

บทที่ 1

บทนำ



## ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

กรุงเทพมหานครเป็นเมืองที่ใหญ่ที่สุดของประเทศไทย เป็นศูนย์กลางทั้งทางด้านเศรษฐกิจ การเงิน การลงทุน ตลอดจนแหล่งงานต่าง ๆ ที่สำคัญของประเทศ จากการขยายตัวของกรุงเทพมหานครโดยการพัฒนาจากเมืองขนาดเล็กมาเป็นมหานครขนาดใหญ่ ทำให้ประชากรจากจังหวัดต่าง ๆ ทั่วประเทศอพยพเข้ามายังศูนย์กลางซึ่งมีทุกสิ่งทุกอย่าง และที่สำคัญที่สุด คือ เป็นแหล่งรวบรวมงานต่าง ๆ ทุกประเภทไว้ ทุกคนจึงมุ่งแสวงหาความเป็นอยู่ที่ดีขึ้นภายในกรุงเทพมหานคร ในปัจจุบันกรุงเทพมหานครมีประชากรประมาณ 10 ล้านคน เมื่อเทียบกับเมื่อปี 2525 มีประชากรอยู่เพียง 4 ล้านคนเท่านั้น ในขณะที่พื้นที่ของกรุงเทพมหานครในปี พ.ศ. 2511 พื้นที่เมืองของกรุงเทพมหานครเท่ากับ 66,331 ไร่ เพิ่มขึ้นเป็น 279,770 ไร่ ในปี พ.ศ. 2526<sup>1</sup> จะเห็นได้ว่าในช่วงระยะเวลา 15 ปี พื้นที่เมืองมีการขยายตัวถึง 213,439 ไร่ หรือประมาณ 14,229 ไร่ต่อปี การขยายตัวของพื้นที่เมืองมีลักษณะเข้มข้นในบริเวณศูนย์กลางและแผ่ไปยังบริเวณรอบนอก แต่เดิมนั้นในบริเวณเขตชั้นกลางซึ่งมีความหนาแน่นปานกลางเป็นเขตที่เริ่มขยายตัวในที่ดินส่วนใหญ่เพื่อการพักอาศัย และเขตชั้นนอกหรือชานเมืองใช้เพื่อเกษตรกรรมโดยทั่วไป แต่เนื่องจากปัญหาทางด้านราคาที่ดินสูงขึ้น ทำให้เริ่มมีการขยายตัวของการพักอาศัยออกมายังเขตชั้นนอกมากขึ้น ตามลำดับ

<sup>1</sup> กองผังเมือง สำนักปลัดกรุงเทพมหานคร "รายงานการศึกษาการขยายตัวของกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2510 และ พ.ศ. 2524" กรุงเทพมหานคร : ธันวาคม, 2527 หน้า 8

ธุรกิจด้านที่อยู่อาศัยเป็นธุรกิจที่เกิดขึ้นหลายสิบปีมาแล้ว สืบเนื่องมาจากความต้องการทางด้านที่อยู่อาศัยของประชากรที่ขยายตัวเพิ่มมากขึ้นในกรุงเทพมหานคร ทั้งในส่วนของผู้ที่อพยพเข้ามาตั้งรกรากท่ามาหากินและผู้ที่เดินทางเข้ามาทำงาน รวมถึงผู้ที่มีถิ่นฐานในกรุงเทพมหานครอยู่แล้ว ในระยะเริ่มที่หมู่บ้านจัดสรรเกิดขึ้น คือในช่วงปี พ.ศ. 2510 ถึง พ.ศ. 2515 ซึ่งเป็นยุคที่มีการเติบโตมากและเริ่มชบเซาในปี พ.ศ. 2516 ถึง พ.ศ. 2518 และก็เติบโตใหม่ในปี พ.ศ. 2519 ถึง พ.ศ. 2522 จะมีการเติบโตสลับกับการชบเซาเป็นวงจรเหมือนกับธุรกิจอื่น ๆ แต่นับได้ว่ายุคที่ธุรกิจหมู่บ้านจัดสรรขยายตัวมากที่สุด คือในปี พ.ศ. 2530 ถึง พ.ศ. 2533 สืบเนื่องมาจากการขยายตัวของเศรษฐกิจที่สูงมาก ทำให้เมืองที่สำคัญคือ กรุงเทพมหานครขยายตัวอย่างรวดเร็ว เกิดการหลั่งไหลของประชากรจากชนบทเข้าสู่กรุงเทพฯ เป็นจำนวนมาก ประชากรส่วนใหญ่มีฐานะการเงินที่ดีขึ้น ความต้องการที่อยู่อาศัยของประชากรรุ่นใหม่เพิ่มมากขึ้น ด้วยเหตุนี้เองจึงเกิดการตอบสนองความต้องการที่อยู่อาศัย โดยการจัดสรรที่อยู่อาศัยจำนวนมาก

การเจริญเติบโตของเมืองนั้นในทางทฤษฎีมี 2 ลักษณะ คือ ลักษณะการขยายในแนวตั้ง (UPWARD) และการขยายจากจุดศูนย์กลางในแนวราบ (OUTWARD) การขยายตัวของบ้านจัดสรรเป็นการขยายในแนวราบ เนื่องจากเขตชานเมืองได้รับการจัดสร้างสาธารณูปโภคขั้นพื้นฐานไว้บ้างแล้ว ประกอบกับความต้องการหนีความแออัดสู่สภาพแวดล้อมที่ดีกว่า และที่สำคัญที่สุด คือ ที่ดินในเขตชานเมืองและปริมณฑลราคาไม่สูงนัก

กรุงเทพมหานครและปริมณฑลในปัจจุบันมีการขยายตัวออกไปเกือบทุกทิศทาง ทิศทางหลักที่สำคัญของเมืองที่ขยายตัวออกไป ได้แก่ ทิศเหนือและทิศตะวันออก สาเหตุที่สำคัญที่มีการขยายตัวออกไปทางด้านทิศเหนือและทิศตะวันออกมากกว่าทิศตะวันตก (ฝั่งธนบุรี) เนื่องจากว่าในอดีตทางฝั่งตะวันตกยังขาดการพัฒนาด้านถนน สาธารณูปโภค และบริการของรัฐด้านต่าง ๆ อยู่มาก โดยเฉพาะการข้ามฝั่งจากกรุงเทพมหานครไปยังฝั่งตะวันตกมีเพียงสะพานไม้กั้นเท่านั้น ทำให้การคมนาคมไม่สะดวก อีกประการหนึ่ง คือ เนื่องจากความต้องการของรัฐที่จะอนุรักษ์พื้นที่สีเขียวไว้เป็นปอดของคนกรุงเทพฯ ทำให้มีกฎหมายต่าง ๆ ออกมาควบคุมการจัดสรรค่อนข้างมาก จากที่กล่าวมาจะพบว่า การขยายตัวของที่อยู่อาศัยจะมีปัจจัยชี้หน้าที่สำคัญ คือ ถนน โดยจะมีการขยายตัวของบ้านจัดสรรไปตามแนวถนนที่สำคัญต่าง ๆ ทั้งเก่าและใหม่

ทางด้านทิศเหนือของกรุงเทพมหานคร คือ รังสิต แต่เดิมเป็นเพียงตลาดสดเล็ก ๆ สำหรับขนส่งสินค้า แต่ในปัจจุบันมีโครงการของทางภาครัฐบาลจำนวนมาก โดยเป็นโครงการทางด้านคมนาคมเป็นส่วนใหญ่ ได้แก่ โครงการก่อสร้างทางแยกต่างระดับบริเวณสี่แยกตลาดรังสิต ซึ่งเชื่อมถนนรังสิต-นครนายก ถนนพหลโยธิน และถนนรังสิต-ปทุมธานี, โครงการขยายผิวจราจรถนนวิภาวดีรังสิตเป็นถนน 10 เลน ตั้งแต่ช่วงทางแยกต่างระดับถนนพหลโยธินตัดกับถนนวิภาวดีรังสิตจนถึงแยกรังสิตระยะทาง 6 กม., โครงการขยายถนนช่วงรังสิต-สระบุรีเป็น 10 เลน และโครงการขยายถนนรังสิต-นครนายกหรือทางหลวงหมายเลข 306 จาก 2 เลน เป็น 4 เลน ช่วง กม. 10-44 นอกจากนี้ยังมีโครงการทางยกระดับคอนกรีตและโครงการรถไฟฟ้ามหานคร สายสีแดง การลงทุนของภาครัฐและเอกชนจำนวนมากหลายหมื่นล้านบาท ได้ส่งผลต่อการเจริญเติบโตและการขยายตัวของภาคเอกชนเป็นอย่างมาก ทำให้รังสิตในปัจจุบันเป็นย่านอุตสาหกรรมอีกหลายแห่ง อาทิเช่น นิคมอุตสาหกรรมนวนคร, นิคมอุตสาหกรรมบางไทร ฯลฯ รังสิตยังเป็นเสมือนมหาวิทยาลัยอีกแห่งหนึ่ง เพราะมีมหาวิทยาลัยต่าง ๆ อยู่ถึง 4 แห่งด้วยกัน ได้แก่ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, มหาวิทยาลัยกรุงเทพ, มหาวิทยาลัยรังสิต และสถาบันเทคโนโลยีแห่งเอเชีย นอกจากนี้ยังมีศูนย์การค้าขนาดใหญ่ 3 แห่ง อย่างไรก็ตามมีธุรกิจอีกประเภทหนึ่งที่มีการขยายตัวอย่างเด่นชัดมากในช่วง 4 ปีที่ผ่านมา ได้แก่ ธุรกิจด้านที่อยู่อาศัย โดยเฉพาะทั้ง 2 ฝั่งของถนนรังสิต-นครนายก มีอัตราการเพิ่มขยายตัวอย่างมาก เป็นเพราะมีปัจจัยเกื้อหนุนต่าง ๆ ดังมีกล่าวไว้ข้างต้น

### วัตถุประสงค์ของการศึกษา

1. เพื่อศึกษารูปแบบของที่อยู่อาศัยบนถนนรังสิต-นครนายกบริเวณคลอง 1 ถึง คลอง 7
2. เพื่อศึกษาถึงปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการขยายตัวของที่อยู่อาศัย บนถนนรังสิต-นครนายก บริเวณคลอง 1 ถึง คลอง 7
3. เพื่อศึกษาแนวโน้มการขยายตัวของที่อยู่อาศัย บนถนนรังสิต-นครนายก บริเวณคลองที่ 1 ถึง คลอง 7
4. เพื่อเสนอแนะแนวทางและเป็นข้อมูลสำหรับภาคราชการและเอกชนเพื่อใช้ในการพัฒนาที่อยู่อาศัยในอนาคต

### ขอบเขตการศึกษา

ศึกษาพื้นที่ในจังหวัดปทุมธานี บนถนนรังสิต-นครนายก บริเวณตั้งแต่คลอง 1 ถึง คลอง 7 โดยมีระยะห่างจากถนนทั้งสองฝั่ง 3 กิโลเมตร

### วิธีการศึกษา

1. การวิจัยจากเอกสาร ทำการเก็บข้อมูลที่รวบรวมจากหนังสือ เอกสาร งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง และ จากหน่วยงานราชการผนวกกับข้อมูลของโครงการที่อยู่อาศัยเพื่อประกอบการวิจัย
2. ทำการวิจัยภาคสนาม
  - 2.1 สํารวจพื้นที่จริง และจัดทำแผนที่
  - 2.2 แบบสอบถาม, สัมภาษณ์
3. กำหนดตัวแปรที่จะนำมาทดสอบความเป็นไปได้ในการใช้เป็นตัวชี้วัดแนวโน้มนโยบายตัวของที่อยู่อาศัยในพื้นที่ศึกษา
4. วิเคราะห์ข้อมูล ทดสอบตัวแปรโดยใช่วิธีทางสถิติ
5. วิเคราะห์ข้อมูลแบบสอบถาม โดยใช่วิธีทางสถิติ
6. นำเสนอผลการศึกษา วิเคราะห์ ในรูปแบบของการบรรยายประกอบตารางและแผนที่

### ประโยชน์ของการศึกษา

1. ทำให้ทราบถึงรูปแบบของที่อยู่อาศัย บนถนนรังสิต-นครนายก บริเวณคลอง 1 ถึง คลอง 7
2. ทำให้ทราบปัจจัยต่าง ๆ ที่มีอิทธิพลต่อการขยายตัวของที่อยู่อาศัย บนถนนรังสิต-นครนายก บริเวณคลอง 1 ถึงคลอง 7
3. ทำให้ทราบแนวโน้มนโยบายขยายตัวของที่อยู่อาศัย บนถนนรังสิต-นครนายก บริเวณคลอง 1 ถึง คลอง 7
4. ทำให้ได้ข้อมูลเพื่อใช้ในการพัฒนาที่อยู่อาศัยในอนาคต

## ข้อจำกัดทางการศึกษา

1. การขยายตัวของที่อยู่อาศัยเกิดขึ้นจากความต้องการที่อยู่อาศัยทั้งภายในพื้นที่ และนอกพื้นที่ การศึกษาในครั้งนี้เป็นการศึกษาการขยายตัวของที่อยู่อาศัยอื่นเนื่องมาจากความต้องการที่อยู่อาศัยในพื้นที่เท่านั้น
2. เนื่องจากเป็นการวิจัยในลักษณะคาดการณ์ล่วงหน้าถึงการขยายตัวของที่อยู่อาศัยบนถนนรังสิตนครนายกบริเวณตั้งแต่คลอง 1 ถึง คลอง 7 ปัจจัยในการขยายตัวของที่อยู่อาศัยจากการศึกษาจากประชากรที่อาศัยในพื้นที่จึงเป็นปัจจัยของการขยายตัวของที่อยู่อาศัยในอดีต เพื่อทราบถึงปัจจัยที่มีผลต่อการขยายตัวในของในอนาคตจึงจำเป็นต้องนำสถิติของปัจจัยต่างๆ ที่มีผลกระทบต่อ การขยายตัวของที่อยู่อาศัยมาใช้พยากรณ์แนวโน้มของที่อยู่อาศัย
3. เนื่องจากปัจจัยที่คาดว่าจะมีผลกระทบต่อ การขยายตัวของที่อยู่อาศัย มีปัจจัยที่มีผลกระทบมากมาย อีกทั้งบางปัจจัยอาจเกี่ยวข้องกับการขยายตัวของที่อยู่อาศัยทางอ้อม เช่น การเมือง ภาวะน้ำท่วม ฯลฯ ดังนั้นเพื่อให้ปัจจัยที่จะนำมาใช้ในการคาดการณ์การขยายตัวของที่อยู่อาศัยสามารถพยากรณ์แนวโน้มของที่อยู่อาศัยในพื้นที่ได้ จึงอาศัยปัจจัยจากทฤษฎีต่างๆ ที่มีผู้ทำการศึกษาไว้ที่เกี่ยวข้องกับที่อยู่อาศัย เช่น ความต้องการ การขยายตัว ปัจจัยในการเลือกที่อยู่อาศัย ฯ เพื่อให้ทราบถึงปัจจัยทางตรงที่มีผลกระทบต่อ การขยายตัวของที่อยู่อาศัยเท่านั้น
4. ข้อมูลทุติยภูมิเกี่ยวกับสถิติของที่อยู่อาศัย และปัจจัยต่างๆ ที่มีผลกระทบต่อความต้องการที่อยู่อาศัย นั้นไม่มีพร้อมของการเก็บรวบรวมเอกสารของส่วนราชการที่เกี่ยวข้อง ซึ่งอาจจะเป็นผลทำให้ข้อมูลคลาดเคลื่อนได้ตลอดจนข้อจำกัดในด้านของเวลา อาจทำให้เกิดความผิดพลาดต่อการคาดการณ์การขยายตัวในอนาคตได้

## นิยามศัพท์เฉพาะ

รูปแบบของที่อยู่อาศัย หมายถึง ประเภทของที่อยู่อาศัย อันได้แก่ บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮ้าส์ ตึกแถว หรือคอนโดมิเนียม

แนวโน้มการขยายตัวของเมือง หมายถึง การเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้นภายในเมือง ทางด้านสภาพ อันเนื่องมาจากการเพิ่มของประชากรที่ทำให้เกิดกิจกรรมต่าง ๆ มากขึ้นในเมือง ทำให้มีความหนาแน่น และเกิดการขยายตัวของสิ่งปลูกสร้าง (Built-up Area) ออกไป<sup>2</sup>

โครงการ หมายถึง โครงการหมู่บ้านจัดสรร

---

<sup>2</sup> วรุณี หิรัญรักษ์ เศรษฐศาสตร์ภูมิภาคและเมือง, เอกสารการสอนสาขาวิชาเศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาธิราช (กรุงเทพมหานคร : สำนักพิมพ์วิบูลย์กิจ, 2532),