

บทสรุปและข้อเสนอแนะ

5.1 สรุปผลการวิจัย

ผลจากการวิเคราะห์เรื่องรูปแบบและวิวัฒนาการของการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยในพื้นที่ศึกษา ทำให้เห็นถึงรูปแบบการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยหรือลักษณะการตั้งถิ่นฐานที่เปลี่ยนแปลงไปตามกาลเวลา และพัฒนาการด้านเส้นทางคมนาคมที่เกิดขึ้นในพื้นที่ดังกล่าว (Hudson 1969: 367) โดยพบว่ารูปแบบการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยที่เป็นลักษณะเด่นที่สุดของการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยในพื้นที่ศึกษานี้ก็คือ

1) รูปแบบการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยตามแนวริมลำคลอง เป็นรูปแบบของการตั้งถิ่นฐานตั้งแต่ระยะแรกเริ่มภายในพื้นที่ศึกษา และยังคงเป็นรูปแบบส่วนใหญ่ของการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยในเขตมีนบุรีในปัจจุบัน

2) รูปแบบการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยตามแนวเส้นทางถนนสายสำคัญ เป็นรูปแบบของการตั้งถิ่นฐานที่เกิดขึ้นในระยะหลัง ปรากฏอยู่ในเขตบางกะปิในปัจจุบัน จากรูปแบบของการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยตามแนวคลองอันสัมพันธ์กับการใช้ที่ดินเกษตร เมื่อมีการขยายตัวของประชากรจากศูนย์กลางมหานครเข้ามายังบริเวณชานเมือง มีการตัดถนนเชื่อมศูนย์กลางเมืองกับบริเวณดังกล่าวเพิ่มขึ้น ทำให้เกิดความสะดวกในการเข้าถึงศูนย์กลางมหานคร ซึ่งเป็นตัวแปรที่สำคัญในการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินบริเวณรอบนอกของมหานคร (Lamb 1975: 181) และทำให้เกิดการขยายตัวของที่อยู่อาศัยออกไปสู่บริเวณชานเมือง (Money 1972: 80) โดยเฉพาะอย่างยิ่งในเขตบางกะปิ รูปแบบการตั้งถิ่นฐานที่พัฒนาตามเส้นทางถนนเป็นรูปแบบที่มีบทบาทสำคัญในการขยายตัวของการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยในบริเวณนี้ และการตั้งถิ่นฐานในลักษณะนี้จะไม่สัมพันธ์กับการใช้ที่ดินเกษตรมากเท่ากับรูปแบบการตั้งถิ่นฐานแบบเดิม เนื่องจากผู้ที่อยู่อาศัยในชานเมืองเหล่านี้ได้กลายเป็นส่วนหนึ่งของ

แหล่งงานในศูนย์กลางเมือง (Bunce 1982: 162) คงเหลือผู้ที่ทำเกษตรอยู่เพียงเล็กน้อย ส่วนในเขตมีบุรีลักษณะการตั้งถิ่นฐานส่วนใหญ่คงมีรูปแบบเดิม จากอิทธิพลของการพัฒนาเส้นทางคมนาคมที่มีต่อการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยในพื้นที่ศึกษานี้ก็ได้พิสูจน์ให้เห็นแล้วในหัวข้อ การวิเคราะห์ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัย โดยที่ถนนเป็นปัจจัยสำคัญที่ก่อให้เกิดการขยายตัวของที่อยู่อาศัยที่เกิดขึ้นในเขตบางกะปิ (ยงยุทธ ศิลดระการ กิจ 2527: 112) และนอกจากนี้ บ้านจัดสรรเป็นรูปแบบของที่อยู่อาศัยที่เกิดขึ้นตามแนวถนน ซึ่งมีบทบาทสำคัญในด้านการขยายตัวของการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยในพื้นที่ศึกษา

แนวโน้มการขยายตัวของการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยในพื้นที่ศึกษาในอนาคตอันใกล้ จะขยายตัวเพิ่มขึ้นในเขตบางกะปิมากกว่าเขตมีบุรี คือเพิ่มขึ้นจากเดิมในปี 2527 ถึง 1.6 เท่า ในปี 2535 และช่วงที่มีแนวโน้มการเพิ่มปริมาณของที่อยู่อาศัยมากที่สุดจากปี 2516 ก็คือ ช่วงจรเข้บัว มีแนวโน้มที่จะเพิ่มขึ้นคือ 16 เท่าตัวของจำนวนที่อยู่อาศัยที่ปรากฏอยู่แต่เดิมในปี 2516 ในขณะที่เดียวกันเมื่อในพื้นที่ดังกล่าวมีแนวโน้มการเพิ่มของที่อยู่อาศัยมาก ก็ย่อมมีแนวโน้มที่จะสูญเสียพื้นที่เกษตรกรรมมากขึ้น ในสัดส่วนการสูญเสียประมาณ 3-4 เท่าจากที่กระจายอยู่เดิมในปี 2529

5.2 ข้อเสนอแนะ

จากการที่การใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยเป็นประเภทการใช้ที่ดินที่มีความสำคัญที่สุดในพื้นที่ศึกษา ซึ่งเป็นลักษณะหนึ่งของเขตชานเมืองนั่นคือ บทบาทหน้าที่ในการเป็นย่านที่พักอาศัยของเมือง เนื่องมาจากความสะดวกในการคมนาคมที่เชื่อมต่อกับเขตชั้นในของเมือง ทำให้มีการย้ายถิ่นของประชากรเข้ามาตั้งถิ่นฐานในพื้นที่ศึกษา ด้วยเหตุผลนี้ ทำให้เกิดการขยายตัวของการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยในพื้นที่ศึกษาเพิ่มขึ้นทุกปี ซึ่งมีผลกระทบต่อที่ดินเกษตรกรรมในพื้นที่นี้ โดยเฉพาะอย่างยิ่งในเขตบางกะปิ ซึ่งพื้นที่เกษตรได้เปลี่ยนไปเป็นที่อยู่อาศัยเกือบร้อยละ 90 ของที่ดินเกษตรที่สูญเสียไปให้แก่กิจกรรมเมือง และจากแนวโน้มการขยายตัวของการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัย ที่จะขยายตัวเข้าไปยังพื้นที่ที่ต่อเนื่องกับเขตอิทธิพลการขยายตัวของเมืองก่อนเป็นอันดับแรก แล้วจึงค่อยขยายเข้าสู่บริเวณที่ห่างไกลออกไป ทำให้เป็นที่หวังเกรงว่าการขยายตัวดังกล่าวจะเกิดขึ้นกับพื้นที่ในเขตมีบุรี ซึ่งเริ่มที่จะมีแนวโน้มการ

ขยายตัวของที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น โดยเฉพาะในแขวงมีบุรีมีการขยายตัวเพิ่มขึ้นประมาณ 3 เท่า ในปี 2527 ท้ายเหตุผลดังกล่าวจึงขอเสนอแนะแนวทางในการแก้ไขดังนี้ คือ

- การควบคุมดูแลพื้นที่ในบริเวณพื้นที่ศึกษา คือ การควบคุมการขยายตัวของที่อยู่อาศัยที่จะเกิดขึ้นใหม่ โดยเฉพาะในรูปของบ้านจัดสรร เนื่องจากที่อยู่อาศัยประเภทนี้ทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงพื้นที่ค่อนข้างสูงกว่าประเภทอื่น ๆ จึงจำเป็นต้องมีมาตรการควบคุมกวรวจัดสรรที่ดินเพื่ออยู่อาศัยในลักษณะนี้

- การอนุรักษ์ การควบคุมการจัดสรร หรือการขยายตัวของการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยแต่เพียงประการเดียวไม่สามารถที่จะบรรลุถึงจุดประสงค์ในการที่จะรักษาพื้นที่เกษตรกรรมเอาไว้ได้ เนื่องจากพื้นที่เกษตรกรรมที่อยู่ในเขตชานเมืองนั้นจะถูกบีบคั้นทั้งทางตรงและทางอ้อม อาทิเช่น จากภาษีที่ดินที่เพิ่มขึ้น หรือจากการที่ผลผลิตต่อไร่ต่ำลง เนื่องจากแรงงานจากภาคเกษตรถูกดึงไปใช้ในเมือง เป็นต้น เกษตรกรจึงมีแนวโน้มที่จะเลิกทำเกษตรหรือจะขายที่ดินให้แก่บรรคานักลงทุนจัดสรรที่ดิน ที่มักจะหลีกเลี่ยงการควบคุมการจัดสรรที่ดิน เช่น การจัดสรรในโครงการย่อยก่อนแล้วจึงค่อยขยายโครงการที่หลัง ดังนั้นจึงต้องมีการอนุรักษ์บริเวณพื้นที่เกษตรกรรมเอาไว้ โดยให้ความช่วยเหลือหรือข้อเสนอที่ดีแก่บรรคากษตรกร เช่น การลดหย่อนภาษี เป็นต้น