

บทที่ 5

การใช้ประโยชน์ที่ดินของ ส.ประชาธิปไตย และ ส.คลองหลวง

การใช้ประโยชน์ที่ดินของ ส.ประชาธิปไตย และ ส.คลองหลวง มีอาณาเขตติดต่อกับกรุงเทพมหานคร โดยมีถนนพหลโยธินเป็นตัวเชื่อม ทำให้ชุมชนพัฒนาไปตามแนวถนนพหลโยธินและลำคลองต่างๆ และจากการที่ไม่ได้มีการวางแผนล่วงหน้าจึงทำให้การใช้ประโยชน์ที่ดินของชุมชนนี้มีความสับสน ก่อให้เกิดปัญหาตามมาอีกมากมาย รายละเอียดเกี่ยวกับการใช้ประโยชน์ที่ดินของชุมชน ส.ประชาธิปไตย และ ส.คลองหลวง จะกล่าวโดยลำดับดังนี้

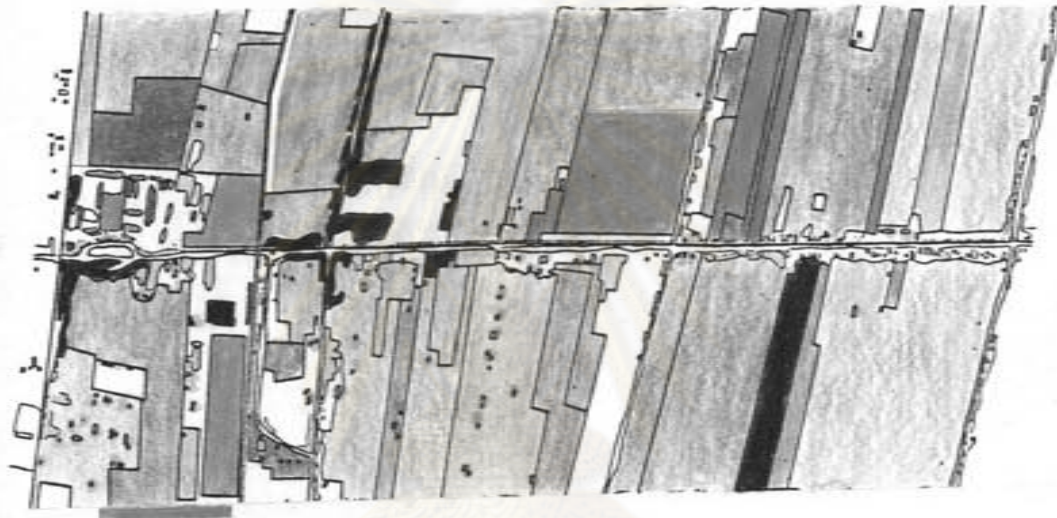
5.1 สภาพการใช้ประโยชน์ที่ดินในปัจจุบัน (จากตารางที่ 5.3)

การพิจารณาสภาพการใช้ประโยชน์ที่ดินในปัจจุบันอาศัยผลการสำรวจของสำนักผังเมือง ใน พ.ศ. 2527 ชุมชนนี้มีพื้นที่รวมกัน 126 ตารางกิโลเมตร หรือ 78,900 ไร่ โดย ส.ประชาธิปไตย มีพื้นที่ 13,000 ไร่ และ ส.คลองหลวง มีพื้นที่ 65,800 ไร่ การใช้ประโยชน์ที่ดินในแต่ละประเภท มีดังนี้











5.1.1 การใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการพักอาศัย

ส.ประชาธิปไตยมีพื้นที่ที่ใช้ประโยชน์เพื่อการพักอาศัย 912.50 ไร่ คิดเป็น 7.02% ของพื้นที่ ส.ประชาธิปไตย จากแผนที่ที่ 5.1 พบว่าที่อยู่อาศัยของ ส.ประชาธิปไตย แบ่งตามลักษณะอาคารดังนี้

- ตึกแถว อยู่บริเวณริมถนนพหลโยธินและศูนย์การค้ารังสิต
- หมู่บ้านจัดสรร อยู่ทางด้านเหนือของศูนย์การค้ารังสิต คือหมู่บ้านรัตนโกสินทร์ 200 ปี
- บ้านพักอาศัย (Detach) มีกระจายอยู่ทั่วไปตามสวน บำ คลอดจนพื้นที่ที่ติดจากถนนและคลองเข้าไป
- บ้านริมนคลอง (Klong House) อยู่บริเวณริมคลองรังสิตประยูรศักดิ์และคลองชลประทาน



สัญลักษณ์

- | | | | |
|---|-------------------------|---|-------------------------------------|
|  | บ้านพักอาศัย (DETACH) |  | สวน |
|  | บ้านจัดสรร |  | นา |
|  | ตึกแถว |  | ที่ดินจัดสรร |
|  | บ้านริมคลอง |  | ที่ว่าง |
|  | คลอง |  | สิ่งก่อสร้างอื่น ๆ ที่มีใช้พักอาศัย |

แผนที่ ที่ 5.1

ที่มา : การเคหะแห่งชาติ

การศึกษา : การเจริญเติบโตของชุมชนในจังหวัดปทุมธานี

กรณีศึกษา : การใช้ประโยชน์ที่ดินชุมชน ประชาธิปัตย์-คลองหลวง











แผนที่แสดง : ที่อยู่อาศัยใน ต. ประชาธิปัตย์ พ.ศ. 2527

1 06 0 1 กิโลเมตร



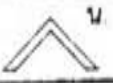


สัญลักษณ์

- | | | | |
|---|-----------------------|---|-------------------------------------|
|  | บ้านพักอาศัย (DETACH) |  | สวน |
|  | บ้านจัดสรร |  | นา |
|  | ตึกแถว |  | ที่ดินจัดสรร |
|  | บ้านริมคลอง |  | ที่ว่าง |
|  | คลัง |  | สิ่งก่อสร้างอื่น ๆ ที่มิใช่พักอาศัย |

แผนที่ ที่ 5.2

ที่มา: การเคหะแห่งชาติ

การศึกษา : การเจริญเติบโตของชุมชนในจังหวัดปทุมธานี
 กรณีศึกษา : การใช้ประโยชน์ที่ดินชุมชน ประชาธิปไตย-คลองหลวง
 แผนที่แสดง : ที่อยู่อาศัยใน ล. คลองหลวง พ.ศ. 2527
 05 0 1 กิโลเมตร 

- สลัม พบบริเวณประตูน้ำจุฬารามณ์ หลังศูนย์การค้ารังสิต และบริเวณริมคลองหนึ่งจนถึงคลองรังสิตประยูรศักดิ์ตรงส่วนที่บรรจบกับคลองหนึ่ง
- ที่ดินจัดสรร อยู่ทางฝั่งเหนือของคลองรังสิตประยูรศักดิ์

สำหรับ ส.คลองหลวงนั้นมีการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการพักอาศัย 1,731.25 ไร่ หรือ 2.63% ของพื้นที่ ส.คลองหลวง จากแผนที่ที่ 5.2 ซึ่งแสดงที่อยู่อาศัยใน ส.คลองหลวง พ.ศ.2527 พบว่าอาคารพักอาศัยแบ่งเป็นประเภทดังนี้

- ตึกแถว มีเพียงเล็กน้อยบริเวณย่านอุตสาหกรรมริมถนนพหลโยธิน และบริเวณทางแยกถนนเชียงราก
- หมู่บ้านจัดสรร อยู่ทางด้านตะวันตกของถนนพหลโยธิน เป็นส่วนใหญ่ ได้แก่ หมู่บ้านราชธานี หมู่บ้านขาว โครงการเคหะแห่งชาตินคร และบ้านจัดสรรบริเวณวิทยาลัยครูเพชรบุรีวิทยาบางกรณ
- บ้านพักอาศัย (Detach) กระจายทั่วไปตามสวน นา คลอดจนพื้นที่ที่ถัดจากถนนและคลองเข้าไป
- บ้านริมคลอง (Klong House) อยู่ริมคลองหนึ่ง คลองสอง และคลองเชียงรากน้อย
- สลัม พบในบริเวณคลองหนึ่งในช่วงที่ค่อจาก ส.ประชาธิปไตย และบริเวณด้านเหนือของทางแยกถนนเชียงราก นอกจากนี้ยังพบในบริเวณใกล้กับนิคมอุตสาหกรรมนวนครอีกด้วย
- ที่ดินจัดสรร มีการจัดสรรที่ดินอยู่ทั่วไปใน ส.คลองหลวง ทั้งการจัดสรรที่ดินเพื่อการพักอาศัยและเพื่อเกษตรกรรม (รายละเอียดในแผนที่ที่ 5.2)

พื้นที่ที่ใช้ประโยชน์เพื่อการพักอาศัยทั้ง 2 ชุมชน มีพื้นที่รวมกัน 2,643.75 ไร่

คิดเป็นร้อยละประมาณ 3.39 ของพื้นที่ทั้ง 2 ชุมชน

5.1.2 การใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการพาณิชย์กรรม

ส.ประชาธิปไตยมีพื้นที่ที่ใช้ประโยชน์เพื่อการพาณิชย์กรรม 215.62 ไร่ คิดเป็น 1.66% ของพื้นที่ ส.ประชาธิปไตย จากแผนที่ที่ 5.3 แสดงการกระจายตัวของอาคารพาณิชย์ใน

พ.ศ. 2527 พบว่าอาคารพาณิชย์กระจุกตัวอยู่ในหมู่ที่ 2 คือมีจำนวนอาคาร 471 หลัง และหมู่ที่ 1 มีจำนวนอาคาร 36 หลัง (ตารางที่ 5.1) นั่นคือย่านการค้าที่สำคัญของชุมชนนี้คือศูนย์การค้ารังสิต ซึ่งตั้งอยู่บริเวณที่มีถนนสามสายมาพบกัน ศูนย์การค้ารังสิตจึงถือได้ว่าเป็นหัวใจของชุมชน ส.ประชาธิปไตย เนื่องจากเป็นศูนย์กลางพาณิชย์กรรมของชุมชนและบริเวณใกล้เคียง คลองจั่นเป็นศูนย์กลางการคมนาคมอีกด้วย (รายละเอียดในเรื่องบทบาทของ ส.ประชาธิปไตย-บทที่ 4)

ส่วนใน ส.คลองหลวงนั้นมีการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการพาณิชย์กรรม 140.62 ไร่ คิดเป็น 0.21% ของพื้นที่ชุมชน จากการที่ลักษณะการตั้งถิ่นฐานของชุมชนที่เป็นไปตามแนวถนนพหลโยธินทำให้ย่านพาณิชย์กรรมเกิดขึ้นปะปนไปกับการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทอื่นๆ ที่เกิดตามแนวถนนนั้นด้วย แผนที่ที่ 5.3 แสดงให้เห็นว่าอาคารพาณิชย์กรรมใน ส.คลองหลวง แบ่งออกเป็นกลุ่มเล็กๆ ได้ 3 กลุ่มคือ

- บริเวณริมถนนพหลโยธินในหมู่ที่ 2 และ หมู่ที่ 3 ซึ่งเป็นบริเวณที่มีโรงงานอุตสาหกรรมตั้งอยู่มากมาย
- บริเวณทางแยกถนนเชียงรากในหมู่ที่ 8
- ในหมู่ที่ 13 ตรงทางเข้านิคมอุตสาหกรรมนวนคร

ตารางที่ 5.1 จำนวนอาคารพาณิชย์ใน ส.ประชาธิปไตย และ ส.คลองหลวง

หมู่บ้าน	อาคารพาณิชย์
<u>ส.ประชาธิปไตย</u>	
หมู่ที่ 1	36
หมู่ที่ 2	471
หมู่ที่ 3	2
หมู่ที่ 4	6
หมู่ที่ 5	1
หมู่ที่ 6	1

ตารางที่ 5.1 (ต่อ)

หมู่บ้าน	จำนวนอาคารพาณิชย์
<u>ส.คลองหลวง (เฉพาะตำบลคลองหนึ่ง)</u>	
หมู่ที่ 1	1
หมู่ที่ 2	56
หมู่ที่ 3	29
หมู่ที่ 4	6
หมู่ที่ 5	-
หมู่ที่ 6	-
หมู่ที่ 7	-
หมู่ที่ 8	31
หมู่ที่ 9	-
หมู่ที่ 10	-
หมู่ที่ 11	-
หมู่ที่ 12	-
หมู่ที่ 13	14
หมู่ที่ 14	1
หมู่ที่ 15	5
หมู่ที่ 16	7
หมู่ที่ 17	-
หมู่ที่ 18	1
หมู่ที่ 19	-
หมู่ที่ 20	-

ที่มา : สำนักผังเมือง

5.1.3 การใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรมและคลังสินค้า

ส.พาณิชย์มีพื้นที่ที่ใช้ประโยชน์เพื่อการอุตสาหกรรม 362.50 ไร่ คิดเป็น 2.79% ของพื้นที่ชุมชน โรงงานที่อยู่ริมถนนพหลโยธินบริเวณหมู่ที่ 1 และ หมู่ที่ 2 ส่วนใหญ่เป็นโรงงานประเภทซ่อมเครื่องจักรยนต์ซึ่งเป็นอุตสาหกรรมที่ให้บริการแก่ประชาชนที่เดินทางผ่านไปมา ส่วนโรงงานอุตสาหกรรมที่อยู่ริมถนนรังสิต-นครนายกนั้น โดยมากจะตั้งอยู่ในหมู่ที่ 4 และหมู่ที่ 6 คือทางฝั่งเหนือของคลองรังสิตประยูรศักดิ์ ทั้งนี้เพราะบริเวณหมู่ที่ 1 และหมู่ที่ 5 มีคลองรังสิตประยูรศักดิ์เป็นตัวจำกัดในการคมนาคมขนส่งนั่นเอง (รายละเอียดในตารางที่ 5.2)

ส.คลองหลวงมีพื้นที่ที่ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่ออุตสาหกรรม 2,331.25 ไร่ คิดเป็น 3.54% ของพื้นที่ชุมชน จะเห็นได้ว่ามีสัดส่วนมากกว่าการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการพักอาศัยซึ่งมีอยู่เพียง 2.63% ของพื้นที่ชุมชน แสดงให้เห็นถึงความสำคัญของการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่ออุตสาหกรรมในชุมชนนี้ โรงงานอุตสาหกรรมใน ส.คลองหลวงแบ่งออกเป็น 2 ส่วนคือ บริเวณหมู่ที่ 1-4 และบริเวณนิคมอุตสาหกรรมนวนคร นอกนั้นเป็นโรงงานที่ตั้งกระจัดกระจายตามริมถนนพหลโยธิน

เมื่อพิจารณาตารางที่ 5.2 และแผนที่ที่ 5.4 จะพบว่าโรงงานอุตสาหกรรมของ ส.คลองหลวงในหมู่ที่ 1-4 มีจำนวนโรงงาน 44 โรง และจำนวนคนงานถึง 26,549 คน แสดงว่าโรงงานในบริเวณนี้เป็นโรงงานขนาดใหญ่ที่มีจำนวนคนงานมาก มีการลงทุนในระดับสูง โดยเฉพาะโรงงานเกี่ยวกับสี-ทอและผลิตภัณฑ์ ซึ่งตั้งอยู่ในเขตนี้ 14 โรง และมีจำนวนคนงานถึง 22,362 คน (รายละเอียดเกี่ยวกับโรงงานอุตสาหกรรมดูในภาคผนวก) ส่วนโรงงานอุตสาหกรรมในนิคมอุตสาหกรรมนวนคร (หมู่ที่ 20) มีจำนวนโรงงาน 53 โรง แต่มีแรงงานเพียง 5,880 คน แสดงว่าโรงงานอุตสาหกรรมในบริเวณนี้มีการใช้แรงงานน้อยกว่าในบริเวณหมู่ที่ 1-4

พื้นที่ที่ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่ออุตสาหกรรมของทั้ง 2 ชุมชน มีพื้นที่รวมกัน 2,693.75 ไร่ หรือ 3.45% ของพื้นที่ศึกษา เมื่อรวมพื้นที่ที่ใช้ประโยชน์เพื่อคลังสินค้าซึ่งกระจายอยู่ตามที่ตั้งโรงงานอุตสาหกรรม โดยมีพื้นที่รวม 235.62 ไร่ เข้าด้วยแล้วจะมีพื้นที่รวมกันทั้งสิ้น 2,929.37 ไร่ คิดเป็น 3.76% ของพื้นที่ศึกษาทั้งหมด

ตารางที่ 5.2 จำนวนโรงงานอุตสาหกรรมและแรงงานในแต่ละประเภทอุตสาหกรรม แบ่งตามเขตอุตสาหกรรมใน ส.ปราชญ์อีสาน และ ส.คลองหลวง

เขตอุตสาหกรรม	อุตสาหกรรมปราชญ์อีสาน								อุตสาหกรรมคลองหลวง					
	หมู่ 1,2		หมู่ 3,5		หมู่ 4,6		หมู่ 1- 4		หมู่ 5 - 7		หมู่ 8 - 14		หมู่ 20	
	จำนวนโรงงาน	จำนวนแรงงาน	จำนวนโรงงาน	จำนวนแรงงาน	จำนวนโรงงาน	จำนวนแรงงาน	จำนวนโรงงาน	จำนวนแรงงาน	จำนวนโรงงาน	จำนวนแรงงาน	จำนวนโรงงาน	จำนวนแรงงาน	จำนวนโรงงาน	จำนวนแรงงาน
อาหาร - เครื่องดื่ม	2	11	-	-	3	39	3	314	3	1,270	2	116	4	285
สิ่งทอและผลิตภัณฑ์	-	-	1	333	3	813	14	22,362	3	1,436	4	1,906	6	987
ไม้และผลิตภัณฑ์	5	23	-	-	7	311	4	374	1	7	1	50	4	338
กระดาษและผลิตภัณฑ์	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	100	3	782
เคมีภัณฑ์	3	56	-	-	2	13	2	120	-	-	1	200	11	540
ยางและผลิตภัณฑ์	1	12	-	-	1	178	3	1,389	-	-	-	-	2	130
พลาสติกและผลิตภัณฑ์	-	-	-	-	-	-	1	30	1	170	-	-	5	374
ผลิตภัณฑ์จากแร่โลหะ	1	325	-	-	-	-	3	1,030	1	60	-	-	3	174
ผลิตภัณฑ์จากแร่โลหะพื้นฐาน	-	-	-	-	-	-	4	358	2	200	1	350	3	440
สิ่งประดิษฐ์ที่ได้จากผลิตภัณฑ์โลหะ	9	265	-	-	2	13	5	362	1	20	3	79	8	1,485
ซ่อมรถยนต์และเครื่องจักรยนต์	19	180	-	-	-	-	5	210	2	41	2	412	-	-
โรงสีข้าว	2	9	2	22	-	-	-	-	3	63	2	11	1	30
อื่น ๆ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3	315
รวม	42	881	3	355	18	1,368	44	26,548	17	3,267	17	3,224	53	5,880

ที่มา : ที่ว่าการอำเภอชัยบุรีและที่ว่าการอำเภอคลองหลวง



สัญลักษณ์ ประเภทโครงการอุตสาหกรรม

- อาหาร - เครื่องดื่ม
- โรงงานและผลิตภัณฑ์
- ไม้และผลิตภัณฑ์
- กระดาษและผลิตภัณฑ์
- เคมีภัณฑ์
- ยานและผลิตภัณฑ์
- พลาสติกและผลิตภัณฑ์
- ผลิตภัณฑ์จากยางไม้
- ผลิตภัณฑ์จากแร่โลหะ
- ผลิตภัณฑ์จากแร่โลหะพื้นฐาน
- ผลิตภัณฑ์ที่ได้จากผลิตภัณฑ์โลหะ
- ซ่อมรถยนต์และเครื่องจักรยนต์
- โรงสีข้าว
- อื่นๆ

จำนวนโครงการ

40 โครงการ

30 โครงการ

20 โครงการ

10 โครงการ

จำนวนแรงงาน

มากกว่า 26,000 คน

6501-26000 คน

3261-6500 คน

น้อยกว่า 3260 คน

พื้นที่: ตารางกิโลเมตร

0.5 10 กิโลเมตร

แผนที่และผัง: ชนาคีรราชและ
แฉกราชจ้านก
มีคลังประเภท
โครงการในผัง
เขตอุตสาหกรรม

5.1.4 การใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อศาสนสถาน

ศาสนสถานใน ส.ประชาธิปไตยมีพื้นที่ 18.75 ไร่ คิดเป็น 0.15% ของพื้นที่ชุมชน ในชุมชนนี้มีทั้งวัดและศาลเจ้า สำหรับศาลเจ้าจะพบในศูนย์การค้ารังสิตเป็นส่วนใหญ่

ส่วนศาสนสถานใน ส.คลองหลวงนั้น มีพื้นที่ 43.75 ไร่หรือ 0.07% ของพื้นที่ชุมชน โดยมีทั้งวัดและมัสยิด

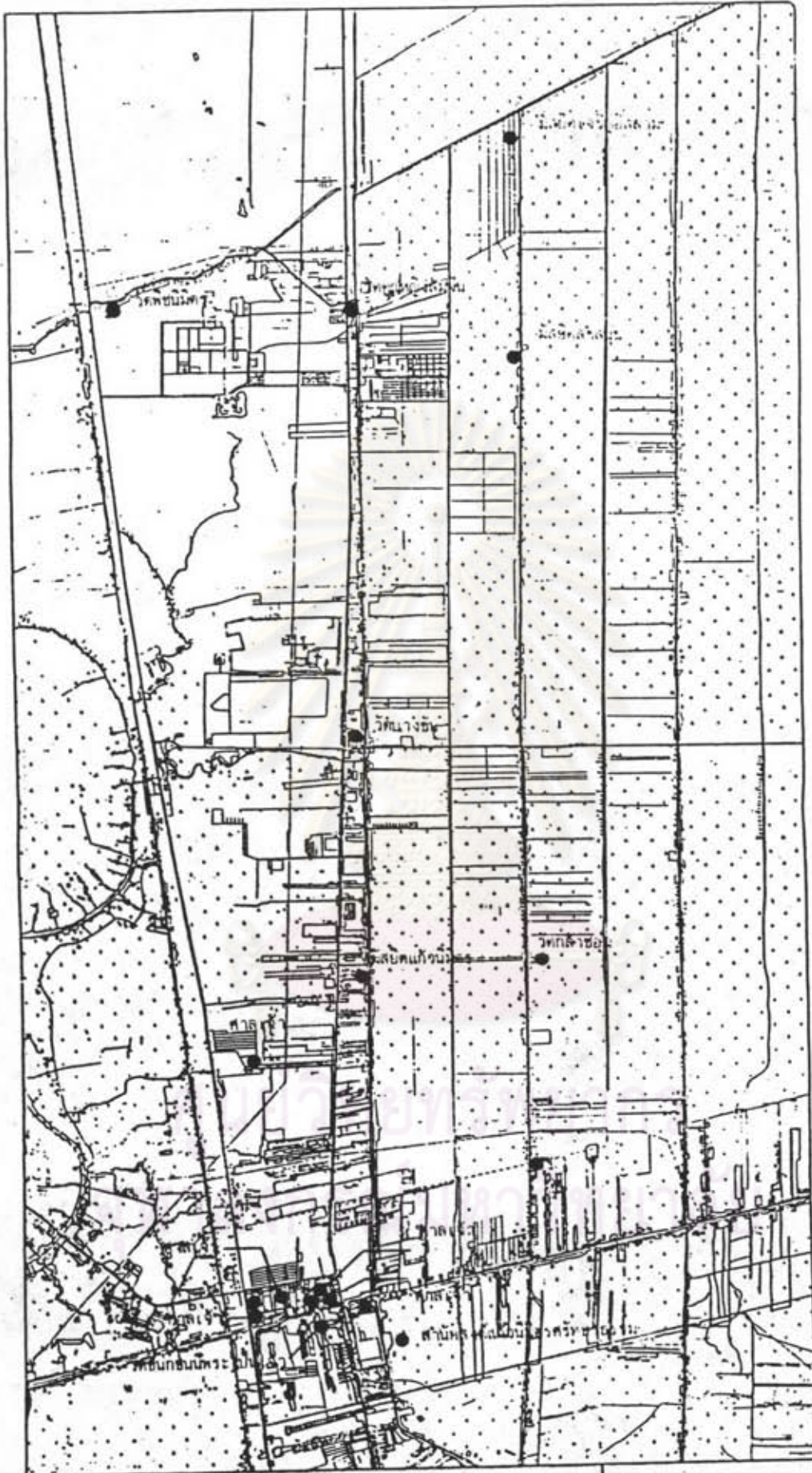
เมื่อรวมพื้นที่ที่ใช้ประโยชน์เพื่อศาสนสถานของ 2 ชุมชน พบว่ามีพื้นที่รวมกันทั้งสิ้น 62.5 ไร่ หรือ 0.08% ส่วนใหญ่ศาสนสถานในชุมชนนี้จะอยู่ในย่านพักอาศัย

5.1.5 การใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อสถานศึกษา

ส.ประชาธิปไตย ประกอบด้วยพื้นที่ที่เป็นสถานศึกษา 81.25 ไร่คิดเป็น 0.63% ของพื้นที่ชุมชน โดยมีสถานศึกษาที่ให้บริการตั้งแต่ระดับอนุบาล-มหาวิทยาลัย ที่สำคัญได้แก่วิทยาลัยเกษตรกรรมปทุมธานี โรงเรียนสายปัญญา และโรงเรียนธัญบุรี เป็นต้น

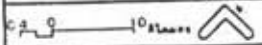
ส่วนในเขต ส.คลองหลวงนั้นมีพื้นที่ที่เป็นสถานศึกษา 2,706.25 ไร่ คิดเป็น 4.11% ของพื้นที่ชุมชน ในชุมชนนี้มีสถานศึกษาที่มีความสำคัญในระดับประเทศคือ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ วิทยาเขตรังสิต มหาวิทยาลัยกรุงเทพ วิทยาลัยครูเพชรบุรีวิทยาลงกรณ์ รวมทั้งเป็นที่ตั้งของสถานศึกษาที่มีความสำคัญระหว่างประเทศคือ สถาบันเทคโนโลยีแห่งเอเชีย สถานศึกษาเหล่านี้ตั้งอยู่ริมถนนพหลโยธินฝั่งตะวันตกทุกแห่ง และเชื่อว่าเมื่อโครงการมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์และมหาวิทยาลัยกรุงเทพ ได้ดำเนินการแล้ว จะก่อให้เกิดการพัฒนาในพื้นที่นี้อีกจำนวนมาก

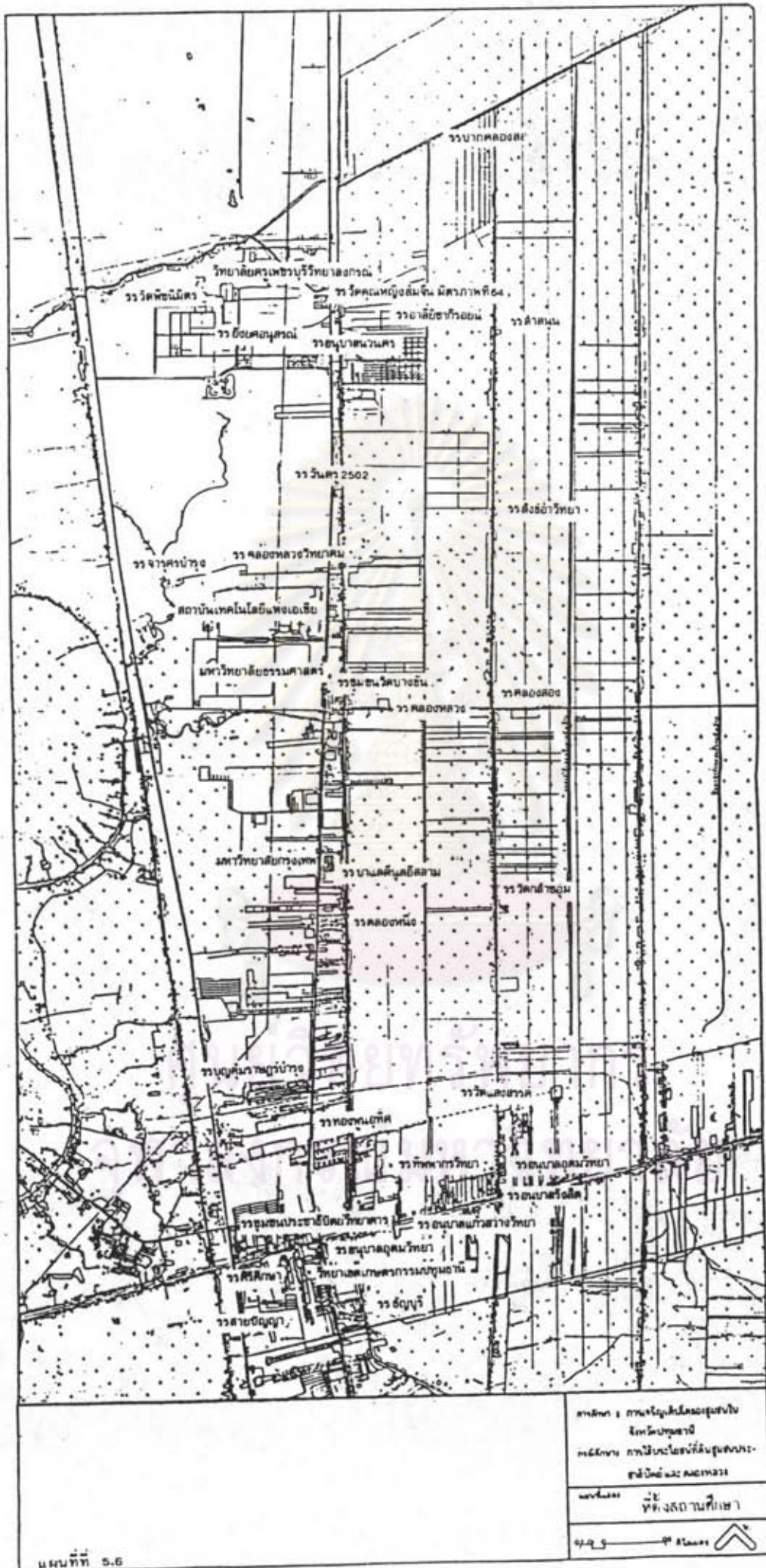
พื้นที่ที่ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการศึกษาของทั้ง 2 ชุมชน มีพื้นที่ 2,787.50 ไร่ คิดเป็น 3.57% ของพื้นที่ทั้งหมด และ 97.08% ของพื้นที่ที่ใช้ประโยชน์เพื่อการศึกษาทั้ง 2 ชุมชน เป็นพื้นที่ของสถานศึกษาใน ส.คลองหลวง ทั้งนี้เพราะเป็นที่ตั้งของสถานศึกษาขนาดใหญ่ที่ตั้งไว้แล้วข้างต้น



အမှတ် ၅.၅

မြေပုံ : ကုမ္ပဏီမြေပုံ
 မြေပုံ : ကုမ္ပဏီမြေပုံ
 မြေပုံ : ကုမ္ပဏီမြေပုံ
 မြေပုံ : ကုမ္ပဏီမြေပုံ
 မြေပုံ : ကုမ္ပဏီမြေပုံ
 မြေပုံ : ကုမ္ပဏီမြေပုံ

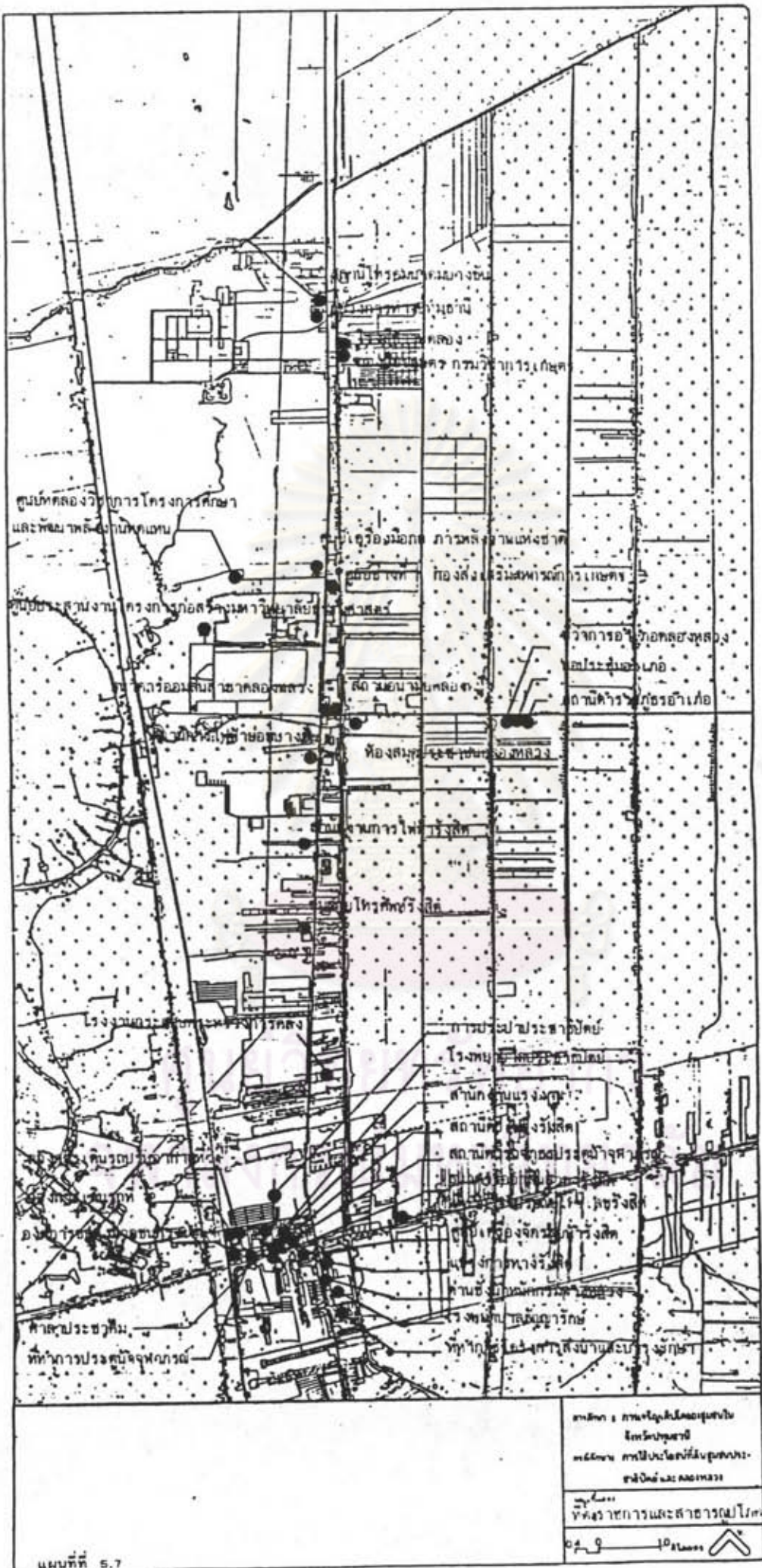




อาคารเรียน : อาคารเรียน
 โรงอาหาร : โรงอาหาร
 ถนน : ถนน
 ทางระบายน้ำ : ทางระบายน้ำ
 คูน้ำ : คูน้ำ

1:500
 ๒๕๖๓
 ๕๐ ม.

แผนผังที่ 5.6



แบบที่ 5.7

ผนังทึบ : ผนังทึบ
 ประตู : ประตู
 ผนังทึบ : ผนังทึบ
 ผนังทึบ : ผนังทึบ
 10 เมตร

ตารางที่ 6.2 การใช้ประโยชน์ที่ดิน ส.พระราชบัญญัติ และ ส.คลองหลวง พ.ศ.2516,2527

ประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดิน	ส.พระราชบัญญัติ		ส.คลองหลวง	
	พ.ศ.2516	พ.ศ.2527	พ.ศ.2516	พ.ศ.2527
พักอาศัย	575.00 (4.42)	912.50 (7.02)	1,225.00 (1.86)	1,731.25 (2.63)
พาณิชย์กรรม	88.75 (0.68)	215.62 (1.66)	36.25 (0.06)	140.62 (0.21)
อุตสาหกรรม	134.37 (1.03)	362.50 (2.79)	1,150.00 (1.75)	2,331.25 (3.54)
คลังสินค้า	25.00 (0.19)	50.00 (0.38)	41.25 (0.06)	185.62 (0.28)
ศาสนสถาน	18.75 (0.15)	18.75 (0.15)	43.75 (0.07)	43.75 (0.07)
สถานศึกษา	77.50 (0.60)	81.25 (0.63)	1,081.25 (1.64)	2,706.25 (4.11)
สถาบันราชการ	268.75 (2.07)	268.75 (2.07)	700.00 (1.06)	731.25 (1.11)
สาธารณูปโภค	0.93 (0.01)	31.25 (0.24)	3.12 (0.01)	28.12 (0.04)
สถานพักผ่อนหย่อนใจ	- -	3.12 (0.02)	- -	3.13 (0.01)
ปศุสัตว์	100.00 (0.77)	112.50 (0.86)	45.00 (0.07)	268.75 (0.41)
ถนนและซอย	189.98 (1.46)	474.91 (3.65)	557.96 (0.85)	1,394.34 (2.12)
ลำคลอง, ทางน้ำและคลอง	424.99 (3.27)	424.99 (3.27)	2,680.76 (4.07)	2,680.76 (4.07)
ชลประทาน				
ที่ว่าง, นา และอื่นๆ	11,095.98 (85.35)	10,043.86 (77.26)	58,235.66 (88.50)	53,554.31 (81.39)
รวม	13,000.00 (100)	13,000.00 (100)	65,800.00 (100)	65,800.00 (100)

ที่มา: การใช้ประโยชน์ที่ดิน พ.ศ.2516 จากภาพถ่ายทางอากาศของกรมแผนที่ทหาร

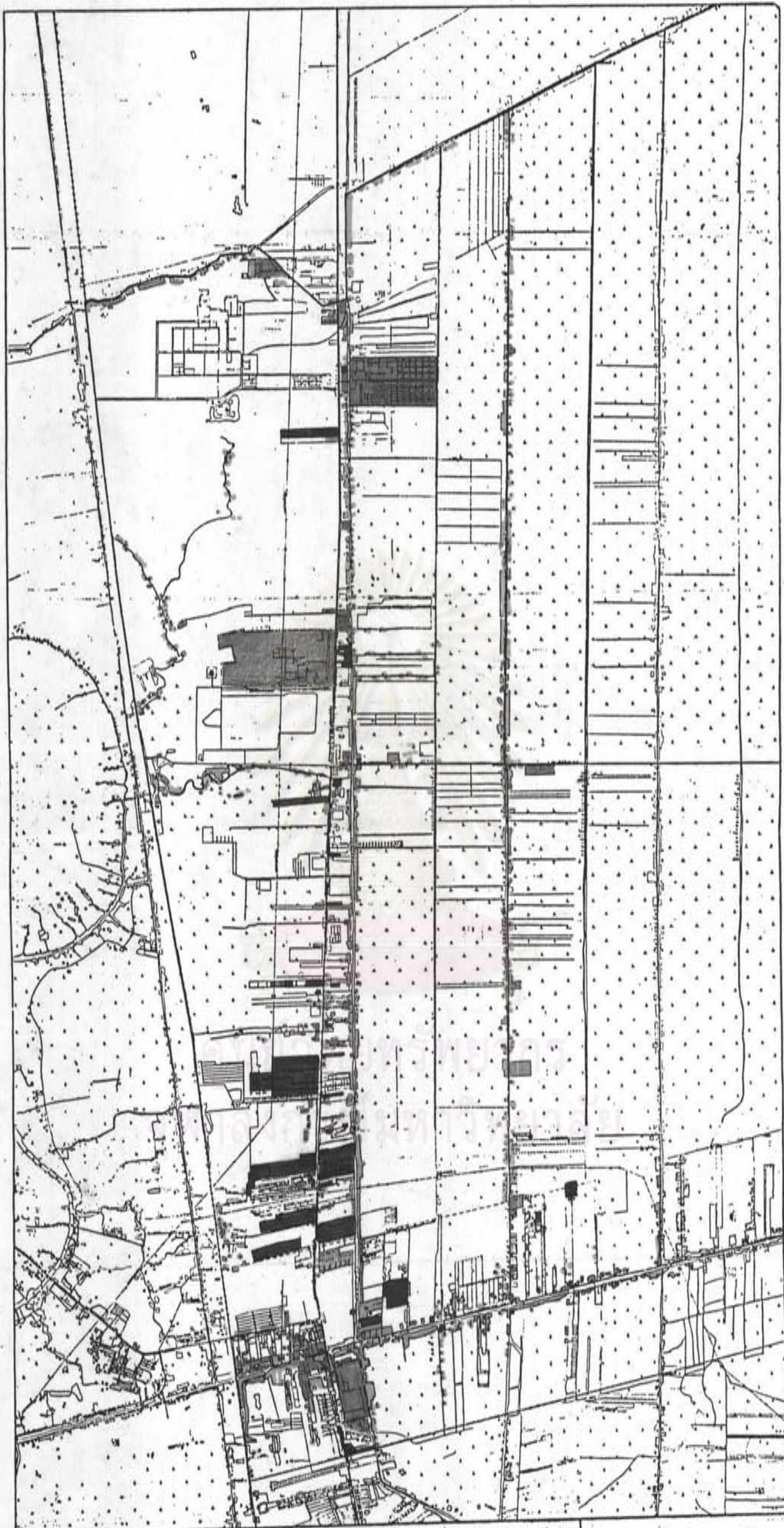
การใช้ประโยชน์ที่ดิน พ.ศ.2527 จากการสำรวจของสำนักผังเมือง กระทรวงมหาดไทย



<p>สัญลักษณ์</p> <p>ถนน</p> <p>ฟักอาศัย</p> <p>พาณิชย์กรรม</p> <p>อุตสาหกรรม</p> <p>คลังสินค้า</p> <p>สถาบันราชการ</p>	<p>ทางรถไฟ</p> <p>ลำคลองทางน้ำ</p> <p>อาคารรูปโกล</p> <p>สถาบันการศึกษา</p> <p>สถาบันศาสนา</p> <p>บุคคลตัว</p> <p>พินา</p>	<p>การพิมพ์ : การเจริญเติบโตของชุมชนใน จังหวัดปทุมธานี กรณีศึกษา : การเปลี่ยนแปลงที่ดินชุมชนประ- ชาธิปไตย และ ควบรวม</p> <p>แผนที่และ การใช้ประโยชน์ที่ดิน พ.ศ. 2526</p> <p>0.4 0 1.0 กิโลเมตร</p>
--	--	--

แผนที่ ที่ 59

ที่มา : สำนักผังเมือง



- สัญลักษณ์
- | | | |
|-----------------|-----------------|-------------------|
| — ถนน | — ทางรถไฟ | — ลำคลองทางน้ำ |
| ■ พักอาศัย | ■ ลานอาหารูปโภค | ■ ลานบ้านการศึกษา |
| ■ พาณิชยกรรม | ■ ลานบ้านศาสนา | ■ ปุคสัตว์ |
| ■ อุตสาหกรรม | ■ ปุคสัตว์ | ■ ที่นา |
| ■ คลังสินค้า | | |
| ■ ลานบ้านราชการ | | |
- แผนที่ ที่ 5.8
- ที่มา : สำนักผังเมือง

การศึกษา : การเจริญเติบโตของชุมชนใน
จังหวัดปทุมธานี
กรณีศึกษา : การใช้ประโยชน์ที่ดินชุมชนประ-
ชาธิปไตย และ คลองหลวง

แผนที่แสดง
การใช้ประโยชน์ที่ดินพ.ศ.2516

0.4 0 1.0 กิโลเมตร

5.1.6 การใช้ประโยชน์ที่ดินเกี่ยวกับสาธารณูปโภคและสถาบันราชการ

ส.ประชาธิปไตยมีการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทนี้ 300.00 ไร่ คิดเป็น 2.31% ของพื้นที่ชุมชน สถาบันราชการและสาธารณูปโภคนี้ส่วนใหญ่จะต้องอยู่ในเขตที่มีชุมชนหนาแน่นและค่อนข้างหนาแน่น คือบริเวณศูนย์การค้ารังสิตและริมถนนพหลโยธินทางด้านฝั่งใต้ของคลองรังสิตประจวบศักดิ์ (รายละเอียดในแผนที่ที่ 5.7)

ส่วน ส.คลองหลวงมีพื้นที่ที่ใช้ประโยชน์ที่ดินเกี่ยวกับสาธารณูปโภคและสถาบันราชการ 759.37 ไร่ คิดเป็น 0.97% ของพื้นที่ชุมชน สถาบันราชการส่วนใหญ่จะตั้งอยู่ริมถนนเชียงราก ซึ่งเป็นถนนที่แยกมาจากถนนพหลโยธิน และสถาบันราชการเหล่านี้เป็นสถาบันในระดับอำเภอ ได้แก่ ที่ว่าการอำเภอคลองหลวง สถานีตำรวจภูธรอำเภอคลองหลวง ห้องประชุมอำเภอคลองหลวง ฯลฯ ส่วนการสาธารณูปโภคต่างๆของ ส.คลองหลวงจะตั้งอยู่ริมถนนพหลโยธิน ดังจะเห็นได้จากแผนที่ที่ 5.3

5.2 การเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน (แผนที่ที่ 5.8-5.9)

5.2.1 ลักษณะการเปลี่ยนแปลง

ในช่วง พ.ศ.2516-2527 การใช้ประโยชน์ที่ดินที่เพิ่มขึ้นยังคงเกาะตามแนวถนนพหลโยธินและลำคลองต่างๆ เช่นเดิม นั่นคือชุมชนมีการขยายตัวแบบ Ribbon Development ดังจะกล่าวถึงการเปลี่ยนแปลงในแต่ละชุมชนดังนี้

ก) ส.ประชาธิปไตย

ในช่วงเวลาที่ผ่านมาดังกล่าวมีการเพิ่มขึ้นของการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพักอาศัยมากที่สุด คือประมาณ 32.08% ของพื้นที่ที่ใช้ประโยชน์ที่ดินเพิ่มขึ้นทั้งหมด ทั้งนี้เนื่องจากการสร้างหมู่บ้านจัดสรรและตึกแถว เพื่ออยู่อาศัยและพาณิชย์กรรม เพิ่มขึ้นตามแนวถนนพหลโยธินทางฝั่งใต้ของคลองรังสิตประจวบศักดิ์ ตลอดจนบริเวณศูนย์การค้ารังสิตได้แก่หมู่บ้านรัตนโกสินทร์ 200 ปี เป็นต้น

การใช้ประโยชน์ที่ดินเกี่ยวกับถนนและซอยเพิ่มขึ้นเป็นอันดับ 2 คือ 27.08% ของพื้นที่ที่เพิ่มขึ้นทั้งหมด รองลงมาคือการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่ออุตสาหกรรมซึ่งเพิ่มขึ้น 228.13 ไร่ หรือ 21.68% และพาณิชย์กรรมเพิ่มขึ้น 126.87 ไร่ หรือ 12.06%

ข) ส.คลองหลวง

เนื่องจากมีโครงการจัดตั้งมหาวิทยาลัยในพื้นที่ถึง 2 แห่ง คือมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ วิทยาเขตรังสิต และมหาวิทยาลัยกรุงเทพฯ ทำให้ ส.คลองหลวงมีการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการศึกษาเพิ่มมากขึ้นมากที่สุดคือ 1,625 ไร่ หรือ 34.71% ของพื้นที่ที่มีการใช้ประโยชน์ที่ดินเพิ่มขึ้นทั้งหมด นอกจากนี้ในช่วงเวลาดังกล่าวยังมีการจัดตั้งโรงงานอุตสาหกรรมขนาดใหญ่ตามริมถนนพหลโยธินในช่วงตั้งแต่บริเวณด้านเหนือของ ส.ประชาธิปไตยจนถึงถนน เขียวราก เพิ่มขึ้นอีกมาก และยังมีนิคมอุตสาหกรรมนวนครซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของโครงการชุมชนเมืองใหม่นวนคร จึงทำให้พื้นที่ที่ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่ออุตสาหกรรมเพิ่มขึ้นในช่วงเวลาดังกล่าวถึง 1,181.25 ไร่ คิดเป็น 25.23% ของพื้นที่ที่ใช้ประโยชน์เพิ่มขึ้นทั้งหมดของ ส.คลองหลวง รองลงมาคือการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทถนนและซอย ซึ่งเพิ่มขึ้น 836.98 ไร่ หรือ 17.88% และพื้นที่ที่พักอาศัยเพิ่มขึ้น 506.25 ไร่ คิดเป็น 10.81%

ตารางที่ 5.4 การเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน ส.ประชาธิปไตย และ ส.คลองหลวง ในช่วง

พ.ศ.2516-2527

หน่วย : ไร่

ประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดิน	การเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน	
	ส. ประชาธิปไตย	ส. คลองหลวง
พักอาศัย	337.50 (32.08)	506.25 (10.81)
พาณิชยกรรม	126.87 (12.06)	104.37 (2.23)
อุตสาหกรรม	228.13 (21.68)	1,181.25 (25.23)
คลังสินค้า	25.00 (2.38)	144.37 (3.08)
ศาสนสถาน	-	-
สถานศึกษา	3.75 (0.35)	1,625.00 (34.71)
สถาบันราชการ	-	31.25 (0.67)
สาธารณูปโภค	30.32 (2.88)	25.00 (0.54)
สถานพักผ่อนหย่อนใจ	3.12 (0.30)	3.13 (0.07)
ปศุสัตว์	12.50 (1.19)	223.75 (4.78)
ถนนและซอย	284.93 (27.08)	836.98 (17.88)
ลำคลอง, ทางน้ำ, คลองชลประทาน	-	-
รวม	1,052.12 (100)	4,681.35 (100)

5.2.2 ปัจจัยที่มีผลต่อการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน

การเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินของชุมชน ส.ประชาธิปัตย์ และ ส.คลองหลวง ในช่วง พ.ศ.2516-2527 มีสาเหตุมาจากปัจจัยที่เอื้ออำนวยให้เกิดการเปลี่ยนแปลงดังต่อไปนี้

1) ทำเลที่ตั้ง

เนื่องจาก ส.ประชาธิปัตย์ และ ส.คลองหลวงมีอาณาเขตติดต่อกับ กรุงเทพมหานคร ทำให้ความเจริญและการพัฒนาต่าง ๆ จากกรุงเทพมหานครกระจายมาสู่ชุมชนอย่างรวดเร็ว โดยเฉพาะโรงงานอุตสาหกรรมซึ่งต้องการที่ดินที่มีราคาถูก แต่มีความสะดวกในการคมนาคมขนส่งและมีสาธารณูปโภคที่พร้อมมูล นอกจากนี้สถาบันการศึกษาระดับอุดมศึกษาและหมู่บ้านจัดสรรก็เริ่มจัดตั้งและมีโครงการที่จะจัดตั้งในพื้นที่ ส.ประชาธิปัตย์ และ ส.คลองหลวงมากมาย

อย่างไรก็ตามการขาดการวางแผนของชุมชนทำให้ ส.คลองหลวงเกิดความสับสนในเรื่องการใช้ประโยชน์ที่ดินและบทบาทของชุมชน เพราะสถาบันการศึกษาระดับอุดมศึกษา อาทิเช่น สถาบันเทคโนโลยีแห่งเอเชีย มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์และมหาวิทยาลัยกรุงเทพ ตั้งอยู่ปะปนกับโรงงานอุตสาหกรรม ผลที่ตามมาคือเกิดปัญหาในการควบคุมสภาวะแวดล้อมและการจัดระเบียบการใช้ประโยชน์ที่ดิน

2) เส้นทางคมนาคม

ในอดีต ส.ประชาธิปัตย์และ ส.คลองหลวง มีบทบาททางด้านเกษตรกรรม ดังจะเห็นได้จากคลองชลประทานและคลองข่อยส่งน้ำซึ่งมีอยู่ทั่วถึงทั้งพื้นที่ ต่อมาเมื่อการคมนาคมขนส่งมีความสะดวกมากขึ้น กล่าวคือ ส.ประชาธิปัตย์ และ ส.คลองหลวงมีถนนสายสำคัญที่ทำให้ชุมชนเปรียบเสมือนประตูทางออกของกรุงเทพมหานครสู่ภาคกลาง ภาคเหนือ ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ และภาคตะวันออก ได้แก่ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 1 (ถนนพหลโยธิน) ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 305 (ถนนรังสิต-นครนายก) ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 306 (ถนนรังสิต-บางพูน) และทางหลวงจังหวัดหมายเลข 3214 (ถนนเชียงราก) เส้นทางคมนาคมเหล่านี้เป็นปัจจัยหนึ่งที่ทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินจากเกษตรกรรม-ชนบท เป็นพื้นที่เมืองมากขึ้น

3) แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ

แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติฉบับที่ 5 เป็นปัจจัยสำคัญที่ช่วยกระตุ้น

ให้ชุมชนมีการพัฒนาอย่างรวดเร็ว ทั้งนี้นโยบายของแผนพัฒนา กำหนดให้ ส.ประชาธิปัตย์ และ ส.คลองหลวง ซึ่งเป็นชุมชนในจังหวัดปริมณฑลมีบทบาทในการรองรับการขยายตัวจากกรุงเทพมหานคร จึงเป็นเหตุให้ชุมชนทั้ง 2 มีการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินเพิ่มขึ้น

4) โครงการมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ วิทยาเขตรังสิต และมหาวิทยาลัย
กรุงเทพฯ

โครงการจัดตั้งมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ วิทยาเขตรังสิต และมหาวิทยาลัย กรุงเทพฯ ก่อให้เกิดการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินของบริเวณโดยรอบ และยังทำให้บทบาทของ ส.คลองหลวงมีการเปลี่ยนแปลงอีกมาก

5) โครงการพัฒนาของรัฐ

โครงการพัฒนาของรัฐ เป็นปัจจัยหนึ่งที่ช่วยส่งเสริมให้ชุมชนมีการพัฒนาและเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน โครงการที่สำคัญได้แก่โครงการชุมชนเมืองใหม่นวนคร โครงการเคหะชุมชนการเคหะแห่งชาติในนวนคร โครงการมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ วิทยาเขตรังสิต ฯลฯ

6) การลงทุนภาคเอกชน

โครงการที่เป็นการลงทุนภาคเอกชน อาทิเช่น โครงการสร้างสถานีขนส่งชานเมืองกรุงเทพฯ และ หมู่บ้านจัดสรรต่างๆ ฯลฯ เป็นปัจจัยหนึ่งที่ทำให้ชุมชนพัฒนาและเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินเป็นชุมชนเมืองมากขึ้น

ตารางที่ 5.5 การเปลี่ยนแปลงการใช้พื้นที่เมืองใน ส.ประชาธิปัตย์และ ส.คลองหลวงในช่วง พ.ศ.

2516-2527

การใช้พื้นที่	ชุมชน	ส.ประชาธิปัตย์	ส.คลองหลวง
พื้นที่เมือง (BUILT-UP AREA)	พ.ศ. 2516	1,479.03	4,883.58
	พ.ศ. 2527	2,531.15	9,564.93
พื้นที่ว่าง ลำคลอง ทางน้ำ	พ.ศ. 2516	11,520.97	60,916.42
	พ.ศ. 2527	10,468.85	56,235.07
พื้นที่เมืองที่เพิ่มขึ้นในช่วง	พ.ศ. 2516-2527	1,052.12	4,681.35
อัตราการเปลี่ยนแปลงพื้นที่เมืองในช่วง	พ.ศ. 2516-2527 (%)	71.14	95.86

ที่มา : ตารางที่ 5.3



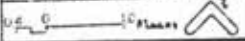
เลขที่ ๖๖

- การใช้พื้นที่เมืองใน พ.ศ. 2516
- การใช้พื้นที่เมืองใน พ.ศ. 2526

แผนที่ ที่ 5.10

กรมการโยธาธิการและผังเมือง
 กระทรวงมหาดไทย
 ๓๕๕ ถนนพระยาพิชัยพงษ์ กรุงเทพฯ ๑๐๓๓๖

การขยายตัวของชุมชน



5.3 การขยายตัวของชุมชน

จากแผนที่ที่ 5.10 ซึ่งแสดงการขยายตัวของชุมชนในช่วง พ.ศ.2516-2527 พบว่าการขยายตัวของชุมชนเป็นไปตามแนวถนน (Ribbon Development) พิจารณาในแต่ละชุมชนได้ดังนี้

- ส.ประชาธิปไตย มีพื้นที่เมืองเพิ่มขึ้น 1,052.12 ไร่ ชุมชนขยายตัวตามแนวถนนสายสำคัญในชุมชนคือ
 - ขยายตัวตามแนวถนนพหลโยธินและบริเวณศูนย์การค้ารังสิต ส่วนใหญ่เป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการพาณิชย์กรรม และพักอาศัยประเภทตึกแถวแบ่งให้เช่าและหมู่บ้านจัดสรร ที่สำคัญได้แก่ หมู่บ้านรัตนโกสินทร์ 200 ปี เป็นต้น
 - ขยายตัวตามแนวถนนรังสิต -นครนายก ส่วนใหญ่เป็นโรงงานทอผ้า และบ้านพักอาศัยบริเวณริมคลองและลำน้ำ
- ส.คลองหลวง มีพื้นที่เมืองเพิ่มขึ้นเกือบเท่าตัวคือ 95.86% ของพื้นที่เมืองใน พ.ศ. 2516 ชุมชนของ ส.คลองหลวงจะขยายตัวไปตามแนวถนนพหลโยธิน ในชุมชนนี้มีโครงการสำคัญเกิดขึ้นมากมาย คลอจจนโรงงานอุตสาหกรรมและหมู่บ้านจัดสรร ซึ่งโครงการส่วนใหญ่จะอยู่ริมถนนพหลโยธินทั้งสิ้น

5.3.1 ลักษณะการขยายตัวของชุมชน

อุปสรรคทางด้านกายภาพทำให้ชุมชนมีการขยายตัวตามแนวยาว (AXIAL) คือตามแนวถนนพหลโยธิน ทั้งนี้ตัวสกัดกั้นการขยายตัวของชุมชนได้แก่

1) ทางรถไฟ ทางด้านตะวันตกของชุมชนมีทางรถไฟผ่านตลอดแนวชุมชน ทำให้ชุมชนไม่สามารถขยายตัวได้อย่างเต็มที่จึงต้องขยายไปตามแนวถนน

2) คลองชลประทาน ดังได้กล่าวมาแล้วในการศึกษาเบื้องต้นว่าชุมชนนี้เดิมเป็นชุมชนเกษตรกรรมเห็นได้จากคลองชลประทานและคลองซอยส่งน้ำซึ่งมีอยู่ทั่วถึงทั้งพื้นที่ ทำให้พื้นที่ของชุมชนถูกแบ่งออกเป็นส่วนๆ (BLOCK) ไม่ติดต่อกันเป็นผืนใหญ่ จึงเป็นอุปสรรคในการขยายตัวของชุมชน

ตัวสกัดกั้นการขยายตัวของชุมชนอื่นได้แก่ ทางรถไฟและคลองชลประทานนี้ เป็นเหตุผลหนึ่งที่ทำให้ชุมชนขยายตัวไปตามแนวถนนพหลโยธิน นอกจากนี้การสาธารณสุขภาคและ สาธารณูปการที่พัฒนาไปตามแนวถนน ตลอดจนพื้นที่เกษตรกรรมโดยรอบก็เป็นตัวกำหนดให้การใช้ประโยชน์ที่ดินของชุมชนพัฒนาไปตามแนวถนน

5.3.2 แนวโน้มการขยายตัวของชุมชน

จากการศึกษาสภาพทั่วไปตลอดจนโครงการต่างๆ ในชุมชน อาจวิเคราะห์ได้ว่าชุมชนยังคงขยายตัวไปตามแนวถนน แต่อำนาจกระจายจากถนนพหลโยธินไปยังถนนสายรองอีก 2 สายคือ ถนนรังสิต-นครนายก และถนนเชียงราก

สำหรับการวิเคราะห์ว่าพื้นที่ใดควรพัฒนา ก่อน หรือเหมาะสมในการพัฒนาการใช้ประโยชน์ที่ดินในแต่ละประเภทกิจกรรม จะกล่าวถึงในบทที่ 6



ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย