

บทที่ 4

การเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินทางการเกษตร

รายละเอียดเนื้อหาในบทนี้เกี่ยวข้องกับการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินทางการเกษตรที่เกิดขึ้นในอำเภอบางบัวทอง โดยประกอบด้วย การเปลี่ยนแปลงระบบเกษตร การเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินทางการเกษตร ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินทางการเกษตร แนวโน้มการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินทางการเกษตร และผลกระทบจากการขยายตัวของเมือง ดังนี้

4.1 การเปลี่ยนแปลงระบบเกษตร

จากบทที่ 3 เห็นได้ว่า ระบบเกษตรในพื้นที่อำเภอบางบัวทองมีการเปลี่ยนแปลงจากระบบเกษตรแบบกึ่งยังชีพกึ่งการค้าเป็นแบบระบบเกษตรเพื่อการค้าเพียงอย่างเดียว ซึ่งการเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้นนั้นเป็นผลมาจากการพัฒนาเศรษฐกิจ การพัฒนาเทคโนโลยีทางการเกษตร และความเหมาะสมของพื้นที่ประกอบกัน การพัฒนาเศรษฐกิจของประเทศที่เน้นการส่งออกเพื่อนำรายได้เข้าสู่ประเทศ โดยเฉพาะการเพิ่มปริมาณผลผลิตทางการเกษตรเพื่อส่งเป็นสินค้าออก ประกอบกับการพัฒนาเทคโนโลยีทางการเกษตรที่มีการค้นคว้าวิจัยเพื่อปรับปรุงพันธุ์ข้าวให้ได้ข้าวพันธุ์ใหม่ที่สามารถเจริญเติบโตได้ดี และให้ปริมาณผลผลิตต่อพื้นที่เพิ่มขึ้นกว่าพันธุ์ข้าวดั้งเดิมหรือพันธุ์ข้าวท้องถิ่น รวมทั้งการพัฒนาเครื่องจักรทางการเกษตรที่สามารถช่วยทุ่นแรงเกษตรกรและช่วยให้เกษตรกรสามารถดำเนินกิจกรรมทางการเกษตรได้เร็วกว่าการใช้แรงงานสัตว์ จากความต้องการของตลาด ความก้าวหน้าทางเทคโนโลยี และความพร้อมของพื้นที่อำเภอบางบัวทองซึ่งมีลักษณะทางกายภาพที่สามารถรองรับการทำเกษตรที่เน้นการผลิตให้ได้ปริมาณมากได้ เกษตรกรจึงมีการเปลี่ยนแปลงระบบการผลิตทางการเกษตรจากแบบกึ่งยังชีพกึ่งการค้ามาเป็นแบบเพื่อการค้าเพียงอย่างเดียว การเปลี่ยนมาทำการเกษตรแบบเพื่อการค้าทำให้เกษตรกรต้องเสียค่าใช้จ่ายในการลงทุนทำการเกษตรมากขึ้น เนื่องจากต้องซื้อทั้งเมล็ดพันธุ์ ปุ๋ยวิทยาศาสตร์ในการบำรุงต้นพืช และสารเคมีป้องกัน-กำจัด โรคและแมลงศัตรูพืชป้องกันความเสียหายแก่ต้นพืช เพื่อให้ในแต่ละรอบการผลิตสามารถเก็บเกี่ยวผลผลิตได้ในปริมาณมากที่สุด เพื่อจำหน่ายออกสู่ตลาด

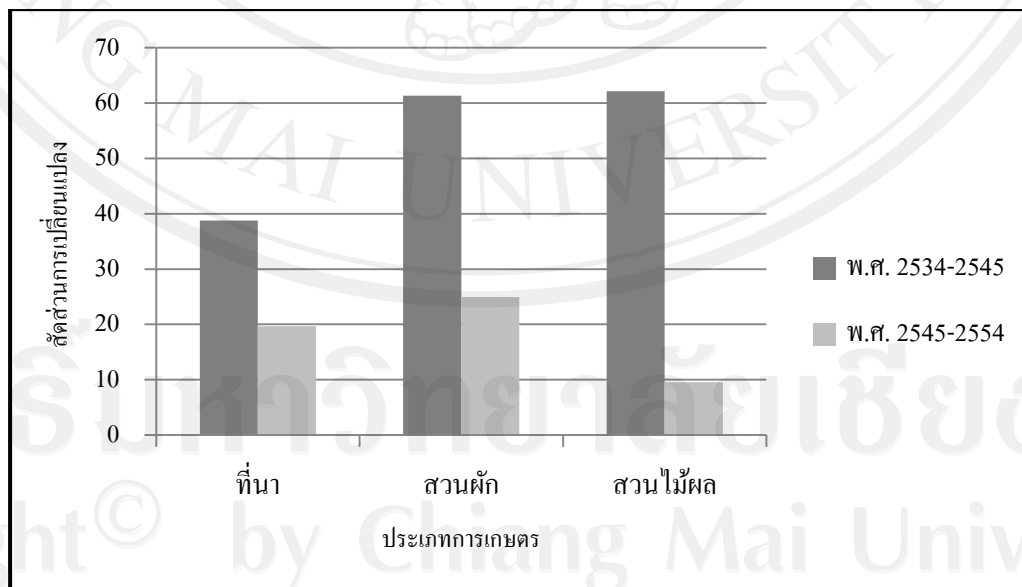
4.2 การเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินทางการเกษตร

พื้นที่เกษตรของอำเภอบางบัวทองมีสัดส่วนลดลงอย่างต่อเนื่อง จากการถูกบุกรุกและแทนที่ด้วยการใช้ที่ดินแบบเมืองที่ขยายตัวเข้ามาในพื้นที่ ผู้ศึกษาจึงได้ทำการซ้อนทับข้อมูลการใช้

ที่ดินในแต่ละช่วงเวลาด้วยระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์ เพื่อศึกษารูปแบบการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินทางการเกษตรที่เกิดขึ้นในแต่ละช่วงเวลาจากภาพถ่ายทางอากาศและข้อมูลดาวเทียม ได้แก่ รูปแบบการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินทางการเกษตรระหว่างพ.ศ. 2534-2545 และรูปแบบการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินทางการเกษตรระหว่างพ.ศ. 2545-2554 (ตาราง 4.1 และภาพ 4.1)

ตาราง 4.1 สัดส่วนการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินทางการเกษตรระหว่างพ.ศ. 2534-2545 และ 2545-2554

| การใช้ที่ดิน ทางการเกษตร | สัดส่วนการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดิน | | | | | | |
|-----------------------------|-----------------------------------|------------|------------|----------------------|--------------|------------------|-------|
| | ที่อยู่อาศัย | พาณิชยกรรม | อุตสาหกรรม | ราชการและสาธารณูปโภค | ที่ว่างเปล่า | พื้นที่เกษตรอื่น | รวม |
| พ.ศ. 2534-2545 | | | | | | | |
| ที่นา | 14.65 | 0.77 | 0.98 | 0.12 | 18.17 | 4.07 | 38.76 |
| สวนผัก | 11.41 | 1.12 | 1.47 | 0.12 | 35.50 | 11.70 | 61.32 |
| สวนไม้ผล | 29.18 | 0.57 | 0.34 | 0.46 | 22.30 | 9.30 | 62.15 |
| พ.ศ. 2545-2554 | | | | | | | |
| ที่นา | 5.48 | 0.29 | 1.34 | 0.28 | 12.28 | - | 19.67 |
| สวนผัก | 3.50 | - | 0.76 | - | 15.49 | 5.20 | 24.95 |
| สวนไม้ผล | 1.26 | 0.26 | - | - | 8.05 | - | 9.57 |



ภาพ 4.1 สัดส่วนการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินทางการเกษตรในช่วงพ.ศ. 2534-2545 และพ.ศ. 2545-2554

ในช่วงพ.ศ. 2534-2545 การใช้ที่ดินทางการเกษตรทุกประเภทมีสัดส่วนลดลง โดยที่สวนไม้ผลและสวนผักมีสัดส่วนการเปลี่ยนแปลงใกล้เคียงกัน คือ ร้อยละ 62.15 และร้อยละ 61.32 ส่วนที่นามีสัดส่วนการเปลี่ยนแปลงร้อยละ 38.76 เห็นได้ว่าในช่วงเวลาแรกสวนไม้ผลมีสัดส่วนการเปลี่ยนแปลงพื้นที่มากที่สุด รองลงมา คือ สวนผัก ส่วนที่นามีสัดส่วนการเปลี่ยนแปลงน้อยที่สุด สำหรับสวนไม้ผลที่มีสัดส่วนลดลงมากที่สุดนั้นพบว่าส่วนใหญ่เปลี่ยนแปลงจากสวนไม้ผลไปเป็นที่อยู่อาศัย ในขณะที่การใช้ที่ดินประเภทสวนผักและที่นาเปลี่ยนเป็นที่ว่างเปล่าในสัดส่วนที่มากที่สุด ส่วนในช่วงพ.ศ. 2545-2554 นั้น การเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินทางการเกษตรเป็นการใช้ที่ดินแบบเมืองยังมีปรากฏให้เห็น โดยในช่วงนี้พบว่าการใช้ที่ดินทางการเกษตรประเภทสวนผักมีสัดส่วนการเปลี่ยนแปลงมากที่สุด ร้อยละ 24.95 ที่นามีสัดส่วนการเปลี่ยนแปลง ร้อยละ 19.67 และสวนไม้ผลพบสัดส่วนการเปลี่ยนแปลงร้อยละ 9.57

จากสัดส่วนการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินทางการเกษตรที่ปรากฏในทั้งสองช่วงเวลาเมื่อเปรียบเทียบกันพบว่า ในช่วงเวลาแรกมีสัดส่วนการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินทางการเกษตรมากกว่าช่วงเวลาที่สอง โดยสังเกตได้จากการที่ในช่วงเวลาแรกนั้นพื้นที่ทางการเกษตรลดลงเกือบครึ่งหนึ่งของพื้นที่ทางการเกษตรดั้งเดิมที่มีอยู่ แต่ในช่วงที่สองนั้นพื้นที่ทางการเกษตรมีสัดส่วนการเปลี่ยนแปลงลดลงเพียงหนึ่งในสี่ แสดงให้เห็นว่าการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินทางการเกษตรในพื้นที่อำเภอบางบัวทองในช่วงเวลาที่ทำการศึกษานั้นมีอัตราลดลง ซึ่งลักษณะการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินทางการเกษตรดังกล่าวข้างต้น มีการเปลี่ยนแปลงไปตามสถานะเศรษฐกิจของประเทศ กล่าวคือ ในช่วงแรกของการศึกษานั้นตรงกับช่วงการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างทางเศรษฐกิจจากด้านเกษตรกรรมมาเป็นด้านอุตสาหกรรมและการค้าบริการ มีประชาชนจำนวนมากอพยพเข้ากรุงเทพมหานคร เพื่อทำงานในภาคอุตสาหกรรมและพาณิชยกรรม ทำให้เกิดความต้องการที่ดินเพื่อรองรับการขยายตัวของเมือง ตลอดจนความต้องการที่ดินเพื่อเก็งกำไร และการขยายตัวของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อตอบสนองต่อความต้องการด้านที่อยู่อาศัยของประชาชนที่อพยพเข้ามาทำงาน ประกอบกับประชาชนมีรายได้เพิ่มขึ้นจึงต้องการมีบ้านเป็นของตนเอง อำเภอบางบัวทองอยู่ใกล้กับกรุงเทพมหานคร และมีการพัฒนาโครงข่ายถนนเชื่อมโยงกับทั้งกรุงเทพมหานครและจังหวัดโดยรอบที่อยู่ใกล้เคียง จึงกลายเป็นบริเวณที่มีศักยภาพในการพัฒนาและได้รับความสนใจจากนักลงทุน มีการเข้ามากว้านซื้อที่ดินเพื่อเก็งกำไรและลงทุน โครงการที่อยู่อาศัย ส่งผลให้ที่ดินทางการเกษตรมีราคาสูงขึ้นจากเดิมหลายเท่าตัว ราคาที่ดินที่เพิ่มสูงขึ้นเป็นแรงจูงใจให้เกษตรกรที่ประสบปัญหาในการทำการเกษตรหรือต้องการเปลี่ยนอาชีพขายที่ดินให้กับนักลงทุนหรือนักเก็งกำไร ทำให้ในช่วงเวลานี้ปรากฏสัดส่วนการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินทางการเกษตรมากกว่าครึ่งหนึ่งของพื้นที่เกษตรที่เคยปรากฏในช่วงก่อนหน้า

สำหรับในช่วงที่สองของการศึกษานั้น เห็นได้ว่าการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินทางการเกษตรในพื้นที่อำเภอบางบัวทองมีสัดส่วนลดลงเมื่อเทียบกับช่วงเวลาแรก เนื่องจากในช่วงนี้ การเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจของประเทศอยู่ในช่วงการฟื้นตัวภายหลังจากการประสบปัญหาวิกฤตเศรษฐกิจที่ผ่านมา และมีความผันผวนจากปัญหาเศรษฐกิจในระดับโลก ปัญหาทางด้านพลังงาน ปัญหาความมั่นคงและเสถียรภาพทางการเมืองภายในประเทศ ซึ่งส่งผลกระทบต่อกับการเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจของประเทศ ปัญหาเศรษฐกิจที่เกิดขึ้นจึงส่งผลกระทบต่อการขยายตัวของเมืองที่เกิดขึ้นในอำเภอบางบัวทอง เนื่องจากการขยายตัวของเมืองที่เกิดขึ้นในอำเภอบางบัวทองเป็นการขยายตัวทางด้านที่อยู่อาศัยประเภทบ้านจัดสรรเป็นส่วนใหญ่ ดังนั้นการชะลอตัวทางเศรษฐกิจจึงส่งผลกระทบต่อภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ด้วยเช่นกัน แม้ว่าจากข้อมูลการขออนุญาตจัดสรรที่ดิน ดังที่ได้กล่าวไว้ในบทก่อนหน้าแสดงให้เห็นว่า จำนวนการขออนุญาตการจัดสรรที่ดินในทั้งสองช่วงเวลาไม่แตกต่างกันมากนัก แต่ก็ปฏิเสธไม่ได้ว่าข้อมูลดังกล่าวเป็นเพียงสถิติการขออนุญาตจัดสรรที่ดินเพื่อกิจการใดกิจการหนึ่งเท่านั้น จึงไม่ได้หมายความว่าทุกโครงการที่ขออนุญาตจะได้รับการอนุมัติ และถึงแม้ได้รับการอนุมัติแต่ก็อาจยังไม่ได้ทำการก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างต่างๆ ดังนั้นบางโครงการที่ประสบปัญหาเศรษฐกิจดังกล่าวข้างต้นจึงยังไม่ได้ทำการจัดสรรที่ดิน ส่งผลให้แม้ว่าจำนวนโครงการที่ขออนุญาตจะใกล้เคียงกัน แต่สัดส่วนการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินทางการเกษตรเป็นการใช้ที่ดินแบบเมืองมีแนวโน้มลดลงในช่วงที่สองนี้ นอกจากนี้การเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินทางการเกษตรเป็นการใช้ที่ดินแบบเมือง ยังขึ้นอยู่กับการตัดสินใจของเกษตรกรเจ้าของที่ดินเป็นหลัก ซึ่งในการตัดสินใจของเกษตรกรนอกจากอิทธิพลจากการขยายตัวของเมืองที่เกิดขึ้นแล้ว ยังมีเหตุผลทางด้านความพอใจหรือความต้องการของเกษตรกรเข้ามาเกี่ยวข้องด้วย ซึ่งจากการสอบถามเกษตรกรพบว่า เกษตรกรที่มีที่ดินเป็นของตนเองส่วนใหญ่ยังต้องการรักษาที่ดินไว้เพื่อเป็นมรดกให้กับลูกหลานในอนาคต และจากการขยายตัวของเมืองที่เกิดขึ้นทำให้เกษตรกรเรียนรู้ว่าที่ดินทางการเกษตรของตนกลายเป็นต้นทุนที่มีค่าทางเศรษฐกิจ ดังนั้นเกษตรกรจึงมีการตั้งราคาที่ดินทางการเกษตรของตนเองไว้แล้วในราคาที่สูงกว่าราคาที่ซื้อขายกันในปัจจุบัน ทำให้การซื้อขายที่ดินระหว่างนายทุนและเกษตรกรในปัจจุบันไม่ได้เกิดขึ้นง่ายดังเช่นช่วงแรกที่มีการขยายตัวของเมืองเข้ามาในพื้นที่ใหม่ๆ ทำให้การเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินทางการเกษตรในช่วงเวลาที่สองมีสัดส่วนลดลงจากช่วงเวลาแรกดังกล่าวข้างต้น

จากหัวข้อที่แล้วได้มีการอธิบายการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินทางการเกษตรในส่วนของภาพรวมที่เกิดขึ้นทั้งอำเภอไปแล้ว ในประเด็นลักษณะการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินทางการเกษตรเป็นรายประเภทยังเป็นข้อมูลที่แสดงถึงลักษณะของการขยายตัวของเมืองที่มีผลต่อการสูญเสียพื้นที่เกษตรกรรม โดยวิเคราะห์จากบริเวณที่เป็นพื้นที่ตัวแทนของการใช้ที่ดินทางการเกษตรในแต่ละประเภท ดังนี้

4.2.1 การเปลี่ยนแปลงสวนผัก

ในการศึกษาการเปลี่ยนแปลงสวนผักนั้น ผู้ศึกษาเลือกตัวอย่างพื้นที่ตำบลโสนลอยเป็นตัวแทนในการศึกษา เนื่องจากเป็นตำบลที่เป็นที่ตั้งของศูนย์กลางทางการค้าและบริการของอำเภอ (ตลาดบางบัวทอง) และเป็นบริเวณย่านชุมชนเก่าที่มีการตั้งถิ่นฐานมาตั้งแต่ในอดีต จึงมีชาวไทยเชื้อสายจีนอพยพเข้ามาทำการค้าและทำสวนผักมาตั้งถิ่นฐานอยู่มาจนถึงปัจจุบัน บริเวณดังกล่าวจึงเหมาะสมในการศึกษาการเปลี่ยนแปลงสวนผักที่เกิดขึ้นในแต่ละช่วงเวลา



ภาพ 4.2 ลักษณะการเปลี่ยนแปลงสวนผักบริเวณตำบลโสนลอยในแต่ละช่วงเวลา

จากการซ้อนทับข้อมูลการใช้ที่ดินในทั้งสามช่วงเวลา (ภาพ 4.2) พบว่า สวนผักมีการเปลี่ยนเป็นการใช้ที่ดินแบบเมือง ได้แก่ ที่อยู่อาศัย พาณิชยกรรม อุตสาหกรรม และที่ว่างเปล่า ปรากฏให้เห็นในทั้งสองช่วงเวลา และเมื่อเปรียบเทียบสัดส่วนการเปลี่ยนแปลงสวนผักพบว่า สัดส่วนการเปลี่ยนแปลงมีการลดลงในช่วงเวลาที่สองของการศึกษา กล่าวคือ ในช่วงแรกระหว่าง พ.ศ. 2534-2545 นั้น การเปลี่ยนแปลงพื้นที่สวนผักในตำบลโสนลอยคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 61 โดยรูปแบบการเปลี่ยนแปลงที่พบมากที่สุด คือ สวนผักเปลี่ยนเป็นบ้านจัดสรร (ร้อยละ 23) รองลงมา คือ

สวนผักเปลี่ยนเป็นที่อยู่ทั่วไป (ร้อยละ 17) และสวนผักเปลี่ยนเป็นที่รอใช้ประโยชน์ (ร้อยละ 13) ต่อมาในช่วงพ.ศ. 2545-2554 นั้น สัดส่วนการเปลี่ยนแปลงสวนผักลดลงเหลือร้อยละ 48 และปรากฏรูปแบบการเปลี่ยนแปลงเพียง 2 ลักษณะ คือ สวนผักเปลี่ยนเป็นที่รอใช้ประโยชน์ (ร้อยละ 38) และสวนผักเปลี่ยนเป็นบ้านจัดสรร (ร้อยละ 10)

จากลักษณะการใช้ที่ดินที่ปรากฏในพ.ศ. 2534 แสดงให้เห็นว่าพื้นที่ตำบลโสนลอยเป็นบริเวณที่มีการขยายตัวของเมืองหรือลักษณะการใช้ที่ดินแบบเมืองเกิดขึ้นในพื้นที่มาก่อนหน้านั้นแล้ว สังกัดได้จากการใช้ที่ดินประเภทอาคารพาณิชย์ที่กระจุกตัวรวมกันและพัฒนาจนกลายเป็นแหล่งศูนย์กลางทางการค้าและการบริการของอำเภอ ในบริเวณรัศมีใกล้เคียงกับแหล่งศูนย์กลางทางการค้าและการบริการจึงมีการขยายตัวของเมืองเกิดขึ้นทั้งบ้านจัดสรร (หมู่บ้านชลลดา) อุตสาหกรรม (โรงงานน้ำแข็ง) และที่รอใช้ประโยชน์ จากการสอบถามเกษตรกรในบริเวณดังกล่าวทำให้ทราบว่า ทั้งหมู่บ้านชลลดา โรงเรียนคูสิตพาณิชย์การนนทบุรี โรงเรียนนันทรวินัย และที่รอใช้ประโยชน์ตามแนวถนนบางกรวย-ไทรน้อยนั้น ในอดีตเคยเป็นสวนผักมาก่อน การเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินสวนผักเป็นบ้านจัดสรร สถานศึกษา และที่รอใช้ประโยชน์ดังกล่าวข้างต้น สะท้อนให้เห็นถึงการขยายตัวของเมืองที่เกิดขึ้นในตำบลโสนลอย เมื่อเปรียบเทียบการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินสวนผักที่เกิดขึ้นทั้งสองช่วงเวลาจะพบว่า รูปแบบการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินทางการเกษตรที่สำคัญ คือ การเปลี่ยนจากสวนผักเป็นบ้านจัดสรร และสวนผักเป็นที่รอใช้ประโยชน์

สำหรับการเปลี่ยนแปลงสวนผักเป็นบ้านจัดสรรนั้นพบมากในช่วงแรกของการศึกษา เนื่องจากบริเวณตำบลโสนลอยเป็นพื้นที่ที่มีการพัฒนาเป็นเมืองก่อนหน้าบริเวณอื่นของอำเภอ ดังนั้นการขยายตัวของที่อยู่อาศัยจึงเลือกทำเลที่ตั้งอยู่ใกล้กับแหล่งตลาดเพื่อความสะดวกสบายในการหาซื้อสินค้าอุปโภคบริโภคและการเดินทาง นักลงทุนหรือนักเก็งกำไรที่ดินจึงเลือกพื้นที่ทางการเกษตรในบริเวณใกล้เคียงเพื่อจัดสรรเป็นที่อยู่อาศัยหรือเก็งกำไรที่ดิน ทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินทางการเกษตรจากสวนผักเป็นบ้านจัดสรร นอกจากนั้นในช่วงเวลาแรกนี้ยังพบการเปลี่ยนแปลงจากสวนผักเป็นอุตสาหกรรมเกิดขึ้นด้วย แต่มีทำเลที่ตั้งอยู่ทางฝั่งตะวันออกของคลองบางบัวทอง และคนละฝั่งกับที่ตั้งของตลาดบางบัวทอง ในช่วงที่สองของการศึกษา พื้นที่สวนผักส่วนใหญ่มีการเปลี่ยนแปลงเป็นที่รอใช้ประโยชน์ กล่าวคือ เป็นพื้นที่ที่มีการเปลี่ยนแปลงกรรมสิทธิ์ที่ดินจากเจ้าของที่ดินไปเป็นของนายทุนหรือนักเก็งกำไรที่ดินแล้ว แต่ยังไม่มีการใช้ประโยชน์ที่ดินจึงปล่อยทิ้งไว้เป็นที่ว่าง

สำหรับการเปลี่ยนแปลงสวนผักใกล้กับบริเวณตลาดบางบัวทองนั้น นอกจากการขยายตัวของบ้านจัดสรรที่เข้ามามีบทบาทแล้วนั้น พบว่าการขยายพื้นที่ของศาสนสถานก็เข้ามามีบทบาทเช่นเดียวกัน โดยตั้งแต่พ.ศ. 2539 ปรากฏวัดจีนขึ้นบริเวณสวนผักใกล้กับตลาดบางบัวทอง โดยแต่เดิมเป็นโรงเจขนาดพื้นที่ประมาณ 2 ไร่ แต่สร้างไม่เสร็จจึงไม่มีการใช้ประโยชน์ ถูกปล่อยทิ้ง

ร้าง ต่อมาคณะสงฆ์จีนนิกายรังสรรค์แห่งประเทศไทย โดยวัดมังกรกมลาวาส (เล่งเน่ยยี่) ได้เข้ามาดูแลจัดสร้างเป็นวัดจีน ซึ่งในการจัดสร้างครั้งนี้ได้มีการขยายอาณาเขตพื้นที่วัดออกไปจากเดิมเป็น 12 ไร่ โดยการซื้อที่ดินสวนผักเดิมที่อยู่บริเวณรอบวัดจากเจ้าของที่ดินเพื่อทำการก่อสร้างอาคารวิหารต่างๆ (ภาพ 4.3) และใช้ชื่อว่า “วัดเล่งเน่ยยี่ 2” ซึ่งในปัจจุบันได้เปิดให้ประชาชนเข้าเยี่ยมชมและประกอบพิธีกรรมต่างๆ ได้แล้ว จากแผนผังวัดที่มีการจัดแสดงไว้ทำให้ทราบว่าทางวัดมีการวางแผนที่จะก่อสร้างวิหารเพิ่มเติมจากในปัจจุบันและขยายพื้นที่วัดออกไปอีกในอนาคต สอดคล้องกับข้อมูลที่ผู้ศึกษาได้รับจากเกษตรกรชาวสวนผักที่ยังเหลืออยู่ในบริเวณนั้นว่า ทางวัดได้มีการติดต่อขอซื้อที่ดินจากเจ้าของที่ดินเพื่อขยายพื้นที่ของวัด แต่ไม่สำเร็จเพราะไม่สามารถตกลงเรื่องราคาให้เป็นที่ยอมรับของทั้งสองฝ่ายได้



ภาพ 4.3 วัดเล่งเน่ยยี่ 2 และสวนผักที่อยู่บริเวณด้านหลังวัด

สำหรับการเปลี่ยนแปลงพื้นที่สวนผักเป็นการใช้ที่ดินแบบเมืองที่เกิดขึ้นนั้น อยู่ภายใต้การตัดสินใจของเจ้าของที่ดินไม่ใช่เกษตรกรชาวสวนผัก ดังได้กล่าวไว้แล้วว่า ชาวไทยเชื้อสายจีนที่ทำสวนผักอยู่ในพื้นที่อำเภอบางบัวทองส่วนใหญ่ไม่ได้มีกรรมสิทธิ์หรือเป็นเจ้าของแปลงที่ดินของตนเองใช้ทำการเกษตรอยู่ แต่เป็นการเช่าที่ดินจากเจ้าของที่ดินอีกต่อหนึ่งและจ่ายค่าเช่าที่ดินเป็นรายปีให้แก่เจ้าของที่ดิน ดังนั้นชาวสวนผักจึงไม่มีอำนาจในการตัดสินใจเกี่ยวกับการใช้ที่ดินทางการเกษตร การใช้ที่ดินเพื่อการทำการเกษตรขึ้นอยู่กับความต้องการของเจ้าของที่ดินเป็นหลัก กล่าวคือ ถ้าเจ้าของที่ดินต้องการที่ดินคืนเพื่อนำไปขายให้กับนายทุนหรือนำไปใช้ทำประโยชน์ด้านอื่น ชาวสวนผักที่เช่าที่ดินอยู่ก็ต้องเลิกทำและย้ายออกไปจากบริเวณที่ดินแปลงดังกล่าว เนื่องจากลักษณะการใช้ที่ดินของชาวสวนผักนั้นพบว่า แปลงที่ดินที่ชาวสวนผักเช่ามานั้นนอกจากจะขอร้องเพื่อทำสวนผักแล้ว มีการกันพื้นที่บางส่วนเพื่อสร้างบ้านเป็นที่อยู่อาศัย ดังนั้นบ้านและสวนผักจึงอยู่ในที่ดินแปลงเดียวกัน เพราะฉะนั้นชาวสวนผักที่ถูกยกเลิกสัญญาเช่าที่ดินต้องอพยพไปอยู่ที่อื่น (ภาพ 4.4) ดังนั้นชาวไทยเชื้อสายจีนที่ยังประกอบอาชีพทำสวนผักมาจนถึงปัจจุบัน

เป็นเกษตรกรที่เช่าที่ดินแปลงที่เจ้าของยังไม่มีความต้องการที่จะนำไปใช้ประโยชน์อย่างอื่น ในขณะที่จึงยังให้เช่าที่ดินทำสวนผักอยู่

จากการสัมภาษณ์เกษตรกรทำให้ทราบว่าแปลงที่ดินที่เกษตรกรเช่าทำสวนผักอยู่นั้นมีเจ้าของที่ดินเพียงไม่กี่คน กล่าวคือ เจ้าของที่ดินที่ให้เช่าทำสวนผักมีที่ดินเป็นจำนวนมากหรือเป็นเจ้าของที่ดินแปลงใหญ่ ยกตัวอย่างเช่น ที่ดินสวนผักตามแนวถนนบางกรวย-ไทรน้อยใกล้เคียงกับตลาดบางบัวทองทั้งที่ยังเหลืออยู่ในปัจจุบัน และส่วนที่เปลี่ยนเป็นบ้านจัดสรร โรงเรียน และวัดเล่งเน่ยยี่แล้วนั้น เป็นของเจ้าของที่ดินเพียงคนเดียว หรือที่ดินสวนผักที่อยู่ริมถนนกาญจนาภิเษกบริเวณที่ติดกับถนนบ้านกล้วย-ไทรน้อยก็มีเจ้าของที่ดินเพียงคนเดียว เป็นต้น แสดงให้เห็นว่าเจ้าของที่ดินที่ให้เช่าทำสวนผักนั้นเป็นเจ้าของที่ดินแปลงใหญ่ ที่เรียกว่า “เศรษฐีที่ดิน” ที่มีการสะสมที่ดินมาตั้งแต่ในช่วงที่ที่ดินยังมีราคาถูก ทั้งจากการซื้อที่ดินเก็บไว้เป็นสมบัติ และการยึดที่ดินเพื่อใช้หนี้ที่เจ้าของที่ดินเก่ามาขี้มเงินไปแล้วไม่สามารถหาเงินมาใช้คืนได้จึงนำที่ดินมาใช้คืนแทน ทำให้เกิดเศรษฐีที่ดินที่ถือครองที่ดินจำนวนมากและนำมาให้ชาวไทยเชื้อสายจีนเช่าทำสวนผักดังกล่าวข้างต้น



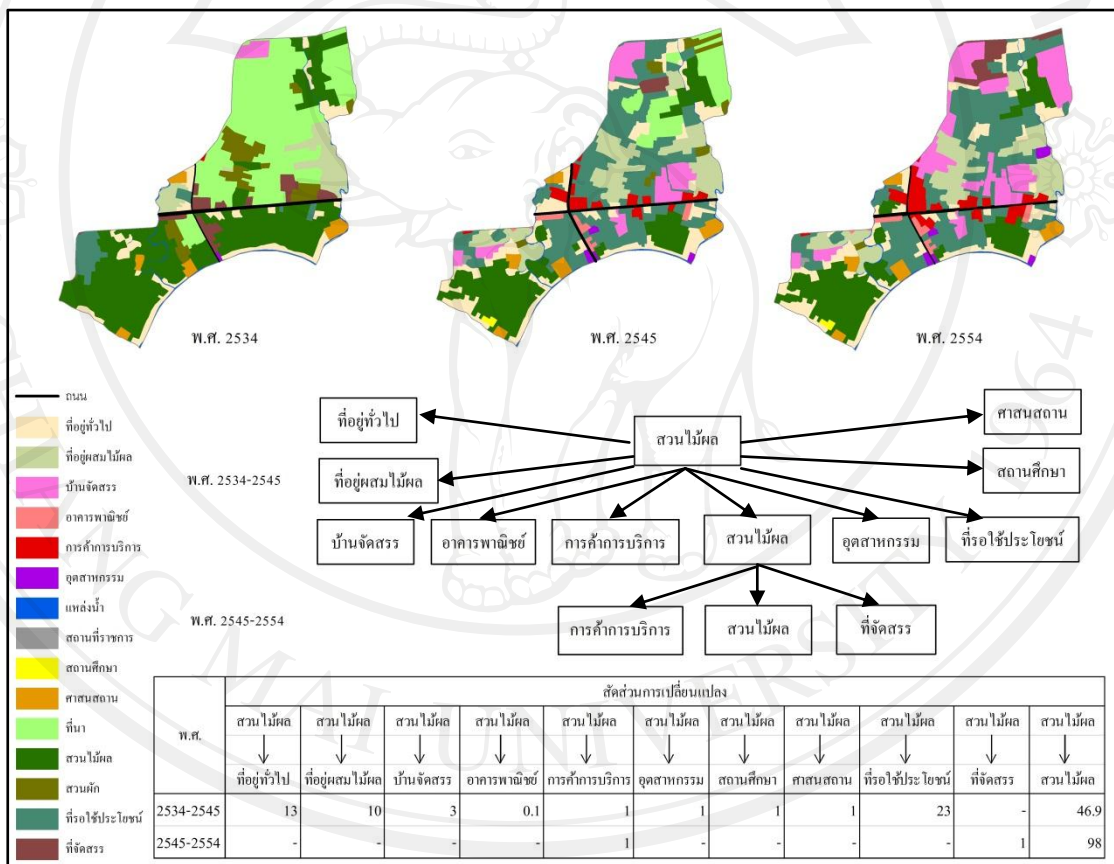
ภาพ 4.4 แปลงสวนผักริมถนนบางกรวย-ไทรน้อยที่เปลี่ยนเป็นที่ดินจัดสรรในพ.ศ. 2554

4.2.2 การเปลี่ยนแปลงสวนไม้ผล

การศึกษาการเปลี่ยนแปลงสวนไม้ผลนั้น ผู้ศึกษาเลือกพื้นที่ตำบลบางรักใหญ่เป็นตัวแทนในการศึกษา เนื่องจากลักษณะภูมิประเทศที่มีขอบเขตด้านทิศใต้ของตำบลติดกับคลองอ้อมเกษตรกรที่อาศัยอยู่ในบริเวณนี้จึงประกอบอาชีพการทำสวน ไม้ผลแบบยกร่องมาเป็นเวลานาน จึงมีความเหมาะสมในการเป็นพื้นที่ตัวแทนเพื่อศึกษาการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินทางการเกษตรประเภทสวน ไม้ผลที่เกิดขึ้นในแต่ละช่วงเวลา

จากการย้อนทับข้อมูลรูปแบบการใช้ที่ดินในแต่ละช่วงเวลาของตำบลบางรักใหญ่ด้วยระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์ พบว่า พื้นที่สวนไม้ผลมีการเปลี่ยนแปลงเป็นการใช้ที่ดินแบบเมืองได้แก่ ที่อยู่อาศัย พาณิชยกรรม อุตสาหกรรม และที่ว่างเปล่า ปรากฏให้เห็นในทั้งสองช่วงเวลา

กล่าวคือ ในช่วงระหว่างพ.ศ. 2534-2545 สวนไม้ผลมีการเปลี่ยนแปลงเป็นการใช้ที่ดินแบบเมือง คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 53.1 โดยรูปแบบการเปลี่ยนแปลงที่พบสัดส่วนมากที่สุด คือ สวนไม้ผล เปลี่ยนเป็นที่รอใช้ประโยชน์ (ร้อยละ 23) สวนไม้ผลเปลี่ยนเป็นที่อยู่ทั่วไป (ร้อยละ 13) และสวนไม้ผลเปลี่ยนเป็นที่อยู่ทั่วไปผสมไม้ผล (ร้อยละ 10) ตามลำดับ สำหรับในช่วงเวลาระหว่างพ.ศ. 2545-2554 พบว่าสัดส่วนการเปลี่ยนแปลงสวนไม้ผลลดลงจากช่วงเวลาก่อนหน้าเป็นอย่างมาก โดยพบสัดส่วนการเปลี่ยนแปลงสวนไม้ผลเพียงร้อยละ 2 ได้แก่ สวนไม้ผลเปลี่ยนเป็นการค้า การบริการ (ร้อยละ 1) และสวนไม้ผลเปลี่ยนเป็นที่จัดสรร (ร้อยละ 1) ดังภาพ 4.5



ภาพ 4.5 ลักษณะการเปลี่ยนแปลงสวนไม้ผลบริเวณตำบลบางรักใหญ่ในแต่ละช่วงเวลา

เมื่อเปรียบเทียบการเปลี่ยนแปลงสวนไม้ผลเป็นการใช้ที่ดินแบบเมืองในทั้งสองช่วงเวลา พบความแตกต่างทั้งในส่วนของปริมาณและความหลากหลายของรูปแบบการเปลี่ยนแปลง กล่าวคือ ในช่วงเวลาแรกพบการเปลี่ยนแปลงของสวนไม้ผลในสัดส่วนที่มากกว่าครึ่งของพื้นที่สวนไม้ผลเดิมที่มีอยู่ และมีรูปแบบการเปลี่ยนแปลงมากถึง 9 รูปแบบ แต่พอมานในช่วงที่สอง สวนไม้ผลมีการเปลี่ยนแปลงสัดส่วนพื้นที่เพียงเล็กน้อยและมีการเปลี่ยนแปลงเพียง 2 รูปแบบ

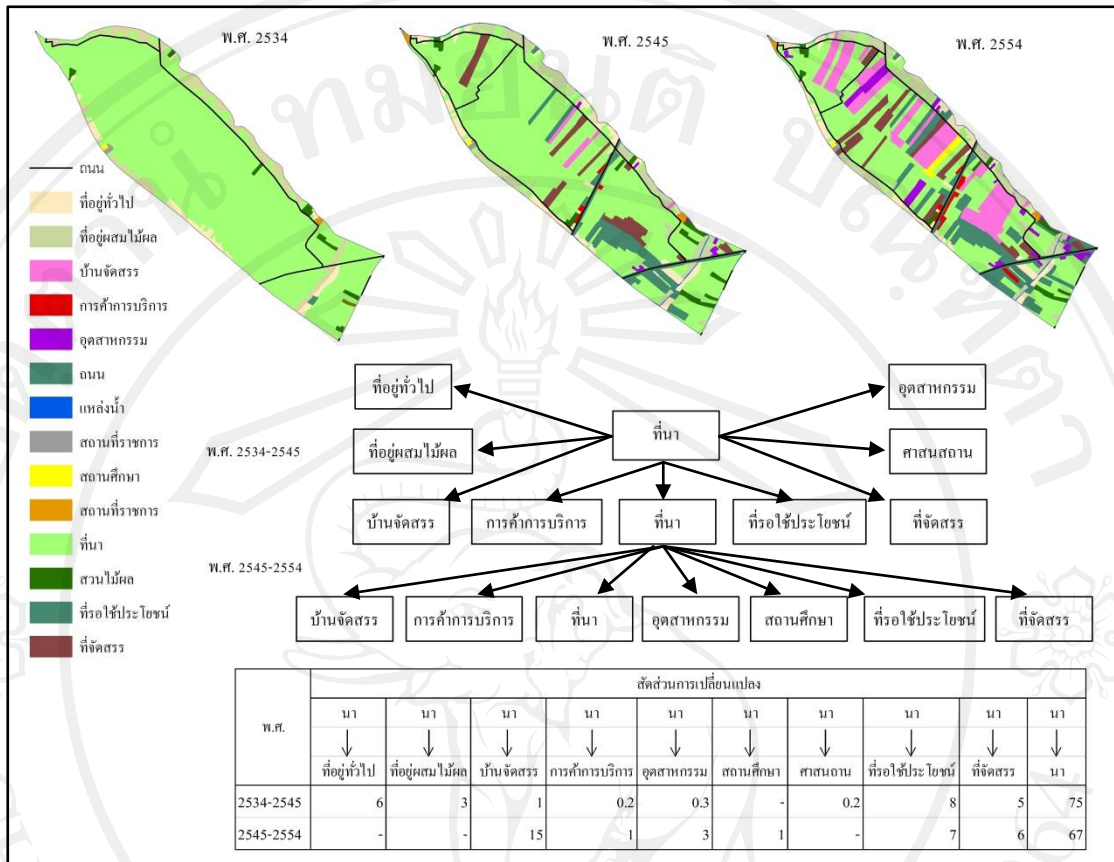
โดยสวนไม้ผลที่เหลือจากการเปลี่ยนแปลงในช่วงเวลาแรกส่วนใหญ่ยังคงปรากฏให้เห็นอยู่สำหรับตำบลบางรักใหญ่ที่มีถนนบางกรวย-ไทรน้อย และถนนรัตนานิเบศร์สร้างผ่านเข้ามาในพื้นที่ตั้งแต่ก่อนพ.ศ. 2534 แล้วนั้น รูปแบบการใช้ที่ดินที่ปรากฏในพ.ศ. 2534 จึงพบลักษณะการใช้ที่ดินแบบเมืองปรากฏให้เห็นแล้ว โดยเฉพาะที่ดินจัดสรรที่อยู่ตามริมถนนสายหลักทั้งสองเส้นทาง ซึ่งจากลักษณะของการใช้ที่ดินแปลงข้างเคียงที่ปรากฏทำให้คาดการณ์ได้ว่าที่ดินจัดสรรที่ปรากฏให้เห็นนั้น เป็นการเปลี่ยนแปลงมาจากพื้นที่สวนไม้ผลเช่นเดียวกันโดยเกิดขึ้นก่อนพ.ศ. 2534

4.2.3 การเปลี่ยนแปลงที่นา

ในการศึกษาการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินทางการเกษตรประเภทที่นา ผู้ศึกษาเลือกพื้นที่ตำบลลำโพเป็นตัวแทนในการศึกษา เนื่องจากบริเวณดังกล่าวมีที่นามากและกระจายเป็นบริเวณทั่วทั้งตำบล จากการซ้อนทับข้อมูลการใช้ที่ดินในทั้งสามช่วงเวลาพบว่า ที่นามีการเปลี่ยนแปลงเป็นการใช้ที่ดินแบบเมืองในทั้งสองช่วงเวลา คือ ระหว่างพ.ศ. 2534-2545 และระหว่างพ.ศ. 2545-2554 โดยรูปแบบการใช้ที่ดินแบบเมืองที่ถูกเปลี่ยนแปลงมาจากพื้นที่นานั้นครอบคลุมทั้งการใช้ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย พาณิชยกรรม อุตสาหกรรม ราชการและสาธารณสุข และที่ว่างเปล่า

เมื่อเปรียบเทียบการใช้ที่ดินในทั้งสองช่วงเวลาพบว่า สัดส่วนการเปลี่ยนแปลงที่นาในพื้นที่ตำบลลำโพมีแนวโน้มเพิ่มขึ้น คือ ในช่วงแรกพ.ศ. 2534-2545 ที่นาในตำบลลำโพมีสัดส่วนการเปลี่ยนแปลงคิดเป็นร้อยละ 23.7 โดยเปลี่ยนเป็นที่รอใช้ประโยชน์มากที่สุดร้อยละ 8 รองลงมาคือ ที่อยู่อาศัยร้อยละ 6 และที่จัดสรรร้อยละ 5 สำหรับในช่วงพ.ศ. 2545-2554 พบว่าที่นามีสัดส่วนการเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 33 โดยเปลี่ยนเป็นบ้านจัดสรรในสัดส่วนที่มากที่สุดร้อยละ 15 ที่รอใช้ประโยชน์ร้อยละ 7 และที่จัดสรรร้อยละ 6 ตามลำดับ เป็นที่สังเกตว่าประเภทการใช้ที่ดินแบบเมืองที่พบการเปลี่ยนแปลงจากที่นาในทั้งสองช่วงเวลา คือ บ้านจัดสรร การค้าบริการ อุตสาหกรรม ที่รอใช้ประโยชน์ และที่จัดสรร (ภาพ 4.6)

จากสัดส่วนการเปลี่ยนที่นาเป็นการใช้ที่ดินแบบเมืองในตำบลลำโพนั้น สังเกตได้ว่าการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินทางการเกษตรมีสัดส่วนเพิ่มขึ้นในช่วงระยะเวลาที่สอง โดยเฉพาะการเปลี่ยนแปลงจากที่นาเป็นบ้านจัดสรร โดยในช่วงระยะเวลาแรกนั้นพบสัดส่วนการเปลี่ยนแปลงเป็นบ้านจัดสรรเพียงร้อยละ 1 แต่พอมาในช่วงระยะเวลาที่สองสัดส่วนการเปลี่ยนแปลงจากที่นาเป็นบ้านจัดสรรเพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 15 แสดงให้เห็นว่าบริเวณตำบลลำโพกลายเป็นพื้นที่รองรับการขยายตัวของที่อยู่อาศัย เนื่องจากตามข้อกำหนดของผังเมืองรวมจังหวัดนนทบุรีที่อนุญาตให้มีการจัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยในเขตชนบทและเกษตรกรรมได้ (พื้นที่ตำบลลำโพถูกกำหนดให้เป็นเขตชนบทและ



ภาพ 4.6 ลักษณะการเปลี่ยนแปลงที่นาบริเวณตำบลลำโพในแต่ละช่วงเวลา

เกษตรกรรมตามผังเมืองรวมจังหวัดนนทบุรี) การเพิ่มขึ้นของที่อยู่อาศัยประเภทบ้านจัดสรรดังกล่าวสะท้อนให้เห็นว่าประชากรในพื้นที่มีจำนวนเพิ่มขึ้นด้วย จำนวนประชากรที่มากขึ้นเป็นแรงจูงใจให้เกิดการขยายตัวของธุรกิจการค้าและบริการต่างๆ ตามมา เนื่องจากมีปริมาณลูกค้าเพิ่มมากขึ้น ดังนั้นการค้าและบริการที่เกิดขึ้นใหม่จึงมีลักษณะเป็นร้านจำหน่ายสินค้าและอำนวยความสะดวกต่างๆ แก่ลูกค้าที่ย้ายเข้ามาอยู่ใหม่ เช่น ร้านอาหาร ร้านเสริมสวย ปั้มน้ำมัน ร้านสะดวกซื้อ (7-eleven และร้าน โลตัสเอ็กซ์เพรส) เป็นต้น ซึ่งสังเกตได้ว่าร้านค้าและบริการที่เกิดขึ้นใหม่นั้นเป็นการให้บริการเพื่อตอบสนองต่อวิถีชีวิตแบบเมืองมากกว่าแบบชนบท นอกจากการขยายตัวของการค้าและบริการที่เกิดขึ้นแล้ว ในพื้นที่ตำบลลำโพยังพบการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินทางการเกษตรจากที่นาเป็นสถานศึกษา โดยเป็นโรงเรียนเอกชนที่ซื้อที่นาจากเกษตรกรและก่อตั้งเป็นโรงเรียนเปิดสอนในระดับประถมและมัธยมศึกษา ชื่อว่า “โรงเรียนสารสาสน์วิเทศน์บางบัวทอง” ซึ่งพบว่าโรงเรียนดังกล่าวมีขอบเขตการให้บริการทั้งในตำบลลำโพและพื้นที่โดยรอบไปจนถึงกรุงเทพมหานคร ซึ่งจากการสอบถามเกษตรกรที่มีบ้านอยู่ใกล้กับโรงเรียนพบว่าโรงเรียนมีแผนการจะขยายพื้นที่โรงเรียนให้กว้างขึ้นในอนาคต

นอกจากรูปแบบการเปลี่ยนการใช้ที่ดินทางการเกษตรที่เกิดขึ้นดังกล่าวข้างต้นแล้ว ในพื้นที่ตำบลลำโพยังพบรูปแบบการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินที่มีบทบาทอีกรูปแบบหนึ่ง คือ ที่นา เปลี่ยนเป็นที่รอใช้ประโยชน์ ซึ่งพบสัดส่วนการเปลี่ยนแปลงร้อยละ 8 และ 7 ในแต่ละช่วงเวลา ตามลำดับ จากการเก็บข้อมูลภาคสนามพบว่าที่นาที่เปลี่ยนเป็นที่รอใช้ประโยชน์นั้น มีลักษณะเป็นพื้นที่ที่ถูกปล่อยทิ้งไว้เป็นเวลานานจนบางแปลงมีวัชพืชขึ้นปกคลุม ซึ่งชาวบ้านในท้องถิ่นจะเรียกว่า “นาร้าง” คือ ที่นาที่มีการเปลี่ยนกรรมสิทธิ์ที่ดินจากเกษตรกร ไปเป็นของนายทุนหรือนักเก็งกำไรที่ดินแล้ว แต่ยังไม่ได้มีการใช้ประกอบกิจการใดกิจการหนึ่งจึงปล่อยเป็นพื้นที่ว่างเปล่าหรือที่นาร้างเพื่อการตัดสินใจการใช้ที่ดินในอนาคต (ภาพ 4.7)



ภาพ 4.7 ลักษณะนาร้าง

การเปลี่ยนแปลงที่นาเป็นการใช้ที่ดินแบบเมืองที่เกิดขึ้นในพื้นที่ตำบลลำโพนั้น สังกัดได้ว่ามีความสัมพันธ์กับการพัฒนาถนนในพื้นที่ กล่าวคือ จากรูป 4.6 แสดงให้เห็นว่าในพ.ศ. 2534 ตำบลลำโพมีลักษณะเป็นพื้นที่ชนบทอย่างแท้จริง มีการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยและการทำการเกษตรเป็นหลัก ยังไม่ปรากฏลักษณะการใช้ที่ดินแบบเมืองให้เห็น ซึ่งในช่วงเวลานี้สังเกตได้ว่าถนนภายในตำบลยังไม่ได้รับการพัฒนาเชื่อมต่อกับพื้นที่ข้างเคียง ยังเป็นถนนที่ใช้เพื่อการสัญจรของคนในท้องถิ่นเป็นหลัก แม้มีถนนบางบัวทอง-บางคูวัดที่เชื่อมต่อกับจังหวัดปทุมธานีปรากฏให้เห็นแล้วในช่วงเวลานี้แต่ก็เป็นเพียงระยะทางสั้นๆ และยังเป็นถนนขนาดเล็กเพียง 2 ช่องทางจราจร ไปได้กลับ ต่อมาในช่วงพ.ศ. 2545 มีการสร้างถนนกาญจนาภิเษกผ่านเข้ามา ทำให้พื้นที่ตำบลลำโพสามารถเข้าถึงได้สะดวกมากยิ่งขึ้น มีโครงข่ายถนนเชื่อมโยงกับทั้งกรุงเทพมหานครและจังหวัดใกล้เคียง การเปิดพื้นที่ด้วยการสร้างถนนดังกล่าวส่งผลให้เกิดการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินจากที่ดินทางการเกษตรเป็นที่ดินแบบเมือง เกิดการเปลี่ยนแปลงจากที่นาเป็นการค้าบริการและที่รอใช้ประโยชน์บริเวณสองฟากของถนนกาญจนาภิเษก และการเปลี่ยนแปลงจากที่นาเป็นอุตสาหกรรมตามแนวถนนบางบัวทอง-บางคูวัด ในขณะที่บริเวณด้านในที่อยู่ลึกเข้าไปจากถนน

สายหลักพบการเปลี่ยนแปลงจากที่นาเป็นที่รอใช้ประโยชน์ ที่จัดสรร และบ้านจัดสรร ตามแนวถนนสายดั้งเดิมที่มีอยู่ซึ่งเชื่อมต่อกับถนนกาญจนาภิเษกอีกต่อหนึ่ง ในพ.ศ. 2554 การเปลี่ยนแปลงที่นาเป็นการใช้ที่ดินแบบเมืองยังคงปรากฏให้เห็นตามเส้นทางเดิม โดยเฉพาะตามแนวถนนสายดั้งเดิมของตำบลที่มีการเปลี่ยนแปลงที่นาเป็นบ้านจัดสรรเป็นจำนวนมาก ส่งผลให้ที่นาที่เคยอยู่ติดกันเป็นแปลงขนาดใหญ่มีขนาดเล็กลง โดยมีบ้านจัดสรร ที่รอใช้ประโยชน์ หรืออุตสาหกรรมแทรกตัวอยู่เป็นระยะๆ

ดังนั้นลักษณะการขยายตัวของเมืองที่เกิดขึ้นจึงมีความสอดคล้องกับการขยายตัวของเมืองแบบก้าวกระโดดที่ ธนิชา นิยมวัน (2551) ได้กล่าวไว้ คือ ในเขตชานเมืองที่มีการพัฒนาถนนทำให้ประชาชนสามารถเดินทางได้สะดวกและมีระยะทางไกลขึ้น ทำให้สามารถย้ายที่อยู่อาศัยมาอยู่ในเขตชานเมืองที่มีสภาพแวดล้อมดีกว่าในเขตเมือง แต่จากการขยายตัวของเมืองอย่างรวดเร็วและการขาดมาตรการในการควบคุมที่มีประสิทธิภาพ ทำให้เกิดการพัฒนาคู่ขนานที่แบบก้าวกระโดด มีการพัฒนาที่อยู่อาศัยแบบหมู่บ้านจัดสรรเกิดขึ้นเป็นหย่อมๆ แผ่ไปทั่วพื้นที่เกษตรกรรม โดยที่หมู่บ้านจัดสรรแต่ละแห่งไม่ได้อยู่ติดกันเป็นผืนเดียว เนื่องจากมีพื้นที่เกษตรกรรมหรือที่รกร้าง (ที่รอใช้ประโยชน์) คั่นอยู่ ทำให้เนื้อเมืองไม่ติดต่อกัน ดังลักษณะที่เกิดขึ้นในตำบลลำโพดังกล่าวข้างต้น

การเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินทางการเกษตรทั้งสามประเภท คือ สวนผัก สวนไม้ผล และที่นา เป็นการใช้ที่ดินแบบเมือง มีลักษณะหรือขั้นตอนในการเปลี่ยนแปลง 2 แบบ คือ แบบที่หนึ่งเป็นการเปลี่ยนแปลงจากที่ดินทางการเกษตรเป็นการใช้ที่ดินแบบเมืองประเภทต่างๆ โดยตรง คือ เมื่อนายทุนซื้อที่ดินมาจากเกษตรกรแล้วก็มี การนำเอาที่ดินทางการเกษตรดังกล่าวมาลงทุนดำเนินกิจกรรมนอกภาคการเกษตรทั้งการสร้างหมู่บ้านจัดสรร โรงงานอุตสาหกรรม ร้านค้า หรือร้านบริการต่างๆ เพื่อให้ได้ผลตอบแทนและกำไรจากการลงทุน และแบบที่สอง เป็นการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินทางการเกษตรเป็นพื้นที่ว่างเปล่า มีทั้งที่รอใช้ประโยชน์และที่จัดสรรเป็นระยะเวลาหนึ่งก่อนเปลี่ยนเป็นการใช้ที่ดินแบบเมือง โดยที่รอใช้ประโยชน์นั้นเป็นการเปลี่ยนกรรมสิทธิ์ในการครอบครองจากเกษตรกรมาเป็นของนายทุนเรียบร้อยแล้ว เพียงแต่ยังไม่มีการลงทุนในที่ดินแปลงดังกล่าว เนื่องจากต้องการเก็งกำไรเพื่อขายต่อหรือรอระยะเวลาที่เหมาะสมในการลงทุน ที่ดินจึงถูกปล่อยทิ้งร้างกลายเป็นที่รอใช้ประโยชน์ดังที่ปรากฏให้เห็นในทั้ง 3 ตำบล ส่วนที่จัดสรรนั้นเป็นที่ดินที่เปลี่ยนกรรมสิทธิ์เป็นของนายทุนแล้วเช่นเดียวกัน และมีการจัดการแปลงที่ดินเพื่อนำไปใช้ประโยชน์ในอนาคตโดยการถมที่ดินให้มีระดับความสูงเท่ากับความสูงของถนน เนื่องจากพื้นที่เกษตรในอำเภอบางบัวทองส่วนใหญ่มีลักษณะเป็นที่ลุ่มและมีระดับต่ำกว่าถนนสายหลักที่มีการยกระดับความสูงของถนนขึ้นจากระดับความสูงทั่วไปของพื้นที่ การถมที่ดินให้สูงขึ้นเพื่อเป็นการป้องกันปัญหาน้ำท่วมที่อาจเกิดขึ้นในช่วงที่น้ำเหนือหลากมาถึงอำเภอบางบัวทอง โดยที่จัดสรร

บางแปลงนั้นเมื่อถมดินเสร็จก็มีการก่อสร้างอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างเพื่อดำเนินกิจกรรมของเมืองทันที แต่ก็พบว่ามีการจัดสรรบางแปลงที่ภายหลังจากการถมดินเสร็จแล้วถูกปล่อยทิ้งไว้ยังไม่มีการใช้ประโยชน์ทันทีเช่นเดียวกัน โดยส่วนใหญ่เป็นการจัดสรรที่ดินเพื่อขายแบบที่ดินเปล่าที่มีการเตรียมความพร้อมของระบบสาธารณูปโภคสาธารณูปการ (ถนนซอย ไฟฟ้า น้ำประปา) ไว้เรียบร้อยแล้วจากการสำรวจภาคสนามพบว่าที่ดินลักษณะนี้ส่วนใหญ่เป็นการจัดสรรที่ดินเพื่อขายทำเป็นโรงงานอุตสาหกรรมขนาดเล็ก โดยมีโรงงานอุตสาหกรรมหลายโรงตั้งอยู่ในบริเวณพื้นที่แปลงเดียวกัน ดังเช่นที่ปรากฏในพื้นที่ตำบลลำโพ (ภาพ 4.8) เป็นต้น



ภาพ 4.8 ที่จัดสรรแบ่งขายรายแปลงเพื่อทำโกดังหรือโรงงานอุตสาหกรรมขนาดเล็ก

จากการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินที่เกิดขึ้นในพื้นที่ตำบลโสนลอย ตำบลบางรักใหญ่ และตำบลลำโพ แสดงให้เห็นถึงแรงกดดันจากการขยายตัวของเมืองที่ส่งผลต่อการใช้ที่ดินทางการเกษตร นักลงทุนหรือนักเก็งกำไรที่ต้องการที่ดินราคาถูกที่มีศักยภาพในการพัฒนา พื้นที่อำเภอบางบัวทองซึ่งอยู่ใกล้กับกรุงเทพมหานครและยังมีพื้นที่การเกษตรเป็นจำนวนมากจึงกลายเป็นเป้าหมายที่สามารถตอบสนองความต้องการดังกล่าวได้ เกิดการกว้านซื้อที่ดินทางการเกษตรเพื่อนำไปลงทุนในกิจกรรมของเมืองหรือขายต่อในอนาคต ผลตอบแทนที่มากกว่าส่งผลให้เกษตรกรบางส่วนหรือเจ้าของที่ดินตัดสินใจขายที่ดินทางการเกษตร ทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินจากการใช้ที่ดินทางการเกษตรเป็นการใช้ที่ดินแบบเมือง เมื่อเปรียบเทียบกับขั้นตอนการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินทางการเกษตรของ Bryant and Johnston (1992) ที่ได้กล่าวถึงขั้นตอนการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินจากพื้นที่เกษตรกรรมเป็นพื้นที่ปลูกสร้างว่าประกอบด้วย 5 ขั้นตอน ได้แก่ ขั้นที่หนึ่งที่ดินยังคงถูกใช้เป็นที่ดินเพื่อการเกษตร ขั้นที่สอง เริ่มมีการใช้ประโยชน์ที่ดินแบบเมืองปรากฏให้เห็นบ้าง ขั้นที่สาม นักพัฒนาและนักค้าที่ดินให้ความสนใจในพื้นที่ชานเมืองซึ่งเป็นพื้นที่ที่มีศักยภาพในการพัฒนา ขั้นที่สี่ มีการซื้อขายที่ดินโดยนักลงทุนและนายหน้าค้าที่ดินเพื่อเปลี่ยนจาก

พื้นที่เกษตรกรรมเป็นการใช้ที่ดินนอกภาคการเกษตรหรือปล่อยให้รกร้างว่างเปล่า และขั้นที่ห้า มีการเข้าใช้พื้นที่จนกลายเป็นเนื้อเดียวกับเมืองในที่สุดนั้น พบว่าการเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้นในอำเภอ บางบัวทองปัจจุบันกำลังอยู่ในขั้นตอนที่สี่ คือ มีการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินการเกษตรเป็นการใช้ที่ดินแบบเมืองและที่ดินรอใช้ประโยชน์โดยนักลงทุนหรือนายหน้าค้าที่ดิน มีที่ดินทางการเกษตรที่ถูกปล่อยทิ้งร้างเพื่อรอการลงทุนเป็นจำนวนมาก และเมื่อพิจารณาถึงระยะเวลาการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินทางการเกษตรที่เกิดขึ้นในพื้นที่อำเภอบางบัวทองในแต่ละช่วงเวลาแล้วนั้นพบว่า ตั้งแต่ก่อน พ.ศ. 2539 พื้นที่อำเภอบางบัวทองก็อยู่ในขั้นตอนการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินทางการเกษตรขั้นที่สองแล้ว เพราะมีการใช้ที่ดินแบบเมืองทั้งบ้านจัดสรร อุตสาหกรรม และการค้าบริการ แทรกตัวอยู่ในพื้นที่การเกษตรปรากฏให้เห็นบ้างแล้ว ส่วนในช่วงพ.ศ. 2539-2545 การเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินทางการเกษตรอยู่ในขั้นที่สามที่นายทุนหรือนักเก็งกำไรให้ความสนใจพื้นที่ชานเมือง มีความต้องการพื้นที่เกษตรในเขตชานเมืองเพื่อนำมาลงทุน โดยเห็นได้ว่าในช่วงเวลานี้พื้นที่อำเภอ บางบัวทองมีส่วนการใช้ที่ดินทางการเกษตรลดลง ในขณะที่สัดส่วนการใช้ที่ดินแบบเมืองเพิ่มขึ้น และสถิติจำนวนการขออนุญาตจัดสรรที่ดินกว่า 110 โครงการ แสดงให้เห็นถึงความต้องการที่ดินทางการเกษตรของนักลงทุน ส่วนในขั้นสุดท้ายขั้นที่ห้าซึ่งพื้นที่เกษตรจะถูกเปลี่ยนแปลงจนกลายเป็นเนื้อเดียวกับเมืองนั้น สำหรับพื้นที่อำเภอบางบัวทองการเปลี่ยนแปลงยังไม่ถึงขั้นนั้น เพราะถึงแม้ว่าจะมีการลดลงของพื้นที่การเกษตรอย่างต่อเนื่องในช่วงเวลาของการศึกษา แต่ยังมีพื้นที่การเกษตรดำรงอยู่และปรากฏให้เห็นจนถึงปัจจุบัน ในเขตตำบล โสนลอยซึ่งถือว่าเป็นพื้นที่ที่มีระดับความเป็นเมืองสูงที่สุดก็ยังมีพื้นที่ทางการเกษตรปรากฏอยู่ จากลักษณะที่กล่าวมาข้างต้นสามารถสรุปได้ว่า ในช่วงระยะเวลาของการศึกษาอำเภอบางบัวทองมีการเปลี่ยนแปลงจากพื้นที่ทางการเกษตรเป็นพื้นที่ปลูกสร้างตามขั้นตอนของ Bryant and Johnston (1992) คือ ก่อนพ.ศ. 2539 มีการเปลี่ยนแปลงอยู่ในขั้นที่สอง ส่วนพ.ศ. 2539-2545 มีการเปลี่ยนแปลงในอยู่ในขั้นที่สาม และ พ.ศ. 2546-2554 มีการเปลี่ยนแปลงอยู่ในขั้นที่สี่

4.3 ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินทางการเกษตร

เมืองหรือศูนย์กลางเมืองเป็นบริเวณที่มีความเจริญมากกว่าบริเวณอื่น เนื่องจากเป็นศูนย์รวมของธุรกิจการค้า การบริการ สถาบันการเงินฯลฯ เป็นแรงดึงดูดให้เกิดการอพยพของประชาชนจากชนบทเข้าสู่เขตเมือง การเพิ่มขึ้นจำนวนประชากร การขยายตัวของกิจการอุตสาหกรรม การค้า การบริการ ทำให้เกิดความต้องการที่ดินเพื่อนำมาใช้รองรับการขยายตัวของเมือง แต่เนื่องจากบริเวณพื้นที่เมืองเดิมมีการใช้ที่ดินอย่างหนาแน่นอยู่ก่อนแล้ว กิจกรรมที่เกิดขึ้นใหม่จึงไม่สามารถแทรกตัวเข้าไปได้ นอกจากนั้นที่ดินในเมืองยังมีราคาสูงทำให้ต้องเสียค่าใช้จ่ายในการลงทุนมาก จากข้อจำกัดดังกล่าวทำให้เกิดการขยายตัวของกิจกรรมที่เกิดขึ้นใหม่ไปสู่พื้นที่รอบนอกบริเวณ

ที่ว่างใกล้เมืองเนื่องจากยังต้องการความสะดวกรวดเร็วในการเข้าถึงพื้นที่เมืองเดิมซึ่งยังเป็นแหล่งศูนย์กลางอยู่

จากลักษณะการใช้ที่ดินที่ปรากฏในอำเภอบางบัวทองเห็นได้ว่าการเปลี่ยนแปลงไปตามการพัฒนาและการขยายตัวของกรุงเทพมหานคร ซึ่งมีระดับความเป็นเมืองสูงที่สุดในประเทศ และมีการขยายตัวออกไปสู่พื้นที่รอบนอกตลอดเวลา ดังนั้นปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการขยายตัวเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินทางการเกษตรในอำเภอบางบัวทองจึงเกี่ยวข้องกับการขยายตัวของกรุงเทพมหานครเข้ามาในพื้นที่ ได้แก่ ระยะทางจากกรุงเทพมหานคร การพัฒนาระบบคมนาคมที่ดินทางการเกษตรราคาถูกลง และมาตรการควบคุมการใช้ที่ดินที่ไม่มีประสิทธิภาพ ดังนี้

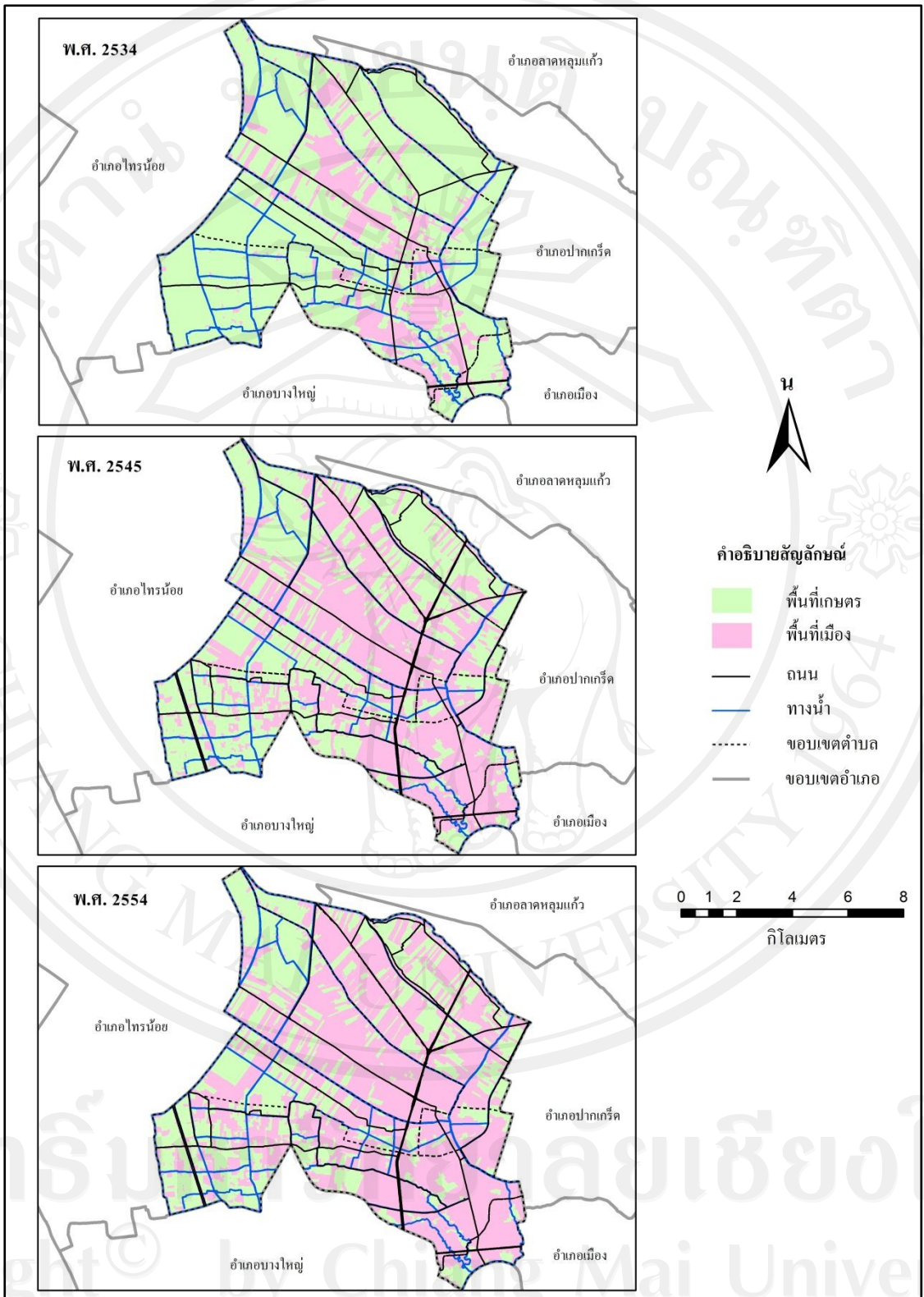
4.3.1 ระยะทางจากกรุงเทพมหานคร

พื้นที่อำเภอบางบัวทองที่อยู่ใกล้กับกรุงเทพมหานครมากที่สุด คือ บริเวณตำบลบางรักใหญ่ ซึ่งมีระยะห่างจากขอบเขตของกรุงเทพมหานครตามการวัดระยะทางด้วยระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์ 7 กิโลเมตร และบริเวณที่อยู่ห่างจากกรุงเทพมหานครมากที่สุดมีระยะห่าง 22 กิโลเมตร ดังนั้นจึงสามารถแบ่งช่วงระยะทางระหว่างกรุงเทพมหานครและอำเภอบางบัวทองออกได้เป็น 5 ระยะ ได้แก่ 7-10.0 กิโลเมตร 10.1-13 กิโลเมตร 13.1-16 กิโลเมตร 16.1-19 กิโลเมตร และ 19.1-22 กิโลเมตร เพื่อความสะดวกในการวิเคราะห์ข้อมูล โดยเมื่อทำการซ้อนทับข้อมูลการใช้ที่ดินในแต่ละช่วงเวลากับระยะทางจากกรุงเทพมหานครที่กำหนดไว้ข้างต้น พบว่า

ในพ.ศ. 2534 การใช้ที่ดินแบบเมืองประเภทบ้านจัดสรรและอาคารพาณิชย์มีสัดส่วนมากที่สุดในระยะ 10.1-13 กิโลเมตรจากกรุงเทพมหานคร ส่วนการค้าการบริการพบสัดส่วนมากที่สุดในระยะ 13.1-16 กิโลเมตรจากกรุงเทพมหานคร และประเภทการใช้ที่ดินที่มีระยะห่างจากกรุงเทพมหานครมากที่สุด คือ อุตสาหกรรม ซึ่งมีสัดส่วนมากที่สุดในระยะ 16.1-19 กิโลเมตรจากกรุงเทพมหานคร ในพ.ศ. 2545 พบว่าความสัมพันธ์ระหว่างระยะห่างจากกรุงเทพมหานครกับการใช้ที่ดินแบบเมืองยังคงมีลักษณะเช่นเดียวกับปีก่อนหน้า โดยมีสัดส่วนของการใช้ที่ดินแบบเมืองในแต่ละระยะเพิ่มขึ้น กล่าวคือ บ้านจัดสรรและอาคารพาณิชย์ยังคงมีสัดส่วนมากที่สุดในระยะ 10.1-13.0 กิโลเมตรจากกรุงเทพมหานคร ส่วนในช่วงระยะ 13.1-16 กิโลเมตรจากกรุงเทพมหานคร พบสัดส่วนการใช้ที่ดินของการค้าการบริการและที่รอใช้ประโยชน์มากที่สุด และในระยะ 16.1-19 กิโลเมตรจากกรุงเทพมหานครยังคงมีสัดส่วนการใช้ที่ดินของอุตสาหกรรมปรากฏให้เห็นมากที่สุด และในช่วงเวลานี้ปรากฏการใช้ที่ดินประเภทคลังสินค้าเพิ่มเติมเข้ามาในระยะทางนี้ด้วย สำหรับในพ.ศ. 2554 นั้นพบว่า สัดส่วนการใช้ที่ดินที่มากที่สุดของการใช้ที่ดินแบบเมืองในแต่ละประเภทยังคงปรากฏอยู่ในระยะห่างจากกรุงเทพมหานครระยะเดิมที่เคยปรากฏในสองช่วงเวลาก่อนหน้า

นอกจากนั้นพื้นที่อำเภอบางบัวทองก็มีบริเวณที่มีการพัฒนาเป็นพื้นที่เมืองของอำเภอ เช่นเดียวกัน คือ บริเวณตลาดบางบัวทอง บริเวณดังกล่าวมีการใช้ที่ดินประเภทอาคารพาณิชย์เป็นส่วนใหญ่ รวมทั้งมีอุตสาหกรรม และบ้านจัดสรรปรากฏในบริเวณใกล้เคียงด้วย แสดงให้เห็นว่า อำเภอบางบัวทองก็มีบริเวณที่มีลักษณะความเป็นเมืองเกิดขึ้นแล้ว และมีอิทธิพลต่อการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินทางการเกษตรเช่นเดียวกัน โดยเมื่อแบ่งระยะทางจากตลาดบางบัวทอง ออกได้เป็น 6 ระยะ ได้แก่ 1.0 กิโลเมตร 1.1-3.0 กิโลเมตร 3.1-5.0 กิโลเมตร 5.1-7.0 กิโลเมตร 7.1-9.0 กิโลเมตร และ 9.1-11.0 กิโลเมตร เพื่อความสะดวกในการวิเคราะห์ข้อมูล พบว่า การขยายตัวของเมืองในช่วงระยะแรกเกิดขึ้นบริเวณใกล้กับตลาดบางบัวทองในรัศมี 1.0-3.0 กิโลเมตร โดยมีการขยายตัวของบ้านจัดสรร การค้าการบริการ และที่รอใช้ประโยชน์ ในขณะที่กิจการอุตสาหกรรมส่วนใหญ่พบการขยายตัวในรัศมีที่ห่างจากตลาดบางบัวทอง 7.0-9.0 กิโลเมตร (ตารางความสัมพันธ์ระหว่างระยะทางและการใช้ที่ดินในภาคผนวก ง) ซึ่งเป็นพื้นที่เกษตรรอบนอกของอำเภอ สะท้อนให้เห็นว่าอุตสาหกรรมเลือกทำเลที่ตั้งที่อยู่ไกลจากศูนย์กลางเมืองและแหล่งชุมชน เนื่องจากต้องการที่ดินราคาถูก และเพื่อความสะดวกในการขยายกิจการในอนาคต จากลักษณะการขยายตัวของเมืองที่ปรากฏในช่วงแรกนี้ เห็นได้ว่าระยะห่างจากตลาดบางบัวทองมีผลต่อการตัดสินใจเลือกทำเลที่ตั้งของการใช้ที่ดินแบบเมืองในแต่ละประเภท สำหรับการขยายตัวของการใช้ที่ดินแบบเมืองในช่วงเวลาต่อมานั้นพบว่า บ้านจัดสรร การค้าการบริการ และที่รอใช้ประโยชน์ มีรัศมีในการขยายตัวห่างจากตลาดบางบัวทองเพิ่มขึ้นเป็น 3.1-5.0 กิโลเมตร แสดงให้เห็นว่าการขยายตัวของเมืองมีระยะห่างจากเมืองเพิ่มขึ้นเรื่อยๆ ส่วนหนึ่งเป็นผลมาจากการพัฒนาเส้นทางถนนเพื่อเปิดพื้นที่จมนมีลักษณะเหมือนก้างปลาดังกล่าวไว้แล้วในบทที่ 2 ทำให้การเดินทางในช่วงรัศมี 11.0 กิโลเมตร (ระยะทางที่มากที่สุดจากตลาดบางบัวทองไปยังบริเวณจุดสิ้นสุดของอำเภอ) มีความสะดวกและรวดเร็วมากขึ้น ดังนั้นระยะห่างจากตลาดบางบัวทองที่เพิ่มขึ้นจึงไม่ได้เป็นอุปสรรคต่อการเลือกทำเลที่ตั้งของกิจการอีกต่อไป ดังเห็นได้ว่าในช่วงที่สามของการศึกษานั้นสัดส่วนการใช้ที่ดินในกิจกรรมของเมืองปรากฏให้เห็นในเกือบทุกระยะและแผ่กระจายไปทั่วทั้งพื้นที่ (ภาพ 4.9)

จากระยะห่างจากกรุงเทพมหานครและตลาดบางบัวทอง แสดงให้เห็นว่าการใช้ที่ดินแบบเมืองหรือการขยายตัวของเมืองที่เกิดขึ้นในอำเภอบางบัวทองนั้น เริ่มต้นและหนาแน่นในระยะห่าง 10.1-13 กิโลเมตรจากกรุงเทพมหานคร (ตำบลโสนลอยและตำบลบางรักพัฒนา) ซึ่งเป็นระยะที่ครอบคลุมพื้นที่ตลาดบางบัวทองซึ่งเป็นศูนย์กลางทางการค้าการบริการและเป็นแหล่งชุมชนดั้งเดิมของอำเภอ เป็นที่ตั้งของสถานที่ราชการ โรงพยาบาล และ โรงเรียนหลายแห่ง จึงมีการพัฒนาพื้นที่กลายเป็นเมืองก่อนและหนาแน่นกว่าบริเวณอื่น ส่วนการขยายตัวของเมืองในช่วงเวลาต่อมาเกิดขึ้น



ภาพ 4.9 การขยายตัวของเมืองในพื้นที่อำเภอบางบัวทอง

ในรัศมี 7.0-22.0 กิโลเมตรจากกรุงเทพมหานครหรือมีการขยายตัวของเมืองไปทั่วทั้งอำเภอ เนื่องจากการพัฒนาโครงข่ายของถนนที่มีความเชื่อมโยงกันทั้งพื้นที่ ทำให้เกิดการขยายตัวของพื้นที่เมืองไปในเกือบทุกบริเวณของอำเภอ

4.3.2 การพัฒนาถนน

ระบบคมนาคมโดยเฉพาะถนนมีบทบาทสำคัญในการเชื่อมโยงพื้นที่และการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินทางการเกษตร เนื่องจากเส้นทางถนนช่วยเพิ่มโอกาสในการเข้าถึงพื้นที่ทำให้สามารถใช้ประโยชน์ที่ดินได้หลายประเภทมากขึ้น การเข้าถึงที่สะดวกรวดเร็วเป็นแรงจูงใจให้นักลงทุนเข้ามาดำเนินกิจการหรือเก็งกำไรที่ดิน เนื่องจากมีการคาดการณ์ถึงแนวโน้มการขยายตัวของเมืองตามเส้นทางถนน สำหรับพื้นที่อำเภอบางบัวทองมีการพัฒนาเส้นทางถนนทั้งการสร้างถนนเส้นทางใหม่ และการขยายถนนเดิมที่มีอยู่ให้มีจำนวนช่องทางจราจรเพิ่มขึ้น การใช้ที่ดินแบบเมืองที่ปรากฏในทั้งสามช่วงเวลาของการศึกษา มีทำเลที่ตั้งตามแนวถนนสายหลักเป็นส่วนใหญ่ แสดงให้เห็นว่าอิทธิพลของความสะดวกในการเข้าถึงของถนนมีผลต่อการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินทางการเกษตรเป็นการใช้ที่ดินแบบเมือง ดังเห็นได้ชัดเจนจากการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินทางการเกษตรที่เกิดขึ้นในตำบลลำโพ ในพ.ศ. 2534 ที่ยังไม่มีการสร้างถนนสายหลักผ่านเข้ามา มีแต่ถนนที่ใช้เดินทางสัญจรภายในชุมชน การเข้าถึงที่ไม่สะดวกทำให้ตำบลลำโพมีแต่พื้นที่เกษตรและที่อยู่อาศัยของคนท้องถิ่น แต่ภายหลังจากการสร้างถนนกาญจนาภิเษกผ่านเข้ามาในพื้นที่ ทำให้การเดินทางเข้าถึงพื้นที่สามารถทำได้ง่ายและสะดวกรวดเร็วขึ้น จึงมีการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินทางการเกษตรเป็นบ้านจัดสรร การค้าบริการ อุตสาหกรรม และที่รอใช้ประโยชน์เกิดขึ้นในพื้นที่ แสดงให้เห็นว่าถนนเป็นตัวการสำคัญที่ทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินทางการเกษตรตามเส้นทางที่ถนนสร้างผ่านรวมถึงบริเวณใกล้เคียง แม้ว่าตำบลลำโพเป็นพื้นที่รอบนอกของอำเภอที่อยู่ห่างจากกรุงเทพมหานครและตลาดบางบัวทอง แต่เมื่อมีการสร้างถนนเชื่อมโยงพื้นที่เข้าด้วยกันทำให้ข้อจำกัดทางด้านระยะทางก็ไม่ใช่อุปสรรคต่อการเข้าถึงพื้นที่อีกต่อไป

จากแนวคิดของ Baldassare (1992) เกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงของพื้นที่ชานเมืองที่ระบุว่า การเปลี่ยนแปลงพื้นที่ชานเมืองสัมพันธ์กับการพัฒนาเมืองและอุตสาหกรรม และสามารถแบ่งลักษณะการเปลี่ยนแปลงออกเป็น 4 ช่วง คือ 1) ช่วงก่อนอุตสาหกรรม ชานเมืองเป็นที่ตั้งของชุมชนขนาดเล็ก มีจำนวนประชากรน้อยที่ทำการเกษตรและการค้าเป็นหลัก ระบบขนส่งเชื่อมต่อระหว่างศูนย์กลางเมืองกับชานเมืองยังไม่ได้รับการพัฒนา 2) ช่วงต้นการพัฒนาอุตสาหกรรมและเมือง การพัฒนาระบบรางและการใช้รถยนต์ส่วนบุคคลช่วยทำลายข้อจำกัดในการเดินทางทำให้เกิดการย้ายที่อยู่อาศัยมาอยู่ในเขตชานเมือง พื้นที่ชานเมืองถูกจับจองโดยผู้ย้ายถิ่นและเป็นที่ต้องการมากขึ้น 3) ช่วงปลายของการพัฒนาอุตสาหกรรมและเมือง การพัฒนาระบบขนส่งสาธารณะขนาดใหญ่

และการปรับปรุงถนน ทำให้เกิดการย้ายที่อยู่อาศัยจากบริเวณศูนย์กลางเมืองไปอยู่ในเขตชานเมือง โดยยังสามารถเดินทางมาทำงานในเขตศูนย์กลางเมืองได้ และ 4) ช่วงเมืองมหานคร เป็นช่วงที่ชานเมืองมีการขยายตัวกลับไปกับเมืองมีการขยายตัวของที่อยู่อาศัยและการจ้างงานเพิ่มขึ้นนั้น เมื่อนำมาเปรียบเทียบกับลักษณะการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินที่เกิดขึ้นในพื้นที่อำเภอบางบัวทอง ซึ่งเป็นเขตชานเมืองของกรุงเทพมหานครนั้นพบว่ามีความสอดคล้องใกล้เคียงกัน โดยการเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้นในอำเภอบางบัวทองมีความสัมพันธ์กับการพัฒนาถนนเชื่อมโยงระหว่างเมือง (กรุงเทพมหานคร) กับพื้นที่ชานเมือง (อำเภอบางบัวทอง) ซึ่งสามารถแบ่งออกได้เป็น 4 ช่วงเช่นเดียวกัน คือ

1) ช่วงก่อนการพัฒนาถนนเชื่อมโยงระหว่างเมืองกับชานเมือง (ก่อนพ.ศ. 2539) เป็นช่วงที่โครงข่ายถนนที่เชื่อมต่อระหว่างกรุงเทพมหานครและอำเภอบางบัวทองยังไม่ได้รับการพัฒนาโดยตรง ถนนในพื้นที่อำเภอบางบัวทองยังเป็นถนนภายในท้องถิ่น (ถนนบางกรวย-ไทรน้อย ถนนบางไผ่-หนองเพรางาย และถนนบ้านกล้วย-ไทรน้อย) และถนนเชื่อมต่อกับจังหวัดข้างเคียง (ถนนบางบัวทอง-สุพรรณบุรี และถนนบางคูวัด-ปทุมธานี) ซึ่งยังเป็นถนนขนาดเล็กเพียง 2 ช่องทางจราจรไปกลับ ประชาชนที่อาศัยอยู่ในพื้นที่อำเภอบางบัวทองประกอบอาชีพทางการเกษตรเป็นหลัก การใช้ที่ดินทางการเกษตรมีสัดส่วนมากถึงร้อยละ 76

2) ช่วงต้นของการพัฒนาถนนเชื่อมโยงระหว่างเมืองกับชานเมือง (พ.ศ. 2539-2545) ในช่วงนี้มีการสร้างถนนเชื่อมต่อระหว่างกรุงเทพมหานครและอำเภอบางบัวทองโดยตรง (ถนนกาญจนาภิเษก) ส่งผลให้โครงข่ายถนนมีความสมบูรณ์ทั้งถนนภายในท้องถิ่น ถนนเชื่อมโยงระหว่างจังหวัด และถนนเชื่อมโยงระหว่างภูมิภาค โครงข่ายถนนที่สมบูรณ์และกระจายไปในทุกตำบลช่วยให้การเดินทางโดยใช้รถยนต์ส่วนตัวทำได้สะดวกและเป็นที่นิยมมากขึ้น ในขณะเดียวกันการเดินทางด้วยระบบขนส่งสาธารณะ (รถประจำทาง) สำหรับคนที่ไม่มียานยนต์ส่วนตัวก็มีความสะดวกมากขึ้น มีเส้นทางการเดินรถเพิ่มขึ้นตามการพัฒนาถนน ทำให้สามารถเลือกเดินทางได้ในหลายเส้นทาง ข้อได้เปรียบทางด้านการคมนาคมทำให้เกิดการขยายตัวของบ้านจัดสรรในพื้นที่อำเภอบางบัวทองเพิ่มขึ้นมากกว่าร้อยละ 10 จากช่วงเวลาก่อนหน้า เกิดการอพยพของประชาชนเข้ามาอาศัยในพื้นที่ ทั้งประชาชนที่ย้ายออกมาจากกรุงเทพมหานครเพื่อแสวงหาที่อยู่อาศัยราคาถูก และประชาชนที่ย้ายมาจากต่างจังหวัดเพื่อเข้ามาทำงานในกรุงเทพมหานคร อำเภอบางบัวทองจึงกลายเป็นพื้นที่ที่เป็นที่ต้องการของนักลงทุนและนักเก็งกำไรที่ดิน

3) ช่วงปลายของการพัฒนาถนนเชื่อมโยงระหว่างเมืองกับชานเมือง (พ.ศ. 2546-2554) ในช่วงนี้โครงข่ายถนนมีความสมบูรณ์พร้อมแล้ว จึงยังไม่มีมีการสร้างถนนใหม่เพิ่ม แต่มีการพัฒนาถนนเก่าที่ก่อสร้างมานานให้สามารถรองรับการขยายตัวของเมืองที่เกิดขึ้นได้ ซึ่งอำเภอบางบัวทองเองถือได้ว่ากำลังอยู่ในขั้นตอนที่ 3 ของการเปลี่ยนแปลงพื้นที่ชานเมืองที่กำลังเกิดขึ้น ดังเห็นได้

จากการขยายถนนเส้นทางสายหลักหลายเส้นทางให้มีช่องทางจราจรเพิ่มจาก 2 ช่องทางจราจรเป็น 4-6 ช่องทางจราจร เพื่อให้สามารถรองรับปริมาณการจราจรที่เพิ่มขึ้นได้ นอกจากนี้ยังมีการพัฒนา ระบบขนส่งสาธารณะขนาดใหญ่ ได้แก่ รถไฟฟ้าสายสีม่วง ซึ่งอยู่ในระหว่างการก่อสร้าง เพื่อเพิ่ม เส้นทางเชื่อมต่อระหว่างเมืองกับชานเมืองให้มีความหลากหลายมากยิ่งขึ้น ซึ่งการปรับปรุงถนน และก่อสร้างรถไฟฟ้าดังกล่าวยังเป็นการส่งเสริมให้เกิดการเคลื่อนย้ายของที่อยู่อาศัยมากยิ่งขึ้น เนื่องจากยังสามารถเดินทางไปทำงานในกรุงเทพมหานครได้และมีสภาพแวดล้อมที่ดีกว่า

4) ชวงเมืองมหานคร ซึ่งเป็นช่วงที่ชานเมืองมีการขยายตัวกลืนไปกับเมืองนั้น การเปลี่ยนแปลงพื้นที่ชานเมืองที่เกิดขึ้นในอำเภอบางบัวทองยังไม่ได้มีการเปลี่ยนแปลงมาจนถึงขั้นนี้ เนื่องจากในปัจจุบันแม้ว่าจะยังมีการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินทางการเกษตรเป็นการใช้ที่ดิน แบบเมืองปรากฏให้เห็น แต่พบว่ามีอัตราการเปลี่ยนแปลงลดลงเมื่อเทียบกับช่วงเวลาแรก ของการศึกษา ยังคงมีพื้นที่เกษตรที่สามารถต้านทานการขยายตัวของเมืองดำรงอยู่ และยังมี เกษตรกรที่ประกอบอาชีพทางการเกษตรเพื่อดำรงชีวิตปรากฏให้เห็นในพื้นที่อำเภอบางบัวทอง แต่ ในอนาคตคาดว่า จะกลายเป็นเมืองมหานคร เนื่องจากการพัฒนาเส้นทางคมนาคมและระยะทาง ที่ไม่ไกลจากกรุงเทพมหานคร

4.3.3 ที่ดินทางการเกษตรราคาถูก

ราคาที่ดินในเขตชานเมืองเป็นผลมาจากค่าตอบแทนทางเศรษฐกิจ ทำเลที่ตั้ง ค่าขนส่ง และความสะดวกในการเข้าถึง ราคาที่ดินทางการเกษตรมีราคาต่ำกว่าการใช้ที่ดินแบบเมือง ดังนั้น พื้นที่เกษตรกรรมในเขตชานเมืองจึงเป็นที่ต้องการของนักลงทุนหรือนักเก็งกำไรที่ดิน เพราะที่ดินมี ราคาถูกและอยู่ใกล้เมืองมีศักยภาพในการพัฒนา ในช่วงแรกของการศึกษาพื้นที่ส่วนใหญ่ ของอำเภอบางบัวทองยังคงเป็นพื้นที่เกษตรกรรม ซึ่งมีมูลค่าหรือราคาที่ดินถูกกว่าที่ดินในเขตเมือง ดังนั้นเมื่อมีความต้องการที่ดินเพื่อรองรับการเคลื่อนย้ายของกิจกรรมใหม่ที่ขยายตัวมาจาก กรุงเทพมหานคร พื้นที่เกษตรกรรมราคาถูกในอำเภอบางบัวทองจึงกลายเป็นพื้นที่เป้าหมาย มีนัก ลงทุนเข้ามาซื้อที่ดินทางการเกษตรเพื่อลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ การค้าบริการ และ อุตสาหกรรมเป็นจำนวนมาก ที่ดินทางการเกษตรมีราคาเพิ่มขึ้นหลายเท่าตัว เป็นแรงจูงใจให้ เกษตรกรขายที่ดินทางการเกษตรให้กับนายทุน

เมื่อเปรียบเทียบกับราคาประเมินที่ดินพ.ศ. 2547-2558 ซึ่งเป็นช่วงเวลาที่สามารถหา ข้อมูลได้นั้น พบว่าราคาประเมินที่ดินตามถนนสายหลักของอำเภอบางบัวทองมีการเปลี่ยนแปลง เพิ่มราคาประเมินบางส่วน โดยถนนกาญจนาภิเษกเป็นถนนที่มีราคาประเมินที่ดินสูงสุดตารางวาละ 70,000-80,000 บาท ส่วนถนนรัตนธิเบศร์เป็นถนนที่มีราคาประเมินที่ดินมากเป็นลำดับที่สอง

ตารางวาละ 60,000-80,000 บาท ถนนที่มีราคาประเมินที่ดินต่ำที่สุด คือ ถนนบางไผ่-หนองเพรางาย ตารางวาละ 8,000-25,000 บาท (ตาราง 4.2)

ตาราง 4.2 ราคาประเมินที่ดินอำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี พ.ศ. 2547-2558

| ถนนสายหลัก | ราคาประเมินที่ดินอำเภอบางบัวทอง (บาท/ตารางวา) | | |
|-------------------------|---|----------------|----------------|
| | พ.ศ. 2547-2550 | พ.ศ. 2551-2554 | พ.ศ. 2555-2558 |
| ถนนกาญจนาภิเษก | 70,000-80,000 | 70,000-80,000 | 70,000-80,000 |
| ถนนรัตนาธิเบศร์ | 60,000-72,000 | 60,000-72,000 | 80,000 |
| ถนนบางบัวทอง-สุพรรณบุรี | 10,000-52,000 | 10,000-52,000 | 15,000-52,000 |
| ถนนบางกรวย-ไทรน้อย | 10,000-40,000 | 10,000-40,000 | 20,000-98,000 |
| ถนนบางบัวทอง-บางคูวัด | 20,000-25,000 | 20,000-25,000 | 30,000 |
| ถนนบ้านกล้วย-ไทรน้อย | 8,000-25,000 | 8,000-25,000 | 12,000-30,000 |
| ถนนบางไผ่-หนองเพรางาย | 8,000-20,000 | 8,000-20,000 | 12,000-25,000 |

หมายเหตุ: ราคาประเมินดังกล่าวเป็นการสรุปราคาที่ดินเป็นรายถนนในภาพรวมเท่านั้น ที่มา: กรมธนารักษ์. “ราคาประเมินที่ดินอำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี ระหว่างพ.ศ. 2547-2558.” (ระบบออนไลน์)

สำหรับราคาประเมินที่ดินในเขตอำเภอบางบัวทองเมื่อนำไปเทียบกับราคาประเมินที่ดินบริเวณใจกลางเมืองของกรุงเทพมหานคร (ตารางราคาประเมินที่ดินบริเวณถนนสายสำคัญในเขตกรุงเทพมหานครในภาคภาคผนวก จ) เห็นได้ว่าราคาประเมินที่ดินในเขตอำเภอบางบัวทองมีราคาต่ำกว่ามาก ราคาประเมินที่ดินตามถนนกาญจนาภิเษกที่มีราคาประเมินสูงที่สุดของอำเภอบางบัวทองก็ยังต่ำกว่าราคาประเมินตามแนวถนนประชาชื่นซึ่งมีราคาต่ำที่สุดในบริเวณนี้ เนื่องจากบริเวณดังกล่าวเป็นย่านธุรกิจการค้าและการลงทุนสำคัญที่ดินจึงมีมูลค่าสูง และเมื่อเปรียบเทียบกับเขตชานเมืองบริเวณอื่นของกรุงเทพมหานครทั้งเขตหนองจอก มีนบุรี ลาดกระบัง และบางขุนเทียน พบว่ามีราคาประเมินที่ดินใกล้เคียงกันตั้งแต่ 10,000-100,000 บาทต่อตารางวา แม้ราคาประเมินที่ดินไม่แตกต่างกัน แต่เนื่องจากบริเวณเขตรอบนอกของกรุงเทพมหานครดังกล่าวมีการกำหนดเป็นพื้นที่อนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรมเพื่อรักษาพื้นที่เกษตรกรรมของกรุงเทพมหานครเอาไว้ ดังนั้นจึงกลายเป็นข้อจำกัดในการขยายตัวของเมือง และเมื่อเปรียบกับราคาประเมินที่ดินในอำเภออื่นๆ ของจังหวัดนนทบุรีพบว่า อำเภอเมืองนนทบุรีและอำเภอปากเกร็ดมีราคาประเมินที่ดินสูงที่สุด ได้แก่ ถนนงามวงศ์วานและถนนแจ้งวัฒนะ (ตารางราคาประเมินที่ดินบริเวณถนนสายสำคัญในจังหวัดนนทบุรี

ในภาคผนวก จ) โดยเฉพาะบริเวณฝั่งตะวันออกของจังหวัดนนทบุรีที่กลายเป็นเมืองเดียวกับกรุงเทพมหานคร ส่วนราคาประเมินที่ดินของอำเภอบางกรวยและอำเภอบางใหญ่มีราคาใกล้เคียงกับราคาประเมินที่ดินของอำเภอบางบัวทอง แต่เนื่องจากอำเภอบางบัวทองมีพื้นที่เกษตรกรรมราคาถูกจำนวนมาก จึงเป็นแรงดึงดูดให้เกิดการขยายตัวของเมืองเข้ามาในพื้นที่

4.3.4 มาตรการควบคุมการใช้ที่ดินที่ไม่มีประสิทธิภาพ

ดังกล่าวแล้วในบทที่ 2 ว่าจังหวัดนนทบุรีมีการประกาศใช้ผังเมืองรวมครอบคลุมพื้นที่ทั้งจังหวัดเมื่อพ.ศ. 2548 ซึ่งในการดำเนินการจัดทำและประกาศใช้ผังเมืองรวมจังหวัดนนทบุรีนั้นพบข้อสังเกต 4 ประการ คือ

ประการแรก การประกาศใช้ผังเมืองรวมจังหวัดนนทบุรีมีความล่าช้า ไม่ทันกับการพัฒนาหรือการเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้น กล่าวคือ จังหวัดนนทบุรีมีการประกาศใช้ผังเมืองฉบับแรกเมื่อพ.ศ. 2533 ครอบคลุมพื้นที่ฝั่งตะวันออก (อำเภอปากเกร็ดและอำเภอเมืองนนทบุรี) และฝั่งตะวันตกบางส่วน การประกาศใช้ข้อกำหนดผังเมืองฉบับแรกไม่ครอบคลุมอำเภอบางบัวทอง ดังนั้นการดำเนินกิจการต่างๆ จึงยังเป็นไปอย่างอิสระ ไม่มีการควบคุมการใช้ประโยชน์ที่ดิน และเมื่อผังเมืองฉบับแรกใกล้หมดอายุได้มีการปรับปรุงผังเมืองฉบับเดิมให้มีความสอดคล้องกับสภาพการเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้น รวมถึงการขยายพื้นที่ผังเมืองให้ครอบคลุมทั้งจังหวัดเพื่อประกาศเป็นข้อกำหนดผังเมืองรวมฉบับใหม่ แต่ก็ประสบปัญหาความล่าช้าในการดำเนินการทำให้ไม่สามารถประกาศผังเมืองฉบับใหม่แทนผังเมืองฉบับแรกที่หมดอายุลงในพ.ศ. 2538 ได้ การดำเนินการปรับปรุงผังเมืองรวมจังหวัดนนทบุรีแล้วเสร็จในพ.ศ. 2548 และมีผลบังคับใช้ตามกฎหมายโดยกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดนนทบุรีพ.ศ. 2548 ออกตามความในพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518 ประกาศในราชกิจจานุเบกษา ฉบับกฤษฎีกา เล่มที่ 122 อำเภอบางบัวทองจึงมีการควบคุมการใช้ที่ดินตามข้อกำหนดของผังเมืองตั้งแต่พ.ศ. 2548 เป็นต้นมา

ประการที่สอง จากความล่าช้าในการจัดทำผังเมืองรวมดังกล่าวข้างต้น ส่งผลให้ลักษณะการใช้ที่ดินหรือประเภทการใช้ที่ดินตามข้อกำหนดของผังเมืองรวมไม่สอดคล้องกับสภาพการใช้ที่ดินตามความเป็นจริงที่ปรากฏในพื้นที่ โดยเฉพาะบริเวณตำบลบางบัวทอง ตำบลพิมลราช ตำบลละหาร และตำบลลำโพ ที่ถูกกำหนดให้เป็นเขตชนบทและเกษตรกรรม กล่าวคือ เมื่อเปรียบเทียบการใช้ที่ดินที่ปรากฏในพ.ศ. 2534 พ.ศ. 2545 และพ.ศ. 2554 ในบริเวณที่เป็นเขตชนบทและเกษตรกรรมตามข้อกำหนดของผังเมืองรวมแล้ว เห็นได้ว่าลักษณะการใช้ที่ดินตามข้อกำหนดผังเมืองรวมพ.ศ. 2548 มีความสอดคล้องหรือใกล้เคียงกับการใช้ที่ดินที่ปรากฏในพ.ศ. 2534 คือ

การใช้ที่ดินทางการเกษตรมีสัดส่วนครอบคลุมพื้นที่มากที่สุด (ร้อยละ 85.30) และไม่ปรากฏการใช้ที่ดินเพื่อการพาณิชย์กรรมในเขตชนบทและเกษตรกรรมในช่วงนี้ ส่วนในพ.ศ. 2545 แม้ว่าการใช้ที่ดินในเขตชนบทและเกษตรกรรมยังมีความสอดคล้องตามข้อกำหนดผังเมืองรวมนนทบุรี คือ การใช้ที่ดินทางการเกษตรยังครอบคลุมพื้นที่มากที่สุด (ร้อยละ 60.05) แต่ก็มีการใช้ที่ดินเพื่อพาณิชย์กรรมปรากฏให้เห็นคิดเป็นร้อยละ 0.59 ส่วนในพ.ศ. 2554 การใช้ที่ดินทางการเกษตรในเขตชนบทและเกษตรกรรมยังลดลงอย่างต่อเนื่องเหลือเพียงร้อยละ 50.35 ซึ่งต่ำกว่าพื้นที่ที่ข้อกำหนดของผังเมืองรวมที่กำหนดสัดส่วนพื้นที่เกษตรกรรมเฉพาะบริเวณอำเภอบางบัวทองไว้ที่ร้อยละ 57.52 (ตาราง 4.3)

ตาราง 4.3 สัดส่วนการใช้ที่ดินในเขตชนบทและเกษตรกรรมตามข้อกำหนดของผังเมืองรวม

| การใช้ที่ดินตามผังเมืองรวม | การใช้ที่ดินพ.ศ. 2534 | | การใช้ที่ดินพ.ศ. 2545 | | การใช้ที่ดินพ.ศ. 2554 | |
|----------------------------------|-----------------------|--------|-----------------------|--------|-----------------------|--------|
| | การใช้ที่ดิน | ร้อยละ | การใช้ที่ดิน | ร้อยละ | การใช้ที่ดิน | ร้อยละ |
| เขตชนบทและเกษตรกรรม | เกษตรกรรม | 85.30 | เกษตรกรรม | 60.05 | เกษตรกรรม | 50.35 |
| -เพื่อเกษตรกรรม ที่อยู่อาศัย | ที่อยู่อาศัย | 8.66 | ที่อยู่อาศัย | 17.16 | ที่อยู่อาศัย | 21.43 |
| สถาบันราชการ สาธารณูปโภค | ที่ว่าง | 5.15 | ที่ว่าง | 19.15 | ที่ว่าง | 22.22 |
| และสาธารณูปการ ร้อยละ 57.52 | ราชการฯ | 0.27 | ราชการฯ | 0.37 | ราชการฯ | 0.65 |
| -การใช้ที่ดินอื่นๆ ไม่เกินร้อยละ | อุตสาหกรรม | 0.62 | อุตสาหกรรม | 2.68 | อุตสาหกรรม | 4.40 |
| 15.00 (เฉพาะอำเภอบางบัวทอง) | พาณิชย์กรรม | | พาณิชย์กรรม | 0.59 | พาณิชย์กรรม | 0.95 |

สำหรับเขตชนบทและเกษตรกรรมกำหนดให้ใช้ประโยชน์เพื่อเกษตรกรรมหรือเกี่ยวข้องกับเกษตรกรรม หรือการอยู่อาศัย สถาบันราชการ การสาธารณูปโภค และสาธารณูปการเป็นส่วนใหญ่ สำหรับการให้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการอื่น ให้ใช้ได้ไม่เกินร้อยละสิบห้าของที่ดินประเภทนี้ในแต่ละบริเวณ และห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจกรรมตามที่กำหนด ดังต่อไปนี้ 1) โรงงานทุกจำพวกตามกฎหมายว่าด้วยแรงงาน เว้นแต่โรงงานตามประเภท ชนิด และจำพวกที่กำหนดให้ดำเนินการได้ และโรงบำบัดน้ำเสียรวมของชุมชน 2) สถานที่บรรจุก๊าซและสถานที่เก็บก๊าซตามกฎหมายว่าด้วยการบรรจุก๊าซปิโตรเลียมเหลว แต่ไม่ได้หมายความรวมถึงสถานีบริการร้านจำหน่ายก๊าซ สถานที่ใช้ก๊าซ และสถานที่จำหน่ายอาหารใช้ก๊าซ 3) สถานที่ที่ใช้ในการเก็บน้ำมันเชื้อเพลิงเพื่อจำหน่ายที่ต้องขออนุญาตตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง เว้นแต่เป็นสถานีบริการน้ำมันเชื้อเพลิง 4) โรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม 5) จัดสรรที่ดินเพื่อประกอบอุตสาหกรรม 6) จัดสรรที่ดินเพื่อประกอบพาณิชย์กรรม เว้นแต่เป็นการจัดสรรที่เป็นส่วนหนึ่งของการจัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย และมีพื้นที่ไม่เกินร้อยละสิบของพื้นที่โครงการทั้งหมด

7) การอยู่อาศัยหรือประกอบพาณิชยกรรมประเภทอาคารขนาดใหญ่ ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร 8) การอยู่อาศัยหรือประกอบพาณิชยกรรมประเภทห้องแถวหรือตึกแถว เว้นแต่เป็นการดำเนินการในโครงการจัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย และมีพื้นที่ไม่เกินร้อยละสิบของพื้นที่โครงการทั้งหมด 9) การอยู่อาศัยประเภทบ้านแถว เว้นแต่เป็นการดำเนินการในโครงการจัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยและมีพื้นที่ไม่เกินร้อยละสิบของพื้นที่โครงการทั้งหมด และ 10) การอยู่อาศัยประเภทห้องชุด อาคารชุด หรือหอพัก (สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดนนทบุรี, 2548)

แม้ว่าการใช้ที่ดินประเภทพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรมเป็นกิจกรรมที่ห้ามดำเนินการในเขตชนบทและเกษตรกรรมของอำเภอบางบัวทองตามข้อกำหนดของผังเมืองรวมดังกล่าวข้างต้น แต่จากการใช้ที่ดินที่ปรากฏพบว่าเป็นเขตชนบทและเกษตรกรรมมีการใช้ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมปรากฏให้เห็นตั้งแต่พ.ศ. 2534 และมีสัดส่วนเพิ่มขึ้นในพ.ศ. 2545 และพ.ศ. 2554 ตามลำดับ ในขณะที่พาณิชยกรรมปรากฏให้เห็นในเขตชนบทและเกษตรกรรมตั้งแต่พ.ศ. 2545 และมีสัดส่วนเพิ่มขึ้นในพ.ศ. 2554 อย่างไรก็ตาม การใช้ที่ดินที่ปรากฏในพ.ศ. 2534 และพ.ศ. 2545 นั้น เป็นการใช้ที่ดินก่อนการประกาศผังเมืองรวมจังหวัดนนทบุรีที่ครอบคลุมพื้นที่ทั้งจังหวัด แต่ถึงกระนั้นภายหลังการประกาศบังคับใช้ผังเมืองรวมจังหวัดนนทบุรีแล้ว การใช้ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและพาณิชยกรรมในเขตชนบทและเกษตรกรรมยังคงมีสัดส่วนเพิ่มขึ้นดังที่ปรากฏในพ.ศ. 2554 แสดงให้เห็นว่าการใช้มาตรการทางด้านผังเมืองในการควบคุมการใช้ประโยชน์ที่ดินยังขาดประสิทธิภาพในการบังคับใช้

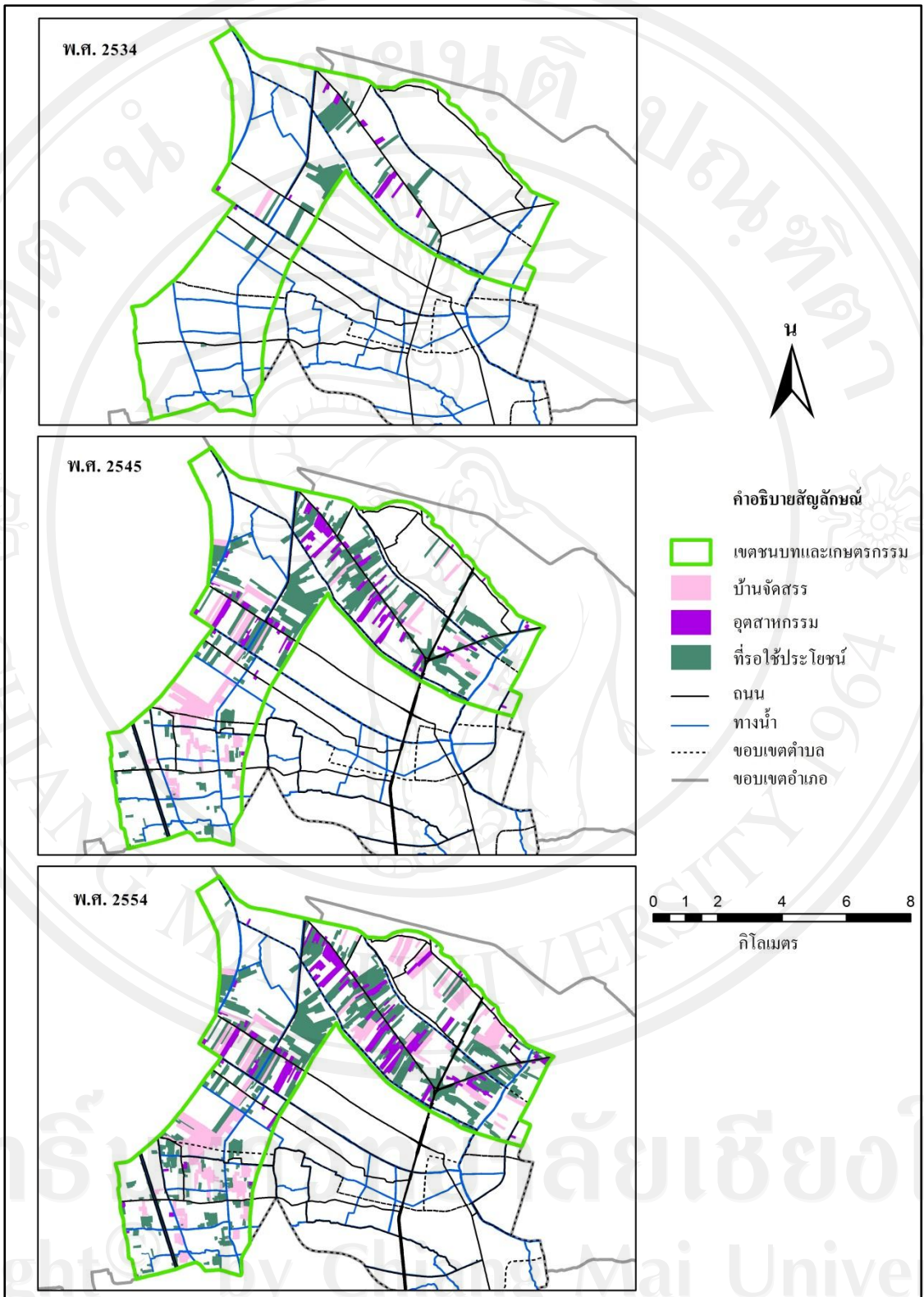
ประการที่สาม เนื่องจากจังหวัดนนทบุรีเป็นหนึ่งในเขตปริมณฑลที่ถูกกำหนดให้เป็นพื้นที่รองรับการขยายตัวของกรุงเทพมหานคร ดังนั้นเพื่อให้สอดคล้องกับนโยบายในการพัฒนาพื้นที่ดังกล่าวข้างต้น ผังเมืองรวมจังหวัดนนทบุรีจึงอนุญาตให้พื้นที่ในเขตชนบทและเกษตรกรรมสามารถจัดสรรที่ดินเพื่อเป็นที่อยู่อาศัยได้ พร้อมกับอนุญาตให้ในบริเวณที่ดินจัดสรรเพื่อการอยู่อาศัยนั้นสามารถจัดสรรที่ดินเพื่อใช้ในกิจการพาณิชยกรรมได้ไม่เกินร้อยละสิบของพื้นที่โครงการ การอนุญาตดังกล่าวส่งผลให้เกิดการขยายตัวของที่อยู่อาศัยเป็นจำนวนมาก โดยเฉพาะบ้านจัดสรรที่กระจายตัวไปตามถนนสายหลัก เมื่อเปรียบเทียบสัดส่วนการใช้ที่ดินในกลุ่มที่อยู่อาศัยด้วยกันในเขตชนบทและเกษตรกรรม พบว่าบ้านจัดสรรมีสัดส่วนการเพิ่มขึ้นสูงที่สุดจากร้อยละ 0.26 เป็นร้อยละ 5.35 และร้อยละ 9.41 ตามลำดับ ซึ่งเป็นสัดส่วนที่มากที่สุดในกลุ่มที่อยู่อาศัยด้วยกัน (ตาราง 4.4 และภาพ 4.10)

การเพิ่มขึ้นของสัดส่วนบ้านจัดสรรอย่างต่อเนื่องดังกล่าวข้างต้น แสดงให้เห็นว่าเขตชนบทและเกษตรกรรมกลายเป็นพื้นที่ขยายตัวของบ้านจัดสรรแทนที่อยู่อาศัยแบบดั้งเดิมของประชาชนในท้องถิ่น โดยที่อยู่อาศัยแบบบ้านจัดสรรมีลักษณะของเป็นความเป็นเมืองมากกว่าชนบท การขยายตัวของกิจการบ้านจัดสรรในเขตชนบทและเกษตรกรรมทำให้เกิดความแตกต่างทางการใช้ที่ดินและทัศนียภาพของพื้นที่ นอกจากนั้นยังเป็นการสูญเสียพื้นที่การเกษตรที่มีความเหมาะสมเป็น

การถาวร ดังนั้นการกำหนดเขตการใช้ที่ดินเป็นประเภทชนบทและเกษตรกรรมในอำเภอบางบัวทอง ไม่สามารถควบคุมการใช้ที่ดินของเมือง และไม่สามารถรักษาพื้นที่เกษตรกรรมที่มีความเหมาะสมไว้เพื่อเป็นแหล่งผลิตอาหารของเมืองได้

ตาราง 4.4 สัดส่วนการใช้ที่ดินแต่ละประเภทในเขตชนบทและเกษตรกรรม

| ประเภทการใช้ที่ดิน | สัดส่วนการใช้ที่ดินในเขตชนบทและเกษตรกรรม | | |
|----------------------|--|-----------|-----------|
| | พ.ศ. 2534 | พ.ศ. 2545 | พ.ศ. 2554 |
| ที่อยู่อาศัย | 8.66 | 17.16 | 21.43 |
| ที่อยู่อาศัยทั่วไป | 4.11 | 9.15 | 9.39 |
| ที่อยู่อาศัยผสมไม้ผล | 4.29 | 2.65 | 2.63 |
| บ้านจัดสรร | 0.26 | 5.35 | 9.41 |
| พาณิชยกรรม | - | 0.59 | 0.95 |
| อาคารพาณิชย์ | - | 0.18 | 0.08 |
| การค้าบริการ | - | 0.23 | 0.38 |
| คลังสินค้า | - | 0.18 | 0.49 |
| อุตสาหกรรม | 0.62 | 2.68 | 4.40 |
| ราชการและสาธารณูปโภค | 0.27 | 0.37 | 0.65 |
| สถานที่ราชการ | 0.10 | 0.10 | 0.19 |
| สถานศึกษา | 0.03 | 0.07 | 0.29 |
| ศาสนสถาน | 0.14 | 0.20 | 0.17 |
| เกษตรกรรม | 85.30 | 60.05 | 50.35 |
| ที่นา | 75.13 | 51.19 | 42.33 |
| สวนไม้ผล | 2.41 | 3.48 | 3.17 |
| สวนผัก | 5.75 | 3.28 | 2.75 |
| คลอง | 2.00 | 2.11 | 2.11 |
| ที่ว่าง | 5.15 | 19.15 | 22.22 |
| ที่รอใช้ประโยชน์ | 3.76 | 14.68 | 18.99 |
| ที่ดินจัดสรร | 1.39 | 4.47 | 3.24 |
| รวม | 100.00 | 100.00 | 100.00 |



ภาพ 4.10 การใช้ที่ดินประเภทบ้านจัดสรร อุตสาหกรรม และที่รอใช้ประโยชน์ในเขตชนบทและเกษตรกรรม

ประการที่สี่ อิทธิพลจากการขยายตัวของเมืองส่งผลกระทบต่อการใช้ที่ดินในเขตชนบทและเกษตรกรรมในอำเภอบางบัวทองโดยตรง การสร้างและปรับปรุงเส้นทางถนนทำให้เกิดความสะดวกในการเข้าถึง ประกอบกับทำเลที่ตั้งที่อยู่ใกล้กับกรุงเทพมหานครและราคาที่ดินทางการเกษตรที่ถูกกว่าในเขตเมือง ทำให้เขตชนบทและเกษตรกรรมจึงเป็นพื้นที่ที่มีศักยภาพในการประกอบกิจการอุตสาหกรรม พาณิชยกรรม และที่อยู่อาศัย ซึ่งให้ผลตอบแทนมากกว่าการทำเกษตร ความคาดหวังจากการขยายตัวของเมืองและแนวโน้มราคาที่ดินที่มีมูลค่าสูงขึ้น ส่งผลให้เกษตรกรบางส่วนขายที่ดินทางการเกษตรให้กับนายทุน แต่เนื่องจากต้องการเก็งกำไรที่ดินหรือรอระยะเวลาที่เหมาะสมในการลงทุน ที่ดินทางการเกษตรที่เป็นกรรมสิทธิ์ของนายทุนแล้วจึงถูกปล่อยเป็นที่ทิ้งร้างว่างเปล่าเพื่อรอการใช้ประโยชน์ จากการใช้ที่ดินที่ปรากฏในเขตชนบทและเกษตรกรรมของอำเภอบางบัวทองพบว่า สัดส่วนของที่ดินรอใช้ประโยชน์เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องจากร้อยละ 3.76 เป็นร้อยละ 14.68 และร้อยละ 18.99 ตามลำดับ (ตาราง 4.4) ในช่วงที่สามของการศึกษาพบว่าที่ดินรอใช้ประโยชน์ในเขตชนบทและเกษตรกรรมมีสัดส่วนพื้นที่มากเป็นลำดับที่สองรองจากที่นา แสดงให้เห็นว่าการขยายตัวของเมืองมีความรุนแรงเพิ่มขึ้น ดังนั้นการใช้ที่ดินทางการเกษตรที่ปรากฏในเขตชนบทและเกษตรกรรมในปัจจุบัน จึงมีความเสี่ยงที่จะลดลงแล้วเปลี่ยนเป็นการใช้ที่ดินอื่นๆ ในอนาคต จากการสำรวจภาคสนามพบว่าที่ดินทางการเกษตรบางแปลงแม้ว่ายังถูกใช้ในกิจกรรมทางการเกษตร แต่เกษตรกรไม่ได้เป็นเจ้าของที่ดิน กรรมสิทธิ์ที่ดินเป็นของเจ้าของที่ดินที่ไม่ได้ทำการเกษตร ดังที่พบในชาวสวนผักที่เกษตรกรเป็นเพียงผู้เช่าที่ดินเป็นระยะเวลาหนึ่งเท่านั้น ดังนั้นเกษตรกรจึงไม่มีสิทธิ์ในการตัดสินใจเกี่ยวกับการใช้ที่ดินอย่างเต็มที่ เช่นเดียวกับที่ดินรอใช้ประโยชน์ที่ปรากฏในเขตชนบทและเกษตรกรรมที่มีการเปลี่ยนกรรมสิทธิ์ในการถือครองที่ดินจากเกษตรกรไปเป็นของนายทุนหรือนักเก็งกำไรที่ดินแล้ว เพียงแต่ยังไม่มีการจัดสรรที่ดินหรือนำที่ดินไปใช้ในการทำกิจกรรมอื่น ปล่อยที่ดินให้เป็นที่ทิ้งร้าง ซึ่งส่วนใหญ่ที่ทิ้งร้างที่ถูกเปลี่ยนกรรมสิทธิ์ในการครอบครองไปแล้วจะไม่ถูกนำกลับมาใช้ในกิจกรรมทางการเกษตรอีก

เมื่อพิจารณาความสัมพันธ์ระหว่างการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินทางการเกษตรกับผังการใช้ที่ดินตามข้อกำหนดผังเมืองรวม โดยพิจารณาการเปลี่ยนแปลงประเภทการใช้ที่ดินทางการเกษตร ได้แก่ ที่นา สวนไม้ผล และสวนผัก ที่ปรากฏในเขตชนบทและเกษตรกรรมของอำเภอบางบัวทอง โดยในพ.ศ. 2534-2545 ที่นามีการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินในสัดส่วนสูงสุดร้อยละ 23.00 รองลงมา คือ สวนผัก ร้อยละ 3.80 และสวนไม้ผล ร้อยละ 1.16 ในพ.ศ. 2545-2554 ที่นายังคงมีสัดส่วนการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินสูงสุด ร้อยละ 9.20 รองลงมา คือ สวนผัก ร้อยละ 0.47 และสวนไม้ผล ร้อยละ 0.29 (ตาราง 4.5)

ตาราง 4.5 การเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินทางการเกษตรในเขตชนบทและเกษตรกรรม

| ประเภทการใช้ที่ดิน | พ.ศ. 2534-2545 | | พ.ศ. 2545-2554 | |
|--------------------|----------------|--------|----------------|--------|
| | ไร่ | ร้อยละ | ไร่ | ร้อยละ |
| ที่นา | -9,790 | -23.00 | -3,923 | -9.20 |
| สวนไม้ผล | -495 | -1.16 | -125 | -0.29 |
| สวนผัก | -1,623 | -3.80 | -201 | -0.47 |

หมายเหตุ: - หมายถึง พื้นที่ลดลง

จากลักษณะการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินทางการเกษตรในเขตชนบทและเกษตรกรรมตามผังเมืองรวมจังหวัดนนทบุรี พ.ศ. 2548 ที่เกิดขึ้นในทั้งสองช่วงเวลาพบว่า การเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินทางการเกษตรในช่วงระหว่างพ.ศ. 2545-2554 มีสัดส่วนลดลงจากการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินทางการเกษตรในเขตชนบทและเกษตรกรรมในช่วงระหว่างพ.ศ. 2534-2545 เนื่องจากในช่วงระหว่างพ.ศ. 2534-2545 เป็นช่วงเวลาที่ยังไม่มีกรอบผังเมืองรวมจังหวัดนนทบุรี เพราะกำลังอยู่ในช่วงปรับปรุงผังเมืองให้ครอบคลุมพื้นที่ทั้งจังหวัด การใช้ประโยชน์ที่ดินหรือการจัดสรรที่ดินเพื่อใช้ในกิจการต่างๆ จึงเป็นไปอย่างอิสระ ประกอบกับในช่วงเวลาดังกล่าวมีการขยายตัวของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ นายทุนต้องการที่ดินทางการเกษตรในเขตชนบทเมืองที่ยังมีราคาถูกเพื่อนำไปลงทุนทางด้านที่อยู่อาศัย การค้าบริการ และอุตสาหกรรม เพื่อรองรับการขยายตัวของกรุงเทพมหานคร ทำให้พื้นที่เกษตรกรรมในอำเภอบางบัวทองที่เป็นเขตชนบทเมืองลดลงเป็นจำนวนมาก ในขณะที่การเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินทางการเกษตรในเขตชนบทและเกษตรกรรมในระหว่างพ.ศ. 2545-2554 อยู่ภายใต้การควบคุมของข้อบังคับผังเมืองรวมจังหวัดนนทบุรีที่ประกาศใช้ในพ.ศ. 2548 ประกอบกับในช่วงเวลาดังกล่าวเศรษฐกิจของประเทศอยู่ในช่วงฟื้นตัวหลังจากประสบปัญหาวิกฤตเศรษฐกิจ การขยายตัวของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ลดลงจากช่วงเวลาก่อนหน้า การเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินทางการเกษตรจึงมีสัดส่วนลดลงตามไปด้วยเช่นกัน

นอกจากนั้น การเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินทางการเกษตรในเขตชนบทและเกษตรกรรมของอำเภอบางบัวทองมีลักษณะเป็นไปในทิศทางเดียวกันทั้งสองช่วงเวลา กล่าวคือ สัดส่วนการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินทางการเกษตรสูงสุดคือ การใช้ที่ดินทางการเกษตรเปลี่ยนเป็นที่ว่าง คิดเป็นร้อยละ 14.11 รองลงมา คือ การใช้ที่ดินทางการเกษตรเปลี่ยนเป็นที่อยู่อาศัย ร้อยละ 8.26 ในพ.ศ. 2534-2545 เช่นเดียวกับในพ.ศ. 2545-2554 การเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินทางการเกษตรเป็นที่ว่างพบสัดส่วนมากที่สุด ร้อยละ 6.24 รองลงมา คือ การเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินทางการเกษตรเป็นที่อยู่อาศัย ร้อยละ 2.35 (ตาราง 4.6)

ตาราง 4.6 การเปลี่ยนแปลงที่ดินทางการเกษตรเป็นที่ดินแบบเมืองในเขตชนบทและเกษตรกรรม

| รูปแบบการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดิน | การเปลี่ยนแปลงที่ดินทางการเกษตร ในเขตชนบทและเกษตรกรรม | | | |
|--|--|--------|----------------|--------|
| | พ.ศ. 2534-2545 | | พ.ศ. 2545-2554 | |
| | ไร่ | ร้อยละ | ไร่ | ร้อยละ |
| ที่ดินทางการเกษตร-ที่อยู่อาศัย | 3,524 | 8.26 | 1,001 | 2.35 |
| ที่ดินทางการเกษตร-ที่อยู่ทั่วไป | 1,341 | 3.14 | 26 | 0.06 |
| ที่ดินทางการเกษตร-ที่อยู่ผสมไม้ผล | 175 | 0.41 | - | - |
| ที่ดินทางการเกษตร-บ้านจัดสรร | 2,008 | 4.71 | 975 | 2.29 |
| ที่ดินทางการเกษตร-พาณิชยกรรม | 121 | 0.28 | 31 | 0.07 |
| ที่ดินทางการเกษตร-อาคารพาณิชย์ | 30 | 0.07 | - | - |
| ที่ดินทางการเกษตร-การค้าบริการ | 91 | 0.21 | 31 | 0.07 |
| ที่ดินทางการเกษตร-อุตสาหกรรม | 519 | 1.22 | 355 | 0.83 |
| ที่ดินทางการเกษตร-อุตสาหกรรม | 452 | 1.06 | 326 | 0.76 |
| ที่ดินทางการเกษตร-คลังสินค้า | 67 | 0.16 | 29 | 0.07 |
| ที่ดินทางการเกษตร-ราชการและสาธารณูปโภค | 24 | 0.06 | 81 | 0.19 |
| ที่ดินทางการเกษตร-สถานที่ราชการ | 4 | 0.01 | 13 | 0.03 |
| ที่ดินทางการเกษตร-สถานศึกษา | 20 | 0.05 | 68 | 0.16 |
| ที่ดินทางการเกษตร-ที่ว่างเปล่า | 6,017 | 14.11 | 2,663 | 6.24 |
| ที่ดินทางการเกษตร-ที่รอใช้ประโยชน์ | 4,639 | 10.88 | 2,094 | 4.91 |
| ที่ดินทางการเกษตร-ที่จัดสรร | 1,378 | 3.23 | 569 | 1.33 |

ถึงแม้ว่าสัดส่วนการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินทางการเกษตรในเขตชนบทและเกษตรกรรมของพื้นที่อำเภอบางบัวทองในพ.ศ. 2545-2554 มีสัดส่วนการเปลี่ยนแปลงในอัตราที่ลดลงจากพ.ศ. 2534-2545 แต่เป็นที่น่าสังเกตว่าที่รอใช้ประโยชน์ยังมีปรากฏให้เห็นอย่างต่อเนื่อง แสดงให้เห็นว่าอิทธิพลจากการขยายตัวของเมืองเป็นปัจจัยหนึ่งส่งผลให้เกษตรกรรมบางส่วนตัดสินใจขายที่ดินเลิกทำการเกษตร ที่ดินทางการเกษตรกลายเป็นของนายทุนและถูกปล่อยให้เป็นพื้นที่ร้างไม่ได้ใช้ประโยชน์ เช่นเดียวกับการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินทางการเกษตรเป็นบ้านจัดสรรที่ยังปรากฏให้เห็นอย่างต่อเนื่องในทั้งสองช่วงเวลา แสดงให้เห็นว่าพื้นที่ทางการเกษตรของอำเภอบางบัวทองยังเป็นที่ต้องการของนายทุนหรือนักเก็งกำไรที่ดิน

การใช้ที่ดินและการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินที่เกิดขึ้น เห็นได้ว่าการประกาศใช้ผังเมืองรวมจังหวัดนครพนธ์ในพื้นที่อำเภอบางบัวทองยังประสบปัญหาหลายประการ ความล่าช้าในการประกาศใช้ผังเมืองรวมเพื่อควบคุมการใช้ประโยชน์ที่ดินต่อจากผังเมืองฉบับเดิม ทำให้เกิดช่วงเวลาที่ไม่มีการกำหนดผังเมืองมาควบคุมการใช้ที่ดิน นอกจากการบังคับใช้ผังเมืองรวมในพื้นที่อำเภอบางบัวทองยังขาดประสิทธิภาพและไม่สามารถรักษาพื้นที่ทางการเกษตรของอำเภอไว้ได้

ในการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินทางการเกษตรในอำเภอบางบัวทอง เป็นผลมาจากหลายปัจจัยร่วมกันทั้งระยะทางที่ใกล้กับกรุงเทพมหานคร การมีที่ดินทางการเกษตรราคาถูกจำนวนมาก และการขาดมาตรการในการควบคุมการใช้ประโยชน์ที่ดินที่มีประสิทธิภาพ และปัจจัยสำคัญที่ทำให้อำเภอบางบัวทองมีศักยภาพในการพัฒนามากกว่าพื้นที่ชานเมืองบริเวณอื่น คือ การพัฒนาระบบถนนที่เชื่อมโยงทั้งในระดับท้องถิ่นและระดับภูมิภาค ทำให้พื้นที่อำเภอบางบัวทองสามารถเข้าถึงได้ด้วยรถยนต์ และสามารถเดินทางต่อไปยังกรุงเทพมหานครและจังหวัดข้างเคียงได้สะดวก เห็นได้ว่าทุกปัจจัยดังกล่าวข้างต้นมีส่วนในการสนับสนุนให้เกิดการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินทางการเกษตรเป็นการใช้ที่ดินแบบเมืองและการสูญเสียพื้นที่เกษตรของอำเภอบางบัวทอง

4.4 แนวโน้มการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินทางการเกษตร

การขยายตัวของกรุงเทพมหานครส่งผลให้อำเภอบางบัวทองกลายเป็นพื้นที่ชานเมืองที่ต้องรองรับการขยายตัวของเมือง โดยในช่วงที่การพัฒนาถนนในพื้นที่ยังไม่เชื่อมโยงกันนั้น การเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินทางการเกษตรเป็นการใช้ที่ดินแบบเมืองเกิดขึ้นบริเวณใกล้เมือง คือ บริเวณตลาดบางบัวทอง และตามแนวถนนสายหลักในช่วงเวลานั้นก่อนพื้นที่ทางการเกษตรที่อยู่ห่างจากเมืองและถนนออกไป ต่อมาเมื่อมีการพัฒนาเส้นทางถนนกระจายไปทั่วอำเภอทั้งถนนสายหลัก ได้แก่ ถนนกาญจนาภิเษก ถนนบางกรวย-ไทรน้อย ถนนบางบัวทอง-บางคูวัด ถนนบางบัวทอง-สุพรรณบุรี ถนนรัตนาธิเบศร์ ถนนบ้านกล้วย-ไทรน้อย และถนนบางไผ่-หนองเพรางาย และถนนซอยต่างๆ เชื่อมโยงกันเป็นโครงข่ายที่สมบูรณ์ ทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินทางการเกษตรเป็นการใช้ที่ดินแบบเมืองกระจายไปทั่วทั้งพื้นที่ เนื่องจากทั้งการสร้างถนนใหม่และการขยายช่องทางจราจรของถนนเก่า ทำให้เกิดความสะดวกในการเข้าถึงพื้นที่ได้มากขึ้น จึงมีสัดส่วนการเปลี่ยนแปลงพื้นที่เกษตรเป็นพื้นที่เมืองเพิ่มขึ้นตามมา โดยแนวโน้มของการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินทางการเกษตรเป็นการใช้ที่ดินแบบเมืองที่เกิดขึ้นตามเส้นทางถนน พื้นที่ริมถนนหรือบริเวณที่ติดกับถนนจะมีการเปลี่ยนแปลงเป็นการใช้ที่ดินเพื่อการพาณิชย์ประเภทอาคารพาณิชย์และการค้าบริการเป็นส่วนใหญ่ เนื่องจากเป็นกิจการที่ต้องการความสะดวกในการเข้าถึงสูง และผลตอบแทนที่ได้รับมีมูลค่ามากสามารถต่อสู้กับราคาที่ดินแพงริมถนนได้ ในขณะที่การเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินทางการเกษตรเป็นคลังสินค้าและอุตสาหกรรมจะอยู่ห่างจากถนนเป็น

ระยะทางหนึ่ง แม้ว่ากิจกรรมทั้งสองต้องการความสะดวกในการเข้าถึงเช่นกัน แต่ไม่สามารถสู้กับราคาที่ดินดิริมถนนซึ่งมีราคาแพงได้ ส่วนพื้นที่ด้านในที่อยู่ถัดเข้าไปพบแนวโน้มการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินทางการเกษตรเป็นบ้านจัดสรรเป็นส่วนใหญ่ เนื่องจากต้องใช้พื้นที่จำนวนมากจึงต้องการที่ดินราคาถูกในการก่อสร้างโครงการ และใช้วิธีการสร้างถนนซอยเชื่อมต่อกับถนนสายหลักเพื่อความสะดวกในการเดินทางแทน จึงเป็นที่สังเกตว่าบ้านจัดสรรส่วนใหญ่มีลักษณะคล้ายกัน คือ พื้นที่ด้านหน้าเป็นถนนซอยเพื่อใช้เป็นเส้นทางเข้าออก ส่วนบริเวณที่เป็นบ้านอยู่ลึกเข้าไปด้านใน ลักษณะแปลงที่ดินของบ้านจัดสรรจึงแคบบริเวณติดถนนและขยายตัวแผ่กว้างในบริเวณที่ลึกเข้าไปจากถนน เห็นได้ว่าการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินทางการเกษตรมีแนวโน้มเกิดขึ้นตามการพัฒนาเส้นทางถนน การเพิ่มความสะดวกในการเข้าถึงทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินทางการเกษตรตามมา

4.5 ผลกระทบของการขยายตัวของเมือง

ผลกระทบที่เกิดขึ้นจากการขยายตัวของเมืองในพื้นที่อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี ประกอบด้วย การสูญเสียพื้นที่ทางการเกษตรที่มีความเหมาะสม การเติบโตของเมืองอย่างไร้ทิศทางและการใช้ที่ดินปะปนกัน ปัญหาการใช้ประโยชน์ที่ดินไม่เต็มที่และไม่เหมาะสมกับศักยภาพของดิน

การสูญเสียพื้นที่ทางการเกษตรที่มีความเหมาะสม การขยายตัวของกิจกรรมนอกภาคการเกษตร ทั้งที่อยู่อาศัย พาณิชยกรรม และอุตสาหกรรม บุกรุกพื้นที่เกษตรกรรมทำให้เกิดการสูญเสียที่ดินทางการเกษตรให้กับกิจกรรมของเมืองแบบถาวร รวมไปถึงที่ดินที่รอการใช้ประโยชน์และที่จัดสรร ซึ่งเป็นที่ดินที่มีการเปลี่ยนกรรมสิทธิ์ที่ดินไปเป็นของนายทุนหรือเจ้าของกิจการแล้ว เพียงแต่ยังไม่ได้มีการใช้ประโยชน์ โดยปล่อยให้ดินทิ้งไว้ จากการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินทางการเกษตรที่ปรากฏในทั้งสองช่วงเวลาพบว่า พื้นที่อำเภอบางบัวทองมีการสูญเสียที่ดินทางการเกษตรไปอย่างต่อเนื่อง โดยในช่วงพ.ศ. 2534-2545 การสูญเสียที่ดินทางการเกษตร มีสัดส่วนร้อยละ 32.80 โดยเป็นการสูญเสียที่นา ร้อยละ 25.10 การสูญเสียสวนไม้ผล ร้อยละ 3.18 และการสูญเสียสวนผัก ร้อยละ 4.51 ส่วนในพ.ศ. 2545-2554 ยังมีการสูญเสียการใช้ที่ดินทางการเกษตรจากการขยายตัวของเมืองเกิดขึ้น คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 18.16 ประกอบด้วยที่นา สวนไม้ผล สวนผัก ร้อยละ 15.88, 0.71 และ 1.56 ตามลำดับ (ตาราง 4.7) จากลักษณะทางกายภาพของอำเภอบางบัวทองที่มีการขุดคลองเพื่อนำน้ำเข้ามาใช้ในพื้นที่อย่างทั่วถึง และอยู่ในเขตรับน้ำของโครงการชลประทานทำให้มีน้ำเพียงพอสามารถทำการเกษตรได้ตลอดทั้งปี ประกอบกับลักษณะดินของอำเภอก็มีความเหมาะสมกับการทำการเกษตร ดังนั้นการนำที่ดินในอำเภอบางบัวทองมาใช้ในกิจกรรมนอกภาค

การเกษตรหรือกิจกรรมของเมือง จึงเป็นการใช้ที่ดินไม่เหมาะสมกับลักษณะทางกายภาพและลักษณะทางพื้นที่ ทำให้เกิดการสูญเสียพื้นที่ทางการเกษตรที่มีศักยภาพ

ตาราง 4.7 การสูญเสียที่ดินทางการเกษตรในช่วงพ.ศ. 2534-2545 และพ.ศ. 2545-2554

| การเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดิน | การสูญเสียที่ดินทางการเกษตร | | | |
|-----------------------------|-----------------------------|--------|----------------|--------|
| | พ.ศ. 2534-2545 | | พ.ศ. 2545-2554 | |
| | ไร่ | ร้อยละ | ไร่ | ร้อยละ |
| ที่นา | 14,248 | 25.10 | 5,796 | 15.88 |
| ที่นา-ที่อยู่อาศัย | 6,821 | 12.02 | 1,637 | 4.49 |
| ที่นา-พาณิชยกรรม | 358 | 0.63 | 85 | 0.23 |
| ที่นา-อุตสาหกรรม | 456 | 0.80 | 392 | 1.07 |
| ที่นา-ราชการและสาธารณูปโภค | 54 | 0.10 | 81 | 0.22 |
| ที่นา-ที่รอใช้ประโยชน์ | 6,559 | 11.56 | 2,968 | 8.13 |
| ที่นา-ที่จัดสรร | 1,899 | 3.35 | 633 | 1.73 |
| สวนไม้ผล | 1,806 | 3.18 | 260 | 0.71 |
| สวนไม้ผล-ที่อยู่อาศัย | 1,026 | 1.81 | 34 | 0.09 |
| สวนไม้ผล-พาณิชยกรรม | 20 | 0.04 | 7 | 0.02 |
| สวนไม้ผล-อุตสาหกรรม | 12 | 0.02 | - | - |
| สวนไม้ผล-ที่รอใช้ประโยชน์ | 715 | 1.26 | 171 | 0.47 |
| สวนไม้ผล-ที่จัดสรร | 33 | 0.06 | 48 | 0.13 |
| สวนผัก | 2,561 | 4.51 | 570 | 1.56 |
| สวนผัก-ที่อยู่อาศัย | 589 | 1.04 | 101 | 0.28 |
| สวนผัก-พาณิชยกรรม | 58 | 0.10 | - | - |
| สวนผัก-อุตสาหกรรม | 76 | 0.13 | 22 | 0.06 |
| สวนผัก-ราชการและสาธารณูปโภค | 6 | 0.01 | - | - |
| สวนผัก-ที่รอใช้ประโยชน์ | 1,767 | 3.11 | 419 | 1.15 |
| สวนผัก-ที่จัดสรร | 65 | 0.11 | 28 | 0.08 |
| รวม | 18,615 | 32.80 | 6,626 | 18.16 |

ปัญหาการเติบโตของเมืองอย่างไร้ทิศทาง การใช้ที่ดินปะปนกัน และความขัดแย้งในการใช้ที่ดิน เกิดจากการขยายตัวของพื้นที่สิ่งปลูกสร้างเป็นแถบไปตามแนวยาวของถนน และมีการขยายตัวแบบผสมผสานปะปนกันระหว่างที่อยู่อาศัย พาณิชยกรรม และอุตสาหกรรม แทรกตัวอยู่ระหว่างพื้นที่ทางการเกษตร การใช้ที่ดินในอำเภอบางบัวทองจึงมีลักษณะปะปนกันระหว่างการใช้ที่ดินทางการเกษตรและการใช้ที่ดินแบบเมือง การขยายตัวของการใช้ที่ดินแบบเมืองเป็นไปอย่างไร้ทิศทางและไม่สามารถควบคุมได้ ก่อให้เกิดปัญหาความขัดแย้งด้านการใช้ที่ดิน โดยเฉพาะที่อยู่อาศัยแบบบ้านจัดสรรและอุตสาหกรรมที่ก่อให้เกิดน้ำเสียและสิ่งปฏิกูลต่างๆ หากไม่มีการจัดการที่เหมาะสมและมีประสิทธิภาพอาจก่อให้เกิดปัญหาทางด้านมลภาวะทั้งต่อชุมชน และส่งผลกระทบต่อการทำงานและการเกษตรของที่แปลงเกษตรข้างเคียง ในขณะที่เดียวกันใช้สารเคมีในการทำเกษตรของเกษตรกรก็ส่งผลกระทบต่อชุมชน รวมถึงปัญหาค้นไฟฟ้าจากการเผาในที่นา

ปัญหาการใช้ประโยชน์ที่ดินไม่เต็มที่และไม่เหมาะสมกับศักยภาพของดิน การทำการเกษตรในพื้นที่อำเภอบางบัวทองให้ผลผลิตสูง เพราะดินมีความอุดมสมบูรณ์และมีการพัฒนาระบบชลประทานที่ใช้ในการทำการเกษตรอย่างเพียงพอ แต่จากการขยายตัวเข้ามาของเมือง ราคาที่ดินที่เพิ่มสูงขึ้นทำให้เกิดการเก็งกำไรที่ดินจากนายทุน ที่ดินจำนวนมากถูกซื้อแล้วปล่อยทิ้งไว้เพื่อรอเวลาในการลงทุนหรือขายต่อ กลายเป็นที่ทิ้งร้างไม่ได้มีการใช้ประโยชน์ ดังจะเห็นได้ว่าสัดส่วนของที่รอใช้ประโยชน์มีการเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องจากร้อยละ 9.28 ในพ.ศ. 2534 เป็นร้อยละ 16.88 ในพ.ศ. 2545 และร้อยละ 19.72 ในพ.ศ. 2554 นอกจากนั้นการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินจากการทำการเกษตรเป็นการใช้ที่ดินนอกภาคการเกษตรเป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินที่ไม่เหมาะสมกับศักยภาพของดิน เพราะลักษณะดินในพื้นที่อำเภอบางบัวทองมีความอุดมสมบูรณ์ตามธรรมชาติอยู่ในระดับปานกลางถึงสูงเหมาะสมที่จะใช้ในการทำการเกษตร

4.6 สรุป

การพัฒนาเทคโนโลยีทางการเกษตรทำให้เกษตรกรสามารถทำการผลิตทางการเกษตรได้สะดวกและใช้เวลาลดลง ประกอบกับการเปลี่ยนแปลงทางเศรษฐกิจที่มีความต้องการสินค้าทางการเกษตรในปริมาณที่เพิ่มขึ้น ส่งผลให้ระบบเกษตรในอำเภอบางบัวทองมีการเปลี่ยนแปลงจากระบบเกษตรกึ่งยังชีพกึ่งการค้าเป็นระบบเกษตรเพื่อการค้าเพียงอย่างเดียว ความต้องการที่ดินเพื่อรองรับการเจริญเติบโตของกรุงเทพมหานครทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินทางการเกษตรในอำเภอบางบัวทองซึ่งเป็นเขตชานเมือง การเคลื่อนย้ายของกิจกรรมของเมืองเข้ามาบุกรุกพื้นที่เกษตรกรรม ทำให้ที่นา สวนผัก และสวนไม้ผล ซึ่งเป็นประเภทการเกษตรดั้งเดิมมีการเปลี่ยนแปลง

เป็นการใช้ที่ดินแบบเมือง เมื่อเปรียบเทียบสัดส่วนการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินทางการเกษตรในทั้งสองช่วงเวลาพบว่า การเปลี่ยนแปลงของพื้นที่เกษตรกรรมเป็นพื้นที่เมืองในช่วงพ.ศ. 2534-2545 มีสัดส่วนสูงกว่าในช่วงพ.ศ. 2545-2554 เนื่องจากในช่วงพ.ศ. 2534-2545 เป็นช่วงที่มีการขยายตัวทางเศรษฐกิจและธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ เกิดการลงทุนในโครงการที่อยู่อาศัยและการเก็งกำไรที่ดินในเขตชานเมือง สำหรับสัดส่วนของการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินเมื่อเปรียบกับการใช้ที่ดินที่ปรากฏในพ.ศ. 2534 พบว่า สวนผักมีพื้นที่สัดส่วนลดลงมากที่สุด รองลงมา คือ สวนไม้ผล และที่นา เนื่องจากเกษตรกรชาวไทยเชื้อสายจีนเข้าที่ดินทำสวนผักที่มีอายุสั้น การเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินจึงขึ้นอยู่กับเจ้าของที่ดินที่นำที่ดินมาขายมากขึ้นเรื่อยๆ ในส่วนของรูปแบบการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินทางการเกษตรมีลักษณะเหมือนกัน โดยสวนผักและที่นาเปลี่ยนเป็นบ้านจัดสรรและที่รอใช้ประโยชน์เป็นส่วนใหญ่ ในขณะที่สวนไม้ผลเปลี่ยนเป็นที่อยู่ทั่วไปและที่อยู่ผสมไม้ผล ซึ่งในการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินทางการเกษตรทั้ง 3 ประเภท มีลักษณะการเปลี่ยนแปลงใน 2 แบบ คือ แบบที่หนึ่ง เป็นการเปลี่ยนแปลงจากที่ดินทางการเกษตรเป็นการใช้ที่ดินแบบเมืองโดยตรง กับแบบที่สอง คือ มีการเปลี่ยนแปลงจากที่ดินทางการเกษตรเป็นที่รอใช้ประโยชน์ก่อนที่จะเปลี่ยนเป็นกิจกรรมของเมือง ซึ่งที่รอใช้ประโยชน์ส่วนใหญ่เปลี่ยนแปลงกรรมสิทธิ์ที่ดินเป็นของนายทุนแล้ว เพียงแต่ยังไม่มีการลงทุนดำเนินกิจการ ที่ดินบางแปลงถูกปล่อยทิ้งไว้เป็นระยะเวลานานจนมีวัชพืชขึ้นปกคลุมเหมือนที่ดินทิ้งร้าง การที่อำเภอบางบัวทองอยู่ใกล้กับกรุงเทพมหานครและยังมีที่ดินทางการเกษตรที่มีราคาสูงกว่าที่ดินในเขตเมืองเป็นจำนวนมาก จึงเกิดการขยายตัวของเมืองเข้ามาในพื้นที่ ทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินทางการเกษตร ประกอบกับการสร้างและการปรับปรุงถนน ซึ่งเป็นการเปิดโอกาสให้มีการเข้าถึงพื้นที่เกษตรกรรมได้สะดวกมากยิ่งขึ้น ทำให้เกิดการขยายตัวของกิจกรรมของเมืองมาตามเส้นทางถนน แม้จะมีการบังคับใช้ผังเมืองรวมเพื่อควบคุมการใช้ประโยชน์ที่ดินให้มีความเป็นระเบียบและสอดคล้องกับศักยภาพของที่ดิน แต่ก็ไม่สามารถควบคุมการขยายตัวของเมืองได้ เนื่องจากขั้นตอนและกฎระเบียบต่างๆ ทำให้การประกาศใช้ผังเมืองรวมจังหวัดนนทบุรีล่าช้าไม่ทันกับการเปลี่ยนแปลงจริงที่เกิดขึ้นในพื้นที่ ประกอบกับข้อกำหนดของผังเมืองรวมที่เอื้อให้เกิดการขยายตัวของเมืองได้ เพราะอนุญาตให้มีการจัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยในเขตชนบทและเกษตรกรรม ซึ่งเป็นบริเวณที่เป็นพื้นที่เกษตรกรรมส่วนใหญ่ของอำเภอ ทำให้เกิดการขยายตัวของบ้านจัดสรรจำนวนมากในเขตชนบทและเกษตรกรรมของอำเภอบางบัวทอง มาตรการทางด้านผังเมืองที่มีอยู่จึงไม่สามารถรักษาหรือคุ้มครองพื้นที่เกษตรกรรมให้สามารถดำรงอยู่ได้