

บทที่ 6

สรุปและข้อเสนอแนะ



6.1 สรุปผลการศึกษา

ผลที่ได้จากการศึกษาที่ผ่านมา พบว่าพื้นที่บริเวณตอนใต้ของมีนบุรี มีความเหมาะสมด้านกายภาพของการจัดรูปที่ดินเพื่อสร้างศูนย์ชุมชนชนานเมืองขึ้น และการนำเอาเทคนิคการจัดรูปที่ดินมาประยุกต์ใช้กับพื้นที่ศึกษามีความเป็นไปได้ค่อนข้างมาก เนื่องจากมีปัจจัยและเงื่อนไขด้านกายภาพที่บ่งชี้ถึงความเหมาะสมด้านกายภาพของการจัดรูปที่ดินเพื่อการพัฒนาศูนย์ชุมชนเมืองดังนี้

ก. ขนาดและศักยภาพของพื้นที่ศึกษา

พื้นที่ศึกษามีเนื้อที่ทั้งหมดประมาณ 858.68 ไร่ ประกอบด้วยแปลงย่อย 349 แปลง ที่มีลักษณะไม่เป็นระเบียบและไม่มีแผนผังที่ตี ไม่มีระบบสาธารณูปโภค ประชากรที่อาศัยอยู่ในพื้นที่อาศัยอยู่อย่างไม่มีมาตรฐานและคุณภาพ รวมทั้งสภาพแวดล้อมยังคงเป็นแบบชนบท ขนาดของพื้นที่ศึกษาดังกล่าวจัดได้ว่าอยู่ในเกณฑ์ที่เหมาะสมในการจัดรูปที่ดินสำหรับศูนย์ชุมชนเมือง เพราะในการจัดรูปที่ดินในต่างประเทศที่ผ่านมา เช่น ประเทศญี่ปุ่น ได้กำหนดพื้นที่ที่เหมาะสมสำหรับการจัดรูปที่ดินเฉลี่ยตั้งแต่ 150 ไร่ขึ้นไป

นอกจากนี้ ในแง่ศักยภาพของพื้นที่ศึกษา ยังพบว่าพื้นที่ศึกษาอยู่ติดกับศูนย์ชุมชนมีนบุรีเดิม ซึ่งปัจจุบันค่อนข้างคับแคบ จำเป็นต้องขยายตัวออกไป ซึ่งมีความเหมาะสมมากที่จะขยายศูนย์ชุมชนออกไปทางใต้ของศูนย์เดิม ดังนั้น การให้พื้นที่ศึกษาดำเนินการจัดรูปที่ดินเพื่อสร้างต่อขยายของศูนย์ชุมชนเดิมก็เป็นการสอดคล้องกับนโยบายของแผนพัฒนาเมืองเป็นไปในทางเดียวกัน

ข. อัตราส่วนการสละที่ดิน

ถึงแม้ว่าอัตราส่วนการสละที่ดิน ในพื้นที่ศึกษาที่คำนวณได้ คือ ร้อยละ 30 เป็นอัตราส่วนที่คาดว่าเจ้าของที่ดินและผู้อยู่อาศัยจะสามารถรับได้ เพราะว่าการสละที่ดินในอัตราส่วนดังกล่าว จะทำให้มีสาธารณูปโภค สาธารณูปการที่ดีขึ้น และมีมาตรฐาน นอกจากนี้ หากแปลง

ที่ดินใดต้องลดที่ดินมาก ทำให้มูลค่าที่ดินลดลง อาจจะใช้วิธีการชดเชยเพื่อความเป็นธรรม (Equity Payment)

ค. ขนาดของแปลงที่ดิน

ก่อนศึกษาความเหมาะสมของการจัดรูปที่ดิน แปลงที่ดินแต่ละแปลงมีรูปร่างไม่เป็นระเบียบ หลายแปลงยากแก่การใช้ประโยชน์ หลังจากการวางแผนจัดรูปแล้ว ทุกแปลงมีรูปร่างเป็นทรงเรขาคณิต มีประโยชน์ใช้สอยได้มากขึ้น เช่น แปลงหมายเลข ซึ่งมีขนาดใหญ่แต่ให้ประโยชน์ใช้สอยได้น้อย เพราะแปลงที่ดินมีรูปร่างยาวและเล็ก แต่เมื่อใดจัดรูปที่ดินแล้ว แปลงที่ดินจะมีลักษณะเป็นสี่เหลี่ยมผืนผ้า สามารถได้ประโยชน์ใช้สอยได้มากขึ้น

ง. พื้นที่ว่าง

ในพื้นที่ศึกษา มีพื้นที่ว่าง 1 ใน 4 ของพื้นที่ คือประมาณ ร้อยละ 72.56 ของพื้นที่ศึกษา หรือ 598.73 ไร่ พื้นที่ว่างส่วนใหญ่ไม่มีสิ่งปลูกสร้าง (Build up) อยู่เลย และพื้นที่ว่างส่วนใหญ่จะเป็นแปลงที่ดินขนาดใหญ่พื้นที่ผืนเดียวติดกัน ทำให้ง่ายต่อการจัดรูปที่ดินเพื่อสร้างศูนย์ชุมชนชานเมือง

จ. พื้นที่การใช้ประโยชน์

จากการสำรวจพื้นที่ที่มีพื้นที่การใช้ประโยชน์ที่ดินในภาคเกษตรกรรมสูงถึงร้อยละ 42 หรือ 358.19 ไร่ การที่พื้นที่ที่มีพื้นที่เกษตรกรรมค่อนข้างสูงทำให้ง่ายต่อการจัดรูปที่ดิน เพราะพื้นที่เกษตรกรรมไม่ค่อยจะมีสิ่งปลูกสร้างมากนัก ซึ่งเป็นอุปสรรคต่อการจัดรูปที่ดิน ในภาคเกษตรกรรมเมื่อพิจารณา พบว่าเป็นนาหญ้า สัดส่วนเนื้อที่ ร้อยละ 68.37 ของภาคเกษตรกรรมทั้งหมด ซึ่งเหมาะสมต่อการจัดรูปที่ดินมากกว่าการทำเกษตรกรรมประเภทอื่น ๆ สำหรับการทำการเกษตรกรรมเนื้อที่สัดส่วนรองลงมา ได้แก่ บ่อปลา ร้อยละ 22.15 การทำการจัดรูปที่ดินอาจทำได้ยาก เพราะจะต้องมีการถมที่ค่อนข้างมาก สำหรับพื้นที่เกษตรกรรมประเภทไม้ดอกไม้ประดับ และไม้ผลยืนต้น มีสัดส่วน รวมกันร้อยละ 9.49 การจัดรูปที่ดินพอจะทำได้อาจต้องมีการโค่นล้มต้นไม้ซึ่งเป็นการสูญเสียค่าใช้จ่ายในระดับหนึ่ง

สำหรับพื้นที่การใช้ประโยชน์ประเภทอื่น ได้แก่ ประเภทที่อยู่อาศัย มีสัดส่วนการใช้พื้นที่ร้อยละ 12.86 ของพื้นที่ศึกษา พื้นที่ดินประเภทนี้ยังคงไว้เท่าเดิมโดยไม่มีการเพิ่มหรือลดขนาดพื้นที่ เนื่องจากมีสิ่งปลูกสร้างเป็นจำนวนมาก ถ้าจะรื้อย้าย หรือ เว้นคืนจะทำให้เสียค่าใช้จ่ายเป็นจำนวนมาก อีกทั้งยังให้เป็นแหล่งงานในพื้นที่ศูนย์ชุมชนแห่งใหม่ การใช้ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม ซึ่งมีสัดส่วนการใช้พื้นที่ร้อยละ 1.72 เท่านั้น จำเป็นต้องเพิ่มพื้นที่การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทนี้ โดยการเพิ่มพื้นที่ให้มีสัดส่วนการใช้พื้นที่พาณิชยกรรม ร้อยละ 26.38

และพื้นที่สำนักงาน ร้อยละ 17.59 เหตุที่ต้องเพิ่มพื้นที่การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทนี้ เพราะพื้นที่ศึกษาถูกจัดให้เป็นพื้นที่ส่วนกลาง (Core Area) ของศูนย์ชุมชนชนานเมือง ซึ่งจะเป็นที่ตั้งศูนย์พาณิชย์ยกรรมและอาคารสำนักงานเป็นส่วนใหญ่ สำหรับการให้พื้นที่ประเภทอื่น ได้แก่ อุตสาหกรรม และคลังสินค้า มีสัดส่วนพื้นที่รวมกันร้อยละ 12.74 อาจจะต้องรื้อย้ายออกไปเพื่อให้เป็นพื้นที่พาณิชย์ยกรรมและสำนักงาน

จ. ขนาดแปลงที่ดิน

จากการศึกษาในพื้นที่พบว่าขนาดแปลงที่ดินในช่วง 0 - 50 ตารางวา มีจำนวนมากที่สุด คือ 132 แปลง คิดเป็นร้อยละ 37.82 ของแปลงที่ดินทั้งหมด ซึ่งส่วนใหญ่จะเป็นอาคารพาณิชย์และทาวน์เฮาส์ และที่จัดสรร ขนาดที่ดินในช่วง 100 ตารางวา - 1.25 ไร่ มีจำนวนแปลงที่ดินรองลงมาคือ 93 แปลง คิดเป็นร้อยละ 26.65 ของแปลงที่ดินทั้งหมด ขนาดแปลงที่ดินที่มีขนาด 12.5 - 25 ไร่ มีสัดส่วนน้อยที่สุดเพียงร้อยละ 1.43 ของแปลงที่ดินทั้งหมด หรือมีจำนวนเพียง 5 แปลง คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 2.58 แต่เมื่อพิจารณาเนื้อที่ของแปลงที่ดิน พบว่า แปลงที่ดินพบว่าแปลงที่ดินขนาด 10,000 ตารางวา หรือ 25 ไร่ขึ้นไป มีจำนวนเนื้อที่มากที่สุดเพียง 2,178.65 ตารางวา หรือ 5.44 ไร่ และขนาดแปลงที่มีจำนวนมากที่สุด คือ ขนาดแปลง 0 - 50 ตารางวา ส่วนใหญ่เป็นทาวน์เฮาส์และอาคารพาณิชย์ และแปลงที่ดินขนาด 50 ตารางวา - 1.25 ไร่ ส่วนใหญ่เป็นที่จัดสรร ประเภทบ้านเดี่ยว การจัดรูปที่ดินกระทำได้ค่อนข้างยาก และขนาดแปลงที่ดิน มากกว่า 1.25 ไร่ขึ้นไป ส่วนใหญ่จะเป็นพื้นที่เกษตรกรรมหรือเป็นพื้นที่ว่างเปล่า ยังไม่ได้รับการพัฒนา มีจำนวนเนื้อที่รวมกันค่อนข้างมาก และส่วนใหญ่เป็นแปลงติดกัน เหมาะสำหรับการจัดรูปที่ดิน

จากตาราง 6.1 สามารถสรุปแต่ละปัจจัยทางกายภาพของความเหมาะสมของการจัดรูปที่ดินเพื่อการพัฒนาศูนย์ชุมชนชนานเมืองมีนบุรี

1. พื้นที่ถูกปิดกั้น (Block) มีพื้นที่ศึกษาทั้งหมด คอมีสัดส่วนต่อพื้นที่ทั้งหมดร้อยละ 23.32 มีสัดส่วนการเป็นเจ้าของร้อยละ 13.10 ของเจ้าของทั้งหมด และคิดเป็นสัดส่วนต่อจำนวนแปลงที่ดินทั้งหมดร้อยละ 6.88 ของแปลงที่ดินทั้งหมด

2. พื้นที่แคบ-ยาว พื้นที่ส่วนใหญ่ในพื้นที่ศึกษาจะเป็นพื้นที่แคบ-ยาว โดยมีสัดส่วนต่อพื้นที่ทั้งหมดสูงถึงร้อยละ 80.09 และจำนวนแปลงมากถึง 237 แปลง จากจำนวนแปลงทั้งหมด 349 แปลง คิดเป็นสัดส่วนต่อจำนวนแปลง คือร้อยละ 67.91 ของจำนวนแปลงที่ดินทั้งหมด

ตาราง 6.1 สรุปความเหมาะสมด้านกายภาพของการจัดรูปที่ดินเพื่อการพัฒนาศูนย์ชุมชนฐานเมืองมินบุรี

ปัจจัยความเหมาะสม	แปลงที่ดิน (แปลง)	เจ้าของที่ดิน (ราย)	เนื้อที่ (ไร่)	สัดส่วนต่อพื้นที่ศึกษา (%)		
				แปลง	เจ้าของที่ดิน	เนื้อที่
1. พื้นที่ที่ถูกปิดล้อม (Block)	24	11	192.41	6.88	13.10	23.32
2. พื้นที่รูปร่างแคบยาว	237	54	660.84	67.91	64.29	80.09
3. พื้นที่เศษเสี้ยว	28	6	45.2	8.02	7.14	5.48
4. พื้นที่ที่ไม่ใช่สิ่งปลูกสร้าง (Non build-up are)			598.73			72.56
5. พื้นที่ที่มีขนาดแปลงที่ดินมากกว่า 20 ตารางวา	217		693.15	62.18		84.00
6. พื้นที่ที่ต้องพัฒนางานดิน (ถม)			542.73			65.77
6. ผู้ถือครองที่ดิน (ค่าเฉลี่ยน้อยกว่า 4.15 แปลง/ราย)		70	575.43			69.74
7. ผู้ถือครองที่ดิน (ค่าเฉลี่ยน้อยกว่า 9.82 ไร่/คน)		20	712.44		23.81	86.34

หมายเหตุ: จำนวนแปลง 349 แปลง ; จำนวนเจ้าของที่ดิน 84 ราย ; เนื้อที่ทั้งหมด 825.15 ไร่

3. พื้นที่เศษเสี้ยว ในพื้นที่ศึกษาไม่ค่อยจะมีพื้นที่เศษแฉะมากนัก มีจำนวนเพียง 45.20 ไร่หรือคิดเป็นสัดส่วนต่อพื้นที่ศึกษา เพียงร้อยละ 5.48 ของพื้นที่ศึกษาทั้งหมด มีเจ้าของแปลงที่ดินเศษเสี้ยวมีเพียง 6 ราย จากจำนวนทั้งหมด 84 ราย

4. พื้นที่ที่ไม่มีสิ่งปลูกสร้าง (Non build-up Area) ในพื้นที่ศึกษาจะเป็นที่โล่งว่างเป็นส่วนใหญ่ไม่มีสิ่งปลูกสร้างมากนักมีจำนวนเนื้อที่ ถึง 598.73 ไร่ หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 72.56 ของพื้นที่ศึกษาทั้งหมด

5. พื้นที่ที่มีขนาดแปลงที่ดินมากกว่า 20 ตารางวา เนื่องจากในพื้นที่การเข้าถึงด้วยระบบถนนยังมีไม่มากนักที่ดินแต่ละแปลงมีขนาดค่อนข้างใหญ่ โดยที่ดินที่มีขนาดแต่ละแปลงมากกว่า 20 ตารางวา มีจำนวนมากถึง 693.15 ไร่ หรือคิดเป็นสัดส่วน ร้อยละ 84 จำนวนแปลงก็มีเช่นกันคือ มีจำนวน 217 แปลงหรือคิดเป็นร้อยละ 62.18

6. พื้นที่ที่ต้องพัฒนางานดิน (ถม) ในพื้นที่ศึกษาส่วนใหญ่เป็นที่ดำมีการทำการเกษตรอยู่ทั่วไป ถ้าจะเป็นการพัฒนาที่ดินจะต้องมีการพัฒนางานดิน (ถม) เป็นจำนวนมาก ซึ่งมีพื้นที่ที่ต้องทำการพัฒนางานดิน ถึง 542.73 ไร่ หรือคิดเป็นร้อยละ 65.77

7. ผู้ถือครองแปลงที่ดิน (น้อยกว่าค่าเฉลี่ย 4.15 แปลง/คน) มีผู้ครอบครองแปลงที่ดินที่มีการถือครอง น้อยกว่า 4.15 แปลงต่อรายมีอยู่จำนวนถึง 70 ราย หรือคิดเป็นร้อยละ 83.33 คิดเป็นเนื้อที่ 575.43 ไร่ หรือคิดเป็นร้อยละ 69.74 จากเนื้อที่ทั้งหมด

8. ผู้ถือแปลงที่ดินมากกว่าค่าเฉลี่ย 9.82 ไร่/คน ผู้ถือครองที่ดินที่มีการถือครองที่ดินมากกว่า 9.82 ไร่/คน มีจำนวนไม่มากนัก คือมีจำนวนเพียง 20 ราย หรือคิดเป็นร้อยละ 23.31 จากจำนวนเจ้าของทั้งหมดแต่เมื่อคิดเป็นพื้นที่จะมีจำนวนมากถึง 712.44 ไร่ หรือคิดเป็นร้อยละ 86.34 จากจำนวนเนื้อที่ทั้งหมด

6.2 ข้อเสนอแนะ

1. ในการศึกษาครั้งต่อไป ควรจะได้มีการศึกษาเกี่ยวกับทัศนคติ การยอมรับ และการมีส่วนร่วมในการพัฒนาศูนย์ชุมชนชานเมืองมีนบุรี โดยวิธีการจัดรูปที่ดิน
2. ในการศึกษาครั้งต่อไป ควรจะได้มีการศึกษาถึงเรื่อง การทำ Repotting ในการจัดรูปที่ดินของศูนย์ชุมชนชานเมืองมีนบุรี (ส่วนขยาย)
3. ในการศึกษาครั้งต่อไป ควรจะได้มีการศึกษาถึงความเป็นไปได้ ในการที่จะจัดรูปที่ดินของศูนย์ชุมชนชานเมืองมีนบุรี