

บทที่ 4

ผลของการวิจัย

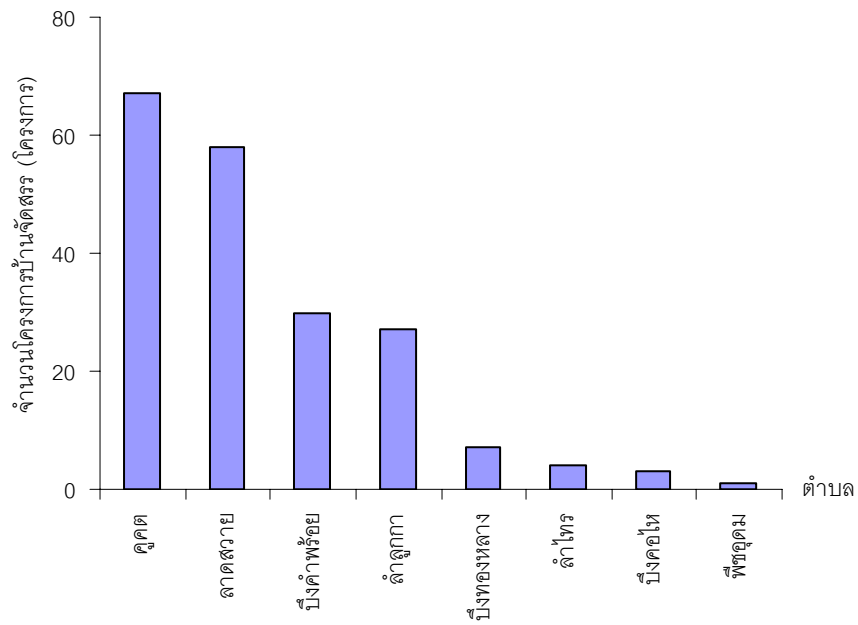
การศึกษาการขยายตัวของที่อยู่อาศัยเชิงพื้นที่ บริเวณอำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี ประกอบไปด้วยขั้นตอนการรวบรวมข้อมูลทุติยภูมิ การสำรวจและเก็บข้อมูลภาคสนาม การวิเคราะห์ข้อมูลดาวเทียมเชิงตัวเลข โดยทำการปรับแก้ค่าความผิดพลาดเชิงเรขาคณิตของข้อมูลดาวเทียมเชิงตัวเลข SPOT-5 ปี พ.ศ. 2549 LANDSAT-5 (TM) ปี พ.ศ. 2530 และ 2542 นำข้อมูลดาวเทียมเชิงตัวเลขที่ปรับแก้ค่าความผิดพลาดเชิงเรขาคณิตแล้วมาจำแนกประเภทข้อมูล โดยจำแนกออกเป็น 3 ประเภท คือ สิ่งปลูกสร้าง เกษตรกรรม และแหล่งน้ำที่ลุ่ม นำข้อมูลที่จำแนกประเภทข้อมูลแล้วที่จำแนกเป็นสิ่งปลูกสร้างมาจำแนกเป็นที่อยู่อาศัยประเภทบ้านจัดสรร โดยใช้ตำแหน่งที่ตั้งของบ้านจัดสรร ซึ่งอ้างอิงจากข้อมูลทุติยภูมิ และจากการออกสำรวจภาคสนาม จากนั้นนำชั้นข้อมูลที่จำแนกเป็นที่อยู่อาศัยประเภทบ้านจัดสรรในแต่ละปีมาวิเคราะห์เชิงพื้นที่ด้วยวิธีการซ้อนทับกัน นำชั้นข้อมูลที่อยู่อาศัยประเภทบ้านจัดสรรและชั้นข้อมูลผังเมืองรวมชุมชนคู่คตมาทำการวิเคราะห์ด้วยวิธีการซ้อนทับกันและทำการวิเคราะห์ความสัมพันธ์ของปัจจัยที่มีต่อการปรากฏทำเลที่ตั้งของบ้านจัดสรร ด้วยสมการถดถอยโลจิสติก ซึ่งผลการศึกษามีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ที่อยู่อาศัยประเภทบ้านจัดสรร

ผลจากการศึกษาข้อมูลทุติยภูมิและการสำรวจข้อมูลภาคสนามเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยประเภทบ้านจัดสรร บริเวณอำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี พบว่า บริเวณอำเภอลำลูกกามีจำนวนที่อยู่อาศัยประเภทบ้านจัดสรรทั้งหมด 197 โครงการ บริเวณตำบลคูคตมีจำนวนโครงการบ้านจัดสรรมากที่สุด รองลงมาคือ ลาดสวาย บึงคำพร้อย ลำลูกกา บึงทองหลวง ลำไทร บึงคอไห และพีชอุดม ตามลำดับ (แผนภูมิที่ 4.1) จำนวนโครงการบ้านจัดสรรที่ขออนุญาตจัดสรรที่ดินต่อสำนักงานที่ดินจังหวัดปทุมธานี (2548) ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2524 – 2536 มีจำนวนโครงการบ้านจัดสรรไม่มากนัก เริ่มเพิ่มขึ้นในช่วงปี พ.ศ. 2537 เรื่อยมาจนปี พ.ศ. 2539 หลังจากนั้นบ้านจัดสรรลดลงอย่างรวดเร็ว และค่อยๆ เพิ่มขึ้น จนปี พ.ศ. 2544 จำนวนบ้านจัดสรรเริ่มเพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็วจนถึงปี พ.ศ. 2548 จำนวนบ้านจัดสรรเริ่มลดลงมาอีกครั้ง (แผนภูมิที่ 4.2)

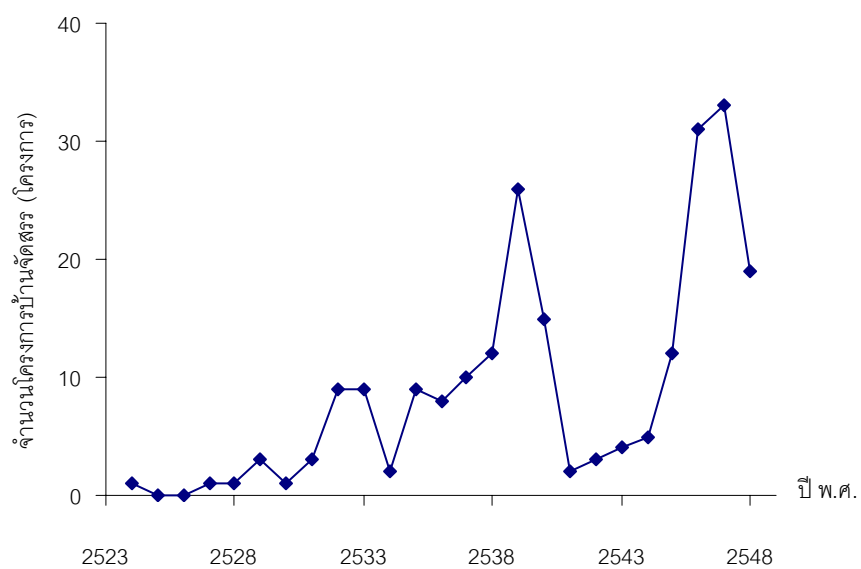
แผนภูมิที่ 4.1

จำนวนโครงการบ้านจัดสรรทั้งหมดจำแนกตามรายตำบล อำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี ปี พ.ศ. 2549



แผนภูมิที่ 4.2

จำนวนโครงการบ้านจัดสรรบริเวณอำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี ในช่วงปี พ.ศ. 2524 – 2548



ที่มา: สำนักงานที่ดินจังหวัดปทุมธานี (2548)

ผู้ประกอบการธุรกิจบ้านจัดสรรหลายบริษัทเข้ามาลงทุนสร้างโครงการบ้านจัดสรรในพื้นที่บริเวณอำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี ตัวอย่างเช่น บริษัทเอ็นซีเฮาส์ซึ่งจำกัด บริษัทวังทองกรุ๊ป จำกัด บริษัทพฤษาเรียลเอสเตทจำกัด บริษัทอยู่เจริญถาวรธัญญะคลองสี่จำกัด และ บริษัทแลนด์แอนด์เฮาส์จำกัด เป็นต้น โดยช่วงแรกๆ จะเข้ามาลงทุนบริเวณตำบลคูคตที่อยู่ใกล้กับถนนพหลโยธินและถนนลำลูกกา ต่อมาเริ่มขยายไปตำบลลาดสวายและถนนสายเลียบคลองต่างๆ มากขึ้น ส่วนใหญ่เข้ามาลงทุนสร้างโครงการบ้านจัดสรรขนาดกลาง สำหรับโครงการขนาดเล็กและโครงการขนาดใหญ่มีไม่มากนัก โครงการบ้านจัดสรรขนาดใหญ่ ตัวอย่างเช่น โครงการฟ้าปียรมย์ การ์เด็นโฮมวิลเลจ และชัยพฤกษ์รังสิตคลองสอง เป็นต้น โดยสร้างบ้านจัดสรรเป็นลักษณะบ้านเดี่ยว บ้านแถว และหลายลักษณะรวมกัน (บ้านแถว บ้านเดี่ยว และบ้านแฝด) รูปแบบบ้านจะเป็นสไตล์โมเดิร์นแบบต่างๆ บ้านสวน และบ้านริมน้ำ ดังแสดงในภาพที่ 4.1 สำหรับระดับราคาบ้านจัดสรรโดยทั่วไปบ้านแถวราคาเริ่มต้นที่ 5 แสนบาท จนถึงราคา 1 ล้านบาทต้นๆ บ้านเดี่ยวและบ้านแฝดราคาเริ่มต้น 1 ล้านบาทต้นๆ ไปจนถึงราคาหลายสิบล้านบาท ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับรูปแบบบ้าน ขนาดพื้นที่ และสิ่งอำนวยความสะดวกอื่นๆ

ภาพที่ 4.1

ลักษณะทั่วไปของที่อยู่อาศัยประเภทบ้านจัดสรร
บริเวณอำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี



ภาพที่ 4.1 (ต่อ)
ลักษณะทั่วไปของที่อยู่อาศัยประเภทบ้านจัดสรร
บริเวณอำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี



การปรับแก้ค่าความผิดพลาดเชิงเรขาคณิต

การปรับแก้ค่าความผิดพลาดเชิงเรขาคณิตของข้อมูลดาวเทียมเชิงตัวเลข SPOT-5 ในปี พ.ศ. 2549 ทำการปรับแก้ระหว่างข้อมูลดาวเทียมเชิงตัวเลขและข้อมูลค่าพิกัดที่อ่านได้จากเครื่อง GPS ในภาคสนาม โดยใช้ค่าพิกัดของจุดควบคุมภาคพื้นดินจำนวน 16 จุด และการปรับแก้ค่าความผิดพลาดเชิงเรขาคณิตของข้อมูลดาวเทียมเชิงตัวเลข LANDSAT-5 (TM) ในปี พ.ศ. 2542 และ 2530 ทำการปรับแก้โดยใช้ข้อมูลดาวเทียมเชิงตัวเลข SPOT-5 ทำการปรับแก้โดยใช้ตัวแบบของสมการแปลงค่าแบบพหุนามอันดับที่ 1 ผลจากการปรับแก้ค่าความผิดพลาดเชิงเรขาคณิตข้างต้น มีค่า Total RMS Error ไม่เกิน 1 จุดภาพ ดังแสดงในตารางที่ 4.1

ตารางที่ 4.1

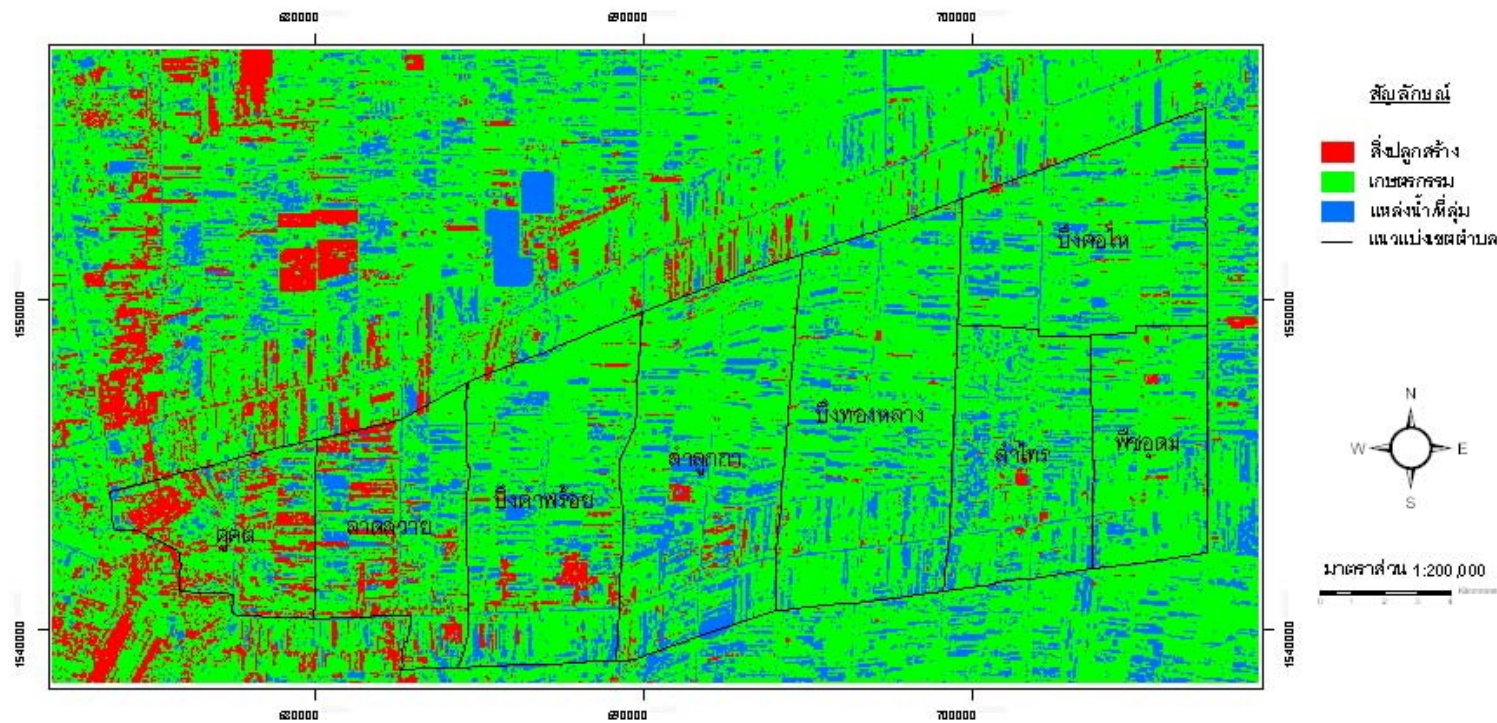
ค่า RMS Error ที่ได้จากการปรับแก้ค่าความผิดพลาดเชิงเรขาคณิต โดยใช้สมการ
1st Polynomial Transformation ในแต่ละข้อมูลดาวเทียมเชิงตัวเลข

ข้อมูลดาวเทียม	ปี พ.ศ.	Total RMS Error	Geometric Correction
SPOT-5	2549	0.7208	Image to GPS Rectification
LANDSAT-5 (TM)	2542	0.8127	Image to Image Registration
LANDSAT-5 (TM)	2530	0.8062	Image to Image Registration

ค่าความถูกต้องของการจำแนกพื้นที่สิ่งปลูกสร้างและสิ่งปกคลุมดินอื่นๆ

ผลของการจำแนกประเภทสิ่งปกคลุมดินบริเวณอำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี ของข้อมูลดาวเทียมเชิงตัวเลข SPOT-5 ปี พ.ศ. 2549 ด้วยวิธีการจำแนกประเภทข้อมูลภาพด้วยวิธีกำลังค่าสูงสุด โดยใช้เทคนิค Maximum Likelihood จำแนกสิ่งปกคลุมดินออกเป็น 3 ประเภท คือ พื้นที่สิ่งปลูกสร้าง พื้นที่เกษตรกรรม และแหล่งน้ำ/ที่ลุ่ม (ภาพที่ 4.2) ผลการตรวจสอบค่าความถูกต้องโดยใช้ตารางในการคำนวณค่าความผิดพลาด พบว่า ในการจำแนกประเภทข้อมูลดังกล่าวมีค่าความถูกต้องทั้งหมด (Overall Accuracy) เท่ากับ 77.9 เปอร์เซ็นต์ พื้นที่สิ่งปลูกสร้างมีค่าความถูกต้องของการจำแนกที่ขาดหายไป (Producer's Accuracy) และค่าความถูกต้องของการจำแนกที่เกินเข้ามารวมกับพื้นที่สิ่งปลูกสร้าง (User's Accuracy) เท่ากับ 90.8 และ 93.7 เปอร์เซ็นต์ ตามลำดับ (ตารางที่ 4.2)

ภาพที่ 4.2
 ประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดิน จำแนกประเภทข้อมูลภาพด้วยวิธีกำกับดูแลจากข้อมูลดาวเทียมเชิงตัวเลข
 SPOT-5 ปี พ.ศ. 2549 บริเวณอำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี



ตารางที่ 4.2

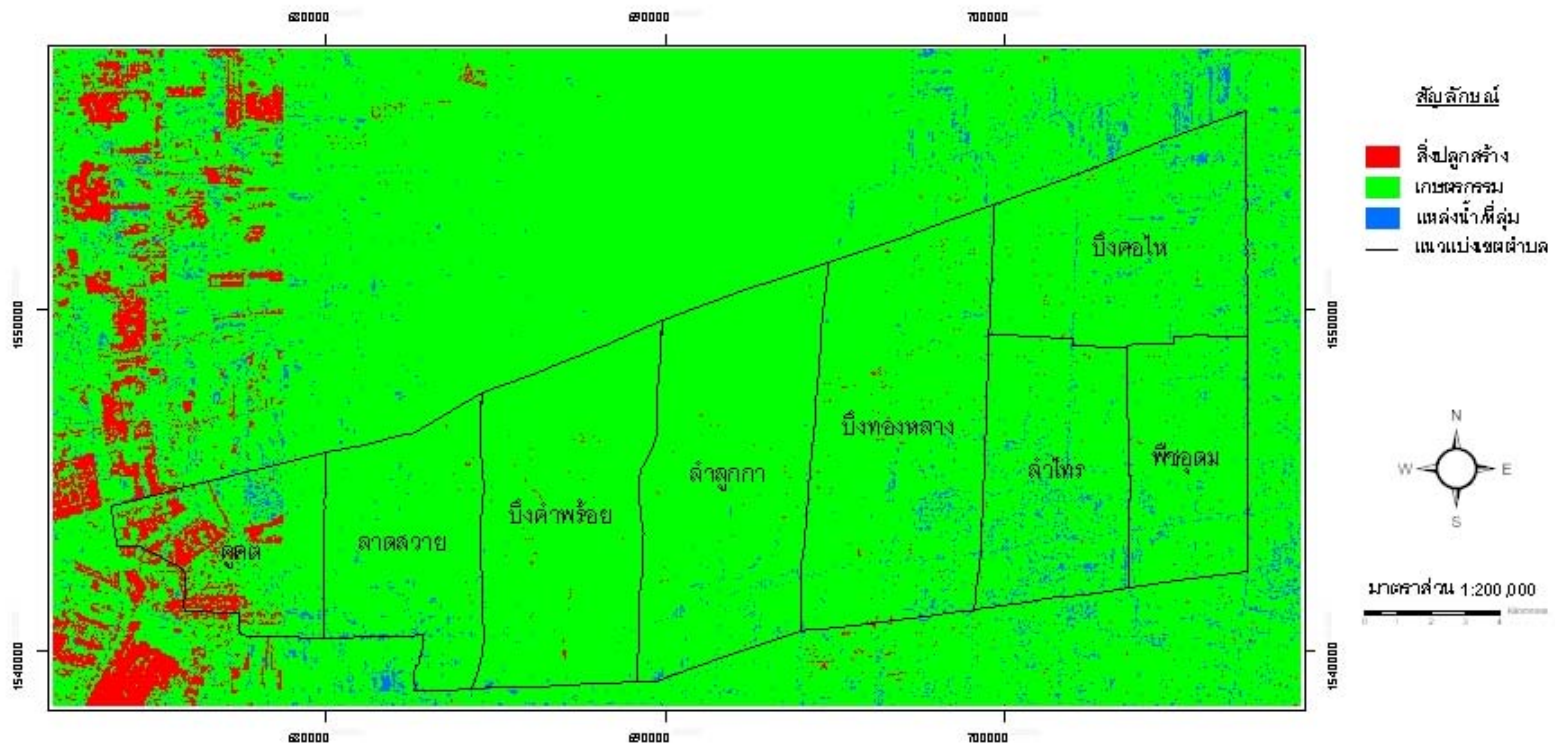
ค่าความถูกต้องของการจำแนกประเภทข้อมูลภาพด้วยวิธีกำกับดูแล
ของข้อมูลดาวเทียมเชิงตัวเลข SPOT-5 ปี พ.ศ. 2549

ข้อมูลการจำแนกประเภท (Classified Data)	ข้อมูลพื้นที่ตัวอย่างอ้างอิง (Reference Data)				
	สิ่งปลูกสร้าง	เกษตรกรรม	แหล่งน้ำ/ ที่ลุ่ม	ผลรวม แนวนอน	User's Accuracy (%)
สิ่งปลูกสร้าง	89	1	5	95	93.7
เกษตรกรรม	9	86	29	124	69.4
แหล่งน้ำ/ที่ลุ่ม	0	22	57	79	72.2
ผลรวมแนวตั้ง	98	109	91	298	
Producer's Accuracy (%)	90.8	78.9	62.6		
Overall Accuracy (%)			77.9		

สำหรับข้อมูลดาวเทียมเชิงตัวเลข LANDSAT-5 (TM) ปี พ.ศ. 2530 และ 2542 ที่จำแนกประเภทข้อมูลภาพด้วยวิธีไม่กำกับดูแล ด้วยเทคนิค ISODATA จำแนกสิ่งปกคลุมดินออกเป็น 3 ประเภท เช่นเดียวกับข้อมูลดาวเทียมเชิงตัวเลข SPOT-5 (ภาพที่ 4.3 – 4.4) ผลจากการคำนวณค่าความผิดพลาดในการจำแนกประเภทข้อมูลดังกล่าวมีค่าความถูกต้องทั้งหมด เท่ากับ 69.5 และ 74.2 เปอร์เซ็นต์ ตามลำดับ ปี พ.ศ. 2530 พื้นที่สิ่งปลูกสร้างมีค่า Producer's Accuracy และ User's Accuracy เท่ากับ 54.1 และ 100 เปอร์เซ็นต์ ตามลำดับ สำหรับปี พ.ศ. 2542 พื้นที่สิ่งปลูกสร้างมีค่า Producer's Accuracy และ User's Accuracy เท่ากับ 77.6 และ 85.4 เปอร์เซ็นต์ ตามลำดับ (ตารางที่ 4.3) ซึ่งสอดคล้องกับการศึกษาของ Lo and Choi (2004) ใช้วิธี Hybrid Approach ทำแผนที่การใช้ประโยชน์ที่ดินใช้ข้อมูลดาวเทียม LANDSAT-7 ETM⁺ เพื่อทำแผนที่การใช้ประโยชน์ที่ดินของเมือง Atlanta ประเทศสหรัฐอเมริกา จากข้อมูลดาวเทียม LANDSAT-7 ในปี ค.ศ. 2000 ผลจากการจำแนกประเภทข้อมูลภาพด้วยวิธีกำกับดูแลและไม่กำกับดูแล ให้ค่า Overall Accuracy เท่ากับ 76.75 และ 90.25 เปอร์เซ็นต์ ตามลำดับ ให้ค่าความถูกต้องในการจำแนกสิ่งปลูกสร้าง Producer's Accuracy และ User's Accuracy อยู่ในช่วง 54 – 98 เปอร์เซ็นต์

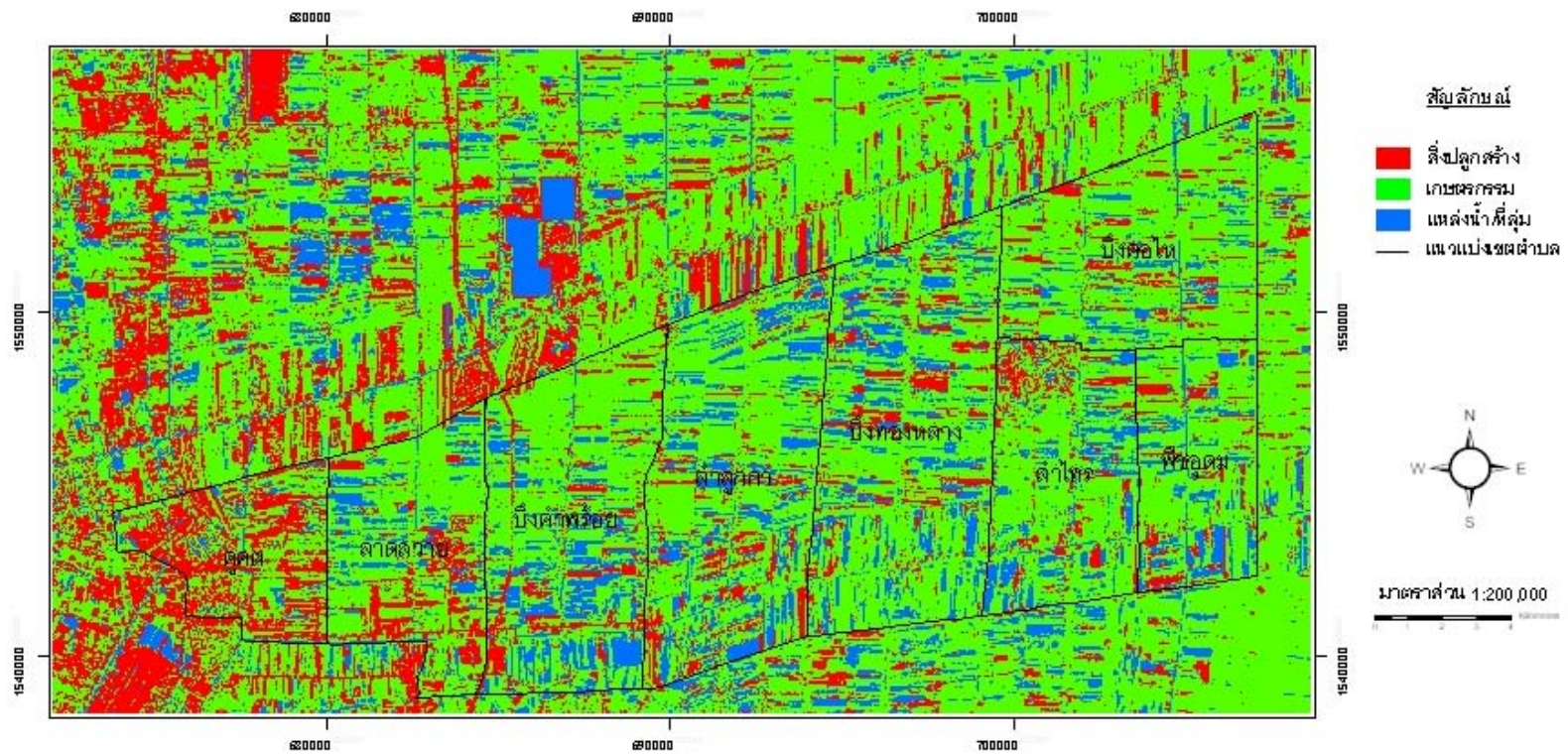
ภาพที่ 4.3

ประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดิน จำแนกประเภทข้อมูลภาพด้วยวิธีไม่กำกับดูแลจากข้อมูลดาวเทียมเชิงตัวเลข
LANDSAT-5 (TM) ปี พ.ศ. 2530 บริเวณอำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี



ภาพที่ 4.4

ประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดิน จำแนกประเภทข้อมูลภาพด้วยวิธีไม่กำกับดูได้จากข้อมูลดาวเทียมเชิงตัวเลข
LANDSAT-5 (TM) ปี พ.ศ. 2542 บริเวณอำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี



ตารางที่ 4.3

ค่าความถูกต้องของการจำแนกประเภทข้อมูลภาพด้วยวิธีไม่กำกับดูแล
ของข้อมูลดาวเทียมเชิงตัวเลข LANDSAT-5 ปี พ.ศ. 2530 และ 2542

ข้อมูลการจำแนกประเภท (Classified Data)	LANDSAT-5 (TM) ปี พ.ศ. 2530					LANDSAT-5 (TM) ปี พ.ศ. 2542				
	ข้อมูลพื้นที่ตัวอย่างอ้างอิง (Reference Data)					ข้อมูลพื้นที่ตัวอย่างอ้างอิง (Reference Data)				
	สิ่งปลูก สร้าง	เกษตรกรรม	แหล่งน้ำ/ ที่ลุ่ม	ผลรวม แน่นอน	User's Accuracy (%)	สิ่งปลูกสร้าง	เกษตรกรรม	แหล่งน้ำ/ ที่ลุ่ม	ผลรวม แน่นอน	User's Accuracy (%)
สิ่งปลูกสร้าง	53	0	0	53	100	76	5	8	89	85.4
เกษตรกรรม	42	107	44	193	55.4	15	92	30	137	67.2
แหล่งน้ำ/ที่ลุ่ม	3	2	47	52	30.4	7	12	53	72	73.6
ผลรวมแนวตั้ง	98	109	91	298		98	109	91	298	
Producer's Accuracy (%)	54.1	98.2	51.6			77.6	84.4	58.2		
Overall Accuracy (%)			69.5					74.2		

การเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินและการขยายตัวของพื้นที่สิ่งปลูกสร้าง

การใช้ประโยชน์ที่ดินบริเวณอำเภอลำลูกกาและพื้นที่ใกล้เคียง จังหวัดปทุมธานี ที่ทำการจำแนกประเภทข้อมูลภาพของข้อมูลดาวเทียมเชิงตัวเลขในปี พ.ศ. 2530, 2542 และ 2549 โดยจำแนกการใช้ประโยชน์ที่ดินตามลักษณะสิ่งปกคลุมดินออกเป็น 3 ประเภท คือ พื้นที่สิ่งปลูกสร้าง เกษตรกรรม และแหล่งน้ำ/ที่ลุ่ม พบว่า ในปี พ.ศ. 2530 มีพื้นที่เกษตรกรรมมากที่สุด มีพื้นที่ 653.34 ตารางกิโลเมตร คิดเป็นร้อยละ 92 ของพื้นที่ทั้งหมด รองลงมาเป็นพื้นที่สิ่งปลูกสร้างและแหล่งน้ำ/ที่ลุ่ม ซึ่งมีพื้นที่ 4.63 และ 3.15 ตารางกิโลเมตร ตามลำดับ ในปี พ.ศ. 2542 พื้นที่เกษตรกรรมลดลงเหลือ 470.79 ตารางกิโลเมตร คิดเป็นร้อยละ 66 ของพื้นที่ทั้งหมด แต่ยังคงมีพื้นที่มากที่สุด โดยพื้นที่เกษตรกรรมที่ลดลงได้เปลี่ยนสภาพไปเป็นพื้นที่สิ่งปลูกสร้างและแหล่งน้ำ/ที่ลุ่ม พื้นที่สิ่งปลูกสร้างและแหล่งน้ำ/ที่ลุ่มเพิ่มขึ้นเป็น 4 เท่าตัว สำหรับในปี พ.ศ. 2549 พื้นที่เกษตรกรรมเพิ่มขึ้นจากปี พ.ศ. 2542 เป็น 519.12 ตารางกิโลเมตร พื้นที่สิ่งปลูกสร้างและแหล่งน้ำ/ที่ลุ่มลดลงเหลือ 102.80 และ 87.00 ตารางกิโลเมตร ตามลำดับ ดังแสดงในตารางที่ 4.4 จากข้อมูลดังกล่าวจะเห็นได้ว่าพื้นที่ส่วนใหญ่บริเวณอำเภอลำลูกกาและพื้นที่ใกล้เคียง จังหวัดปทุมธานี ส่วนใหญ่มีการใช้ประโยชน์ที่ดินเป็นเกษตรกรรม รองลงมาเป็นสิ่งปลูกสร้างและแหล่งน้ำ ตามลำดับ โดยที่มีพื้นที่สิ่งปลูกสร้างเพิ่มขึ้น กล่าวคือ ในปี พ.ศ. 2530 มีพื้นที่สิ่งปลูกสร้างเพียง 32.80 ตารางกิโลเมตร ซึ่งส่วนใหญ่จะกระจายอยู่บริเวณตำบลคูคตที่อยู่ใกล้กับถนนพหลโยธิน ต่อมาในปี พ.ศ. 2542 มีพื้นที่สิ่งปลูกสร้างเพิ่มขึ้นเป็น 138.00 ตารางกิโลเมตร กระจายตัวไปทุกตำบลของอำเภอลำลูกกา โดยเฉพาะตำบลคูคตและตำบลลาดสวาย ในปี พ.ศ. 2549 พื้นที่สิ่งปลูกสร้างลดลงเหลือ 102 ตารางกิโลเมตร แม้ว่าพื้นที่สิ่งปลูกสร้างส่วนใหญ่ลดลง แต่ก็ยังมีพื้นที่สิ่งปลูกสร้างที่เพิ่มขึ้น โดยเฉพาะบริเวณตำบลลาดสวาย ตำบลบึงคำพร้อย และตำบลลำลูกกา (ภาพที่ 4.5) พื้นที่ที่เปลี่ยนมาเป็นพื้นที่สิ่งปลูกสร้างทั้ง 3 ปี ส่วนใหญ่เป็นพื้นที่เกษตรกรรม พื้นที่สิ่งปลูกสร้างที่ลดลงในปี พ.ศ. 2549 อาจเนื่องมาจากผลกระทบทางด้านเศรษฐกิจในช่วงปี 2539 – 2540 และจากการสำรวจพื้นที่ภาคสนาม พบว่า มีโครงการบ้านจัดสรร หลายโครงการเลิกกิจการไปแล้ว ทั้งโครงการที่สร้างเสร็จแล้ว และโครงการที่ยังสร้างไม่เสร็จสมบูรณ์ ทำให้พื้นที่สิ่งปลูกสร้างดังกล่าวถูกทิ้งร้างไว้ และจัดอยู่ในประเภทของพื้นที่อื่นๆ

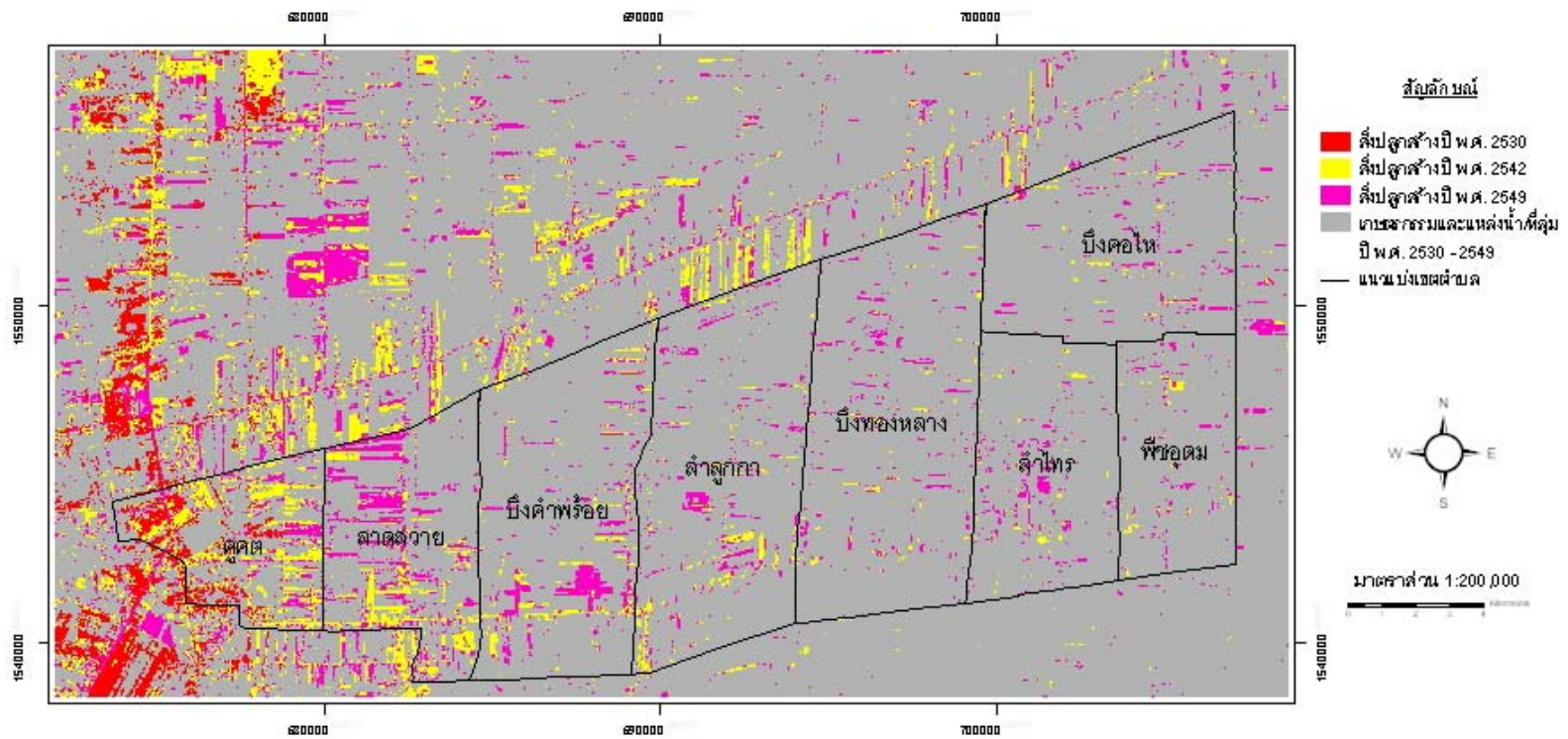
ตารางที่ 4.4
การเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินแต่ละประเภท
ในช่วงปี พ.ศ. 2530 – 2549

ประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดิน	พื้นที่ (ตร.กม.)			การเปลี่ยนแปลงของพื้นที่รายช่วงปี (ตร.กม.)					
				ช่วงปี พ.ศ. 2530 - 2542			ช่วงปี พ.ศ. 2542 - 2549		
	พ.ศ. 2530	พ.ศ. 2542	พ.ศ. 2549	สิ่งปลูกสร้าง	เกษตรกรรม	แหล่งน้ำ/ที่ลุ่ม	สิ่งปลูกสร้าง	เกษตรกรรม	แหล่งน้ำ/ที่ลุ่ม
สิ่งปลูกสร้าง	32.80	138.00	102.80	-20.10	+10.83	+1.87	-52.75	+78.12	+7.11
เกษตรกรรม	653.34	470.79	519.12	+114.94	-443.24	+95.16	+40.89	-376.48	+53.43
แหล่งน้ำ/ที่ลุ่ม	22.30	100.32	87.00	+3.09	+16.07	-3.15	+9.12	+64.83	-26.37
รวม	708.44	709.11	708.92	138.14	470.13	100.18	102.76	519.43	86.90

หมายเหตุ + หมายถึง การเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้น

- หมายถึง การเปลี่ยนแปลงลดลง

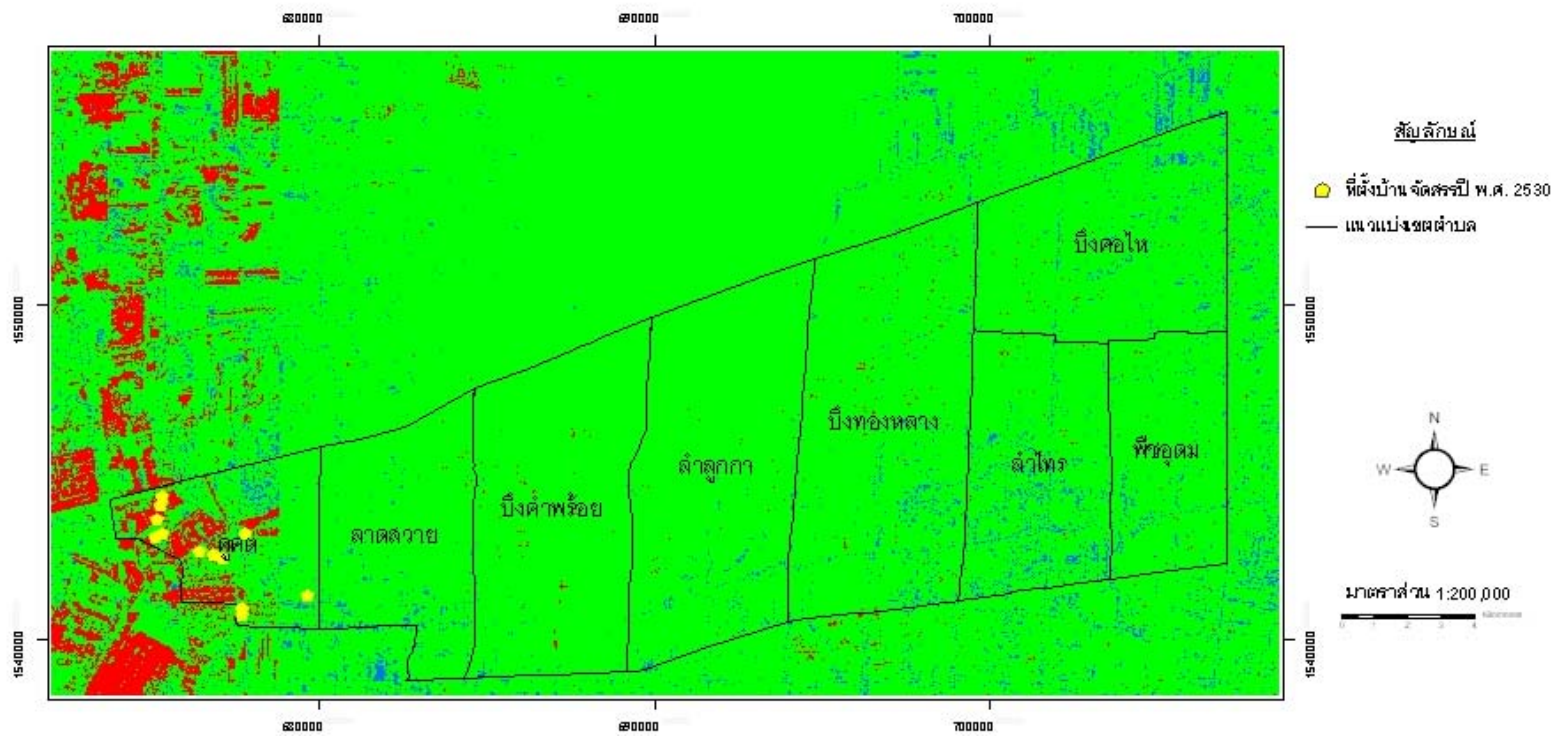
ภาพที่ 4.5
 การเปลี่ยนแปลงพื้นที่ตั้งปลูกสร้างบริเวณอำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี
 ปี พ.ศ. 2530, 2542 และ 2549



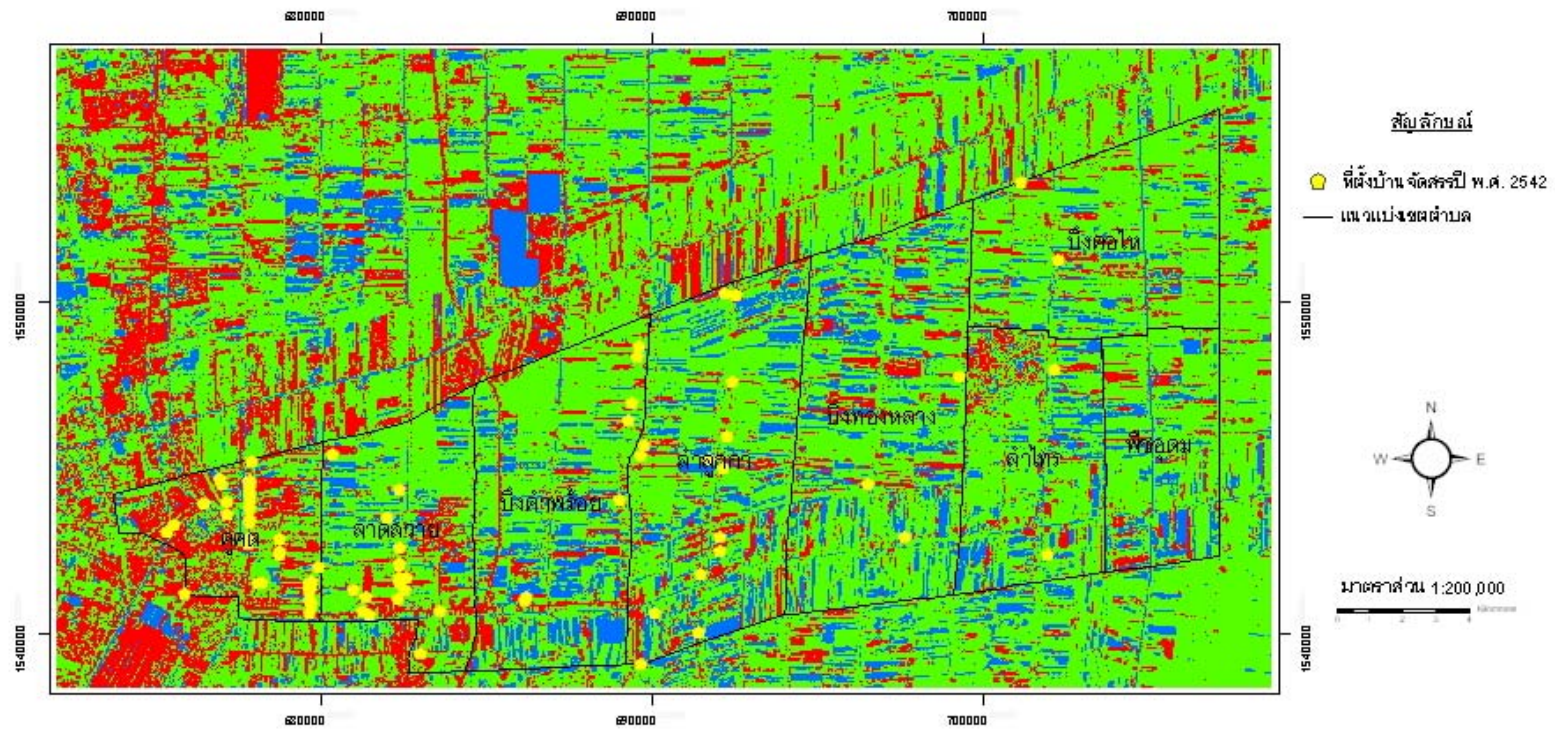
การขยายตัวของที่อยู่อาศัยประเภทบ้านจัดสรรเชิงพื้นที่

ผลจากการจำแนกที่อยู่อาศัยประเภทบ้านจัดสรรออกจากพื้นที่สิ่งปลูกสร้าง โดยใช้ตำแหน่งที่ตั้งของบ้านจัดสรรในปี พ.ศ. 2530, 2542 และ 2549 โดยอ้างอิงจากข้อมูลทุติยภูมิ และจากการออกสำรวจภาคสนาม พบว่า บ้านจัดสรรบริเวณอำเภอลำลูกกามีลักษณะเป็นรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้าด้านกว้างแคบเนื่องจากบริเวณพื้นที่ศึกษามีคลองชลประทานถึง 14 คลอง โดยแต่ละคลองห่างกันประมาณ 2 กิโลเมตร และบ้านจัดสรรส่วนใหญ่จะตั้งอยู่บริเวณถนนสายเลียบคลองต่างๆ นอกจากนี้ราคาที่ดินที่อยู่ติดถนนมีราคาสูงกว่าพื้นที่ไม่ติดถนนทำให้ผู้ประกอบการซื้อที่ดินติดถนนด้านหน้าแคบเพื่อลดต้นทุนในการก่อสร้าง บ้านจัดสรรในช่วงก่อนปี พ.ศ. 2530 มีจำนวนบ้านจัดสรรทั้งหมด 13 โครงการ ซึ่งจะอยู่ในบริเวณตำบลคูคตเท่านั้น (ภาพที่ 4.6) ในช่วงหลังปี พ.ศ. 2530 - 2542 มีจำนวนบ้านจัดสรรที่สร้างใหม่ 84 โครงการ กระจายอยู่ทั่วไป ทุกตำบลของอำเภอลำลูกกา ยกเว้นตำบลพืชอุดม โดยที่ตำบลคูคตมีจำนวนบ้านจัดสรรมากที่สุด รองลงมาคือ ลาดสวาย ลำลูกกา บึงคำพร้อย บึงทองหลาง ลำไทร และบึงคอไห ตามลำดับ (ภาพที่ 4.7) สำหรับช่วงหลังปี พ.ศ. 2542 - 2549 มีจำนวนบ้านจัดสรรที่สร้างใหม่ 100 โครงการ กระจายอยู่ทั่วไปทุกตำบลของอำเภอลำลูกกา ซึ่งตำบลลาดสวายมีจำนวนบ้านจัดสรรมากที่สุด รองลงมาคือ คูคต บึงคำพร้อย ลำลูกกา บึงทองหลาง ลำไทร บึงคอไห และพืชอุดม ตามลำดับ (ภาพที่ 4.8) จำนวนบ้านจัดสรรที่สร้างในแต่ละตำบลปี พ.ศ. 2530, 2542 และ 2549 ดังแสดงในแผนภูมิที่ 4.3 รวมโครงการบ้านจัดสรรทั้งหมดในพื้นที่บริเวณอำเภอลำลูกกามีจำนวนทั้งหมด 197 โครงการ ซึ่งมีรายชื่อโครงการดังแสดงในตารางที่ 4.5 มีบ้านจัดสรรที่เลิกกิจการไปแล้วจำนวน 4 โครงการ ได้แก่ หมู่บ้านไอยรา ทหาร สราญวิลิษฐ์ และกาญจนเพชร ลักษณะบ้านจัดสรรบริเวณพื้นที่ศึกษาส่วนใหญ่ร้อยละ 50 เป็นลักษณะบ้านเดี่ยว รองลงมาเป็นบ้านแถว และหลายลักษณะปะปนกัน (บ้านเดี่ยว บ้านแถว และบ้านแฝด) คิดเป็นร้อยละ 30 และ 19 ตามลำดับ จากข้อมูลดังกล่าวจะเห็นได้ว่าบ้านจัดสรรบริเวณอำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี ก่อนปี พ.ศ. 2530 มีจำนวนบ้านจัดสรรไม่มากนัก ตั้งอยู่บริเวณตำบลคูคต แต่ช่วงหลังปี พ.ศ. 2530 - 2542 และ 2542 - 2549 มีจำนวนบ้านจัดสรรเพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็วเฉลี่ยปีละ 7 และ 14 โครงการ ตามลำดับ และกระจายไปสู่ตำบลต่างๆ มากขึ้นโดยเฉพาะตำบลลาดสวาย

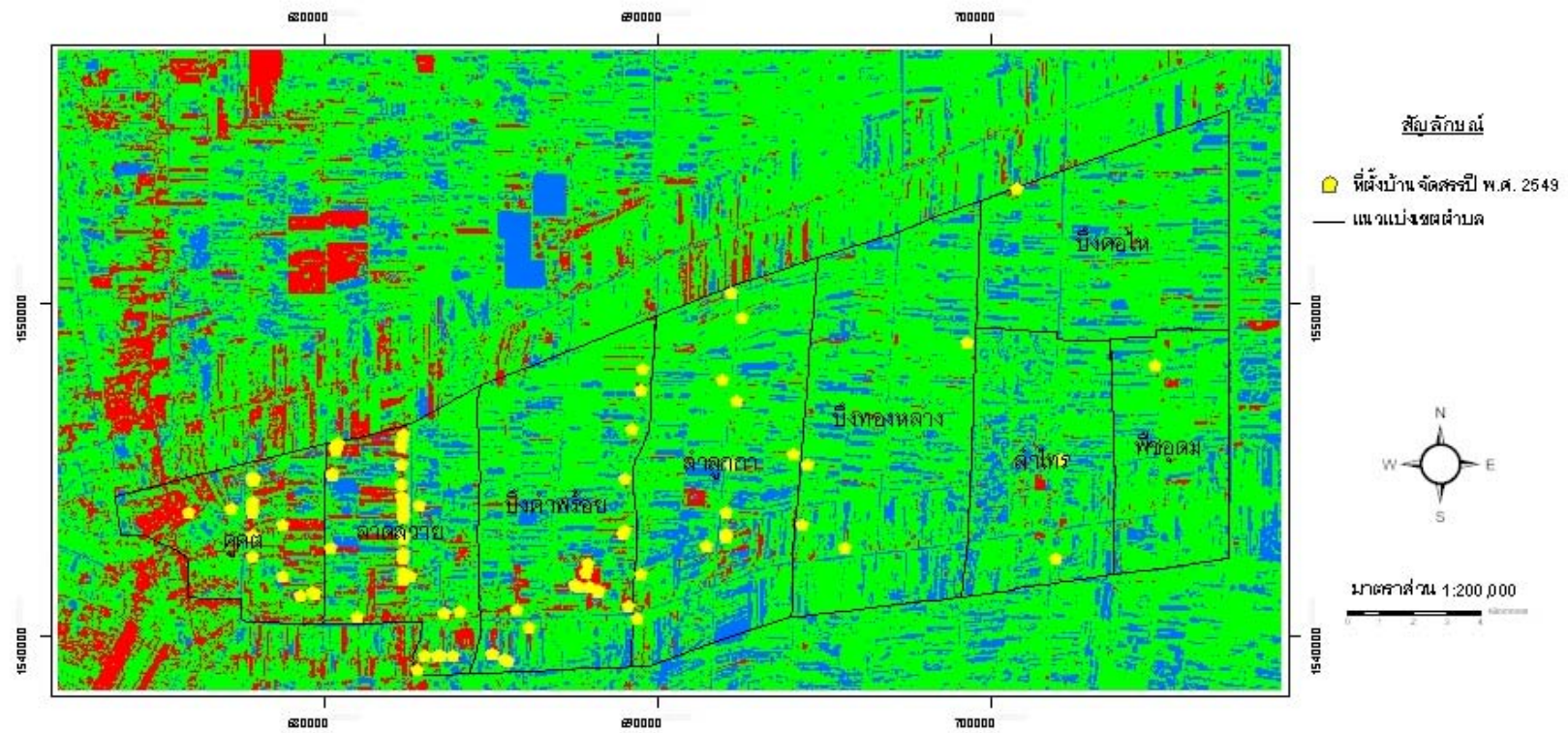
ภาพที่ 4.6
 ตำแหน่งที่ตั้งของที่อยู่อาศัยประเภทบ้านจัดสรร บริเวณอำเภอลำลูกกา
 จังหวัดปทุมธานี ปี พ.ศ. 2530



ภาพที่ 4.7
 ตำแหน่งที่ตั้งของที่อยู่อาศัยประเภทบ้านจัดสรร บริเวณอำเภอลำลูกกา
 จังหวัดปทุมธานี ปี พ.ศ. 2542

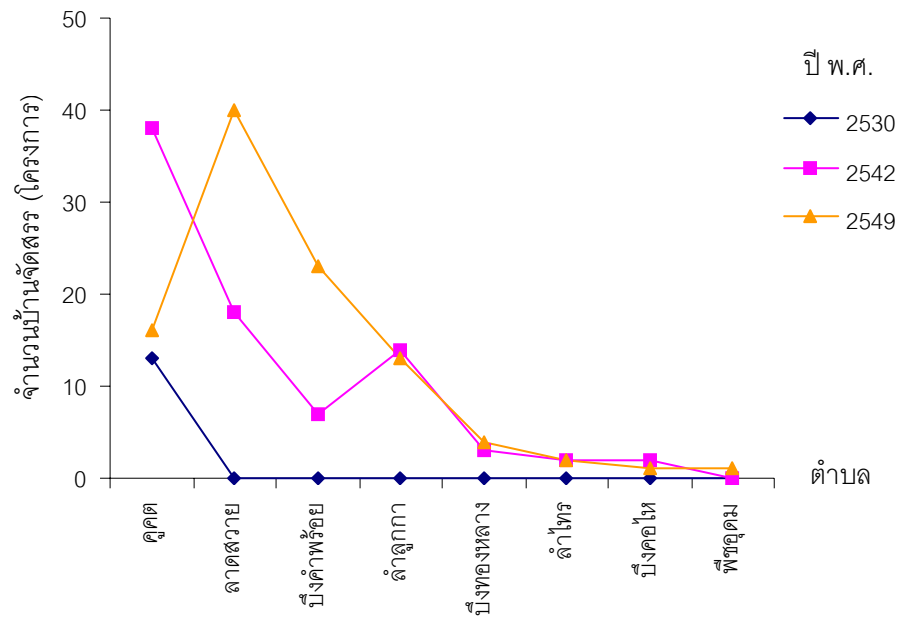


ภาพที่ 4.8
 ตำแหน่งที่ตั้งของที่อยู่อาศัยประเภทบ้านจัดสรร บริเวณอำเภอลำลูกกา
 จังหวัดปทุมธานี ปี พ.ศ. 2549



แผนภูมิที่ 4.3

จำนวนโครงการบ้านจัดสรรรายตำบล อำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี
ปี พ.ศ. 2530, 2542 และ 2549



ที่มา: สำนักงานที่ดินจังหวัดปทุมธานี (2548)

ตารางที่ 4.5

รายชื่อโครงการบ้านจัดสรรบริเวณอำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี
ปี พ.ศ. 2530, 2542 และ 2549

ลำดับที่	ชื่อโครงการบ้านจัดสรร		
	พ.ศ. 2530	พ.ศ. 2542	พ.ศ. 2549
1	พัฒนา	วังทองธานี	วรังกุล รังสิตคลอง 3 Home Of Excellence
2	ฟ้าครานคร	เปียร์นนท์ 2	ฟ้าทอฝัน
3	สีวลี	สวนเอกปาร์ควิลล่า	พฤษภา รังสิตคลอง 8
4	เปียร์นนท์ 1	เปรมฤทัยฟ้าหลวง	ตระกาลกูด
5	ชุมชนรณชัย	วังทองริเวอร์ปาร์ค	ฟ้าชมพู 2
6	ชุมชนสมบูรณพัฒนา	พุดผล	ฟ้าปิยมรมย์ เรือนหลวง
7	ชุมชน ทอส. 9	การ์เด็นโฮมวิลเลจ	วงศกร
8	ชุมชนเดชเจริญ	ฉัตรนรงค์วิลล่า 3	วรังกุล รังสิตคลอง 3 The Private Home
9	ชุมชนซอยพระสิทธิ์	รัตนชัยวิลล่า 3	การ์เด็นวิลล่า
10	ชุมชนซอยเย็นน้ำ	อรดา	บุริรมย์
11	ชุมชนจามรเดชเจริญ	อู่ทองเพลส 1	พฤษ์ลดา
12	ชุมชนศิษย์โรจน์	ลัลลีวิลล์ คลอง 2	ฉัตรนรงค์วิลล่า 5
13	ชุมชนพร้อมศรีสามัคคี	กลางซอย	ฟ้าปิยมรมย์ เคียงสวน
14		สวนทองวิลล่า 7	ฟ้าปิยมรมย์ เลคแอนด์พาร์ค
15		สวนทองวิลล่า 8	ไดมอนต์วิลล์ 2
16		เคหะรังสิต	ภูมรินทร์
17		อยู่เจริญ	บัณฑิตอินเตอร์ทาวน์
18		ชัยพฤษ์	อู่ทองเพลส 4
19		พร้อมเย็นวิลล่า	วรารักษ์
20		ชื่อตรงดอนเมือง	วรังกุล Private Home
21		แผ่นดินธรรมการเคหะ	ถาวรวิลล่า
22		กลางซอยวิลเลจ 7	อิงลดา
23		ฉัตรนรงค์วิลล่า 4	ดิศคอฟเวอร์บาฮ์ลีไนง
24		ชาวฟ้า	รัตนวรรณ
25		แก้วขวัญ 1	บุญทริก
26		แหวนยอด 1	เอ ซี เฮ้าส์ 2

ตารางที่ 4.5 (ต่อ)
รายชื่อโครงการบ้านจัดสรรบริเวณอำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี
ปี พ.ศ. 2530, 2542 และ 2549

ลำดับที่	ชื่อโครงการบ้านจัดสรร		
	พ.ศ. 2530	พ.ศ. 2542	พ.ศ. 2549
27	พัทธรินทร์		พฤษภา 17
28	พกบัณฑิต		มณฑกานต์
29	แหวนยอด 2		ธัญญาณี โฮมกรีน 1
30	โดมอนตวิลล์		ธัญญาณี โฮมกรีน 2
31	คูทองเพลส 2		ฟ้าปิยมรมย์ อิงนที
32	เปรมฤทัยฟ้าหลวง		ฟ้าปิยมรมย์ เรือนพนา
33	เอราวัณ		ฟ้าปิยมรมย์ พฤษภา
34	ศุภาลัยธานี		สโรชาการ์เด็นวิลล์
35	เบญบุรี		กรีนการ์เด็นโฮม 4
36	รุ่งเรืองเฮ้าส์ 1		ธนพร
37	หมอนทองวิลล่า		มโนรมย์เพลส 7
38	ชวณอยู่		เจริญทรัพย์ซีดี 2
39	เค ซี คลัสเตอร์		สุรีย์พร
40	ทองนิมิตรใหม่		ร่วมทางฝัน
41	ซีดีโฮมวิลเลจ 1		พฤษภาวิลล์ ลำลูกกาคลอง 2
42	คูทองเพลส 3		สิริธร
43	ลัลล์วิลล์สกายใหม่		สุภาวัลย์
44	คัทลียา		ภัทรทรัพย์
45	ดวงทรัพย์		วรางกูร Grand Private Home
46	พฤษภา 7		ทองสถิตย์วิลล่า 8
47	สิทธิทรัพย์		สุธารินไพรเวซี
48	เกร็ดฟ้า		อยู่เจริญ 2
49	บ้านไม้งาม		ภัทรา วงแหวน
50	เทพารินทร์ 3		อยู่เจริญ 3
51	รุ่งเรืองเฮ้าส์ 2		อยู่เจริญ 4
52	ธนาริน		มนชญา 3

ตารางที่ 4.5 (ต่อ)
รายชื่อโครงการบ้านจัดสรรบริเวณอำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี
ปี พ.ศ. 2530, 2542 และ 2549

ลำดับที่	ชื่อโครงการบ้านจัดสรร		
	พ.ศ. 2530	พ.ศ. 2542	พ.ศ. 2549
53	ศุภลักษณ์		เอ ซี เอ๊าส์ 3
54	ชุมชนร่วมโพธิ์ทองพัฒนา		เพชรอนันต์
55	ปลื้ม		สวัสดี
56	ปิยะแลนด์		กรีนวิลล์ วัชรพล
57	พรจิรา		อยู่เจริญ 5
58	ศุภลักษณ์วิลล์		รัตนวรรณ Orienta Style
59	ธนพร		ดิศคอฟเวอริ์บาห์ลี๊ก้า
60	เกษียณเกษตร		อภิญา
61	ชุมชนท่าเลทอง		พฤษ์สรณ
62	เลิศไชยวิลล์		วราบดีนทร์ วงแหวนลำลูกกา
63	ไอยรา		สวีทการ์เด็นวิลล์
64	สินสมบุญ		เกษมสุข
65	ชูตะวัน		พฤษ์วิลเลจ
66	อรณิชาศิริ		ฟ้าปิยมรมย์ พฤษ์วารี
67	พรจิรา		ชาร์ลีสวิลล์
68	สุภาพงศ์ 2		กรีนการ์เด็นไฮม 10
69	กฤษณาเอ๊าส์ ลำลูกกาคลอง 5		ทวิลดา
70	ถาวรีย์รมณ์		แหวนยอด 3
71	เพชรประกาย		พฤษ์ษา 20
72	วรางกูล		เหนือฟ้า
73	เกษมทรัพย์		วราธิ์
74	ฟ้ากรีนพาร์ค		วราธิ์ I-Design
75	ร่วมเย็น		การ์เด็นวิลล่า The 4 Season
76	ชื่นสุขวิลล่า		ศุภสร
77	สัมพันธ์วิลล่า		ถาวร
78	ทรงพล		เจษฎา 9

ตารางที่ 4.5 (ต่อ)
รายชื่อโครงการบ้านจัดสรรบริเวณอำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี
ปี พ.ศ. 2530, 2542 และ 2549

ลำดับที่	ชื่อโครงการบ้านจัดสรร		
	พ.ศ. 2530	พ.ศ. 2542	พ.ศ. 2549
79	รินทร์ทอง		นนทิชา การ์เด็นท์
80	ศุภกัญญา		ฟ้าปิยมรมย์ เลคแอนด์พาร์ค 2
81	สิริธรรมย์พาร์ครังสิต		ฟ้าปิยมรมย์ เรือนพฤษ
82	ชลินทร		แพรมมาพร
83	เพ็ญพิชา		วิมานแก้ววิว
84	บุศรินทร์		ศุภมงคลวิลล์
85			ปลื้มทาวน์เฮ้าส์ 3
86			บุศรินทร์ 2
87			ทหาร
88			สราญวิลล์
89			ชาร์ลอตเพลส
90			บ้านกาญจนเพชร
91			นันทวัน(ประชาสำราญ)
92			ดลศิริ
93			วิสต้า
94			วิสต้าวิลล์
95			สหกรณ์เคหสถานไผ่เขียว
96			กิติวรรณ
97			รัชมา ทropicคานา
98			เพิ่มสุข
99			สายสุข
100			เอ ซี เฮ้าส์ 4

ที่มา: สำนักงานที่ดินจังหวัดปทุมธานี (2548)

ผลการศึกษาดังกล่าวสอดคล้องกับการศึกษาของ วรวิมล โธมัส (2541) ศึกษาหมู่บ้านจัดสรรของชาวญี่ปุ่นในประเทศไทย ได้สรุปวิวัฒนาการของที่อยู่อาศัยไว้ว่า ในช่วงปี พ.ศ. 2525 – 2528 ตลาดที่อยู่อาศัยชนบทเขาเนื่องธนาคารแห่งประเทศไทยและกระทรวงการคลังจำกัดสินเชื่อของธนาคารพาณิชย์ ส่งผลให้ผู้ประกอบการที่อยู่อาศัยขาดแคลนเงินทุนหมุนเวียนและต้นทุนการก่อสร้าง จนกระทั่งกลางปี พ.ศ. 2529 ความชบเซาของธุรกิจ ที่อยู่อาศัยก็เริ่มกระเตื้องขึ้น เมื่ออัตราดอกเบี้ยในตลาดโลกลดลง กอปรกับในช่วงปี พ.ศ. 2530 – 2539 รัฐบาลได้สนับสนุนให้เอกชนมีบทบาทในการจัดสร้างที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยและรายได้ปานกลางและได้อนุญาตให้นำค่าดอกเบี้ยเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยมาหักเป็นค่าใช้จ่ายได้ ในปี พ.ศ. 2537 ตลาดที่อยู่อาศัยมีการขยายตัวสูงมากและเริ่มถดถอยลงในปี พ.ศ. 2538 จนเกิดวิกฤตเศรษฐกิจปี พ.ศ. 2539–2540 และตกต่ำที่สุดในปี พ.ศ. 2541 – 2542 และตลาดที่อยู่อาศัยเริ่มฟื้นตัวช้าๆ ในปี พ.ศ. 2543 – 2546 และขยายตัวสูงมากปี พ.ศ. 2547 – 2548 เมื่อภาวะเศรษฐกิจดีขึ้น และ Laudhittirut (2001) ได้ทำการศึกษาผลกระทบจากการขยายตัวของเมืองจากหมู่บ้านจัดสรร กรณีศึกษา 2 หมู่บ้านที่มีการพัฒนาของโครงการในจังหวัดปทุมธานี ศึกษาโดยใช้แบบสอบถาม ผลการศึกษาพบว่า หลังเกิดวิกฤตทางเศรษฐกิจในปี พ.ศ. 2540 มีการเร่งการขยายตัวของเมืองและความต้องการ บ้านจัดสรรในเขตชานเมืองมีมาก มีเส้นทางคมนาคม โครงสร้างพื้นฐานและ สิ่งอำนวยความสะดวกมีมากขึ้น นอกจากนี้รัฐมีนโยบายส่งเสริมสนับสนุนการกระจายอำนาจออกจากศูนย์กลางโดยเฉพาะบริเวณรอบกรุงเทพฯ ประชาชนจึงตัดสินใจอาศัยอยู่ในเขตชานเมืองเกิดเป็นชุมชนใหม่

ลักษณะของกลุ่มบ้านจัดสรรบริเวณอำเภอลำลูกกาจังหวัดปทุมธานี จำแนกตามระดับราคาและลักษณะบ้าน สามารถจำแนกได้ 3 กลุ่ม ดังนี้

1. กลุ่มบ้านจัดสรรที่มีราคาไม่เกิน 1 ล้านบาท ส่วนใหญ่เป็นบ้านจัดสรรประเภทบ้านแถว ไม่มีสิ่งอำนวยความสะดวกมากนักบางโครงการอาจจะมีสวนสาธารณะเล็กๆ ๆ หรือ สนามเด็กเล่น บ้านจัดสรรส่วนใหญ่จะตั้งอยู่บริเวณตำบลคูคต สำหรับกลุ่มผู้อาศัยเป็นกลุ่มที่มีรายได้ประจำ ค่อนข้างต่ำและปานกลาง

2. กลุ่มบ้านจัดสรรที่มีราคาระหว่าง 1 – 3 ล้านบาท ส่วนใหญ่จะเป็นบ้านจัดสรรประเภทบ้านเดี่ยวและบ้านแถวมีสิ่งอำนวยความสะดวก เช่น สวนสาธารณะ สนามเด็กเล่น และ ศูนย์พัฒนาเด็กเล็ก เป็นต้น บ้านจัดสรรส่วนใหญ่จะตั้งอยู่บริเวณตำบลคูคต ตำบลลาดสวาย และ ตำบลบึงคำพร้อย สำหรับกลุ่มผู้อาศัยเป็นกลุ่มที่มีรายได้ประจำปานกลางถึงค่อนข้างสูง

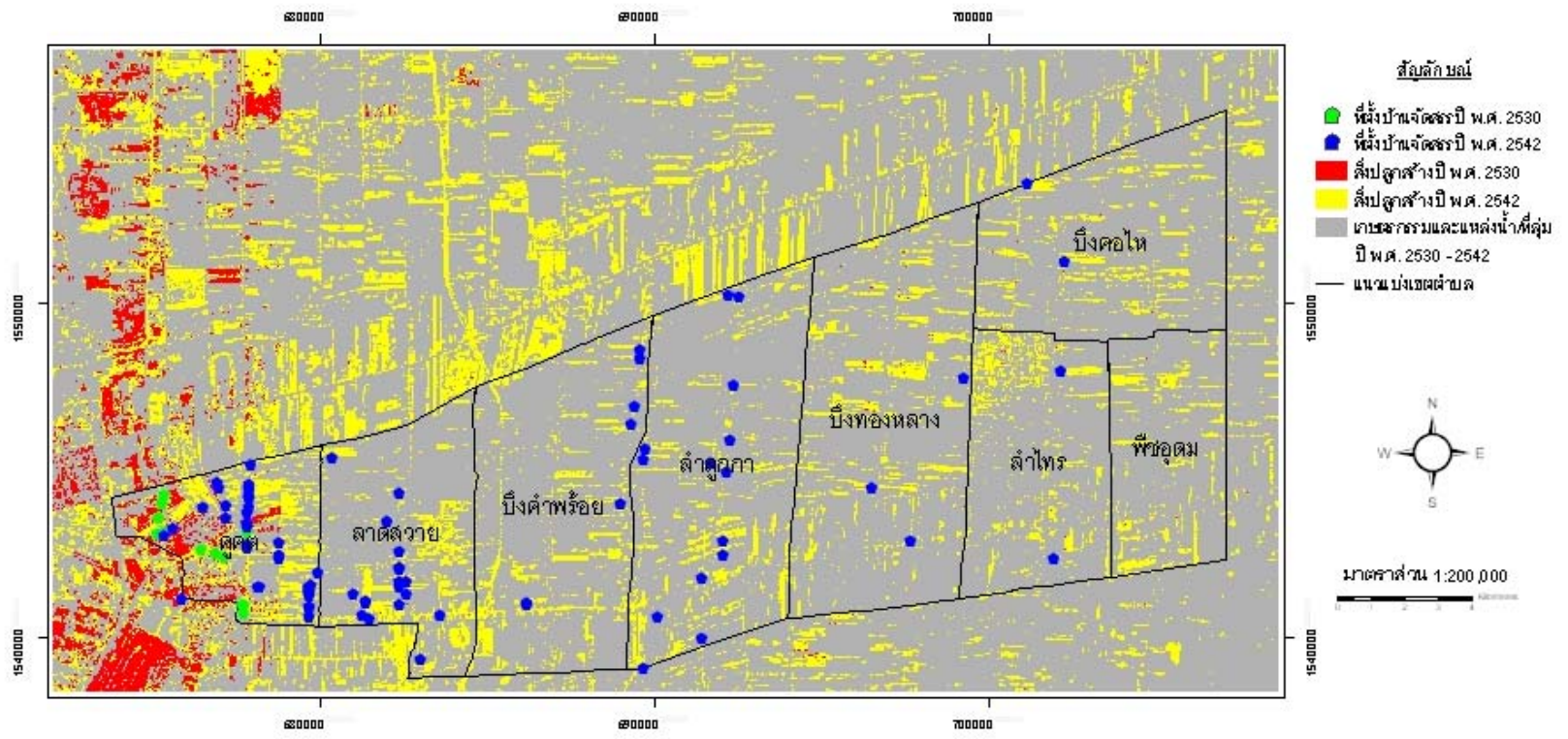
3. กลุ่มบ้านจัดสรรที่มีราคาตั้งแต่ 3 ล้านบาท ขึ้นไป ส่วนใหญ่จะเป็นบ้านจัดสรรประเภทบ้านเดี่ยว และบ้านแฝด เน้นการออกแบบที่สวยงาม มีสไตล์ และสะดวกสบาย มีสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน เช่น สวนสาธารณะ สนามเด็กเล่น ศูนย์พัฒนาเด็กเล็ก สโมสรกีฬา และบางโครงการมีสนามกอล์ฟ เป็นต้น บ้านจัดสรรส่วนใหญ่จะตั้งอยู่บริเวณตำบลคูคต ตำบลลาดสวาย สำหรับกลุ่มผู้อาศัยเป็นกลุ่มที่มีรายได้ประจำสูงและนักธุรกิจ

เมื่อศึกษากลุ่มบ้านจัดสรรบริเวณอำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี ตามช่วงปีที่ทำการศึกษา พบว่า ในช่วงก่อนปี พ.ศ. 2530 เป็นกลุ่มบ้านจัดสรรมีราคาไม่สูงมากนัก จะเป็นบ้านจัดสรรประเภทบ้านแถวและบ้านเดี่ยว ไม่ค่อยมีสิ่งอำนวยความสะดวกมากนัก ต่อมาในช่วงหลังปี พ.ศ. 2530 - 2542 เป็นกลุ่มบ้านจัดสรรที่มีราคาเริ่มต้นไม่เกิน 3 ล้านบาท ส่วนใหญ่จะเป็นบ้านจัดสรรประเภทบ้านแถว และบ้านเดี่ยว มีสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ เพิ่มเข้ามา และในช่วงหลังปี พ.ศ. 2542 - 2549 เป็นบ้านจัดสรรที่มีราคาเริ่มต้นตั้งแต่ 1 ล้านบาทขึ้นไปจนถึงราคาหลายสิบล้าน ส่วนใหญ่จะเป็นบ้านจัดสรรประเภทบ้านเดี่ยว และบ้านแฝด ที่มีรูปแบบบ้านที่สวยงาม และมีสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน สำหรับโครงการบ้านจัดสรรใหม่ๆ ที่กำลังก่อสร้างในพื้นที่ จะกระจายทั่วไปบริเวณตำบลลาดสวาย ตำบลบึงคำพร้อย และตำบลลำลูกกา และเป็นลักษณะบ้านเดี่ยวที่มีรูปแบบสวยงามมีสิ่งอำนวยความสะดวกครบครันราคาเริ่มต้น 1.5 ล้านบาทขึ้นไป

การขยายตัวของที่อยู่อาศัยประเภทบ้านจัดสรร ในช่วงปี พ.ศ. 2530 – 2542

เมื่อนำที่อยู่อาศัยประเภทบ้านจัดสรรบริเวณอำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี มาวิเคราะห์เชิงพื้นที่ด้วยวิธีการซ้อนทับกันในช่วงปี พ.ศ. 2530 – 2542 พบว่า ที่อยู่อาศัยประเภทบ้านจัดสรรก่อนปี พ.ศ. 2530 จะอยู่ติดกับถนนพหลโยธินและถนนลำลูกกา ซึ่งจะตั้งอยู่เฉพาะบริเวณตำบลคูคต สำหรับในช่วงหลังปี พ.ศ. 2530 - 2542 บ้านจัดสรรมีกระจายอยู่ทั่วไปทุกตำบลยกเว้นตำบลพิชอุดม ซึ่งตำบลคูคตมีจำนวนบ้านจัดสรรมากที่สุด รองลงมาคือ ลาดสวาย ลำลูกกา บึงคำพร้อย บึงทองหลวง ลำไทร และบึงคอไห ตามลำดับ เมื่อพิจารณาบ้านจัดสรรรายจุด พบว่า บริเวณถนนเลียบคลองสามฝั่งตะวันตกมีจำนวนบ้านจัดสรรมากที่สุด รองลงมาคือ ถนนเลียบคลองสองฝั่งตะวันออก ถนนเลียบคลองสี่ฝั่งตะวันตก ถนนพหลโยธิน ถนนเลียบคลองแปดฝั่งตะวันออก และถนนเลียบคลองเจ็ดฝั่งตะวันตก มีจำนวนบ้านจัดสรร 16, 14, 8, 7, 6 และ 5 โครงการ ตามลำดับที่เหลือจะกระจายไปตามถนนลำลูกกาและถนนเลียบคลองอื่นๆ (ภาพที่ 4.9) จากข้อมูลดังกล่าวจะเห็นได้ว่าบ้านจัดสรรก่อนปี พ.ศ. 2530 มีจำนวนบ้านจัดสรรไม่มากนักและอยู่ติดถนนพหลโยธิน

ภาพที่ 4.9
 การขยายตัวของที่อยู่อาศัยประเภทบ้านจัดสรร บริเวณอำเภอลำลูกกา
 จังหวัดปทุมธานี ปี พ.ศ. 2530 และ 2542



และถนนลำลูกกาบริเวณตำบลคูคต ซึ่งเป็นตำบลที่อยู่ใกล้กับสนามบินดอนเมือง ใกล้กับตลาดสี่มุมเมือง และชุมชนรังสิต แต่เมื่อเวลาผ่านไป 12 ปี (ปี พ.ศ. 2542) บ้านจัดสรรมีจำนวนเพิ่มขึ้นเป็น 7 เท่า เพิ่มขึ้นเฉลี่ยปีละ 7 โครงการ และกระจายไปสู่ตำบลต่างๆ ของอำเภอลำลูกกามากขึ้น โดยค่อยๆ เริ่มกระจายจากตำบลที่อยู่ติดกับตำบลคูคต นั่นคือ ตำบลลาดสวาย บึงคำพร้อย ลำลูกกา บึงทองหลาง ลำไทร และบึงคอไห ตามลำดับ บริเวณตำบลคูคตมีจำนวนบ้านจัดสรรมากที่สุด เนื่องจากตำบลลาดสวายอยู่ไม่ไกลจากถนนสายหลักมากนัก อีกทั้งราคาที่ดินไม่สูงมากนักจึงกลายเป็นทำเลที่เอื้อต่อความต้องการซื้อและการลงทุนที่อยู่อาศัยเชิงพาณิชย์อย่างบ้านจัดสรร

เมื่อศึกษาราคาประเมินที่ดินของสำนักประเมินทรัพย์สิน กรมธนารักษ์ บริเวณอำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี พบว่า ในปี พ.ศ. 2530 มีราคาประเมินที่ดินอยู่ในช่วง 20 – 4,000 บาท/ตารางวา สำหรับปี พ.ศ. 2542 ราคาประเมินที่ดินอยู่ในช่วง 550 – 70,000 บาท ซึ่งราคาประเมินที่ดินมีราคาเพิ่มขึ้น 17.5 – 27.5 เท่า ปี พ.ศ. 2530 และ 2542 บริเวณตำบลคูคตมีราคาประเมินที่ดินสูงที่สุด รองลงมาคือ ลาดสวาย บึงคำพร้อย ลำลูกกา บึงทองหลาง ลำไทร พิษณุตม และบึงคอไห ตามลำดับ (ตารางที่ 4.6 และ ภาพที่ 4.10) เมื่อพิจารณารายจุดพบว่าบริเวณที่มีราคาประเมินที่ดินสูงสุดคือ บริเวณติดถนนพหลโยธิน รองลงมาคือ บริเวณติดถนนลำลูกกา ส่วนบริเวณที่มีราคาประเมินที่ดินต่ำสุดคือบริเวณ ตำบลบึงคอไห ลำไทร และพิษณุตมที่ไม่ติดถนน ผลจากการศึกษาราคาประเมินที่ดินกับการขยายตัวของที่อยู่อาศัยประเภทบ้านจัดสรร ในช่วงปี พ.ศ. 2530 – 2542 พบว่า ในช่วงก่อนปี พ.ศ. 2530 บ้านจัดสรรจะอยู่ติดกับถนนพหลโยธิน และถนนลำลูกกา บริเวณตำบลคูคตเท่านั้น ณ เวลานั้นมีราคาประเมินที่ดิน 100 – 4,000 บาท/ตารางวา ในช่วงหลังปี พ.ศ. 2530 - 2542 พบว่าบ้านจัดสรรกระจายไปสู่ตำบลต่างๆ ของอำเภอลำลูกกามากขึ้น โดยเฉพาะตำบลคูคตและตำบลลาดสวาย ซึ่งมีราคาประเมินที่ดิน 1,500 – 70,000 และ 1,500 – 15,000 บาท/ตารางวา ตามลำดับ เนื่องจากราคาประเมินที่ดินที่สูงขึ้นส่งผลให้ผู้ประกอบการต้องคำนึงถึงต้นทุนในการสร้างบ้านจัดสรรมากขึ้นมีผลให้ผู้ประกอบการเลือกทำเลที่ตั้งบ้านจัดสรรกระจายสู่ตำบลต่างๆ ของอำเภอลำลูกกามากขึ้น

ตารางที่ 4.6

ราคาประเมินที่ดินจำแนกตามรายตำบลกับการขยายตัวของที่อยู่อาศัย
ประเภทบ้านจัดสรร บริเวณอำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี
ปี พ.ศ. 2530 และ 2542

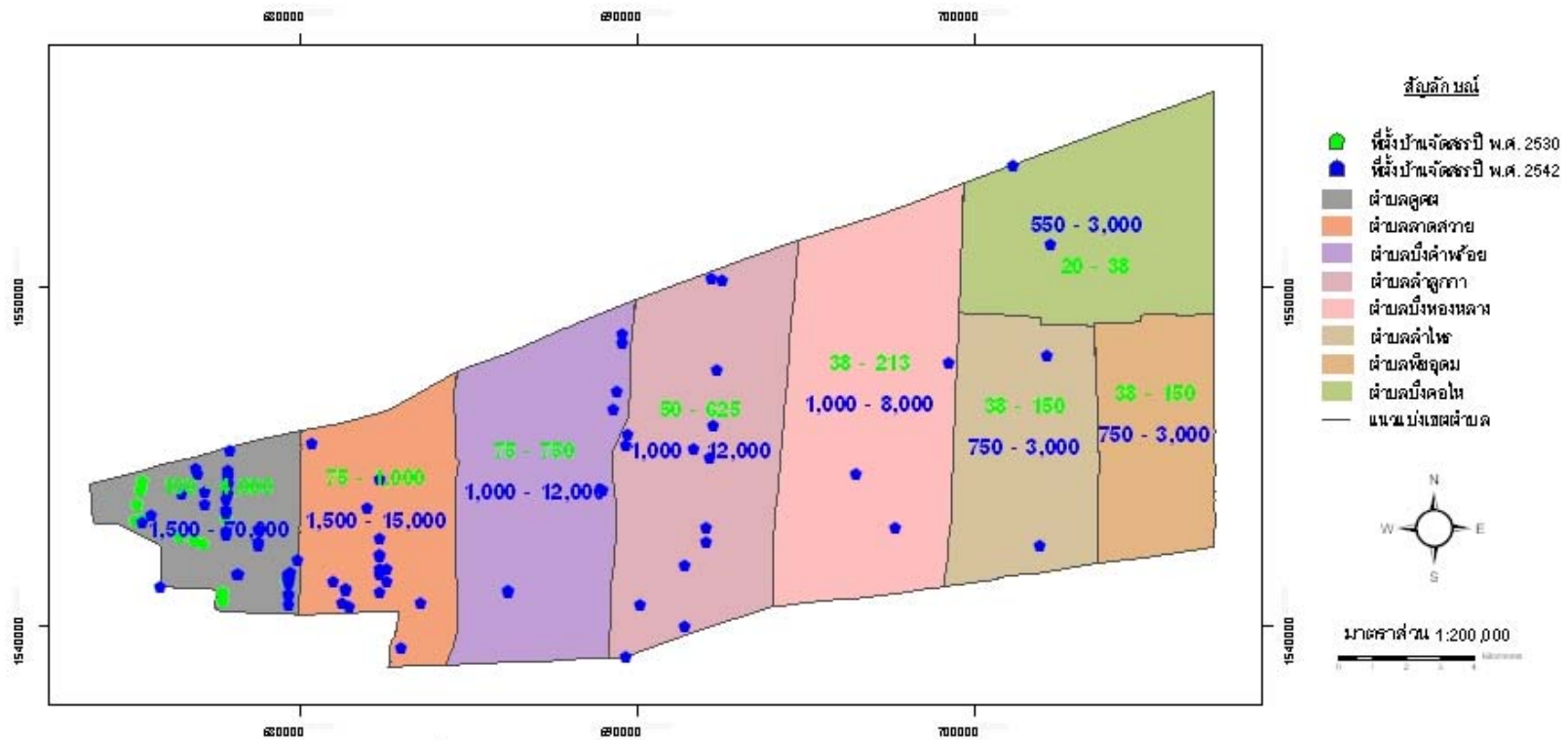
ตำบล	พ.ศ. 2530		พ.ศ. 2542	
	ราคาประเมินที่ดิน (บาท/ตร.ว.)	จำนวนบ้านจัดสรร (โครงการ)	ราคาประเมินที่ดิน (บาท/ตร.ว.)	จำนวนบ้านจัดสรร (โครงการ)
คูคต	100-4,000	13	1,500-70,000	38
ลาดสวาย	75-1,000	-	1,500-15,000	18
บึงคำพร้อย	75-750	-	1,000-12,000	7
ลำลูกกา	50-625	-	1,000-12,000	14
บึงทองหลาง	38-213	-	1,000-8,000	3
ลำไทร	38-150	-	750-3,000	2
พืชอุดม	38-150	-	750-3,000	-
บึงคอไห	20-38	-	550-3,000	2
รวม		13		84

หมายเหตุ ราคาประเมินที่ดินตามราคาประเมินที่ดินของสำนักประเมินทรัพย์สิน กรมธนารักษ์ (2549)

ที่มา: ดัดแปลงจากกรมธนารักษ์ (2549) และสำนักงานที่ดินจังหวัดปทุมธานี (2548)

ภาพที่ 4.10

ราคาประเมินที่ดินกับการขยายตัวของที่อยู่อาศัยประเภทบ้านจัดสรร บริเวณอำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี ปี พ.ศ. 2530 และ 2542



หมายเหตุ ตัวเลขสีเขียว คือ ราคาประเมินที่ดิน (บาท/ตารางวา) ปี พ.ศ. 2530
 ตัวเลขสีน้ำเงิน คือ ราคาประเมินที่ดิน (บาท/ตารางวา) ปี พ.ศ. 2542

ผลของการศึกษาระยะห่างจากถนนสายหลัก (ถนนพหลโยธิน ถนนวิภาวดีรังสิต และ ถนนลำลูกกา) กับการขยายตัวของที่อยู่อาศัยประเภทบ้านจัดสรรในช่วงปี พ.ศ. 2530 – 2542 พบว่า ก่อนปี พ.ศ. 2530 บ้านจัดสรรส่วนใหญ่จะอยู่ในรัศมี 100 เมตร ของถนนสายหลัก แต่ในช่วงหลังปี พ.ศ. 2530 - 2542 บ้านจัดสรรอยู่ห่างจากถนนสายหลัก 1,001 - 2,000 เมตร มากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 28.26 รองลงมาคือ 501 - 1,000 สำหรับ 0 – 100 101 – 500 และ 2,001 - 4,000 เมตร ตามลำดับ ซึ่งมีจำนวนบ้านจัดสรรใกล้เคียงกัน (ตารางที่ 4.7 และ ภาพที่ 4.11) สำหรับระยะห่างจากถนนสายหลัก 4,000 – 6,000 และมากกว่า 6,000 เมตร มีจำนวนบ้านจัดสรรน้อยที่สุด และเมื่อพิจารณาระยะห่างจากถนนสายหลักและสายรอง (ถนนพหลโยธิน ถนนวิภาวดีรังสิต ถนนลำลูกกาถนนหทัยราษฎร์ ถนนเลียบคลองหกวา ถนนซอยบุญคุ้ม และถนนเลียบคลองที่สองถึงคลองที่สิบสี่) พบว่า ทั้งก่อนปี พ.ศ. 2530 และช่วงหลังปี พ.ศ. 2530 - 2542 บ้านจัดสรรส่วนใหญ่จะอยู่ในรัศมี 100 เมตร (ตารางที่ 4.8 และภาพที่ 4.12) ตามลำดับ จากข้อมูลดังกล่าวจะเห็นได้ว่าช่วงหลังปี พ.ศ. 2530 - 2542 บ้านจัดสรรร้อยละ 48.81 จะอยู่ห่างจากถนนสายหลัก 501 - 2,000 เมตร ซึ่งจะอยู่ไม่ใกล้และไม่ไกลจากถนนสายหลักมากนักและอยู่ติดกับถนนสายรอง ที่เป็นเช่นนี้เนื่องจากปัจจัยเรื่องของราคาที่ดิน และระยะทางในการเดินทาง กล่าวคือ ถ้าอยู่ใกล้ถนนสายหลักมากเกินไปราคาที่ดินจะสูงส่งผลให้ต้นทุนสูงและส่งผลกระทบต่อยอดขายบ้านดังที่กล่าวมาในข้างต้น และถ้าอยู่ห่างจากถนนสายหลักมากเกินไปก็มีผลต่อการพิจารณาซื้อบ้านของผู้ซื้อเนื่องจากมีผลต่อเวลาในการเดินทางซึ่งจะส่งผลกระทบต่อยอดขายบ้านของผู้ประกอบการ

ตารางที่ 4.7

ระยะห่างจากถนนสายหลักกับการขยายตัวของที่อยู่อาศัยประเภทบ้านจัดสรร
บริเวณอำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี ในช่วงปี พ.ศ. 2530 – 2542

ระยะห่างจากถนนสายหลัก (เมตร)	จำนวนบ้านจัดสรร (โครงการ)	
	ก่อนปี พ.ศ. 2530	พ.ศ. 2530 - 2542
0-100	8	9
101-500	3	12
501-1,000	2	17
1,001-2,000	-	24
2,001-4,000	-	10
4,001-6,000	-	6
มากกว่า 6,000	-	6
รวม	13	84

หมายเหตุ ถนนสายหลัก คือ ถนนพหลโยธิน ถนนวิภาวดีรังสิต และถนนลำลูกกา

ตารางที่ 4.8

ระยะห่างจากถนนสายหลักและสายรองกับการขยายตัวของที่อยู่อาศัยประเภทบ้านจัดสรร
บริเวณอำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี ในช่วงปี พ.ศ. 2530 – 2542

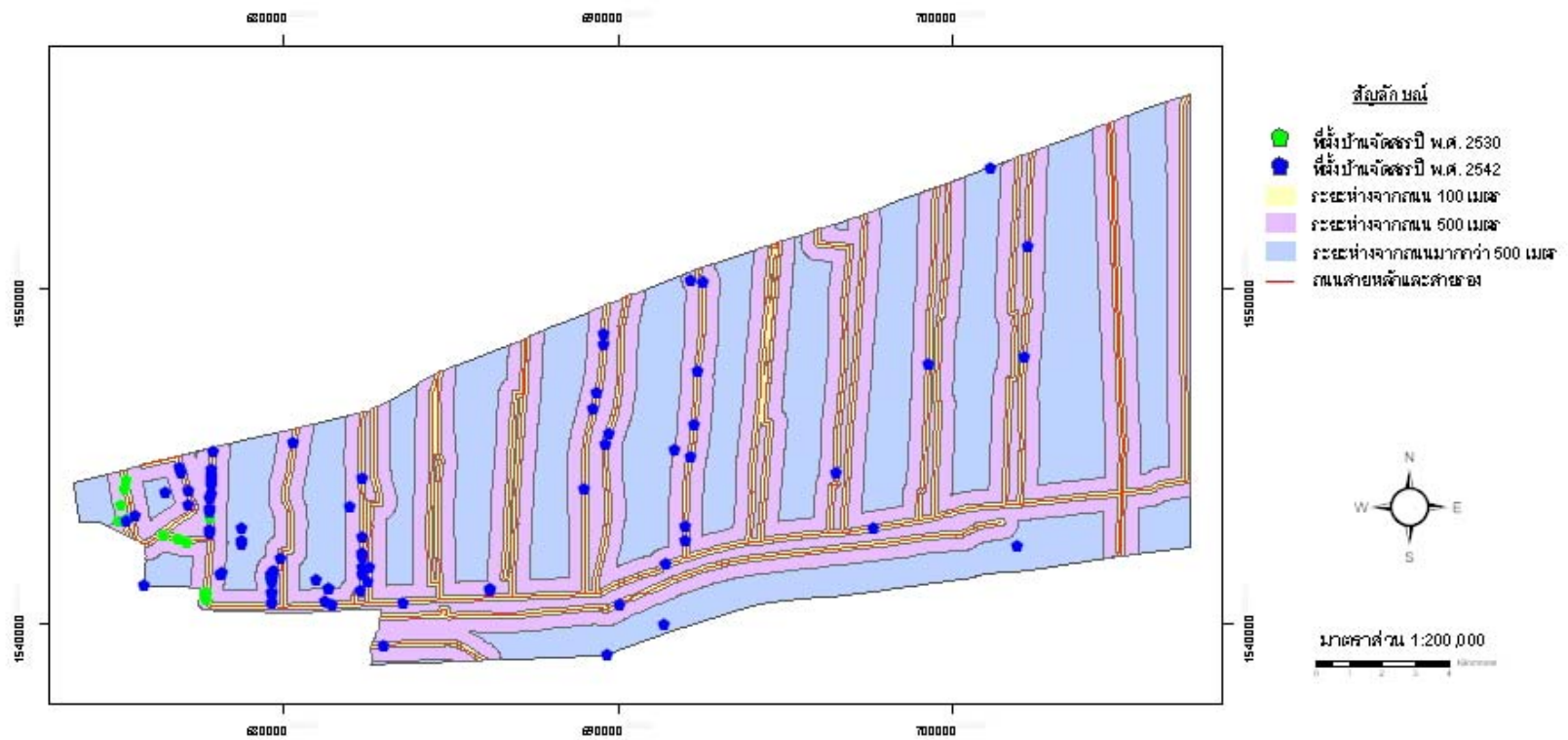
ระยะห่างจากถนนสายหลักและสายรอง (เมตร)	จำนวนบ้านจัดสรร (โครงการ)	
	ก่อนปี พ.ศ. 2530	พ.ศ. 2530 - 2542
0-100	10	62
101-500	3	12
มากกว่า 500	-	10
รวม	13	84

หมายเหตุ ถนนสายหลัก คือ ถนนพหลโยธิน ถนนวิภาวดีรังสิต และถนนลำลูกกา

ถนนสายรอง คือ ถนนหทัยราษฎร์ ถนนเลียบคลองหกวา ถนนชอຍบุญคุ้ม และ
ถนนเลียบคลองที่สองถึงคลองที่สิบสี่

ภาพที่ 4.12

ระยะห่างจากถนนสายหลักและสายรองกับการขยายตัวของที่อยู่อาศัยประเภทบ้านจัดสรร
บริเวณอำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี ปี พ.ศ. 2530 และ 2542



การขยายตัวของที่อยู่อาศัยประเภทบ้านจัดสรร ในช่วงปี พ.ศ. 2542 – 2549

ผลการวิเคราะห์เชิงพื้นที่ของที่อยู่อาศัยประเภทบ้านจัดสรรบริเวณอำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี ในช่วงปี พ.ศ. 2542 – 2549 พบว่า ที่อยู่อาศัยประเภทบ้านจัดสรรในช่วงหลังปี พ.ศ. 2530 - 2542 บ้านจัดสรรมีกระจายอยู่ทั่วไปทุกตำบล ยกเว้นตำบลพืชอุดม บริเวณตำบลคูคต มีจำนวนบ้านจัดสรรมากที่สุด รองลงมาคือ ลาดสวาย ลำลูกกา บึงคำพร้อย บึงทองหลาง ลำไทร และ บึงคอไห ตามลำดับ เมื่อพิจารณาบ้านจัดสรรรายจุด พบว่า บริเวณถนนเลียบบคลองสามฝั่งตะวันตก มีจำนวนบ้านจัดสรรมากที่สุด รองลงมาคือ ถนนเลียบบคลองสองฝั่งตะวันออก ถนนเลียบบคลองสี่ฝั่งตะวันตก ถนนหลโยธิน ถนนเลียบบคลองแปดฝั่งตะวันออก และถนนเลียบบคลองเจ็ดฝั่งตะวันตก มีจำนวนบ้านจัดสรร 16, 14, 8, 7, 6 และ 5 โครงการ ตามลำดับ ที่เหลือจะกระจายไปตามถนนลำลูกกา และถนนเลียบบคลองอื่นๆ (ภาพที่ 4.13) สำหรับช่วงหลังปี พ.ศ. 2542 - 2549 บ้านจัดสรรจะมีกระจายอยู่ทั่วไปทุกตำบลของอำเภอลำลูกกา บริเวณตำบลลาดสวายมีจำนวนบ้านจัดสรรมากที่สุด รองลงมาคือ บึงคำพร้อย คูคต ลำลูกกา บึงทองหลาง และลำไทร ตามลำดับ สำหรับตำบลที่มีบ้านจัดสรรน้อยที่สุด คือ ตำบล พืชอุดม และบึงคอไห เมื่อพิจารณาบ้านจัดสรรรายจุด พบว่า บริเวณถนนเลียบบคลองสี่ฝั่งตะวันตกมีจำนวนบ้านจัดสรรมากที่สุด รองลงมาคือ บริเวณถนนหทัยราษฎร์ ถนนเลียบบคลองสองฝั่งตะวันออก ถนนเลียบบคลองสามฝั่งตะวันออก ถนนเลียบบคลองแปดฝั่งตะวันออก และถนนเลียบบคลองเจ็ดฝั่งตะวันตก มีจำนวนบ้านจัดสรร 20, 11, 8, 8, 7 และ 6 โครงการ ตามลำดับ ที่เหลือจะกระจายไปตามถนนลำลูกกา และถนนเลียบบคลองอื่นๆ จากข้อมูลดังกล่าวจะเห็นได้ว่า บ้านจัดสรรช่วงหลังปี พ.ศ. 2530 - 2542 มีจำนวนบ้านจัดสรร 84 โครงการ แต่มาช่วงหลังปี พ.ศ. 2542 - 2549 มีจำนวนบ้านจัดสรรเพิ่มขึ้น 100 โครงการ มีจำนวนเพิ่มขึ้น 1.2 เท่า เพิ่มขึ้นเฉลี่ยปีละ 14 โครงการ ในช่วงหลังปี พ.ศ. 2530 - 2542 พบว่ามีบ้านจัดสรรกระจายไปสู่ตำบลต่างๆ ของอำเภอลำลูกกา โดยค่อยๆ เริ่มกระจายจากตำบลที่อยู่ติดกับตำบลคูคต นั่นคือ ตำบลลาดสวาย ลำลูกกา บึงคำพร้อย บึงทองหลาง ลำไทร และบึงคอไห ตามลำดับ ตำบลลำลูกกามีบ้านจัดสรรมากกว่าตำบลบึงคำพร้อย เนื่องจากพื้นที่ดังกล่าวมีโรงงานอุตสาหกรรมและมีสถานที่ราชการสำคัญ ของอำเภอลำลูกกา ในช่วงหลังปี พ.ศ. 2542 - 2549 บ้านจัดสรรกระจายบริเวณตำบลลาดสวาย มากที่สุดรองลงมาเป็นบริเวณตำบลบึงคำพร้อย คูคต ลำลูกกา บึงทองหลาง และลำไทร ตามลำดับ ในช่วงนี้บริเวณตำบลลาดสวายมีบ้านจัดสรรมากที่สุด เนื่องจากบริเวณตำบลคูคตมีเนื้อที่และพื้นที่ที่เอื้อต่อการสร้างบ้านจัดสรรค่อนข้างน้อยลงอีกทั้งตำบลลาดสวายอยู่ไม่ไกลจากถนนสายหลักมากนัก ประกอบกับราคาที่ดินไม่สูงมากนักส่งผลให้พื้นที่ดังกล่าวเป็นเป้าหมายเป็นพื้นที่ที่ผู้ประกอบการสร้างบ้านจัดสรรสนใจเข้ามาลงทุนเพิ่มขึ้น สำหรับบริเวณ ตำบลบึงคำพร้อยก็เช่นเดียวกัน

เมื่อศึกษาราคาประเมินที่ดินของสำนักประเมินทรัพย์สิน กรมธนารักษ์ บริเวณอำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี พบว่า ในปี พ.ศ. 2542 และ 2549 ราคาประเมินที่ดินต่ำสุดและสูงสุดมีราคาเท่ากัน คือ 550 – 70,000 บาท แต่มีราคาประเมินที่ดินแตกต่างกันในส่วนจากรายละเอียดตามพื้นที่ ดังแสดงในตารางที่ 4.9 ซึ่งจะเห็นได้ว่าราคาประเมินที่ดินต่ำสุดในแต่ละตำบล ปี พ.ศ. 2549 จะสูงกว่าปี พ.ศ. 2542 แต่ราคาประเมินที่ดินสูงสุด ปี พ.ศ. 2542 จะสูงกว่าปี พ.ศ. 2549 เนื่องจากหลังจากปี พ.ศ. 2542 ประเทศไทยประสบกับปัญหาทางด้านการเศรษฐกิจส่งผลกระทบต่อราคาประเมินที่ดินและผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ บริเวณตำบลคูคตมีราคาประเมินที่ดินสูงที่สุด รองลงมาคือ ตำบลลาดสวาย ลำลูกกา บึงคำพร้อย บึงทองหลาง ลำไทร พิษณุคม และบึงคอไห ตามลำดับ เมื่อพิจารณารายจุดพบว่า บริเวณติดถนนพหลโยธินมีราคาประเมินที่ดินสูงสุด รองลงมาคือ บริเวณติดถนนลำลูกกา ส่วนบริเวณที่มีราคาประเมินที่ดินต่ำสุดคือบริเวณตำบลบึงคอไห ลำไทร และพิษณุคมที่ไม่ติดถนน ผลจากการศึกษา ราคาประเมินที่ดินกับการขยายตัวของที่อยู่อาศัยประเภทบ้านจัดสรรในช่วงปี พ.ศ. 2542 – 2549 พบว่า ในช่วงหลังปี พ.ศ. 2530 - 2542 และช่วงหลังปี พ.ศ. 2542 - 2549 บ้านจัดสรรกระจายอยู่ทุกตำบลของอำเภอลำลูกกา ยกเว้นช่วงหลังปี พ.ศ. 2530 - 2542 บริเวณตำบลพิษณุคมไม่มีบ้านจัดสรร ช่วงหลังปี พ.ศ. 2530 - 2542 บ้านจัดสรรตั้งอยู่บริเวณตำบลคูคตมากที่สุด ซึ่งมีราคาประเมินที่ดิน 1,500 – 70,000 บาท/ตารางวา แต่ในช่วงหลังปี พ.ศ. 2542 – 2549 บ้านจัดสรรตั้งบริเวณตำบลลาดสวายมากที่สุด ซึ่งมีราคาประเมินที่ดิน 3,500 – 12,000 บาท/ตารางวา (ภาพที่ 4.14) จากข้อมูลดังกล่าวจะเห็นได้ว่าในช่วงหลังปี พ.ศ. 2542 – 2549 บ้านจัดสรรกระจายตัวบริเวณตำบลลาดสวายมากที่สุด เนื่องจากบริเวณตำบลคูคตมีราคาประเมินที่ดินสูง แต่บริเวณลาดสวายมีราคาประเมินที่ดินไม่สูงมากนักakorกับอยู่ไม่ไกลจากถนนสายหลักมากนักจึงกลายเป็นทำเลที่ผู้ประกอบการธุรกิจบ้านจัดสรรให้ความสนใจเข้ามาลงทุนมากขึ้น

ตารางที่ 4.9

ราคาประเมินที่ดินจำแนกตามรายตำบลกับการขยายตัวของที่อยู่อาศัย
ประเภทบ้านจัดสรร บริเวณอำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี
ปี พ.ศ. 2542 และ 2549

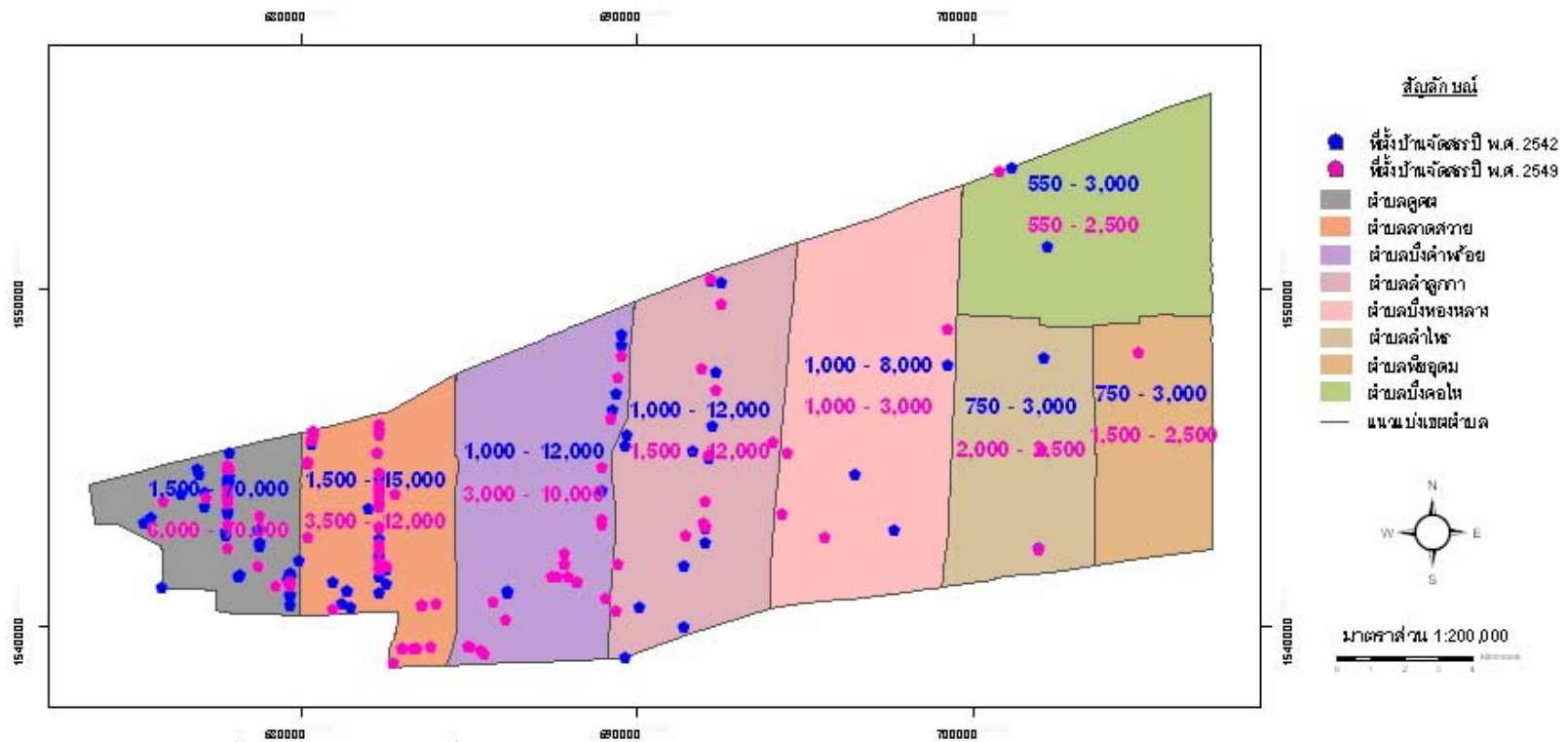
ตำบล	พ.ศ. 2542		พ.ศ. 2549	
	ราคาประเมินที่ดิน (บาท/ตร.ว.)	จำนวนบ้านจัดสรร (โครงการ)	ราคาประเมินที่ดิน (บาท/ตร.ว.)	จำนวนบ้านจัดสรร (โครงการ)
คูคต	1,500-70,000	38	6,000-70,000	16
ลาดสวาย	1,500-15,000	18	3,500-12,000	40
บึงคำพร้อย	1,000-12,000	7	3,000-10,000	23
ลำลูกกา	1,000-12,000	14	1,500-12,000	13
บึงทองหลาง	1,000-8,000	3	1,000-3,000	4
ลำไทร	750-3,000	2	2,000-2,500	2
พืชอุดม	750-3,000	-	1,500-2,500	1
บึงคอไห	550-3,000	2	550-2,500	1
รวม		84		100

หมายเหตุ ราคาประเมินที่ดินตามราคาประเมินที่ดินของสำนักประเมินทรัพย์สิน กรมธนารักษ์ (2549)

ที่มา: ดัดแปลงจากกรมธนารักษ์ (2549) และสำนักงานที่ดินจังหวัดปทุมธานี (2548)

ภาพที่ 4.14

ราคาประเมินที่ดินกับการขยายตัวของที่อยู่อาศัยประเภทบ้านจัดสรร บริเวณอำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี ปี พ.ศ. 2542 และ 2549



หมายเหตุ ตัวเลขสีน้ำเงิน คือ ราคาประเมินที่ดิน (บาท/ตารางวา) ปี พ.ศ. 2542

ตัวเลขสีชมพู คือ ราคาประเมินที่ดิน (บาท/ตารางวา) ปี พ.ศ. 2549

ผลของการศึกษาระยะห่างจากถนนสายหลักกับการขยายตัวของที่อยู่อาศัยประเภท บ้านจัดสรรบริเวณอำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี ในช่วงปี พ.ศ. 2542 – 2549 พบว่า ทั้งในช่วง หลังปี พ.ศ. 2530 - 2542 และช่วงหลังปี พ.ศ. 2542 - 2549 บ้านจัดสรรส่วนใหญ่จะอยู่ห่างจาก ถนนสายหลัก 1,001 - 2,000 เมตร แต่ระยะห่างจากถนนสายหลักที่รองลงมาแตกต่างกันคือ ช่วงหลัง ปี พ.ศ. 2530 - 2542 จะอยู่ในช่วงระยะ 501 - 1,000 เมตร สำหรับช่วงหลังปี พ.ศ. 2542 - 2549 จะอยู่ในช่วงระยะ 2,001 - 4,000 เมตร สำหรับระยะห่างจากถนนสายหลักมากกว่า 6,000 เมตร มีจำนวนบ้านจัดสรรน้อยที่สุด (ตารางที่ 4.10 และ ภาพที่ 4.15) และเมื่อพิจารณาไปถึงระยะห่าง จากถนนสายหลักและสายรองพบว่า ทั้งในช่วงหลังปี พ.ศ. 2530 - 2542 และช่วงหลังปี พ.ศ. 2542 - 2549 บ้านจัดสรรส่วนใหญ่จะอยู่ในรัศมี 100 เมตร ของถนนสายหลักและสายรอง (ตารางที่ 4.11 และ ภาพที่ 4.16) จากข้อมูลดังกล่าวจะเห็นได้ว่าช่วงหลังปี พ.ศ. 2542 - 2549 บ้านจัดสรรร้อยละ 53 จะอยู่ห่างจากถนนสายหลัก 1,001 - 4,000 เมตร ซึ่งจะอยู่ไกลขึ้นกว่าช่วงปีก่อนๆ แต่ก็ยังไม่ไกล จากถนนสายหลักมากนักและจะอยู่ติดกับถนนสายรอง ที่เป็นเช่นนี้เนื่องจากปัจจัยเรื่องของราคาที่ดิน และระยะทางในการเดินทาง เช่นเดียวกันกับช่วงหลังปี พ.ศ. 2530 - 2542 แต่ช่วงหลังปี พ.ศ. 2542 - 2549 มีระยะห่างจากถนนสายหลักในช่วงแรกมากกว่าเดิม (ช่วงหลังปี พ.ศ. 2530 - 2542 มีบ้าน จัดสรรระยะห่างจากถนนสายหลัก 501 - 4,000 เมตร) เนื่องราคาที่ดินเพิ่มขึ้นประกอบกับบริเวณ ติดถนนสายหลักมีเนื้อที่ค่อนข้างจำกัดและมีบ้านจัดสรรเดิมตั้งอยู่จึงทำให้ช่วงหลังปี พ.ศ. 2542 - 2549 บ้านจัดสรรมีระยะห่างจากถนนสายหลักเป็น 1,001 - 4,000 เมตร

เมื่อพิจารณารายได้เฉลี่ยต่อคนต่อปีบริเวณอำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี ในปี พ.ศ. 2549 กับการกระจายของบ้านจัดสรรทั้งหมดตั้งแต่อดีตจนถึงปัจจุบัน พบว่า ตำบลที่มีรายได้ เฉลี่ยต่อคนต่อปีสูงมีจำนวนบ้านจัดสรรมากด้วย ยกเว้นตำบลลำลูกกามีรายได้เฉลี่ยต่อคนต่อปี น้อยที่สุดแต่มีบ้านจัดสรรถึง 27 โครงการ และตำบลพิชอุดมที่มีรายได้เฉลี่ยต่อคนต่อปีอยู่ในกลุ่ม ระดับกลางแต่มีบ้านจัดสรรน้อยเพียง 1 โครงการ (ภาพที่ 4.17) ดังนั้นจึงกล่าวได้ว่าตำบลที่มีรายได้ เฉลี่ยต่อคนต่อปีสูงมีแนวโน้มสัมพันธ์กับจำนวนบ้านจัดสรร โดยเฉพาะตำบลที่อยู่ใกล้กับ ชุมชนวังสิต

ตารางที่ 4.10

ระยะห่างจากถนนสายหลักกับการขยายตัวของที่อยู่อาศัยประเภทบ้านจัดสรร
บริเวณอำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี ในช่วงปี พ.ศ. 2542 – 2549

ระยะห่างจากถนนสายหลัก (เมตร)	จำนวนบ้านจัดสรร (โครงการ)	
	พ.ศ. 2530 - 2542	พ.ศ. 2542 - 2549
0-100	9	8
101-500	12	4
501-1,000	17	17
1,001-2,000	24	28
2,001-4,000	10	25
4,001-6,000	6	14
มากกว่า 6,000	6	4
รวม	84	100

หมายเหตุ ถนนสายหลัก คือ ถนนพหลโยธิน ถนนวิภาวดีรังสิต และถนนลำลูกกา

ตารางที่ 4.11

ระยะห่างจากถนนสายหลักและสายรองกับการขยายตัวของที่อยู่อาศัยประเภทบ้านจัดสรร
บริเวณอำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี ในช่วงปี พ.ศ. 2542 – 2549

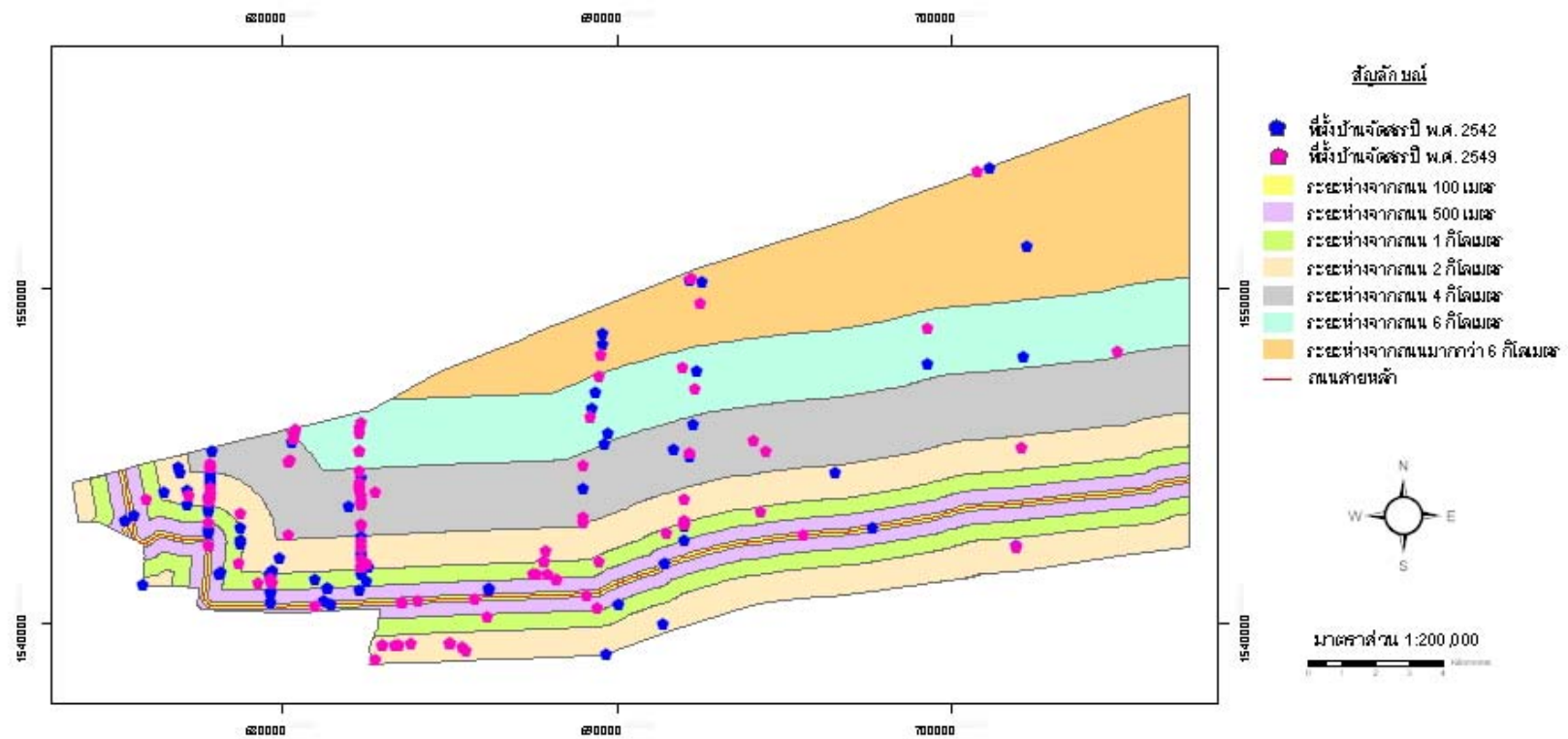
ระยะห่างจากถนนสายหลักและสายรอง (เมตร)	จำนวนบ้านจัดสรร (โครงการ)	
	พ.ศ. 2530 - 2542	พ.ศ. 2542 - 2549
0-100	62	81
101-500	12	7
มากกว่า 500	10	12
รวม	84	100

หมายเหตุ ถนนสายหลัก คือ ถนนพหลโยธิน ถนนวิภาวดีรังสิต และถนนลำลูกกา

ถนนสายรอง คือ ถนนหทัยราษฎร์ ถนนเลียบคลองหกวา ถนนชอຍบุญคุ้ม และ
ถนนเลียบคลองที่สองถึงคลองที่สิบสี่

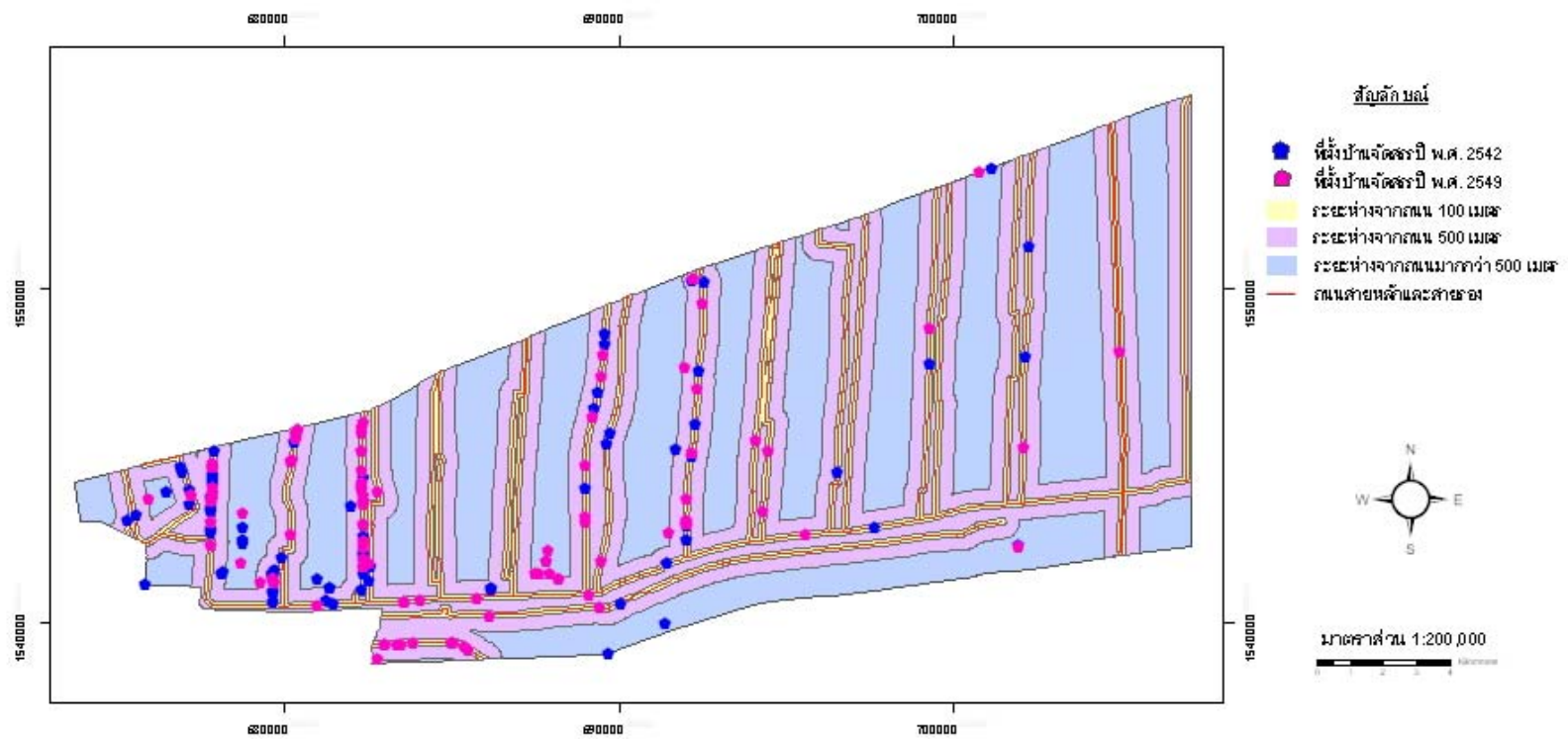
ภาพที่ 4.15

ระยะห่างจากถนนสายหลักกับการขยายตัวของที่อยู่อาศัยประเภทบ้านจัดสรร
บริเวณอำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี ปี พ.ศ. 2542 และ 2549

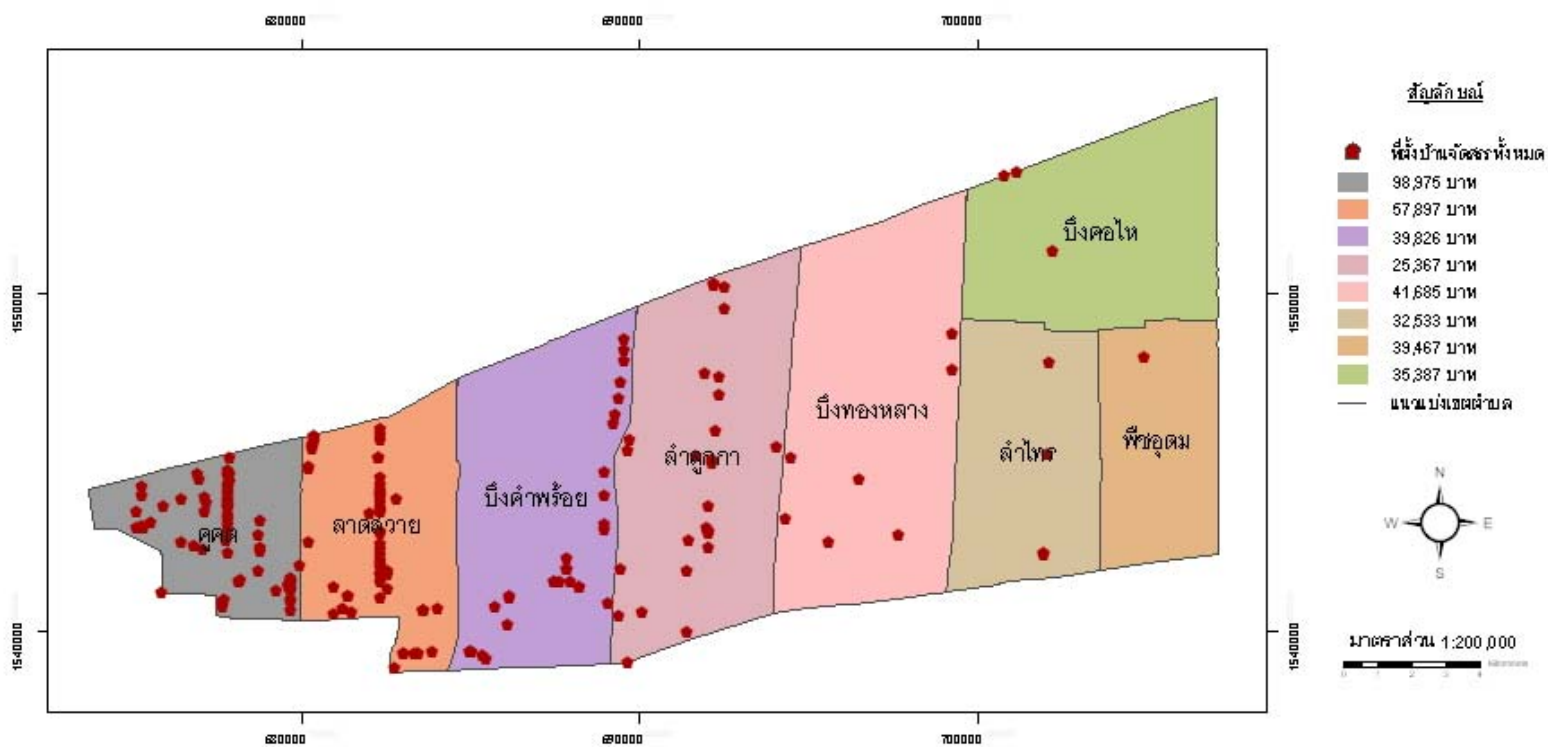


ภาพที่ 4.16

ระยะห่างจากถนนสายหลักและสายรองกับการขยายตัวของที่อยู่อาศัยประเภทบ้านจัดสรร
บริเวณอำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี ปี พ.ศ. 2542 และ 2549



ภาพที่ 4.17
 รายได้เฉลี่ยต่อคนต่อปีกับการกระจายของที่ตั้งบ้านจัดสรร บริเวณอำเภอลำลูกกา
 จังหวัดปทุมธานี ปี พ.ศ. 2549



จากการศึกษาการขยายตัวของที่อยู่อาศัยประเภทบ้านจัดสรร บริเวณอำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี สามารถสรุปได้ว่า ในช่วงก่อนปี พ.ศ. 2530 ที่ตั้งบ้านจัดสรรส่วนใหญ่จะอยู่บริเวณตำบลคูคต ต่อมาในช่วงปี พ.ศ. 2530 – 2542 บ้านจัดสรรเริ่มขยายตัวมาตั้งอยู่บริเวณตำบลลาดสวาย ตำบลลำลูกกา และตำบลบึงคำพร้อยมากขึ้นแต่ยังคงเป็นตำบลคูคตที่มีบ้านจัดสรรมากที่สุด และในช่วงปี พ.ศ. 2542 – 2549 บ้านจัดสรรขยายตัวมาตั้งอยู่บริเวณตำบลลาดสวายมากที่สุด รองลงมาคือตำบลบึงคำพร้อย ตำบลคูคต และลำลูกกา ตามลำดับ จะเห็นได้ว่าการขยายตัวของบ้านจัดสรรจะขยายตัวออกมาจากชุมชนเมืองมากขึ้น โดยขยายตัวไปตามเส้นทางคมนาคม ซึ่งในช่วงแรกจะขยายตัวไปตามถนนสายหลัก ต่อมาเริ่มขยายตัวตามถนนสายรองมากขึ้น โดยเฉพาะบริเวณถนนเลียบคลองสี่ฝั่งตะวันตก ถนนเลียบคลองสองฝั่งตะวันออก และถนนเลียบคลองสามฝั่งตะวันตก และเมื่อพิจารณาที่ตั้งบ้านจัดสรรกับระยะห่างจากถนนสายหลัก พบว่าในช่วงแรกๆ บ้านจัดสรรจะตั้งอยู่ติดกับถนนสายหลัก ต่อมาเริ่มตั้งห่างจากถนนสายหลักและเข้าไปตั้งอยู่บริเวณถนนสายรองมากขึ้น

จากการสำรวจภาคสนามในพื้นที่ศึกษาบริเวณที่มีกลุ่มบ้านจัดสรรตั้งอยู่มีปัญหาเกี่ยวกับการจราจรที่แออัด น้ำท่วมขัง น้ำเสีย ขยะ และแผ่นดินทรุดตัว ตามประกาศของกระทรวงวิทยาศาสตร์ เทคโนโลยีและสิ่งแวดล้อม กำหนดขนาดของการจัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยหรือเพื่อประกอบการพาณิชย์ต้องมีจำนวนที่ดินแปลงย่อยตั้งแต่ 500 แปลงขึ้นไปหรือมีเนื้อที่เกินกว่า 100 ไร่ ต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม บ้านจัดสรรในพื้นที่ศึกษาส่วนใหญ่เป็นโครงการขนาดกลางและขนาดเล็กจึงไม่ต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม แต่เมื่อบ้านจัดสรรหลายโครงการมาตั้งอยู่บริเวณเดียวกันจึงทำให้เกิดปัญหาดังกล่าวขึ้น อีกทั้งพื้นที่ศึกษาไม่ได้เป็นพื้นที่คุ้มครองสิ่งแวดล้อมจึงไม่ต้องมีการทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมเบื้องต้นสำหรับโครงการบ้านจัดสรรที่มีขนาดกลางและขนาดเล็ก

ความสอดคล้องการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยในปัจจุบันกับผังเมืองรวมชุมชนคนคูต

ผลการศึกษาความสอดคล้องการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยในปัจจุบันกับผังเมืองรวมชุมชนคนคูต บริเวณอำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี ด้วยวิธีการซ้อนทับระหว่างผังเมืองรวมชุมชนคนคูตกับที่อยู่อาศัยประเภทบ้านจัดสรรที่สร้างหลังจากประกาศใช้ผังเมืองรวมชุมชนคนคูต พบว่า บ้านจัดสรรที่สร้างหลังจากประกาศใช้ผังเมืองรวมชุมชนคนคูตมีจำนวนทั้งหมด 56 โครงการ มีบ้านจัดสรรตั้งอยู่ในเขตการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยจำนวน 51 โครงการ และตั้งอยู่นอกเขตการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยจำนวน 5 โครงการ โดยตั้งอยู่ในเขตการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรมจำนวน 4 โครงการ และ ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้าจำนวน 1 โครงการ (ตารางที่ 4.12 และภาพที่ 4.18) จากข้อกำหนดของผังเมืองรวมชุมชนคนคูตลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้าไม่ได้ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยประเภทบ้านจัดสรร สำหรับข้อกำหนดลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรมให้มีการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยประเภทบ้านจัดสรรได้แต่ต้องมีพื้นที่ไม่เกินร้อยละห้าของพื้นที่โครงการทั้งหมด ในการศึกษาครั้งนี้ไม่ได้ทำการศึกษาละเอียดถึงจำนวนพื้นที่โครงการของบ้านจัดสรรจึงสรุปได้เพียงว่าบ้านจัดสรรที่สร้างหลังจากประกาศใช้ผังเมืองรวมชุมชนคนคูตมีจำนวนทั้งหมด 56 โครงการ บ้านจัดสรรตั้งอยู่ในเขตการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยจำนวน 51 โครงการ และตั้งอยู่นอกเขตการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยจำนวน 5 โครงการ

ตารางที่ 4.12

บ้านจัดสรรที่สร้างหลังการประกาศใช้ผังเมืองรวมชุมชนคนคูต
กับลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดินในผังเมืองรวมชุมชนคนคูต
ปี พ.ศ. 2542

การใช้ประโยชน์ที่ดิน	จำนวนบ้านจัดสรรหลังปี พ.ศ. 2542 (โครงการ)
ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัย	51
ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า	1
ที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม	4
รวม	56











ที่มา: ดัดแปลงจากกระทรวงมหาดไทย (2542) และสำนักงานที่ดินจังหวัดปทุมธานี (2548)

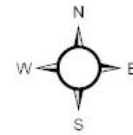
ภาพที่ 4.18

บ้านจัดสรรที่สร้างหลังจากประกาศใช้ผังเมืองรวมชุมชนคูคต ฉบับที่ 400 (พ.ศ. 2542)



สัญลักษณ์

-  บ้านจัดสรรที่สร้างหลังจากการประกาศใช้ผังเมืองรวมชุมชนคูคต
-  ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัย
-  ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า
-  ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมเฉพาะกิจ
-  ที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม
-  ที่ดินประเภทสถาบันศึกษา
-  ที่ดินประเภทสถาบันศาสนา
-  ที่ดินประเภทสถาบันราชการ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ
-  ที่ดินประเภทโครงการคมนาคมขนส่ง
-  เขตทหาร



มาตราส่วน 1:100,000



การวิเคราะห์ความสัมพันธ์ของปัจจัยที่มีต่อทำเลที่ตั้งของที่อยู่อาศัย
ด้วยสมการถดถอยโลจิสติก

ผลจากการวิเคราะห์สมการถดถอยโลจิสติกแสดงความสัมพันธ์ในการพยากรณ์ของระยะห่างจากถนนสายหลัก ราคาประเมินที่ดิน และรายได้ กับการปรากฏทำเลที่ตั้งของบ้านจัดสรร จากการคัดเลือกตัวแปรเข้าสมการด้วยวิธีการ Backward Likelihood Ratio Test พบว่า การทดสอบสมมติฐานเกี่ยวกับความเหมาะสมของตัวแบบที่ได้ใน Step ที่ 2 มีค่า p-value น้อยมาก (≈ 0.000) ดังแสดงในตารางที่ 4.13 หมายความว่า โอกาสที่ปรากฏทำเลที่ตั้งของบ้านจัดสรรขึ้นอยู่กับตัวแปรอิสระข้างต้นอย่างน้อย 1 ตัว เมื่อทำการทดสอบสมมติฐานเกี่ยวกับค่าพารามิเตอร์ของสัมประสิทธิ์ของสมการโดยพิจารณาค่า p-value ของตัวแปร (ตารางที่ 4.14) พบว่า ใน Step ที่ 2 ตัวแปรราคาประเมินที่ดิน (Land price) และ รายได้ (Income) มีค่า p-value ≈ 0.000 และ 0.001 ตามลำดับ แสดงว่า ค่าสัมประสิทธิ์ของตัวแปรเหล่านี้ต่างจากศูนย์อย่างมีนัยสำคัญ เมื่อพิจารณาค่า $\text{Exp}(B)$ พบว่า $\text{Exp}(B)$ ของตัวแปรราคาประเมินที่ดิน (Land price) มีค่าเท่ากับ 1.001 ซึ่งมีค่ามากกว่า 1 หมายความว่า ถ้าค่า ราคาประเมินที่ดิน (Land price) เพิ่มขึ้น 1 หน่วย จะทำให้ Odd Ratio เพิ่มขึ้น (อัตราส่วนระหว่างโอกาสที่จะปรากฏทำเลที่ตั้งบ้านจัดสรรต่อโอกาสที่จะไม่ปรากฏทำเลที่ตั้งบ้านจัดสรร) หรือโอกาสปรากฏทำเลที่ตั้งบ้านจัดสรรจะมากขึ้น นอกจากนี้ในตารางที่ 4.15 ใน Step ที่ 2 มีค่า Cox & Snell R Square และ Nagelkerke R Square เท่ากับ 0.404 และ 0.565 ตามลำดับ แสดงว่า สมการถดถอยโลจิสติกที่มีตัวแปรระยะห่างจากถนนสายหลัก ราคาประเมินที่ดิน และรายได้ สามารถพยากรณ์การปรากฏทำเลที่ตั้งบ้านจัดสรรได้ถูกต้องระหว่าง 40.4 ถึง 56.5 เปอร์เซ็นต์

ตารางที่ 4.13

Omnibus Tests of Model Coefficients

Step		Chi-square	df	Sig.
1	Step	197.954	3	0.000
	Block	197.954	3	0.000
	Model	197.954	3	0.000
2	Step	-0.021	1	0.884
	Block	197.933	2	0.000
	Model	197.933	2	0.000

ตารางที่ 4.14

ค่าสัมประสิทธิ์ สถิติ Wald ระดับชั้นความเสรี ค่า p-value และ Exp(B)
ของตัวแปรอิสระของตัวแบบการถดถอยโลจิสติก

Step	ตัวแปรอิสระ	B	S.E.	Wald	df	Sig.	Exp(B)
1	Income	0.00001	0.000	11.508	1	0.001	1.000
	Land price	0.00058	0.000	60.857	1	0.000	1.001
	Distance	-0.00001	0.000	0.021	1	0.884	1.000
	Constant	-4.64208	0.555	69.900	1	0.000	0.010
2	Income	0.00001	0.000	11.595	1	0.001	1.000
	Land price	0.00058	0.000	65.855	1	0.000	1.001
	Constant	-4.68597	0.468	100.264	1	0.000	0.009

โดยที่ Income = รายได้

Land price = ราคาประเมินที่ดิน (สำนักประเมินราคาทรัพย์สิน กรมธนารักษ์
พ.ศ. 2549)

Distance = ระยะห่างจากถนนสายหลัก

Constant = ค่าคงที่

ตารางที่ 4.15

Model Summary

Step	-2 Log likelihood	Cox & Snell R Square	Nagelkerke R Square
1	281.380	0.404	0.565
2	281.401	0.404	0.565

จากการวิเคราะห์ถดถอยโลจิสติกสามารถประมาณโอกาสที่จะปรากฏทำเลที่ตั้งบ้านจัดสรร
ได้ดังนี้

$$\text{โอกาสที่จะปรากฏทำเลที่ตั้งบ้านจัดสรร} = \frac{e^L}{1 + e^L}$$

เมื่อ L คือ $-4.68597 + 0.00001(\text{รายได้}) + 0.00058(\text{ราคาประเมินที่ดิน})$

จากตัวแบบสมการถดถอยโลจิสติก จะเห็นได้ว่าโอกาสที่จะปรากฏทำเลที่ตั้งบ้านจัดสรร
ขึ้นอยู่กับตัวแปรรายได้และราคาประเมินที่ดิน แต่ไม่ขึ้นอยู่กับระยะห่างจากถนนสายหลัก เนื่องจาก
การปรากฏทำเลที่ตั้งบ้านจัดสรรบริเวณพื้นที่ศึกษามีทั้งใกล้และห่างจากถนนสายหลัก เนื่องจากมี
ถนนสายรองที่รองรับดี อีกทั้งถนนสายหลักรังสิต-นครนายก เป็นอีกปัจจัยหนึ่งที่ไม่ได้นำมาศึกษา
ร่วมด้วยในครั้งนี้ และเมื่อพิจารณาค่าสัมประสิทธิ์ของตัวแปรรายได้ และราคาประเมินที่ดิน มีค่าน้อย
เนื่องจากรายได้ครัวเรือนที่อาศัยอยู่และไม่อยู่ในบ้านจัดสรรมีค่าไม่ต่างกันมากนัก ระดับราคาบ้าน
จัดสรรในพื้นที่ศึกษาส่วนใหญ่จะมีระดับราคาต่ำ - ปานกลาง และส่วนใหญ่เป็นบ้านเดี่ยวราคาไม่สูง
มากนักและบ้านแถว สำหรับราคาที่ดินการปรากฏทำเลที่ตั้งบ้านจัดสรรจะปรากฏทั้งบริเวณที่มี
ราคาประเมินที่ดินต่ำจนถึงราคาประเมินที่ดินสูง

เมื่อทดสอบความเหมาะสมตัวแบบของการวิเคราะห์การถดถอยโลจิสติก ด้วยการ
ทดสอบของ Hosmer and Lemeshow Test (ตารางที่ 4.16) ให้ค่า p-value ใน Step ที่ 2 เท่ากับ
0.057 ซึ่งมากกว่า 0.05 จึงสรุปได้ว่าตัวแบบของการวิเคราะห์การถดถอยโลจิสติกเหมาะสม และ
เมื่อทดสอบสถิติ c ดังแสดงในตารางที่ 4.17 พบว่า ตัวแปรรายได้ และราคาประเมินที่ดิน มีพื้นที่
ใต้กราฟ เท่ากับ 0.709 และ 0.897 ตามลำดับ หมายความว่า ร้อยละ 71 ถึง 90 ที่ตัวแบบนี้จะให้
ค่าความน่าจะเป็นของปรากฏทำเลที่ตั้งบ้านจัดสรร เมื่อพิจารณาในภาพรวมแล้วตัวแบบจะให้ค่า
ความน่าจะเป็นของปรากฏทำเลที่ตั้งบ้านจัดสรรประมาณร้อยละ 81

ตารางที่ 4.16

การทดสอบความเหมาะสมของตัวแบบการถดถอยโลจิสติก

ด้วยวิธี Hosmer and Lemeshow Test

Step	กลุ่มที่	ไม่ปรากฏทำเลที่ตั้งบ้านจัดสรร		ปรากฏทำเลที่ตั้งบ้านจัดสรร		Total
		Observed	Expected	Observed	Expected	
1	1	38	36.285	0	1.715	38
	2	37	35.586	1	2.414	38
	3	37	34.734	1	3.266	38
	4	38	33.777	0	4.223	38
	5	28	32.423	10	5.577	38
	6	26	31.015	12	6.985	38
	7	27	28.359	11	9.641	38
	8	20	21.441	18	16.559	38
	9	10	6.659	28	31.341	38
	10	0	0.720	41	40.280	41
สถิติไคสแควร์ = 20.918 ที่ df = 8 ให้ค่า p-value = 0.007						383
2	1	40	38.180	0	1.820	40
	2	37	35.540	1	2.460	38
	3	37	34.685	1	3.315	38
	4	37	33.701	1	4.299	38
	5	26	29.827	9	5.173	35
	6	28	31.819	11	7.181	39
	7	24	27.001	12	8.999	36
	8	22	22.095	16	15.905	38
	9	9	7.305	29	30.695	38
	10	1	0.846	42	42.154	43
สถิติไคสแควร์ = 15.121 ที่ df = 8 ให้ค่า p-value = 0.057						383

ตารางที่ 4.17
c statistic พิจารณาจากพื้นที่ใต้กราฟ Receiver Operating
Characteristic (ROC)

ตัวแปรอิสระ	Area	Std. Error	Asymptotic Sig.	Asymptotic 95% Confidence Interval	
				Lower Bound	Upper Bound
รายได้	0.709	0.027	0.000	0.656	0.761
ราคาประเมินที่ดิน	0.897	0.017	0.000	0.865	0.930

ตัวแบบสมการถดถอยโลจิสติกในการพยากรณ์โอกาสที่จะปรากฏทำเลที่ตั้งบ้านจัดสรรในครั้งนี้อยู่กับตัวแปรรายได้และราคาประเมินที่ดินอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับความเชื่อมั่น 95 เปอร์เซ็นต์ และให้ค่าความน่าจะเป็นของปรากฏทำเลที่ตั้งบ้านจัดสรรประมาณ 81 เปอร์เซ็นต์ ตัวแบบสมการถดถอยโลจิสติกที่ได้จากการศึกษาในครั้งนี้สามารถนำไปพยากรณ์โอกาสที่จะปรากฏทำเลที่ตั้งบ้านจัดสรรได้เฉพาะพื้นที่ที่มีเหตุการณ์เดียวกันหรือคล้ายคลึงกันกับพื้นที่ศึกษาเท่านั้น ถ้าเหตุการณ์หรือพื้นที่ที่มีลักษณะแตกต่างกันออกไปควรที่จะต้องพิจารณานำปัจจัยอื่นๆ ที่ต่างออกไปเพิ่มเติมในการศึกษาด้วย เพื่อที่จะสามารถพยากรณ์โอกาสที่จะปรากฏทำเลที่ตั้งบ้านจัดสรรได้ถูกต้องมากยิ่งขึ้น