

ชื่อเรื่องการค้นคว้าแบบอิสระ การขยายตัวของเมืองเข้าสู่พื้นที่เกษตรกรรม :  
กรณีศึกษาเมืองเชียงใหม่

ชื่อผู้เขียน นายสัมพันธ์ ไชยะ

รัฐศาสตรมหาบัณฑิต สาขาวิชาการเมืองและการปกครอง

คณะกรรมการสอบการค้นคว้าแบบอิสระ

อาจารย์ ดร. ปรีชา	เจิ้งเจริณ	ประธานกรรมการ
รองศาสตราจารย์สมศักดิ์	เกี่ยวกิ่งแก้ว	กรรมการ
อาจารย์ ดร. ธนิน	อนุমানราชธน	กรรมการ

บทคัดย่อ

ความเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจอย่างรวดเร็วของประเทศไทยในช่วงทศวรรษที่ผ่านมา ได้ก่อให้เกิดผลกระทบต่อลักษณะการใช้ที่ดินในเมืองใหญ่ ๆ ของประเทศ ที่ดินภาคเกษตรกรรมบริเวณรอบ ๆ เมืองเหล่านี้ได้ถูกนายทุนกว้านซื้อนำมาสร้างเป็นสนามกอล์ฟ สวนเกษตร และโครงการที่อยู่อาศัยขนาดใหญ่ มีการลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์อย่างมากมายทั้งในระดับโครงการเล็กและโครงการใหญ่ ที่ดินในช่วงนั้นนับว่าเป็นช่วงที่มีการ "บูม" สุดขีด มีการซื้อขายเปลี่ยนมือกันมากที่สุด นักลงทุนส่วนมากหันมาจับเรื่องการซื้อขายและการพัฒนาที่ดิน บ้างก็ซื้อไว้เก็งกำไรเฉย ๆ ผลที่ตามมาคือมีที่ดินจำนวนมากถูกปล่อยทิ้งไว้โดยมิได้ทำประโยชน์ โดยเฉพาะอย่างยิ่งที่ดินบริเวณรอบ ๆ เมืองซึ่งเป็นที่ดินที่มีความอุดมสมบูรณ์เหมาะแก่การทำการเกษตรก็ได้ถูกนายทุนกว้านซื้อเพื่อพัฒนาเป็นเชิงพาณิชย์เกือบหมดสิ้น โครงการชลประทานขนาดใหญ่ที่สร้างขึ้นมาเพื่อพัฒนาการเกษตรไม่สามารถบรรลุวัตถุประสงค์ที่ตั้งไว้เพราะบริเวณพื้นที่รับน้ำสองฝั่งคลองชลประทานถูกเปลี่ยนไปเป็นโครงการบ้านจัดสรร หรือ

สนามกอล์ฟ มิได้ใช้เพื่อการเกษตรอีกต่อไป ชาวนาซึ่งสูญเสียที่ดินทำกินก็ต้องถอย  
ร่นออกไปอยู่บริเวณนอก บ้างก็ไปบุกป่าสางวน เพื่อแสวงหาที่ทำกินต่อไป

การศึกษาเรื่องนี้มุ่งที่จะศึกษาปัญหาของการขยายตัวของเมืองเชียงใหม่เข้าไป  
ไปสู่พื้นที่ภาคเกษตรกรรมโดยรอบ ว่าได้ก่อให้เกิดผลกระทบอย่างไรบ้าง และนอก  
จากนั้นจะได้ทำการศึกษาดังกระบวนการสูญเสียที่ดินของเกษตรกรบริเวณรอบ ๆ  
เมืองเชียงใหม่ว่าเกิดขึ้นได้อย่างไร มีการหลอกลวงและมีการบังคับซื้อจากนายทุน  
หรือไม่ และเนื่องจากการรุกคืบพื้นที่เกษตรกรรมของเมืองเชียงใหม่มีหลายรูปแบบ  
ด้วยกัน ในการศึกษาเรื่องนี้จึงได้จำกัดเฉพาะโครงการบ้านจัดสรร ส่วนเกษตร  
และโครงการสนามกอล์ฟ โดยทำการเลือกมาประเภทละ 1 โครงการ ได้แก่  
โครงการ "เวสต์คัลล์ เข้าชิง (โครงการ 4)", โครงการสวนเกษตรที่อำเภอ  
จอมทอง และโครงการสนามกอล์ฟ "กรีน วิลเล่"

ผลจากการศึกษาพบว่า มูลเหตุที่ทำให้เกษตรกรต้องขายที่ดินของตนนั้น อัน  
ต้นแรกมาจากปัญหานี้ล้นซึ่งพอกพูนมาเรื่อย ๆ เป็นเวลานานจนไม่อาจจะหาเงินไป  
ชำระได้ เหตุผลต่อมาก็คือการเสนอราคาจนเป็นที่น่าพอใจของผู้ประกอบธุรกิจ โดย  
ไม่มีการถูกบีบบังคับซื้อทางอ้อมแต่อย่างใด เงินที่ได้จากการขายที่ดินส่วนใหญ่นำ  
ไปชำระหนี้เงินกู้ ส่วนที่เหลือจะนำไปฝากธนาคาร ซึ่งบางส่วนจะนำไปซื้อรถยนต์  
และรถจักรยานยนต์ ความรู้สึกของเจ้าของที่ดินส่วนใหญ่รู้สึกเสียดายที่ดินที่ขายไป  
เพราะขายได้ในราคาถูกเกินไป

ในส่วนของกลุ่มผู้ประกอบการพัฒนาที่ดินจะพบว่า มีทั้งนักลงทุนท้องถิ่นและ  
นักลงทุนจากต่างจังหวัด โดยเฉพาะกรุงเทพฯ ส่วนมากจะทำธุรกิจในรูปของการ  
พัฒนาที่ดินที่เป็น "ที่เปล่า" ปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อกลุ่มผู้ประกอบการพิจารณาในการ  
ตัดสินใจลงทุนคือ การที่รัฐได้จัดบริการสาธารณูปโภค เช่น การสร้างบ้านใหม่ พื้นที่  
กลุ่มผู้ประกอบการเห็นว่าน่าลงทุนที่สุดคืออำเภอแม่ริม รองลงมาคืออำเภอหางดง  
และอำเภอสันทราย จังหวัดที่นักลงทุนให้ความเห็นว่า "เชียงใหม่" เป็นเมืองที่น่า  
ลงทุนรองลงมาจากจังหวัดเชียงใหม่

นโยบายสำคัญของการขยายตัวของเมืองเชียงใหม่ ที่ส่งผลกระทบต่อเกษตรกร คือ นโยบายในการใช้ที่ดินและนโยบายในเรื่องน้ำ นโยบายแรงงาน นโยบายหนี้สินของเกษตรกรซึ่งแนวทางการแก้ไขนโยบายในเรื่องนี้ในระยะสั้น ภาครัฐจะต้องมีมาตรการควบคุมอย่างมีประสิทธิภาพต่อการขยายตัวของเมือง มีการวางแผนการใช้น้ำอย่างชัดเจน ตลอดจนหาแหล่งน้ำเพิ่มเติมเพื่อรองรับธุรกิจโรงแรม โรงงานอุตสาหกรรม และสนามกอล์ฟซึ่งใช้น้ำเป็นอันมาก ในระยะยาวรัฐจะต้องออกกฎหมายควบคุมการขยายตัวของเมืองอย่างรัดกุม โดยให้องค์กรท้องถิ่นเข้ามามีบทบาทให้มากขึ้น ในส่วนของนโยบายแรงงานรัฐควรมีการพัฒนาแรงงาน เปลี่ยนอาชีพมาเป็นกรรมกรได้รับการพัฒนาฝีมือให้เป็นกรรมกรที่มีความชำนาญเฉพาะด้าน อันเป็นผลทำให้กรรมกรได้รับค่าแรงสูงขึ้น

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่  
Copyright © by Chiang Mai University  
All rights reserved

Independent Study : Urbanization of Agricultural Land :  
A Case Study of Chiang Mai City

Author : Mr. Samphan Chaiya

M.A. (Political Science) : Politics and Government

Examining Committee :

Lecturer Dr.Preecha Jengjaleem	Chairman
Assoc. Prof. Somsak Keawkingkeo	Member
Lecturer Dr.Tanun Anumanrajadhon	Member

ABSTRACT

Rapid economic growth during the past decade has created some change in the land use pattern of major cities in Thailand. A lot of agricultural land around these cities has been converted into golf-courses, garden-homes, and large housing projects. Changes of land ownership were quite phenomenal, particularly, during 1985-1990. When the "land boom" period reached its peak. Many investors bought land for sheer speculation, hoping to get quick money by selling it to another investor who also wanted to do the same. As a result, pockets of land within and nearby the cities were left unused negating the attempt of the government to improve agricultural productivity through extension programs. Many of the irrigated land areas near the cities

have been bought by outside investors. Farmers who have sold their land were forced to move to far away places. Some have encroached the national forest reserves to secure some land for their living.

This study examines the problems of urbanization of the agricultural land by using Chiang Mai as a case study. Three types of land development selected for this study are a golf-course with recreation and sports facilities, a new type of "garden-home", and a large housing project. The Green Valley Golf-Course represents the first category of land development while Chomtong Garden-Home and the World Club Housing represent the second and the third category respectively.

The result of the study shows that the farmers sold their land because of debts and another reason is that the price offered was too good to deny. There was no incidence of forced buying. However, about half of those farmers regretted that they have sold their land at too low prices.

As for the real estate developers, both local and Bangkok investors admitted that the infra-structure and utilities provided by the government are one of the most important factors in making decision to invest in land development. Most investors stated that Mae Rim District is the most preferred choice of investment while Hang Dong and San Sai Districts rank the second and the third respectively.

Also, among the Northern provinces Chiang Rai would be another good place to invest next to Chiang Mai.

Problems associated with the city expanding into agricultural area include land use problem, resources competition, labor problem and debts of the farmers. Both short-term and long term measures are needed to solve these problems effectively. There should be a clear-cut policy on resource management and implementation of such policy should be decentralized to the local government. In the long run, there should be a strict law for the control of city expansion. As far as labor problem is concerned, the government should set up some training programs to improve the skills of the farmers who have become workers in the city so that they can earn higher wages.

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่

Copyright© by Chiang Mai University

All rights reserved