

บทที่ 5

แนวโน้มการพัฒนาของพื้นที่ศึกษาในอนาคต

5.1 นโยบาย แผนงาน และโครงการในอนาคต

จากนโยบาย แผนงานต่าง ๆ ที่ส่งผลต่อพื้นที่ศึกษาตั้งแต่แผนระดับชาติได้แก่ แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ที่เป็นแนวทางหลักของแผนงานและนโยบายต่าง ๆ ในพื้นที่โดยตรงและที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่ศึกษาเช่นแผนพัฒนากรุงเทพมหานครเป็นต้น ซึ่งระยะของแผนและข้อสรุปของแผนที่เกี่ยวข้องกัพื้นที่ศึกษาโดยตรงแสดงดังตารางที่ 5.1 โดยมีแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติฉบับที่ 8 ซึ่งรายละเอียดได้กล่าวในบทที่ 3 แผนพัฒนาการศึกษาของมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ผังเมืองรวม และพื้นที่อนุรักษ์เพื่อการประปา นอกจากนี้มีแผนและข้อเสนอต่าง ๆ ที่กล่าวในบทที่ 3 แล้วเช่นกัน ซึ่งสรุปได้ดังนี้

- การพัฒนาภาคมหานครตามข้อเสนอของ JICA ที่เสนอต่อคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ กำหนดให้พื้นที่ในส่วนของจังหวัดปทุมธานี ซึ่งครอบคลุมในส่วนของพื้นที่ศึกษาเป็นศูนย์กลางด้านอุตสาหกรรมที่เชื่อมโยงกับภูมิภาคอื่น ๆ

- ในแผนพัฒนากรุงเทพมหานคร ตามข้อเสนอของ MIT ซึ่งเสนอให้กรุงเทพมหานครมีชุมชนชานเมืองเพื่อช่วยลดความแออัดของกรุงเทพมหานคร โดยชุมชนชานเมืองเหล่านี้เป็นแหล่งงาน เป็นที่อยู่อาศัย และมีระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการพร้อม ตลอดจนการติดต่อเชื่อมโยงกับพื้นที่อื่น ๆ ได้อย่างสะดวก โดยในพื้นที่ศึกษานั้น มีชุมชนชานเมืองที่ MIT เสนออยู่ในบางส่วนของพื้นที่ศึกษา และอยู่ในบริเวณใกล้เคียง คือ ชุมชนลำลูกกา และชุมชนธัญบุรี

นอกจากนี้ในพื้นที่ศึกษามีโครงการพัฒนาต่าง ๆ มากมาย โดยสามารถแบ่งตามระยะเวลาที่โครงการจะเปิดใช้งานได้ในอนาคตซึ่งสามารถแบ่งได้เป็น 2 ระยะคือในระยะสั้นจากปัจจุบันถึงปี 2542 และในระยะยาวจากปี 2543 เป็นต้นไปโดยโครงการต่าง ๆ แสดงดังตารางที่ 5.2 ถึงแม้ว่าระยะเวลาก่อสร้างโครงการตามแผนงานต้องเสร็จสิ้นก่อนหน้านี้ แต่เนื่องจากสภาพเศรษฐกิจและสถานการณ์ในปัจจุบันทำให้การดำเนินการบางโครงการชลอตัวลง ส่งผลให้ระยะเวลาการดำเนินการขยายออกไปอีกสำหรับโครงการในระยะสั้นนี้ซึ่งมีความเร่งด่วนเช่น โครงการสนามกีฬาเอเชียนเกมส์ที่มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ศูนย์รังสิต ทางด่วนสายปากเกร็ดถึงเชิงรึกเป็นต้น หรือบางโครงการที่กำลังอยู่ในขั้นตอนการก่อสร้างเช่น ถนนวงแหวนรอบนอกที่ขยายเวลาการก่อสร้างออกไป เนื่องจากความล่าช้าของผู้รับเหมา เป็นต้น แต่อย่างไรก็ตามโครงการเหล่านี้มียังคงดำเนินการต่อไป

ตารางที่ 5.1 แผนและนโยบายในพื้นที่ศึกษา

แผนและนโยบาย	ระยะสั้น			ระยะยาว		
	2540	2541	2542	2543	2544	2545 เป็นต้นไป
<p><u>-แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติฉบับที่ 8</u></p> <p>กำหนดให้มีการพัฒนาระบบการขนส่งมวลชนในส่วนของชุมชนชานกรุงเทมหานครอย่างมีประสิทธิภาพและเชื่อมโยงกับชุมชนใจกลางกรุงเทมหานคร จัดระเบียบศูนย์ธุรกิจการค้าในชุมชนเมืองใหม่ในพื้นที่รอบนอกกรุงเทมหานครเป็นแหล่งงาน รองรับกิจกรรม และการลงทุนจากกรุงเทมหานครโดยจัดโครงสร้างพื้นฐานที่ได้มาตรฐาน รวมทั้งด้านคุณภาพชีวิต และสิ่งแวดล้อมที่ดี</p> <p>สำหรับปัญหาในกรุงเทมหานครและปริมณฑล แก้ไขปัญหาจราจรโดยระบบขนส่งมวลชนและระบบถนนเช่นถนนเลี่ยงเมืองที่มีความเชื่อมโยงกัน และมีประสิทธิภาพ นอกจากนี้เร่งป้องกันและแก้ไขปัญหาสีเขียวขาด ปัญหาการใช้ที่ดินด้านต่าง ๆ โดยการจัดการด้านผังเมืองอย่างเป็นระบบและให้เกิดผลในทางปฏิบัติ</p>						
<p><u>-แผนการศึกษามหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ระยะที่ 8</u></p> <p>การพัฒนาการศึกษาควบคู่กับการพัฒนาบุคลากรของมหาวิทยาลัย ตลอดจนการพัฒนาสถานที่ต่าง ๆ และการพัฒนาศูนย์วิจัยให้เป็นเมืองมหาวิทยาลัยที่สมบูรณ์ ให้มีการขยายกิจกรรม และพื้นที่ใช้สอยจากท่าพระจันทร์ไปยังศูนย์วิจัย ในด้านการขยายการศึกษามีการขยายสาขาในทางสุขศาสตร์เช่น ทันตแพทยศาสตร์ เภสัชศาสตร์ เป็นต้นและจะมีการขยายคณะต่าง ๆ มากขึ้นในอนาคต</p>						
<p><u>-ผังเมืองรวมปทุมธานี (ปรับปรุงครั้งที่ 1)</u></p> <p>ประกาศใช้ตั้งแต่ปี 2530-2534 และมีการปรับปรุงครั้งที่ 1 และประกาศใช้ในปี 2535-2539 ซึ่งปัจจุบันมีการปรับปรุงแก้ไขอีกครั้ง แต่ยังไม่ได้ประกาศใช้ จึงยังคงใช้ผังเมืองฉบับปัจจุบันอยู่</p>						
<p><u>-ผังเมืองรวมชุมชนประชาธิปไตย-คลองหลวง</u></p> <p>เริ่มประกาศใช้เมื่อ ก.ค. 2540</p>						
<p><u>-พื้นที่อนุรักษ์เพื่อการประปา</u></p> <p>ครอบคลุมพื้นที่ศึกษา 10 ตำบล โดยห้ามตั้งโรงงานที่มีคุณภาพน้ำทิ้งเกินกว่าที่กำหนด</p>						→

ตารางที่ 5.2 โครงการต่าง ๆ ในพื้นที่ศึกษาในอนาคต

ประเภท	ระยะสั้น			ระยะยาว
	2540	2541	2542	2543 เป็นต้นไป
ระบบคมนาคมขนส่ง	ปรับปรุงสถานีรถไฟ มธ. ศูนย์รังสิต	ถนนเชียงราก-คลองหลวง 6 ช่องจราจร ถนนสมเด็จพระศรีนครินทร์-ศูนย์ศิลปาชีพพิเศษบางไทร 10 ช่องจราจร ทางด่วนสายปากเกร็ด-เชียงราก ปรับปรุงสถานีรถไฟเชียงราก	ถนนวงแหวนรอบนอกฝั่งตะวันออก สถานีขนส่งสินค้าคลองหลวง ถนนพหลโยธิน-ลำลูกกา 4 ช่องจราจร ทางด่วนสายปากเกร็ดจากเชียงราก-บางปะอิน ขยายเขตบริการ ขสมก. ในถนนพหลโยธิน-ลำลูกกา	โกลด์เวย์ ขยายทางรถไฟรางคู่ ถนนศรีนครินทร์-คลองประปา BERTS ทางด่วนสายรามอินทรา-วงแหวน
ประปา	ปรับปรุงและขยายการประปา ปทุมธานี-รังสิต ขยายพื้นที่บริการ ไปยังอำเภอธัญบุรี และเจาะบาดาล เพิ่ม 6 บ่อที่คลองหลวง			ก่อสร้างระบบผลิตโดยใช้แหล่งน้ำ ดิบจากแม่น้ำเจ้าพระยา มีกำลัง การผลิต 5,500 ลบ./ชม.
ไฟฟ้า	เพิ่มกำลังการผลิตที่การไฟฟ้าส่วน ภูมิภาคธัญบุรี	เชื่อมโยงสายส่งแรงสูงเพื่อจ่ายไฟให้กับธุรกิจ อุตสาหกรรม และที่พักอาศัยของการไฟฟ้าส่วนภูมิภาคปทุมธานี		
โทรศัพท์	โครงการขยายหมายเลขโทรศัพท์ โครงการ 2 ล้านเลขหมายจำนวน 35,000 เลขหมาย ถึงปี 2541			
โครงการอื่น ๆ		สนามกีฬาเอเชียนเกมส์ที่ มธ. ศูนย์รังสิต		

แผนงาน นโยบาย และโครงการข้างต้นล้วนส่งผลกระทบต่อด้านกายภาพ เศรษฐกิจ และสังคม ต่อพื้นที่ศึกษาในอนาคต ซึ่งการเปลี่ยนแปลงของพื้นที่ศึกษานั้นได้มีการเปลี่ยนแปลงจากอดีตเป็นต้นมา จนถึงปัจจุบัน

5.2 การพัฒนาในพื้นที่ศึกษาจากอดีตถึงปัจจุบัน

5.2.1 ด้านกายภาพ

1) ลักษณะทางกายภาพพื้นที่ศึกษามีลักษณะเด่นคือมีระบบคลองต่าง ๆ กระจายตัวอยู่มาก จากอดีตคลองมีบทบาทสำคัญต่อพื้นที่ด้านการคมนาคม แหล่งน้ำ และการระบายน้ำ ปัจจุบันสภาพของคลองเหล่านี้ถูกบุกรุก น้ำในคลองเน่าเสียเนื่องจากเป็นที่ระบายน้ำเสียของชุมชน นอกจากนี้ การระบายน้ำในพื้นที่เป็นไปได้ยากขึ้นเนื่องจากการบุกรุกพื้นที่คลองของสิ่งปลูกสร้างต่าง ๆ และเนื่องจากพื้นที่เป็นที่ราบลุ่มริมแม่น้ำในช่วงฤดูฝนจึงประสบปัญหาน้ำท่วมอยู่เสมอ

2) สาธารณูปโภคและสาธารณูปการ

ในด้านการคมนาคมขนส่ง ในระยะที่พื้นที่ศึกษายังคงมีบทบาทสำคัญด้านการเกษตรกรรม ระบบถนนของพื้นที่ศึกษาจากอดีตมีน้อยเนื่องจากนิยมใช้การคมนาคมทางน้ำ ซึ่งพื้นที่ศึกษามีคลองต่าง ๆ เชื่อมโยงถึงกัน เมื่อระบบขนส่งทางถนนมีความสำคัญมากขึ้น การขยายตัวด้านการเดินทางทางรถยนต์มีเพิ่มมากขึ้น โดยมีถนนพหลโยธินเป็นถนนสายหลักที่อยู่ในสภาพดีและมีประสิทธิภาพมากที่สุด และในช่วงปี 2527 ถึง 2533 เป็นระยะเวลาที่มีการปรับปรุงและขยายถนนสายหลักในพื้นที่เป็นอย่างมาก และการดำเนินการเสร็จสิ้นในระยะต่อมาคือปี 2534 ถึงปัจจุบันทำให้ระบบการคมนาคมในพื้นที่คล่องตัวเป็นอย่างมาก แต่อย่างไรก็ตาม โครงข่ายถนนยังขาดความเป็นระบบ ขาดถนนสายรองที่มาเชื่อมโยงกับถนนสายหลัก และกระจายการจราจรทำให้การเดินทางจำเป็นต้องใช้ถนนสายหลักที่มีอยู่ เกิดปัญหาการจราจรติดขัดในเวลาเร่งด่วน และในพื้นที่ห่างไกลจากถนนสายหลักยังคงขาดแคลนระบบถนนที่มีประสิทธิภาพอีกด้วย

ในด้านระบบขนส่งมวลชนมีการพัฒนามากขึ้นจากอดีต เนื่องจากการเดินทางของประชาชนที่มีมากขึ้น ซึ่งระบบการขนส่งมวลชนในพื้นที่ศึกษามีทั้งของจังหวัดปทุมธานีซึ่งเป็นการขนส่งระยะสั้น และขององค์การขนส่งมวลชนกรุงเทพมหานคร (ขสมก.) โดยการบริการของ ขสมก. ได้มีการขยายตัวเป็นอย่างมากจากปี 2533 เป็นต้นมาทั้งในด้านจำนวนรถที่ให้บริการ และการขยายพื้นที่การให้บริการ ทำให้ประชาชนสามารถติดต่อกับกรุงเทพมหานครได้อย่างสะดวก สำหรับการขนส่งทางรถไฟมีการพัฒนาระบบรถไฟสายชานเมืองในช่วงเวลาเร่งด่วน เพื่อรองรับการเดินทางของประชาชนและนักศึกษาแต่อย่างไรก็ตามยังคงขาดความสะดวกเนื่องจากมีระบบการเดินทางที่เชื่อมโยงกับสถานีรถไฟน้อย

สำหรับระบบบริการพื้นฐานอื่น ๆ ในพื้นที่ ได้แก่การบริการด้านไฟฟ้ามีทั่วทุกพื้นที่ สำหรับการบริการด้านโทรศัพท์และโดยเฉพาะด้านประปามีบริการเฉพาะในเขตที่เป็นชุมชน หรืออยู่ในเขต

เทศบาลหรือสุขาภิบาลเท่านั้น ซึ่งการบริการยังไม่ครอบคลุมพื้นที่ โดยพื้นที่นอกเหนือเขตการให้บริการ จำเป็นต้องใช้น้ำจากบ่อบาดาล ถึงแม้ว่าการกระจุกตัวของที่อยู่อาศัยบริเวณดังกล่าวมีหนาแน่นแต่ยังคงใช้บริการของหมู่บ้านจัดสรรเป็นส่วนใหญ่

สำหรับการบริการด้านการศึกษาและสาธารณสุขของพื้นที่ศึกษา มีการขยายตัวขึ้นมาก จากอดีต แต่อย่างไรก็ตามเนื่องจากพื้นที่ใกล้เคียงกับกรุงเทพมหานคร ประชาชนส่วนหนึ่งจึงใช้บริการในพื้นที่ของกรุงเทพมหานคร สำหรับการขยายตัวของการศึกษาและสาธารณสุขในปัจจุบันอยู่ในรูปของเอกชนเป็นส่วนใหญ่ และกระจุกตัวอยู่ในเขตชุมชน

5.2.2 ลักษณะทางเศรษฐกิจ

เศรษฐกิจของพื้นที่ศึกษาจากอดีตที่มีสาขาเกษตรเป็นสาขาหลัก เมื่อมีการขยายตัวด้านอุตสาหกรรมจากกรุงเทพมหานครออกสู่พื้นที่ในจังหวัดปริมณฑล โดยในพื้นที่ศึกษาการขยายตัวของอุตสาหกรรมจากปี 2516 เป็นต้นมาถึงปี 2533 ซึ่งส่งผลให้เป็นพื้นที่อุตสาหกรรมที่สำคัญของทั้งจังหวัด และเริ่มที่จะชลอตัวลงในปัจจุบันเนื่องจากข้อจำกัดในพื้นที่ และนโยบายของรัฐ

ปี 2527-2533 เมื่อเศรษฐกิจโดยรวมของประเทศมีการขยายตัว การลงทุนด้านที่อยู่อาศัยในรูปโครงการบ้านจัดสรรของพื้นที่มีมากขึ้นส่งผลต่อการขยายตัวด้านการค้าในย่านการค้ารังสิตและสี่มุมเมือง ซึ่งการเติบโตดังกล่าวขยายตัวจนถึงช่วงปี 2534 ถึงปัจจุบัน ซึ่งในพื้นที่ศึกษามีการลงทุนด้านการค้าขนาดใหญ่มากขึ้นเนื่องจากความได้เปรียบด้านที่ตั้ง การคมนาคมสะดวก และผลของการขยายตัวของที่อยู่อาศัย มหาวิทยาลัย ตลอดจนการขยายตัวกิจกรรมด้านอุตสาหกรรมในอดีตที่ส่งผลต่อจำนวนแรงงานในพื้นที่ ส่งผลให้ความต้องการสินค้าอุปโภค บริโภคในพื้นที่มีมากขึ้น

5.2.3 ลักษณะทางสังคมและประชากร

จากเดิมสภาพสังคมของพื้นที่ศึกษาเดิมเป็นสังคมเกษตรกรรม เมื่อมีการขยายตัวของอุตสาหกรรม ทำให้มีการอพยพของแรงงาน และมีสภาพสังคมเป็นแบบอุตสาหกรรมมากขึ้น ซึ่งในการศึกษาของ ธนพรธนะ สุนทรระ(2538) ซึ่งครอบคลุมพื้นที่ศึกษา นั้นพบว่าประชากรในพื้นที่มีอาชีพและความเกี่ยวข้องเกี่ยวกับภาคอุตสาหกรรมในพื้นที่มากขึ้น

ในด้านประชากรในพื้นที่มีการขยายตัวอย่างต่อเนื่องจากอดีต โดยพื้นที่ที่มีประชากรกระจุกตัวหนาแน่นได้แก่พื้นที่ตำบลประชาธิปัตย์ คูคตและคลองหลวงที่มีพื้นที่ติดต่อกัน ซึ่งทั้ง 3 ตำบลมีจำนวนประชากรแตกต่างจากพื้นที่โดยรอบมาก เนื่องจากพื้นที่มีบริการด้านสาธารณูปโภคและสาธารณูปการต่าง ๆ อยู่พร้อมกว่าบริเวณอื่น ๆ และมีการเข้าถึงพื้นที่ได้สะดวกกว่าบริเวณอื่น ๆ และปัจจุบันมีการขยายตัวของประชากรออกสู่พื้นที่ใกล้เคียง

5.2.4 ทิศทางการขยายตัวและการใช้ที่ดิน

ในอดีตที่ผ่านมาการขยายตัวของพื้นที่ศึกษายึดตามแนวถนนสายต่าง ๆ เนื่องจากมีการเข้าถึงที่สะดวก และบริเวณที่มีระบบบริการพื้นฐานต่าง ๆ ซึ่งก็มักจะอยู่บริเวณริมถนน นอกจากนี้พื้นที่ศึกษามีข้อจำกัดในด้านการขยายตัวของเมือง โดยมีระบบคลองชลประทาน และทางรถไฟเป็นตัวสกัดกั้นการขยายตัว และพื้นที่มีข้อจำกัดด้านสาธารณูปโภค สาธารณูปการ และปัญหาน้ำท่วมในบางบริเวณ ทำให้การขยายตัวจึงเกาะกลุ่มอยู่ในพื้นที่จำกัด

จากการวิเคราะห์การขยายตัวและการใช้ที่ดินจากอดีตถึงปัจจุบันของพื้นที่ศึกษามีการขยายตัวตามแนวแกนถนนสายสำคัญ 3 สายคือ ถนนพหลโยธิน ถนนรังสิต-ธัญบุรี และถนนพหลโยธิน-ลำลูกกา และเมื่อบริเวณถนนมีความหนาแน่นมาก ราคาที่ดินสูงขึ้น การขยายตัวของสิ่งปลูกสร้างเข้าสู่พื้นที่ห่างไกลออกไปในบริเวณที่มีราคาที่ดินถูกกว่า และในบริเวณที่มีราคาที่ดินสูงมีการเปลี่ยนแปลงเป็นกิจกรรมที่ให้ผลตอบแทนสูงขึ้น

ในช่วงที่มีการขยายตัวของเศรษฐกิจเป็นอย่างมากประมาณปี 2527-2533 พื้นที่ศึกษามีการพัฒนาาระบบสาธารณูปโภคเป็นอย่างมากเช่นกัน รวมทั้งมีโครงการของรัฐและเอกชนเข้าสู่พื้นที่มากยิ่งขึ้นเช่น โรงงานอุตสาหกรรม การขยายตัวของมหาวิทยาลัย และการขยายตัวอย่างต่อเนื่องของกรุงเทพมหานครที่ส่งผลให้การขยายตัวของที่อยู่อาศัยในพื้นที่มีมากขึ้น และปี 2534-ปัจจุบัน ทิศทางการขยายตัวยังคงต่อเนื่องจากปี 2533 โดยเฉพาะการขยายตัวของที่อยู่อาศัย และพาณิชย์กรรมทำให้สภาพพื้นที่เป็นชุมชนเมืองมากขึ้น โดยเฉพาะบริเวณตลาดรังสิต และตลาดสี่มุมเมือง

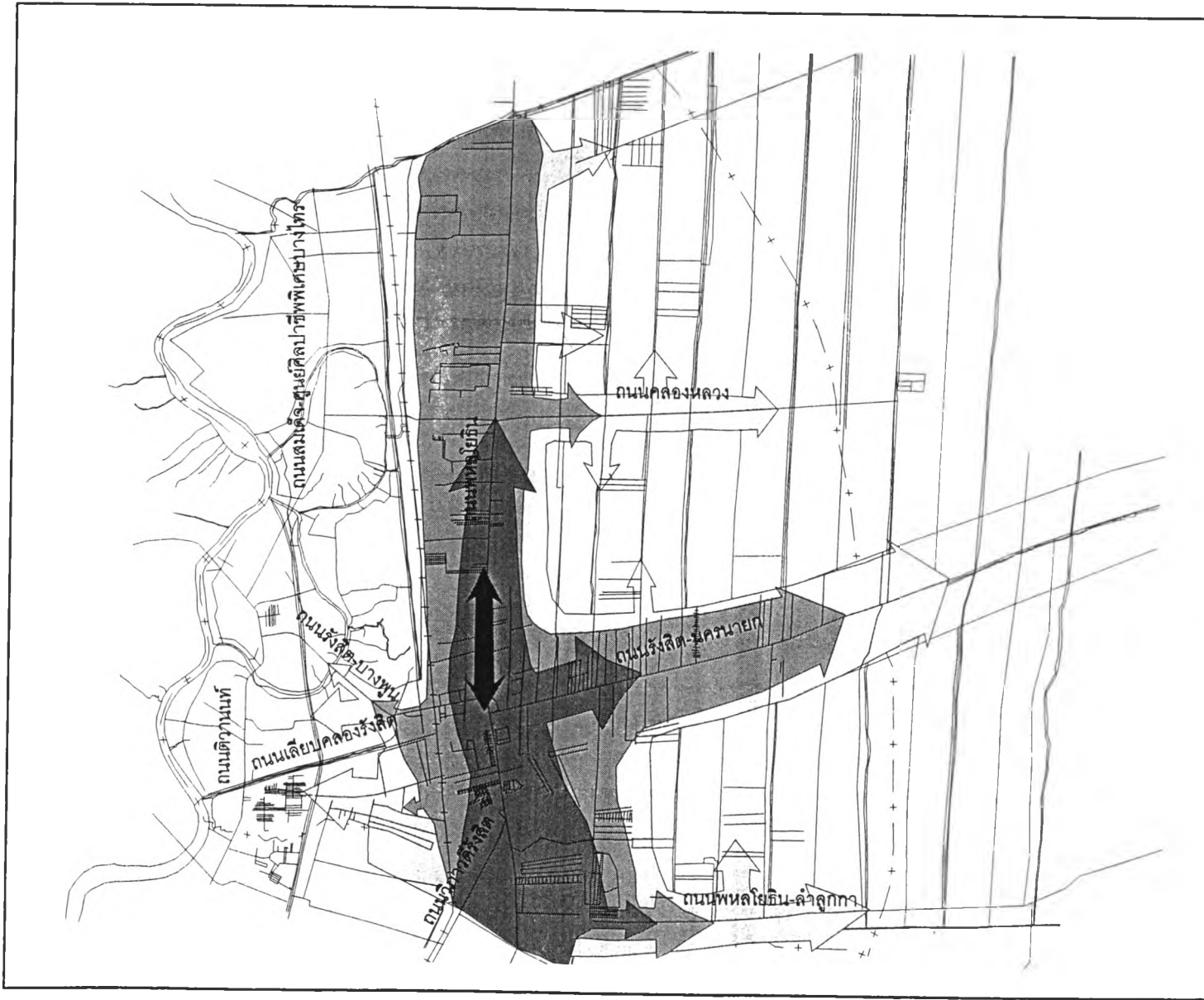
ลักษณะการใช้ที่ดินด้านที่อยู่อาศัยในรูปแบบบ้านจัดสรรขยายตัวจากริมถนนเข้าสู่พื้นที่บริเวณห่างจากถนนสายหลักออกไป มีการขยายตัวของที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุดมากขึ้นโดยกระจุกตัวในพื้นที่ชุมชน และในบริเวณย่านการค้า ในขณะที่ที่อยู่อาศัยดั้งเดิมยังคงกระจายอยู่ริมคลองต่าง ๆ และริมแม่น้ำ การใช้ที่ดินประเภทพาณิชย์กรรมเข้มข้นขึ้นในบริเวณย่านการค้ารังสิตและสี่มุมเมือง ขณะเดียวกันบางส่วนกระจายตามริมถนนพหลโยธิน สำหรับการใช้ที่ดินด้านอุตสาหกรรมในพื้นที่ที่มีการขยายตัวมากในปี 2527-2533 แต่ในระยะหลังจากนี้มีการขยายตัวลดลงเนื่องจากข้อจำกัดของพื้นที่ และนโยบายของรัฐที่สนับสนุนให้อุตสาหกรรมขยายตัวออกสู่พื้นที่นอกเขตปริมณฑล

จะเห็นได้ว่าการขยายตัวของการใช้ที่ดินประเภทต่าง ๆ เหล่านี้ส่งผลให้พื้นที่เกษตรกรรมลดลง โดยการให้ที่ดินหลักที่มีการขยายตัวมากในปัจจุบันคือที่อยู่อาศัย

5.3 แนวโน้มการพัฒนาของพื้นที่ศึกษาในอนาคต

5.3.1 บทบาทของพื้นที่ศึกษาในระดับภาค

พื้นที่ศึกษาที่ตั้งอยู่ทางตอนเหนือของกรุงเทพมหานคร ในอดีตมีบทบาทสำคัญในด้านการเป็นพื้นที่ระหว่างกรุงเทพมหานครไปสู่จังหวัดอื่น ๆ ในภาคกลาง ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ และภาคเหนือ โดยมีถนนพหลโยธินและทางรถไฟสายเหนือเป็นตัวเชื่อมโยง นอกจากนี้ยังเป็นพื้นที่รองรับการ



แผนการใช้ที่ดินเพื่อรองรับโครงการ
พัฒนามาขนาดใหญ่ในจังหวัดปทุมธานี

- สัญลักษณ์:
- ทิศทางการขยายตัวปี 2516
 - ทิศทางการขยายตัวปี 2527
 - ทิศทางการขยายตัวปี 2533
 - ทิศทางการขยายตัวปี 2538

รูปที่ 5.1

แสดง :ทิศทางการขยายตัวของพื้นที่ศึกษา
ปี 2516-2538



ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

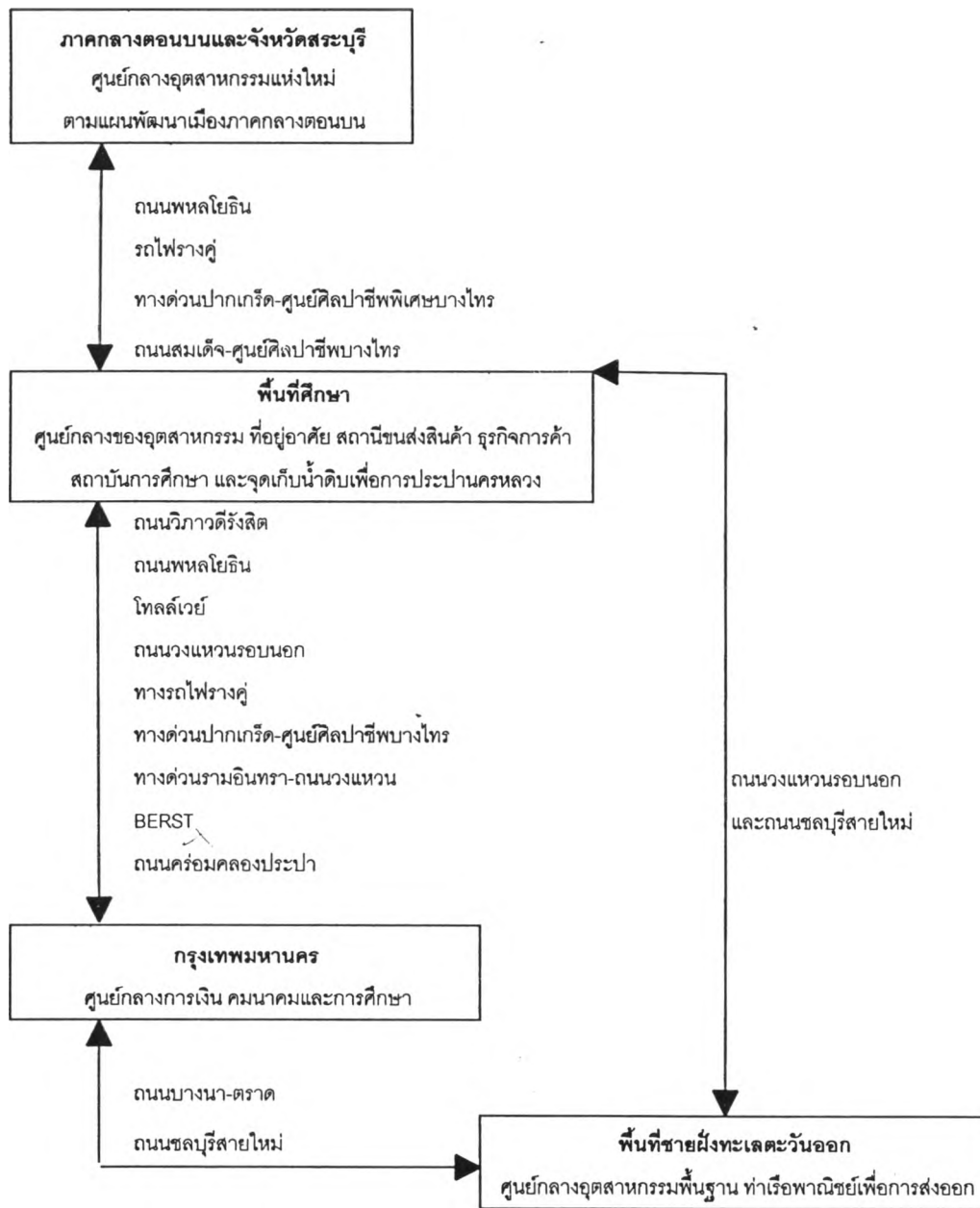
ขยายตัวของกรุงเทพมหานครทางตอนเหนือในด้านอุตสาหกรรม สถาบันการศึกษา โดยเฉพาะที่อยู่อาศัย และมีบทบาทด้านเป็นแหล่งน้ำดิบของการประปานครหลวงอีกด้วย

จากการขยายตัวของเมืองตามแผนภาคมหานคร ที่ครอบคลุมพื้นที่จากกรุงเทพมหานครและปริมณฑลออกไปในรัศมีประมาณ 200 กิโลเมตร ถึงจังหวัดสระบุรีและชายฝั่งตะวันออกทำให้ระบบเศรษฐกิจเมืองในพื้นที่ภูมิภาคเหล่านี้มีการเชื่อมโยงถึงกัน ซึ่งจากโครงข่ายคมนาคมในอนาคตทำให้พื้นที่ศึกษามีความสัมพันธ์พื้นที่ในภูมิภาคอื่น ๆ ได้อย่างสะดวกยิ่งขึ้น โดยสามารถเชื่อมโยงกับภาคกลางอันมีบทบาทการเป็นศูนย์กลางทางด้านอุตสาหกรรมแห่งใหม่ตามแผนพัฒนาภาคกลาง โดยเฉพาะกับพื้นที่จังหวัดสระบุรีซึ่งเป็นพื้นที่เป้าหมายสำคัญ จากเดิมที่มีเพียงถนนพหลโยธินและทางรถไฟเพียง 2 รางซึ่งต้องรอการสับรางบ่อยครั้ง มีการพัฒนาเป็นระบบรถไฟรางคู่ (ขยายเป็น 3 ราง) ไปถึงจังหวัดสระบุรีและต่อไปยังพื้นที่อื่น ๆ นอกจากนี้มีระบบทางด่วนสายปากเกร็ด-ศูนย์ศิลปาชีพพิเศษบางไทร และถนนสมเด็จพระสังฆราช-ศูนย์ศิลปาชีพพิเศษบางไทรที่มีช่องจราจรถึง 10 ช่องจราจรที่เชื่อมโยงพื้นที่ศึกษากับพื้นที่จังหวัดพระนครศรีอยุธยาซึ่งเป็นพื้นที่ในเขตภาคกลางได้อย่างสะดวกยิ่งขึ้นและเป็นเส้นทางที่ช่วยรองรับการจราจรบนถนนพหลโยธินทางหนึ่ง

นอกจากนี้การเชื่อมโยงของพื้นที่ศึกษากับพื้นที่ชายฝั่งทะเลตะวันออกซึ่งเป็นศูนย์กลางอุตสาหกรรมขั้นพื้นฐาน เป็นท่าเรือเพื่อการส่งออกสามารถทำได้โดยถนนวงแหวนรอบนอกฝั่งตะวันออกที่เชื่อมต่อกับถนนชลบุรีสายใหม่ เป็นถนนที่มีการควบคุมการเข้าออกตลอดแนวเส้นทาง จึงทำให้ระบบเศรษฐกิจในภูมิภาคนี้มีการเชื่อมโยงมากขึ้นทั้งในเรื่องที่อยู่อาศัย ธุรกิจการค้าและบริการ การศึกษา การคมนาคมสื่อสาร และการอุตสาหกรรม เป็นต้น

สำหรับการติดต่อกับกรุงเทพมหานครที่เป็นพื้นที่ใกล้เคียงกัน และตามแผนพัฒนาภาคกำหนดให้เป็นศูนย์กลางด้านการเงิน การคมนาคม และการศึกษา ในอนาคตมีความสะดวกขึ้นเป็นอย่างมากจากเดิมที่มีเพียงถนนพหลโยธิน และถนนวิภาวดีรังสิตเป็นสายหลัก ในอนาคตมีระบบทางด่วนทั้งทางด่วนสายปากเกร็ด-ศูนย์ศิลปาชีพพิเศษบางไทรที่มีส่วนเชื่อมกับทางด่วนสายอื่น ๆ ในเขตชั้นในของกรุงเทพมหานคร ทางด่วนสายรามอินทรา-ถนนวงแหวนรอบนอกฝั่งตะวันออก โครงการทางยกระดับโกลด์เวย์ โครงการระบบขนส่งทางรถไฟและถนนยกระดับในเขตกรุงเทพมหานคร (BERTS) ถนนคร่อมคลองประปา ถนนวงแหวนรอบนอก ทางด่วนรามอินทรา-ถนนวงแหวน และระบบรถไฟรางคู่ที่มีความคล่องตัวมากยิ่งขึ้น นอกจากนี้พื้นที่ศึกษาเป็นที่ตั้งของสถานีขนส่งสินค้าด้านเหนือของกรุงเทพมหานคร ดังนั้นการขยายตัวของกรุงเทพมหานครมีแนวโน้มที่จะขยายตัวเข้าสู่พื้นที่ศึกษามากยิ่งขึ้น ถึงแม้ว่าโครงการขนาดใหญ่บางโครงการเน้นการเชื่อมโยงระหว่างภูมิภาค แต่ได้อำนวยประโยชน์ต่อพื้นที่ศึกษาในด้านการขนส่งมาก ทำให้ศักยภาพด้านการขนส่งของพื้นที่ศึกษามีมากขึ้น และทำให้พื้นที่ศึกษามีบทบาทสำคัญในด้านการคมนาคมขนส่งมากยิ่งขึ้นอีกด้วย

แผนภูมิที่ 5.1 แสดงความสัมพันธ์ในด้านกายภาพของพื้นที่ศึกษา กรุงเทพมหานครและภาคอื่น ๆ



5.3.2 ในระดับพื้นที่ศึกษาโดยรวม

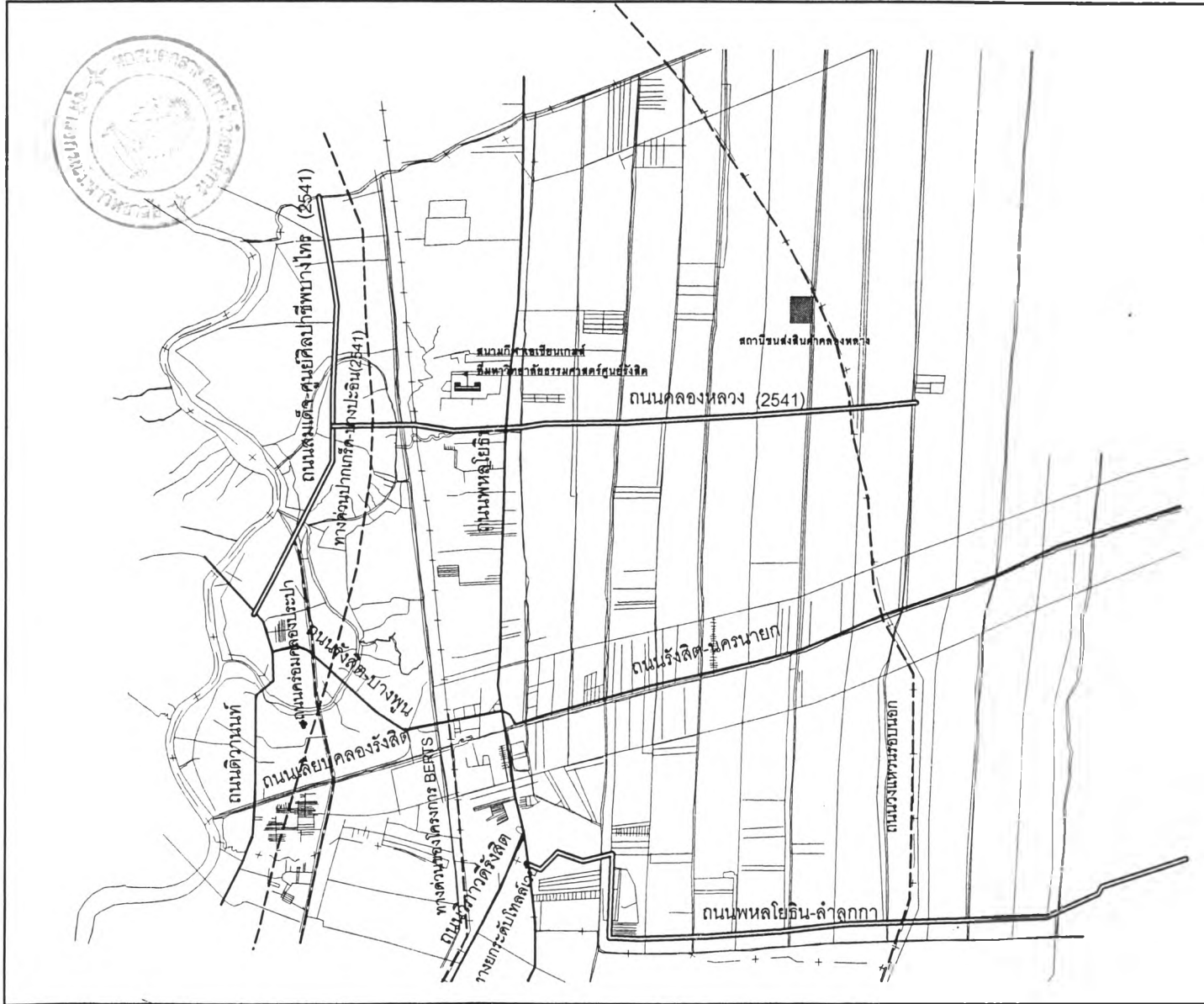
พื้นที่ศึกษามีโครงการขนาดใหญ่หลายโครงการที่เกิดขึ้นทั้งของภาครัฐและเอกชน ซึ่งส่งผลกระทบต่อเปลี่ยนแปลงในระดับพื้นที่ โดยบางโครงการส่งผลกระทบต่อให้เห็นได้ในพื้นที่ขณะอยู่ในขั้นตอนการก่อสร้าง และในอนาคตของโครงการเหล่านี้ย่อมส่งผลกระทบต่อพื้นที่ในด้านต่าง ๆ ซึ่งแตกต่างกันไปตามลักษณะโครงการและตำแหน่งที่ตั้ง โดยผลกระทบต่าง ๆ มีดังนี้

5.3.2.1 สาธารณูปโภคและสาธารณูปการ






1) ระบบถนน การพัฒนาระบบถนนในพื้นที่ศึกษาในอนาคตมีการพัฒนาโครงการขนส่งขนาดใหญ่ ถึงแม้ว่าบางโครงการเป็นโครงการที่เกี่ยวข้องกับการคมนาคมระหว่างพื้นที่กรุงเทพมหานครและพื้นที่รอบนอก ซึ่งมีได้เน้นการขนส่งในเฉพาะพื้นที่เพียงอย่างเดียว แต่ก็มีส่วนอย่างมากในการติดต่อคมนาคมระหว่างพื้นที่ศึกษาและพื้นที่อื่น ๆ นอกจากนี้มีการสร้างโครงการขนาดเล็กเพื่อมาเชื่อมโยงระบบขนาดใหญ่ให้มีความสมบูรณ์มากยิ่งขึ้น ซึ่งทำให้พื้นที่ศึกษามีระบบโครงข่ายถนนมากขึ้นกว่าเดิม โดยระบบถนนในอนาคตของพื้นที่ศึกษาสามารถแบ่งเป็น 2 ระยะคือ ในระยะสั้นประมาณปี 2542 ซึ่งโครงการต่าง ๆ ที่กำลังดำเนินการก่อสร้าง และที่กำลังก่อสร้าง เนื่องจากมีการแข่งขันกีฬาเอเชียนเกมส์ครั้งที่ 13 ปี 2541 ซึ่งมีสนามกีฬาที่มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ศูนย์รังสิต จึงเร่งพัฒนาระบบคมนาคมในพื้นที่ และในระยะยาวปี 2543 ขึ้นไป ที่จะมีโครงการขนาดใหญ่ที่กำลังสร้างและจะแล้วเสร็จเปิดดำเนินการได้ โดย

- โครงข่ายคมนาคมสายหลักของพื้นที่ ศึกษาที่เพิ่มขึ้นในช่วงปัจจุบันถึงปี 2542
 - ถนนสมเด็จพระสังฆราช-ศูนย์ศิลปาชีพพิเศษบางไทร มีลักษณะเป็นถนน 10 ช่องจราจร ทำหน้าที่เชื่อมถนนอื่นๆ ไปสู่จังหวัดพระนครศรีอยุธยาและวงแหวนรอบนอกทางด้านเหนือได้
 - ทางด่วนสายปากเกร็ด-บางปะอิน เป็นทางด่วนที่มีจุดขึ้นลงในบริเวณถนนรังสิต-บางพูน และถนนเชียงราก-คลองหลวง
 - ถนนคลองหลวงกำลังขยายเป็นถนน 6 ช่องจราจร
 - ถนนวงแหวนรอบนอกฝั่งตะวันออก เป็นเส้นทางที่เชื่อมโยงระหว่างเมือง ซึ่งมีการควบคุมตลอดแนวและมีจุดเข้าออกในพื้นที่ศึกษา 2 แห่งคือ บริเวณที่ติดกับถนนพหลโยธิน-ลำลูกกา และที่จุดติดกับถนนรังสิต-นครนายก นอกจากนี้มีทางคู่ขนาน 2 ช่องจราจร ในทางฝั่งตะวันออกของถนนวงแหวนด้วย
 - พหลโยธิน-ลำลูกกา กำลังขยายเป็นถนน 4 ช่องจราจร

ปี 2542 ระบบโครงข่ายถนนของพื้นที่ศึกษามีมากขึ้นโดยเฉพาะทางด้านตะวันตก ใกล้กับแม่น้ำเจ้าพระยาที่มีทางด่วนและถนนคลองหลวง ที่ช่วยลดระยะทางจากพื้นที่ไปยังถนนพหลโยธินหรือพื้นที่ทางด้านตะวันออกของพื้นที่ศึกษา และทางด้านฝั่งตะวันออกที่มีถนนวงแหวนที่สามารถใช้เป็นถนนเลี่ยงเมืองได้อย่างดี ซึ่งทั้ง 2 โครงการล้วนเป็นถนนที่ช่วยลดปริมาณการจราจรบน



แผนการใช้ที่ดินเพื่อรองรับโครงการพัฒนาขนาดใหญ่ในจังหวัดปทุมธานี

- สัญลักษณ์:
-  โครงการถนนแบบพิเศษที่มีการควบคุมแนวทาง
 -  ระบบถนนที่มากกว่า 4 ช่องจราจรในอนาคต
 -  ระบบถนนที่มีช่องทางมากกว่า 4 ช่องจราจรในปัจจุบัน
 -  ถนนที่มีช่องจราจร 2 ช่องจราจร
 -  โครงการสถานีขนส่งสินค้า

รูปที่ 5.2

แสดง : ระบบโครงข่ายถนนในพื้นที่ศึกษาในอนาคต



ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ถนนพหลโยธินได้เป็นอย่างดีและทำให้พื้นที่ศึกษาสามารถติดต่อกับพื้นที่ชั้นในของกรุงเทพมหานคร และพื้นที่อื่น ๆ ได้อย่างสะดวกอีกด้วย

- โครงข่ายคมนาคมหลักของพื้นที่ศึกษาหลังจากปี 2542

- ทางยกระดับบนถนนวิภาวดีรังสิต (ดอนเมืองโทลล์เวย์) ถึงอนุสรณ์สถาน
- ถนนศรีนครินทร์-คลองประปา เส้นทางจากสามเสนถึงสำแล มีจุดเชื่อมกับถนนสมเด็จพระสังฆราชพิเศษบางไทร ด้านบนมีช่องทางสำหรับรถขนส่งมวลชนด้วย

- โครงการระบบขนส่งทางรถไฟ และถนนยกระดับในเขตกรุงเทพมหานคร(BERTS) เป็นระบบที่มีทั้งทางด่วนและระบบขนส่งมวลชนที่เชื่อมระหว่างใจกลางกรุงเทพมหานครสู่พื้นที่ศึกษา

ในขณะนี้จะเห็นได้ว่าระบบโครงข่ายถนนของพื้นที่ศึกษามีมากขึ้น แต่อย่างไรก็ตามถนนในแนวตะวันออก-ตะวันตกของพื้นที่ศึกษามีน้อย ทำให้การเดินทางจากฝั่งตะวันออกไปยังตะวันตกต้องใช้ถนนรังสิต-นครนายก ถนนพหลโยธิน-ลำลูกกา ซึ่งในอนาคตถนนคลองหลวงจึงเป็นถนนที่มีความสำคัญมากขึ้น นอกจากนี้พื้นที่ศึกษามีระบบถนนสายรองที่มาช่วยรองรับและกระจายปริมาณจราจรน้อยส่วนใหญ่เป็นถนนเลียบบคลองซึ่งมีลักษณะเป็นถนน 2 ช่องจราจร ทำให้การเดินทางเข้าสู่พื้นที่ห่างไกลถนนเป็นไปได้ด้วยความลำบาก

2) ระบบขนส่งมวลชน ในพื้นที่ศึกษามีทั้งระบบขนส่งของจังหวัด และของ ขสมก. ที่เข้ามาให้บริการภายในพื้นที่ ในอนาคตความต้องการระบบขนส่งมวลชน ในพื้นที่มีมากขึ้นเนื่องจากจำนวนประชากรและนักศึกษาที่เพิ่มขึ้น และการขยายตัวของระบบขนส่งมวลชนในบริเวณเส้นทางสายพหลโยธิน-ลำลูกกา และเมื่อโครงการรถไฟฟ้าของโครงการ BERTS และระบบรถไฟรางคู่เสร็จสิ้น จะเป็นระบบขนส่งมวลชนที่มีประสิทธิภาพสามารถขนส่งผู้โดยสารได้จำนวนมาก นอกจากนี้โครงการถนนศรีนครินทร์-คลองประปาซึ่งเป็นโครงการในพระราชดำริกำหนดให้มีช่องทางสำหรับระบบขนส่งมวลชนด้านบนด้วย ซึ่งในระยะสั้นการขนส่งมวลชนต้องอาศัยหน่วยงานของ ขสมก. และของจังหวัดปทุมธานี และในระยะยาวโครงการข้างต้นส่งผลให้พื้นที่ศึกษามีระบบขนส่งมวลชนบริการแก่ประชาชนที่ต้องการเดินทางจากพื้นที่ไปยังส่วนอื่น ๆ ได้ อย่างสะดวกมากยิ่งขึ้น

3) ระบบโทรศัพท์ ปัจจุบันในพื้นที่ที่เป็นชุมชนหนาแน่นเช่น ตำบลประชาธิปัตย์ มีปัญหาคู่สายและหมายเลขโทรศัพท์ไม่เพียงพอแก่ความต้องการ ซึ่งในอนาคตการขยายเลขหมายโทรศัพท์ในพื้นที่ศึกษาอยู่ในโครงการขยายคู่สายและหมายเลขโทรศัพท์จำนวน 67,000 เลขหมาย ในบริเวณชุมชนสายปทุมธานี ชุมสายรังสิต ชุมสายธัญบุรี และชุมชนนวนคร และเนื่องจากมีโครงการกีฬาเอ

เขียนเกมส์ที่มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ซึ่งจำเป็นที่จะต้องมีการใช้ระบบการสื่อสารในช่วงการแข่งขันจึงมีการเพิ่มเลขหมายโทรศัพท์มากยิ่งขึ้น

4) การประปา แม้ว่าพื้นที่ศึกษาบางส่วนมีน้ำประปาใช้คือในพื้นที่สุขาภิบาลแต่พื้นที่ส่วนใหญ่ยังคงใช้น้ำบาดาล และน้ำคลองเป็นแหล่งน้ำอุปโภคบริโภค ซึ่งการบริการน้ำประปาของการประปารังสิตยังคงไม่เพียงพอแก่ความต้องการของประชาชนที่มีแนวโน้มที่จะเพิ่มมากขึ้น การประปารังสิตจึงมีโครงการที่จะขยายกำลังการผลิตและขยายพื้นที่การให้บริการให้กว้างออกไป แต่อย่างไรก็ตามประสบปัญหาแหล่งน้ำในการผลิตน้ำประปาซึ่งปัจจุบันใช้น้ำจากการขุดบ่อบาดาล และแม่น้ำเจ้าพระยาบางส่วน และในอนาคตมีโครงการแก้ไขปัญหาน้ำประปา โดยดำเนินปรับปรุงขยายการประปาปทุมธานี-รังสิต เป็นระบบประปาขนาดใหญ่โดยใช้น้ำผิวดินแม่น้ำเจ้าพระยามาใช้ทดแทนแหล่งน้ำใต้ดินโดยในปี 2543 จะมีกำลังการผลิต 5,500 ลูกบาศก์เมตรต่อชั่วโมง และจะมีการเพิ่มกำลังการผลิตเป็นระยะ ๆ ในอนาคตซึ่งจะช่วยแก้ไขปัญหาน้ำประปาในพื้นที่ได้

5) ไฟฟ้า การไฟฟ้าในจังหวัดปทุมธานีมีบริการทั่วทุกพื้นที่แต่ประสบกับปัญหาไฟตกและดับบ่อยครั้ง เนื่องจากมีความต้องการในการใช้ไฟฟ้าสูงขึ้น และกิจกรรมบางประเภทมีการใช้ไฟฟ้าสูงเช่นโรงงานอุตสาหกรรม ห้างสรรพสินค้า เป็นต้น ซึ่งในอนาคตการเพิ่มขึ้นของประชากรจะส่งผลให้ความต้องการใช้ไฟฟ้าในพื้นที่ศึกษาเพิ่มมากขึ้นด้วย

ในอนาคตการไฟฟ้าส่วนภูมิภาคปทุมธานีมีการขยายกำลังการผลิตให้กับย่านอุตสาหกรรม ธุรกิจ ที่พักอาศัยในเขตการไฟฟ้าส่วนภูมิภาคธัญบุรี โดยก่อสร้างสถานีจ่ายไฟย่อยเพิ่มที่อำเภอลำลูกกาขนาด 40x2 เอ็มวีเอ อีกจำนวน 1 สถานีอีกด้วย

6) สาธารณูปการ แม้ว่าในพื้นที่ศึกษามีโรงพยาบาลอยู่หลายแห่งด้วยกันแต่ส่วนใหญ่แล้วเป็นของภาคเอกชน ซึ่งในอดีตการขยายตัวของมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ได้มีส่วนในการจัดตั้งโรงพยาบาลในสังกัดทบวงมหาวิทยาลัย และโรงเรียนทั้งระดับปฐมและมัธยมศึกษาไปตั้งในพื้นที่ศึกษา ซึ่งในอนาคตความต้องการด้านการบริการสาธารณสุขและการศึกษาจะมากขึ้นเนื่องจากการเพิ่มขึ้นของประชากร และการพัฒนาระบบสาธารณูปการเช่น โรงเรียน และโรงพยาบาล ในพื้นที่ศึกษาเป็นการลงทุนของภาคเอกชนมากขึ้นอย่างไรก็ตามประชาชนในพื้นที่ส่วนใหญ่ยังคงนิยมที่จะเดินทางมาใช้บริการสาธารณสุขและการศึกษาในเขตกรุงเทพมหานครเนื่องจากมีพื้นที่ติดต่อกัน สามารถเดินทางได้อย่างสะดวก และเห็นว่าการบริการดังกล่าวในกรุงเทพมหานครมีคุณภาพสูง

5.3.2.2 ด้านเศรษฐกิจ

1) โครงสร้างทางเศรษฐกิจ

พื้นที่ศึกษามีพื้นที่เชื่อมต่อกับกรุงเทพมหานครด้านเหนือโดยมีเส้นทางคมนาคมติดต่อกันได้หลายทาง โดยเฉพาะถนนพหลโยธินที่มีการปรับปรุงขยายช่องทางทำให้การเดินทางติดต่อระหว่างกรุงเทพมหานคร พื้นที่ศึกษา และจังหวัดอื่น ๆ ในภาคกลางตอนบนและภาคเหนือทำได้รวดเร็วมากขึ้น อันจะนำไปสู่การขยายตัวของเศรษฐกิจในภูมิภาคนี้ ในขณะเดียวกันในส่วนของเส้นทางที่เชื่อมต่อระหว่างใจกลางกรุงเทพมหานครและพื้นที่ศึกษากำลังมีโครงการลงทุนขนาดใหญ่ด้านการจราจรหลายโครงการเช่น โครงการ BERTS โทลล์เวย์ ทางด่วนสายปากเกร็ด-บางปะอิน การขยายรถไฟรางคู่ สถานีขนส่งสินค้า ถนนวงแหวนรอบนอก ซึ่งส่งผลให้พื้นที่ศึกษากลายเป็นพื้นที่รองรับการเติบโตของชุมชนของกรุงเทพมหานครที่ขยายตัวออกมา ความต้องการที่อยู่อาศัยที่เพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็วนี้ได้มีผลทำให้ราคาที่ดินในพื้นที่ศึกษาปรับตัวสูงขึ้น ที่ดินเกษตรกรรมถูกเปลี่ยนเป็นที่อยู่อาศัยในรูปบ้านจัดสรรและสนามกอล์ฟเป็นจำนวนมาก ภาคก่อสร้างมีการขยายตัวอย่างมาก นอกจากนี้ในพื้นที่ศึกษายังเป็นที่ตั้งของโรงงานอุตสาหกรรมจำนวนมาก เนื่องจากอยู่ใกล้กรุงเทพมหานครซึ่งเป็นตลาดใหญ่ที่สุดภายในประเทศ และอยู่ใกล้กับสนามบินดอนเมือง และท่าเรือคลองเตยทำให้สะดวกในการขนย้ายวัตถุดิบและสินค้าเพื่อการนำเข้าและส่งออก ในอดีตการขยายตัวอย่างรวดเร็วของเศรษฐกิจโดยรวมของประเทศในช่วง 2528-2534 ได้ส่งผลให้จำนวนโรงงานอุตสาหกรรมในพื้นที่ศึกษามีการขยายตัวอย่างรวดเร็วและส่งผลต่อเนื่องยังภาคการค้า และการบริการอีกด้วย ซึ่งในอนาคตเมื่อโครงการขนาดใหญ่ในพื้นที่ทั้งที่เกี่ยวข้องกับการจราจรและไม่เกี่ยวข้องเสร็จสิ้น ทำให้โครงสร้างทางเศรษฐกิจในด้านต่าง ๆ ในพื้นที่ศึกษามีการเปลี่ยนแปลง ซึ่งจะกล่าวแยกย่อยเฉพาะสาขาสำคัญ ๆ ดังนี้

- ภาคเกษตรกรรม

ภาคเกษตรกรรมในพื้นที่ศึกษามีแนวโน้มที่จะลดความสำคัญลงถึงแม้ว่าจะมีความได้เปรียบด้านที่ตั้งที่มีแหล่งน้ำอุดมสมบูรณ์ ใกล้แหล่งเงินทุนเนื่องจากอยู่ใกล้กรุงเทพมหานคร มีความได้เปรียบด้านการขนส่ง และการซื้อขายสินค้าที่มีตลาดขายส่งที่สำคัญคือตลาดกลางสี่มุมเมือง ซึ่งเป็นตลาดรวมและกระจายผลผลิตที่สำคัญที่สุดแห่งหนึ่งในระดับภูมิภาค และสำหรับตลาดข้าวมีความได้เปรียบจากการอยู่ใกล้พ่อค้าส่งออกในกรุงเทพมหานครทำให้เสียค่าขนส่งต่ำกว่าจังหวัดที่อยู่ไกล ๆ นอกจากนี้มีความได้เปรียบจากการที่อยู่ใกล้แหล่งบริการด้านเทคโนโลยีโดยเฉพาะของภาครัฐบาลเช่น มีศูนย์วิจัยและสถานทดลองข้าวในพื้นที่ และอยู่ไม่ไกลจากกรมวิชาการเกษตร กรมส่งเสริมการเกษตร ของกระทรวงเกษตรและสหกรณ์ และมหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์บางเขน ซึ่งทำให้เกษตรกรมีความสะดวกในการเข้าไปขอคำปรึกษาแนะนำข้อมูล และความรู้ใหม่ ๆ ที่จะประโยชน์ในการพัฒนาการ

ผลิตได้ แต่อย่างไรก็ตามศักยภาพด้านการเกษตรของพื้นที่ศึกษาลดลงเพราะปัญหาด้านต่าง ๆ ไม่ว่าจะเป็นดิน ที่ดิน แหล่งน้ำ แรงงาน ซึ่งมีส่วนทำให้ผู้ประกอบการด้านเกษตรกรรมลดลง

จากปัญหาด้านที่ดินที่มีสภาพดินเป็นกรดระบายน้ำได้ไม่ดีทำให้พื้นที่ที่เหมาะสมสำหรับการปลูกพืชบางชนิดเท่านั้น ไม่เหมาะที่จะปลูกพืชไร่ พืชเศรษฐกิจของพื้นที่จึงไม่มีความหลากหลายมากนัก นอกจากนี้ปัญหาด้านการเช่าที่ดินในภาคเกษตรที่มีลักษณะเจ้าของที่ดินไม่ได้อยู่ในที่นั้นหรือเจ้าของที่ดินเป็นคนในท้องถิ่นแต่ถือครองที่ดินเป็นจำนวนมาก เนื่องจากผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินไม่ได้ใช้พื้นที่นั้นโดยตรง การซื้อขายที่ดินและการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินจึงเกิดขึ้นได้ง่ายกว่าในกรณีที่เจ้าของที่ดินเป็นผู้ใช้ประโยชน์ในพื้นที่นั้นโดยตรง และเนื่องจากมีความเสี่ยงในการให้เช่าแก่ชาวนาซึ่งประสบปัญหาราคาข้าวตกต่ำและผลตอบแทนจากการใช้ที่ดินต่ำ ทำให้เจ้าของที่ดินให้เช่าแก่ชาวนา หรือขายให้แก่ผู้ประกอบการนอกภาคเกษตรซึ่งให้ผลตอบแทนต่อที่ดินสูงกว่าและผู้ให้เช่ามีความเสี่ยงน้อยกว่าและการเป็นผู้เช่าจะส่งผลต่อประสิทธิภาพการใช้ที่ดินคือทำให้เกษตรกรขาดแรงจูงใจในการปรับปรุงการผลิต ซึ่งปัจจัยเหล่านี้ทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างการผลิตในภาคการเกษตรไปสู่การผลิตสินค้าที่ให้ผลตอบแทนต่อที่ดินในอัตราที่สูงกว่าเช่น พืชสวน ไม้ผล ปศุสัตว์ และประมง

ปัญหาด้านแหล่งน้ำ ถึงแม้ว่าพื้นที่ศึกษามีทั้งแหล่งน้ำธรรมชาติ และระบบชลประทานที่มีคลองระบายน้ำ และอาคารบังคับน้ำ ทำให้พื้นที่ศึกษามีศักยภาพในการจัดสรรน้ำเพื่อการเพาะปลูกอย่างทั่วถึง อย่างไรก็ตามพบว่ามีปัญหาอันเกิดจากการแย่งชิงการใช้น้ำในภาคเกษตรด้วยกันเอง ระหว่างการเกษตรและสนามกอล์ฟ หรือการที่โรงงานอุตสาหกรรมปล่อยน้ำเสียลงสู่คลองซึ่งกระทบต่อการใช้น้ำภาคเกษตร ปัญหาการขาดแคลนน้ำในฤดูแล้ง ซึ่งปัญหาเหล่านี้ทำให้ประสิทธิภาพของระบบชลประทานต่ำกว่าที่ควรจะเป็น และส่งผลกระทบต่อภาคเกษตรกรรมในที่สุด

นอกจากนี้ประสบกับปัญหาการขาดแคลนแรงงานภาคเกษตร เนื่องจากผลตอบแทนต่อแรงงานในภาคอุตสาหกรรมและบริการสูงกว่าและมีความแน่นอนมากกว่าภาคการเกษตร ทำให้แรงงานโดยเฉพาะคนหนุ่มสาวเคลื่อนย้ายเข้าสู่กิจการนอกภาคการเกษตรทำให้ปัญหาแรงงานในภาคเกษตรกรรมหายากขึ้น และค่าจ้างแรงงานที่ปรับตัวสูงขึ้นด้วย ซึ่งแรงงานภาคเกษตรพบว่าอพยพเข้ามาจากจังหวัดอื่น ๆ เป็นจำนวนมาก โดยเฉพาะแรงงานภาคตะวันออกเชิงเหนือ แต่แรงงานที่อพยพเข้าสู่ภาคเกษตรกรรมส่วนใหญ่เป็นแรงงานที่มีการศึกษาต่ำที่ไม่สามารถหางานทำในภาคอุตสาหกรรมได้และมีการเข้าออกจางานบ่อย ซึ่งสาเหตุเหล่านี้ทำให้ภาคเกษตรในพื้นที่ศึกษาได้ย้ายออกสู่พื้นที่ใกล้เคียงและในอนาคตเมื่อโครงการต่าง ๆ เข้าสู่พื้นที่มากยิ่งขึ้นพื้นที่เกษตรกรรมเปลี่ยนเป็นกิจกรรมประเภทอื่น ๆ ทำให้ภาคเกษตรกรรมยิ่งลดความสำคัญลง

- ภาคอุตสาหกรรม

พื้นที่ศึกษามีภาคอุตสาหกรรมเป็นภาคการผลิตที่สำคัญ ส่งผลต่อสัดส่วนมูลค่าผลิตภัณฑ์มวลรวมภาคอุตสาหกรรมของทั้งจังหวัด ในอดีตที่ผ่านมามีการขยายตัวของภาคอุตสาหกรรม

เป็นอย่างมากเนื่องจากความได้เปรียบทางพื้นที่ ที่ใกล้กับการคมนาคมทั้งทางบก ทางน้ำ และทางอากาศ และเป็นพื้นที่ที่สามารถติดต่อกับกรุงเทพมหานครและพื้นที่อื่น ๆ ได้อย่างสะดวก อุตสาหกรรมส่วนใหญ่เป็นอุตสาหกรรมส่งออกที่เน้นการใช้แรงงานเช่น อุตสาหกรรมประกอบชิ้นส่วนต่าง ๆ และอุตสาหกรรมสิ่งทอ

ในอนาคตคาดว่าภาคอุตสาหกรรมจะชลอตัวลงอันเนื่องมาจากนโยบายของรัฐบาล ที่ต้องการกระจายภาคอุตสาหกรรมออกสู่พื้นที่ในส่วนภูมิภาค พื้นที่ที่มีข้อจำกัดห้ามตั้งโรงงานที่มีมลพิษในพื้นที่เขตอนุรักษ์ และประกอบกับราคาที่ดินที่สูงขึ้น ซึ่งที่ดินในปัจจุบันถูกแทนที่ด้วยบ้านจัดสรรมากขึ้น

- การขยายตัวของภาคการผลิตอื่น ๆ

ในอนาคตพื้นที่ศึกษามีลักษณะของเศรษฐกิจเมืองมากขึ้นการขยายตัวภาคการก่อสร้าง การธนาคาร และกิจการบริการพื้นฐานอันได้แก่ ไฟฟ้า ประปา และการคมนาคมขนส่ง เกิดจากอิทธิพลการขยายตัวของกรุงเทพมหานครที่แผ่ขยายเข้าสู่พื้นที่ศึกษาทำให้ภาคบริการข้างต้นที่มีความเกี่ยวเนื่องกับชุมชนเมืองขยายตัวรวดเร็วมากขึ้น ในภาคการค้าและบริการในพื้นที่ประชาธิปไตยและบุคคลที่มีประชากรอาศัยหนาแน่นกว่าในบริเวณอื่น ๆ และเป็นศูนย์กลางของเส้นทางคมนาคมทำให้ธุรกิจการค้าปลีกและส่งและบริการอื่น ๆ ในพื้นที่ดังกล่าวมีความเข้มข้นขึ้น

จากการวิเคราะห์ทางเศรษฐกิจของมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ในการจัดทำแผนลงทุนของจังหวัดปทุมธานีปี 2537 ซึ่งสามารถสรุปแนวโน้มด้านเศรษฐกิจของพื้นที่ศึกษาได้ว่า ในอนาคตพื้นที่ศึกษามีที่ตั้งทำเลที่ได้เปรียบเพราะอยู่ใกล้กรุงเทพมหานครและมีโรงงานอุตสาหกรรมสมัยใหม่ ซึ่งในระยะสั้นนี้เศรษฐกิจของพื้นที่ยังคงต้องพึ่งพาการผลิตภาคอุตสาหกรรมอยู่ ส่วนในอนาคตปี 2540-2545 พื้นที่ที่เป็นเมืองมากขึ้น เศรษฐกิจจึงมีลักษณะของเศรษฐกิจเมือง โดยเน้นการลงทุนเรื่องธุรกิจ ภาคการค้าการบริการ การก่อสร้าง การศึกษา สาธารณสุข และการคมนาคมขนส่งสินค้า ในระยะยาวปี 2545-2555 อุตสาหกรรมจะพัฒนาไปสู่การผลิตชิ้นส่วนแทนการประกอบชิ้นส่วนมากขึ้น และมีจำนวนผู้ประกอบการนักธุรกิจในพื้นที่จำนวนมาก และจะทำให้พื้นที่ศึกษาเป็นแหล่งที่อยู่อาศัยของแรงงานทั้งในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลมากขึ้น ลักษณะเศรษฐกิจของพื้นที่ศึกษาและทั้งจังหวัดปทุมธานี คงไม่ขยายตัวอย่างรวดเร็วเหมือนในอดีตที่ผ่านมา เพราะราคาที่ดินแพงขึ้น และนโยบายส่งเสริมการลงทุนที่มุ่งเน้นการกระจายอุตสาหกรรมออกไปสู่ภูมิภาคมากขึ้น อย่างไรก็ตามโดยรวมแล้วศักยภาพทางเศรษฐกิจของพื้นที่ศึกษาจัดอยู่ในระดับค่อนข้างดีเมื่อเปรียบเทียบกับพื้นที่อื่น ๆ

ในการขยายตัวภาคอุตสาหกรรม ก่อสร้างและบริการในพื้นที่ศึกษาในช่วงที่ผ่านมาเป็นการขยายตัวเข้าสู่พื้นที่เกษตรกรรม และมีลักษณะกระจายไร้ระเบียบ ทำให้เกิดปัญหาในเรื่องการบริหารจัดการด้านการให้บริการทางด้านสาธารณูปโภคและบริการพื้นฐานอื่น ๆ ที่จำเป็น อีกทั้ง

ทำให้ยากต่อการควบคุมป้องกันผลเสียที่จะมีต่อระบบสภาพแวดล้อมไม่ว่าเรื่องการทำน้ำเสีย ขยะมูลฝอย และมลพิษอื่น ๆ ในอนาคตปัญหาเหล่านี้จะสะสมและส่งผลรุนแรงต่อพื้นที่ได้

2) การลงทุนของภาคเอกชน

ตำบลในพื้นที่ศึกษาที่มีประชากรหนาแน่นได้แก่ ตำบลประชาธิปัตย์ ตำบลคูคต ตำบลคลองหนึ่ง ล้วนแต่เป็นเขตที่มีโครงการลงทุนที่อยู่อาศัยเกิดขึ้นค่อนข้างมากในช่วงเวลาที่ผ่านมา ในขณะที่เดียวกันก็เป็นพื้นที่มีธุรกิจการค้าและการบริการเช่น ร้านค้า ธนาคารพาณิชย์ โรงแรม ร้านอาหาร มากกว่าบริเวณอื่น ๆ นอกจากนี้ยังมีบริการสาธารณูปโภคและสาธารณูปการที่สำคัญ ๆ เช่น ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์พร้อมกว่าพื้นที่อื่น ๆ ด้วย

จากการศึกษาของคณะเศรษฐศาสตร์มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ถึงแนวโน้มการลงทุนในจังหวัดปทุมธานี ซึ่งสามารถสรุปถึงการลงทุนในพื้นที่ศึกษาว่าในส่วนพื้นที่อำเภอธัญบุรี คลองหลวง และลำลูกกา มีแนวโน้มการลงทุนด้านการพัฒนาที่อยู่อาศัย ธุรกิจการค้าและบริการ การขนส่ง การศึกษา และสาธารณสุข เนื่องจากเป็นชุมชนเมืองที่สำคัญและกำลังขยายตัวอย่างรวดเร็ว

การลงทุนด้านอุตสาหกรรมแม้ว่าจะถูกจำกัดพื้นที่ลงซึ่งจะทำให้การพัฒนาอุตสาหกรรมเป็นระดับที่มีการใช้เทคโนโลยีขั้นสูงมากขึ้น ใช้แรงงานน้อยลง และที่พื้นที่ตั้งของอุตสาหกรรมใหม่นั้นจะขยายตัวออกนอกพื้นที่ศึกษาไปยังอำเภอลาดหลุมแก้วซึ่งประชากรยังไม่หนาแน่น ราคาที่ดินถูกกว่าพื้นที่ตั้งอุตสาหกรรมเดิมในปัจจุบัน

ส่วนการเกษตรกรรมมีการเปลี่ยนแปลงลดลง และในส่วนใหญ่เหลืออยู่จากการทำนาเป็นการเพาะปลูกพืชสวนและผักสด และการประมงน้ำจืดแทน เนื่องจากให้ผลตอบแทนที่ดีกว่า ซึ่งพื้นที่เกษตรกรรมเหล่านี้อยู่ในอำเภอนอกเหนือจากพื้นที่ศึกษาส่วนใหญ่

สำหรับโครงการขนาดใหญ่ในพื้นที่ศึกษาล้วนมีส่วนกระตุ้นให้เกิดการลงทุนของภาคเอกชนในพื้นที่เนื่องจากทำให้เกิดความสะดวกรวดเร็วในการคมนาคมยิ่งขึ้น ซึ่งการลงทุนภาคเอกชนที่มีความสำคัญในพื้นที่คือ โครงการบ้านจัดสรรที่ขยายตัวต่อเนื่องทั้งนี้เป็นเพราะความสะดวกรวดเร็วในการติดต่อกับกรุงเทพมหานครและพื้นที่ใกล้เคียง และการลงทุนด้านการค้าพาณิชย์ในพื้นที่มีเพิ่มขึ้นเนื่องจากความต้องการของประชาชนในการบริโภคสินค้าและบริการที่มีมากขึ้น และโดยเฉพาะพื้นที่เป็นจุดขนถ่ายสินค้า ทำให้เกิดธุรกิจขายส่งในพื้นที่น่าจะขยายตัวมากขึ้นด้วย ซึ่งในอดีตจำนวนร้านค้าพาณิชย์ในพื้นที่ศึกษาโดยเฉพาะในตำบลประชาธิปัตย์และคลองหนึ่งมีการร้านค้าจดทะเบียนมากกว่าพื้นที่อื่น ๆ และอัตรามีการขยายตัวมาก ในอนาคตคาดว่าจะมีเพิ่มขึ้น

การลงทุนด้านการค้าในปัจจุบันมีลักษณะเป็นการค้าขนาดใหญ่ที่รวมสินค้าอุปโภคบริโภคเกือบทุกประเภทไว้ในที่เดียวกัน เป็นจุดดึงดูดลูกค้า โดยห้างสรรพสินค้าขนาดใหญ่ในพื้นที่ศึกษามีการขยายตัวมากบริเวณริมถนนพหลโยธิน ในพื้นที่ตำบลประชาธิปัตย์และคูคต โดย

ลักษณะการกระจุกตัวของห้างสรรพสินค้าเหล่านี้ส่งผลต่อการดึงดูดลูกค้าและกิจการค้าพาณิชย์อื่น ๆ ให้มากระจุกตัวบริเวณดังกล่าวมากขึ้นด้วย

3) ราคาที่ดิน

จากปี 2531 เป็นต้นมาราคาที่ดินในพื้นที่ศึกษามีการปรับตัวสูงขึ้นอย่างรวดเร็ว เนื่องจากการขยายตัวทางเศรษฐกิจและการเก็งกำไรจากที่ดิน ซึ่งจากการประเมินราคาที่ดินของสำนักงานกลางประเมินราคาทรัพย์สิน กรมที่ดินได้ประเมินราคาที่ดินของพื้นที่ศึกษาในอนาคตจากปี 2539-2542 พบว่าราคาที่ดินบริเวณถนนพหลโยธิน รังสิต-นครนายก รังสิต-บางพูนมีราคาสูงกว่า 45,000 บาท ต่อตารางวาตามด้วยพื้นที่ในตำบลคูคตและถนนสายรังสิต-ธัญบุรี ถนนรังสิต-บางพูน บริเวณติดกับแม่น้ำเจ้าพระยาซึ่งมีราคาอยู่ระหว่าง 22,500-45,000 บาทต่อตารางวา ซึ่งราคาซื้อขายจริงนั้นสูงกว่าราคาประเมินมาก

การเปลี่ยนแปลงราคาที่ดินในบริเวณถนนพหลโยธิน พหลโยธิน-ลำลูกกา และ สุขุมวิทประชานิคมปัตย์นอกเหนือจากถนนรังสิต-นครนายก ยังคงมีการเปลี่ยนแปลงราคาที่ดินสูงสุดคือ มากกว่า 175% ตามด้วยพื้นที่ในเขตอำเภอเมือง บริเวณใกล้แม่น้ำเจ้าพระยาที่มีการเปลี่ยนแปลง 150-175 % โดยการเปลี่ยนแปลงเข้าสู่พื้นที่อื่น ๆ มากขึ้น และในพื้นที่เมืองบางแห่งเช่น สุขุมวิทคูคตมีการเปลี่ยนแปลงน้อยลงเนื่องจากราคาเดิมสูงมาก และการเปลี่ยนแปลงราคาที่ดินในปี 2535-2538 และ 2539-2542 มีการเปลี่ยนแปลงน้อยกว่าการเปลี่ยนแปลงช่วงก่อนหน้ามาก

ในอนาคตคาดว่าราคาที่ดินยังคงขยับตัวสูงขึ้นโดยเฉพาะพื้นที่ที่มีการเข้าถึงอย่างสะดวกเช่น ในพื้นที่คลอง 1-5 ที่มีถนนคลองหลวงผ่าน พื้นที่ในตำบลบางพูน เป็นต้น

ผลของราคาที่ดินเหล่านี้มีผลต่อการใช้ประโยชน์ที่ดินโดยที่ดินที่มีราคาสูงจะถูกนำไปใช้ในกิจกรรมที่ให้ผลตอบแทนสูง และที่ดินราคาต่ำจะถูกนำไปใช้ในกิจกรรมที่ให้ผลตอบแทนต่ำ ซึ่งราคาที่ดินเหล่านี้มีผลต่อการพัฒนาด้านอื่น ๆ ของรัฐเช่น โรงงานกำจัดขยะมูลฝอย หรือบำบัดน้ำเสีย ที่ต้องประสบปัญหาต้นทุนด้านที่ดินที่สูงขึ้นเป็นอย่างมาก

5.3.2.3 ประชากร

1) การคาดการณ์จำนวนประชากร

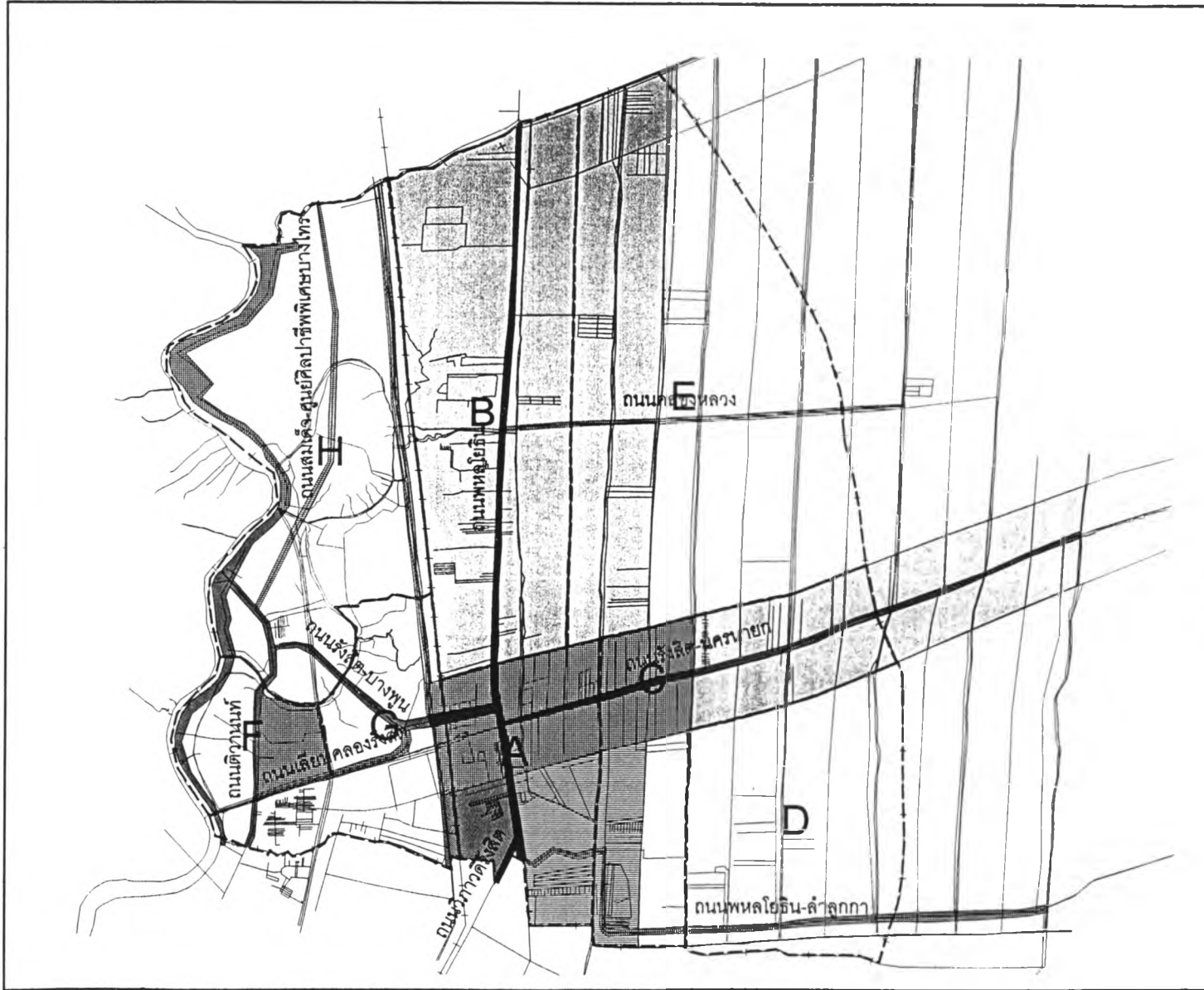
การขยายตัวของประชากรในพื้นที่ศึกษามีอย่างต่อเนื่อง และลักษณะการเพิ่มขึ้นในอดีตมีลักษณะเป็นเส้นตรง และเมื่อพิจารณาถึงสภาพทางกายภาพ เศรษฐกิจ สังคม การใช้ที่ดินของพื้นที่ศึกษา ในอนาคตคาดว่า การเพิ่มขึ้นของประชากรยังคงเพิ่มขึ้นต่อเนื่องจากอดีต ซึ่งจากการคาดการณ์ประชากรทั้งหมดโดยรวมพื้นที่เกี่ยวข้องด้วย โดยใช้สมการเชิงเส้นตรงพบว่าจำนวนประชากรทั้งหมดในปี 2543 มี 349,548 คน ปี 2548 มีประชากร 401,291 คน ปี 2553 มีประชากร 453,033 คน

ตารางที่ 5.3 ราคาที่ดินปี 2539-2542 และการเปลี่ยนแปลงราคาที่ดินจากช่วงปี 2535-2538 ในพื้นที่ศึกษา

บริเวณ	ราคาที่ดิน(บาท/ตารางวา)		การเปลี่ยนแปลง (%)	บริเวณ	ราคาที่ดิน(บาท/ตารางวา)		การเปลี่ยนแปลง (%)
	ปี 2535-2538	ปี 2539-2542			ปี 2535-2538	ปี 2539-2542	
อำเภออัญมณี				อำเภอลำลูกกา			
เทศบาลตำบลประจักษ์ไศน์				สุวภิบาลศุภค			
ติดถนนรังสิต-ปทุมธานี	20,000-45,000	60,000-80,000	200-78	ติดถนนพหลโยธิน	25,000-40,000	60,000-70,000	140-75
ติดซอยศูนย์การค้ารังสิต	40,000-45,000	60,000-80,000	50-78	ติดซอยตลาดสี่มุมเมือง	30,000	60,000	100
ติดถนนพหลโยธิน	18,000-30,000	60,000-80,000	233-167	ติดถนนวิภาวดีรังสิต	25,000	60,000	140
ติดถนนรังสิต-นครนายก	18,000-20,000	40,000-60,000	122-200	ติดถนนห้าเมืองเอก	15,000	30,000	100
ติดถนนเลียบคลอง	5,000-15,000	8,000-25,000	60-67	ติดถนนพหลโยธิน-ลำลูกกา	10,000	20,000	100
ติดซอยหมู่บ้านจัดสรร	5,000-12,000	25,000	108	ติดซอย	4,000-5,000	8,000-40,000	100-700
ติดซอย	3,500-20,000	7,000-25,000	100-25	นอกเหนือจากหน่วยต่าง ๆ	1,500-8,000	5,000-10,000	233-25
นอกเหนือจากหน่วยต่าง ๆ	1,500-10,000	2,500-15,000	133-50	สุวภิบาลฉัฐถาวร			
สุวภิบาลอัญมณี				ติดถนนลำลูกกา	7,000	12,000	71
ติดถนนรังสิต-นครนายก	10,000-15,000	25,000	67	ติดซอย	1,000-3,000	2,000-8,000	100-167
ติดถนนเลียบคลอง 5 และ 6	3,000	8,000	17	นอกเหนือจากหน่วยต่าง ๆ	600-1,000	1,000-4,000	67-300
ติดซอย	2,000-4,000	5,000-7,000	150-75	นอกเขตสุวภิบาล			
นอกเหนือจากหน่วยต่าง ๆ	800-1,500	2,500-3,500	212-133	ติดถนนลำลูกกา	2,000-8,000	6,000-20,000	200-150
นอกเขตสุวภิบาล				ติดถนนเลียบคลอง 5,6	2,000-3,000	2,500-8,000	25-433
ติดถนนรังสิต-นครนายก	1,500	25,000	66	ติดซอย	900-4,500	1,000-12,000	11-167
ติดถนนคลอง 4 และ 5	3,000-5,000	7,000	40	นอกเหนือจากหน่วยต่าง ๆ	400-2,000	750-5,000	88-150
ติดซอย	3,000-4,000	6,000-7,000	100-75	อำเภอเมือง			
นอกเหนือจากหน่วยต่าง ๆ	1,000-2,000	3,000-3,500	200-175	นอกเขตสุวภิบาล			
อำเภอคลองหลวง				ติดถนนติวานนท์	12,500-15,000	22,500-25,000	80-66
สุวภิบาลคลองหลวง				ติดถนนเลียบแม่น้ำเจ้าพระยา	7,500-10,000	12,500-32,500	66-225
ติดถนนพหลโยธิน	10,000-20,000	40,000-50,000	300-150	ติดถนนศูนย์ศิลปาชีพบางไทร	6,000-8,000	10,000-12,500	66-56
ติดถนนคลองหลวง	5,000-18,000	7,000-30,000	100-11	ติดศูนย์อุตสาหกรรมบางกะดี	6,000	15,000	150
ติดถนนนวนคร	8,500	15,000	67	ติดซอยหมู่บ้านจัดสรร	4,000-10,000	8,000-15,000	100-50
ติดถนนเลียบคลอง	2,500-5,000	4,000-6,000	60-20	ติดถนนเลียบคลองรังสิต	2,000-5,000	8,000-20,000	300-300
ติดซอย	3,000-8,000	4,000-10,000	33-25	ติดซอย	800-4,000	2,000-6,000	25-150
นอกเหนือจากหน่วยต่าง ๆ	1,000-3,000	1,200-5,000	20-66	นอกเหนือจากหน่วยต่าง ๆ	600-2,000	1,000-3,000	33-100
นอกเขตสุวภิบาล				อำเภอสามโคก			
ติดถนนบางชัน	4,000-5,000	7,000	40	นอกเขตสุวภิบาล			
ติดถนนเลียบคลองซอยที่ 5	1,800-2,000	2,500-3,000	39-50	ติดแม่น้ำเจ้าพระยา	3,000-8,000	12,500-15,000	32-88
ติดถนนเลียบคลองซอยที่ 6	1,500-2,000	2,000	14	ติดถนนศูนย์ศิลปาชีพบางไทร	3,500-4,000	10,000-12,500	185-213
ติดถนนเลียบคลองระพีพัฒน์	1,800	2,000	11	ติดถนนเลียบแม่น้ำเจ้าพระยา	3,000-3,500	8,000-10,000	166-185
ติดซอย	800-2,500	1,200-3,500	50-40	ติดถนนเลียบคลองเปรมประชากร	1,500-2,000	2,500-4,000	67-100
นอกเหนือจากหน่วยต่าง ๆ	400-1,200	600-1,200	50	ติดซอย	1,000-2,500	2,000-4,000	100-60
				นอกเหนือจากหน่วยต่าง ๆ	500-1,000	1,000-2,000	100-100

หมายเหตุ : ระยะห่าง 40 เมตร

ที่มา : สำนักงานกลางประเมินราคาทรัพย์สิน กรมที่ดิน



แผนการใช้ที่ดินเพื่อรองรับโครงการ
พัฒนาขนาดใหญ่ในจังหวัดปทุมธานี

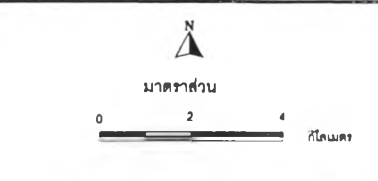
สัญลักษณ์:



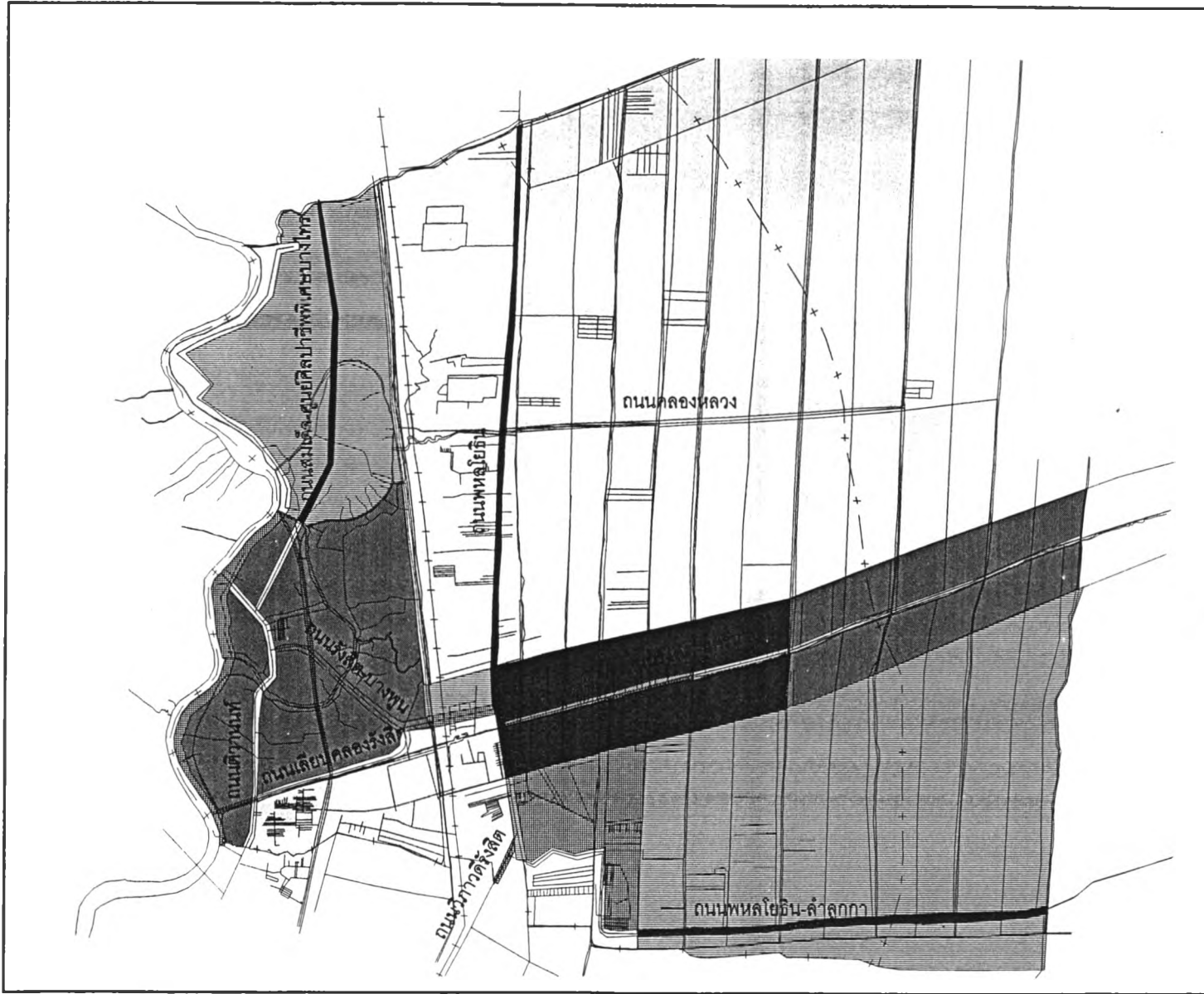
ที่มา: จากข้อมูลการประเมินราคาที่ดินของสำนักงานกลางประเมินราคาทรัพย์สิน กรมที่ดิน

รูปที่ 5.3

แสดง : ราคาที่ดินปี 2539-2542



ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



แผนการใช้ที่ดินเพื่อรองรับโครงการ
พัฒนาขนาดใหญ่ในจังหวัดปทุมธานี

สัญลักษณ์:

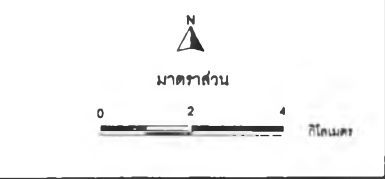
การเปลี่ยนแปลงราคาที่ดินจาก
ช่วงปี 2535-2538 ถึง 2539-2542 (%)

- น้อยกว่า 50
- 50 - 100
- 100 - 125
- 125 - 150
- 150 - 175
- มากกว่า 175

ที่มา: จากข้อมูลการประเมินราคาที่ดินของสำนักงานกลางประเมินราคาทรัพย์สิน กรมที่ดิน

รูปที่ 5.4

แสดง : การเปลี่ยนแปลงราคาที่ดิน
ช่วงปี 2535-2538 ถึง 2539-2542



ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

และปี 2558 มีประชากร 504,776 คนตามลำดับ ดังตารางที่ 5.4 ซึ่งประชากรในแต่ละเขตพื้นที่ย่อยจะกล่าวโดยละเอียดต่อไป

ประชากรในพื้นที่ศึกษายังมีลักษณะของประชากรแฝงที่เป็นนักศึกษาและแรงงาน ในส่วนของนักศึกษาและบุคลากรของมหาวิทยาลัยส่วนใหญ่ไม่ได้ย้ายทะเบียนบ้านเข้าสู่พื้นที่เป็นลักษณะประชากรแฝงที่ใช้ทรัพยากรในพื้นที่ตอนกลางวัน และเดินทางกลับบ้านในตอนเย็น และในอนาคตเมื่อมีการเพิ่มหอพักนักศึกษามากขึ้นลักษณะประชากรที่อาศัยในลักษณะประชากรแฝงย่อมมีมากขึ้นซึ่งประชากรในพื้นที่สถาบันต่าง ๆ ได้แก่ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ประชากรเต็มโครงการประมาณ 3,500 คนและเมื่อมีการย้ายการเรียนการสอนระดับบัณฑิตศึกษามายังศูนย์รังสิตประมาณปี 2542 ทำให้มีประชากรมหาวิทยาลัยประมาณ 17,000 คน สถาบัน AIT ประชากรเต็มโครงการประมาณ 2,000 คน มหาวิทยาลัยกรุงเทพประมาณ 5,000 คน มหาวิทยาลัยรังสิตประมาณ 5,000 คน สถาบันราชภัฏเพชรบุรีวิทยาลัยประมาณ 5,000 คน ซึ่งประชากรเหล่านี้มีส่วนดึงดูดกิจกรรมและประชากรอื่น ๆ ที่ไม่มีส่วนเกี่ยวข้องกับมหาวิทยาลัยเข้าสู่พื้นที่มากขึ้น

5.3.2.4 ทิศทางการขยายตัวและการใช้ที่ดิน

ในระยะสั้นการขยายตัวในพื้นที่ชลดวง เนื่องจากสภาพเศรษฐกิจโดยรวมของประเทศ ซึ่งการขยายตัวที่ยังคงมีอยู่คาดว่าจะมีขยายตัวในบริเวณถนนคลองหลวงตลอดแนว ย่านตลาดบางชัน และบางส่วนขยายเข้าสู่พื้นที่ด้านในคลองมากขึ้น นอกจากนี้มีการขยายตัวในบริเวณบางพูนและบริเวณถนนรังสิต-นครนายก

ในระยะยาวคาดว่าจะการขยายตัวอยู่ในพื้นที่ถนนพหลโยธิน-ลำลูกกามากขึ้น เนื่องจากการเข้าถึงพื้นที่สะดวกมากขึ้นกว่าอดีต และการขยายตัวบริเวณพื้นที่ที่ห่างจากถนนสายหลัก และในบริเวณเชิงราก็เนื่องจากการเข้าถึงสะดวกยิ่งขึ้น

สำหรับการใช้ที่ดินแต่ละประเภทสามารถสรุปแนวโน้มการใช้ที่ดินแต่ละประเภทในพื้นที่ศึกษาโดยรวมและการขยายตัวได้ดังนี้

1) การใช้ที่ดินประเภทอยู่อาศัย

จากเดิมมีการพัฒนาจากบริเวณริมคลองต่าง ๆ ไปยังบริเวณถนนสายหลักและขยายตัวเข้าสู่พื้นที่ห่างไกลออกไป เนื่องจากราคาที่ดินบริเวณริมถนนสูงขึ้นมาก

- ย่านที่อยู่อาศัยเดิม ได้แก่บ้านเรือนที่ปลูกสร้างอยู่ริมฝั่งแม่น้ำและคลองต่าง ๆ ในพื้นที่ ปัจจุบันยังคงมีกระจายอยู่ตามคลองต่าง ๆ โดยเฉพาะในบริเวณอำเภอสามโคก คลองซอยในพื้นที่อำเภอคลองหลวง และลำลูกกา

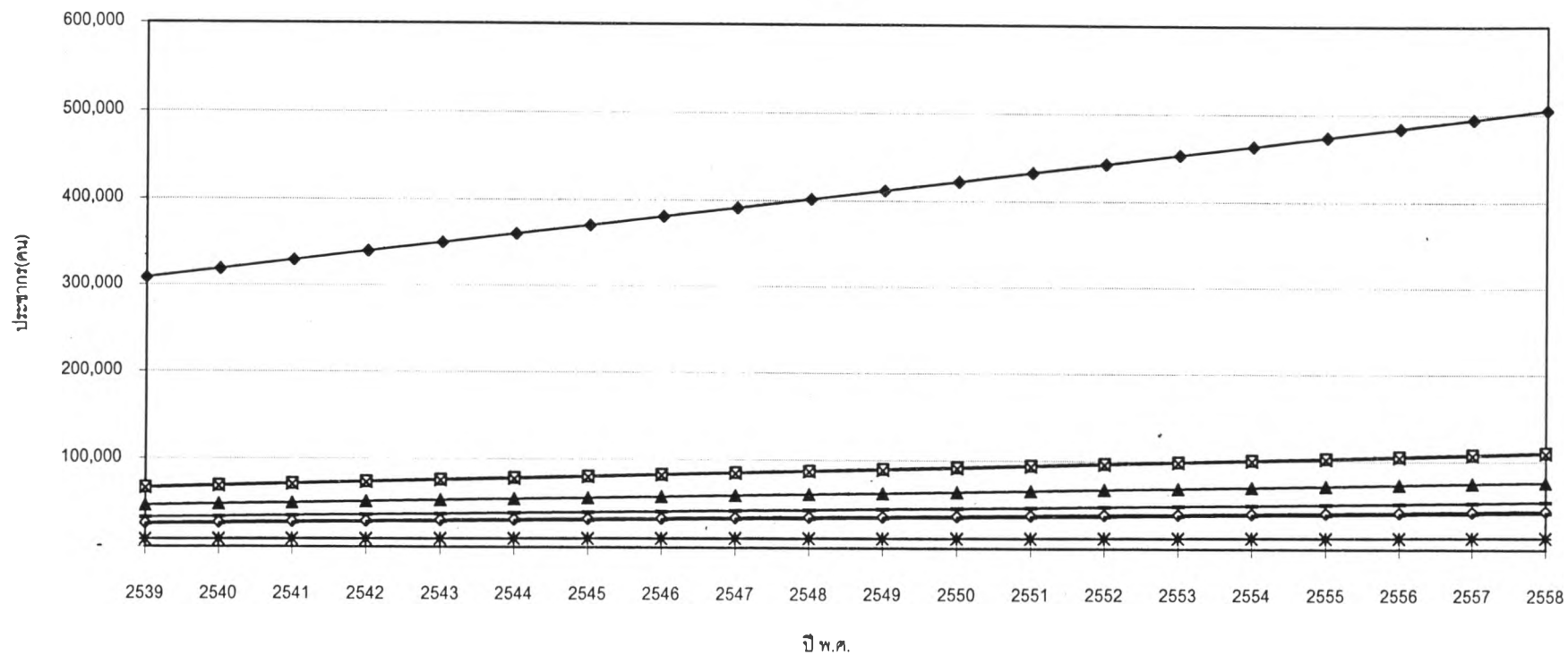
ตารางที่ 5.4 การคาดการณ์จำนวนประชากรในพื้นที่ศึกษาปี 2539-2558

ปี พ.ศ.	ประชากรรวม* (คน)	เขตพื้นที่ย่อย								ประชากรรวมเฉพาะ เขตพื้นที่ศึกษา
		A	B	C	D	E	F	G	H	
2539	308,154	67,236	46,496	66,372	8,187	26,610	8,071	25,216	32,775	280,963
2540	318,503	69,494	48,058	68,601	8,462	27,503	8,343	26,063	33,875	290,398
2541	328,851	71,752	49,619	70,830	8,737	28,397	8,614	26,909	34,976	299,833
2542	339,200	74,010	51,180	73,059	9,012	29,291	8,885	27,756	36,077	309,269
2543	349,548	76,268	52,742	75,288	9,287	30,184	9,156	28,603	37,177	318,704
2544	359,897	78,525	54,303	77,517	9,562	31,078	9,427	29,450	38,278	328,140
2545	370,245	80,783	55,865	79,746	9,837	31,971	9,698	30,297	39,379	337,575
2546	380,594	83,041	57,426	81,975	10,112	32,865	9,969	31,143	40,479	347,010
2547	390,942	85,299	58,988	84,204	10,386	33,759	10,240	31,990	41,580	356,446
2548	401,291	87,557	60,549	86,433	10,661	34,652	10,511	32,837	42,680	365,881
2549	411,639	89,815	62,110	88,662	10,936	35,546	10,782	33,684	43,781	375,316
2550	421,988	92,073	63,672	90,890	11,211	36,439	11,053	34,531	44,882	384,752
2551	432,336	94,331	65,233	93,119	11,486	37,333	11,324	35,378	45,982	394,187
2552	442,685	96,589	66,795	95,348	11,761	38,227	11,595	36,224	47,083	403,622
2553	453,033	98,847	68,356	97,577	12,036	39,120	11,866	37,071	48,184	413,058
2554	463,382	101,105	69,918	99,806	12,311	40,014	12,137	37,918	49,284	422,493
2555	473,730	103,363	71,479	102,035	12,586	40,907	12,408	38,765	50,385	431,928
2556	484,079	105,621	73,041	104,264	12,861	41,801	12,679	39,612	51,486	441,364
2557	494,427	107,878	74,602	106,493	13,136	42,695	12,951	40,458	52,586	450,799
2558	504,776	110,136	76,163	108,722	13,411	43,588	13,222	41,305	53,687	460,234

หมายเหตุ: จากการคาดการณ์โดยสมการเชิงเส้นตรง

* รวมจำนวนประชากรในพื้นที่ที่เกี่ยวข้องด้วย

แผนภูมิที่ 5.2 การคาดการณ์จำนวนประชากรของพื้นที่ศึกษาในอนาคต โดยแบบจำลองเชิงเส้นตรง



- ◆ ประชากรรวม* (คน)
- ◆ เขตพื้นที่ย่อย A
- ◆ เขตพื้นที่ย่อย B
- ◆ เขตพื้นที่ย่อย C
- ◆ เขตพื้นที่ย่อย D
- ◆ เขตพื้นที่ย่อย E
- ◆ เขตพื้นที่ย่อย F
- ◆ เขตพื้นที่ย่อย G
- ◆ เขตพื้นที่ย่อย H

- ย่านที่อยู่อาศัยหนาแน่นได้แก่ บริเวณสุขาภิบาลประชาธิปไตย คูคต ตามแนวถนนพหลโยธิน ตลาดสี่มุมเมือง และทางเข้าหมู่บ้านเมืองเอก ซึ่งเป็นที่อยู่อาศัยที่ปะปนกับอาคารพาณิชย์ มีการตั้งบ้านเรือนอยู่อย่างหนาแน่นโดยมีสภาพเป็นอาคารพาณิชย์ และอาคารชุดขนาดใหญ่ นอกจากนี้มีย่านที่อยู่อาศัยหนาแน่นในพื้นที่ของเขตอุตสาหกรรมนวนครโดยเป็นที่อยู่อาศัยของโครงการการเคหะแห่งชาติที่มีลักษณะให้เช่า และเช่าซื้อ อยู่หลายโครงการสำหรับแรงงานในนวนคร

- ลักษณะของบ้านจัดสรร เป็นลักษณะโครงการบ้านจัดสรรในรูปของทาวเฮาส์ บ้านเดี่ยว และในรูปที่ดินจัดสรร ในอนาคตเมื่อโครงการคมนาคมขนาดใหญ่สร้างเสร็จ ตลอดจนโครงการพัฒนาที่ดินอื่น ๆ ของภาครัฐและเอกชน จะส่งผลให้การขยายตัวของที่อยู่อาศัยลักษณะของบ้านจัดสรรมีมากขึ้น และเป็นรูปแบบการพัฒนาหลักของพื้นที่ ซึ่งทิศทางการขยายตัวคาดว่าจะอยู่ในพื้นที่ถนนเชียงราก-คลองหลวง ถนนพหลโยธิน-ลำลูกกา และพื้นที่ภายในคลองซอยต่าง ๆ ที่อยู่ห่างกับโครงการคมนาคมต่าง ๆ ไม่มากนักสามารถใช้ระบบดังกล่าวได้ และสามารถเดินทางมาซื้อสินค้าอุปโภคบริโภคในพื้นที่ใกล้เคียงได้อย่างสะดวก ส่วนที่อยู่อาศัยประเภทหนาแน่นมากจะกระจุกตัวในย่านรังสิตสี่มุมเมือง และตามถนนพหลโยธิน ซึ่งลักษณะที่อยู่อาศัยในลักษณะของบ้านจัดสรรในพื้นที่ศึกษาคาดว่าจะยังคงมีการขยายตัวมากกว่าการใช้ที่ดินประเภทอื่น ๆ เนื่องจากความสะดวกในการคมนาคมในอนาคต

2) การใช้ที่ดินประเภทพาณิชย์กรรม

การใช้ที่ดินประเภทพาณิชย์กรรมมักเกาะตัวอยู่ริมถนนสายต่าง ๆ โดยเฉพาะบริเวณที่มีการเข้าถึงสะดวก หรือเป็นจุดเปลี่ยนการเดินทางหรือบริเวณที่มีการกระจุกตัวของชุมชนหนาแน่น ได้แก่พื้นที่บริเวณตลาดรังสิต สี่มุมเมือง และบางชั้นซึ่งส่วนใหญ่ตั้งอยู่ในแนวถนนพหลโยธิน การประกอบการด้านพาณิชย์ มีทั้งร้านค้าย่อย สำนักงานขาย ศูนย์การค้า ตลาด กิจกรรมบันเทิงต่าง ๆ

ทิศทางการขยายตัวของการใช้ที่ดินประเภทพาณิชย์กรรม คาดว่าเมื่อโครงการขนาดใหญ่ในช่วงแรกแล้วเสร็จพื้นที่บริเวณตลาดรังสิตที่เชื่อมต่อเป็นแนวยาวตามถนนรังสิต-บางพูน และบริเวณตลาดสี่มุมเมืองน่าจะมีการขยายตัวอย่างหนาแน่นมากขึ้น เนื่องจากความสะดวกในการเข้าถึง แรงดึงดูดของกิจการค้าขนาดใหญ่ในพื้นที่ นอกจากนี้ทิศทางการขยายตัวของการค้ายังคงเกาะตัวตามแนวถนนพหลโยธินเพราะมีการเข้าถึงที่สะดวกทั้งการขนส่งสินค้า และการเดินทางของผู้บริโภค และในพื้นที่ชุมชนบางชั้นน่าจะมีการขยายตัวด้านพาณิชย์กรรมมากขึ้นเช่นกัน เนื่องจากจำนวนประชากรของมหาวิทยาลัยที่มีมากขึ้น และพื้นที่ของมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์บางส่วนถูกปรับปรุงให้เป็นเขตพาณิชย์กรรม

ในระยะยาวเมื่อโครงการขนาดใหญ่เปิดใช้งาน คาดว่าย่านพาณิชย์กรรมยังคงกระจุกตัวในบริเวณเดิมและมีการขยายตัวในบริเวณชุมชนลำลูกกา รัศมีมากขึ้นเนื่องจากมีความสะดวกต่อการเข้าถึง และการพัฒนาของพื้นที่โดยรอบในด้านที่อยู่อาศัยมีมากขึ้น

3) การใช้ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า

การใช้ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมที่มีการขยายตัวอย่างมากในช่วงปี 2527 โดยอุตสาหกรรมขนาดใหญ่กระจุกตัวอยู่ในบริเวณถนนพหลโยธิน เขตอุตสาหกรรมนวนคร และสวนอุตสาหกรรมบางกะดี ส่วนอุตสาหกรรมขนาดเล็กกระจายตัวอยู่ในพื้นที่ตำบลประชาธิปไตยมาก ซึ่งอุตสาหกรรมขนาดเล็กเหล่านี้มักก่อให้เกิดปัญหารบกวนกับชุมชนโดยรอบ ในอนาคตคาดว่าจะมีการขยายตัวของการใช้ที่ดินของอุตสาหกรรมลดน้อยลง เนื่องจากนโยบายของรัฐบาลที่ต้องการกระจายอุตสาหกรรมออกนอกเขตกรุงเทพและปริมณฑล ซึ่งอุตสาหกรรมส่วนน้อยที่จะเพิ่มขึ้นคงเป็นอุตสาหกรรมประเภทไม่มีมลพิษ เนื่องจากพื้นที่ที่ถูกควบคุมด้วยพระราชบัญญัติคุ้มครองสิ่งแวดล้อม ประกอบราคาที่ดินที่สูงขึ้น การขยายตัวสำหรับอุตสาหกรรมประเภทอื่น ๆ คงขยายตัวเฉพาะพื้นที่ที่เป็นนิคมอุตสาหกรรมเท่านั้น

ส่วนคลังสินค้า คาดว่าอาจมีเพิ่มขึ้นเนื่องจากในอนาคตมีสถานี่ขนส่งสินค้าด้านเหนือ ที่สถานที่พักและกระจายเข้าสู่กรุงเทพมหานครอีกต่อหนึ่ง ซึ่งคลังสินค้าน่าที่จะขยายตัวมากในพื้นที่ถนนคลองหลวง

4) การใช้ที่ดินประเภทสถาบันราชการและสาธารณูปการ สถานศึกษา ศาสนสถาน คาดว่าไม่มีการขยายตัวเพิ่มมากนัก นอกจากการสร้างอาคารเพิ่มหรือความหนาแน่นของอาคารเพิ่มขึ้นในที่ดินเดิม

5) การใช้ที่ดินประเภทนันทนาการ

ในช่วงระยะที่ผ่านมาการขยายตัวของสนามกอล์ฟในพื้นที่มีมาก ซึ่งส่วนใหญ่เป็นโครงการของเอกชน และมีบางส่วนอยู่ในพื้นที่ของสถาบันราชการเช่นที่สนามรูปเตมีย์ สำหรับพื้นที่นันทนาการที่เป็นสาธารณะนั้นมีน้อยมาก ส่วนใหญ่เป็นพื้นที่สนามกีฬาโรงเรียนต่าง ๆ ซึ่งในอนาคตการพัฒนาพื้นที่ใกล้เคียงบริเวณกักเก็บน้ำพระราม 9 เป็นสถานพักผ่อนหย่อนใจได้ และในพื้นที่ของมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ในส่วนของสนามกีฬาเป็นอีกสถานที่หนึ่งที่สามารถเปิดใช้เป็นสถานออกกำลังกายได้เช่นกัน

6) การใช้ที่ดินประเภทเกษตรกรรม

เดิมการใช้ที่ดินด้านเกษตรกรรมมีบทบาทสำคัญในพื้นที่ เมื่อเมืองขยายตัวขึ้นพื้นที่เกษตรกรรมเหล่านี้ได้ลดลงอย่างมากซึ่งในอนาคตคาดว่าพื้นที่เกษตรกรรมยังคงลดลง เนื่องจากราคาที่ดินสูงขึ้น เจ้าของที่ดินจึงหันไปทำกิจกรรมที่ให้ผลตอบแทนต่อราคาที่ดินที่สูงกว่าการเกษตร เช่นการขายให้แก่กองทุนซึ่งนำไปจัดสรรที่ดินขาย ปัจจุบันพื้นที่เกษตรกรรมยังคงเหลืออยู่ส่วนใหญ่ในพื้นที่

อำเภอสามโคก คลองหลวง และลำลูกกา แต่อย่างไรก็ตามพื้นที่ส่วนใหญ่ถูกนายทุนซื้อไว้สำหรับการจัดสรรที่ดินมากแล้ว

การใช้ที่ดินในอนาคตของพื้นที่ศึกษาในด้านที่อยู่อาศัยมีการขยายตัวมากกว่าการใช้ประโยชน์ที่ดินด้านอื่น ๆ และการขยายตัวด้านพาณิชยกรรมมีการขยายตัวมากขึ้นเช่นกันโดยเข้าแทนที่ที่อยู่อาศัยเดิมหรือมีการเปลี่ยนแปลงในพื้นที่เดิมหนาแน่นมากยิ่งขึ้น ซึ่งลักษณะการใช้ที่ดินดังกล่าวจะปะปนกับการใช้ที่ดินเดิม นอกจากนี้เมื่อมีโครงการที่เปิดพื้นที่ใหม่เช่นในบริเวณอำเภอสามโคกทำให้พื้นที่เกษตรกรรมถูกบุกรุกโดยพื้นที่เมืองมากขึ้น ดังนั้นหากการขยายตัวดังกล่าวขาดการควบคุมจะทำให้เกิดปัญหาในพื้นที่ด้านอื่น ๆ ตามมาได้

5.3.3 ระดับพื้นที่ศึกษาย่อย

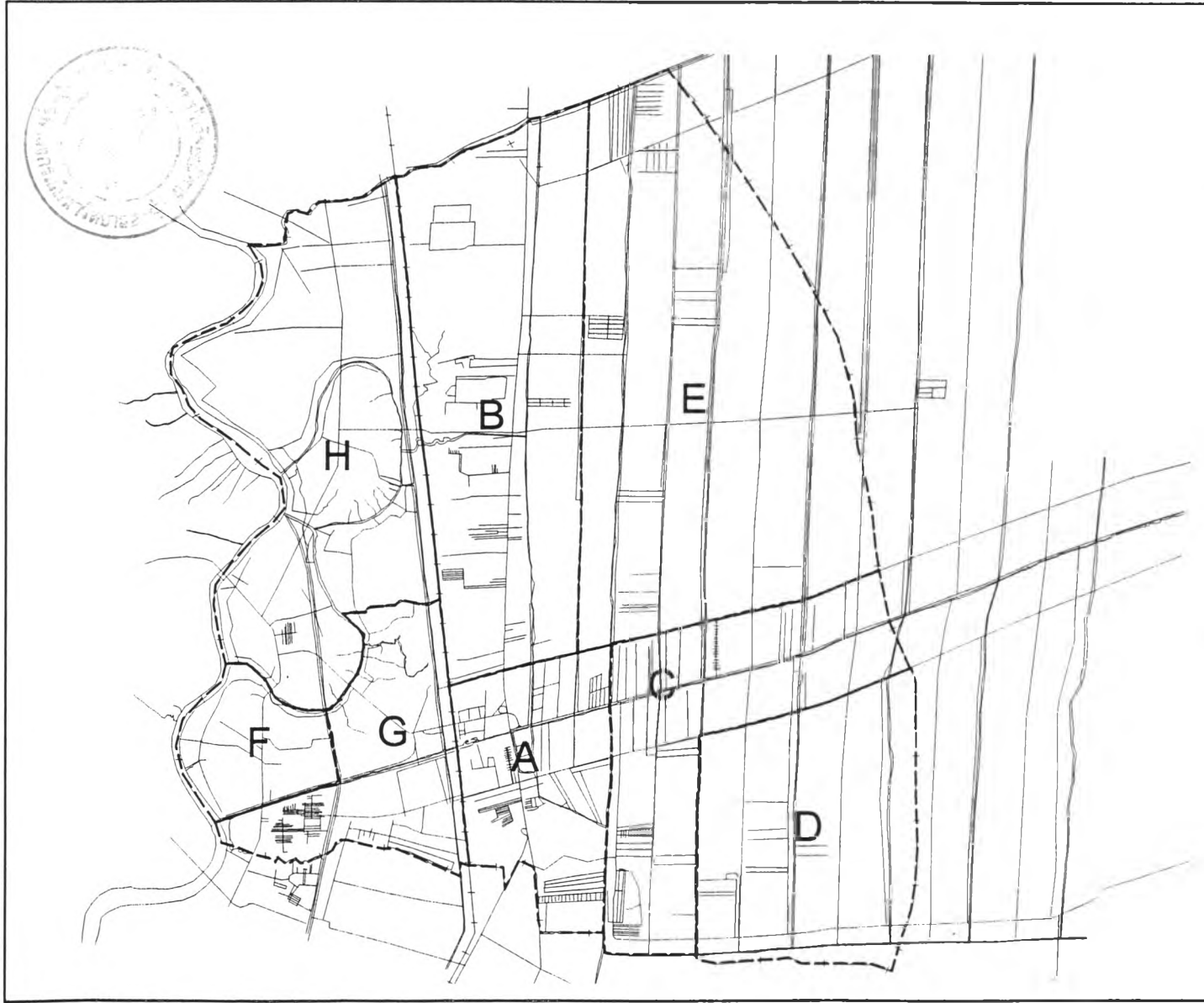
เนื่องจากพื้นที่ศึกษาครอบคลุมพื้นที่บริเวณกว้าง และแต่ละพื้นที่มีความแตกต่างกัน ดังนั้นเพื่อให้มีความชัดเจนของพื้นที่มากยิ่งขึ้นจึงมีการแบ่งพื้นที่ศึกษาออกเป็นเขตพื้นที่ย่อยโดยใช้ปัจจัยด้านกายภาพ และการใช้ที่ดิน ซึ่งมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

5.3.3.1 เขตพื้นที่ A (zone A) ย่านการค้าและที่อยู่อาศัยหนาแน่น


ขอบเขตพื้นที่ พื้นที่เขต A ครอบคลุมพื้นที่บางส่วนของตำบลประชาธิปไตย และตำบลคูคตดังรูปที่ 5.6 โดยด้านเหนือติดต่อกับพื้นที่ตำบลคลองหนึ่ง ด้านตะวันออกติดกับคลองสอง ทิศใต้ติดต่อกับกรุงเทพมหานคร และทิศตะวันตกจดทางรถไฟสายเหนือ มีพื้นที่ประมาณ 25.328 ตารางกิโลเมตร

สภาพทั่วไปของพื้นที่ ในเขต A มีคลองรังสิตประยูรศักดิ์ผ่านกลางพื้นที่ และเป็นบริเวณที่มีการคมนาคมสะดวก โดยมีถนนสายหลักของจังหวัดที่มาเชื่อมต่อกัน 3 สายได้แก่ ถนนพหลโยธิน ถนนรังสิต-บางพูน และถนนรังสิต-นครนายก ในทางทิศใต้ส่วนที่ติดต่อกับกรุงเทพมหานครมีถนนพหลโยธินและวิภาวดีรังสิตเป็นถนนสายสำคัญ นอกจากนี้มีรถประจำทางของจังหวัด และของขสมก. ผ่านหลายสาย ทำให้การเดินทางติดต่อกับพื้นที่อื่น ๆ เป็นไปอย่างสะดวก นอกจากนี้มีการคมนาคมทางน้ำโดยคลองรังสิตประยูรศักดิ์ การคมนาคมทางรถไฟโดยมีสถานีรถไฟรังสิต และอยู่ใกล้กับสนามบินดอนเมืองจึงทำให้พื้นที่ดังกล่าวเป็นศูนย์กลางการคมนาคมของจังหวัด และของพื้นที่ศึกษา

ลักษณะการเข้าถึงที่สะดวกของพื้นที่ทำให้พื้นที่เขต A ประกอบด้วยเป็นพื้นที่ที่มีความพร้อมของระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการมากกว่าบริเวณอื่น ๆ ทำให้เป็นบริเวณที่มีการกระจุกตัวของประชากร และมีการย้ายเข้าของประชากรสูง นอกจากนี้เป็นพื้นที่ที่มีการกระจุกตัวของกิจกรรมต่าง ๆ อยู่มากส่งผลให้เป็นพื้นที่ที่มีความสำคัญต่อเศรษฐกิจของจังหวัดและพื้นที่ศึกษา ซึ่งศูนย์กลางสำคัญด้านเศรษฐกิจอยู่ในบริเวณตลาดรังสิตและตลาดสี่มุมเมือง โดยมีจำนวนร้านค้าที่จดทะเบียนการค้าในปี 2537 รวมทั้งของตำบลประชาธิปไตยและคูคตประมาณ 227 ร้าน คิดเป็น 60% ของร้านค้าทั้ง

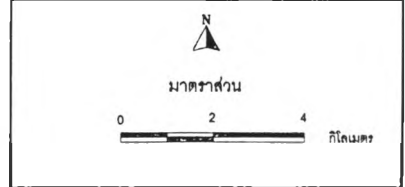


แผนการใช้ที่ดินเพื่อรองรับโครงการ
พัฒนาขนาดใหญ่ในจังหวัดปทุมธานี

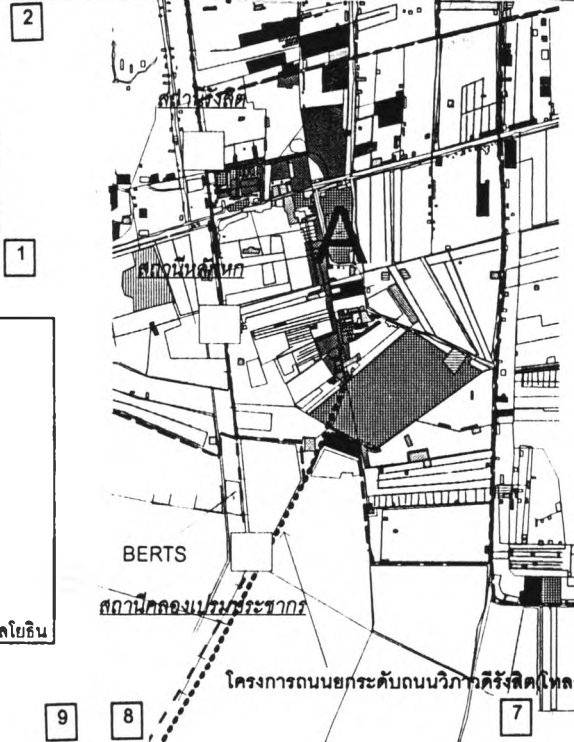
สัญลักษณ์:
 ขอบเขตพื้นที่ย่อย (Zone)

รูปที่ 5.5

แสดง : การแบ่งเขตพื้นที่ย่อยในพื้นที่ศึกษา



ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



1. ย่านการค้าริมถนนพหลโยธิน
2. โครงการที่อยู่อาศัยขนาดใหญ่ย่านรังสิต
3. ย่านการค้ารังสิตทางด้านถนนรังสิต-บางขุน
4. ห้างสรรพสินค้าขนาดใหญ่ย่านรังสิต
5. ตลาดรังสิต
6. ห้างสรรพสินค้าบริเวณตลาดสี่มุมเมือง
7. ทางยกระดับบริเวณอนุสรณ์สถานฯ
8. ห้างสรรพสินค้าและย่านการค้าสี่มุมเมือง
9. ย่านการค้าและอุตสาหกรรมขนาดเล็กริมถนนพหลโยธิน



แผนการใช้ที่ดินเพื่อรองรับโครงการพัฒนาขนาดใหญ่ในจังหวัดปทุมธานี

สัญลักษณ์:

	ที่อยู่อาศัย		พาณิชย์
	อุตสาหกรรม		คลังสินค้า
	ศาสนสถาน		นันทนาการ
	สถานที่ราชการ		
	สถาบันการศึกษา		
	ที่ว่างและเกษตรกรรม		
	ทางรถไฟ		
	คลอง, แม่น้ำ		
	ขอบเขตพื้นที่ศึกษาย่อย		

ที่มา:ภาพถ่ายทางอากาศของกรมแผนที่ทหารปี 2537 และการสำรวจภาคสนามปี 2538

รูปที่ 5.6

แสดง : การใช้ที่ดินในพื้นที่เขต A

มาตราส่วน

0 1 2 กิโลเมตร

ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

หมดในพื้นที่ศึกษา และมีอัตราการขยายตัวเฉลี่ยของตำบลคูคต 14.2% และของตำบลประชาธิปไตย ประมาณ 4.1% โดยกิจกรรมต่าง ๆ นี้ส่งผลให้รายได้ของทั้ง 2 ชุมชนและมีอัตราการขยายตัวของรายได้สูงซึ่งชุมชนคูคตมีอัตราการขยายตัวเฉลี่ยต่อปี 56.63% และประชาธิปไตย 28.09%

พื้นที่เขต A เป็นบริเวณที่มีราคาที่ดินสูงกว่าบริเวณอื่น ๆ ในพื้นที่ศึกษามาก และเป็นที่ตั้งของ 2 ชุมชนที่มีพื้นที่ติดต่อกันคือชุมชนประชาธิปไตยและชุมชนคูคต ซึ่งชุมชนประชาธิปไตยตั้งอยู่ในเขตผังเมืองรวมชุมชนประชาธิปไตย-คลองหลวงที่เริ่มประกาศใช้เมื่อกรกฎาคม 2540 ที่กำหนดให้พื้นที่บริเวณตลาดรังสิตเป็นพื้นที่พาณิชย์กรรมและเขตที่อยู่อาศัยหนาแน่น ในพื้นที่ทางตอนเหนือเป็นที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง และพื้นที่อื่น ๆ เป็นพื้นที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อยดังรูปที่ 4

การใช้ที่ดินแต่ละประเภทในเขต A มีการใช้ที่ดินหลัก ๆ คือด้านพาณิชย์กรรม และที่อยู่อาศัย และมีกิจกรรมอื่น ๆ ประปนอยู่บ้างได้แก่ อุตสาหกรรม สถาบันราชการ เป็นต้น

1) การใช้ที่ดินประเภทพาณิชย์กรรม การใช้ที่ดินด้านพาณิชย์กรรมในพื้นที่เขต A มามีตั้งแต่สมัยอดีต โดยมีตลาดรังสิตเป็นศูนย์กลาง ในปัจจุบันย่านการค้ารังสิตขยายตัวขึ้น และมีโครงการของเอกชนในรูปของห้างสรรพสินค้าขนาดใหญ่เข้าสู่พื้นที่มากมาย โดยกลุ่มย่านการค้าต่าง ๆ สามารถแบ่งได้ดังนี้

- ย่านการค้ารังสิต เป็นชุมชนที่ตั้งอยู่ในพื้นที่ที่มีการเข้าถึงสะดวกที่สุด โดยมีเส้นทางคมนาคมหลายเส้นทาง และเป็นตลาดกลางดั้งเดิม โดยลักษณะเป็นอาคารพาณิชย์เกาะตัวอย่างหนาแน่น มีตลาดสดอยู่ภายใน ซึ่งมีพื้นที่เชื่อมต่อไปถึงตลาดรัตนโกสินทร์ 200 ปี ในปัจจุบันมีการขยายตัวของห้างสรรพสินค้าขนาดใหญ่ได้แก่ พิวเจอร์พาร์ค รังสิต โฮมโปร ออฟฟิศดีไป๋ นอกจากนี้มีการกระจุกตัวของธนาคาร ร้านทอง และร้านขายสินค้าอุปโภคบริโภคต่าง ๆ อยู่มากมาย

- ย่านตลาดกลางสี่มุมเมือง จากเดิมที่มีตลาดสี่มุมเมืองที่เป็นตลาดกลางขายส่งผลไม้ มีการขยายตัวของห้างสรรพสินค้าได้แก่ เมอริคิง เซียร์รังสิต เดอะดีปี้ คาร์ฟู ที่มีลักษณะเป็นอาคารขนาดใหญ่ และยังมีอาคารพาณิชย์กระจุกตัวอยู่อย่างหนาแน่น โดยเฉพาะใกล้กับถนนพหลโยธิน

- ย่านการค้าที่กระจายอยู่ริมถนนพหลโยธินซึ่งมีตลอดแนว โดยสามารถแบ่งได้เป็นบริเวณคือ

ก. ช่วงใกล้กับกรุงเทพมหานคร เป็นย่านการค้าประเภทแหล่งสถานบันเทิง ร้านอาหารต่าง ๆ อยู่มาก

ข. ช่วงจากตลาดสี่มุมเมือง-รังสิต เป็นย่านการค้าประเภทอะไหล่รถยนต์ พร้อมทั้งมีการซ่อมเครื่องยนต์ด้วย นอกจากนี้มีห้างสรรพสินค้าแมคโคร และบริเวณทางเข้าหมู่บ้านเมืองเอกมีกลุ่มพาณิชย์กระจุกตัวอยู่มาก

2) การใช้ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัย ลักษณะที่อยู่อาศัยในเขต A เป็นย่านที่อยู่อาศัยหนาแน่น โดยมีสภาพเป็นอาคารพาณิชย์ และอาคารชุดโดยมีโครงการขนาดใหญ่เช่น แฟลตปลาทอง

หมู่บ้านรัตนโกสินทร์ 200 ปี สำหรับบ้านเดี่ยวกระจุกตัวอยู่บริเวณถนนรังสิต-นครนายกและบริเวณคลอง 2 ส่วนใหญ่

3) การใช้ที่ดินประเภทอุตสาหกรรม ลักษณะของการใช้ที่ดินประเภทอุตสาหกรรม ในเขตพื้นที่ A ส่วนใหญ่เป็นอุตสาหกรรมขนาดเล็กที่กระจายตัวอยู่ตามอาคารพาณิชย์เช่น การซ่อมรถยนต์ที่ควบคู่กับการขายอะไหล่รถยนต์บริเวณริมถนนพหลโยธิน และอุตสาหกรรมขนาดกลางและใหญ่ซึ่งมีไม่มากนักกระจายตัวอยู่ตามบริเวณถนนรังสิต-นครนายกซึ่งปะปนย่านการค้าและที่อยู่อาศัยเช่นกัน

4) การใช้ที่ดินประเภทสถาบันราชการ โดยมีที่ดินของเขตทหารอยู่ทางใต้ของพื้นที่ นอกจากนั้นกระจายอยู่ทั่วบริเวณซึ่งรวมถึงที่ตั้งของสาธารณูปการเช่น โรงพยาบาลต่าง ๆ ของรัฐอีกด้วย

แนวโน้มในอนาคตของพื้นที่เขต A

เนื่องจากพื้นที่เขต A มีความพร้อมด้านสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ มีการเข้าถึงที่สะดวกส่งผลให้ราคาที่ดินในพื้นที่สูงกว่าพื้นที่เขตอื่น ๆ จึงมีการลงทุนโครงการขนาดใหญ่ของเอกชน เพื่อให้ผลตอบแทนต่อที่ดินคุ้มค่า มีการลงทุนด้านที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุด และการลงทุนด้านห้างสรรพสินค้าขนาดใหญ่ เนื่องจากเป็นบริเวณที่มีการเข้าถึงได้ดี มีลักษณะการกระจุกตัวของการค้าดั้งเดิมที่ส่งเสริมให้มีการลงทุนด้านการค้าในพื้นที่มากยิ่งขึ้น เนื่องจากเกิดระบบการพึ่งพากันของย่านการค้าทำให้ลูกค้ามีโอกาสเปรียบเทียบสินค้าจนเกิดความพอใจ ทำให้มีการดึงดูดกลุ่มลูกค้าได้มากยิ่งขึ้น นอกจากนี้พื้นที่ยังมีปัจจัยด้านประชากรในพื้นที่และโดยรอบที่อยู่อย่างหนาแน่น และมีประชากรที่เป็นกลุ่มนักศึกษาและกลุ่มแรงงานอีกด้วย บริเวณที่คาดว่าจะมีการขยายตัวของกิจกรรมการค้ายังคงอยู่ในบริเวณย่านการค้าสี่มุมเมือง และย่านการค้ารังสิต ที่มีลักษณะเป็นการค้าขนาดใหญ่และหนาแน่นมากขึ้น นอกจากนี้คาดว่าจะย่านการค้าจะขยายตัวตลอดแนวถนนพหลโยธินในเขต A เนื่องจากมีปัจจัยของการเข้าถึงพื้นที่ และระบบบริการพื้นฐานต่าง ๆ ที่มีอยู่พร้อม

สำหรับการขยายตัวของที่อยู่อาศัยคาดว่า มีการขยายตัวของที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก ในรูปของอาคารชุดที่อยู่ห่างจากถนนพหลโยธินเข้าไป เนื่องจากพื้นที่ริมถนนเป็นย่านการค้า และมีราคาที่ดินสูง ลักษณะการขยายตัวการใช้ที่ดินทั้ง 2 ประเภทหลักในพื้นที่เขต A ส่งผลให้ถนนพหลโยธินที่เป็นถนนที่ใช้ติดต่อระหว่างภาค ต้องรองรับปริมาณจราจรของชุมชนรอบข้างทำให้เกิดปัญหาการจราจรหนาแน่น และติดขัดในช่วงเวลาเร่งด่วนอยู่เสมอ

ในระยะสั้น (ถึงปี 2542)โครงการขนาดใหญ่ของรัฐที่เปิดดำเนินการคือ ทางด่วนสายปากเกร็ดถึงเชียงรากที่เปิดดำเนินการปี 2541 ถึงแม้ว่าจะไม่ใช่โครงการที่ตั้งอยู่ในพื้นที่โดยตรง แต่มีทางเข้า-ออกอยู่ในพื้นที่ใกล้เคียง บนถนนรังสิต-บางพูน ทำให้การเดินทางติดต่อของพื้นที่เขต A และเขตชั้นในของกรุงเทพมหานครสะดวกขึ้นโดยไม่ต้องผ่านถนนพหลโยธินในช่วงเขตพื้นที่ A

ในระยะยาวโครงการขนาดใหญ่ของรัฐที่เข้าสู่พื้นที่ A ได้แก่ ทางยกระดับโบลล์เวย์ โครงการขนส่งทางรถไฟและถนนยกระดับในกรุงเทพมหานคร(BERTS) ซึ่งตามแผนแล้วเสร็จในปี 2541 แต่จากสภาพปัจจุบันจึงคาดว่าจะแล้วเสร็จหลังจากปี 2542 ขึ้นไป โดยโครงการเหล่านี้ตั้งอยู่ในพื้นที่ A โดยตรง ซึ่งจะช่วยส่งเสริมสภาพของพื้นที่ในด้านการเข้าถึง และจะช่วยลดความแออัดคับคั่งของถนน พลไฮอินได้เป็นอย่างดี

ในระยะยาวเมื่อโครงการขนาดใหญ่เปิดดำเนินการคาดว่าจะมีการกระจุกตัวของ ประชากร และที่อยู่อาศัยอย่างหนาแน่นมากขึ้น ซึ่งจากการคาดการณ์ประชากรในปี 2543 มีประชากรใน พื้นที่ 76,268 คน ปี 2548 มีประชากร 87,557 คน ปี 2553 มีประชากร 98,847 คน และปี 2558 มี ประชากร 110,136 คน ลักษณะดังกล่าวก่อให้เกิดสภาพของเมืองที่แออัด ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อระบบ สาธารณูปโภคและสาธารณูปการในพื้นที่ ทั้งในด้านประปา ไฟฟ้า และโทรศัพท์ เนื่องจากความต้องการ ที่มีสูงขึ้น นอกจากนี้เกิดปัญหาความแออัดของพื้นที่ ขาดสถานที่พักผ่อนหย่อนใจ และเกิดปัญหาสิ่งแวดล้อมตามมา

ปัญหาด้านสิ่งแวดล้อมในพื้นที่เขต A ที่สำคัญคือ ปัญหาน้ำเสียชุมชน และปัญหา ขยะ เนื่องจากเป็นชุมชนขนาดใหญ่มีพื้นที่ติดต่อกันของชุมชนประชาธิปัตย์ และชุมชนคูคต โดยปัญหา ของน้ำเสียเกิดจากน้ำทิ้งจากบ้านเรือน อาคารชุดขนาดใหญ่ และตลาดซึ่งไม่มีการบำบัดก่อนปล่อยทิ้งลง สู่น้ำธรรมชาติ ปัจจุบันสภาพคลองรังสิตประยูรศักดิ์เป็นแหล่งระบายน้ำเสียลงสู่น้ำเจ้าพระยา ซึ่งจากการคาดการณ์ของกระทรวงวิทยาศาสตร์เทคโนโลยี และสิ่งแวดล้อมคาดว่าในระยะสั้น (ปี 2542) ชุมชนประชาธิปัตย์และชุมชนคูคตมีน้ำทิ้งรวมกันประมาณ 23,434 ลูกบาศก์เมตรต่อวัน และมีความ สกปรกในรูป BOD 4,001 กิโลกรัมต่อวัน และระยะยาว(ประมาณปี 2560) มีน้ำทิ้งรวมกันประมาณ 71,078 ลูกบาศก์เมตรต่อวัน และมีความสกปรกในรูป BOD 13,292 กิโลกรัมต่อวัน ซึ่งจะเห็นได้ว่าการ เพิ่มขึ้นของน้ำเสียและความสกปรกของน้ำอย่างต่อเนื่อง

สำหรับปริมาณขยะในอนาคตมีจำนวนเพิ่มมากขึ้นตามจำนวนประชากรที่เพิ่มสูง ขึ้น นอกจากนี้ในพื้นที่มีบริการจัดเก็บขยะเนื่องจากอยู่ในเขตเทศบาล และสุขาภิบาลแต่การจัดเก็บไม่ สามารถทำได้หมดจึงเหลือขยะตกค้าง ในปัจจุบันปัญหาดังกล่าวยังไม่รุนแรงนัก แต่ในอนาคตจะทวี ความรุนแรงมากขึ้นเนื่องจากปริมาณขยะที่เพิ่มสูงขึ้น ประสิทธิภาพของการจัดเก็บขยะไม่เพียงพอ และ ปัญหาที่ดินในการกำจัดขยะที่มีราคาสูงขึ้น

ปัญหาสิ่งแวดล้อมอื่น ๆ ของพื้นที่ ได้แก่ มลพิษทางอากาศและเสียงรบกวน พลไฮอิน อันเกิดจากปริมาณจราจรที่เพิ่มขึ้นซึ่งส่งผลกระทบต่อสุขภาพอนามัยของประชาชนที่อยู่ใน พื้นที่ได้

5.3.3.2 เขตพื้นที่ B (zone B) เขตที่มีการใช้ที่ดินหลายประเภท

ขอบเขตพื้นที่ B ครอบคลุมพื้นที่บริเวณตำบลคลองหนึ่ง ด้านเหนือติดต่อกับ จังหวัดพระนครศรีอยุธยา ทิศตะวันออกติดต่อกับพื้นที่ตำบลคลองสอง ทิศใต้ติดต่อกับตำบลประชาธิปัตย์ ทิศตะวันตกติดกับเส้นทางรถไฟสายเหนือ มีพื้นที่ประมาณ 56.3 ตารางกิโลเมตร

สภาพทั่วไป เขตพื้นที่ B มีลักษณะถูกขนาบด้วยคลองด้านตะวันออก ทำให้พื้นที่ สามารถระบายน้ำได้ดี และมีทางรถไฟเป็นคั่นกั้นน้ำทางด้านตะวันตก แต่อย่างไรก็ดียังคงประสบกับ ปัญหาน้ำท่วมในช่วงที่มีฝนมากในบางส่วนของพื้นที่ ในส่วนกลางพื้นที่มีถนนพหลโยธินเป็นถนนสาย สำคัญผ่าน มีถนนคลองหลวงตัดผ่านในแนวตะวันออก-ตะวันตก และมีระบบขนส่งมวลชนทั้งของจังหวัด และของชสมก. บริการในพื้นที่ สำหรับการประกอบอาชีพในเขตการบริการของการประปาரசังสิต นอกจากนี้ยังเป็นพื้นที่ตั้งของโรงพยาบาลทั้งของรัฐและเอกชน และมีสถาบันการศึกษาทุกระดับทำให้พื้นที่ในเขต พื้นที่ B เป็นพื้นที่ที่มีความพร้อมด้านสาธารณูปโภคและสาธารณูปการพอสมควร จึงเป็นเขตที่มีจำนวน ประชากร และการเปลี่ยนแปลงประชากรมากที่สุดเขตหนึ่ง

พื้นที่เขต B มีกิจกรรมต่าง ๆ กระจายทั่วพื้นที่ โดยมีการกระจุกตัวของกิจกรรมอยู่ ได้แก่ ชุมชนคลองหลวงที่เป็นศูนย์กลางอุตสาหกรรมแรกเริ่ม และขยายไปยังชุมชนนวนคร นอกจากนี้มี ชุมชนบางชั้นที่เป็นศูนย์กลางด้านการศึกษาด้วย ดังนั้นในเขตพื้นที่ B จึงเป็นทั้งเขตอุตสาหกรรม การ ศึกษาในระดับสูง และเป็นแหล่งงานที่สำคัญของจังหวัด โดยปี 2537 มีจำนวนโรงงานอุตสาหกรรม 318 แห่ง คิดเป็น 45% และมีอัตราการขยายตัว 40% นอกจากนี้มีร้านค้าพาณิชย์ที่จดทะเบียนประมาณ 37 แห่ง คิดเป็น 22% ของพื้นที่ศึกษาทั้งหมด ซึ่งทั้งหมดนี้ส่งผลให้รายได้ของสาขาเทศบาลคลองหลวงพื้นที่สูง กว่าพื้นที่ชุมชนอื่น ๆ โดยมีอัตราการขยายตัวเฉลี่ย 24% ต่อปี

เนื่องจากเป็นพื้นที่ที่มีความพร้อมด้านสาธารณูปโภคมากกว่าพื้นที่โดยรอบ มีการ เข้าถึงได้ดี และมีการกระจุกตัวของกิจกรรมต่าง ๆ ทำให้ราคาที่ดินบริเวณดังกล่าวสูงกว่าพื้นที่รอบข้าง โดยเฉพาะบริเวณริมถนนพหลโยธิน

ในเขตพื้นที่ B ยังอยู่ในเขตคุ้มครองสิ่งแวดล้อมเนื่องจากเป็นพื้นที่อนุรักษ์แหล่งน้ำ ดิบเพื่อการประปานครหลวง ที่มีการขยายพื้นที่จากเดิมแต่ยังคงยกเว้นพื้นที่ในเขตนิคมอุตสาหกรรมนวน คร นอกจากนี้ยังอยู่ในเขตผังเมืองรวมชุมชนประชาธิปัตย์-คลองหลวงอีกด้วย ซึ่งการเปลี่ยนแปลงใน พื้นที่ได้เกิดขึ้นก่อนหน้าแล้วทำให้การบังคับใช้ที่ดินล่าช้ากว่าสภาพปัจจุบัน และข้อกำหนดการใช้ที่ดิน ประเภทต่าง ๆ ดังรูปที่ 4.18 โดยกำหนดให้บางชั้นและบริเวณนวนครเป็นย่านการค้า พื้นที่โดยรอบเป็น ที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง พื้นที่ในเขตอุตสาหกรรมนวนคร และพื้นที่ทางตอนใต้เป็นเขต อุตสาหกรรม มีสถาบันการศึกษาอยู่บริเวณบางชั้น การใช้ที่ดินประเภทคลังสินค้าตั้งอยู่ทางตอนเหนือ และพื้นที่นอกเหนือจากนั้นเป็นที่อยู่อาศัยประเภทเบาบาง

การใช้ที่ดินประเภทต่าง ๆ ของเขตพื้นที่ B มีความหลากหลายโดยมีการใช้ที่ดินต่าง ๆ ดังนี้

1) การใช้ที่ดินประเภทอุตสาหกรรม เขต B มีการกระจายตัวของโรงงานอุตสาหกรรมอยู่มาก โดยที่กระจุกตัวอยู่มี 2 บริเวณคือริมถนนพหลโยธิน และนครดงรูปที่ 5.6 ลักษณะของโรงงานเป็นโรงงานขนาดใหญ่ใช้แรงงานสูง ซึ่งการขยายตัวมีในเขตนครส่วนใหญ

2) การใช้ที่ดินประเภทพาณิชย์กรรม เขตพื้นที่ B มีย่านการค้าที่กระจายตามถนนพหลโยธินเป็นช่วง ๆ ดังนี้

- ย่านตลาดประทานพร ตั้งอยู่บริเวณริมถนนพหลโยธินโดยเป็นตลาดขายสินค้าอุปโภคบริโภคต่าง ๆ ในพื้นที่

- ย่านตลาดบางชัน มีการกระจุกตัวของอาคารพาณิชย์เป็นย่านการค้าที่อยู่ทางตอนเหนือของพื้นที่ศึกษา โดยมีตลาดสดบางชัน และร้านค้าที่ขายสินค้าอุปโภคบริโภคต่าง ๆ อยู่มากตลอดจนมีธนาคารอยู่หลายสาขาด้วยกัน

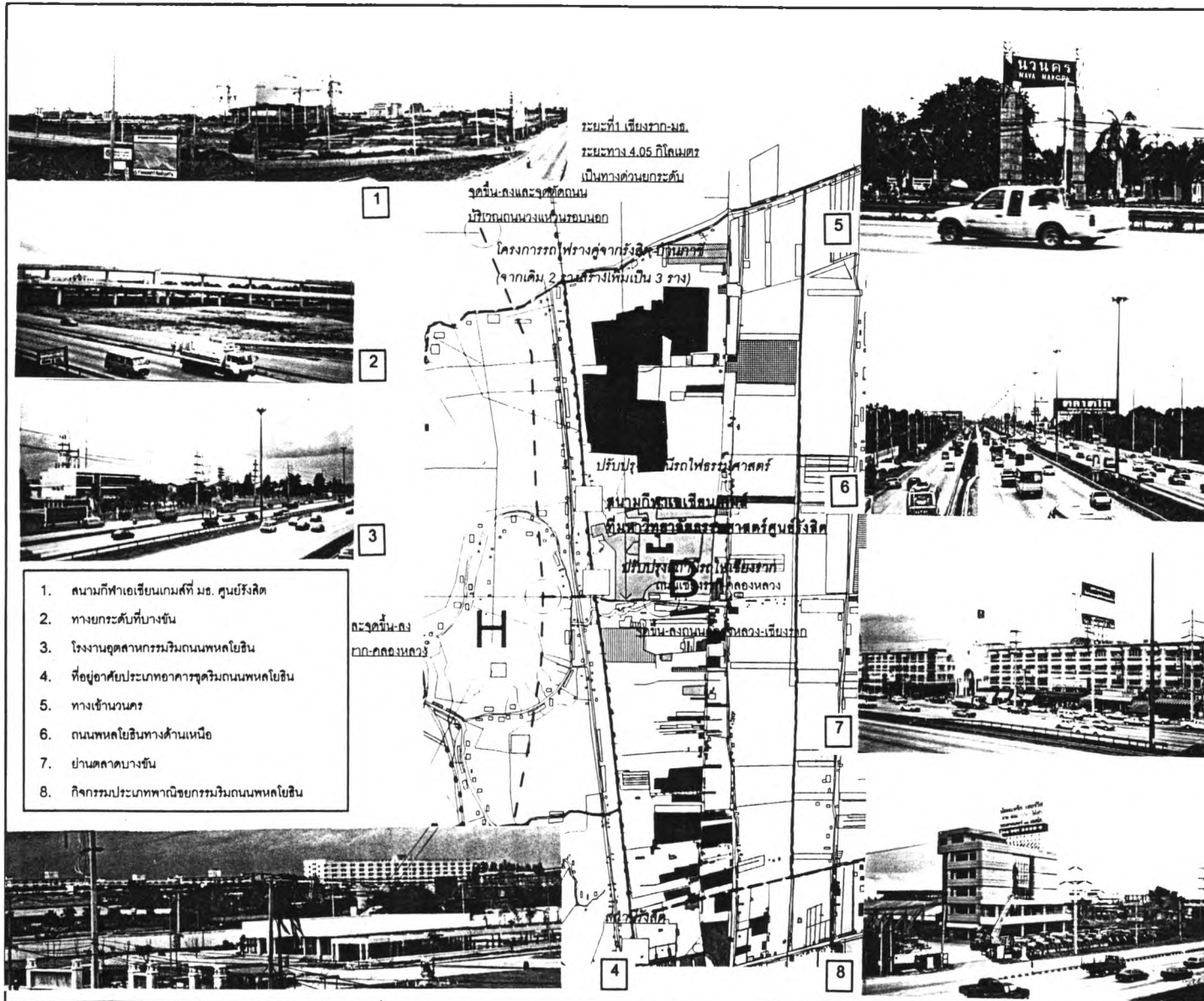
- ตลาดไท เป็นย่านการค้าที่เกิดขึ้นใหม่โดยรวมการค้าผัก ผลไม้ที่ขายปลีกและส่ง และมีสินค้าอุปโภคบริโภค นอกจากนี้มีตลาดสดภายในพื้นที่ด้วย ซึ่งตลาดไทเป็นย่านการค้าใหม่ขนาดใหญ่แห่งหนึ่งทีเดียว

- การค้าที่กระจายอยู่ตามแนวถนนพหลโยธินจากรังสิตถึงจังหวัดอยุธยา มีการค้ากระจายตัวอยู่เป็นช่วง ๆ ส่วนใหญ่เป็นปั้มน้ำมัน อาคารสำนักงานขายรถยนต์ยี่ห้อต่าง ๆ ทั้งรถยนต์ส่วนบุคคลและรถแทรกเตอร์ ร้านค้าตัวแทนจำหน่ายวัสดุก่อสร้าง และขายเฟอร์นิเจอร์ตกแต่งบ้าน

3) การใช้ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัย กระจายตัวอยู่ 2 ข้างถนนพหลโยธิน และที่กระจายลึกเข้าไปในเขตคลองโดยมีลักษณะเป็นโครงการบ้านจัดสรร บริเวณที่มีการกระจุกตัวอยู่ที่อยู่อาศัยหนาแน่นมากได้แก่ ชุมชนนคร ซึ่งมีลักษณะเป็นอาคารชุดของการเคหะแห่งชาติ สำหรับที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุดในปัจจุบันกระจายตัวอยู่ตลอดแนวถนนพหลโยธินเนื่องจากมีการเข้าถึงสะดวกและราคาที่ดินบริเวณนี้สูงจึงก่อให้เกิดที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุดโดยเฉพาะในบริเวณใกล้กับมหาวิทยาลัยต่าง ๆ ได้แก่ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ มหาวิทยาลัยกรุงเทพ และสถาบันราชภัฏเพชรบุรี วิทยาลัยการณ โดยมึลักษณะเป็นหอพักให้เช่า ส่วนในมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์มีหอพักของทางมหาวิทยาลัยสำหรับให้นักศึกษาและบุคลากรของมหาวิทยาลัยพักอาศัย นอกจากนี้มีที่อยู่อาศัยในรูปอาคารชุดขยายตัวเข้าสู่ถนนคลองหลวงอีกด้วย

สำหรับที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวและทาวเฮาส์มีกระจายอยู่ตามถนนพหลโยธินด้านในเข้าไป โดยอยู่ในรูปโครงการจัดสรร

4) การใช้ที่ดินประเภทสถาบันการศึกษา บทบาทด้านการศึกษาเป็นบทบาทสำคัญด้านหนึ่งของพื้นที่ เขต B โดยสถาบันการศึกษาที่สำคัญคือ สถาบันเทคโนโลยีแห่งเอเชีย



1. สนามกีฬาเอเชียนเกมส์ที่ มธ. ศูนย์รังสิต
2. ทางยกระดับที่บางซื่อ
3. โรงงานอุตสาหกรรมริมถนนพหลโยธิน
4. ที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุดริมถนนพหลโยธิน
5. ทางเข้าวนคร
6. ถนนพหลโยธินทางด้านเหนือ
7. ย่านตลาดบางซื่อ
8. กิจกรรมประเภทพาณิชยกรรมริมถนนพหลโยธิน

แผนการใช้ที่ดินเพื่อรองรับโครงการพัฒนาขนาดใหญ่ในจังหวัดปทุมธานี

สัญลักษณ์:

	ที่อยู่อาศัย		พาณิชย์
	อุตสาหกรรม		คลังสินค้า
	ศาลากลาง		นันทนาการ
	สถานีราชการ		
	สถาบันการศึกษา		
	ที่ว่างและเกษตรกรรม		
	ทางรถไฟ		
	คลอง, แม่น้ำ		
	ขอบเขตพื้นที่ศึกษาย่อย		

ที่มา:ภาพถ่ายทางอากาศของกรมแผนที่ทหารปี 2537 และกรมสำรวจภาคสนามปี 2538

รูปที่ 5.7

แสดง : การใช้ที่ดินในพื้นที่เขต B



ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ศูนย์รังสิต มหาวิทยาลัยกรุงเทพ และสถาบันราชภัฏเพชรบุรีวิทยาลัยที่
ล้วนตั้งอยู่ในพื้นที่ด้านบนของชุมชน

แนวโน้มของพื้นที่เขต B

เดิมพื้นที่เขต B มีการขยายตัวของเมืองตามแนวถนนพหลโยธิน โดยมีเขต
อุตสาหกรรมนวนครตั้งอยู่ทางตอนเหนือ และมีการขยายตัวของสถาบันการศึกษา ซึ่งการใช้ที่ดินทั้ง 2
ประเภทล้วนเป็นการดึงดูดกิจกรรมอื่น ๆ ให้ขยายตัวตามมาโดยเฉพาะที่อยู่อาศัย เนื่องจากพื้นที่เขต B มี
ระบบประปา ไฟฟ้า โทรศัพท์ ให้บริการ และมีระบบขนส่งมวลชนบริการในแนวถนนพหลโยธินอีกด้วย
และในระยะต่อมาจึงมีการขยายตัวของการค้าพาณิชย์ที่กระจุกตัวอยู่ในพื้นที่ต่าง ๆ ตลอดแนวถนน
พหลโยธิน ในอดีตพื้นที่เขต B ไม่มีการกำหนดมาตรการทางด้านผังเมืองจึงทำให้การขยายตัวของ
ใช้ที่ดินประเภทต่าง ๆ เป็นไปอย่างไร้ระเบียบ มีทั้งอุตสาหกรรม ที่อยู่อาศัย พาณิชยกรรม และสถาบัน
การศึกษา ที่เกาะตัวตามยาวของถนนพหลโยธิน แต่อย่างไรก็ตามการที่พื้นที่อยู่ในเขตคุ้มครองสิ่งแวดล้อม
ล้อมเนื่องจากอยู่ในพื้นที่อนุรักษ์เพื่อการประปา จึงมีการจำกัดการขยายตัวของโรงงานอุตสาหกรรมที่มี
มลพิษทางน้ำเกินมาตรฐานที่กำหนด และในปัจจุบันมีมาตรการด้านผังเมืองในการกำหนดการใช้ที่ดิน
ในพื้นที่เขต B ทำให้การขยายตัวถูกจำกัดลงแต่อย่างไรก็ตามพื้นที่การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทต่าง ๆ ที่
กรมการผังเมืองกำหนดล่าช้ากว่าการใช้ประโยชน์ที่ดินในพื้นที่จริงและบางโครงการมีการปรับเปลี่ยนทำ
ให้ผังดังกล่าวไม่สามารถจัดระเบียบและควบคุมการใช้ประโยชน์ที่ดินในพื้นที่บางส่วนจริง ๆ ได้

สำหรับในระยะสั้นมีการพัฒนาโครงการขนาดใหญ่ในเขตพื้นที่ B ได้แก่ การ
ปรับปรุงมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์เป็นสนามแข่งขันกีฬาเอเชียนเกมส์ครั้งที่ 13 ในปี 2541 ซึ่งมีการ
พัฒนาในส่วนของสนามกีฬา ยานการค้า และมีโครงการอื่น ๆ เข้ามาสนับสนุนซึ่งต้องแล้วเสร็จในปี
2541 เช่นกันโดยมีโครงการทางด่วนสายปากเกร็ด-เชียงรากในช่วงแรก ที่มีสวนเชื่อมต่อเข้ามาวิทยาลัย
ธรรมศาสตร์ศูนย์รังสิต การขยายถนนคลองหลวงเป็นทาง 6 ช่องจราจรจากเชียงรากถึงคลอง 5 การ
ปรับปรุงสถานีรถไฟที่เชียงรากและที่มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ซึ่งโครงการดังกล่าวส่งเสริมบทบาทการ
เข้าถึงพื้นที่มากยิ่งขึ้น และทำให้พื้นที่ด้านบนของพื้นที่ศึกษาเดินทางติดต่อกับกรุงเทพมหานครได้โดยไม่ต้องผ่านถนนพหลโยธิน แต่เนื่องจากที่ดินริมถนนพหลโยธินในพื้นที่เขต B มีราคาสูงทำให้คาดว่า
การขยายตัวอยู่ในพื้นที่ห่างจากถนนเข้าไป ซึ่งจะมีสภาพการใช้ที่ดินที่เข้มข้นมากขึ้นเช่น เป็นที่อยู่อาศัย
ประเภทอาคารชุด หรือเป็นย่านการค้า สำหรับพื้นที่อุตสาหกรรมถูกจำกัดในเขตอุตสาหกรรมนวนคร
สำหรับคลังสินค้าและอุตสาหกรรมประเภทที่ไม่มีมลพิษการขยายตัวในพื้นที่น้อยลงเช่นกัน เนื่องจาก
ราคาที่ดินที่สูงขึ้น และนโยบายของรัฐที่สนับสนุนให้โรงงานอุตสาหกรรมย้ายออกนอกพื้นที่กรุงเทพมหานครและปริมณฑล

ในอนาคตคาดว่าบริเวณย่านการค้าบางชั้นเป็นย่านการค้าที่มีความสำคัญมากขึ้นเพราะมีการปรับปรุงพื้นที่ส่วนมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ส่วนหนึ่งเป็นย่านพาณิชย์ ซึ่งจะเป็นส่วนสนับสนุนและเป็นตัวดึงดูดการค้าอื่น ๆ ให้ขยายตัวเข้าสู่พื้นที่มากขึ้น ประกอบกับประมาณปี 2542 มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ศูนย์รังสิตมีแผนที่จะย้ายการเรียนการสอนในระดับปริญญาตรีจากท่าพระจันทร์มาที่รังสิตทั้งหมด ทำให้ประชากรด้านนักศึกษา และบุคลากรของมหาวิทยาลัยขยายตัวมากขึ้น ซึ่งประชากรเหล่านี้ล้วนทำให้ความต้องการบริโภคสินค้าและบริการต่าง ๆ ในพื้นที่มากยิ่งขึ้น และส่งผลต่อกิจกรรมอื่น ๆ ที่ไม่ได้เกี่ยวข้องกับมหาวิทยาลัยอีกด้วย

โดยจากการคาดการณ์ประชากรในปี 2543 มีประชากรในพื้นที่ 52,742 คน ปี 2548 มีประชากร 60,549 คน ปี 2553 มีประชากร 68,356 คน และปี 2558 มีประชากร 76,163 คน นอกจากนี้มีประชากรนอกทะเบียนที่เป็นประชากรมหาวิทยาลัยและแรงงาน โดยประชากรของมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ปัจจุบันมีประมาณ 3,500 คนและเมื่อมีการย้ายการเรียนการสอนระดับบัณฑิตศึกษามายังศูนย์รังสิตประมาณปี 2542 ซึ่งทำให้มีประชากรมหาวิทยาลัยเต็มโครงการประมาณ 17,000 คน สถาบัน AIT ประชากรเต็มโครงการประมาณ 2,000 คน มหาวิทยาลัยกรุงเทพประมาณ 5,000 คน สถาบันราชภัฏเพชรบุรีวิทยาลัยประมาณ 5,000 คน

สำหรับกลุ่มที่อยู่อาศัยหนาแน่นในพื้นที่เขต B คาดว่าอยู่ในพื้นที่เขตนวนครเดิมบริเวณใกล้กับมหาวิทยาลัยกรุงเทพ และในอนาคตกลุ่มที่อยู่อาศัยหนาแน่นอยู่ในพื้นที่ของมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ บริเวณบางชั้น และขยายตัวตามแนวถนนพหลโยธินมากขึ้นในรูปของอาคารชุด

ในระยะยาวพื้นที่เขต B มีการขยายตัวหนาแน่นมากยิ่งขึ้น และยังคงมีการใช้ที่ดินปะปนกัน ซึ่งปัญหาที่ตามมาคือ การขัดแย้งของการใช้ที่ดินแต่ละประเภท การขาดแคลนระบบสาธารณูปโภคในพื้นที่ ทั้งน้ำประปา ไฟฟ้า เนื่องจากมีกิจกรรมหลากหลายประเภทที่ต้องการใช้บริการสาธารณูปโภคเหล่านี้สูง รวมทั้งระบบขนส่งมวลชนที่ในอนาคตความต้องการมีเพิ่มขึ้นเนื่องจากประชากรของมหาวิทยาลัย

นอกจากนี้ปัญหาด้านสิ่งแวดล้อมเป็นปัญหาหนึ่งที่พื้นที่เขต B กำลังประสบอยู่ ได้แก่ ปัญหาน้ำเสีย ปัญหากลิ่นจากโรงงานอุตสาหกรรม ซึ่งในอนาคตปัญหาสิ่งแวดล้อมเหล่านี้ทวีรุนแรงมากขึ้น และมีปัญหาด้านขยะที่แม้ว่าจะมีบริการจัดเก็บขยะในพื้นที่แล้วก็ตาม และสำหรับพื้นที่ของมหาวิทยาลัย และเขตอุตสาหกรรมนวนครมีการกำจัดขยะเอง แต่การกำจัดยังคงขาดประสิทธิภาพส่วนใหญ่กองทิ้งไว้กลางแจ้ง ส่งผลกระทบต่อน้ำเสีย และกลิ่นตามมา ในอนาคตคาดว่าจะประสบปัญหาเกี่ยวกับปริมาณขยะเช่นเดียวกับพื้นที่เขต A

5.3.3.3 เขตพื้นที่ C ย่านที่อยู่อาศัย

ขอบเขตของพื้นที่เขต C ครอบคลุมพื้นที่บางส่วนของตำบลประชาธิปัตย์ ตำบลคูคต โดยมีคลอง 3 แบ่งเขตพื้นที่ ตำบลรังสิต ตำบลลาดสวาย และตำบลบึงคำพร้อย มีพื้นที่ประมาณ 32.7 ตารางกิโลเมตร

สภาพทั่วไปเป็นพื้นที่ที่มีแนวคลองจากเหนือ-ใต้อยู่มาก และมีคลองตามแนวตะวันออก-ตะวันตกได้แก่ คลองรังสิตประยูรศักดิ์ คลองหกวา ซึ่งพื้นที่ดังกล่าวมีการขยายตัวด้านที่อยู่อาศัยอยู่มาก โดยมีชุมชนที่อยู่ใกล้เคียงกันคือ ชุมชนประชาธิปัตย์ ชุมชนคูคต และชุมชนธัญบุรี โดยมีถนนรังสิต-นครนายกเป็นถนนสายสำคัญ และมีระบบขนส่งมวลชนของจังหวัดจากรังสิตไปยังคลอง 16 นอกจากนี้มีถนนสายย่อยเลียบคลองซอยอื่น ๆ ที่มีลักษณะเป็นถนน 2 ช่องจราจร ส่วนระบบสาธารณูปโภคในพื้นที่มีการบริการน้ำประปาบางส่วนในบริเวณใกล้กับเทศบาลตำบลประชาธิปัตย์ และสุขาภิบาลคูคตเท่านั้น บริเวณอื่น ๆ ยังคงใช้น้ำบาดาลของหมู่บ้านจัดสรรต่าง ๆ

ประชากรในบริเวณนี้มีการกระจุกตัวอยู่มาก เนื่องจากพื้นที่มีลักษณะการขยายตัวของบ้านจัดสรร โดยพื้นที่ที่มีการขยายตัวของประชากรในอดีตมากคือบริเวณที่อยู่ในเขตเทศบาลตำบลประชาธิปัตย์ และสุขาภิบาลคูคตเนื่องจากมีบริการพื้นฐานพร้อม นอกจากนี้พื้นที่บางส่วนของเขตนี้อยู่ในพื้นที่ปฏิรูปเพื่อการเกษตรกรรมด้วย

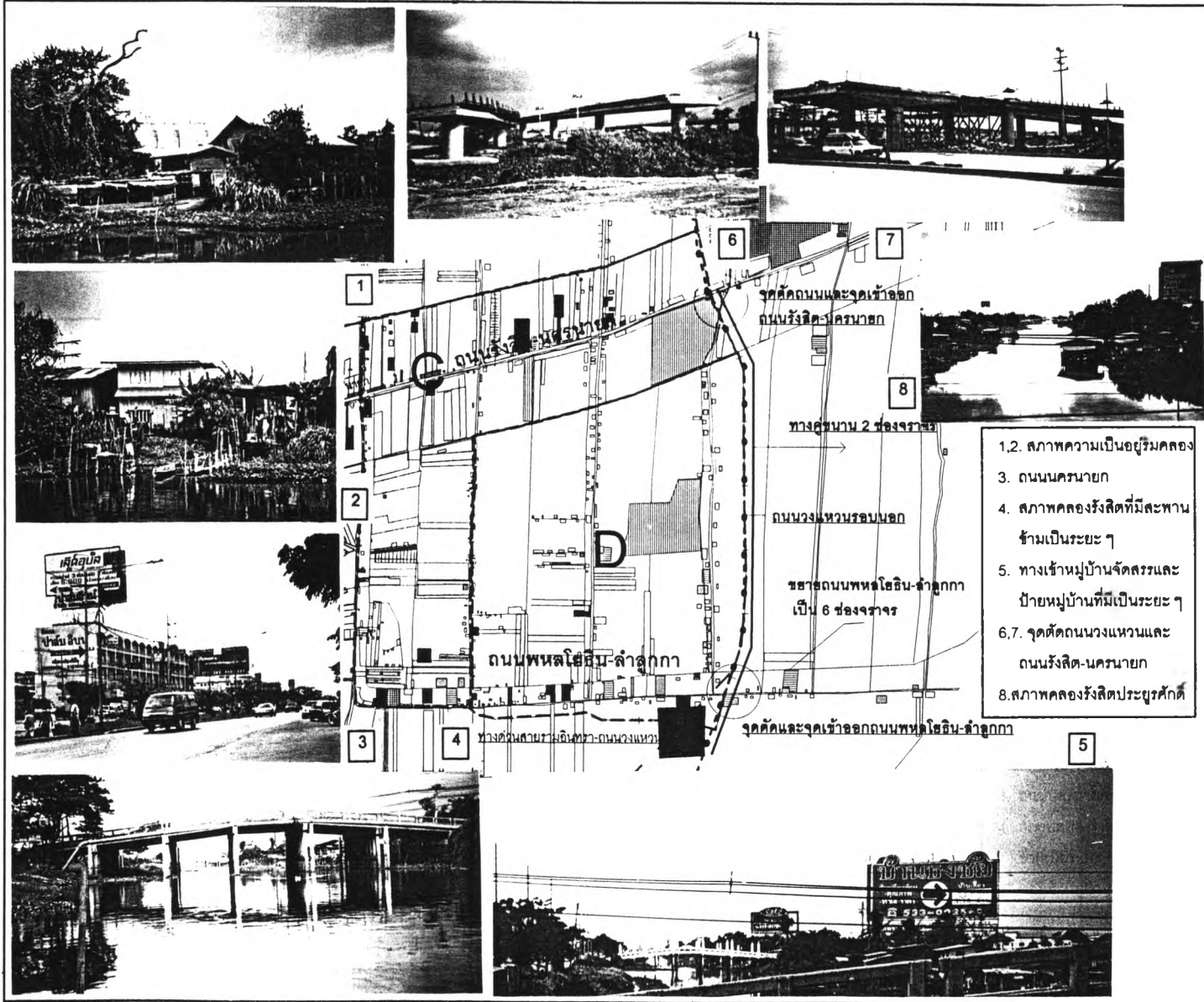
การใช้ที่ดินในพื้นที่ส่วนใหญ่เป็นที่อยู่อาศัยในรูปของที่ดินจัดสรรอยู่มาก โดยลักษณะโครงการจะขนานไปกับแนวถนนรังสิต-นครนายก ถนนพหลโยธิน-ลำลูกกา และถนนสายย่อยเลียบคลองสอง พื้นที่โครงการด้านที่ติดถนนแคบและตัดถนนเป็นแนวยาวเข้าสู่พื้นที่ด้านในเข้าไป เนื่องจากมีข้อจำกัดในเรื่องคลองที่มีเป็นระยะ ๆ ทำให้ต้องมีการสร้างสะพานข้ามคลองเหล่านั้นเป็นระยะ ๆ

แนวโน้มในอนาคตของพื้นที่เขต C

พื้นที่เขต C มีการขยายตัวของที่อยู่อาศัยเป็นอย่างมาก โดยมีแนวตามถนนสายต่าง ๆ คือถนนรังสิต-นครนายก และพหลโยธิน-ลำลูกกา และถนนสายย่อยเลียบคลองซอยต่าง ๆ ซึ่งพื้นที่ในเขตนี้มีข้อจำกัดในด้านสาธารณูปโภคเช่นกัน โดยระบบสาธารณูปโภคต่าง ๆ มีในเขตพื้นที่ที่ใกล้กับเขตพื้นที่ A เท่านั้น

ในระยะสั้นโครงการขนาดใหญ่ที่เข้าสู่พื้นที่ได้แก่ ถนนวงแหวนที่มีจุดขึ้นลงที่ธัญบุรีและลำลูกกา และมีการขยายถนนพหลโยธิน-ลำลูกกาเป็น 6 ช่องจราจร ประกอบกับอยู่ไม่ไกลจากกรุงเทพมหานครมากนัก ทำให้การขยายตัวของพื้นที่ในด้านที่อยู่อาศัยมีมากขึ้น

จากการคาดการณ์ประชากรของพื้นที่เขต C ในปี 2543 มีประชากรในพื้นที่ 75,288 คน ปี 2548 มีประชากร 86,433 คน ปี 2553 มีประชากร 97,577 คน และปี 2558 มีประชากร 108,722 คน ซึ่งจะเห็นได้ว่าการขยายตัวของประชากรมากยิ่งขึ้น ซึ่งปัญหาของพื้นที่ปัจจุบันในเขตนี้คือไม่มีการ



แผนการใช้ที่ดินเพื่อรองรับโครงการพัฒนาขนาดใหญ่ในจังหวัดปทุมธานี

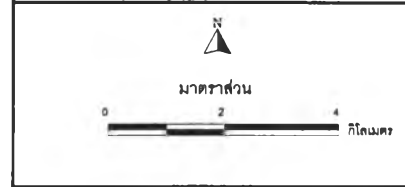
- สัญลักษณ์:
- ที่อยู่อาศัย
 - พาณิชยกรรม
 - อุตสาหกรรม
 - คลังสินค้า
 - คาสนสถาน
 - นันทนาการ
 - สถานที่ราชการ
 - สถาบันการศึกษา
 - ที่ว่างและเกษตรกรรม
 - ทางรถไฟ
 - คลอง, แม่น้ำ
 - ขอบเขตพื้นที่ศึกษาย่อย

- 1.2. สภาพความเป็นอยู่ริมคลอง
3. ถนนนครนายก
4. สภาพคลองรังสิตที่มีสะพานข้ามเป็นระยะ ๆ
5. ทางเข้าหมู่บ้านจัดสรรและป้ายหมู่บ้านที่มีเป็นระยะ ๆ
- 6.7. จุดตัดถนนวงแหวนและถนนรังสิต-นครนายก
8. สภาพคลองรังสิตประจวบคัต

ที่มา: ภาพถ่ายทางอากาศของกรมแผนที่ทหารปี 2537 และการสำรวจภาคสนามปี 2538

รูปที่ 5.8

แสดง : การใช้ที่ดินในพื้นที่เขต C และ D



ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

บริการด้านประปา และระบบถนนยังคงต้องพึ่งพาระบบถนนสายหลักเนื่องจากระบบถนนในแนวคลอง เป็นระบบถนนที่ไม่ได้มาตรฐานนัก นอกจากนี้พื้นที่บางส่วนของเขตเทศบาลและสุขาภิบาลจะมี บริการจัดเก็บขยะแต่ยังคงไม่ทั่วถึงนัก ในอนาคตเมื่อที่อยู่อาศัยหนาแน่นมากยิ่งขึ้นปัญหาด้านบริการ พื้นฐานต่าง ๆ และปัญหาสิ่งแวดล้อมด้านน้ำเสีย ขยะจะเป็นปัญหาที่ทวีความรุนแรงขึ้น

5.3.3.4 เขตพื้นที่ D ที่อยู่อาศัยปะปนกับพื้นที่เกษตรกรรม

ขอบเขตพื้นที่ ด้านเหนือติดคลองชลประทานของตำบลบึงยี่โถและตำบลรังสิต ด้าน ตะวันออกติดกับถนนวงแหวนรอบนอก และด้านใต้ติดกับกรุงเทพมหานคร ส่วนด้านตะวันตกติดกับ คลอง 3 มีพื้นที่ประมาณ 36.86 ตารางกิโลเมตร

สภาพทั่วไป สภาพทั่วไปของเขต D มีลักษณะใกล้เคียงกับพื้นที่เขต E ที่มีคลองชล ประทานอยู่ในแนวเหนือใต้ สำหรับถนนของเขตพื้นที่ D ที่สำคัญคือถนนพหลโยธิน-ลำลูกกา ที่อยู่ทาง ด้านใต้ของพื้นที่เป็นถนนสายหลัก และมีถนนเลียบคลองมีลักษณะเป็นถนน 2 ช่องจราจร ที่สามารถ เชื่อมถนนพหลโยธิน-ลำลูกกา และถนนรังสิต-นครนายกได้แต่อย่างไรก็ตามสภาพถนนยังไม่ได้มาตรฐาน นัก นอกจากนี้พื้นที่ดังกล่าวสามารถติดต่อกับเขตรอบนอกของกรุงเทพมหานครโดยถนนนิมิตร์ใหม่ และ ถนนสายใหม่ ในบริเวณลำลูกกาได้

เขตพื้นที่ D ตั้งอยู่ใกล้กับชุมชนลำลูกกา แต่เนื่องจากระบบถนนของพื้นที่ และการ บริการสาธารณูปโภคต่าง ๆ ยังไม่มากนัก เช่นบริการน้ำประปายังขาดแคลน สำหรับระบบขนส่งมวลชน มีจากรังสิต-คลอง 13

เขตพื้นที่ D มีบทบาทในด้านเป็นพื้นที่เกษตรกรรมเดิม และมีการขยายตัวของที่อยู่ อาศัยบริเวณลำลูกกา แต่เนื่องจากระบบบริการพื้นฐานต่าง ๆ ในพื้นที่ขาดแคลน ทำให้การขยายตัวไม่ มากเท่ากับเขตพื้นที่ C นอกจากนี้การขยายตัวของสิ่งปลูกสร้างมีมากขึ้นในพื้นที่ที่ห่างจากถนนสายหลัก เข้าไปในรูปของบ้านจัดสรรและสนามกอล์ฟ พื้นที่นอกเขตนี้อย่างเป็นพื้นที่เกษตรกรรมอยู่ ดังนั้นประชา กรในพื้นที่ยังคงเบาบางกว่าในเขตพื้นที่ใกล้เคียง

สำหรับราคาที่ดินในเขต D ในช่วงที่ผ่านมามีการเปลี่ยนแปลงที่อยู่ในกลุ่มที่มีการ เปลี่ยนแปลงสูง เนื่องจากในอนาคตมีการขยายระบบคมนาคมมากขึ้นทำให้สามารถติดต่อกับจาก กรุงเทพฯได้สะดวกยิ่งขึ้น นอกจากนี้เขตพื้นที่ D เป็นพื้นที่ปฏิรูปเพื่อการเกษตรกรรมแต่อย่างไรก็ตามยัง คงมีการลดลงของพื้นที่เกษตรกรรมอย่างต่อเนื่อง

การใช้ที่ดินแต่ละประเภท

1) การใช้ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัย การขยายตัวของที่อยู่อาศัยในเขตพื้นที่ D อยู่ใน แนวถนนพหลโยธิน-ลำลูกกา เนื่องจากอยู่ใกล้กรุงเทพมหานครจึงมีการขยายตัวของโครงการที่อยู่อาศัย ในพื้นที่มากขึ้นในรูปของบ้านเดี่ยว ทาวน์เฮาส์ และที่ดินจัดสรรในบริเวณที่ห่างจากถนนเข้าไป

2) การใช้ที่ดินประเภทเกษตรกรรม ถูกบุกรุกด้วยที่อยู่อาศัย และการใช้ที่ดินประเภทอื่น ๆ เช่นสนามกอล์ฟ มากขึ้น ในปัจจุบันยังคงมีสภาพของสวนผลไม้ และเป็นที่ยังรอการพัฒนาอยู่มาก

3) การใช้ที่ดินประเภทนันทนาการ ซึ่งอยู่ในรูปของสนามกอล์ฟ โดยในพื้นที่มีสนามกอล์ฟรัตนธานีตั้งอยู่ใกล้คลอง 5 โดยสนามกอล์ฟเหล่านี้ใช้พื้นที่ขนาดใหญ่ ในพื้นที่บริเวณห่างจากถนนย่อมมีราคาถูกกว่าและมีระบบชลประทานที่ดี ทำให้การขยายตัวของสนามกอล์ฟมีมากขึ้น ซึ่งลักษณะเหล่านี้พบได้ในคลองอื่น ๆ ที่อยู่นอกเหนือพื้นที่ศึกษาอีกด้วย

แนวโน้มในอนาคตของพื้นที่เขต D

เป็นพื้นที่หนึ่งที่มีการขยายตัวของที่อยู่อาศัยอยู่มาก โดยในปัจจุบันมีโครงการที่อยู่อาศัยของเอกชนกระจุกตัวอยู่ตามแนวถนนพหลโยธิน-ลำลูกกา ในอดีตเนื่องจากถนนพหลโยธิน-ลำลูกกามีเพียง 2 ช่องจราจรทำให้การเข้าถึงพื้นที่มีข้อจำกัด ในระยะสั้นเมื่อโครงการขยายถนนพหลโยธิน-ลำลูกกาเป็น 4 ช่องจราจรเสร็จสิ้น ประกอบกับถนนวงแหวนรอบนอกสามารถเปิดดำเนินการได้ โดยมีจุดเข้า-ออกในบริเวณลำลูกกา และมีการขยายระบบขนส่งมวลชนในถนนพหลโยธินลำลูกกาโดย ขสมก. และในระยะยาวมีระบบทางด่วนสายรามอินทรา-ถนนวงแหวน ซึ่งทั้งหมดนี้จะทำให้การเข้าถึงพื้นที่มีความคล่องตัวขึ้นเป็นอย่างมาก ประกอบกับพื้นที่อยู่ใกล้กับกรุงเทพมหานครและสามารถติดต่อได้โดยถนนมิตรภาพใหม่ และสายใหม่ในบริเวณลำลูกกา ซึ่งทำให้การขยายตัวของพื้นที่เป็นไปได้มากขึ้น

ในอนาคตคาดว่าจะการขยายตัวของพื้นที่เขต D ในด้านที่อยู่อาศัยมีการขยายตัวเป็นอย่างมาก ขณะเดียวกันพื้นที่เขต D ขาดแคลนระบบสาธารณูปโภคโดยเฉพาะการบริการน้ำประปา ซึ่งในอนาคตเมื่อประชากรเพิ่มมากขึ้นโดยจากการคาดการณ์ประชากรในปี 2543 มีประชากรในพื้นที่ 9,287 คน ปี 2548 มีประชากร 10,661 คน ปี 2553 มีประชากร 12,036 คน และปี 2558 มีประชากร 13,411 คน ซึ่งจำนวนประชากรดังกล่าวจะส่งผลให้ความต้องการระบบบริการพื้นฐานต่าง ๆ มากขึ้น ซึ่งจะเป็นตัวจำกัดการขยายตัวในที่สุด นอกจากนี้การขยายตัวของที่อยู่อาศัยส่งผลให้เกิดการบุกรุกพื้นที่เกษตรกรรม ซึ่งพื้นที่เขต D อยู่ในเขตปฏิรูปเพื่อการเกษตรกรรม และการขยายตัวตามแนวถนนซึ่งก่อให้เกิดพื้นที่ว่างในบริเวณที่ห่างจากถนน ก่อให้เกิดการเปลี่ยนแปลงในการพัฒนาระบบสาธารณูปโภค เกิดปัญหาจราจร และปัญหาสิ่งแวดล้อมในด้านมลพิษทางอากาศและเสียงได้

เมื่อมีการกระจุกตัวของที่อยู่อาศัยมากยิ่งขึ้นปัญหาด้านสิ่งแวดล้อมที่เกิดขึ้นคือปัญหาขยะและน้ำเสียดังเช่นในเขตพื้นที่อื่น ๆ นอกจากนี้แนวถนนวงแหวนได้มีส่วนในการปิดกั้นพื้นที่ 2 ด้านที่สามารถติดต่อกันได้ในอดีต ทำให้พื้นที่แบ่งแยกเป็น 2 ส่วน และสามารถติดต่อกันได้โดยทางยกระดับที่ลำลูกกา

5.3.3.5 เขตพื้นที่ E (zone E) ที่อยู่อาศัยผสมเกษตรกรรม

ขอบเขตของพื้นที่เขต E ด้านเหนือติดต่อกับจังหวัดพระนครศรีอยุธยา ตะวันออกติดถนนวงแหวนรอบนอก ทิศใต้ติดคลองชลประทาน และทิศตะวันตกติดต่อกับตำบลคลองหนึ่งโดยมีคลองชลประทานที่ 8 ซ้ายแบ่งเขตพื้นที่ และมีพื้นที่ประมาณ 119.5 ตารางกิโลเมตร

สภาพทั่วไปสภาพทั่วไปของพื้นที่มีคลองชลประทานเป็นระยะ ๆ และมีคลองสายหลักในด้านเหนือ ทำให้พื้นที่มีระบบการระบายน้ำที่ดี จึงไม่มีปัญหาน้ำท่วมในพื้นที่ช่วงฤดูฝน สำหรับระบบถนนในพื้นที่มีถนนคลองหลวงจากถนนพหลโยธิน-อำเภอหนองเสือ และมีถนนสายย่อย ๆ ที่เสียบคลองซอยต่าง ๆ ได้แก่ คลอง 2 คลอง 3 คลอง 4 และคลอง 5 ดังรูปที่ 5.9 และมีระบบขนส่งมวลชนของจังหวัดผ่านในเส้นทางถนนคลองหลวงจากตัวจังหวัดปทุมธานีไปยังอำเภอหนองเสือ สำหรับระบบประปาในพื้นที่ยังไม่ทั่วถึงส่วนใหญ่ใช้น้ำคลองและน้ำบาดาล และระบบบริการอื่น ๆ เช่นโทรศัพท์ในพื้นที่ก็ยังไม่ทั่วถึงเช่นกัน

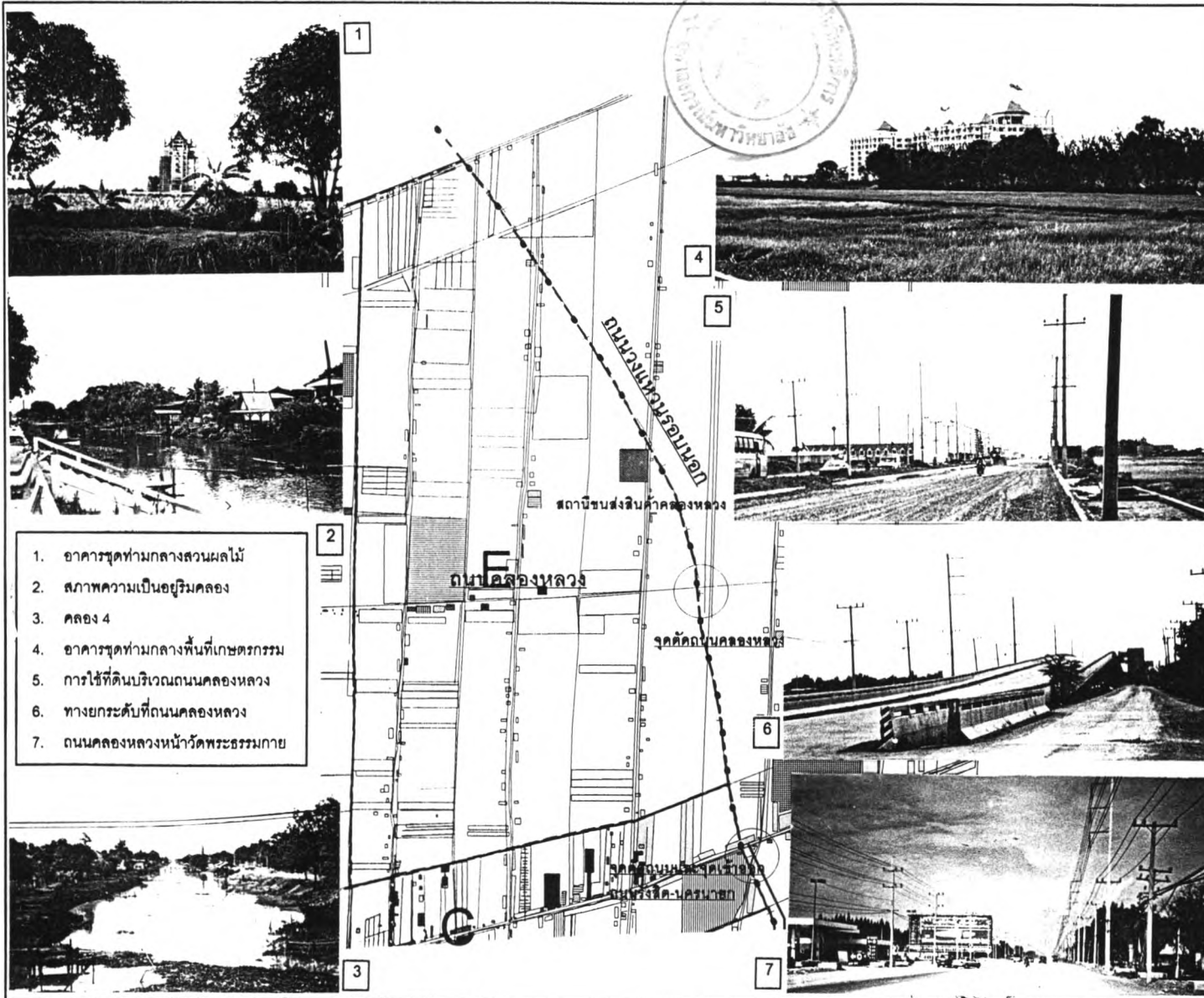
เนื่องจากพื้นที่ส่วนใหญ่เป็นพื้นที่เกษตรกรรม การเข้าถึงพื้นที่มีเพียงถนนคลองหลวงเป็นถนนสายหลักจึงทำให้ราคาที่ดินในบริเวณดังกล่าวต่ำกว่าบริเวณอื่น ๆ มาก พื้นที่ในเขตนี้ที่มีราคาสูงได้แก่ บริเวณริมถนนคลองหลวง นอกจากนี้พื้นที่บางส่วนของเขต E อยู่ในเขตผังเมืองรวมชุมชนพาณิชย์-คลองหลวง ซึ่งการกำหนดประเภทการใช้ที่ดินส่วนใหญ่เป็นเขตที่อยู่อาศัยเบาบาง และพื้นที่เกษตรกรรม

ในด้านประชากรในพื้นที่ยังคงมีน้อยและเบาบางกว่าบริเวณเขตอื่น ๆ โดยรอบพื้นที่ที่มีการเปลี่ยนแปลงของประชากรมากอยู่ในพื้นที่คลองสองที่ได้รับผลมาจากการขยายตัวของตำบลคลองหนึ่ง

การใช้ที่ดินแต่ประเภท การใช้ที่ดินของพื้นที่เขต E ที่สำคัญคือ การใช้ที่ดินด้านเกษตรกรรม และที่อยู่อาศัย

1) การใช้ที่ดินประเภทเกษตรกรรม เนื่องจากพื้นที่มีระบบชลประทานที่สมบูรณ์ เป็นพื้นที่ปลูกข้าวที่สำคัญในอดีต ปัจจุบันเปลี่ยนแปลงเป็นพืชสวนประเภทผัก และผลไม้ ซึ่งให้ผลตอบแทนที่สูงกว่า แต่อย่างไรก็ตามพื้นที่นาข้าวยังคงเหลืออยู่บ้าง นอกจากนี้พื้นที่ส่วนใหญ่มีสภาพเป็นที่ว่างรอการพัฒนาอยู่มากโดยเฉพาะริมถนนคลองหลวง

2) การใช้ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัย มีการขยายตัวมากขึ้นโดยมีลักษณะโครงการบ้านจัดสรร หรือที่ดินจัดสรรที่เดิมมีลักษณะเป็นสวนเกษตร และต่อมามีการเปลี่ยนแปลงเป็นลักษณะสวนเกษตรที่มีการพัฒนาที่อยู่อาศัยในพื้นที่ด้วย ซึ่งลักษณะของสวนเกษตรนี้ในเขตพื้นที่ E มีมากกว่าในเขตพื้นที่อื่น ๆ และโครงการที่อยู่อาศัยโดยทั่วไปกระจุกตัวอยู่ริมถนนคลองหลวงมีทั้งอาคารพาณิชย์ บ้านเดี่ยว ทาวน์เฮาส์ และมีอาคารชุดริมถนนคลองหลวงอีกด้วย



1. อาคารชุดท่ามกลางสวนผลไม้
2. สภาพความเป็นอยู่ริมคลอง
3. คลอง 4
4. อาคารชุดท่ามกลางพื้นที่เกษตรกรรม
5. การใช้ที่ดินบริเวณถนนคลองหลวง
6. ทางยกระดับที่ถนนคลองหลวง
7. ถนนคลองหลวงหน้าวัดพระธรรมกาย

แผนการใช้ที่ดินเพื่อรองรับโครงการพัฒนาขนาดใหญ่ในจังหวัดปทุมธานี

สัญลักษณ์:

	ที่อยู่ออาศัย		พาณิชย์
	อุตสาหกรรม		คลังสินค้า
	ศาสนสถาน		นันทนาการ
	สถานที่ราชการ		
	สถาบันการศึกษา		
	ที่ว่างและเกษตรกรรม		
	ทางรถไฟ		
	คลอง, แม่น้ำ		
	ขอบเขตพื้นที่ศึกษาย่อย		

ที่มา:ภาพถ่ายทางอากาศของกรมแผนที่ทหารปี 2537 และการสำรวจภาคสนามปี 2538

รูปที่ 5.9

แสดง : การใช้ที่ดินในพื้นที่เขต E



ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

แนวโน้มในอนาคตของพื้นที่เขต E

พื้นที่เขต E พื้นที่ส่วนใหญ่ยังคงเป็นพื้นที่เกษตรกรรม และที่ว่างรอการพัฒนา เนื่องจากพื้นที่ที่มีข้อจำกัดโดยมีคลองซอยต่าง ๆ แบ่งพื้นที่ออกเป็นสวนย่อย ๆ มีข้อจำกัดด้านการเข้าถึงระบบขนส่งมวลชน ระบบประปา และโทรศัพท์ ปัจจุบันมีการลงทุนด้านที่อยู่อาศัยในพื้นที่บริเวณถนนคลองหลวงมาก เนื่องจากเป็นพื้นที่ใกล้เคียงกับเขตพื้นที่ B ที่มีการขยายตัวออกสู่พื้นที่ข้างเคียง และราคาที่ดินยังคงต่ำกว่าบริเวณอื่น ๆ

ในระยะสั้นนี้โครงการในพื้นที่ได้แก่ การขยายถนนคลองหลวงจากเชียงรากถึงคลอง 5 เป็นถนน 6 ช่องจราจร ซึ่งเป็นการเปิดพื้นที่ด้านใน และถนนคลองหลวงนี้สามารถเชื่อมต่อไปยังตำบลเชียงราก และทางขึ้น-ลงทางด่วนสายปากเกร็ด-เชียงราก ในอนาคตคาดว่าจะมีการพัฒนาด้านที่อยู่อาศัยมากขึ้นเนื่องจากราคาที่ดินในบริเวณนี้ต่ำกว่าพื้นที่เขตอื่น ๆ และโครงการถนนวงแหวนที่แม้ว่าไม่มีจุดเข้า-ออกในพื้นที่โดยตรง แต่มีอยู่ในบริเวณถนนรังสิต-นครนายกที่อยู่ในพื้นที่ใกล้เคียง และมีสถานีขนส่งสินค้าคลองหลวงบริเวณคลอง 4 ซึ่งเมื่อโครงการข้างต้นแล้วเสร็จจะส่งผลต่อระบบการเข้าถึงพื้นที่ เป็นจุดดึงดูดโครงการที่อยู่อาศัยมากขึ้น และเป็นจุดดึงดูดการค้า คลังสินค้าหรือกิจกรรมที่เกี่ยวข้องกับสถานีขนส่งสินค้ามากขึ้นซึ่งก่อให้เกิดปัญหาการบุกรุกพื้นที่เกษตรกรรม และการขยายตัวตามแนวถนนคลองหลวง ก่อให้เกิดพื้นที่ว่างในบริเวณที่ห่างไกลถนนและยากต่อการพัฒนาระบบสาธารณูปโภคในพื้นที่ได้

ในด้านประชากรในพื้นที่จากการคาดการณ์ประชากรในปี 2543 มีประชากร 30,184 คน ปี 2548 มีประชากร 34,652 คน ปี 2553 มีประชากร 39,120 คน และปี 2558 มีประชากร 43,588 คน ซึ่งประชากรที่เพิ่มมากขึ้นย่อมต้องการสาธารณูปโภคต่าง ๆ เพิ่มขึ้น

ผลกระทบของโครงการวงแหวนต่อต้านกายภาพของพื้นที่ในเขต E ทำให้พื้นที่ถูกแบ่งและถูกปิดกั้นเนื่องจากถนนวงแหวนมีการควบคุมแนวทางตลอดเส้นทาง ซึ่งจุดเชื่อมต่อทั้งสองด้านโดยบริเวณทางยกระดับที่ถนนคลองหลวง และแนวถนนวงแหวนมีแนวทางกันแนวการระบายน้ำที่ระบายจากทิศเหนือลงสู่ทิศใต้ ซึ่งอาจส่งผลต่อการเกิดน้ำท่วมพื้นที่โดยรอบในช่วงฤดูฝนได้

นอกจากนี้ในระยะยาวเมื่อการพัฒนาที่อยู่อาศัยในพื้นที่มากยิ่งขึ้นก่อให้เกิดปัญหาด้านน้ำเสีย และขยะมูลฝอยมากยิ่งขึ้น และโดยเฉพาะพื้นที่เขต E อยู่นอกเหนือจากเขตเทศบาลทำให้เกิดปัญหาการจัดเก็บ และการกำจัดขยะในอนาคตเกิดปัญหาขึ้นได้

5.3.3.6 เขตพื้นที่ F (zone F) เขตอุตสาหกรรม

ขอบเขต พื้นที่เขต F ครอบคลุมพื้นที่ตำบลบางกะดี ด้านเหนือติดกับคลองบางหลวงเชียงราก ด้านตะวันออกติดกับคลองประปา ด้านใต้ติดกับคลองรังสิตประยูรศักดิ์ ตะวันตกติดต่อกับแม่น้ำเจ้าพระยา โดยมีพื้นที่ประมาณ 11.04 ตารางกิโลเมตร

สภาพทั่วไป สภาพทั่วไปของพื้นมีคลองทั้งด้านเหนือและใต้ ทำให้พื้นที่ไม่มีปัญหาน้ำท่วมขังในฤดูฝนมากนัก และสามารถระบายน้ำได้ดีกว่าในเขตพื้นที่ย่อยทางด้านเหนือ ถนนสายสำคัญของพื้นที่คือถนนติวานนท์ที่เชื่อมจากจังหวัดนนทบุรีถึงตัวเมืองจังหวัดปทุมธานี และมีถนนเลียบบคลองรังสิตประยูรศักดิ์ (ทางหลวงหมายเลข 3100) นอกจากนี้มีระบบขนส่งมวลชนของ ขสมก. ในพื้นที่ทางถนนติวานนท์ด้วย เนื่องจากมีการพัฒนากิจกรรมอุตสาหกรรมหนาแน่นจึงมีการขยายชุมชนสายโทรศัพท์ในบริเวณดังกล่าวด้วย แต่สำหรับการบริการน้ำประปาในพื้นที่ยังไม่มียังคงมีการใช้น้ำจากบ่อบาดาลอยู่

บทบาทที่สำคัญของเขต F คือเป็นศูนย์กลางอุตสาหกรรมใหม่ที่มีการใช้แรงงานมาก โดยมีสวนอุตสาหกรรมบางกะดีเป็นศูนย์กลางสำคัญ การกระจุกตัวของอุตสาหกรรมดังกล่าวทำให้ตำบลบางกะดีเป็นศูนย์กลางอุตสาหกรรมที่สำคัญแห่งหนึ่งของพื้นที่ศึกษาและของจังหวัดปทุมธานี โดยจำนวนโรงงานอุตสาหกรรมมีประมาณ 42 โรงงาน คิดเป็น 6.14% ของจำนวนโรงงานในพื้นที่ศึกษาทั้งหมด

นอกจากนี้พื้นที่เขต F บางส่วนอยู่ในเขตผังเมืองรวมปทุมธานี โดยกำหนดให้เป็นพื้นที่อุตสาหกรรม ที่อยู่อาศัย และพื้นที่ชนบทและเกษตรกรรมในบริเวณริมคลองต่าง ๆ ดังรูปที่ 4.8

การใช้ที่ดินประเภทต่าง ๆ ของเขตพื้นที่ F ที่สำคัญคืออุตสาหกรรมและที่อยู่อาศัย โดยการใช้ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมกระจุกตัวอยู่ที่สวนอุตสาหกรรมบางกะดี ส่วนอุตสาหกรรมเก่ายังคงกระจายตัวอยู่ริมแม่น้ำเจ้าพระยา และคลองรังสิตประยูรศักดิ์

สำหรับที่อยู่อาศัยในเขต F ได้รับผลมาจากแรงงานในเขตสวนอุตสาหกรรมบางกะดี ซึ่งลักษณะเป็นที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุด และทาวเฮาส์ส่วนใหญ่

แนวโน้มของพื้นที่เขต F

ในพื้นที่เขต F มีการพัฒนาด้านอุตสาหกรรมที่ส่งผลต่อที่อยู่อาศัยในพื้นที่สำหรับแรงงานที่เพิ่มขึ้น แต่อย่างไรก็ตามพื้นที่เขต F ขาดระบบสาธารณูปโภคในด้านน้ำประปา โดยพื้นที่ส่วนใหญ่ใช้น้ำบาดาล ในระยะสั้นโครงการขนาดใหญ่ที่เข้าสู่ในเขต F ที่เสร็จสิ้นในปี 2541 ได้แก่ทางด่วนสายปากเกร็ด-เชียงรากที่มีเส้นทางพาดผ่านพื้นที่ แต่มีจุดขึ้นลงในบริเวณใกล้เคียงบริเวณถนนรังสิต-ปทุมธานี สำหรับโครงการที่คาดว่าจะเสร็จสิ้นหลังจากปี 2542 คือ โครงการถนนนครอมคลองประปาที่ผ่านพื้นที่ด้านข้างของพื้นที่เช่นกัน

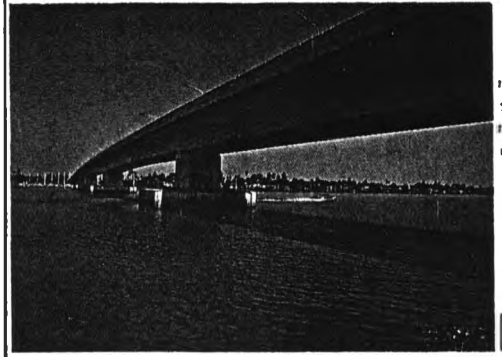
การใช้ที่ดินในอนาคตของพื้นที่ในด้านอุตสาหกรรมถูกจำกัดลงในเขตสวนอุตสาหกรรม ส่วนที่อยู่อาศัยมีการขยายตัวขึ้นเพื่อรองรับแรงงานของพื้นที่ ซึ่งในอนาคตมีระบบการเข้าถึงได้ดีขึ้น

จำนวนประชากรในพื้นที่เขต F จากการคาดการณ์ในปี 2543 มีประชากรในพื้นที่ 9,156 คน ปี 2548 มีประชากร 10,511 คน ปี 2553 มีประชากร 11,866 คน และปี 2558 มีประชากร



ระยะที่ 2
ช่วงเรือแควงวงโคจร
ระยะทาง 9.95 กม.
เป็นทางด่วนระดับดิน

1



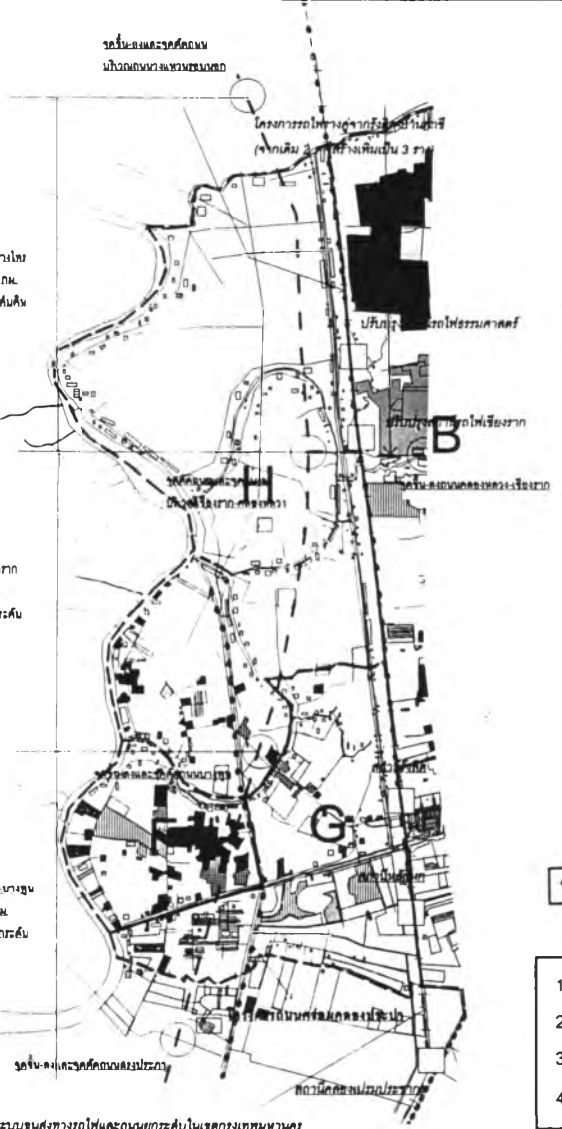
ระยะที่ 2
ช่วงวงแหวนวงแหวน
ระยะทาง 8 กม.
เป็นทางด่วนยกระดับ

2



ระยะที่ 3
จากจังหวัดและบางขุน
ระยะทาง 12 กม.
เป็นทางด่วนยกระดับ

3



โครงการระบบขนส่งทางรถไฟและถนนยกระดับในเขตกรุงเทพมหานคร
(BERTS) ประกอบด้วยทางด่วน ทางรถไฟ และรถไฟฟ้า



4

1. สถานีรถไฟแม่เจ้าพระยา
2. สถานีปทุมธานี
3. แนวคลองประปา
4. ทางเข้าสวนอุตสาหกรรมบางกะดี

แผนการใช้ที่ดินเพื่อรองรับโครงการ
พัฒนาขนาดใหญ่ในจังหวัดปทุมธานี

สัญลักษณ์:

	ที่อยู่อาศัย		พาณิชย์
	อุตสาหกรรม		คลังสินค้า
	ศาสนสถาน		นันทนาการ
	สถานที่ราชการ		
	สถาบันการศึกษา		
	ที่ว่างและเกษตรกรรม		
	ทางรถไฟ		
	คลอง, แม่น้ำ		
	ขอบเขตพื้นที่ศึกษาย่อย		

ที่มา: ภาพถ่ายทางอากาศของกรมแผนที่ทหารปี 2537
และการสำรวจภาคสนามปี 2538

รูปที่ 5.10

แสดง : การใช้ที่ดินในพื้นที่เขต F, G และ H



ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

13,222 คน ซึ่งจำนวนประชากรที่เพิ่มขึ้นอาจส่งผลกระทบต่อการขาดแคลนระบบสาธารณูปโภคในด้านน้ำประปา และระบบขนส่งมวลชนในพื้นที่ นอกจากนี้ประสบปัญหาสิ่งแวดล้อมจากกลุ่มโรงงานอุตสาหกรรมในสวนอุตสาหกรรมบางกะดี และที่กระจายตัวอยู่รอบนอกซึ่งเป็นลักษณะโรงงานเก่า ซึ่งลักษณะปัญหาสิ่งแวดล้อมที่เกิดขึ้นเช่นเดียวกับเขตพื้นที่เมืองอื่น ๆ คือปัญหาขยะ และน้ำเสีย โดยในพื้นที่ F มีสาเหตุของปัญหาเหล่านี้ส่วนหนึ่งมาจากโรงงานอุตสาหกรรมด้วย

5.3.3.7 เขตพื้นที่เขต G พื้นที่ที่อยู่อาศัย

ขอบเขต พื้นที่เขต G ครอบคลุมพื้นที่ตำบลบางพูน ตำบลบ้านใหม่ และตำบลหลักหก ด้านเหนือติดคลองบางหลวงเชียงราก ตะวันออกติดกับทางรถไฟสายเหนือ ทิศใต้ติดต่อกับกรุงเทพมหานคร และจังหวัดนนทบุรี ตะวันตกติดแม่น้ำเจ้าพระยา และคลองประปาตั้งรูปที่ 5.10 โดยมีพื้นที่ประมาณ 21.4 ตารางกิโลเมตร

สภาพทั่วไปของพื้นที่เขต G มีถนนรังสิต-บางพูน ถนนติวานนท์ และถนนเลียบริมคลองรังสิตเป็นถนนสายสำคัญของพื้นที่ มีคลองรังสิตผ่านกลางพื้นที่และไหลลงสู่อ่างน้ำเจ้าพระยา มีคลองเปรมประชากรด้านตะวันออก ทำให้พื้นที่ระบายน้ำได้ดีแต่ในบางบริเวณยังคงประสบปัญหาน้ำท่วมขังในช่วงฤดูฝน

ระบบการบริการพื้นฐานในพื้นที่กระจุกตัวหนาแน่นในตำบลบางพูนทั้งการประปา ระบบขนส่งมวลชนในถนนสายรังสิต-บางพูน และระบบโทรศัพท์เป็นต้น เนื่องจากมีพื้นที่ใกล้กับชุมชนพาณิชย์ จึงทำให้พื้นที่มีการกระจุกตัวของประชากรและมีการขยายตัวสูงกว่าพื้นที่อื่น ๆ ในเขตเดียวกัน ในขณะที่ตำบลบ้านใหม่และหลักหกมีโครงการที่อยู่อาศัยอยู่มากแต่การบริการพื้นฐานดังกล่าวยังคงขาดแคลน ส่วนใหญ่ใช้ระบบบริการพื้นฐานของหมู่บ้าน

การใช้ที่ดินประเภทต่าง ๆ ในพื้นที่ส่วนใหญ่เป็นลักษณะที่อยู่อาศัยที่อยู่ในรูปโครงการจัดสรรขนาดใหญ่หลายโครงการได้แก่ โครงการเมืองเอก เป็นต้น นอกจากนี้มีสถานบันการศึกษาคือมหาวิทยาลัยรังสิต และมีสนามกอล์ฟในโครงการด้วย

แนวโน้มในอนาคตของเขตพื้นที่ G

พื้นที่เขต G ในส่วนของพื้นที่ที่มีศักยภาพโดยมีบริการพื้นฐานด้านไฟฟ้า ประปา และโทรศัพท์พร้อมกว่าพื้นที่อื่นในเขตเดียวกันคือพื้นที่ตำบลบางพูน ที่มีการบริการประปาของการประปาปทุมธานี และในพื้นที่มีบริการขนส่งมวลชนจากรังสิต-เมืองปทุมธานีอีกด้วย ซึ่งเนื่องจากพื้นที่เขต G ติดกับพื้นที่เขต A ที่มีการขยายตัวสูง และมีการขยายตัวออกสู่พื้นที่รอบข้าง ทำให้พื้นที่เขต G มีการขยายตัวของสิ่งปลูกสร้างประเภทที่อยู่อาศัยในรูปโครงการบ้านจัดสรรอยู่มาก มีการพัฒนาสถานบันการศึกษา และสนามกอล์ฟในพื้นที่โครงการด้วยเช่นที่หมู่บ้านเมืองเอก

ในระยะสั้นนี้โครงการที่ผ่านพื้นที่เขต G ได้แก่ ทางด่วนปากเกร็ด-เชียงใหม่ ที่มีจุดขึ้นลงที่บริเวณถนนรังสิต-บางขุนและในถนนสองประเภทที่อยู่ในบริเวณใกล้เคียง ในระยะยาวมีโครงการถนนครอบคลุมประปาในตำบลบ้านกลาง และโครงการ BERTS ในพื้นที่ตำบลประชาธิปัตย์ที่อยู่ใกล้เคียง ทำให้พื้นที่ที่มีศักยภาพในการเข้าถึงดีขึ้น ประกอบกับพื้นที่ที่อยู่ใกล้กับตำบลประชาธิปัตย์ที่มีการขยายตัวมายังพื้นที่ใกล้เคียงเช่นที่ตำบลบางขุนส่งผลให้ในอนาคตคาดว่าจะการขยายตัวของที่อยู่อาศัยในพื้นที่เขต G มีมากขึ้น แต่เนื่องจากเดิมในพื้นที่บางส่วนขาดแคลนระบบบริการพื้นฐานน้ำประปา การจัดเก็บขยะ ระบบขนส่งมวลชน ถนนที่เป็นระบบ และปัญหาสิ่งแวดล้อมอื่น ๆ ได้แก่ ปัญหาน้ำเสียที่เกิดจากที่อยู่อาศัย ซึ่งในอนาคตปัญหาทั้งหมดนี้จะทวีความรุนแรงมากขึ้นเนื่องจากจำนวนประชากรที่เพิ่มมากขึ้น โดยจากการคาดการณ์ประชากรของพื้นที่เขต G ในปี 2543 มีประชากรในพื้นที่ 28,603 คน ปี 2548 มีประชากร 32,837 คน ปี 2553 มีประชากร 37,071 คน และปี 2558 มีประชากร 41,305 คน และมีประชากรของสถาบันการศึกษาไม่น้อยกว่า 5,000 คน และนอกจากนี้พื้นที่เขต G ประสบปัญหาน้ำท่วมขังในช่วงฤดูฝนในบริเวณบางส่วนของตำบลบางขุนอีกด้วย

5.3.3.8 เขตพื้นที่ H พื้นที่เกษตรกรรม

ขอบเขต ด้านเหนือติดต่อกับพื้นที่จังหวัดพระนครศรีอยุธยา ด้านตะวันออกติดทางรถไฟสายเหนือ ทางทิศใต้ติดต่อกับพื้นที่ตำบลบางขุนและคลองบางหลวงเชียงใหม่ และตะวันตกติดกับแม่น้ำเจ้าพระยา มีพื้นที่ประมาณ 63.02 ตารางกิโลเมตร

สภาพทั่วไปของพื้นที่เขต H เป็นพื้นที่ติดกับแม่น้ำเจ้าพระยา มีคลองธรรมชาติกระจายทั่วพื้นที่โดยมีคลองบางหลวงเชียงใหม่และคลองเชียงใหม่เป็นรูปเกือกม้าอยู่กลางพื้นที่ มีคลองเปรมประชากร และทางรถไฟแบ่งเขตระหว่างพื้นที่เขตอื่น ๆ เนื่องจากพื้นที่เป็นที่ลุ่มจึงมีปัญหาน้ำท่วมในช่วงฤดูฝนอยู่เสมอ

ระบบถนนในพื้นที่สายสำคัญในพื้นที่ได้แก่ ถนนสมเด็จพระสุนทรศิวะพิเศษบางไทรที่มี 2 ช่องจราจรและถนนเลียบแม่น้ำเจ้าพระยา ที่มีสภาพเป็นถนน 2 ช่องจราจรเช่นกัน นอกจากนี้มีถนนสายย่อยซึ่งส่วนใหญ่เป็นถนนลาดยางและถนนลูกรัง และในพื้นที่ทางตอนเหนือยังขาดระบบขนส่งมวลชนโดยมีเพียงเฉพาะพื้นที่บริเวณตำบลบ้านกลางในบริเวณถนนรังสิต-ปทุมธานีและถนนติวานนท์เท่านั้น เช่นเดียวกับการบริการด้านประปาและโทรศัพท์ที่มีการบริการเพียงพื้นที่ในตำบลบ้านกลางเท่านั้น และสำหรับพื้นที่ส่วนใหญ่ยังคงขาดแคลนบริการดังกล่าว

พื้นที่โดยส่วนใหญ่เป็นพื้นที่เกษตรกรรม มีการตั้งถิ่นฐานเบาบาง การเปลี่ยนแปลงประชากรในอดีตส่วนใหญ่มีการย้ายออกจากพื้นที่มากกว่าบริเวณอื่น ๆ นอกจากนี้ราคาที่ดินในพื้นที่ดังกล่าวต่ำกว่าพื้นที่โดยรอบ ซึ่งบริเวณที่มีราคาที่ดินสูงคือ บริเวณริมแม่น้ำเจ้าพระยา และถนนสมเด็จพระสุนทรศิวะพิเศษบางไทร

นอกจากนี้พื้นที่เขต H เป็นอยู่ในเขตคุ้มครองสิ่งแวดล้อม เนื่องจากพื้นที่อนุรักษ์แหล่งน้ำดิบเพื่อการประปานครหลวง จึงมีการควบคุมกิจกรรมด้านอุตสาหกรรมที่มีคุณภาพน้ำทิ้งเกินมาตรฐานที่กำหนด และพื้นที่บางส่วนอยู่ในเขตผังเมืองรวมปทุมธานีด้วย โดยพื้นที่ตำบลบ้านกลางกำหนดให้มีการใช้ประโยชน์ที่ดินด้านที่อยู่อาศัยหนาแน่นมากและย่านพาณิชยกรรม พื้นที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง หนาแน่นน้อย และพื้นที่ชนบทและเกษตรกรรมอยู่ในพื้นที่รอบนอกดังรูปที่ 4.8

การใช้ที่ดิน การใช้ที่ดินในพื้นที่เขต H ส่วนใหญ่เป็นพื้นที่เกษตรกรรมเนื่องจากมีน้ำเพียงพอ ลักษณะเกษตรกรรมส่วนใหญ่เป็นนาข้าว สวนผลไม้ และสวนผัก ในปัจจุบันมีการเปลี่ยนแปลงเป็นที่ว่างรอการพัฒนาอยู่มาก

การใช้ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยเป็นที่อยู่ดั้งเดิมกระจายตัวตามแม่น้ำและคลอง และที่อยู่อาศัยใหม่ขยายตัวในพื้นที่ตำบลบ้านกลางที่มีระบบบริการพื้นฐานที่ดีกว่าพื้นที่อื่น ๆ ในเขตเดียวกัน

แนวโน้มในอนาคตของพื้นที่เขต H

จากที่ผ่านมาพื้นที่เขต A เป็นพื้นที่ที่มีการขยายตัวน้อยกว่าในเขตอื่น ๆ มาก เนื่องจากข้อจำกัดด้านการเป็นพื้นที่คุ้มครองสิ่งแวดล้อม มีปัญหาน้ำท่วมในพื้นที่ช่วงฤดูฝน และพื้นที่ส่วนใหญ่ขาดระบบสาธารณูปโภคอยู่มาก ในระยะสั้นนี้โครงการในพื้นที่ที่แล้วเสร็จคือถนนสมเด็จพระสังฆราชพิเศษบางไทร ที่มีสภาพเป็นถนน 10 ช่องจราจร ทางด่วนสายปากเกร็ด-เชียงใหม่ และจะมีการขยายถึงบางปะอินในอนาคต การขยายถนนคลองหลวงถึงเชียงใหม่ ซึ่งเป็นการเปิดพื้นที่เกษตรกรรมเหล่านี้ แต่ในระยะสั้นคาดว่า การขยายตัวในพื้นที่ยังคงมีไม่มากนักสวนใหญ่ขยายตัวในพื้นที่ตำบลบ้านกลางที่มีความพร้อมด้านถนน ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ และระบบขนส่งมวลชนมากกว่าพื้นที่อื่น ในเขตเดียวกัน ซึ่งในพื้นที่ตำบลบ้านกลางอยู่ในเขตพื้นที่ผังเมืองรวมปทุมธานีที่มีการควบคุมการใช้ที่ดินประเภทต่าง ๆ ในพื้นที่

ในระยะยาวโครงการถนนคร่อมคลองประปา และทางด่วนจากเชียงใหม่-บางปะอินเปิดดำเนินการจะช่วยให้การคมนาคมในพื้นที่กับส่วนอื่น ๆ มีความสะดวกขึ้นเป็นอย่างมาก โดยสามารถเดินทางจากกรุงเทพมหานครสู่พื้นที่จังหวัดพระนครศรีอยุธยาโดยไม่ต้องผ่านถนนพหลโยธิน ซึ่งในระยะยาวเมื่อการพัฒนาในพื้นที่อื่น ๆ มีความหนาแน่น ราคาที่ดินในพื้นที่เขตอื่น ๆ สูงขึ้นย่อมมีผลต่อพื้นที่เขต H ในที่สุด ซึ่งการขยายตัวในเขต H นี้อาจส่งผลกระทบต่อคุณภาพน้ำในแม่น้ำเจ้าพระยาในบริเวณพื้นที่ และมีผลกระทบต่อคุณภาพน้ำประปาในที่สุดได้

การขยายตัวของโครงการขนาดใหญ่นี้มีผลต่อแนวทางการไหลของน้ำโดยเฉพาะโครงการทางด่วนจากเชียงใหม่-บางปะอินที่จะก่อสร้างในระยะยาว ซึ่งมีสภาพเป็นทางด่วนระดับดิน โดยโครงการมีการสร้างระบบระบายน้ำควบคู่แนวเส้นทางอย่างไรก็ตามต้องมีการดูแลอยู่เสมอ นอกจากนี้โครงการขนาดใหญ่ที่มีแนวยาวส่งผลให้พื้นที่ถูกตัดแบ่งเป็น 2 ส่วนซึ่งสามารถติดต่อกันได้ในบริเวณเชียงใหม่

จากการคาดการณ์จำนวนประชากรในพื้นที่เขต H ในปี 2543 มีประชากรในพื้นที่ 37,177 คน ปี 2548 มีประชากร 42,680 คน ปี 2553 มีประชากร 48,184 คน และปี 2558 มีประชากร 53,687 คน

5.4 สรุป

ในอนาคตพื้นที่ศึกษามีการพัฒนาโครงการขนาดใหญ่หลายโครงการ โดยเฉพาะโครงการที่เกี่ยวข้องกับการคมนาคม ซึ่งโครงการเหล่านี้มีส่วนในการเพิ่มศักยภาพในการเข้าถึงของพื้นที่และการเชื่อมโยงพื้นที่ศึกษากับพื้นที่ภูมิภาคอื่น ๆ ให้ดียิ่งขึ้น โดยเฉพาะกับพื้นที่ใจกลางกรุงเทพมหานคร นอกจากนี้สามารถติดต่อกับพื้นที่ภาคตะวันออกและภาคกลางตอนบนได้อย่างสะดวกอีกด้วย

ในระดับพื้นที่ศึกษาการพัฒนาโครงการขนาดใหญ่ของรัฐที่ส่วนใหญ่มีผลต่อระบบโครงข่ายคมนาคมของพื้นที่ และเป็นจุดดึงดูดการพัฒนาของภาคเอกชนทั้งด้านโครงการที่อยู่อาศัยและการค้า ซึ่งโครงการเหล่านี้ส่งผลต่อการเปลี่ยนแปลงในพื้นที่ซึ่งมีต่อเนื่องมาตั้งแต่อดีต ในด้านเศรษฐกิจส่งผลให้พื้นที่ศึกษามีลักษณะทางเศรษฐกิจเป็นระบบเมืองมากยิ่งขึ้น โดยเป็นการลงทุนด้านธุรกิจ การค้า การบริการ การก่อสร้าง การศึกษา สาธารณสุข และการคมนาคมขนส่งสินค้า ซึ่งจากอดีตระบบเศรษฐกิจขึ้นอยู่กับภาคอุตสาหกรรมแต่เนื่องจากราคาที่ดินที่สูงขึ้น ประกอบกับนโยบายของรัฐบาลที่ส่งเสริมการกระจายอุตสาหกรรมออกสู่ภูมิภาค ทำให้ภาคอุตสาหกรรมมีการขยายตัวน้อยลง และมีการขยายตัวด้านการก่อสร้างและบริการมากยิ่งขึ้นโดยในระยะที่ผ่านมามีการขยายตัวเข้าสู่พื้นที่เกษตรกรรม ซึ่งการขยายตัวมีลักษณะกระจุกกระจายไร้ระเบียบ เกิดปัญหาการขัดแย้งใช้ที่ดิน ปัญหาขาดแคลนสาธารณูปโภค สาธารณูปการ และปัญหาสิ่งแวดล้อมตามมา

สำหรับการลงทุนของภาคเอกชนในพื้นที่ศึกษา มีการลงทุนด้านที่อยู่อาศัยทำให้เกิดการขยายตัวของประชากรอย่างต่อเนื่อง และมีการลงทุนด้านการค้าในบริเวณที่มีการกระจุกตัวของประชากรและบริเวณที่มีการเข้าถึงสะดวก นอกจากนี้พื้นที่ศึกษามีประชากรในส่วนของประชากรนอกทะเบียนซึ่งเป็นแรงงานและประชากรจากสถาบันการศึกษาอีกด้วย

ในด้านทิศทางการขยายตัว และการใช้ที่ดินในอนาคตที่สำคัญคือการขยายตัวของที่อยู่อาศัย เนื่องจากการคมนาคมที่มีการพัฒนามากขึ้นทำให้สามารถติดต่อกับพื้นที่ใจกลางกรุงเทพมหานครได้อย่างสะดวก ประกอบกับราคาที่ดินของพื้นที่ห่างจากถนนซึ่งบางส่วนที่ยังคงเป็นพื้นที่เกษตรกรรมนั้นมีราคาต่ำกว่าพื้นที่ในเขตกรุงเทพมหานคร อย่างไรก็ตามการขยายตัวของที่อยู่อาศัยในรูปของอาคารชุดมีมากขึ้นในส่วนของพื้นที่ที่มีราคาที่ดินสูง มีการเข้าถึงสะดวก โดยส่วนใหญ่แล้วเป็นพื้นที่ในเขตชุมชน และพื้นที่ริมถนนพหลโยธินบริเวณใกล้กับมหาวิทยาลัย นอกจากนี้มีการขยายตัวของการใช้ที่ดินประเภทพาณิชยกรรมในบริเวณตลาดรังสิต และตลาดสี่มุมเมืองมากขึ้น โดยการขยายตัวของกิจกรรมทั้งหมดนี้ แนวโน้มต่อเนื่องจากอดีต และโดยเฉพาะการพัฒนาโครงการขนาดใหญ่ต่าง ๆ ใน

พื้นที่ทำให้ทิศทางการขยายตัวของพื้นที่ที่เดิมเกาะตัวตามแนวถนนพหลโยธิน รังสิต-นครนายก รังสิต-ลำลูกกา หนาแน่นมากขึ้นและกระจายเข้าสู่พื้นที่อื่น ๆ ในพื้นที่ที่ใกล้กับจุดเข้าออกเส้นทางคมนาคมขนาดใหญ่ นอกจากนี้โครงการขนาดใหญ่มีส่วนในการเปิดพื้นที่เกษตรกรรมให้มีการเข้าถึงได้ดียิ่งขึ้นซึ่งจะทำให้มีการพัฒนาโดยเฉพาะด้านที่อยู่อาศัยเข้าสู่พื้นที่เกษตรกรรมเหล่านี้มากขึ้นในอนาคต

ในระดับเขตพื้นที่ศึกษาย่อยนั้น บริเวณที่มีการกระจุกตัวของกิจกรรมสูงคือบริเวณตลาดรังสิต และตลาดสี่มุมเมือง หรือพื้นที่เขต A ซึ่งเป็นบริเวณที่มีการกระจุกตัวของกิจกรรมการค้า และที่อยู่อาศัยหนาแน่นกว่าบริเวณอื่น มีระบบสาธารณูปโภคพร้อม และมีการเข้าถึงที่สะดวก ซึ่งในอนาคตความหนาแน่นของกิจกรรมในพื้นที่ย่อมมีมากขึ้นเนื่องจากปัจจัยต่าง ๆ ข้างต้นโดยเฉพาะด้านการค้า ซึ่งการขยายตัวของสิ่งปลูกสร้างต่าง ๆ ในพื้นที่ได้ขยายตัวไปยังเขตต่อเนื่องคือพื้นที่ถนนรังสิต-นครนายก ถนนพหลโยธิน-ลำลูกกา ซึ่งทำให้พื้นที่ในเขต C เป็นพื้นที่ที่มีการขยายตัวด้านที่อยู่อาศัย และในอนาคตสามารถเชื่อมโยงกับกรุงเทพมหานครและพื้นที่อื่น ๆ ได้ดียิ่งขึ้นโดยโครงการทางยกระดับโกลด์เวย์ และโครงการ BERTS ที่เข้าสู่พื้นที่โดยตรง และมีถนนวงแหวนรอบนอก และระบบทางด่วนที่อยู่ไม่ไกลจากพื้นที่มากนัก ทำให้พื้นที่เขต A เป็นศูนย์กลางของพื้นที่ศึกษา

ในเขตพื้นที่ในตำบลคลองหนึ่งหรือพื้นที่เขต B เป็นบริเวณที่มีการใช้ที่ดินปะปนกัน และมีกลุ่มชุมชนย่อย ๆ ในเขตพื้นที่ได้แก่ บางชัน นวนคร และบริเวณใกล้กับตลาดรังสิต ซึ่งในอนาคตการขยายตัวของมหาวิทยาลัย และโครงการทางด่วน ตลอดจนการปรับปรุงถนนในพื้นที่ส่งผลให้การเข้าถึงพื้นที่เป็นไปได้ดียิ่งขึ้น ทำให้การขยายตัวด้านที่อยู่อาศัยในรูปของอาคารชุดกระจายตัวตามแนวถนนพหลโยธินมากยิ่งขึ้นโดยเฉพาะพื้นที่ใกล้กับมหาวิทยาลัย สำหรับการที่ใช้ที่ดินด้านอุตสาหกรรมนั้นมีการขยายตัวลดลง แต่ในด้านพาณิชยกรรมมีการขยายตัวมากขึ้นตามศูนย์กลางชุมชนย่อยในพื้นที่โดยเฉพาะบริเวณบางชันอันจะมีการขยายตัวของมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ในอนาคต

สำหรับในพื้นที่ที่ห่างไกลจากถนนสายหลักได้แก่ พื้นที่ย่อยเขต D และ E ซึ่งยังคงเป็นพื้นที่เกษตรกรรมและกำลังมีการเปลี่ยนแปลงเป็นพื้นที่อยู่อาศัยมากขึ้น โดยพื้นที่ทั้งสองนี้ถูกปิดกั้นด้วยโครงการถนนวงแหวนกับพื้นที่รอบนอก และในพื้นที่เขต E มีการปรับปรุงระบบถนนทำให้การเข้าถึงพื้นที่ดีขึ้น และมีโครงการสถานีขนส่งสินค้าคลองหลวงที่เป็นจุดดึงดูดให้มีกิจกรรมที่เกี่ยวข้องเข้าสู่พื้นที่มากยิ่งขึ้น และในอนาคตเมื่อพื้นที่ใกล้กับถนนสายหลักหนาแน่นมากขึ้น การขยายตัวย่อมเข้าสู่พื้นที่เหล่านี้เนื่องจากราคาที่ดินยังคงถูกกว่าพื้นที่ที่ใกล้กับถนนสายหลักมาก แต่อย่างไรก็ตามพื้นที่ทั้งสองยังคงเป็นบริเวณที่ขาดแคลนระบบสาธารณูปโภคอยู่มาก

สำหรับพื้นที่เขต F เป็นพื้นที่มีการกระจุกตัวของโรงงานอุตสาหกรรมเช่นเดียวกับบริเวณนวนครซึ่งแนวโน้มการขยายตัวของอุตสาหกรรมลดลง แต่อย่างไรก็ตามมีการกระจุกตัวของแรงงานสูงซึ่งในอนาคตการขยายตัวของที่อยู่อาศัย และการค้ามีมากขึ้นเพื่อรองรับการขยายตัวของแรงงานและประชากรในพื้นที่

สำหรับพื้นที่ที่มีข้อจำกัดมากที่สุดคือในบริเวณอำเภอสามโคกหรือพื้นที่เขต F ซึ่งเป็นพื้นที่อนุรักษ์เพื่อเป็นแหล่งน้ำดิบเพื่อการประปา เป็นบริเวณที่ประสบปัญหาน้ำท่วม และมีข้อจำกัดด้านสาธารณูปโภคมากที่สุด แต่อย่างไรก็ตามในอนาคตการพัฒนาโครงการคมนาคมได้แก่ ทางด่วนสายปากเกร็ด-บางปะอิน ถนนक्रमคลองประปา และการปรับปรุงขยายถนนต่าง ๆ ส่งผลให้มีการเปิดพื้นที่เกษตรกรรมเหล่านี้ซึ่งพื้นที่ดังกล่าวยังคงมีราคาต่ำก่อให้เกิดการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยในพื้นที่ได้

ดังจะเห็นได้ว่าในอนาคตโครงการขนาดใหญ่ส่งผลต่อศักยภาพในการเข้าถึงของพื้นที่ และเป็นจุดดึงดูดการพัฒนาโดยเฉพาะด้านที่อยู่อาศัย สำหรับประชากรในพื้นที่ และในพื้นที่กรุงเทพมหานครที่พักอาศัยในพื้นที่ศึกษา ซึ่งการขยายตัวในอนาคตหากไม่มีการควบคุมจะทำให้เกิดการขัดแย้งการใช้ที่ดิน ปัญหาการขาดแคลนสาธารณูปโภค สาธารณูปการ และปัญหาสิ่งแวดล้อมตามมาได้

ตารางที่ 5.5 สรุปแนวโน้มการพัฒนาและปัญหาในระยะสั้นในระดับเขตพื้นที่ศึกษาย่อย

เขตพื้นที่ย่อย	บทบาทในปัจจุบัน	นโยบายและข้อกำหนดในพื้นที่	โครงการพัฒนาขนาดใหญ่ในพื้นที่	การขยายตัวของการใช้ที่ดินในอนาคต	ปัญหาของพื้นที่ในอนาคต
A ย่านการค้า และที่อยู่อาศัย หนาแน่น	ย่านการค้าและที่อยู่ อาศัยหนาแน่น	-ผังเมืองรวมชุมชนประชาธิปไตย -คลองหลวง		มีการขยายตัวด้านพาณิชย์และที่ อยู่อาศัยในรูปแบบที่อยู่อาศัยหนาแน่น มาก	-มีการใช้ที่ดินปะปนกันและขยายตัวตามแนวถนน -ขาดระบบถนนสายรองในพื้นที่ -จรรยาตีดขัด -ปัญหาน้ำเสียจากชุมชน -ขาดพื้นที่นันทนาการ
B การใช้ที่ดิน หลายประเภท	ศูนย์กลางอุตสาหกรรม การศึกษา	-ผังเมืองรวมชุมชนประชาธิปไตย -คลองหลวง -พื้นที่อนุรักษ์เพื่อการประปา	-สนามกีฬาเอเชียนเกมส์ที่มธ.ศูนย์รังสิต -ทางด่วนปากเกร็ด-เชียงใหม่-มธ. -ขยายถนนคลองหลวง-เชียงใหม่ 6 ช่อง จราจร -ปรับปรุงสถานีรถไฟ	ที่อยู่อาศัยและพาณิชย์ อุตสาหกรรมขยายตัวน้อยลง	-การใช้ที่ดินปะปนกันมากและขยายตัวตาม แนวถนน -ขาดถนนสายรอง -ปัญหาน้ำเสียจากโรงงานและบ้านเรือน -มลพิษจากโรงงานอุตสาหกรรม -ปัญหาการจัดเก็บขยะไม่ทั่วถึง -น้ำท่วมในบางพื้นที่ -การจราจรในถนนพหลโยธินติดขัด
C ย่านที่อยู่อาศัย	ที่อยู่อาศัย	-เขตพื้นที่อนุรักษ์เพื่อการ เกษตรกรรม -ผังเมืองรวมชุมชนประชาธิปไตย -คลองหลวง	-ถนนวงแหวนรอบนอกฝั่งตะวันออก มีทางเข้าออกที่ธัญบุรี -ขยายถนนพหลโยธิน-ลำลูกกา 4 ช่องจราจร	ที่อยู่อาศัยขยายตัวมากกว่าเดิม	-การใช้ที่ดินขยายตัวตามแนวถนน -ขาดถนนสายรอง -ไม่มีบริการจัดเก็บขยะ -การบริการประปาไม่ทั่วถึง -ปัญหาน้ำเสียจากชุมชน -การปิดกั้นชุมชนของโครงการ
D ที่อยู่อาศัยและ เกษตรกรรม	เกษตรกรรม	-เขตพื้นที่ปฏิรูปเพื่อการ เกษตรกรรม	-ถนนวงแหวนรอบนอกฝั่งตะวันออก มีทางเข้าออกที่ลำลูกกา -ขยายถนนพหลโยธิน-ลำลูกกา 4 ช่องจราจร	ที่อยู่อาศัยมีการขยายตัวมากกว่าเดิม	-การใช้ที่ดินปะปนกัน นुकุกพื้นที่เกษตรกรรม -ขาดถนนสายรอง -การบริการประปาไม่ทั่วถึง -ไม่มีบริการการจัดเก็บขยะ -ขาดระบบขนส่งมวลชน

ตารางที่ 5.5 (ต่อ) สรุปแนวโน้มการพัฒนาและปัญหาในระยะสั้นในระดับเขตพื้นที่ศึกษาย่อย

เขตพื้นที่ย่อย	บทบาทในปัจจุบัน	นโยบายและข้อกำหนดในพื้นที่	โครงการพัฒนาขนาดใหญ่ในพื้นที่	การขยายตัวของการใช้ที่ดิน	ปัญหาของพื้นที่ในอนาคต
E ที่อยู่อาศัยและ เกษตรกรรม	เกษตรกรรม	-ผังเมืองรวมชุมชนประชาธิปไตย -คลองหลวง	-ขยายถนนคลองหลวง-เชียงราก 6 ช่อง -สถานีขนส่งสินค้าคลองหลวง -ถนนวงแหวนมีทางเข้าออกอยู่ในเขต ใกล้เคียง	มีการขยายตัวของที่อยู่อาศัยมากขึ้น	-การใช้ที่ดินบุกรุกพื้นที่เกษตรกรรม -การขยายตัวตามแนวถนน -ขาดบริการประปา โทรศัพท์ การจัดเก็บขยะ -ขาดถนนสายรอง -การปิดกั้นชุมชนของโครงการ
F เขตอุตสาหกรรม	อุตสาหกรรม	-ผังเมืองรวมปทุมธานี	-ทางด่วนปากเกร็ด-เชียงราก จุดเข้าออก อยู่ในเขตพื้นที่ใกล้เคียง	มีการขยายตัวของอุตสาหกรรม และที่อยู่อาศัย	-การใช้ที่ดินปะปนกัน -มลพิษจากอุตสาหกรรม -ไม่มีการบริการน้ำประปา และการจัดเก็บขยะ -น้ำเสียจากชุมชนและอุตสาหกรรม -ขาดระบบขนส่งมวลชน
G เขตที่อยู่อาศัย	ที่อยู่อาศัย	-	-ทางด่วนปากเกร็ด-เชียงราก จุดเข้าออก อยู่ในเขตพื้นที่ใกล้เคียง	มีการขยายตัวด้านที่อยู่อาศัยมากขึ้น	-ไม่มีการบริการน้ำประปาและจัดเก็บขยะ -ขาดระบบถนนสายรอง -น้ำท่วมในบางพื้นที่ -น้ำเสียจากชุมชน -ขาดระบบขนส่งมวลชน
H เกษตรกรรม	เกษตรกรรม	-พื้นที่อนุรักษ์เพื่อการประปา -ผังเมืองรวมปทุมธานี	-ทางด่วนปากเกร็ด-เชียงราก -ขยายถนนคลองหลวง-เชียงราก 6 ช่อง จรวด -ขยายถนนสมเด็จพระนางเจ้า-บางโพธิ์ 10 ช่องจราจร -ปรับปรุงสถานีรถไฟ	การใช้ที่ดินประเภทเกษตรกรรมส่วนใหญ่ การขยายตัวด้านการใช้ที่ดินประเภท อื่น ๆ น้อยอยู่	-น้ำท่วมในฤดูฝน -ขาดแคลนการบริการพื้นฐานต่าง ๆ -ถูกปิดกั้นโดยโครงการ

ตารางที่ 5.6 สรุปแนวโน้มการพัฒนาและปัญหาในระยะยาวในระดับเขตพื้นที่ศึกษาย่อย

เขตพื้นที่ย่อย	โครงการพัฒนาขนาดใหญ่	บทบาทของพื้นที่ในอนาคต	การขยายตัวของการใช้ที่ดิน	ปัญหาของพื้นที่ในอนาคต
A	ทางยกระดับโทลล์เวย์ BERTS	การค้าและที่อยู่อาศัย หนาแน่นมาก	พาณิชย์กรรมและที่อยู่อาศัย หนาแน่นมาก	- สาธารณูปโภคไม่เพียงพอ - ปัญหาการจราจรติดขัด - ชาติพื้นที่นันทนาการ - ปัญหาสิ่งแวดล้อมด้านน้ำเสียชุมชน ชยะมูลฝอย และมลพิษ จากการจราจร
B	ขยายรถไฟรางคู่	ศูนย์กลางอุตสาหกรรม ศูนย์กลางการศึกษา ที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก และการค้า	พาณิชย์กรรมและที่อยู่อาศัย หนาแน่นมาก	- สาธารณูปโภคไม่เพียงพอ โดยเฉพาะประปา โทรศัพท์ ระบบขนส่งมวลชน - ปัญหาการจราจรบนถนนสายหลักและขาดระบบถนนสายรอง - ชาติพื้นที่นันทนาการ - ปัญหาด้านน้ำเสียชุมชน น้ำเสียจากโรงงานอุตสาหกรรม - ชยะมูลฝอยตกค้างจากอุตสาหกรรมและชุมชน - มลพิษด้านอากาศจากการจราจรและอุตสาหกรรม
C	-	ที่อยู่อาศัย	ที่อยู่อาศัยและพาณิชย์กรรม	- ชาติแคลนสาธารณูปโภคอย่างมาก - ปัญหาการจราจร - ชาติพื้นที่นันทนาการ - ปัญหาสิ่งแวดล้อมด้านน้ำเสียชุมชน ชยะมูลฝอยตกค้าง และมลพิษจากการจราจร
D	ทางด่วนสายรามอินทรา- ถนนวงแหวนด้าน ตะวันออก	ที่อยู่อาศัย	ที่อยู่อาศัย	- ชาติแคลนสาธารณูปโภคอย่างมาก - ปัญหาการจราจรติดขัด ชาติระบบถนนที่มีประสิทธิภาพ ในพื้นที่ด้านใน - ปัญหาสิ่งแวดล้อมด้านน้ำเสียชุมชน ชยะมูลฝอยตกค้าง
E	-	ที่อยู่อาศัย	ที่อยู่อาศัยและคลังสินค้า	- การขยายตัวของการใช้ที่ดินตามแนวถนนและประปนกัน - ชาติระบบโครงข่ายถนน สายหลักและสายรอง - ชาติแคลนสาธารณูปโภคและสาธารณูปการอย่างมาก - ปัญหาสิ่งแวดล้อมด้านน้ำเสียชุมชน ชยะมูลฝอย - น้ำท่วม
F	ถนนพร้อมคลองประปา	ที่อยู่อาศัยและอุตสาหกรรม	ที่อยู่อาศัยและอุตสาหกรรม	- ชาติแคลนสาธารณูปโภค - ปัญหาสิ่งแวดล้อมด้านน้ำเสียชุมชนและอุตสาหกรรม และชยะมูลฝอยตกค้าง
G	ถนนพร้อมคลองประปา	ที่อยู่อาศัย	ที่อยู่อาศัยและพาณิชย์กรรม	- ชาติแคลนสาธารณูปโภค - ปัญหาสิ่งแวดล้อมด้านน้ำเสียชุมชน ชยะมูลฝอยตกค้าง - ปัญหาน้ำท่วม
H	ถนนพร้อมคลองประปา	ที่อยู่อาศัยและพื้นที่ เกษตรกรรม	ที่อยู่อาศัย	- การใช้ที่ดินบุกรุกพื้นที่เกษตรกรรม กระจัดตัวตามแนวถนน - ปัญหาชาติแคลนระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ - ปัญหาสิ่งแวดล้อมจากชุมชนเช่น ชยะ น้ำเสียที่จะส่งผลกระทบต่อ จุดสูบน้ำดิบเพื่อการประปา - ปัญหาน้ำท่วมในฤดูฝน

ตารางที่ 5.7 สรุปสภาพปัญหาในอนาคตพื้นที่ศึกษาตามเขตพื้นที่ย่อย

ประเด็นปัญหา	ระยะสั้น(ปัจจุบัน-ปี พ.ศ. 2542)								ระยะยาว (ปี พ.ศ. 2543-ปี พ.ศ. 2558)							
	A	B	C	D	E	F	G	H	A	B	C	D	E	F	G	H
1. ปัญหาการใช้ที่ดิน																
- ตามแนวยาวของถนน	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆
- ประปนกัน	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆
- ขาดพื้นที่นันทนาการ	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆
2. ปัญหาระบบสาธารณูปโภค																
- ถนนสายหลัก	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆
- ถนนสายรอง	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆
- ระบบขนส่งมวลชน	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆
- ประปา	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆
- ไฟฟ้า	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆
- โทรศัพท์	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆
3. ด้านสิ่งแวดล้อม																
- ชยะ	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆
- น้ำเสีย	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆
- มลพิษอื่นๆ	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆
- น้ำท่วม	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆
- การปิดกั้นชุมชนของโครงการ	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆
- จราจรติดขัด	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆

หมายเหตุ: ◆ มีปัญหา
◆ ไม่มีปัญหา