

แนวทางการพัฒนาชุมชนคูหาमुख อำเภอเมือง จังหวัดยะลา



นางสาวอนุษณา ระเด่นอาหมัด

สถาบันวิทยบริการ

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาการวางแผนภาคและเมืองมหาบัณฑิต

สาขาวิชาการวางแผนผังเมือง ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง

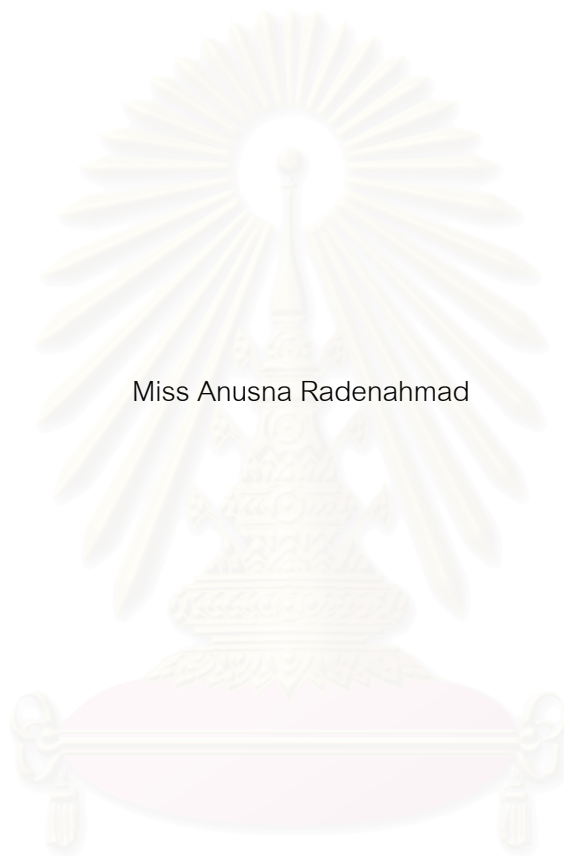
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ปีการศึกษา 2545

ISBN 974-17-2468-3

ลิขสิทธิ์ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

GUIDELINES FOR KUHAMUK COMMUNITY DEVELOPMENT
MUANG DISTRICT, YALA PROVINCE.



Miss Anusna Radenahmad

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

A Thesis Submitted in Partial Fulfillment of the Requirements
for the Degree of Master of Urban and Regional Planning in Urban Planning

Department of Urban and Regional Planning

Faculty of Architecture

Chulalongkorn University

Academic Year 2002

ISBN 974-17-2468-3

หัวข้อวิทยานิพนธ์

แนวทางการพัฒนาชุมชนคูหาमुख อำเภอเมือง จังหวัดยะลา

โดย

นางสาวอนุชณา ระเบิดอำนาจ


ภาควิชา

การวางแผนภาคและเมือง สาขาการวางผังเมือง


อาจารย์ที่ปรึกษา

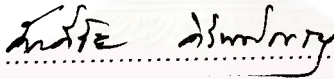
รองศาสตราจารย์ ดร. ศักดิ์ชัย ศิรินทร์ภาณุ

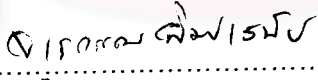
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย อนุมัติให้หัวข้อวิทยานิพนธ์ฉบับนี้เป็น
ส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาโทบริหารธุรกิจ



.....คณบดีคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
(รองศาสตราจารย์ ดร.วีระ สัจกุล)

คณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์


.....ประธานกรรมการ
(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร. นพพันธ์ ตาปนานนท์)


.....อาจารย์ที่ปรึกษา
(รองศาสตราจารย์ ดร. ศักดิ์ชัย ศิรินทร์ภาณุ)


.....กรรมการ
(รองศาสตราจารย์ จารุวรรณ ลิ้มปเสนีย์)


.....กรรมการ
(นายพงศสิทธิ์ ชุ่มสาย ณ อยุธยา)

อนุชญา ระเด่นอาหมัด : แนวทางการพัฒนาชุมชนคูหาमुख อำเภอเมือง จังหวัดยะลา.
(GUIDELINES FOR KUHAMUK COMMUNITY DEVELOPMENT, MUANG
DISTRICT, YALA PROVINCE.) อ. ที่ปรึกษา : รศ.ดร.ศักดิ์ชัย ศิริจันทร์ภาณุ, จำนวน
หน้า 217 หน้า. ISBN 974-17-2468-3.

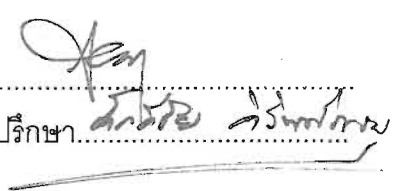
วิทยานิพนธ์ฉบับนี้ มีวัตถุประสงค์เพื่อวิเคราะห์ปัญหาของพื้นที่ชุมชนคูหาमुख และผลกระทบที่เกิดขึ้นต่อชุมชนและพื้นที่โดยรอบ วิเคราะห์ศักยภาพในการพัฒนาของพื้นที่และเสนอแนะแนวทางในการพัฒนาพื้นที่ในชุมชนเพื่อรองรับการพัฒนาเมือง วิธีการศึกษาในการวิจัยใช้การสำรวจและเก็บข้อมูลตั้งแต่ระดับเทศบาลนครยะลาจนถึงระดับชุมชน สัมภาษณ์ และแจกแบบสอบถามจำนวน 200 ชุด ทั้งผู้อยู่อาศัยและเจ้าของที่ดิน

ผลจากการศึกษาพบว่า ชุมชนคูหาमुख มีปัญหาต่าง ๆ หลายประการ ซึ่งจากการศึกษา ปัญหาที่ต้องได้รับการแก้ไข ได้แก่ (1) ปัญหาการขาดความสวยงามและความเป็นระเบียบเรียบร้อย (2) ปัญหาน้ำท่วมขังบริเวณ ถ.ภูเขาซีพช.1 ซ.นางเนี่ยว ซ.กำนันด้วง (3) ปัญหาถนนและทางเท้าแคบ บริเวณ ซ.จินากุล ถ.นวลแก้ว ซ.กำนันด้วง ซ.นางเนี่ยว (4) ปัญหาพื้นที่รกร้างว่างเปล่าและ(5) ปัญหาการขาดแคลนที่จอดรถ นอกจากนี้ชุมชนมีแนวโน้มการขยายตัวเพิ่มขึ้นอันเนื่องมาจากการตัดถนนโครงการ ซ.ตามฝั่งเมืองรวม และการขยายตัวของย่านการค้า บริเวณทางทิศเหนือของชุมชน ซึ่งจะทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินในอนาคต

จากผลของการวิเคราะห์ ได้กำหนดวิสัยทัศน์ในการพัฒนาชุมชนให้เป็นย่านพาณิชย์กรรมและที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก ด้วยการวางผังพื้นที่ชุมชน อันประกอบด้วย การกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินให้สอดคล้องกับผังเมืองรวม การปรับปรุงระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการให้ได้มาตรฐาน การพัฒนาพื้นที่รกร้างว่างเปล่า ทั้งนี้การวางผังแบ่งออกเป็น 3 ด้าน ได้แก่ (1) ด้านการใช้ประโยชน์ที่ดิน กำหนดให้ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยสามารถรองรับประชากรในปี พ.ศ.2555 จำนวน 4,925 คนหรือ มีความหนาแน่น 25 คน /ไร่ ซึ่งได้กำหนดไว้ในผังเมืองรวม มีกิจกรรมพาณิชย์กรรมให้บริการผู้อยู่อาศัยในชุมชน และมีพื้นที่สาธารณประโยชน์ไว้สำหรับเป็นศูนย์กลางของชุมชน สำหรับพักผ่อนหย่อนใจ และเสริมสร้างสภาพแวดล้อมที่ดีให้กับชุมชน (2) ด้านการคมนาคมขนส่ง มีเส้นทางคมนาคมภายในที่มีถนนปลายตันแบบกั้นตุง เพื่อให้รถผ่านเข้าออกโดยไม่ต้องกลับรถ และมีผิวจราจรสำหรับรถยนต์ขนาดเบาเพื่อความสงบเงียบปลอดภัย และมีทางเท้าควบคู่กับทางจักรยาน (3) ด้านสาธารณูปโภค กำหนดให้มีการวางท่อระบายน้ำในบริเวณที่ยังไม่มีการวางแนวท่อและมีโครงการพัฒนาระบบบำบัดน้ำเสียบริเวณคลองตายตอนบนของพื้นที่ชุมชน โดยเลือกระบบบำบัดน้ำเสียแบบระบบบ่อปรับเสถียร ก่อให้เกิดสภาพแวดล้อมที่ดี ซึ่งแนวทางในการพัฒนาเหล่านี้จะสามารถแก้ไขปัญหา กำหนดทิศทางและกรอบการขยายตัวของชุมชน รวมทั้งการใช้ประโยชน์ที่ดินของชุมชนให้เป็นไปในทิศทางที่เหมาะสม และยังเป็นแนวทางในการบรรลุถึงวัตถุประสงค์ของผังเมืองรวมด้วย

ภาควิชา การวางแผนภาคและเมือง
สาขาวิชา การวางผังเมือง
ปีการศึกษา 2545

ลายมือชื่อนิติ.....
ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษา.....



4374222625 : MAJOR URBAN PLANNING

KEY WORD: URBAN RENEWAL / COMMUNITY DEVELOPMENT/ AREA PLANNING

ANUSNA RADENAHMAD : GUIDELINES FOR KUHAMUK COMMUNITY DEVELOPMENT, MUANG DISTRICT, YALA PROVINCE. THESIS ADVISOR : ASSOC. PROF. SAKCHAI KIRINPANU, PH.D., 217 pp. ISBN 974-17-2468-3.

The objectives of this thesis are (1) to analyze the problems of the studied area, Kuhamuk community, and the effect toward the community and vicinity, (2) to analyze the potential in spatial development, and (3) to propose the guidelines for spatial development in the community provided for urban development. The research methodology is surveys and data collecting from Yala municipality down to the community levels by both interviews and 200 questionnaires which were hand out to residents and land owners.

The result of the study found that Kuhamuk community has many problems to be solved such as (1) lack of aesthetic and physical arrangement aspect (2) inundating problems in Soi 1 Poomacheap Rd., Nangneaw alley, and Khamnan Duang alley. (3) too-narrow street and pedestrian way in the area of Chinakul alley, Nuankeaw Rd., Khamnan Duang alley, and Nangneaw alley. (4) vacant and unutilized area and (5) lack of parking space. Furthermore, this community is inclined to expand owing to the construction of project Kho (ท.) set by the provincial comprehensive plan and to the expansion of the commercial in the north of the community that will lead to the change in future land use.

From the analysis, the vision for community development is to be a commercial and high density residential area with the community plan that comprised of the land use classification which conforms to comprehensive plan, the improvement of infrastructure, and also vacant and unutilized area development. Consequently the planning can be divided into 3 aspects. First of all, the land use aspect which allow the residential land use to carry population capacity of 4,925 persons in the year of 2012 or with the population density of 25 persons per Rai that was stated in the provincial comprehensive plan to have commercial activities for people in the community and provide the public area as community center for recreation and better surrounding enhancement. Secondly, the transportation aspects which provide the cul-de-sac type of street for easy back turning, road surface that is appropriate for light vehicle to be use with less noise and with safety, and pedestrian way along with bicycle route. And finally, the public utility aspects which provide for sewage system in the area that lack of, as well as provide for waste water treatment system development project in Tai canal in the north of the community, for which the stabilization pond waste water treatment system is chosen for the care of the environment. Due to this proposed guidelines, problems, development direction and expansion of the community, and community land use can be shaped and in the end will accomplish the aims of the provincial comprehensive plan.

Department Urban and regional planning Student's signature.....

Field of study Urban planning Advisor's signature.....

Academic year 2002

กิตติกรรมประกาศ

ความสำเร็จของวิทยานิพนธ์ฉบับนี้ สำเร็จสมบูรณ์ได้ด้วยความอนุเคราะห์อย่างยิ่งของรองศาสตราจารย์ ดร. ศักดิ์ชัย ศิริจันทร์ภาณุ ซึ่งได้ช่วยเหลือชี้แนะ และให้กำลังใจตลอดมาของการวิจัยครั้งนี้ และได้ให้ข้อคิดเห็นต่าง ๆ ที่เป็นประโยชน์แก่วิทยานิพนธ์ฉบับนี้ด้วยดีตลอดมา รวมไปถึงประชาชนชุมชนคูหาमुख เจ้าหน้าที่ทุกท่านจากสำนักโยธาธิการและผังเมืองยะลา ที่ได้ให้ความร่วมมืออย่างดีในการตอบแบบสอบถามและอนุเคราะห์ข้อมูลต่าง ๆ ที่มีประโยชน์ต่อการศึกษศึกษา ในการวิจัยครั้งนี้ทุนอุดหนุนส่วนหนึ่งได้มาจากบัณฑิตวิทยาลัย จึงขอขอบคุณคณบดี บัณฑิตวิทยาลัย ณ ที่นี้ด้วย

ขอขอบคุณสำนักงานเทศบาลนครยะลา ที่ได้ให้โอกาสในการศึกษาครั้งนี้จนสำเร็จ รวมถึงคุณมงคล สง่าขาว ผู้อำนวยการสำนักการช่าง เทศบาลนครยะลา ที่ได้ให้โอกาสในการศึกษาและค้นคว้า ของวิทยานิพนธ์ฉบับนี้จนสำเร็จ รวมทั้งพี่ ๆ และเพื่อนร่วมงานทุกท่าน ที่ได้สนับสนุนทั้งร่างกายและแรงใจด้วยดีเสมอมา

ท้ายที่สุดนี้ ขอกราบขอบพระคุณ บิดา มารดา น้องสาวและญาติๆ ที่มอบความรักและกำลังใจซึ่งเป็นแรงผลักดันให้สามารถศึกษาเล่าเรียนได้จนสำเร็จถึงทุกวันนี้ ขอขอบพระคุณอาจารย์ทุกท่านในภาควิชา เพื่อน ๆ ทุกคนที่คอยให้กำลังใจและช่วยเหลือตลอดมา เพื่อนำมาสู่ความสำเร็จของวิทยานิพนธ์ และความภาคภูมิใจอย่างยิ่งของผู้ศึกษา ขอให้ท่านทั้งหลายเหล่านี้จงประสบความสุข ความสำเร็จดังความเมตตา กรุณา ที่ท่านได้มีต่อผู้ศึกษามา ณ โอกาสนี้ด้วย

อนุชณา ระเด่นอาหมัด

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อภาษาไทย.....	ง
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ.....	จ
กิตติกรรมประกาศ.....	ฉ
สารบัญ.....	ช
สารบัญตาราง.....	ฎ
สารบัญภาพ.....	ฐ
สารบัญแผนที่.....	ฒ
สารบัญแผนภูมิ.....	ณ
บทที่ 1 บทนำ	
1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา.....	1
1.2 วัตถุประสงค์ของการศึกษา	2
1.3 พื้นที่ศึกษา.....	2
1.4 ขอบเขตการศึกษา.....	3
1.5 ขั้นตอนการศึกษา.....	3
1.6 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ.....	5
บทที่ 2 ทฤษฎี แนวความคิด และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง	
2.1 แนวทางการศึกษาระดับครอบครัว และการเปลี่ยนแปลงทางสังคมของชุมชน	
2.1.1 ความหมายของชุมชน.....	11
2.1.2 การศึกษาการเปลี่ยนแปลงทางสังคมของชุมชน.....	12
2.2 แนวทางการวางแผนชุมชน.....	17
2.3 แนวทางการพัฒนาและอนุรักษ์ชุมชน.....	20
2.4 ความหมายและแนวความคิดเกี่ยวกับการพัฒนาชุมชน.....	23
2.5 แนวความคิดละแวกบ้าน.....	24
2.6 วิธีการพัฒนาพื้นที่เมือง.....	29
2.6.1 การเวนคืนที่ดิน.....	29
2.6.2 การจัดสรรที่ดิน.....	30

สารบัญ (ต่อ)

๗

หน้า

2.6.3	การประสานประโยชน์ทางที่ดิน.....	30
2.6.4	การเตรียมพื้นที่เพื่อการพัฒนาเมืองในอนาคต.....	32
2.6.5	การรวมตัวกันของเจ้าของที่ดินในการพัฒนาพื้นที่โดยการตัดถนน.....	33
2.7	แนวความคิดที่เกี่ยวข้องกับการปรับปรุงฟื้นฟูเมือง.....	35
2.8	แนวความคิดเกี่ยวกับการวางผังเฉพาะ.....	38
2.8.1	ข้อกำหนดในผังเมืองเฉพาะ.....	40
2.8.2	ขั้นตอนในการวางแผนและจัดทำผังเมืองเฉพาะ.....	49
2.8.3	วัตถุประสงค์ในการวางผังเมืองเฉพาะ.....	52
2.8.4	ข้อดีและข้อเสียของการจัดทำผังเมืองเฉพาะ.....	57
2.8.5	ความแตกต่างระหว่างผังเมืองรวมและผังเมืองเฉพาะ.....	58
2.9	ทฤษฎีและแนวความคิดเกี่ยวกับเมืองและการขยายตัวของเมือง	
2.9.1	รูปแบบ โครงสร้างและการขยายตัวของเมือง.....	59
2.9.2	ทฤษฎีวงแหวนร่วม.....	60
2.9.3	ทฤษฎีรูปสี่เหลี่ยมหรือลิ้ม.....	61
2.9.4	ทฤษฎีหลายศูนย์กลาง.....	61

บทที่ 3 การศึกษาสภาพทั่วไปของชุมชนคูหาमुख

3.1	สภาพทั่วไปของชุมชนเมือง	
3.1.1	ที่ตั้งและขนาด.....	63
3.1.2	อาณาเขตติดต่อ.....	63
3.1.3	ลักษณะภูมิประเทศ.....	63
3.1.4	ลักษณะภูมิอากาศ.....	64
3.1.5	การใช้ประโยชน์ที่ดิน.....	64
3.1.6	โครงข่ายคมนาคมขนส่ง.....	68
3.1.7	ลักษณะทางด้านประชากร.....	71
	- โครงสร้างทางอายุและเพศ.....	73
	- ศาสนา.....	76

สารบัญ (ต่อ)

ณ

หน้า

3.1.8	สภาพทางเศรษฐกิจ.....	77
	- สถานภาพด้านแรงงาน.....	77
	- การเกษตรกรรม.....	78
	- การอุตสาหกรรม.....	78
	- การพาณิชย์กรรมและการบริการ.....	78
3.1.9	การบริการทางสังคม.....	79
3.1.10	สภาพแวดล้อม.....	88
3.1.11	การขยายตัวของชุมชนในอนาคต.....	89
3.2	สภาพทั่วไปของชุมชนคูหาमुख	
3.2.1	ความเป็นมาของชุมชนคูหาमुख.....	91
3.2.2	อาณาเขตและสภาพพื้นที่.....	91
3.2.3	ลักษณะด้านประชากร เศรษฐกิจและสังคม.....	92
3.2.4	ลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดินในพื้นที่ชุมชน.....	93
3.2.5	ความสูง ลักษณะ และสภาพอาคาร.....	99
3.2.6	โครงข่ายการคมนาคมขนส่ง.....	104
3.2.7	กรรมสิทธิ์ เนื้อที่แปลงที่ดิน และราคาที่ดิน.....	107
3.2.8	สภาพทั่วไปของบริเวณโดยรอบชุมชนคูหาमुख.....	109
3.2.9	บทบาทและแนวโน้มในการขยายตัวของชุมชนคูหาमुख.....	110

บทที่ 4 การวิเคราะห์พื้นที่ชุมชนคูหาमुख

4.1 การประเมินผลแบบสอบถาม

4.1.1	ลักษณะทางด้านประชากร.....	113
4.1.2	ลักษณะของที่พักอาศัยและการครอบครอง.....	117
4.1.3	ลักษณะทางเศรษฐกิจ.....	125
4.1.4	ลักษณะทางด้านกายภาพ.....	126
4.1.5	การคมนาคมขนส่ง.....	127
4.1.6	การสาธารณูปโภค.....	130
4.1.7	การสาธารณูปการ.....	131
4.1.8	ลักษณะทางด้านสิ่งแวดล้อม.....	133

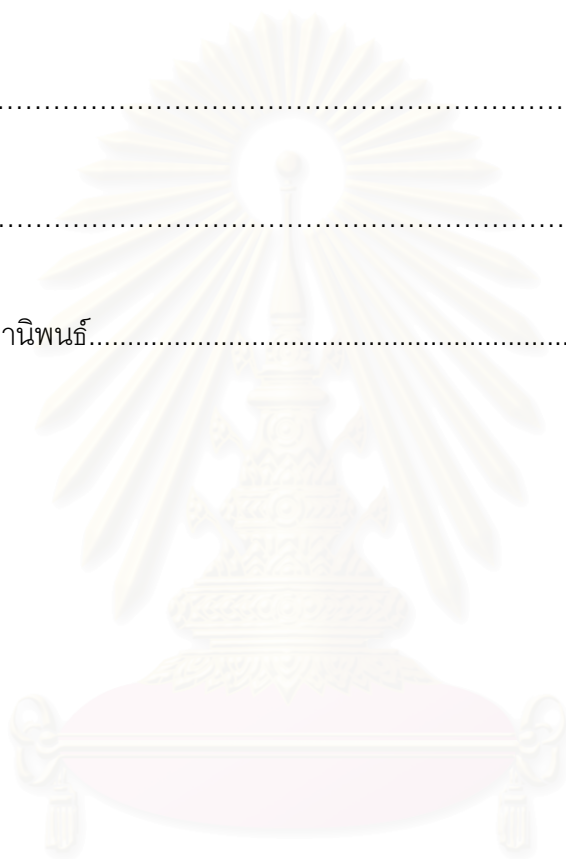
สารบัญ (ต่อ)

ญ

หน้า

4.1.9 ลักษณะทางด้านสังคม.....	134
4.1.10 จุดเด่นและจุดด้อยของชุมชน.....	135
4.1.11 ความคิดเห็นเกี่ยวกับการพัฒนาชุมชน.....	135
4.2 การวิเคราะห์พื้นที่ชุมชน	
4.2.1 ประเด็นทางด้านกายภาพ.....	137
4.2.2 ประเด็นทางด้านเศรษฐกิจ.....	138
4.2.3 ประเด็นทางด้านสังคม.....	139
4.3 ปัญหาของชุมชนคหามุขและความสัมพันธ์ของปัญหา	
4.3.1 ปัญหาของชุมชน.....	141
4.3.2 การจัดลำดับความสัมพันธ์ของปัญหา.....	148
4.4 การวิเคราะห์ จุดแข็ง จุดอ่อน โอกาสและอุปสรรค.....	152
4.5 การวิเคราะห์แนวโน้มการขยายตัวของชุมชนคหามุขในอนาคต.....	154
บทที่ 5 แนวทางการพัฒนาชุมชนคหามุข	
5.1 การกำหนดวิสัยทัศน์ในการพัฒนา.....	156
5.2 วัตถุประสงค์ในการพัฒนา.....	156
5.3 เป้าหมายในการพัฒนา.....	157
5.4 แนวความคิดในการพัฒนาพื้นที่ชุมชน.....	157
5.4.1 แนวความคิดเบื้องต้นในการพัฒนา.....	157
5.4.2 แนวความคิดในการวางแผนชุมชน.....	158
5.5 แนวทางในการพัฒนาชุมชน	
5.5.1 แนวทางการพัฒนาการใช้ประโยชน์ที่ดิน.....	159
5.5.2 ข้อกำหนดของแผนผังการใช้ประโยชน์ที่ดิน.....	159
5.5.3 แนวทางการพัฒนาด้านโครงข่ายคมนาคมและขนส่ง.....	175
5.5.4 ข้อกำหนดของแผนผังโครงข่ายคมนาคม.....	177
5.5.5 แนวทางการพัฒนาด้านระบบสาธารณสุข.....	175
5.5.6 ขั้นตอนของการพัฒนาให้เป็นไปตามแผนผังชุมชน.....	183
5.6 สรุปผลจากการวางแผนชุมชน.....	185
5.8 กฎหมายที่เกี่ยวข้อง.....	187

บทที่ 6	สรุปผลการศึกษาและข้อเสนอแนะ	
6.1	สรุปผลการศึกษา.....	188
6.2	ข้อเสนอแนะในการนำผังไปสู่การปฏิบัติ	190
6.3	ข้อเสนอแนะในการดำเนินการขั้นต่อไป.....	191
	รายการอ้างอิง.....	192
	ภาคผนวก.....	195
	ประวัติผู้เขียนวิทยานิพนธ์.....	217



สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สารบัญตาราง

ฎ

ตารางที่	หน้า
3.1 การเปรียบเทียบสัดส่วนการใช้ประโยชน์ที่ดินในเขตเทศบาลนครยะลา ปีพ.ศ.2538 และปีพ.ศ.2545.....	68
3.2 แสดงจำนวนประชากรในเขตเทศบาลนครยะลา พ.ศ. 2535 – 2544.....	71
3.3 แสดงจำนวนประชากรและจำนวนบ้านในเขตเทศบาลนครยะลาพ.ศ. 2535 – 2545.....	74
3.4 แสดงจำนวนประชากรแยกตามกลุ่มอายุในเขตเทศบาลนครยะลา พ.ศ.2534.....	75
3.5 แสดงอัตราการเปลี่ยนแปลงของประชากรภายในเขตเทศบาลนครยะลา พ.ศ. 2544.....	76
3.7 สถานบริการสาธารณสุขภายในเขตเทศบาลนครยะลา พ.ศ.2544.....	80
4.1 แสดงร้อยละของอาชีพของประชาชนในชุมชน.....	115
4.2 แสดงสัดส่วนความสัมพันธ์ระหว่างลักษณะอาคารและการใช้ประโยชน์อาคาร.....	119
4.3 แสดงสัดส่วนความสัมพันธ์ระหว่างการครอบครองที่ดินและการใช้ประโยชน์อาคาร.....	120
4.4 แสดงสัดส่วนความสัมพันธ์ระหว่างลักษณะที่พักอาศัยและสภาพพักอาศัย.....	121
4.5 แสดงสัดส่วนความสัมพันธ์ระหว่างสภาพที่พักอาศัยและการครอบครองอาคาร.....	122
4.6 แสดงสัดส่วนความสัมพันธ์ระหว่างการครอบครองที่พักและลักษณะที่พักอาศัย.....	124
4.7 แสดงปัญหา ผลกระทบและข้อเสนอแนะทางด้านกายภาพ.....	126
4.8 ความห่างไกลและวิธีการเดินทางของประชาชนในชุมชน.....	128
4.9 แสดงปัญหา ผลกระทบและข้อเสนอแนะด้านการคมนาคมขนส่ง.....	129
4.10 แสดงความห่างไกลและวิธีการเดินทางจากชุมชนไปยังแหล่งสาธารณูปการต่างๆ.....	132
4.11 แสดงปัญหา และผลกระทบต่างๆในด้านสาธารณูปการในชุมชน.....	133
4.12 แสดงปัญหาในชุมชน บริเวณที่เกิดปัญหา สาเหตุ และผลกระทบ.....	145
4.13 แสดงความสัมพันธ์ของปัญหา.....	147
5.1 แสดงความต้องการพื้นที่ใช้สอยของ Neighbourhood Shopping center.....	161
5.2 แสดงพื้นที่ใช้สอยบริเวณศูนย์กลางชุมชน.....	165
5.3 แสดงพื้นที่ใช้สอยสำหรับการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทต่างๆ.....	167
5.4 สรุปประเภทของการใช้ประโยชน์ที่ดินในแผนผังชุมชน.....	170
5.5 แสดงข้อกำหนดในการควบคุมการใช้ประโยชน์ที่ดิน.....	174
5.6 สรุปรายละเอียดสัดส่วนของการใช้ประโยชน์ที่ดินในชุมชน.....	185

สารบัญภาพ

๗

ภาพที่		หน้า
2.1	ลักษณะเครือข่ายทางสังคม.....	15
2.2	ระบบเครือข่ายข้อค้นพบ.....	16
3.1	ถนนเทศบาล 1.....	69
3.2	ถนนสิโรธร.....	94
3.3	อาคารลักษณะต่างๆในชุมชน.....	94
3.4	อาคารไม้และอาคารครึ่งไม้ครึ่งปูน.....	94
3.5	อาคารทาว์นเฮาส์.....	94
3.6	อาคารลักษณะบ้านเดี่ยว.....	94
3.7	อาคารพาณิชย์และโรงพยาบาลสิโรธรริมถนนสิโรธร.....	94
3.8	ร้านค้าและคู่อ้อมรถ.....	94
3.9	อาคารพาณิชย์ริมถนนสิโรธร.....	95
3.10	อาคารพาณิชย์ริมถนนสิโรธร.....	95
3.11	ที่ดินรกร้างว่างเปล่าริมถนนยมจินดา.....	95
3.12	พื้นที่ที่ไม่ได้รับการพัฒนาในชุมชน.....	95
3.13	พื้นที่ว่างเปล่าขนาดใหญ่ริมถนนสิโรธร.....	95
3.14	พื้นที่รกร้างว่างเปล่าด้านหลังบ้านเรือน.....	95
3.15	สะพานปลายถนนยมจินดา.....	96
3.16	คลองตายบริเวณด้านหลังพื้นที่ชุมชน.....	96
3.17	คลองตายและพื้นที่ว่างด้านหลังชุมชน.....	96
3.18	ถนนสิโรธรตัดกับถนนภูมาชีพ.....	96
3.19	ถนนภูมาชีพ ซอย 2.....	96
3.20	สภาพอาคารบ้านเรือนที่จัดอยู่ในสภาพไม่ดี.....	102
3.21	สภาพอาคารบ้านเรือนที่จัดอยู่ในสภาพไม่ดี.....	102
3.22	ความลาดชันของถนนยมจินดา.....	104
3.23	ซอยนางเนียน.....	104
3.24	ซอยตันภายในชุมชน.....	104
3.25	ซอยตันด้านหลังพื้นที่ชุมชน.....	104
3.26	ซอยบนถนนภิรมย์รัตน์.....	105
3.27	ถนนภูมาชีพ.....	105

ภาพที่	หน้า
3.28 ถนนภิรมย์รัตน์.....	105
3.29 ถนนสีโรรส.....	105
3.30 ถนนคูหาमुख.....	105
3.31 ศูนย์เยาวชนเทศบาลนครยะลา.....	109
3.32 สำนักงานการประปา.....	109
3.33 ตลาดสดเมืองใหม่.....	110
3.34 ตลาดสดเมืองใหม่.....	110
3.35 พื้นที่ด้านหลังชุมชนแนวถนนโครงการ ข.....	111
3.36 ถนนภูมาชีพ ทางเข้าตลาดเมืองใหม่.....	111
3.37 ถนนเทศบาล 1 (ทางหลวงหมายเลข 409).....	111
4.1 ปัญหาขาดความสวยงามและความเป็นระเบียบเรียบร้อย.....	141
4.2 ปัญหาน้ำท่วมขัง.....	142
4.3 ปัญหาพื้นที่รกร้างว่างเปล่า.....	142
4.4 ถนนและทางเท้าแคบ.....	143
5.1 แสดงแนวความคิดในการเลือกที่ตั้งย่านพาณิชยกรรม.....	160

สารบัญแนที่

แนที่ที่		หน้า
1	แสดงที่ตั้งชุมชนคหามุขและแนวถนนโครงการ.....	7
2	แสดงโฉนดแปลงที่ดิน.....	8
3	แสดงภาพถ่ายทางอากาศ.....	9
4	ผังเมืองรวมเมืองยะลา พ.ศ.2543.....	10
5	แสดงการใช้ประโยชน์ที่ดินในเขตเทศบาล พ.ศ. 2545.....	66
6	แสดงการใช้ประโยชน์ที่ดินในเขตเทศบาล พ.ศ. 2538.....	67
7	แสดงโครงข่ายคมนาคมในเขตผังเมืองรวม.....	70
8	แสดงที่ตั้งสถานที่บริการสังคม.....	83
9	แสดงที่ตั้งสถาบันการศึกษาและศาสนสถาน.....	84
10	แสดงที่ตั้งสถาบันราชการ.....	85
11	แสดงที่ตั้งชุมชนในเขตเทศบาลนครยะลา.....	87
12	แสดงทิศทางการขยายตัวของเมืองยะลา.....	90
13	แสดงการใช้ประโยชน์ที่ดินในชุมชนคหามุข.....	97
14	แสดงการใช้ประโยชน์อาคารในชุมชนคหามุข.....	98
15	แสดงความสูงอาคาร.....	100
16	แสดงบริเวณอาคารทรุดโทรม.....	103
17	แสดงโครงข่ายคมนาคมในปัจจุบัน.....	106
18	แสดงราคาที่ดิน.....	108
19	แสดงการใช้ประโยชน์ที่ดินในอนาคต.....	171
20	แสดงเนื้อที่สำหรับย่านที่อยู่อาศัยและหน่วยที่อยู่อาศัยที่รองรับได้.....	172
21	แสดงโครงข่ายคมนาคมในอนาคต.....	176
22	แสดงระบบการระบายน้ำในอนาคต.....	181
23	แสดงระบบปรับปรุงคุณภาพน้ำ.....	182

สารบัญแผนภูมิ

แผนภูมิที่	หน้า
1.1 กรอบการวิจัย.....	11
2.1 แนวทางการวางผังชุมชน โดย มานพ พงศ์ทัต.....	18
2.2 แนวทางการวางแผนพัฒนาชุมชน โดย ดุษฎี ทายตะคุ.....	19
2.3 ขั้นตอนดำเนินงานจัดทำผังเมืองเฉพาะ (โดยสังเขป).....	42
2.4 การดำเนินงานขั้นต้นในการวางแผนผังแม่บทโครงการพัฒนาเมือง.....	47
2.5 ความเกี่ยวเนื่องของท้องถิ่นกับฝ่ายต่างๆที่เกี่ยวข้องในการจัดทำผังเมืองเฉพาะ.....	51
3.1 แสดงจำนวนประชากรในเขตเทศบาลนครยะลาพ.ศ.2535-2544.....	72
3.2 แสดงการคาดการณ์จำนวนประชากรในอนาคตของเทศบาลนครยะลา.....	73
4.1 แสดงระดับการศึกษาของประชาชนทั่วไปในชุมชน.....	114
4.2 แสดงระดับการศึกษาของประชาชนที่เป็นเจ้าของที่ดิน.....	114
4.3 แสดงการประกอบอาชีพของประชาชนทั่วไปในชุมชน.....	116
4.4 แสดงการประกอบอาชีพของประชาชนที่เป็นเจ้าของที่ดิน.....	116
4.5 แสดงสัดส่วนของการใช้ประโยชน์อาคารในชุมชน.....	118
4.6 แสดงปัญหาด้านกายภาพ.....	127
4.7 แสดงปัญหาด้านการคมนาคม.....	129
4.8 แสดงสัดส่วนปัญหาสังคม.....	135
5.1 การทำงานของระบบบ่อปรับเสถียร.....	179
5.2 แสดงสัดส่วนของการใช้ประโยชน์ที่ดินหลังการวางผัง.....	186
5.3 แสดงสัดส่วนของการใช้ประโยชน์ที่ดินก่อนการวางผัง.....	186

บทที่ 1

บทนำ

1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

ปัจจุบันจำนวนประชากรเมืองยะลาเพิ่มขึ้น เกิดความต้องการในการใช้ประโยชน์ที่ดินเพิ่มสูงขึ้น ก่อให้เกิดการขยายตัวของเมืองออกไป การขยายตัวของเมืองเกิดขึ้นในลักษณะของการตั้งถิ่นฐานและอาคารบ้านเรือนตามเส้นทางคมนาคมโดยเฉพาะเส้นทางสายหลัก ๆ หรือไม่เช่นนั้น ก็เกิดขึ้นในลักษณะของการก่อสร้างอาคารบ้านเรือนขึ้นก่อนแล้วจึงเกิดโครงข่ายคมนาคมตามมา ทำให้เกิดการเชื่อมต่อของถนนอย่างไม่เป็นระบบและไม่ได้มาตรฐาน อาคารบ้านเรือนเกิดขึ้นอย่างไม่เป็นระเบียบ หรือเกิดพื้นที่ปิดล้อมที่ไม่ได้รับการพัฒนา เป็นการไม่คุ้มค่าในการใช้ทรัพยากรที่ดินภายในเมืองซึ่งมีอยู่อย่างจำกัด การขยายตัวจึงเป็นไปตามยถากรรมไม่มีความเป็นระเบียบและระบบของผังเมืองที่ดี จากปัญหาดังกล่าวเมื่อมาพิจารณาการใช้ที่ดินภายในเมือง พื้นที่ชุมชนคูหาमुख เป็นพื้นที่ที่มีศักยภาพในการพัฒนาและควรได้รับการแก้ไขปัญหามีอยู่ในพื้นที่เพื่อรองรับการขยายตัวของเมืองในอนาคต เนื่องจากว่าชุมชนคูหาमुखนี้ตั้งอยู่ในใจกลางเมืองซึ่งในปัจจุบันพื้นที่บริเวณนี้มีการใช้ประโยชน์ที่ดินอย่างหนาแน่นและส่วนใหญ่เป็นที่อยู่อาศัยเป็นจำนวนมาก และมีโครงข่ายถนนภายในเชื่อมต่อกับถนนสายหลักภายนอกที่มีความสำคัญของเมือง คือ ถ. ลีโรส ถนนสายนี้เป็นเส้นทางที่เชื่อมต่อกับชุมชนเมืองยะลาจากทางทิศตะวันออกเฉียงเหนือสู่ทิศตะวันตกเฉียงใต้ของเมือง และยังเป็นทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 410 ที่เชื่อมต่อกับทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 409 หรือ ถ. เทศบาล 1 ซึ่งเป็นเส้นทางเข้าออกของเมืองไปยังอำเภอหรือตำบลใกล้เคียง ทำให้ ถ. ลีโรส ในบริเวณนี้มีการจราจรคับคั่ง การเชื่อมต่อของถนนภายในชุมชนคูหาमुखกับถนนสายหลักจึงจำเป็นต้องมีความเชื่อมโยงกันอย่างเป็นระบบเพื่อลดการก่อปัญหาการจราจรบนถนนลีโรส และภายในพื้นที่ชุมชนนั้นถูกกำหนดไว้ในผังเมืองรวมให้เป็นเขตพาณิชยกรรมและที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก ซึ่งเป็นการวางแผนเพื่อรองรับการเติบโตและการพัฒนาของเมืองในอนาคต ประกอบกับมีถนนโครงการ ข. ได้ถูกกำหนดไว้ในผังเมืองรวม ตัดผ่านบริเวณด้านหลังชุมชนเพื่อเชื่อมต่อระหว่าง ถนนภูมาชีพ กับ ถนนเทศบาล 1 (ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 409) และทางเทศบาลนครยะลาได้เห็นความสำคัญของถนนเสนอนะนี้ จึงได้มีการวางโครงการก่อสร้างถนนสายดังกล่าวไว้ในงบประมาณปี 2546 นี้ ซึ่งอาจมีผลทำให้เกิดการขยายตัวและเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินในชุมชน และจะก่อให้เกิดการตั้งถิ่นฐานอาคารบ้านเรือนขึ้นในบริเวณนี้เป็นจำนวนมากในอนาคต เมื่อพิจารณาปัญหาต่างๆของพื้นที่ ชุมชนคูหาमुखก็เป็นพื้นที่หนึ่งในเมืองที่ยังมีข้อด้อย มีความทรุดโทรมของชุมชน ความไม่เป็นระเบียบเรียบร้อยของถนนหนทางและอาคารบ้าน

เรือน ปัญหาในด้านกายภาพ เศรษฐกิจและสังคมต่างๆ ซึ่งล้วนสะท้อนถึงความเสื่อมถอยของชุมชนที่จะเกิดขึ้นในอนาคต จำเป็นที่จะต้องแก้ไขปัญหาต่างๆ ให้บรรเทาเบาบางหรือหมดไปเพื่อรองรับการพัฒนาและการขยายตัวของเมือง โดยปัญหาต่างๆ เกิดขึ้นเนื่องจากพื้นที่บริเวณชุมชนคูหาหมื่นนี้ ตั้งแต่ไม่ได้รับการวางแผนผังในการพัฒนาพื้นที่ ปล่อยให้ชุมชนเติบโตตามยถากรรม ทำให้มีลักษณะการตั้งถิ่นฐานบ้านเรือนที่เกิดขึ้นเป็นไปในลักษณะที่อาคารบ้านเรือนเกิดขึ้นก่อนที่จะมีโครงข่ายสาธารณูปโภคเข้าสู่ภายในพื้นที่หรือสาธารณูปการที่จำเป็นสำหรับชุมชน ซึ่งทำให้เกิดปัญหาต่าง ๆ มากมาย เช่น ถนนภายในพื้นที่ศึกษาค่อนข้างแคบแค้ง, แคบและไม่ได้มาตรฐาน รถยนต์ไม่สามารถสวนกันได้, และไม่มีทางระบายน้ำในถนนบางสายทำให้มีปัญหาน้ำท่วมขัง, พื้นที่มีความลาดชัน, มีรูปร่างของแปลงที่ดินบางส่วนไม่เป็นระเบียบ ขาดแคลนพื้นที่สีเขียว ไม่มีศูนย์ชุมชนหรือห้องสมุดสำหรับประชาชน เป็นต้น ถ้าหากไม่มีการแก้ไขหรือควบคุมการพัฒนาในบริเวณนี้ การขยายตัวของพื้นที่ชุมชนก็จะเกิดขึ้นตามยถากรรมโดยเจ้าของที่ดินเอง และจะก่อให้เกิดปัญหาการใช้ประโยชน์ที่ดินอย่างไม่มีประสิทธิภาพยิ่งขึ้น เกิดการเชื่อมโยงของถนนอย่างไม่เป็นระบบระเบียบ และอาจจะกลายเป็นแหล่งเสื่อมโทรมของเมืองไปในที่สุด ดังนั้นจึงจำเป็นต้องหาแนวทางที่เหมาะสมในการพัฒนาและแก้ไขปัญหาในพื้นที่เพื่อให้เกิดการใช้ประโยชน์ที่ดินสูงสุดเพื่อเป็นการควบคุมการเติบโตของเมืองให้สอดคล้องกับผังเมืองรวม และกำหนดทิศทางการขยายตัวของเมืองได้อย่างเหมาะสม

1.2 วัตถุประสงค์ของการศึกษา

1. เพื่อวิเคราะห์ปัญหาของพื้นที่ชุมชนคูหาหมื่น และผลกระทบที่เกิดขึ้นต่อชุมชนและพื้นที่โดยรอบ
2. เพื่อวิเคราะห์ศักยภาพในการพัฒนาของพื้นที่
3. เพื่อเสนอแนะแนวทางในการพัฒนาพื้นที่ในชุมชนเพื่อรองรับการพัฒนาเมือง

1.3 พื้นที่ศึกษา

พื้นที่ชุมชนคูหาหมื่น ตั้งอยู่ในเขตเทศบาลนครยะลา อำเภอเมือง จังหวัดยะลา มีพื้นที่ประมาณ 0.315 ตารางกิโลเมตร หรือ 197 ไร่ มีอาณาเขตติดต่อดังนี้

ทิศเหนือ	จุดคลองตาย และตลาดเมืองใหม่
ทิศใต้	จุดถนนสิโรต
ทิศตะวันออก	จุดถนนภูมาชีพ
ทิศตะวันตก	จุดถนนถัดบำรุง และชุมชนคุปตาสา

1.4 ขอบเขตการศึกษา

1. ขอบเขตการศึกษาเชิงพื้นที่

เน้นการศึกษาในบริเวณพื้นที่ชุมชนคูหาमुखและบริเวณใกล้เคียง ซึ่งอยู่ในเขตเทศบาลนครยะลา อำเภอเมือง จังหวัดยะลา ประกอบไปด้วยถนนและซอยในพื้นที่ดังนี้

1.1 ถ.คูหาमुख ซ.บุญลาก ช.นางเนี่ยว ซ.นวลแก้ว ซ.กำนันดวง ซ.นายสิน

ซ.จินากุล ซ.จินากุล (จันทรเกษมอุทิศ) ซ.จินากุล (เลี่ยมอุทิศ) ซ.จินากุล (นวลอุทิศ)

1.2 ถ.ยิ้มจินดา ถ.ถัดบำรุง

1.3 ถ.ภูมิณรงค์

1.4 ถ.ภิรมย์รัตน์ ซ.ภิรมย์รัตน์ 1 ซ.ภิรมย์รัตน์ 2 ซ.ภิรมย์รัตน์ 3

1.5 ถ.สิโรตถ์ ถ.ภูมาชีพ ซอย 1 ถ.ภูมาชีพ ซอย 2

2. ขอบเขตการศึกษาเชิงเนื้อหา

ศึกษาถึงสภาพทั่วไปของเมืองโดยรวมทั้งสภาพทั่วไปของพื้นที่ชุมชน ปัญหาของพื้นที่ชุมชนและข้อจำกัด ตลอดจนศักยภาพในการพัฒนา เพื่อหาแนวทางที่เหมาะสมในการแก้ปัญหาและพัฒนาพื้นที่ชุมชน พร้อมทั้งเสนอแนะแนวทางและวิธีการในการพัฒนาพื้นที่ชุมชนคูหาमुख

1.5 ขั้นตอนการศึกษา

1. ศึกษาแนวความคิดและวิธีการพัฒนาพื้นที่ชุมชน โดยศึกษาจากเอกสารของทางราชการที่มีการรวบรวมไว้และสัมภาษณ์บุคคลผู้มีความรู้เกี่ยวกับวิธีการพัฒนาพื้นที่ชุมชน

2. รวบรวมข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับชุมชน โดยสามารถแบ่งข้อมูลออกได้เป็น 2 ประเภท

2.1 ข้อมูลปฐมภูมิ ได้แก่ ข้อมูลที่เป็นสภาพความเป็นจริงที่เป็นอยู่ของชุมชนในปัจจุบันที่ยังไม่มีการศึกษาหรือเก็บข้อมูลเป็นลายลักษณ์อักษรไว้ หรือเป็นข้อมูลที่ต้องการศึกษาให้ละเอียดยิ่งขึ้น เช่น สภาพทางกายภาพทั่ว ๆ ไปของพื้นที่ที่ชุมชนและบริเวณใกล้เคียง การใช้ประโยชน์ที่ดิน ปัญหาต่างๆในพื้นที่ รวมทั้งข้อมูลทางด้านเศรษฐกิจและสังคมของชุมชนซึ่งยังไม่มีศึกษารวบรวมข้อมูลในด้านนี้มากนัก

2.2 ข้อมูลทุติยภูมิ ได้แก่ ข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับชุมชนที่มีผู้ศึกษาและเก็บรวบรวมไว้แล้ว เช่น ข้อมูลเกี่ยวกับสถิติ กฎหมายต่าง ๆ และโครงการของรัฐที่เกี่ยวข้อง ภาพถ่ายทางอากาศแผนที่ เป็นต้น ทั้งที่เป็นเอกสารของทางราชการและตำราหรืองานวิจัยต่างๆที่เกี่ยวข้อง

3. วิธีการเก็บรวบรวม สามารถแบ่งตามประเภทของข้อมูลดังนี้

3.1 การเก็บข้อมูลปฐมภูมิ มีขั้นตอนและวิธีการเก็บรวบรวมข้อมูลดังนี้

- การสังเกต (Observation) เป็นการเก็บข้อมูลเพื่อศึกษาสภาพการณ์ความเป็นจริงตามปกติธรรมชาติ เช่น พฤติกรรมของประชาชนในชุมชน ปัญหาที่เกิดขึ้นกับการดำรงชีวิตของประชาชนในชุมชน ผลกระทบของปัญหาต่อพฤติกรรมของประชาชนในชุมชน

- การสัมภาษณ์โดยใช้แบบสอบถาม (Interviewing) เพื่อซักถามประชากรเป้าหมายซึ่งก็คือประชากรที่อาศัยอยู่ในชุมชนคหามุข ซึ่งจะทำให้ทราบถึงปัญหาที่มีอยู่ ความต้องการของประชาชนในชุมชน รวมทั้งข้อเสนอแนะและความคิดเห็นอื่น ๆ ที่เกี่ยวกับชุมชน แบ่งเป็น

1. การเก็บแบบสอบถามครั้งที่ 1 จำนวน 10 ชุด เพื่อหาข้อบกพร่องของแบบสอบถาม

2. การเก็บแบบสอบถามครั้งที่ 2 จำนวน 200 ชุด โดยแบ่งแบบสอบถามออกเป็น 2 แบบ

- สำหรับประชาชนทั่วไปที่อาศัยอยู่ในชุมชน จำนวน 150 ชุด

- สำหรับประชาชนที่เป็นเจ้าของที่ดินในพื้นที่ชุมชน จำนวน 50 ชุด

ในการสุ่มตัวอย่างประชากรเป้าหมายนั้น ใช้วิธีการสุ่มตัวอย่างแบบบังเอิญ (Accidental Sampling) ตัวอย่างที่ได้เป็นตัวอย่างจากประชากรเป้าหมายที่ยินดีจะให้ความร่วมมือหรืออยู่ในบริเวณที่กำลังเก็บข้อมูล

- การสัมภาษณ์โดยไม่ใช้แบบสอบถาม โดยประชากรเป้าหมายในพื้นที่ชุมชนนั้น อาจมีจำนวนหนึ่งที่ไม่อ่านเขียนไม่ได้ จึงจำเป็นต้องใช้การสัมภาษณ์โดยตรง รวมทั้งสัมภาษณ์เพิ่มเติมจากประชากรเป้าหมายที่ได้ทำแบบสอบถาม เพื่อให้ได้ข้อมูลที่ลึกและละเอียดยิ่งขึ้น

3.2 การเก็บข้อมูลทุติยภูมิ ได้จากการสอบถามข้อมูลเอกสาร จากหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง เช่น เทศบาลนครยะลา สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองยะลา กรมโยธาธิการและผังเมือง กรมแผนที่ทหาร สำนักงานสถิติแห่งชาติ ห้องสมุดคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ศูนย์วิทยบริการ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย เป็นต้น

4. นำข้อมูลต่าง ๆ มาทำการวิเคราะห์และสังเคราะห์ มีรายละเอียดดังนี้

4.1 การวิเคราะห์ทางด้านกายภาพโดยอาศัยการสำรวจ แผนที่ ภาพถ่าย เพื่อให้สามารถเปรียบเทียบลักษณะของการใช้ประโยชน์ที่ดิน สภาพอาคาร ความหนาแน่น ตลอดจนสามารถวิเคราะห์ถึงสภาพทางกายภาพที่เหมาะสมในอนาคต

4.2 การวิเคราะห์ทางด้านเศรษฐกิจ เพื่อศึกษาแนวโน้มเศรษฐกิจชุมชน การเปลี่ยนแปลงกิจกรรมทางเศรษฐกิจและบทบาทในอนาคต

4.3 การวิเคราะห์ทางด้านสังคม เพื่อศึกษาและทำความเข้าใจกับโครงสร้างทางสังคมของชุมชน ลักษณะทางด้านประชากร รวมไปถึงความเป็นอยู่ นอกจากการวิเคราะห์เฉพาะด้านแล้ว ต้องมีการวิเคราะห์โดยรวมเพื่อให้ทราบถึงถึงปัญหา, ศักยภาพ ข้อจำกัดและความเหมาะสมของการพัฒนาในพื้นที่ชุมชนเพื่อนำไปสู่การสังเคราะห์ให้ได้มาซึ่งแนวทางการพัฒนาและวิธีที่เหมาะสมในการนำมาใช้เป็นเครื่องมือในการพัฒนาตามแนวทางที่ได้กำหนดไว้

5. นำผลที่ได้จากการวิเคราะห์มาสังเคราะห์เพื่อกำหนดและเสนอแนะแนวทางในการพัฒนาพื้นที่ชุมชนเพื่อรองรับการขยายตัวของชุมชนและการพัฒนาเมืองต่อไป

1.6 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

1. ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับจากการศึกษา

1.1 ผลจากการศึกษาจะเป็นประโยชน์แก่หน่วยงาน หรือองค์กรที่เกี่ยวข้องโดยใช้พื้นที่ที่ศึกษาเป็นตัวอย่าง

1.2 สามารถทราบถึงแนวทางการพัฒนาพื้นที่ชุมชนเมือง รวมทั้งปัญหาและอุปสรรคที่เกิดขึ้นในแต่ละขั้นตอน เพื่อที่จะสามารถนำไปปรับใช้และป้องกันปัญหาที่เกิดขึ้นในการดำเนินการจริงได้ในอนาคต

1.3 สามารถเสนอแนะแนวทางในการพัฒนาพื้นที่ชุมชนเมืองและเสนอแนะแนวทางในการป้องกันปัญหาที่อาจจะเกิดขึ้นจากการดำเนินการได้

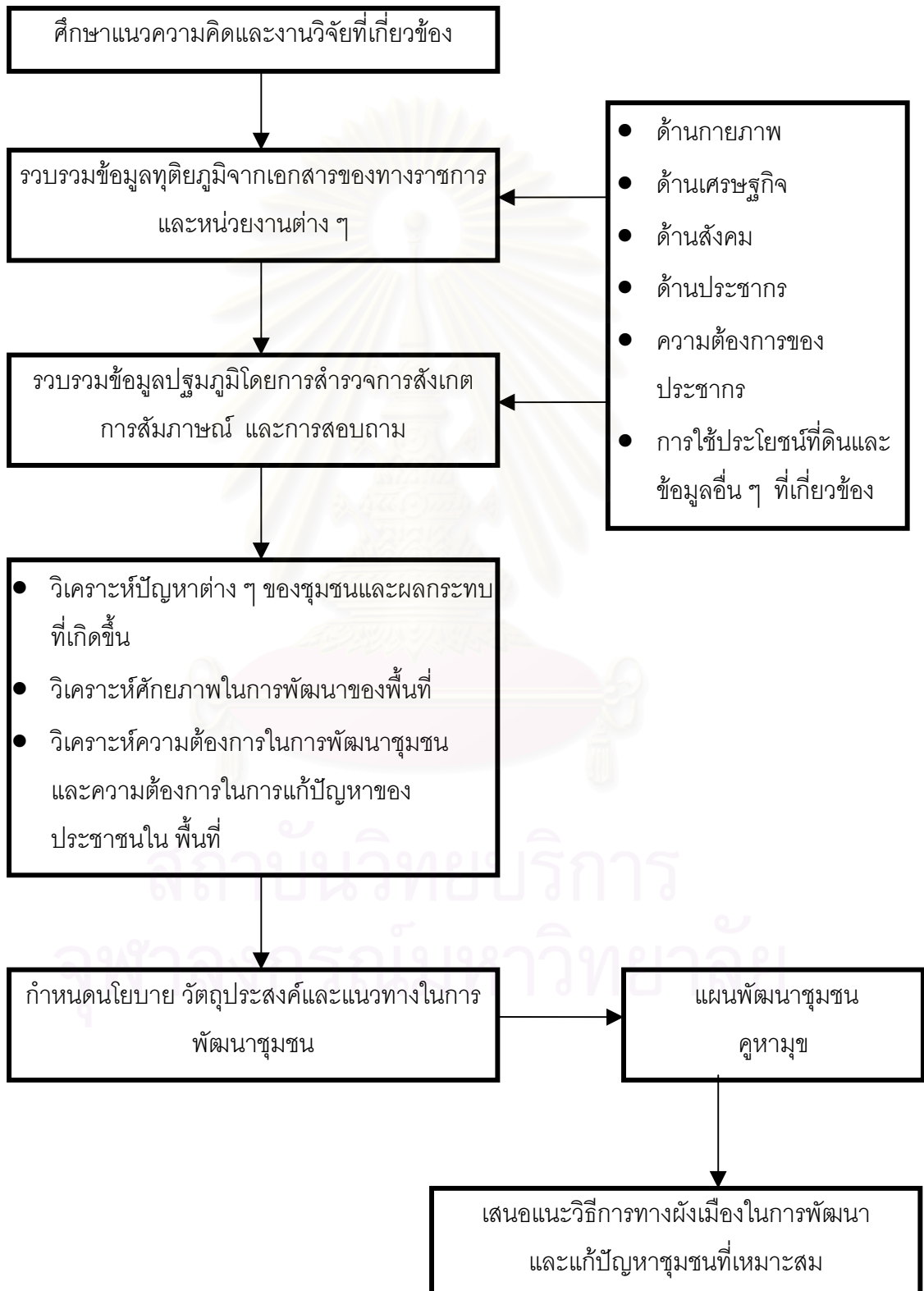
2. ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับจากการพัฒนาพื้นที่ชุมชน

2.1 วิธีการพัฒนาพื้นที่ชุมชนที่เหมาะสมจะเป็นเครื่องมือในการชี้ทิศทางการพัฒนาชุมชนและเมืองในอนาคตได้ว่าควรเป็นไปในทิศทางไหน ส่งผลดีต่อการขยายตัวของเมืองที่จะเป็นไปอย่างเป็นระเบียบ และมีประสิทธิภาพ


2.2 เกิดการใช้ประโยชน์ที่ดินในเมืองอย่างคุ้มค่าและเต็มประสิทธิภาพ เนื่องจากมีการพัฒนาและแก้ไขปัญหาด้วยวิธีการที่เหมาะสมกับพื้นที่ชุมชนและสอดคล้องกับการวางแผนในผังเมืองรวม

2.3 เกิดสภาพแวดล้อมที่ดีและโครงข่ายการคมนาคมที่ดีต่อชุมชนในบริเวณพื้นที่ที่ศึกษาเองและต่อชุมชนโดยรอบเป็นส่วนรวม

แผนภูมิที่ 1.1 กรอบการวิจัย (Analytical Framework)







แผนที่ 1	แผนผังแสดงที่ตั้งชุมชนคูหาमुख และแนวถนนโครงการ	 เขตพื้นที่ชุมชน  แนวถนนโครงการในอนาคต	 แนวเขตเทศบาล  หลักเขตเทศบาล	มาตราส่วน 1 : ๕๐๐๐ ที่มา: สำนักงานผังเมืองเชียงใหม่	ทิศเหนือ 
--------------------	---	---	---	--	---



ถนนสีเรอส

แผนที่ 2	แผนผังแสดงพัฒนาแปลงที่ดิน	สัญลักษณ์ 	เส้นการเวนคืน แปลงที่ดิน	มาตราส่วน 1 : 4000 ที่มา : สำนักงานที่ดินจังหวัด	ทิศทาง 
-------------	---------------------------	--	-----------------------------	---	---



แผนที่ที่

3

แผนผังแสดงภาพถ่ายทางอากาศ

ปี พ.ศ. 2539

สัญลักษณ์

มาตราส่วน

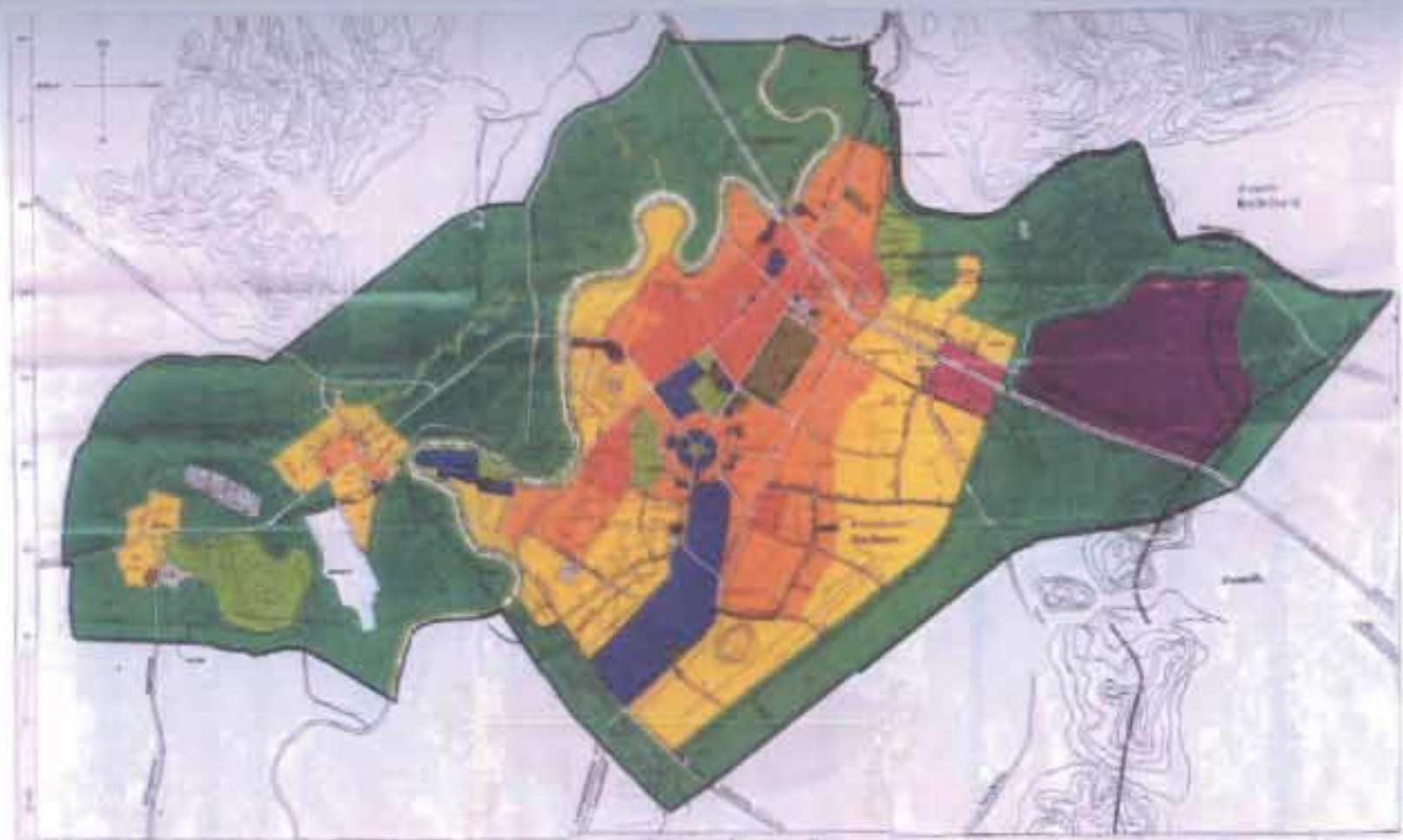
not to scale

ที่มา :

กรมแผนที่ทหาร

ขีดเหนือ





<p>สัญลักษณ์</p> <ul style="list-style-type: none"> 1. ถนน 2. ทางรถไฟ 3. เขตเทศบาล 4. เขตเมือง 5. เขตตำบล 6. เขตอำเภอ 7. เขตจังหวัด 8. เขตประเทศ 9. เขตน้ำ 10. เขตป่า 11. เขตเกษตรกรรม 12. เขตอุตสาหกรรม 13. เขตที่อยู่อาศัย 14. เขตราชการ 15. เขตศาสนา 16. เขตการศึกษา 17. เขตสุขภาพ 18. เขตพลังงาน 19. เขตการคมนาคม 20. เขตการบริการ 21. เขตการพาณิชย์ 22. เขตการอุตสาหกรรม 23. เขตการเกษตรกรรม 24. เขตการป่าไม้ 25. เขตการอนุรักษ์ 26. เขตการป้องกัน 27. เขตการทหาร 28. เขตการตำรวจ 29. เขตการศาล 30. เขตการปกครอง 31. เขตการปกครองส่วนท้องถิ่น 32. เขตการปกครองส่วนกลาง 33. เขตการปกครองส่วนภูมิภาค 34. เขตการปกครองส่วนจังหวัด 35. เขตการปกครองส่วนอำเภอ 36. เขตการปกครองส่วนตำบล 37. เขตการปกครองส่วนหมู่บ้าน 38. เขตการปกครองส่วนครัวเรือน 39. เขตการปกครองส่วนตัว 40. เขตการปกครองส่วนบุคคล 41. เขตการปกครองส่วนตัว 42. เขตการปกครองส่วนบุคคล 43. เขตการปกครองส่วนตัว 44. เขตการปกครองส่วนบุคคล 45. เขตการปกครองส่วนตัว 46. เขตการปกครองส่วนบุคคล 47. เขตการปกครองส่วนตัว 48. เขตการปกครองส่วนบุคคล 49. เขตการปกครองส่วนตัว 50. เขตการปกครองส่วนบุคคล 	<p>สี</p> <ul style="list-style-type: none"> 1. สีเขียว 2. สีเหลือง 3. สีส้ม 4. สีแดง 5. สีน้ำเงิน 6. สีน้ำตาล 7. สีเทา 8. สีดำ 9. สีฟ้า 10. สีชมพู 11. สีส้ม 12. สีเขียว 13. สีเหลือง 14. สีน้ำเงิน 15. สีน้ำตาล 16. สีเทา 17. สีดำ 18. สีฟ้า 19. สีชมพู 20. สีส้ม 21. สีเขียว 22. สีเหลือง 23. สีน้ำเงิน 24. สีน้ำตาล 25. สีเทา 26. สีดำ 27. สีฟ้า 28. สีชมพู 29. สีส้ม 30. สีเขียว 31. สีเหลือง 32. สีน้ำเงิน 33. สีน้ำตาล 34. สีเทา 35. สีดำ 36. สีฟ้า 37. สีชมพู 38. สีส้ม 39. สีเขียว 40. สีเหลือง 41. สีน้ำเงิน 42. สีน้ำตาล 43. สีเทา 44. สีดำ 45. สีฟ้า 46. สีชมพู 47. สีส้ม 48. สีเขียว 49. สีเหลือง 50. สีน้ำเงิน 	<p>ขนาดเส้น</p> <ul style="list-style-type: none"> 1. เส้น 1.50 มม. 2. เส้น 1.00 มม. 3. เส้น 0.75 มม. 4. เส้น 0.50 มม. 5. เส้น 0.25 มม. 	<p>สัญลักษณ์</p> <ul style="list-style-type: none"> 1. เขตเทศบาลเมือง 2. เขตเมือง 3. เขตตำบล 4. เขตอำเภอ 5. เขตจังหวัด 6. เขตประเทศ 7. เขตน้ำ 8. เขตป่า 9. เขตเกษตรกรรม 10. เขตอุตสาหกรรม 11. เขตที่อยู่อาศัย 12. เขตราชการ 13. เขตศาสนา 14. เขตการศึกษา 15. เขตสุขภาพ 16. เขตพลังงาน 17. เขตการคมนาคม 18. เขตการบริการ 19. เขตการพาณิชย์ 20. เขตการอุตสาหกรรม 21. เขตการเกษตรกรรม 22. เขตการป่าไม้ 23. เขตการอนุรักษ์ 24. เขตการป้องกัน 25. เขตการทหาร 26. เขตการตำรวจ 27. เขตการศาล 28. เขตการปกครอง 29. เขตการปกครองส่วนท้องถิ่น 30. เขตการปกครองส่วนกลาง 31. เขตการปกครองส่วนภูมิภาค 32. เขตการปกครองส่วนจังหวัด 33. เขตการปกครองส่วนอำเภอ 34. เขตการปกครองส่วนตำบล 35. เขตการปกครองส่วนหมู่บ้าน 36. เขตการปกครองส่วนครัวเรือน 37. เขตการปกครองส่วนตัว 38. เขตการปกครองส่วนบุคคล 39. เขตการปกครองส่วนตัว 40. เขตการปกครองส่วนบุคคล 41. เขตการปกครองส่วนตัว 42. เขตการปกครองส่วนบุคคล 43. เขตการปกครองส่วนตัว 44. เขตการปกครองส่วนบุคคล 45. เขตการปกครองส่วนตัว 46. เขตการปกครองส่วนบุคคล 47. เขตการปกครองส่วนตัว 48. เขตการปกครองส่วนบุคคล 49. เขตการปกครองส่วนตัว 50. เขตการปกครองส่วนบุคคล
--	---	---	---

แผนที่ที่ 4 ผังเมืองรวมเมืองยะลา พ.ศ. 2543



สัญลักษณ์

	ถนนสายหลัก
	ถนนสายรอง
	ถนนสายตำบล
	ถนนสายหมู่บ้าน
	ลำน้ำ
	คลอง
	คลองชลประทาน
	เขตแดน
	ป่าไม้
	ชุมชน
	อาคารราชการ
	อาคารศาสนา
	อาคารการศึกษา
	อาคารอุตสาหกรรม
	อาคารเกษตร
	อาคารอยู่อาศัย
	อาคารสาธารณูปโภค
	สิ่งปลูกสร้าง
	เขตแดน

	1 ไร่	พื้นที่เกษตรกรรม
	2 ไร่	พื้นที่เกษตรกรรม
	3 ไร่	พื้นที่เกษตรกรรม
	4 ไร่	พื้นที่เกษตรกรรม
	5 ไร่	พื้นที่เกษตรกรรม
	6 ไร่	พื้นที่เกษตรกรรม
	7 ไร่	พื้นที่เกษตรกรรม
	8 ไร่	พื้นที่เกษตรกรรม
	9 ไร่	พื้นที่เกษตรกรรม
	10 ไร่	พื้นที่เกษตรกรรม

	พื้นที่เกษตรกรรม
	พื้นที่เกษตรกรรม
	พื้นที่เกษตรกรรม
	พื้นที่เกษตรกรรม
	พื้นที่เกษตรกรรม
	พื้นที่เกษตรกรรม
	พื้นที่เกษตรกรรม
	พื้นที่เกษตรกรรม
	พื้นที่เกษตรกรรม
	พื้นที่เกษตรกรรม

ข้อมูลพื้นที่

พื้นที่รวม	1,000 ไร่
พื้นที่เกษตรกรรม	800 ไร่
พื้นที่อยู่อาศัย	100 ไร่
พื้นที่สาธารณะ	50 ไร่
พื้นที่ว่าง	50 ไร่

ผังเมืองรวมเมืองยะลา

จังหวัด ยะลา
อำเภอ ยะลา

พื้นที่รวม 1,000 ไร่
พื้นที่เกษตรกรรม 800 ไร่
พื้นที่อยู่อาศัย 100 ไร่
พื้นที่สาธารณะ 50 ไร่
พื้นที่ว่าง 50 ไร่

มาตราส่วน 1:50,000

วันที่จัดทำ 2543

ผู้จัดทำ ผังเมืองรวมเมืองยะลา

ผู้ตรวจสอบ ผังเมืองรวมเมืองยะลา

แผนที่ที่ 4 ผังเมืองรวมเมืองยะลา พ.ศ. 2543

บทที่ 2

ทฤษฎี แนวความคิด และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

ในการศึกษาในบทนี้ เป็นการรวบรวมทฤษฎี แนวความคิด และงานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับเรื่องที่ศึกษาเพื่อเป็นแนวทางในการนำมาประยุกต์ใช้และนำมาประกอบการวิเคราะห์และสังเคราะห์เนื้อหาในวิทยานิพนธ์ฉบับนี้ต่อไป

2.1 แนวทางการศึกษาองค์ประกอบ และการเปลี่ยนแปลงทางสังคมของชุมชน

2.1.1 ความหมายของชุมชน

ชุมชน หมายถึงสถานที่ที่คนใช้ตั้งบ้านเรือนและทำกิจกรรมต่าง ๆ ในทางสังคมวิทยา ชุมชนมีองค์ประกอบสำคัญ 3 ประการ ได้แก่ (दारणी ถวิลพิพัฒน์กุล,2541:41)

- (1) พื้นที่ทางภูมิศาสตร์ (Geographical Area)
- (2) การประทะสัมพันธ์ทางสังคม (Social Interaction)
- (3) ความผูกพันร่วมกัน (Common Tied)

Warren (1972) ให้นิยามของชุมชนว่ามีความหมายทั้งในแง่จิตวิทยา และภูมิศาสตร์ โดยที่ชุมชนสามารถสังเกตได้จากการมีกิจกรรม และระบบการกำหนดคุณค่าทางสังคมของคนในชุมชนนั้นตลอดจนมีพื้นที่เฉพาะที่มีผู้คนเกาะกลุ่มกัน ซึ่งมีองค์ประกอบ ดังนี้

- (1) อาคาร และบ้านพักอาศัย (Residential)
- (2) ขอบเขตทางภูมิศาสตร์ (Geograpny Boundary)
- (3) ความเชื่อมโยงระหว่างกัน (Mutual Relationship)
- (4) การจัดระเบียบทางสังคม (Social Organization)
- (5) ความมีจิตสำนึกสำหรับชุมชน (Community Conciousness)

Lozono (1990:30-32) ได้ให้นิยามของชุมชนเมือง (Urban Community) ว่าเป็นสถานที่ซึ่งให้ทางเลือกในการปฏิสัมพันธ์ในรูปแบบที่หลากหลายแก่คนในชุมชนและแสดงตัวออกมาในลักษณะของพฤติกรรมหรือการกระทำที่ตึงาม ซึ่งมีการยึดถือสืบต่อกันมาจนกลายเป็นระบบการให้คุณค่าทางสังคมของชุมชนนั้น ๆ

ความหมายของชุมชนในปัจจุบัน มุ่งเน้นประเด็นไปที่การประทะสัมพันธ์ทางสังคม เนื่องจากระบบคมนาคมและการสื่อสารสมัยใหม่ ทำให้การเชื่อมโยงระหว่างบุคคลไม่ถูกจำกัดเฉพาะพื้นที่ใดพื้นที่หนึ่งโดย Homan (1993) ได้ให้นิยามของชุมชนสมัยใหม่ว่าประกอบไปด้วยกลุ่มคนที่มีสิ่งใดสิ่งหนึ่งร่วมกัน และมีการเชื่อมโยงถึงกันด้วยวิธีใดวิธีหนึ่ง ซึ่งอาจเกิดในที่พักอาศัยย่านหรือเมือง หรืออาจจะเป็นกิจกรรม หรืองานที่เชื่อมโยงผู้คนเข้าด้วยกันก็ได้

Hawley (1950) ทำการศึกษาขอบเขตการประทะสัมพันธ์ทางสังคม (The Boundary of Social Interaction) เพื่อกำหนดขนาดของชุมชนได้ 3 ลักษณะ คือ

- 1) Primary Community Area หมายถึง พื้นที่ขนาดเล็กที่ล้อมรอบด้วยชุมชนส่วนกลาง (Central Community) และมีการปฏิสัมพันธ์หรือทำกิจกรรมทุกอย่างในชุมชนส่วนกลางนี้
- 2) Secondary Community Area หมายถึง พื้นที่ที่มีกิจกรรมแลกเปลี่ยนทางสังคมภายในชุมชนส่วนกลาง และพื้นที่โดยรอบแต่ไม่สม่ำเสมอ เช่น การซื้อขายแลกเปลี่ยนสินค้า บริการ เป็นต้น
- 3) Territory Community Area หมายถึง พื้นที่ที่ทำหน้าที่ให้บริการเฉพาะอย่างสำหรับพื้นที่โดยรอบ ซึ่งมีขนาดกว้างขวางกว่าชุมชนในขั้นที่ 2

2.1.2 การศึกษาการเปลี่ยนแปลงทางสังคมของชุมชน

การเปลี่ยนแปลง หมายถึง ความแตกต่างในของสิ่งเดียวกันเมื่อเปรียบเทียบต่างเวลากัน โดยอาจจะดีขึ้นหรือเลวลงก็ได้ (สัญญา สัญญาวิวัฒน์, 2526:3) หรืออาจจะกล่าวได้ว่าหมายถึง การที่สิ่ง ๆ หนึ่งแปรเปลี่ยนสภาพที่เคยคงอยู่มาเป็นสภาพใหม่ โดยอาศัยองค์ประกอบด้านเวลาเป็นเครื่องกำหนด (ผจงจิตต์ อธิคมน์นทะ, 2531:6)

ความหมายของการเปลี่ยนแปลงทางสังคม (Social Change) ในพจนานุกรมศัพท์สังคมวิทยา ฉบับราชบัณฑิตยสถาน พ.ศ. 2524 ให้นิยามว่าหมายถึงการที่ระบบสังคม กระบวนการแบบอย่าง หรือรูปแบบทางสังคม เช่นขนบธรรมเนียม ประเพณี ครอบครั้ว การปกครอง ได้เปลี่ยนแปลงไปไม่ว่าจะเป็นด้านใดก็ตาม การเปลี่ยนแปลงนี้อาจเป็นไปในทางก้าวหน้าหรือถดถอย และเป็นไปอย่างถาวรหรือชั่วคราว โดยวางแผนให้เป็นไปหรือเป็นไปเอง และที่เป็นประโยชน์หรือโทษได้ทั้งสิ้น

Rogers (1987 อ้างถึงใน สมศักดิ์ ศรีสันติสุข, 2525:16) ให้ความหมายว่า การเปลี่ยนแปลงทางสังคมเป็นกระบวนการซึ่งมีการเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้นในโครงสร้าง และหน้าที่ของระบบสังคม อันเป็นการเปลี่ยนแปลงทางความสัมพันธ์ทางสังคมของสมาชิกในสังคมนั้น

จากความหมายข้างต้นสรุปได้ว่า การเปลี่ยนแปลงทางสังคม หมายถึงการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างของสังคม คือ กลุ่มคน สถาบันสังคม สถานภาพ และบทบาทของคนในสังคม (สนธยา พลศรี, 2533:98) และในทำนองเดียวกัน การเปลี่ยนแปลงทางสังคมของชุมชนจึงหมายถึง การเปลี่ยนแปลงโครงสร้างของชุมชนโดยอาศัยองค์ประกอบด้านเวลาเป็นเครื่องกำหนดความเปลี่ยนแปลงนั้น ดังนั้นการศึกษาการเปลี่ยนแปลงทางด้านสังคมของชุมชน ก็คือการศึกษาเปรียบเทียบองค์ประกอบทั้งสามในช่วงเวลาที่แตกต่างกัน ได้แก่

- (1) พื้นที่ภูมิศาสตร์
- (2) การปฏิสัมพันธ์ทางสังคม
- (3) ความผูกพันร่วมกัน

แนวความคิดการเปลี่ยนแปลงทางสังคมของชุมชน ที่มีรากฐานมาจากทฤษฎีวิวัฒนาการนั้น (Evolution Theory of Social Change) กล่าวถึงการเปลี่ยนแปลงใน 3 ลักษณะ ได้แก่

- 1) ระบบปัจเจกบุคคล (Individual) กลายเป็นหน่วยย่อยที่สุดในระบบสังคม และกลายเป็นองค์ประกอบพื้นฐานของชุมชน
- 2) สถานภาพทางสังคมเปลี่ยนแปลงจากระบบครอบครัวไปสู่ความเป็นปัจเจกบุคคล
- 3) ลักษณะของชุมชน เปลี่ยนจากการยึดถือคติความเชื่อสิ่งศักดิ์สิทธิ์และศาสนา ไปสู่การเน้นความมีเหตุผล และปัจเจกนิยมมากขึ้น

Tonnies (1877) ได้ทำการวิเคราะห์คุณสมบัติในอดีต และปัจจุบันของชุมชน และสรุปได้ใน 2 ลักษณะ ได้แก่

1) Community หมายถึงชุมชนขนาดเล็กที่มีความเหมือนกัน บนรากฐานของวัฒนธรรมและความเชื่อ จากการถ่ายทอดโดยสถาบันศาสนาและครอบครัว ดังนั้น ความสัมพันธ์ทางสังคมจึงเป็นลักษณะพึ่งพาอาศัยระหว่างกัน และมีความผูกพันทางจิตใจ ตลอดจนการติดต่อระหว่างกันแบบไม่เป็นทางการ

2) Society หมายถึงชุมชนขนาดใหญ่ที่มีความซับซ้อน และมีความเป็นส่วนตัวสูง จึงการแยกย่อยและบ่งชี้เฉพาะลงไปในพื้นที่ของบุคคลในสังคม ตลอดจนมีการผสมผสานโครง

สร้างต่าง ๆ ในสังคม โดยอาศัยคุณสมบัติของความชำนาญเฉพาะของแต่ละส่วนในการเชื่อมโยงระหว่างกัน ทำให้การติดต่อระหว่างกันเป็นแบบทางการมากขึ้น

การวัดการเปลี่ยนแปลงองค์ประกอบทางสังคม สามารถทำได้โดยการใช้วิธีการศึกษา ระบบเครือข่ายชุมชน (Social Network Analysis) ซึ่งเป็นการหาความสัมพันธ์และการติดต่อระหว่างบุคคลในชุมชนแห่งนั้น วิธีการนี้มุ่งเน้นการศึกษาการกระจายความสัมพันธ์อย่างเป็นระบบ ในลักษณะเครือข่ายของความสัมพันธ์แบบญาติ, เพื่อน, ผู้ร่วมงาน, สมาคมและศาสนา ประกอบกับการวิเคราะห์ประชากร ในแง่ของโครงสร้างอายุ เพศ วัน การศึกษา เชื้อชาติ ศาสนาและอาชีพ เพื่อนำมาใช้คาดการณ์การเติบโตและขนาดระบบเครือข่ายชุมชน ตลอดจนคุณภาพของเครือข่ายที่จะเกิดขึ้น

อย่างไรก็ตาม การวิเคราะห์ระบบเครือข่ายชุมชนนี้ มักใช้ชุมชนที่มีความคล้ายคลึงกัน หรือเหมือนกัน เช่นในแง่ของชนชั้น (Social Class) เชื้อชาติหรือภาษา เนื่องจากคนในสังคมไม่มีอิสระในการเลือกอย่างสมบูรณ์ ซึ่งเป็นผลมาจากค่านิยมทางสังคมทำให้กลายเป็นข้อจำกัดในการขยายเครือข่ายของชุมชน ดังนั้นระบบเครือข่ายทางสังคม จึงเกี่ยวพันโดยตรงกับสถานการณ์ในสังคม ยิ่งสถานการณ์สูงขึ้นเท่าใด ระบบเครือข่ายจะซับซ้อนมากขึ้น ทำให้มีทางเลือกในการปฏิสัมพันธ์ระหว่างบุคคลมากขึ้น ในขณะที่สถานการณ์ที่แคบจะทำให้รูปแบบ และทางเลือกในการปฏิสัมพันธ์เป็นไปอย่างจำกัด

J.A.Barnes (1954) อธิบายแนวคิดของการสร้างระบบเครือข่ายไว้ 4 ประการ คือ

- 1) ระบบเครือข่ายทางสังคมเป็นการอธิบายความสัมพันธ์ของการปฏิสัมพันธ์ทางสังคมที่มีระบบและเป็นไปตามธรรมชาติ
- 2) ระบบเครือข่าย ไม่ได้เกิดจากประชากรทั้งหมดในชุมชน ที่มีการติดต่อระหว่างกันโดยตรงแต่สามารถเกิดจากการติดต่อกันทางอ้อม หรือเกิดการกระจายการติดต่อ โดยที่ประชากรอาจไม่ได้ติดต่อหรือรู้จักเป็นการส่วนตัว เช่น ระบบเครือข่ายที่เกิดจากความสัมพันธ์แบบเพื่อนของเพื่อน หรือความสัมพันธ์แบบผู้ร่วมงาน เป็นต้น
- 3) การที่ไม่สามารถกำหนดขอบเขตของระบบเครือข่ายได้ชัดเจน เนื่องจากการปฏิสัมพันธ์แผ่ขยายไปจากทุกหน่วยของสมาชิก
- 4) ระบบเครือข่าย เกิดจากความเป็นตัวของตัวเองของสมาชิก (Egocentric) ในด้านการเลือกการปะทะสัมพันธ์กับคนอื่น ๆ ตลอดจนทัศนคติและค่านิยมของสมาชิกแต่ละคน

Frankenberg (1966) อาศัยความหนาแน่นของระบบเครือข่ายในการกำหนดลักษณะของประชากรเมืองและชนบท โดยกล่าวว่า ระบบเครือข่ายที่มีการติดต่อกันแน่นหนา (high connection) เกิดในชุมชนที่สมาชิกแต่ละคนรู้จักและติดต่อกันโดยตรง ประกอบกับการมีบทบาท (role) ที่ชัดเจนในสังคมจัดเป็นลักษณะแบบชนบท (rural) ในขณะที่สมาชิกในสังคมแบบเมือง (urban) จะมีบทบาทที่ซับซ้อน และเกิดการขัดแย้งกับสถานภาพ นอกจากนี้การศึกษาชิ้นนี้ยังระบุถึงว่าระบบเครือข่ายทางสังคมได้มีผลต่อบุคลิก และพฤติกรรมของสมาชิกอีกด้วย



ภาพที่ 2.1 ลักษณะเครือข่ายทางสังคม

Kapferer (1972) ศึกษาโครงสร้างทางสังคมของชุมชนเมือง โดยทำการวิเคราะห์ระบบเครือข่าย และแบ่งองค์ประกอบของเมือง (The City Conceptually) ออกเป็น 2 ส่วน ได้แก่

1) Social Arena หมายถึงภาพรวมของความแตกต่างและความหลากหลาย ในแง่ของการจัดการทรัพยากร สภาพเศรษฐกิจ การเมือง วัฒนธรรม และการจัดการในสภาพแวดล้อมแบบเมือง

2) Social Field หมายถึงองค์ประกอบย่อย ๆ ในแขนงต่าง ๆ ของภาพรวม (Social Arena) โดยอาศัยความเชื่อมโยงองค์ประกอบ จากการติดต่อกันทั้งแบบเป็นทางการ และแบบไม่เป็นทางการ

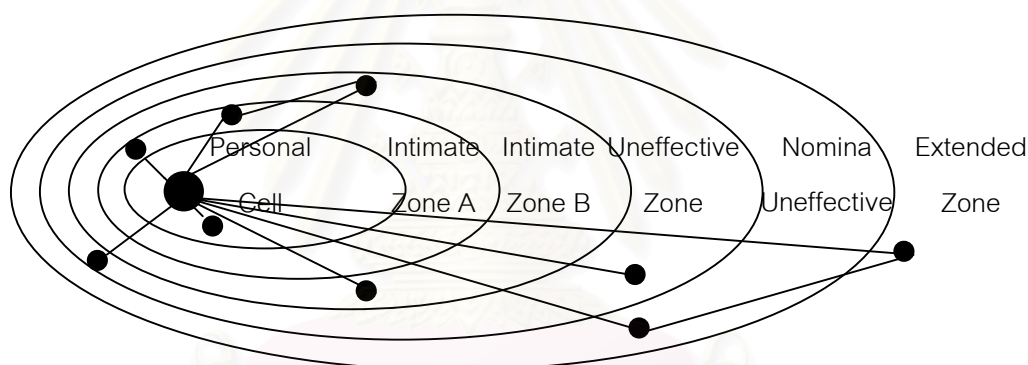
Craven และ Wellman (1974) ศึกษาความสัมพันธ์ทางสังคมของชุมชน จากการศึกษา ระบบเครือข่ายซ้อนทับ (A Network of Network) พบว่าแต่ละบุคคลจะมีเครือข่ายทางสังคมส่วนตัว สรุปได้ใน 2 ลักษณะคือ

1) The First Order Zones เกิดจากการรู้จักกันและติดต่อกันโดยตรง สามารถแบ่งออกเป็น 6 ระดับ คือ ระดับ 1 ถึง 6 (ภาพประกอบที่ 2) และแบ่งเป็น 2 ลักษณะคือ

(1.1) The first three zones (I-III) หมายถึง คนที่เกี่ยวข้องอย่างใกล้ชิด จนเกิดเป็นความคุ้นเคยและความรัก เช่น คนในครอบครัว ญาติ หรือเพื่อนสนิท เป็นต้น

(1.2) The next three zone (IV-VI) หมายถึง คนที่มีความสัมพันธ์แบบผิวเผิน เช่น คนรู้จัก เพื่อนร่วมงาน เป็นต้น

2) The Second Order Zones เกิดจากคนที่ไม่ได้รู้จักกันโดยตรงแต่มีการติดต่อกันจากคนที่รู้จักในระดับแรก (The First Order Zones) หรือกล่าวได้ว่าเป็นการซ้อนทับของเครือข่ายส่วนบุคคล (A network of overlapping personal network)



ภาพที่ 2.2 ระบบเครือข่ายซ้อนทับ

(A network of network)

Claude Fischer (1982) ได้ทำการศึกษาคุณภาพชีวิตของชุมชนเมือง (The Quality of Urban Life) ในช่วงปลายศตวรรษที่ 20 โดยการใช้การวิเคราะห์ระบบเครือข่ายทางสังคมในการวิจัยจากการสัมภาษณ์ผู้พักอาศัย 1,050 คน ในเขตรัฐ California, USA. ผู้พักอาศัยในตึกสูงในเมือง San Francisco ชุมชนแออัดในเขต Oadland บ้านเรือนในเขตชนบทและชุมชนปศุสัตว์จากการศึกษานี้ได้สรุปว่าผลของการเชื่อมโยงระหว่างบุคคล ญาติ เพื่อนผู้ร่วมงานได้นำไปสู่การสร้างวัฒนธรรมย่อยขึ้นในสังคมใหญ่ และนำไปสู่การพิสูจน์สมมุติฐานที่ว่า การเปลี่ยนแปลงโครงสร้างระบบเครือข่ายจะนำไปสู่การเปลี่ยนแปลงทางสังคม ซึ่งมีผลเกี่ยวเนื่องกับทฤษฎีการถดถอยของชุมชน (The Decline of Community Theory)

ผลของการเปลี่ยนแปลงทางสังคมทำให้เกิดการถดถอยของชุมชน ซึ่งเกิดจากการลดลงของความผูกพันทางสังคมในระบบครอบครัว ญาติ เพื่อนและบริเวณละแวกบ้าน ตลอดจนผลของการขาดการจัดระเบียบทางสังคม จึงต้องอาศัยกฎระเบียบ ข้อบังคับเพื่อใช้ในการควบคุมบุคคลในสังคม การถดถอยของสังคมสามารถสังเกตได้จาก อาชญากรรม ความโดดเดี่ยวและแปลกแยกระหว่างกันของบุคคลในสังคม ตลอดจนช่องว่างในสังคม (Social Gap)

2.2 แนวทางการวางแผนชุมชน

สุวิทย์ ยิ่งวรพันธุ์ (2512:56) ให้ความหมายว่าการพัฒนาชุมชนเป็นขบวนการ (Movement) ที่มุ่งเน้นการส่งเสริมความเป็นอยู่ของประชาชนให้ดีขึ้น โดยความร่วมมืออย่างจริงจังของประชาชน และควรจะเป็นความคิดริเริ่มของประชาชนเองด้วย

องค์การสหประชาชาติ ให้ความหมายว่า การพัฒนาชุมชนเป็นขบวนการ ซึ่งดำเนินไปด้วยการร่วมกำลังระหว่างประชาชนกับเจ้าหน้าที่ของรัฐ เพื่อปรับปรุงสภาพทางเศรษฐกิจ ทางสังคม และวัฒนธรรมของชุมชนนั้น ๆ ให้เจริญยิ่งขึ้นและผสมผสานชุมชนเหล่านั้นเข้าเป็นชีวิตของชาติ เพื่อให้ประชาชนสามารถอุทิศตนเอง เพื่อความก้าวหน้าของประเทศได้อย่างเต็มที่ (จิรพรรณ กาญจนจิตรรา, 2520:18-19)

นิรุต ไชยกุล อดีตอธิบดีกรมพัฒนาชุมชน ให้ความหมายว่า คือการพัฒนาความรู้ความสามารถของประชาชนในชุมชน เพื่อให้เกิดความเชื่อมั่นในการช่วยตนเอง เพื่อนบ้าน และชุมชน ให้มีมาตรฐานความเป็นอยู่ดีขึ้น โดยการร่วมมือกันระหว่างประชาชนกับรัฐบาล สรุปก็คือการพัฒนาชุมชนเป็นวิธีการนำเอาบริการของรัฐผนวกเข้ากับความต้องการของประชาชน เพื่อยกระดับของคุณภาพชีวิตของประชาชนให้ดีขึ้น

สัญญา สัญญาวิวัฒน์ (2526:10) ได้ให้ความหมายไว้ว่า “การพัฒนาชุมชนหมายถึงการเปลี่ยนแปลงส่วนประกอบของชุมชนจากสภาพที่เป็นอยู่ (สภาพที่ไม่พึงปรารถนา ไม่ดีงาม) เพื่อนำไปสู่เป้าหมายที่กำหนดไว้ (สภาพที่พึงปรารถนาที่ดีงามหรือเจริญ) กล่าวคือ เป็นการจงใจก่อให้เกิดการเปลี่ยนแปลงขึ้นในชุมชน เพื่อเปลี่ยนแปลงสภาพของส่วนประกอบต่าง ๆ ในชุมชน จากสภาพที่ไม่พึงปรารถนาไปสู่สภาพที่พึงปรารถนาอันเป็นเป้าหมายที่ชุมชนตั้งไว้” และได้สรุปว่าการพัฒนาชุมชนได้แก่การเปลี่ยนแปลงชุมชนโดยมีการวางแผน (Planned Community Change) นั้นเอง

สนธยา พลศรี (2533:121) สรุปว่าการพัฒนาชุมชน เป็นกระบวนการหนึ่งที่เกิดการเปลี่ยนแปลงทางสังคมและวัฒนธรรมอย่างเป็นระบบ โดยมีการวางแผนไว้ล่วงหน้า ดังนั้น การพัฒนาชุมชนจึงเป็นเครื่องมือสำคัญในการเปลี่ยนแปลงสิ่งแวดล้อม ตลอดจนวิถีชีวิตของประชาชนในชุมชน

มานพ พงศทัต ให้นิยามของการวางแผนชุมชน (Community Planning) ว่าเป็นการวางแผนที่มีเนื้อหาด้านพื้นที่และกายภาพ ที่มากขึ้นกว่าในด้านเศรษฐกิจ และด้านสังคม แต่ในความสำเร็จของเศรษฐกิจ และสังคม ก็ยังเป็นโครงร่างใหญ่ที่สำคัญที่จะทำให้การศึกษาลักษณะของพื้นที่และด้านกายภาพเด่นชัดยิ่งขึ้น ในการจัดวางเป้าหมายเรื่องการใช้ที่ดินและการกระจายประชากรตามจุดต่าง ๆ ซึ่งมีขนาดไม่เท่ากัน ต้องคำนึงถึงคุณภาพ และความสามารถของชุมชนต่าง ๆ ว่าสามารถรองรับประชากรได้มากเท่าใด เพื่อการวางแผนด้านโครงสร้างพื้นฐาน

แผนภูมิที่ 2.1 แนวทางการผังชุมชน โดย มานพ พงศทัต



ขวัญสรอง อติโพธิ์ และดุษฎี ทายตะคุ ได้เสนอแนวทางการวางแผนพัฒนาชุมชน โดยอาศัยกระบวนการทางผังเมือง (Planning Process) ซึ่งสามารถแบ่งได้เป็น 2 ขั้นตอน คือ

ขั้นตอนที่ 1 การวิเคราะห์ชุมชน (Community Analysis) ประกอบด้วย

(1.1) การศึกษาองค์ประกอบหรือโครงสร้างของชุมชน เพื่อการจำแนกหรือแยกแยะชุมชนออกเป็นส่วนย่อย ๆ

(1.2) การประเมินคุณค่าองค์ประกอบของชุมชน

(1.3) การวิเคราะห์เพื่อระบุแนวโน้ม ศักยภาพ และข้อจำกัดในการพัฒนา
 ขั้นตอนที่ 2 การสังเคราะห์แผนพัฒนา (Planning Synthesis) ประกอบไปด้วย

(2.1) การกำหนดเป้าหมายและวัตถุประสงค์ในการพัฒนา

(2.2) การกำหนดแนวทางการพัฒนา โดยอาศัยแนวคิดและวิธีการทางผังเมือง

(2.3) การประเมินแผนพัฒนา เพื่อนำไปสู่การกำหนดเป้าหมาย และวัตถุประสงค์ในการวางแผนพัฒนาให้สอดคล้องกับสถานการณ์ในปัจจุบันและอนาคต

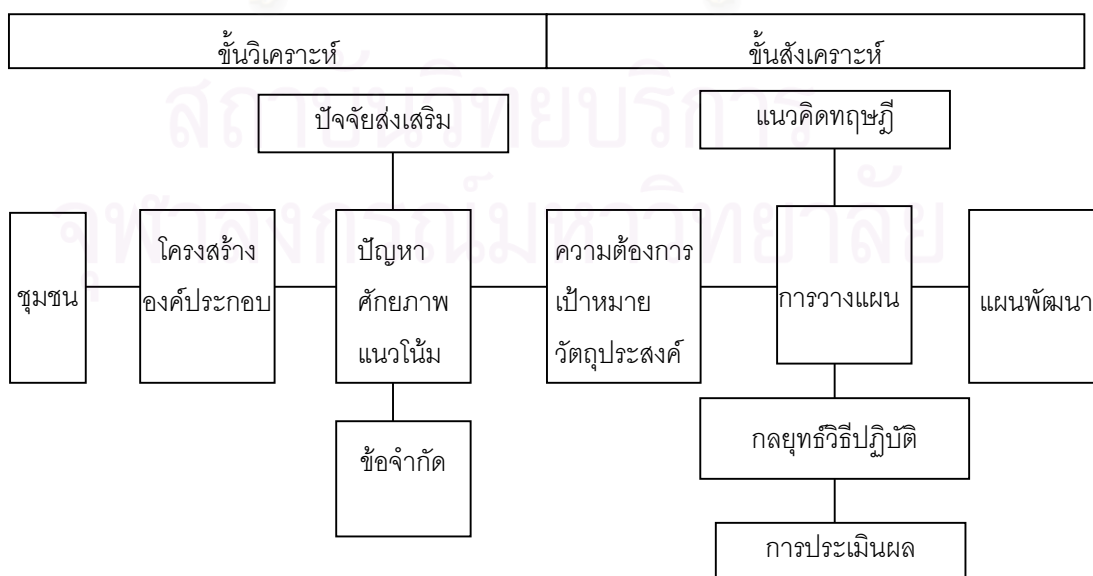
ดูษฎี ทายตะคุ แบ่งองค์ประกอบชุมชนเป็น 2 ส่วนคือ

1) มนุษย์ (Man) ซึ่งเป็นการศึกษาทางมนุษยวิทยาที่เกี่ยวกับความรู้สึก จิตใจ การรับรู้ และสติปัญญาของมนุษย์

2) สิ่งแวดล้อมชุมชน (Urban Enviroment) เป็นการศึกษาสิ่งแวดล้อมที่เป็นธรรมชาติและมนุษย์สร้างขึ้น (Builtup Enviroment)

ในการศึกษาชุมชนเพื่อการวางแผนทางผังเมือง มุ่งเน้นไปที่ประเด็นการศึกษาในส่วนของสิ่งแวดล้อมชุมชน โดยได้อาศัยการวิเคราะห์โครงสร้างของชุมชน ในแง่ของสภาพทางกายภาพและทางสังคมประกอบกับการประเมินคุณค่าองค์ประกอบของชุมชนเชิงปริมาณและเชิงคุณภาพ เพื่อนำไปสู่การสังเคราะห์เป้าหมาย และวัตถุประสงค์ในการวางแผนพัฒนา (ภาพประกอบที่ 4)

แผนภูมิที่ 2.2 แนวทางการวางแผนพัฒนาชุมชน โดยดูษฎี ทายตะคุ



2.3 แนวทางการพัฒนาและอนุรักษ์ชุมชน

Michael Middleton of Britain Civic Trust (1973) ได้ให้นิยามของการพัฒนาและอนุรักษ์ชุมชน ไว้ดังนี้

“Conservation can be seen as a total, purposeful creative philosophy, embracing the evident of time past and luxury objects of beauty, but also the whole enviromental problem with all its social, demographic, economic, political and administrative connotation.”

วิธีการอนุรักษ์ชุมชน ในความหมายของ Robert H. McNulty จากการศึกษาและทดลองกับชุมชนต่าง ๆ จำนวน 70 แห่งในสหรัฐอเมริกา รวมทั้งการนำเสนอแนวทางอนุรักษ์ชุมชนโดยสังเคราะห์จากสาเหตุและสภาพของปัญหา ตลอดจนการให้ความสำคัญของการอนุรักษ์ชุมชนเพื่อประโยชน์ที่เกี่ยวข้องกับเมือง และที่มาของการที่ต้องอนุรักษ์ชุมชนนั้น เนื่องมาจากสาเหตุ ดังนี้

1. ปრაกฏการณ์ที่ธุรกิจการค้า การบริการและอุตสาหกรรม มีการย้ายออกไปจากพื้นที่ ทำให้เป็นการสูญเสียทรัพยากรที่มีค่ายิ่งสำหรับเมือง (The resource lost)
2. ราคาที่พักอาศัยที่สูงมาก ในขณะที่ประชากรเมืองกลับมีรายได้ลดลง จึงมีรายได้ที่ไม่พอเพียงสำหรับการพักอาศัยในเมือง
3. ความสูญเปล่าของการลงทุนสาธารณูปโภคสำหรับเมือง
4. นโยบายของรัฐและกฎหมายสิ่งแวดล้อม ทำให้เกิดการจำกัดสิทธิที่เข้มงวด และไม่ก่อให้เกิดประโยชน์กับเมือง เช่น ในแง่ของการลงทุนและสภาพความต้องการของเมือง ตลอดจนมาตรฐานทางด้านภาษี

นอกจากนั้นการศึกษาชิ้นนี้ ยังได้สรุปอุปสรรคของการอนุรักษ์ชุมชนไว้ 5 ประการ ได้แก่

1. การบริหารงานเมืองโดยภาครัฐ (Political and Administrative)
2. กฎระเบียบและมาตรการทางด้านภาษี เช่น การกำหนดโซนซ้อนทับ (Overlay Zoning) ซึ่งประกอบไปด้วย “Special District Zoning” และ “Incentive Zoning”
3. ปัจจัยทางธุรกิจและการค้า (Business and Financial) ได้แก่ ผลตอบแทนทางด้านการลงทุนเบื้องต้นและมาตรการทางด้านการเงินที่รองรับการอนุรักษ์ชุมชน เช่น ในเรื่องของภาษีที่ดิน อัตราค่าเช่าที่ดินและอาคารเก่า เป็นต้น
4. ปัจจัยทางด้านสังคม (Social) เนื่องมาจากการกีดกันทางด้านสีผิว วัฒนธรรมและ

ชนชาติทำให้เกิดการย้ายเข้าและย้ายออกจากชุมชนอยู่เสมอ จึงเกิดการเคลื่อนไหวทางสังคมอยู่ตลอดเวลา สังคมจึงขาดเสถียรภาพและทิศทางการเติบโตที่ชัดเจน

5. ปัจจัยทางด้านสภาพแวดล้อมทางกายภาพ (Physical Environment) เน้นในรูปของการพัฒนาทางกายภาพที่ต้องใช้เงินทุนทางธุรกิจ ทำให้ที่ดินที่ได้รับการพัฒนา มีราคาสูงเกินไปกว่าที่ผู้มีรายได้ปานกลางและรายได้ต่ำ จะสามารถอยู่อาศัยได้ จึงเกิดการไม่เท่าเทียมกันในการพักอาศัยและผู้อยู่อาศัยที่ถูกจำกัดทางเลือกในการพักอาศัยในเมือง จึงต้องอยู่อาศัยในชุมชนที่แออัดหรือในบริเวณที่ไม่เหมาะแก่การพักอาศัย การพัฒนาทางกายภาพดังที่กล่าวมานั้น จึงช่วยทำลายการอนุรักษ์มากกว่าการรักษาไว้ เนื่องมาจากเหตุผลทางธุรกิจและการลดลงของคุณค่าของสิ่งที่จะอนุรักษ์ ซึ่งจะทำให้เกิดความไม่สมดุลของการพัฒนาทางกายภาพของเมือง

แนวทางการออกแบบชุมชน โดย John O. Simond : Earthscape – Planned Community Development : PCD. ได้นำเสนอการออกแบบชุมชนโดยใช้แนวคิดละแวกบ้าน (Neighborhood Concept) ซึ่งใช้โรงเรียนเป็นศูนย์กลางชุมชน และปรับปรุงสภาพแวดล้อมทางกายภาพที่เหมาะสมกับการพักอาศัย และกิจกรรมต่าง ๆ โดยแต่ละหน่วยของกลุ่มบ้านพักอาศัย (Unit or Cluster) จะใช้ศูนย์กลางกิจกรรมร่วมกัน และการสร้างเสริมองค์ประกอบอื่น ๆ ที่สัมพันธ์กับกิจกรรมของชุมชนนั้น ๆ ในลักษณะของการออกแบบหลาย ๆ หน่วยรวมกัน (Cluster Planning) ซึ่งเป็นรูปแบบของการออกแบบที่พักอาศัยที่ปรากฏในสหรัฐอเมริกา ในช่วงต้นศตวรรษที่ 20

เบญจวรรณ อารีสมาน ได้สรุปแนวทางการปรับปรุงและฟื้นฟูเมืองและชุมชน (Urban Redevelopment) ว่าหมายถึง การแก้ไขหรือการเปลี่ยนแปลงรูปแบบการใช้ประโยชน์ที่ดินในปัจจุบันซึ่งไม่เป็นที่พึงปรารถนาในพื้นที่นั้นโดยการรื้อถอนและสร้างใหม่ในรูปแบบใหม่ที่แตกต่างไปจากเดิม แต่ยังคงเป็นไปตามผังเมืองรวม (Comprehensive Plan) สำหรับสาเหตุหลักที่ทำให้การปรับปรุงฟื้นฟูเมืองของไทยล้มเหลว เนื่องมาจากการขาดประสิทธิภาพขององค์กรในการที่จะปรับปรุงชุมชน และการมีส่วนร่วมของชุมชนในการพัฒนาเมือง

องค์การสหประชาชาติ เน้นการพัฒนาชุมชน โดยมุ่งเน้นที่การพัฒนาสังคมและสิ่งแวดล้อม โดยวิธีเสริมแต่งที่อยู่เดิมสืบสานความคิดต่อเนื่องในชุมชนปรับปรุงสาธารณูปโภค เช่น น้ำสะอาดทางสัญจร ในทางสังคมก็เสริมแต่ง “องค์กรในสลัม” จัดหาโรงเรียนช่วยเหลือระหว่างกันเอง และส่งนักพัฒนาสังคมสงเคราะห์เข้ามายกระดับ ทั้งด้านกายภาพและสังคมให้กับชุมชน ซึ่งแนวคิดนี้เริ่มยอมรับกันมาทั้งในอเมริกาและอังกฤษ และเป็นที่ยอมรับว่าเป็นการแก้ปัญหาทางด้าน

สังคม (Social Problems) ควบคู่ไปพร้อมกันกับปัญหาทางกายภาพ ในสมัยหลังสงครามโลกครั้งที่ 2 หลายประเทศใช้การแก้ปัญหาชุมชนแออัด ด้วยวิธีการรื้อทำลาย (Slum Clearance) ซึ่งเป็นกรกระทำที่รุนแรง ทำให้ผู้คนที่จนอยู่แล้วขาดที่อยู่อาศัยมากขึ้น และก็ไปสร้างสลัมแห่งใหม่เกิดขึ้นอีก ตัวอย่างในประเทศไทย เช่น สลัมม้งคศิลา สลัมที่โรงพยาบาลรามธิบดี ซึ่งเกิดจากเวนคืนที่ดินให้รัฐทำประโยชน์อย่างอื่น แต่ก็ทำให้ผู้คนที่ขาดที่อยู่อาศัยที่มีคุณภาพต่ำอยู่แล้วออกไปสร้างสลัมใหม่ที่มีคุณภาพต่ำยิ่งขึ้นต่อเนื่องไปเป็นลูกโซ่ไม่มีที่สิ้นสุด

แนวความคิดสมัยใหม่ในการพัฒนาชุมชนคือการยกระดับชุมชนแออัด (Slum Upgrading and Slum Improvement) แทนการรื้อทำลาย (Slum Clearance) หรือสร้างชุมชนที่อยู่อาศัยใหม่ ๆ ขึ้นนั้น สำหรับประเทศด้วยพัฒนาที่มีเงินไม่มากนักก็สร้างที่พักอาศัย ประกอบกับสาธารณูปโภคที่จำเป็นเบื้องต้น บนที่ดินที่รับการปรับปรุงแล้ว หลังจากนั้นจึงปล่อยให้มีการพัฒนาแบบช่วยตัวเองในลักษณะค่อยเป็นค่อยไป วิธีการนี้เรียกว่า “Site and Service” แนวคิดนี้ได้มีการนำมาทดลองใช้ที่อินโดนีเซีย และประเทศในแถบลาตินอเมริกา พร้อมกับการยกระดับชุมชนแออัด เป็นระยะเริ่มแรกของการพัฒนาสลัมให้มีสิ่งแวดล้อมที่ดีขึ้น ในราวสามทศวรรษที่ผ่านมา (มานพ พงศทัต, 2539)

แนวทางการปรับปรุงทางกายภาพ โดยนักวางแผนออกแบบทางกายภาพ (Spatial Planning) ได้มองว่าเป็นการสร้าง “มูลค่าเพิ่ม” (Value Added) ให้กับสิ่งแวดล้อมด้านกายภาพ สร้างบ้านและเมืองที่มีคุณภาพให้กับคนทุกคน ซึ่งเป็นการเพิ่ม “คุณภาพชีวิต” (Quality of Life) โดยการสร้างเสริมแต่งด้วยตัวอาคาร สิ่งแวดล้อมและสาธารณูปโภค เช่น ถนน ประปา ไฟฟ้า ระบายน้ำ กำจัดของเสีย หรือโทรคมนาคม และสร้างสาธารณูปโภค เช่น โรงเรียน โรงพยาบาล ศูนย์กลางชุมชน เป็นการเพิ่มมูลค่าเพิ่มด้านกายภาพ และคุณภาพของที่อยู่อาศัยก็จะดีขึ้น (มานพ พงศทัต, 2539)

วิจิตรา บิรสารคุณและคณะ ได้ทำการศึกษาปัญหาที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อยและแนวทางการแก้ไขปัญหา กรณีศึกษาใกล้ถัดมา ประเทศอินเดีย โดยแบ่งรูปแบบที่รัฐดำเนินการ 2 ประเภท คือ

1) รูปแบบการรื้อล้างสลัม (Model for The Clearance of Slums) ดำเนินการใน 3 ลักษณะ ได้แก่

(1.1) การรื้อล้างโดยย้ายชาวบ้านไปอยู่ที่ใหม่ในอาคารเช่าสำเร็จรูปหลายชั้น

(Clearance and Rehabilitation Model)

(1.2) การพัฒนาพื้นที่แห่งใหม่ขึ้นเป็นชุมชน

(New Site Redevelopment of the Site and Service Model)

(1.3) การพัฒนาพื้นที่สลัมเสียใหม่ และจัดที่อยู่ใหม่ให้แก่ชาวบ้านในอาคารเช่าแบบสำเร็จรูป(Site Redevelopment Rehousing in Conventional Tenements or The Modernization Model)

2) รูปแบบการปรับปรุงสลัม (Model of Upgrading and Improvement of Slum)

รูปแบบนี้มีการดำเนินการใน 3 ลักษณะ คือ

(2.1) การจัดที่อยู่ใหม่บนแปลงที่ดินว่าง พร้อมระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ (Site Readjustment on Open Developed Plot)

(2.2) การปรับปรุงตัวบ้านในที่ดินเดิม (Site Shelter Improvement)

(2.3) การปรับปรุงสภาพแวดล้อมในพื้นที่เดิม (Site Environment Improvement)

2.4 ความหมายและแนวคิดเกี่ยวกับการพัฒนาชุมชน

นักวิชาการหลายท่านได้ให้ความหมายของการพัฒนาชุมชน ดังนี้

Durham (1958) กล่าวถึงการพัฒนาชุมชนว่าหมายถึง การร่วมกำลังดำเนินงานปรับปรุงความเป็นอยู่ของชุมชน ให้ชุมชนมีความเป็นปึกแผ่นและดำเนินงานไปในแนวทางที่ต้องการ การทำงานพัฒนาชุมชนในขั้นแรกจะต้องอาศัยความร่วมมือกำลังกันของประชาชนในชุมชนนั้น ๆ ในการช่วยตัวเองและ ร่วมมือกันดำเนินงาน แต่มักจะได้รับความช่วยเหลือทางด้านวิชาการด้วย จากหน่วยงานวิชาการหรือองค์กร อาสาสมัครอื่น ๆ

The UN Bureau of Social Affairs (1955 : 6) กล่าวว่า การพัฒนาชุมชนคือ กระบวนการที่มุ่งสร้างความสำเร็จด้านเศรษฐกิจและสังคมให้แก่ชุมชนส่วนรวม โดยชุมชนนั้นจะต้องมีส่วนร่วมอย่างแข็งขัน และให้ชุมชนได้ใช้ความคิดริเริ่มของตนเองอย่างเต็มที่

ยูวันนิ วูมิเมธิ ได้ให้ข้อคิดเห็นเกี่ยวกับการพัฒนาชุมชนในฐานะที่เป็นกระบวนการว่า เนื่องจากการดำเนินงานพัฒนาชุมชนจะต้องต่อเนื่องกัน โดยเริ่มตั้งแต่กระบวนการนำคนมาใช้ ที่จะต้องมีการพัฒนาทั้งจิตใจ วินัยของคนให้สอดคล้องกับการพัฒนาวัตถุไปด้วย ในขณะที่เดียวกัน ต้องเปิดโอกาสให้ ประชาชนเข้ามามีส่วนร่วมให้มากที่สุด ทั้งในด้านความคิดริเริ่ม การตัดสินใจ

การปฏิบัติและการรับผิดชอบ ทั้งนี้ เพื่อเป็นการสร้างความศรัทธา เชื่อมมั่นในตัวประชาชนเอง และเป็นการขจัดความขัดแย้งระหว่างประชาชนกับรัฐ

นอกจากนี้ กระบวนการพัฒนาในยุคใหม่จำเป็นต้องเร่งปรับปรุงมาตรการและกลยุทธ์ให้ทันสมัย สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงทางสังคม การบริหารและการตัดสินใจในการพัฒนาจำเป็นต้องกระจายอำนาจในการตัดสินใจให้ผู้เกี่ยวข้องในระดับล่างมากยิ่งขึ้น (อรพินท์ สพิโชคชัย, 2538 : 1-2)

2.4.1 ข้อแตกต่างระหว่างการพัฒนาชุมชนกับการพัฒนาทั่วไป

1. การพัฒนาชุมชนเน้นการดำเนินงานจะต้องคำนึงถึงชุมชนในทุก ๆ ด้าน เช่น สังคม เศรษฐกิจ การเมือง การศึกษา วัฒนธรรม พร้อมทั้งนำเอางานด้านต่าง ๆ มาผสมผสานกัน เพื่อให้ชุมชนมีความเจริญก้าวหน้าในทุก ๆ ด้าน ในขณะที่โครงการอื่น ๆ ดำเนินงานในชุมชนเพียงด้านหนึ่งด้านใดเท่านั้น
2. การพัฒนาชุมชนเน้นการดำเนินงานแก้ปัญหาที่เกิดขึ้นในชุมชนเป็นหลัก
3. การพัฒนาชุมชนเป็นการยึดหลักการให้ประชาชนเข้ามามีส่วนร่วมอย่างจริงจัง ในขณะที่การพัฒนาอื่น ๆ อาจไม่เปิดโอกาสให้ประชาชนเข้ามามีส่วนร่วม เพราะเป็นงานของเจ้า หน้าที่และนักวิชาการ (सानิตย์ บุญชู, 2526 : 24 – 25)

2.5 แนวความคิดละแวกบ้าน (Neighbourhood Concept)

Neighbourhood Concept เป็นแนวความคิดการออกแบบวางแผนพัฒนาชุมชนที่อยู่อาศัยที่ได้รับความนิยมมาก ชุมชนที่อยู่อาศัยในระดับ Neighbourhood หมายถึง บริเวณที่อยู่อาศัยที่กระจายกันอยู่ รายรอบด้วยแนวต้นไม้ หรือสิ่งกีดขวาง ซึ่งสามารถป้องกันการรुक้าจากภายนอก มีความสมบูรณ์ภายในตัวเอง คือ ต้องมีสาธารณูปโภคและสาธารณูปการที่ให้บริการแก่ชุมชนอย่างเพียงพอ และที่สำคัญที่สุด คือ ต้องมีระบบสังคมของตนเอง สามารถสร้างกลุ่มอำนาจชุมชนอย่างเพียงพอ และที่สำคัญที่สุดคือ ต้องมีระบบสังคมของตนเอง สามารถสร้างกลุ่มอำนาจต่อรองทางกฎหมายให้ได้

Clarence Arthur Perry เป็นคนแรกที่กำหนดความหมาย Neighbourhood (Clarence Arthur Perry, cited in Melville C. Branch, 1975 : 45-46) โดยจำแนกพื้นฐานหลักการวางแผนทางกายภาพไว้ 4 ประการด้วยกัน คือ

1. ขนาด การพัฒนาหน่วยที่พักอาศัย (Residential Unit Development) ต้องจัดหาอาคารที่พักอาศัยสำหรับประชากร มีโรงเรียนประถมอยู่ด้วยขนาดของพื้นที่และโรงเรียนขึ้นอยู่กับความหนาแน่นของประชากร
2. ขอบเขต (Boundaries) หน่วยที่พักอาศัยควรอยู่ภายในขอบเขตโดยรอบของ arterial street ที่มีความกว้างเพียงพอ และแยกต่างหากจากถนนใหญ่
3. พื้นที่เปิดโล่ง (Open Space) ควรมีสวนสาธารณะขนาดเล็กและที่ว่างเพื่อการพักผ่อนหย่อนใจ ไว้สนองความต้องการของชุมชน
4. สถานที่ตั้งสถาบัน ที่ตั้งของโรงเรียนและสถาบันอื่น ๆ ควรอยู่ในรัศมีที่จะบริการหน่วยที่พักอาศัยได้นั้นก็คือตั้งอยู่ตรงกลางพื้นที่

Perry ได้กล่าวเพิ่มเติมว่า หลักการ 4 ข้อนี้ ใช้กับชุมชนขนาดเล็ก ยังไม่ได้รวมถึงลักษณะของ real estate development และ Urban Neighbourhood โดยทั่วไป เพราะเป็นที่ทราบกันอยู่แล้วว่า เมืองประกอบด้วยพื้นที่ลักษณะต่าง ๆ ซึ่งแต่ละแห่งมีการใช้สอยเฉพาะ เช่น ย่านอุตสาหกรรม ย่านสถาบัน ย่านธุรกิจ พื้นที่สำหรับเป็นสวนสาธารณะ และอื่น ๆ Neighbourhood ก็เป็นพื้นที่ส่วนหนึ่งที่จะต้องมีการจัดกิจกรรมค้าปลีกระดับท้องถิ่น ถัดจากนั้นออกไปเมืองก็จำเป็นต้องมี Down Town หรือ Main Business District และ Subdiary Business Centre บริการในพื้นที่ใหญ่ ถ้าสามารถวางแผนผสมผสานกันได้ใน Development Plan ได้ชุมชน Neighbourhood ซึ่งเป็นพื้นฐานความต้องการของชีวิตครอบครัว ก็จะพบความสมบูรณ์ยิ่งขึ้น

ในปี 1929 คณะกรรมการวางผังเมืองของนิวยอร์ก ได้ตีพิมพ์รายงานการศึกษาจากทฤษฎี Neighbourhood ของ Perry โดยวางหลักการสำคัญ ๆ 6 ประการคือ

1. ถนนสายหลักและถนนที่ให้การจราจรวิ่งผ่านตลอด (Throughtraffic) ไม่ควรตัดผ่านเข้าไปในบริเวณที่พักอาศัย แต่ควรจัดให้ถนนเหล่านี้เป็นขอบเขตรอบนอกของ Neighbourhood
2. รูปแบบของถนนภายใน Neighbourhood ควรออกแบบและทำโครงสร้างให้มีลักษณะเป็นถนนตันแบบก้นถุง เพื่อให้รถผ่านเข้าและออกได้โดยไม่ต้องกลับรถ (Clu-de-sacs) และมีผิวจราจรสำหรับยวดยานขนาดเบา ทั้งนี้ เพื่อให้มีความเงียบสงบปลอดภัย การจราจรอย่างเบาบาง เพื่อให้เป็นการรักษาบรรยากาศของที่อยู่อาศัยไว้

3. ประชากรใน Neighbourhood ควรจะมีจำนวนเพียงพอที่จะสนับสนุนให้โรงเรียนประถมอยู่ได้ (ขณะนั้น Perry ประมาณไว้ 5,000 คน)

4. จุดศูนย์กลางของ Neighbourhood ควรจะเป็นโรงเรียนประถมและที่ตั้งของ Neighbourhood ควรจะตั้งอยู่ในที่ร่มรื่น และควรมีสถาบันอย่างอื่น ซึ่งให้บริการแก่ประชาชนในย่านนั้นอยู่ในอาณาบริเวณเดียวกันด้วย

5. Neighbourhood ควรมีอาณาเขตประมาณ 160 เอเคอร์ ความหนาแน่นของประชากรประมาณ 10 ครั้งเรือน 1 เอเคอร์ และควรวางผังบริเวณเพื่อให้เด็กเดินไปโรงเรียนในระยะควรไม่เกิน $\frac{1}{2}$ ไมล์

6. แต่ละหน่วยของ Neighbourhood ควรมีแหล่งบริการด้านการค้า, โบสถ์, ห้องสมุด, และศูนย์ชุมชนอื่น ๆ ซึ่งสิ่งอำนวยความสะดวกเหล่านี้ควรจะอยู่ใกล้โรงเรียนประถมนั่นเอง

นอกจากนี้ Perry ได้ถือเอาระยะทางการเดินเท้า (Walking Distance) จากอาคารที่พักอาศัยไปยังอาคารประเภทอื่น ๆ เป็นหลักพิจารณาในการวางผังชุมชนระบบหมู่บ้านโดยกำหนดให้

- ระยะทางเดินจากอาคารที่พักอาศัยห่างจากโรงเรียนประถม $\frac{1}{4}$ ไมล์
- โรงเรียนประถมตั้งอยู่บริเวณศูนย์กลางหมู่บ้าน
- 6-8 หมู่บ้านรวมกลุ่มกันเป็น 1 เมืองเล็ก (Town Ship) ซึ่งมีประชากรระหว่าง 56,000-80,000 คน
- ความหนาแน่นของประชากร 2-3 เท่าของ 20-25 คน ต่อ 1 เอเคอร์
- 4 หมู่บ้านจะต้องจัดโรงเรียนมัธยมตอนต้น 1 แห่ง
- 8 หมู่บ้านจะต้องจัดโรงเรียนมัธยมตอนปลาย 1 แห่ง
- สิ่งอำนวยความสะดวกไม่ว่าจะเป็นโรงเรียน หรือแหล่งบริการต่าง ๆ จะตั้งอยู่ศูนย์กลางของเมือง และโดยรอบจะล้อมรอบด้วยรั้วสีเขียว (Green-belt)
- หมู่บ้านจะมีโรงเรียนประถม, สถานที่เลี้ยงเด็กก่อนวันเรียน, ที่ให้เด็กเล่น (Play ground), โบสถ์, ศูนย์การค้า, ห้องสมุด และคลินิก
- ศูนย์กลางเมืองเล็ก (Town ship Center) จะมีทั้งโรงเรียนมัธยมตอนต้นและตอนปลาย, ศาลาประชาคม, ห้องประชุม, ห้องแสดงดนตรี, โรงภาพยนตร์, ศูนย์การค้าหลัก, สถานพักผ่อนหย่อนใจและศูนย์ราชการ

การจัดการทางกายภาพในเรื่องกลุ่มของชุมชนผสมผสานกันด้วยระบบขนส่งมวลชนของเมืองมีความตั้งใจเพื่อแก้ปัญหาการเดินทางที่เป็นอยู่ในเวลานี้

การจัดองค์ประกอบชุมชน ได้ให้แนวความคิดโดย N.L. Englhardt, Jr. A แผนผังที่สมบูรณยิ่งขึ้นของชุมชนระบบหมู่บ้านรวมกลุ่มอย่างสัมพันธ์กัน มีโรงเรียนหลายระดับ โดยกำหนดให้ระยะการเดินทางที่ไกลที่สุดจากบ้านถึงโรงเรียนเท่ากับ $\frac{1}{2}$ ไมล์ แต่ถ้าหากเป็นสนามเด็กเล่นและโรงเรียนอนุบาลสำหรับเด็กเล็ก กำหนดให้ระยะเดินทางอยู่ในรัศมี $\frac{1}{4}$ ไมล์ สำหรับครอบครัวที่อยู่ใน Neighbourhood

การจัด Neighbourhood Unit ที่ดี ควรประกอบด้วย

1. มีโรงเรียนและสวนสาธารณะเพียงพออยู่ในรัศมีที่ดินไม่ไกลกว่า $\frac{1}{2}$ ไมล์
2. ถนนสายหลักควรจะอยู่รอบ ๆ มากกว่าที่จะตัดผ่านเข้าไปใน Neighbourhood
3. ที่อยู่อาศัยควรจะแยกออกจากส่วนที่ไม่ใช่ที่อยู่อาศัย
4. ควรจะมีจำนวนประชากรเพียงพอที่จะสนับสนุนกิจกรรมของโรงเรียนประถม โดยปกติ 5,000-10,000 คน
5. มีร้านค้าและบริการสำหรับผู้อาศัยใน Neighbourhood นั้น

Clarence Stein คือ เขาโรงเรียนประถมเป็นศูนย์กลาง โดยมีระยะทางเดินเท้าจากที่พักอาศัยไปโรงเรียนในรัศมีไม่เกิน $\frac{1}{2}$ ไมล์ มีศูนย์การค้าขนาดเล็กตั้งอยู่ใกล้โรงเรียน เพื่อจำหน่ายสินค้าจำเป็นในชีวิตประจำวัน ถนนในบริเวณที่พักอาศัยเป็นลักษณะก้นถุง (Cul-de-sac) หรือปลายตัน (dead-end) ทั้งนี้ เพื่อขจัดความวุ่นวายต่าง ๆ ไม่ให้วิ่งทะลุผ่านบริเวณที่พักอาศัย มีสวนสาธารณะ Neighbourhood รวมกลุ่มกัน 3 หน่วย มีโรงเรียนมัธยม 1 แห่ง มีศูนย์การค้าขนาดใหญ่ 1-2 ศูนย์ อยู่ในรัศมีเดินเท้าไม่เกิน 1 ไมล์

C.S. Stein และ Merry Writht ได้เสนอแนะการวางผังย่านพักอาศัยแบบใหม่ โดยเริ่มต้นแนวความคิดเกี่ยวกับ "Super-block" เป็นลักษณะสำคัญ มีการแบ่งแยกทางเดินเท้าและทางรถยนต์ใน Radburn บ้านจะมีการรวมกลุ่มกันรอบ ๆ วงจรของ "cu-de-sac" ซึ่งเชื่อมโยงกันด้วยทางเดินที่มีสวน, โรงเรียน, ร้านค้า และอื่น ๆ จะต้องอยู่ภายใน Super-block เป็นการแยกบริเวณพักอาศัยออกเป็นถนนสายหลัก

J.R. Keiser, D.R. Godchalk และ F. Stuart Jr. Chapin (1995: 53) ได้ให้ข้อสรุปว่าแนวความคิดนี้แตกย่อยได้เป็นหลายแนวความคิด ได้แก่

1) Neighbourhood Unit Concept

Clarence Perry กล่าวว่า Neighbourhood Unit ประกอบด้วยประชากร 1,000-5,000

คน มีขอบเขตที่แน่นอน มีทางเดินเท้าที่เชื่อมต่อกับโรงเรียนประถม สถานที่พักผ่อนหย่อนใจ และพื้นที่โล่งว่า รัศมีการเดินเท้าเท่ากัน 400 เมตร ย่านธุรกิจจะอยู่สี่แยกมุมถนน ได้ได้อยู่ตรงกลางพื้นที่ มีหลักการวางแผนกายภาพ ดังนี้

- ขนาดของชุมชน ขนาดของพื้นที่และโรงเรียนขึ้นอยู่กับความหนาแน่นของประชากร
- ขอบเขตที่พักอาศัยถูกจำกัดขอบเขตด้วยถนนที่มีความกว้างเพียงพอ และแยกต่างหากจากถนนใหญ่
- พื้นที่เปิดโล่งภายในชุมชนควรมีที่โล่งว่างสาธารณะเพื่อการพักผ่อนหย่อนใจ
- สถาบันของชุมชน องค์ประกอบของชุมชนที่เป็นการบริการสาธารณะควรรวมกลุ่มกันอยู่ใจกลางชุมชนเพื่อสะดวกในการใช้สอย และเป็น Landmark ของชุมชน
- กิจกรรมทางธุรกิจประกอบด้วยจำนวนร้านค้าต่าง ๆ ที่มีตั้งอยู่ริมขอบชุมชนเนื่องจากเป็นจุดเปลี่ยนเส้นทางการเดินทางและป้องกันความพลุกพล่านของจราจรภายในชุมชน
- ระบบถนนภายในเส้นทางคมนาคมภายใน กำหนดด้วยระบบการเดินทางประจำวันของประชากรในชุมชนเป็นเส้นรอบวงกลม ควรมีถนนปลายตันแบบก้นถู เพื่อให้รถผ่านเข้าออกโดยไม่ต้องกลับรถ (Clus-De-sac) และมีผิวจราจรสำหรับยวดยานขนาดเบาเพื่อความสงบเงียบ ปลอดภัย และควรมีทางเท้าแยกขาดจากทางยวดยาน

2) Transit-Oriented Development (TOD) หรือ Pedestrian Pocket

แนวความคิดนี้ประกอบด้วยกลุ่มของบ้าน ร้านค้าปลีก สถานที่ทำงานในรัศมี 400 เมตร จากสถานีขนส่งสาธารณะ การใช้ที่ดินเป็นแบบผสมผสาน มีทั้งถนนสายหลัก พื้นที่ว่าง สถานรับดูแลเด็ก ศูนย์การค้า สถานที่ทำงาน และสถานีขนส่งสาธารณะ แนวความคิดนี้เป็นการรวมกลุ่มของชุมชนที่กระจายกันอยู่ในพื้นที่ชานเมืองเข้าด้วยกันโดยระบบขนส่งสาธารณะ (TOD) มีพื้นที่ประมาณ 20 – 40 เฮกเตอร์

3) The Hierarchical Concept of Neighbourhood – Village-town

แนวความคิดนี้เริ่มจากกลุ่มเล็ก ๆ ไปสู่กลุ่มใหญ่ขึ้น คือ กลุ่มของบ้าน Housing Cluster รวมกันเป็น Neighbourhood กลุ่มของ Neighbourhood รวมกันเป็น Village กลุ่มของ Village รวมกันเป็น Town ในบริเวณ Neighbourhood Center มีขนาดใหญ่ขึ้นประกอบด้วยโรงเรียนมัธยมศึกษา กลุ่มร้านค้า Community Service สถานที่พักผ่อน ทางจักรยาน ถนน และที่หยุดรถประจำทาง มีประชากรประมาณ 10,000 – 15,000 คน

2.6 วิธีการพัฒนาพื้นที่เมือง

เพื่อเป็นการเปรียบเทียบขั้นตอนการดำเนินการข้อดีข้อเสียของแต่ละวิธี เพื่อแสดงให้เห็นความเหมาะสมและวิธีการพัฒนาพื้นที่ในเมืองแต่ละวิธี วิธีการพัฒนาพื้นที่เมืองเพื่อก่อให้เกิดการพัฒนาเมือง มีดังนี้

2.6.1 การเวนคืนที่ดิน

การเวนคืนที่ดินเป็นวิธีการพัฒนาที่ดินโดยภาครัฐ รัฐวิสาหกิจ ซึ่งมีลักษณะการดำเนินการโดยบังคับซื้อที่ดินจากเจ้าของที่ดินตามราคาตลาด ราคาประเมิน เพื่อนำมาพัฒนาสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ

แม้ว่าภาครัฐจะมีอำนาจทางกฎหมาย ในการเนิการเวนคืนที่ดิน โดยอยู่ภายใต้ พ.ร.บ. ว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ.2530 และประกาศ ร.ส.ช. ฉบับที่ 44 (พ.ศ. 2534) แต่ในทางปฏิบัติจะเลือกวิธีนี้เฉพาะกรณีที่จำเป็นเท่านั้น เช่น การก่อสร้างทางพิเศษ ของการทางพิเศษแห่งประเทศไทย

ขั้นตอนการดำเนินการ

ภายหลังการสำรวจและออกแบบทางวิศวกรรมแล้วจะดำเนินการจัดกรรมสิทธิ์ที่ดิน ตามขั้นตอนต่อไปนี้

1. ประกาศพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตสำรวจเพื่อที่จะเวนคืน
2. เจ้าหน้าที่เข้าดำเนินการสำรวจอสังหาริมทรัพย์
3. กำหนดราคาเวนคืนโดยคณะกรรมการกำหนดราคา ซึ่งเป็นผู้แทนของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง
4. ประกาศราคาทดแทน
5. ออกหนังสือแจ้งเจ้าของที่ดินมาติดต่อทำสัญญาซื้อขาย แต่หากไม่ตกลงทำสัญญา เจ้าหน้าที่จะดำเนินการวางเงินค่าทดแทน
6. จ่ายเงินค่าทดแทน
7. การอุทธรณ์ขอเพิ่มราคาค่าทดแทน ต่อรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย
8. ฟ้องคดีของศาลภายใน 1 ปี ในกรณีที่ผู้ถูกเวนคืนไม่พอใจคำวินิจฉัยของรัฐมนตรี
9. จ่ายเงินค่าทดแทนและเข้าครอบครองอสังหาริมทรัพย์
10. ขนย้ายหรือถอนอสังหาริมทรัพย์โดยรัฐหรือผู้ถูกเวนคืน
11. ตรา พ.ร.บ. เวนคืนฯ เพื่อให้กรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์ตกเป็นของรัฐ

ปัญหาอุปสรรคในการดำเนินการ

1. รัฐบาลเป็นผู้เสียค่าใช้จ่ายเพียงผู้เดียว ซึ่งต้องใช้งบประมาณมาก
2. การเวนคืนเพื่อสร้างถนนเพียงเส้นเดียว ไม่สามารถแก้ปัญหาจราจรทั้งระบบได้เนื่องจากไม่สามารถเชื่อมโยงกับถนนโดยรอบให้เหมาะสม
3. การดำเนินการเวนคืนมักเกิดความล่าช้า จากการที่เจ้าของที่ดินไม่พอใจค่าตอบแทน
4. ความไม่เป็นธรรมที่ผู้ถูกเวนคืนต้องโยกย้ายและได้รับค่าตอบแทนที่ไม่เป็นธรรมในขณะที่ผู้ไม่ถูกเวนคืนเป็นผู้ได้รับประโยชน์

2.6.2 การจัดสรรที่ดิน

การจัดสรรที่ดินเป็นวิธีการพัฒนาที่ดินของภาคเอกชนซึ่งมีลักษณะการดำเนินการแบบธุรกิจ โดยผู้จัดสรรที่ดินจะเป็นผู้ดำเนินการรวบรวมแปลงที่ดินให้เป็นผืนใหญ่ก่อน แล้วจึงค่อยแบ่งเป็นแปลงย่อยพร้อมทั้งจัดสาธารณูปโภค สาธารณูปการที่จำเป็น และจำหน่ายให้แก่ลูกค้า

การจัดสรรที่ดินจะดำเนินการภายใต้พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 โดยโครงการที่จะเข้าข่ายการจัดสรรที่ดินคือการพัฒนาที่ดินโดยการจัดสรรที่ดินแปลงย่อย 10 แปลงขึ้นไป โครงการจัดสรรที่ดินที่นำมาจำหน่ายอยู่ในรูปของที่อยู่อาศัย ที่ประกอบการพาณิชย์หรือที่ประกอบการอุตสาหกรรม ซึ่งมีทั้งจัดสรรเฉพาะที่ดินเปล่าและที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง

ปัญหาและอุปสรรคในการดำเนินการ

1. เนื่องจากต้องการลดต้นทุนดำเนินการจึงก่อให้เกิดความไม่เป็นระเบียบของเมือง
2. ผู้ประกอบการจัดสรรที่ดินแต่ละรายต่างคนต่างทำแนวถนนแต่ละโครงการมีขนาดไม่เท่ากัน และขาดความเชื่อมโยงอย่างเป็นระบบกับถนนภายนอก ทำให้ใช้ประโยชน์ได้ไม่เต็มที่
3. การจัดสรรที่ดินจะจัดเตรียมเฉพาะสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ แต่ขาดการบำรุงรักษา ทำให้เกิดสภาพเสื่อมโทรมในโครงการ

2.6.3 การประสานประโยชน์ทางที่ดิน

การประสานประโยชน์ทางที่ดิน (LAND SHARING) เป็นการแบ่งปันที่ดินกันระหว่างเจ้าของที่ดิน และผู้อยู่อาศัยที่มีรายได้น้อยของพื้นที่ โดยหน่วยงานภาครัฐเป็นตัวแทนเจรจาต่อรองกับเจ้าของที่ดินให้แบ่งดินบางส่วนของชุมชนขายหรือให้เช่ากับผู้อยู่อาศัยเดิม

จากนั้นหน่วยงานของรัฐที่รับผิดชอบจะนำที่ดินมาจัดผังแบ่งแปลงให้ผู้อยู่อาศัยได้เป็นกรรมสิทธิหรือเช่าในระยะยาว โดยมีการปรับปรุงระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการ มีการสร้างที่อยู่อาศัย พัฒนาทางด้านเศรษฐกิจและสังคม และให้ผู้อยู่อาศัยผ่อนชำระค่าที่ดินกับหน่วยงานของรัฐ หรือสถาบันการเงินที่สนับสนุนโครงการเป็นขั้นตอนต่อไป

ขั้นตอนการดำเนินการ

1. สำรวจชุมชน จำนวนครัวเรือนและรายชื่อของผู้อยู่อาศัย
2. พิจารณาสัทธิของผู้ที่จะได้อยู่ในโครงการหลังการพัฒนาจากสภาพและระยะเวลาในการอยู่อาศัยจริงตลอดจนความจำเป็นของแต่ละครอบครัว
3. ตกลงขนาด ราคา และรายละเอียดการซื้อขายที่ดินหรือการเช่าระยะยาว วางผังการใช้ที่ดินใหม่ พร้อมกำหนดราคาขายหรือเช่า
4. ชาวบ้านรวมตัวกันจัดตั้งคณะกรรมการ เพื่อทำหน้าที่เป็นตัวแทนจัดการในเรื่องต่าง ๆ ทางด้านนิติกรรม รวบรวมเงินจากสมาชิกทุกราย จ่ายให้เจ้าของที่ดินทุกเดือนจนครบกำหนดเวลา รวมไปถึงการจัดหาแหล่งเงินกู้
5. กำหนดรูปแบบที่อยู่อาศัยใหม่ พร้อมพัฒนาระบบสาธารณูปโภค และสาธารณูปการ
6. ชาวชุมชนเข้าใช้พื้นที่และเป็นผู้บำรุงรักษา สิ่งสาธารณูปโภค และสาธารณูปการในโครงการ

ปัญหาและอุปสรรคในการดำเนินการ

ปัญหาในการดำเนินการของการพัฒนาในลักษณะของการประสานประโยชน์ทางที่ดินประกอบด้วย

1. เพิ่มภาระค่าใช้จ่ายของชาวบ้าน จากการพัฒนาและจัดระบบที่อยู่อาศัยใหม่ในขณะที่รายได้ต่อครัวเรือนไม่ได้เพิ่มมากขึ้น
2. ขาดแหล่งเงินกู้เพื่อลงทุนก่อสร้างที่อยู่อาศัยถึงแม้ว่าชาวบ้านจะซื้อที่ดินราคาต่ำกว่าตลาด แต่การก่อสร้างที่อยู่อาศัยจำเป็นต้องมีเงินทุนดอกเบี้ยต่ำให้ชาวบ้านกู้ยืม
3. ที่อยู่อาศัยและการแบ่งแปลงที่ดินอาจต่ำกว่ามาตรฐานส่งผลให้การขออนุญาตก่อสร้างและการแบ่งแปลงที่ดินของโครงการล่าช้า
4. สหกรณ์เคหะสถานจะต้องเสียภาษีตามกฎหมายทั้งที่เป็นองค์กรที่ไม่ได้หวังผลกำไร
5. ข้อขัดแย้งที่เกิดจากการพิจารณาผลประโยชน์ต่าง ๆ อาทิ การแบ่งแปลงที่ดิน การพิจารณาสัทธิ เป็นต้น

6. ขาดความรู้ความเข้าใจ และการสนับสนุนที่เพียงพอจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง

2.6.4 การเตรียมพื้นที่เพื่อการพัฒนาเมืองในอนาคต

การเตรียมพื้นที่เพื่อการพัฒนาเมืองในอนาคต (LAND BANKING) เป็นการจัดเตรียมพื้นที่ เพื่อจัดทำโครงการพัฒนาเมืองโดยการซื้อ การครอบครอง และการขายที่ดินโดยหน่วยงานของรัฐ ซึ่งก่อให้เกิดการพัฒนาและสามารถควบคุมการพัฒนาพื้นที่ได้โดยไม่ตัดถนนหรือก่อสร้างสาธารณูปโภค สาธารณูปการในพื้นที่โครงการ ส่งผลให้ราคาที่ดินสูงขึ้นจากการพัฒนาดังกล่าว แต่ในบางครั้งอาจจำเป็นต้องซื้อที่ดินที่ได้พัฒนาแล้ว ทั้งนี้เพราะความต้องการทำเลที่เหมาะสมต่อการพัฒนาพื้นที่

หลักการสำคัญของการพัฒนาเมืองในอนาคต คือการซื้อที่ดินในบริเวณที่ยังไม่มีการพัฒนาใด ๆ มาพัฒนา ทำยที่สุดจะได้รับผลตอบแทนในรูปของผลกำไร

ขั้นตอนในการดำเนินงาน

เมื่อมีความต้องการที่ดินเพื่อตอบสนองการพัฒนาในด้านเคหะชุมชน จึงต้องดำเนินการจัดซื้อที่ดิน โดยมีวิธีประกาศซื้อตามขั้นตอน ดังนี้

1. ออกประกาศซื้อที่ดิน
2. ตรวจสอบสภาพที่ดิน กำหนดตำแหน่งที่ดินลงในแผนที่โดยสังเขป และคัดเลือกแปลงที่ดินเบื้องต้น
3. สอบราคาจากธนาคารในพื้นที่ และขอทราบข้อมูลจากสำนักงานที่ดิน กรมทางหลวง กรมป่าไม้ สำนักผังเมือง กระทรวงกลาโหม
 - วางผังโครงการ ประเภท และจำนวนอาคาร
 - สำนักรวความต้องการด้านการตลาดที่อยู่อาศัย
4. ต่อรองราคา และจัดลำดับที่ดินโดยผู้เสนอขายที่ดินต้องสามารถตัดสินใจที่จะยื่นราคาขายหรือลดราคาหรือยื่นเงื่อนไขอื่น ๆ ได้
5. สรุปผลการพิจารณาการขออนุมัติหรือยกเลิก เสนอคณะบริหาร
6. ทำสัญญาซื้อ ขายที่ดิน เบิกเงิน โอนโฉนด สอบเขตหรือรวมโฉนดที่ดิน
7. ดำเนินการพัฒนาตามเป้าหมายโครงการที่วางไว้

ปัญหาและอุปสรรคในการดำเนินการ

1. การจัดซื้อที่ดินล่วงหน้านานเกินไปจะทำให้เสียเงินโดยไม่จำเป็น และยังเป็นภาระนำเอาที่ดินออกมาจากระบบผลิต
2. การได้มาซึ่งที่ดินที่เป็นผลจากงบประมาณที่ไม่เพียงพอ ทำให้การพัฒนาหยุดชะงัก ทั้งนี้เพราะราคาที่ดินที่ต้องการนั้นอาจมีราคาสูง อีกทั้งมีขั้นตอนในการดำเนินการที่ซับซ้อน
3. ปัญหาด้านกฎหมายจากขั้นตอนการดำเนินการในการอนุมัติจัดซื้อที่ดินตามระบบราชการ ต้องผ่านหลายกระบวนการ ทำให้เสียเวลาในการดำเนินการนาน ส่งผลให้ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการสูง
4. โครงการส่วนใหญ่จะล่าช้าไม่ทันตามระยะเวลาที่วางไว้ในกระบวนการวางแผน
5. ปัญหามูลค่าที่ดินเพิ่มขึ้นในอัตราเฉลี่ยต่อปีต่ำกว่ามูลค่าของเงินทุนที่จัดซื้อที่ดินเอาไว้จากปัญหาเศรษฐกิจตกต่ำและอัตราดอกเบี้ยเพิ่มสูงขึ้น
6. ขาดการวางแผนที่มีประสิทธิภาพในการเลือกพื้นที่ที่จำเป็นและเหมาะสมกับโครงการพัฒนา
7. ขาดเทคนิค และกฎหมายโอนสิทธิในการพัฒนา
8. ขาดการผลักดันจากฝ่ายการเมืองอย่างต่อเนื่องในการออกกฎหมายรองรับการจัดสรรบุคลากรและเงินทุนสำหรับจัดซื้อที่ดิน

2.6.5 การรวมตัวกันของเจ้าของที่ดินในการพัฒนาพื้นที่โดยการตัดถนน

วิธีตัดถนนโดยความร่วมมือระหว่างประชาชน มี 2 ลักษณะ คือ วิธีซึ่งผู้ดำเนินการหวังผลตอบแทนโดยผู้ดำเนินการจะเรียกค่าดำเนินการ และอีกวิธีคือผู้ดำเนินการไม่หวังผลตอบแทน โดยเจ้าของที่ดินร่วมกันตัดถนนด้วยการเฉลี่ยค่าใช้จ่าย

วิธีการดังกล่าวประกอบด้วยผู้เข้าร่วมโครงการ ดังนี้

1. ผู้เริ่มตัดถนน คือ เจ้าของที่ดินในพื้นที่
2. ผู้ดำเนินการ ได้แก่ กำนัน ผู้ใหญ่บ้าน พระสงฆ์ หรือผู้นำที่ใกล้ชิด และบุคคลที่ต้องการตัดถนนไว้ใจ

ขั้นตอนในการดำเนินการ

1. เจ้าของที่ดินร่วมกันเลือกผู้ดำเนินการหรือผู้ประสานงาน

2. ร่วมกันกำหนดจุดปากทางพร้อมกำหนดค่าตอบแทนเป็นที่ดินหรือเงินก้อนให้เจ้าของที่ดิน
3. ออกแบบ วางผังแนวถนนโดยคำนึงถึงแนวถนนที่ตรงและความเท่าเทียมกัน
4. ทำสัญญากับเจ้าของที่ดินปากทางและเจ้าของที่ดินถนนตัดผ่าน พร้อมชำระค่าที่ดินปากทาง
5. ดำเนินการพูนดินตามแนวถนนและก่อสร้างสะพานโดยเจ้าของที่ดินแปลงที่ได้ประโยชน์เป็นผู้จ่าย
6. ยกถนนให้เป็นสาธารณะประโยชน์ เพื่อให้รัฐเข้ามาดำเนินการต่อไป

ปัญหาและอุปสรรคในการดำเนินการ

1. การไม่ให้ความร่วมมือของเจ้าของที่ดินปากทางหรืออาจเรียกค่าที่ดินปากทางแพงเกินไป
2. เจ้าของที่ดินที่แนวถนนตัดผ่านบางรายไม่มีเงินจ่ายค่าตอบแทนให้เจ้าของที่ดิน
3. ต้องใช้ระยะเวลาที่ยาวนานในการเจรจากับเจ้าของที่ดินปากทาง และเจ้าของที่ดินพื้นที่ติดขอบ
4. ถนนที่ได้ อาจไม่ตรงตามมาตรฐานเพราะข้อจำกัดด้านงบประมาณ

2.6.6 การจัดรูปที่ดิน

การจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมือง เป็นวิธีการหนึ่งในการพัฒนาที่ดินเพื่อพัฒนาหรือปรับปรุงโครงสร้างพื้นฐานของเมืองและเพิ่มมูลค่าและประโยชน์การใช้ที่ดินในบริเวณนั้นโดยไม่จำเป็นต้องใช้วิธีการเวนคืนที่ดินแต่ใช้วิธีรวบรวมที่ดินหลาย ๆ แปลงมารวมกันเป็นแปลงใหญ่แล้ววางผังจัดรูปร่างของแปลงที่ดินใหม่

การดำเนินงานโครงการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมืองนั้นจะทำการพัฒนาและปรับปรุงพื้นที่แห่งใดแห่งหนึ่งของชุมชนเมือง โดย

- จัดสร้างบริการพื้นฐานของเมืองตามแผนผังแม่บทโดยวิธีการปันส่วนที่ดินเพื่อจัดทำสาธารณูปโภคสาธารณูปการ
- จัดหาเงินทุนในการดำเนินโครงการซึ่งได้มาจากพื้นที่จัดหาประโยชน์

ทั้งนี้แปลงที่ดินทั้งหมดจะถูกจัดรูปแปลงที่ดินใหม่ตามผังแม่บทและแผนการใช้ประโยชน์ที่ดินและกรรมสิทธิ์ที่ดินจะถูกโอนให้แก่เจ้าของที่ดินที่ได้รับการจัดรูปแปลงที่ดินใหม่อย่างถูกต้องตามกฎหมาย

2.7 แนวความคิดที่เกี่ยวข้องกับการปรับปรุงฟื้นฟูเมือง

การปรับปรุงฟื้นฟูนั้นเป็นขบวนการหนึ่งของการปรับปรุงชุมชน ซึ่งเป็นไปตามหลักธรรมชาติ คือ เมื่อชุมชนแห่งใดเจริญจนกลายเป็นเมือง และเมื่อเจริญจนถึงที่สุดก็ย่อมจะมีส่วนที่ทรุดโทรมตามมามากอันสมควรที่จะมีการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างของชุมชนเสียใหม่ให้ดีกว่าสภาพเดิม โดยไม่จำเป็นต้องรอให้ชุมชนมีสภาพที่เลวร้าย หรือใช้การไม่ได้เสียก่อน จึงค่อยทำการปรับปรุง ตามปกติแนวความคิดที่เกี่ยวข้องกับการปรับปรุงฟื้นฟูนั้นจะมีความคิดพื้นฐานมาจากการได้เห็นความเจริญเติบโตของเมือง โดยเฉพาะในบริเวณศูนย์กลางหรือใจกลางของเมืองที่ก่อให้เกิดความแออัดของประชากรและการจราจร อันเนื่องมาจากการเป็นศูนย์รวมของกิจกรรมทุกประเภท ทำให้มีผู้มาใช้บริการเป็นจำนวนมาก แต่ขาดสาธารณูปโภค สาธารณูปการที่จำเป็นอย่างเพียงพอ จึงจำเป็นต้องมีการปรับปรุงบริเวณดังกล่าวเพื่อให้มีรูปแบบที่เหมาะสม มีการใช้ที่ดินคุ้มค่าทางเศรษฐกิจ โดยมีการวางผังเมืองเป็นแนวทางพัฒนา อันจะทำให้ผู้อยู่อาศัยในชุมชนและผู้มาใช้บริการได้รับความสะดวกสบาย ก่อให้เกิดสภาพแวดล้อมที่ดี และประการสำคัญทำให้เกิดผลดีทางด้านเศรษฐกิจของประเทศอีกด้วย (C.A.Doxiadis, 1966 : p.9)

การปรับปรุงฟื้นฟูในเขตเมืองเดิม (Urban Redevelopment) เป็นแนวทางการพัฒนาเมือง ในอีกลักษณะหนึ่ง นอกเหนือไปจากสร้างเมืองใหม่หรือชุมชนใหม่ในพื้นที่ชานเมืองหรือสร้างเมืองใหม่ซึ่งสมบูรณ์แบบในตัวเอง โดยมีแหล่งงานอยู่ใกล้ที่อยู่อาศัยในเขตตัวเมืองวิลเฟรด เบิร์นส์ (Wilfred Burns) ได้ให้ความหมายของการปรับปรุงฟื้นฟูเมืองไว้เช่นเดียวกับ แมรี แมคคัลสัน (Mary Mclean) ดังนี้คือ การปรับปรุงฟื้นฟูเมือง (Urban Redevelopment) คือการแก้ไขหรือเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินในปัจจุบัน ซึ่งไม่เป็นที่พึงปรารถนาในพื้นที่นั้นโดยการรื้อถอน และสร้างขึ้นมาในรูปแบบที่แตกต่างไปจากเดิม โดยปฏิบัติตามการวางผังเมืองรวม (Comprehensive Plan) (Wilfred Burns 1963 : 14 ; Mary Mclesn, 1959 : 151) โดยทั่วไปแล้วสาเหตุที่ก่อให้เกิดความจำเป็นในการปรับปรุงฟื้นฟูเมืองใหญ่ ๆ ทั่วโลก มีอยู่ 5 ประการ คือ

1. การขยายตัวเมือง
2. ปัญหาการจราจร

3. สิ่งก่อสร้างที่ทรุดโทรม
4. ค่านิยมใหม่ ๆ ในการอยู่อาศัยและจับจ่ายซื้อของ
5. ทัศนคติเกี่ยวกับสิ่งแวดล้อม

โดยเฉพาะอย่างยิ่งปัญหาการจราจรติดขัด เรื่องสำคัญที่มองข้ามไปไม่ได้ และที่จริงแล้วเพียงปัญหาการจราจรอย่างเดียวก็สามารถเป็นแรงผลักดันที่สำคัญที่จะต้องทำการปรับปรุงฟื้นฟู เพราะปัญหาการจราจรเป็นสิ่งที่เห็นได้ชัดในสายตาของคนทั่วไป ในขณะที่ความเกะก้างสมัยบางอย่างเกือบจะไม่ใช่สิ่งที่สังเกตเลยก็ได้ ชุมชนที่เป็นอยู่ทุกวันนี้มักจะมีอาคาร ทั้งใหม่และเก่าปนกันอยู่ การปรับปรุงฟื้นฟูจึงไม่จำเป็นที่จะต้องรื้อทิ้งแบบกวาดล้างอาคารทั้งหมด ปัญหาที่จะต้องปรับปรุงฟื้นฟู คือ การรื้อถอนแหล่งเสื่อมโทรม ปรับปรุงบ้านพักอาศัยที่ทรุดโทรมไม่ได้มาตรฐาน และอาคารพาณิชย์ที่ให้ผลไม่เต็มที่ในสังคมปัจจุบัน และปรับปรุง สิ่งก่อสร้างใหม่ให้สามารถรับความหนาแน่นได้สูงขึ้น ตามความต้องการเรื่องที่อยู่อาศัยที่เพิ่มมากขึ้นในบริเวณนั้น ๆ (Wilfred Bums, 1963 : 194)

อาร์เธอร์ บี แกลเลียน และไซมอน ไอส์เนอร์ (Arthur B. Gallion and Simon Eisner) ได้เสนอแนวทางการวางแผนปรับปรุงฟื้นฟูเมืองว่า “ควรทำให้มีศูนย์กลางพาณิชย์กรรมที่แท้จริงขึ้นแทนที่จะให้มีร้านค้าร้านน้อยทั่วไปหมด และจัดให้มีระบบการขนส่งมวลชนให้เข้ากับสภาพการใช้ที่ดิน เพราะมีฉะนั้นเมืองใหญ่จะต้องประสบกับการมีชายของถนนทางหลวง และที่สำหรับจอดรถอย่างไม่มีที่สิ้นสุด การปรับปรุงเปลี่ยนแปลงจะสำเร็จลงได้จะต้องใช้เวลานาน หรือนานมากจนแทบจะสิ้นหวัง แต่ก็เป็นการคุ้มค่าที่จะต้องทำให้เมืองฟื้นจากสภาพกระเสาะกระแสะอย่างเช่นที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน และเป็นมานานแล้วด้วยเช่นกัน เป็นความรับผิดชอบของรัฐที่จะต้องวางผังเมืองเสียใหม่ ให้มีโครงการปรับปรุงฟื้นฟูในลักษณะผสมผสาน และจะต้องเป็นความรับผิดชอบร่วมกันของภาครัฐบาลและภาคเอกชน ที่จะช่วยให้การปรับปรุง แต่ละด้านเป็นไปตามวัตถุประสงค์หรือเจตนารมณ์” (Arthur B. Gallion, 1975 : 365)

การปรับปรุงฟื้นฟูเป็นเรื่องที่จำเป็นต้องกระทำ เพื่อแก้ปัญหาข้อบกพร่องของเมืองที่กำลังขยายตัวออกไปทุกที่ ไอเวอร์ เฮช ซูลีย์ (Ivor H. Sooley) กล่าวว่า “การปรับปรุงฟื้นฟูจะสามารถพิสูจน์ได้ว่า ในระยะยาวเป็นการลงทุนที่ถูกต้องแม้ในระยะแรก ๆ จะต้องรับภาระหนักในเรื่องค่าใช้จ่ายก็ตาม” (Ivor H. Sooley, 1968 : 143) ซึ่งสอดคล้องกับที่เทอดเกียรติ ศักดิ์คำดวง ให้ความเห็นไว้ว่า งานทำ Urban Redevelopment เป็นงานที่ต้องใช้ทุนเป็นจำนวนมาก แต่เป็นงานที่สามารถจะคืนทุนได้แน่นอนในระยะเวลายาว โดยเฉพาะเมื่อเทียบกับ Housing Development แต่

เพียงอย่างเดียว รายได้ที่เห็นได้ชัดก็คือ จากการปรับปรุงพื้นที่ดินขนาดใหญ่ ซึ่งราคาเฉลี่ยจะต่ำมากเมื่อเทียบกับราคาขายหลักจากการพัฒนาทั้งบริเวณแล้วและราคาขายหรือให้เช่าอาคาร ซึ่งสามารถจะทำให้มีอัตราความหนาแน่นสูง มีพื้นที่ขายได้มาก โดยที่ยังสามารถทำให้คุณภาพสิ่งแวดล้อมดีขึ้นอีกมาก (เทอดเกียรติ ศักดิ์คำดวง, 2517 : 74)

การวางแผนเพื่อปรับปรุงฟื้นฟูเมือง ควรเปิดโอกาสให้มีการตัดสินใจในลักษณะ “Avenue” เพื่อการสร้างโครงร่างของเมืองขึ้นใหม่ เป็นการปรับปรุงระบบการใช้ที่ดินไปยังระบบของ “Mass Transportation” รวมทั้งโครงข่ายของถนนอื่น ๆ ที่จะต้องมีการพัฒนา ในทางปฏิบัติอาจจะใช้เวลานานในการรวบรวมข้อมูลต่าง ๆ ทั้งนี้ จะต้องเป็นความรับผิดชอบของหน่วยงานรัฐบาลที่จะวางแผนเมืองใหม่ ด้วยการผสมผสานโครงการปรับปรุงฟื้นฟูเมืองเข้ากับ Redevelopment Programme และรวมความรับผิดชอบของรัฐและเอกชนเข้าด้วยกันเพื่อเป็นการประกันว่า การพัฒนาแต่ละส่วนของเมืองใหม่ จะสามารถให้บริการได้ตามความตั้งใจ นโยบายเพื่อความสมดุลในการให้บริการต่าง ๆ ตามความต้องการประชาชนที่อยู่อาศัย กำหนดขอบเขตของการเจริญเติบโต จัดการในเรื่องความต้องการใช้ที่ดินซึ่งมีอยู่ไม่จบสิ้น และพัฒนาพื้นฐานทางเศรษฐกิจที่สามารถเลี้ยงตัวเองได้ โดยในด้านกิจกรรมทางสังคมจะต้องประกอบด้วย การบริการทางการศึกษา การบริการสุขภาพ กิจกรรมทางด้านการพักผ่อนหย่อนใจ องค์กรของรัฐ และสถาบันทางศาสนา ส่วนกิจกรรมทางเศรษฐกิจนั้น จะต้องมีส่วนกลาง และอื่น ๆ ด้านกายภาพต้องจัดเตรียมสาธารณูปโภคและที่พักอาศัย (Carlos C. Cambell, 1976 : 21)

นอกจากนี้ยังมีนักเศรษฐศาสตร์หลายท่านได้วางทฤษฎีเกี่ยวกับที่ดินในเมือง ซึ่งมีส่วนสัมพันธ์กับแนวความคิดฟื้นฟูเขตเมืองขึ้นใน เช่น อาร์ เอ็ม เฮิร์ด (R.M. Hurd) กล่าวว่า เมื่อเมืองเจริญเติบโตขึ้น ส่วนที่ไกลออกไปจะถูกนำมาใช้ ซึ่งความแตกต่างของที่ตั้งของที่ดินนี้จะทำให้ราคาที่ดินในเมืองสูงขึ้น นอกจากนี้ สาธารณูปโภคและสาธารณูปการที่สมบูรณ์ในพื้นที่แต่ละแห่งก็จะทำให้ราคาที่ดินในเมืองสูงขึ้นด้วย (R.M. Hurd, 1903 : 12)

อัลเฟรด มาร์แชล (Alfred Marshall) กล่าวว่า ราคาและขนาดของที่ดินจะมีความสัมพันธ์กับความสูงของสิ่งก่อสร้าง กล่าวคือ ถ้าราคาที่ดินต่ำ ผู้ลงทุนจะซื้อที่ดินแปลงใหญ่ แต่ถ้าราคาที่ดินสูง ผู้ลงทุนจะซื้อที่ดินแปลงเล็ก และสร้างสิ่งก่อสร้างสูง ๆ ขึ้นแทน (Alfred Marshall, 1961 : 135) และริชาร์ด ยู แรดคลิฟฟ์ (Richard U. Ratcliff) ได้เน้นให้เห็นว่าการปรับปรุงฟื้นฟูเมืองจะเกิดขึ้นโดยแรงผลักดันของตลาด เมื่อเจ้าของที่ดินมีโอกาสที่จะได้รับผลประโยชน์มากขึ้นกว่าเดิม โดยการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินของตนจากที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน (Richard U. Ratcliff, 1949 : 403)

2.8 แนวความคิดเกี่ยวกับการวางผังเฉพาะ

ในปัจจุบันยังถือกันโดยทั่วไปว่า สถาปนิกเป็นผู้วางแผนและจัดทำแผนผังแม่บทโครงการพัฒนาเมือง ทั้งที่ปัญหาหลัก ๆ ในการจัดทำแผนผังแม่บทโครงการฯ ย่อมไม่สามารถแก้ไขได้โดยอาศัยความรู้ความสามารถด้านวิชาชีพเพียงด้านหนึ่งด้านใด ไม่ว่าจะเป็นด้านเทคนิค เศรษฐกิจการเงิน กฎหมาย สังคมวิทยา นโยบายการเมือง หรือศิลปการออกแบบก็ตามการวางแผนในลักษณะนี้จึงเป็นการระดมความรู้ความสามารถจากหลาย ๆ ด้าน เข้ามาดำเนินการร่วมกัน ในการดำเนินงานร่วมกันเช่นนี้ จำเป็นต้องมีการศึกษาทดลอง เพื่อกำหนดวิธีการและขั้นตอนในการดำเนินงานให้สามารถบรรลุผลที่เหมาะสม ข้อเขียนนี้ต้องการแสดงวิธีการโดยสังเขปในการจัดทำแผนผังแม่บทโครงการพัฒนาเมืองอย่างเป็นระบบ โดยมีได้แสดงเทคนิควิธีในรายละเอียดอย่างสมบูรณ์ ทั้งนี้ เพื่อให้เป็นไปตามแนวคิดสองประการ คือ ประการแรก วิธีการที่จะแสดงต่อไปนี้ เป็นเพียงแบบอย่างในการจัดทำแผนผังแม่บทโครงการฯ ซึ่งแม้ได้ผ่านการทดลองใช้มาแล้วก็ตาม แต่ยังคงต้องปรับปรุงต่อไปอีก แบบอย่างที่เสนอ มีวัตถุประสงค์ที่จะแสดงการจำแนกขั้นตอนการดำเนินงานต่าง ๆ ที่ต้องพิจารณาในหลายแง่หลายมุม เพื่อหลีกเลี่ยงมิให้ทับทักกันว่า การวางแผนผังแม่บทโครงการฯ เป็นเพียงงานด้านหนึ่งด้านใดหรือเพียงไม่กี่ด้าน และเพื่ออำนวยความสะดวกในด้านต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง มีทัศนคติที่ถูกต้องที่ควรต้องงานในด้านของตนและต่อด้านอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง จนเกิดทัศนคติต่อองค์รวมของระบบการวางแผนนั้น ๆ อย่างถูกต้อง ประการที่สอง จะต้องยอมรับว่าการวางแผนผังแม่บทโครงการฯ ก็เช่นเดียวกันกับการวางแผนอื่น ๆ คือ เป็นการดำเนินงานที่มีลักษณะ “การประสานงาน” กันระหว่างหลายฝ่าย โดยมุ่งที่จะให้บรรลุผลตามเป้าหมายต่าง ๆ ที่ผู้เกี่ยวข้องกำหนดขึ้นมาให้เป็นจริง โดยไม่คำนึงว่าฝ่ายใดจะเป็นผู้กำหนดเป้าหมายต่าง ๆ ขึ้นมาในตัวของมันเอง ให้พบ และให้ครบถ้วน

แม้ว่าวิธีการวางแผนที่จะมีได้คำนึงถึงด้านแนวนโยบาย หรือด้านการเมือง แต่ในเบื้องต้นของการวางแผนก็จำเป็นที่จะต้องมีการกำหนดทิศทางด้านแนวนโยบายกับฝ่ายการเมืองที่เกี่ยวข้อง นั่นคือนักวางแผนจะต้องปรึกษาหารือกับฝ่ายการเมือง เพื่อหาความชัดเจนในด้านแนวนโยบายเสียก่อน เพื่อนำมาใช้ในการเตรียมการวางแผนต่อไป ประเด็นปัญหาโดยรวมของการวางแผนจึงมีใช้อยู่ที่ว่า จะวางแผนและออกแบบส่วนต่าง ๆ อย่างไร แต่ประเด็นหลักอยู่ที่ว่า มีวิธีการใดที่นักวางแผนจะรู้ว่าเขาควรจะวางแผนอย่างไร และรู้ว่า ประเด็นปัญหาและวิธีการแก้ปัญหาต่าง ๆ อยู่ตรงไหนบ้าง

การจัดทำแผนผังแม่บทโครงการฯ ครอบคลุมขั้นตอนต่าง ๆ มากมาย ตั้งแต่ขั้นต้นที่ท้องถิ่นมีมติให้จัดทำแผนผังแม่บทโครงการ (ผังเมืองเฉพาะ) จนกระทั่งถึงขั้นตอนการประกาศใช้แผนผังแม่บทให้มีผลบังคับตามกฎหมาย นั่นคือ มีใช้อย่างที่เข้าใจกันว่า การวางแผนผังแม่บทคือ การจัดทำแผนงานโครงการและออกแบบแผนผังโครงการเท่านั้น ในการดำเนินงานวางแผนทั้งกระบวนการ นักวางแผนที่เกี่ยวข้องต้องเข้าใจอย่างแจ่มชัดว่า แผนผังแม่บทฯ จะสนองเป้าหมายใดบ้าง ซึ่งเป้าหมายต่าง ๆ ย่อมแตกต่างกันระหว่างฝ่ายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง ไม่ว่าจะเป็นฝ่ายบริการสาธารณสุข ภาครัฐ ภาครัฐวิสาหกิจ ฝ่ายจัดระเบียบที่ดิน ฝ่ายกฎหมาย ฝ่ายผู้ลงทุนพัฒนาโครงการที่หวังผลตอบแทน ฝ่ายบริการสังคม ฝ่ายบริหารท้องถิ่น ฝ่ายผู้ประกอบการที่จะเข้ามาลงทุน โดยเฉพาะประชาชนทั่วไปที่ต่างก็ปรารถนาความอยู่ดีมีสุข ฝ่ายต่าง ๆ เหล่านี้อาจไม่มีความรู้ความเข้าใจรอบด้านต่อการวางแผน แต่จำเป็นต้องเข้ามาประสานประโยชน์ร่วมกันด้วยวิธีการประนีประนอมเพื่อหาข้อยุติในด้านผลประโยชน์ที่คาดหวังกันในแต่ละฝ่าย ดังนั้น นักวางแผนแม่บทโครงการจึงเป็นตัวจักรสำคัญในการนำความคิดด้านคุณประโยชน์และเป้าหมายต่าง ๆ มาวิเคราะห์เลือกเฟ้นส่วนดีที่สุดเท่าที่เป็นไปได้ในทุกด้านมาเชื่อมโยงเข้าด้วยกัน ผู้วางแผนจึงจำเป็นต้องมีความรู้ความเข้าใจว่าจะนำเป้าหมายต่าง ๆ และเงื่อนไขข้อจำกัดต่าง ๆ เข้ามาปฏิสัมพันธ์กันอย่างไร ด้วย

โกมล ปานสี (2544) ได้อธิบายเกี่ยวกับการวางแผนและจัดทำแผนผังแม่บทโครงการพัฒนาเมือง (ผังเมืองเฉพาะ) ไว้ว่า ผังเมืองเฉพาะ เป็นแผนผังแม่บทโครงการพัฒนาเมืองที่จัดทำขึ้นตามผังเมืองรวม โดยกฎหมายให้อำนาจแก่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นในการจัดทำผังเมืองเฉพาะ (ที่กำหนดรายละเอียดด้านการใช้ประโยชน์ที่ดิน และอาคารสิ่งปลูกสร้าง ตามแบบแผนด้านการผังเมือง) ขึ้นมาใช้บังคับในอาณาบริเวณหนึ่งใด ที่มีความจำเป็นและมีความพร้อมที่จะดำเนินการพัฒนาให้สำเร็จลุล่วงไปได้ตามแผนงานและในเวลาที่กำหนด ในชุมชนขนาดเล็กท้องถิ่นอาจจัดทำผังเมืองเฉพาะให้ครอบคลุมพื้นที่ทั้งชุมชน แล้วใช้ผังเมืองเฉพาะนี้แทนผังเมืองรวมไปในตัวก็ได้ แต่ในชุมชนเมืองทั่วไป ย่อมมีลักษณะการพัฒนาและข้อจำกัดมากมาย โดยเฉพาะลักษณะการพัฒนาที่แตกต่างกันระหว่างพื้นที่ส่วนต่าง ๆ ในชุมชน จึงมักแยกออกจากกันระหว่างผังเมืองรวม และผังเมืองเฉพาะ

2.8.1 ข้อกำหนดในผังเมืองเฉพาะ

ตามกฎหมาย “ อาคารและสิ่งปลูกสร้าง “ ของสหพันธ์สาธารณรัฐเยอรมันนี้ (BUNDESBAUGESETZ มาตรา 9) กำหนดให้ผังเมืองเฉพาะแสดงรายละเอียดด้านข้อกำหนดต่างๆ ตามความจำเป็นได้แก่ :

1. พื้นที่ปลูกสร้าง พร้อมรายละเอียดได้แก่
 - ก) ประเภทการใช้ประโยชน์ และขนาดค่าต่างๆ ในการใช้ประโยชน์อาคาร สิ่งปลูกสร้าง
 - ข) ลักษณะอาคาร (เตี้ยว แถว สูง ขนาดใหญ่ ฯลฯ) ที่ดินปลูกสร้างอาคารได้ และที่ดินที่ไม่ให้ปลูกสร้างอาคารตำแหน่งการจัดวางตัวอาคาร
 - ค) ขนาดแปลงที่ดินต่ำสุด
 - ง) ความสูงของอาคาร (จำนวนชั้น)
 - จ) พื้นที่และอาคารจอดรถ – ทางเข้าออกของแปลงที่ดิน
 - ฉ) พื้นที่สำหรับปลูกสร้างอาคารสาธารณะประโยชน์
 - ช) พื้นที่อยู่อาศัยลักษณะบ้านเดี่ยว
 - ซ) พื้นที่สำหรับปลูกสร้างอาคารเพื่อธุรกิจการค้าเอกชน ซึ่งอยู่ในตำแหน่งที่ตั้งที่เหมาะสมด้านการผังเมืองและด้านการสัญจร
2. พื้นที่ที่ห้ามปลูกสร้างอาคาร แต่กำหนดให้ใช้ประโยชน์ประเภทอื่น (ระบุ)
3. พื้นที่เพื่อการสัญจร (ถนน ที่จอดรถ ทางเดิน)
4. ระดับความสูงของผิวพื้นที่เพื่อการสัญจร ที่สามารถเชื่อมเข้าสู่แปลงที่ดินที่ประชิด พร้อมกับแสดงตำแหน่งเชื่อมต่อแปลงที่ดินเข้ากับพื้นที่เพื่อสัญจร
5. พื้นที่เพื่อสิ่งสาธารณูปโภคต่างๆ
6. เส้นทางสาธารณูปโภคเหนือพื้นดิน และใต้พื้นดิน
7. พื้นที่เพื่อการบำบัดน้ำเสีย และพื้นที่เพื่อการขจัดขยะมูลฝอยและสิ่งปฏิกูล
8. พื้นที่สีเขียว เช่น สวนสาธารณะ สวนหย่อม สนามกีฬา สนามเด็กเล่น สุสาน ฯลฯ
9. พื้นที่ขุดเจาะ บ่อ ที่ฝังกลบ พื้นที่เพื่อกิจกรรมด้านทรัพยากรธรณี
10. พื้นที่เกษตรกรรมและป่าไม้
11. พื้นที่ที่ให้สิทธิประชาชนใช้สัญจร พื้นที่ให้สิทธิแก่กิจการเดินท่อ / สาย หรือพื้นที่ให้สิทธิใช้ประโยชน์แก่เฉพาะกลุ่มบุคคล

12. พื้นที่จอดรถ และอาคารจอดรถรวม
13. พื้นที่บริการสำหรับแหล่งอยู่อาศัย หรือสถานประกอบการเฉพาะแหล่ง
14. พื้นที่ที่มีอันตรายจากมลภาวะ หรือไม่ปลอดภัยที่จะใช้ปลูกสร้างอาคาร แต่ใช้ประโยชน์ประเภทอื่นๆ (ระบุง)
15. พื้นที่ปลูกต้นไม้และพืชพรรณ
16. การยึดฝังน้ำ ต้นไม้ และพืชพรรณให้แน่นหนาถาวร

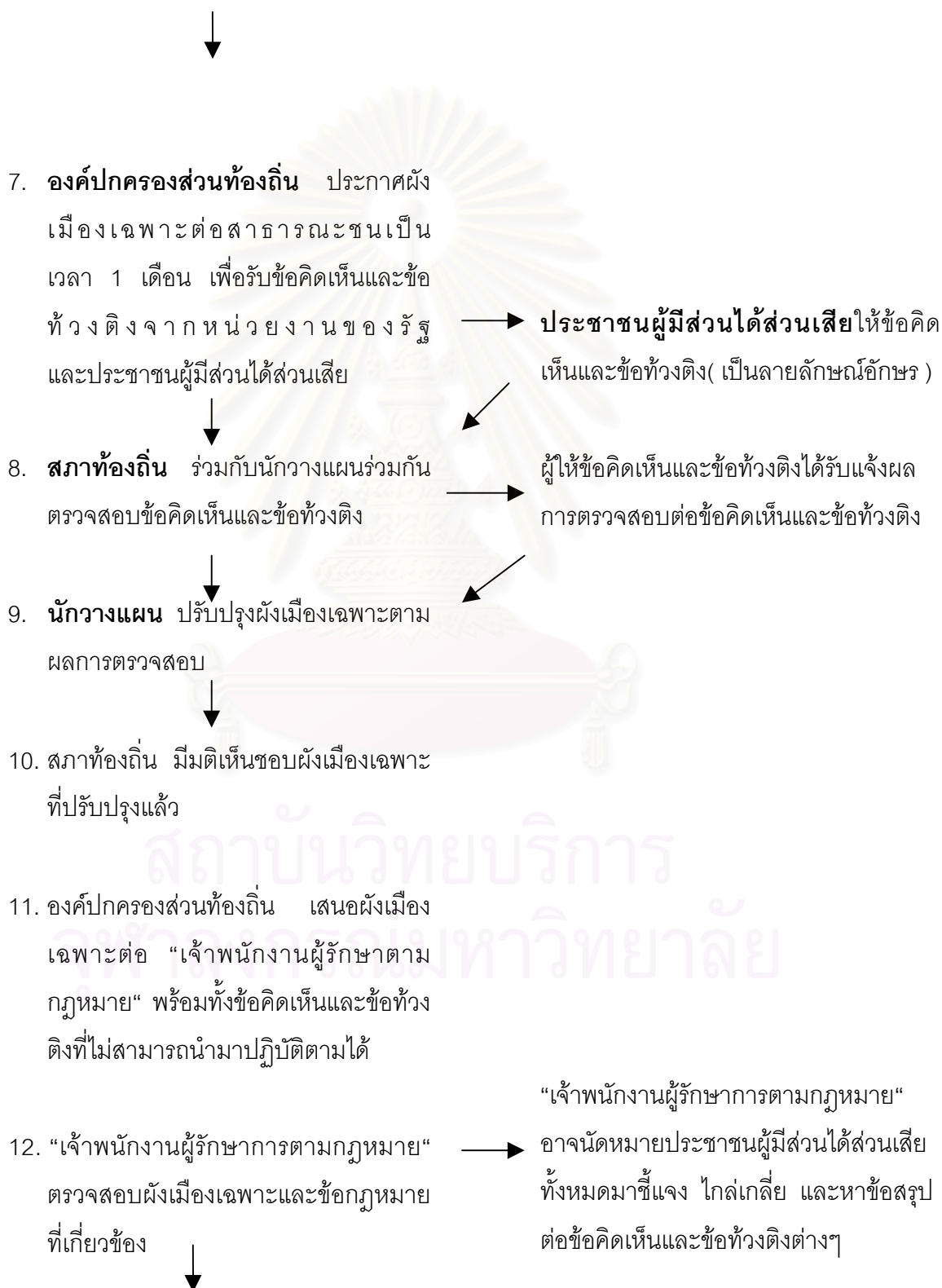
นอกจากนี้ผังเมืองเฉพาะยังสามารถใช้อำนาจตามกฎหมายของท้องถิ่น ในการกำหนดรูปแบบภายนอกของอาคาร ให้มีลักษณะเฉพาะด้านศิลปะ ประวัติศาสตร์ รวมทั้งในการกำหนดให้สงวน บำรุงรักษา อนุสรณ์สถานที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์ และธรรมชาติอันงดงาม



สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

แผนภูมิที่ 2.3 ขั้นตอนดำเนินงานจัดทำผังเมืองเฉพาะ (โดยสังเขป)





- ↓
13. “เจ้าพนักงานผู้รักษาการตาม
กฎหมาย “ เห็นชอบและอนุมัติผังเมือง
เฉพาะ - อาจโดยมีเงื่อนไข
- ↓
- **ท้องถิ่น** อาจารย์เรียนให้ศาลปกครองวินิจฉัยใน
กรณีที่ “เจ้าพนักงานผู้รักษาการตามกฎหมาย“
ไม่เห็นชอบ หรือมีเงื่อนไขในการเห็นชอบต่อผัง
เมืองเฉพาะ
14. **องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น** ประกาศ
ผลการอนุมัติต่อสาธารณชน และแจ้ง
ช่วงเวลาที่ประกาศผังเมืองเฉพาะ ผัง
เมืองเฉพาะจึงมีผลบังคับตามกฎหมายทันที
ที่ ภายหลังจากการประกาศผลการอนุมัติ
พร้อมกับยกเลิกข้อกำหนด “ห้ามเปลี่ยนแปลง
สิ่งปลูกสร้าง“ (ที่กำหนดขึ้นใช้ใน
ช่วงต้นของการจัดทำผังเมืองเฉพาะ ในข้อ
1.)
- ↓
15. **องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น** ติดประกาศผังเมืองเฉพาะพร้อมหลักฐานการอนุมัติเป็น
เวลา 1 เดือน
- ↓
16. หากมีความจำเป็น สภาท้องถิ่นสามารถเปลี่ยนแปลง หรือแก้ไข / เพิ่มเติมผังเมืองเฉพาะโดย
ไม่ต้องประกาศและขออนุมัติใหม่ในกรณีที่
- . ไม่มีผลกระทบต่อหลักการและเหตุผลของผังเมืองเฉพาะเดิม
 - . มีผลต่อการใช้ประโยชน์ในแปลงที่ดินน้อยมาก
 - . เจ้าของที่ดิน เจ้าพนักงาน องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น และหน่วยงานต่างๆ ของรัฐ
ที่เกี่ยวข้องเห็นชอบ

- เหตุผลความจำเป็น และการดำเนินงานเบื้องต้น ในการวางแผนแม่บทโครงการพัฒนาเมือง (ผังเมืองเฉพาะ)

กฎหมายให้อำนาจแก่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นในการวางแผน และจัดทำแผนผังแม่บทโครงการพัฒนาพื้นที่เมืองในแต่ละท้องถิ่น ตามความจำเป็น รวมทั้งให้อำนาจแก่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นในการเปลี่ยนแปลง ปรับปรุง เพิ่มเติม หรือยกเลิกผังเมืองแม่บทโครงการพัฒนาเมืองในท้องถิ่น

ความจำเป็นในการวางแผนและจัดทำแผนแม่บทโครงการ อาจเกิดจากสาเหตุอย่างน้อย 2 กรณีคือ กรณีแรก เกิดจากท้องถิ่นมีแนวคิดอยู่แล้ว ที่จะให้พื้นที่หนึ่งใดพัฒนาไปในแนวทางที่ต้องการ หรือกรณีหลังคือ ท้องถิ่นมีความไม่พอใจต่อสภาพปัจจุบันที่เป็นอยู่ในพื้นที่หนึ่งใด หรือเกิดจากสาเหตุทั้ง 2 กรณีประกอบกันก็ได้

- ความจำเป็นในการวางแผน จากสาเหตุที่ท้องถิ่นมีแนวคิดที่ต้องการให้พื้นที่หนึ่งใดพัฒนาไปในแนวทางที่ท้องถิ่นต้องการ (สาเหตุเชิงบวก)

กล่าวคือ เมื่อท้องถิ่นนำแนวความคิดที่ต้องการนั้นมาเปรียบเทียบกับสภาพจริงที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน แล้วนำความแตกต่างระหว่างสภาพจริงและความคาดหวังนั้น มาใช้เป็นเหตุผลสนับสนุนต่อความจำเป็นที่จะต้องทำการวางแผนและจัดทำแผนแม่บทฯ ขึ้นมา อาจเกิดประเด็นปัญหา 2 ประการคือ

แนวคิดความต้องการนั้น มิได้สอดคล้องกับสภาวะความเป็นจริงในพื้นที่ชุมชนนั้น ดังนั้นหากนำเอาแนวคิดความต้องการเช่นนี้มาเป็นเหตุผลหลักของการวางแผนแล้ว ก็ย่อมไม่สามารถบรรลุผลตามที่ต้องการได้ เพราะนั้นจะเป็นการนำแนวความคิดความต้องการที่แปลกแยกออกไปจากสภาพความเป็นจริงในชุมชนท้องถิ่นมาบังคับใช้เสียมากกว่า อันตรายเช่นนี้มักเกิดขึ้นเมื่อเจ้าของความคิดไปรู้เห็นข้อมูลข่าวสาร หรือโครงการมาจากที่อื่นอย่างฉาบฉวย แล้วเกิดแยกไม่ออกว่าสิ่งไหนเป็นความต้องการจริง ๆ ในท้องถิ่น และสิ่งไหนเป็นแนวคิดที่ถูกกระตุ้นโดยการวางแผนและการพัฒนาในท้องถิ่นอื่น โดยเฉพาะอย่างยิ่ง แนวคิดที่เกิดจากผู้บริหารหรือนักการเมือง ที่ไปศึกษาดูงานการวางแผนและการพัฒนาโครงการในที่อื่น แล้วเกิดความบังงัดใจจากที่นั่นขึ้นมา

สาเหตุเชิงบวกอาจถูกปรุงแต่งขึ้นมาเพื่อปิดบังเจตนาที่แท้ซึ่งซ่อนเร้นอยู่เบื้องหลังแนวคิดนั้นๆ เช่น โดยการแสดงให้เห็นภาพอนาคตตามแนวคิดที่เลิศหรูมาเพื่อเปรียบเทียบกับสภาพในท้องถิ่นที่เสื่อมโทรมอยู่ในปัจจุบัน จนทำให้เกิดความเข้าใจว่า จำเป็นต้องทำอะไรบาง

อย่างเพื่อแก้ไขปัญหาเช่นนี้ เป็นวิธีที่นักการเมืองและผู้บริหารระดับสูงในท้องถิ่นนิยมใช้ สนับสนุนโครงการของตน หรือนักการเมืองที่ไม่อยู่ในอำนาจใช้แสดงให้เห็นว่าสภาท้องถิ่นที่ควบคุมการบริหารอยู่นั้นไร้ประสิทธิภาพเพียงใด

สาเหตุของการวางแผน ที่เกิดจากความไม่พอใจต่อสภาพพื้นที่ที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน (สาเหตุเชิงลบ)

ที่เป็นแบบฉบับให้เห็นกันอยู่ทั่วไปได้แก่ เกิดมีความไม่พอใจต่อสภาพปัจจุบัน ทั้ง ๆ ที่ผู้เกี่ยวข้องหรือผู้รับผิดชอบ หาได้มีแนวคิดเห็นใด ๆ ว่าควรจะปรับปรุงแก้ไขสภาพอันไม่พึงประสงค์นี้ได้อย่างไร ทั้งนี้อาจเป็นเพราะไม่มีความรู้ความเข้าใจพอ หรือเพราะยังไม่ได้มีการศึกษาวิเคราะห์กันจริง ๆ จัง ๆ ว่า จะแก้ไขปรับปรุงอย่างไรกัน สาเหตุเชิงลบนี้อาจมีประเด็นปัญหา 2 ประการเช่นเดียวกัน คือ

- ความไม่พอใจต่อสภาพพื้นที่ในท้องถิ่นดังกล่าว อาจเกิดจากการขาดความรู้ความเข้าใจต่อเงื่อนไขต่าง ๆ มากมาย ในแต่ละส่วน และแต่ละด้านในชุมชนท้องถิ่นนั้น ๆ

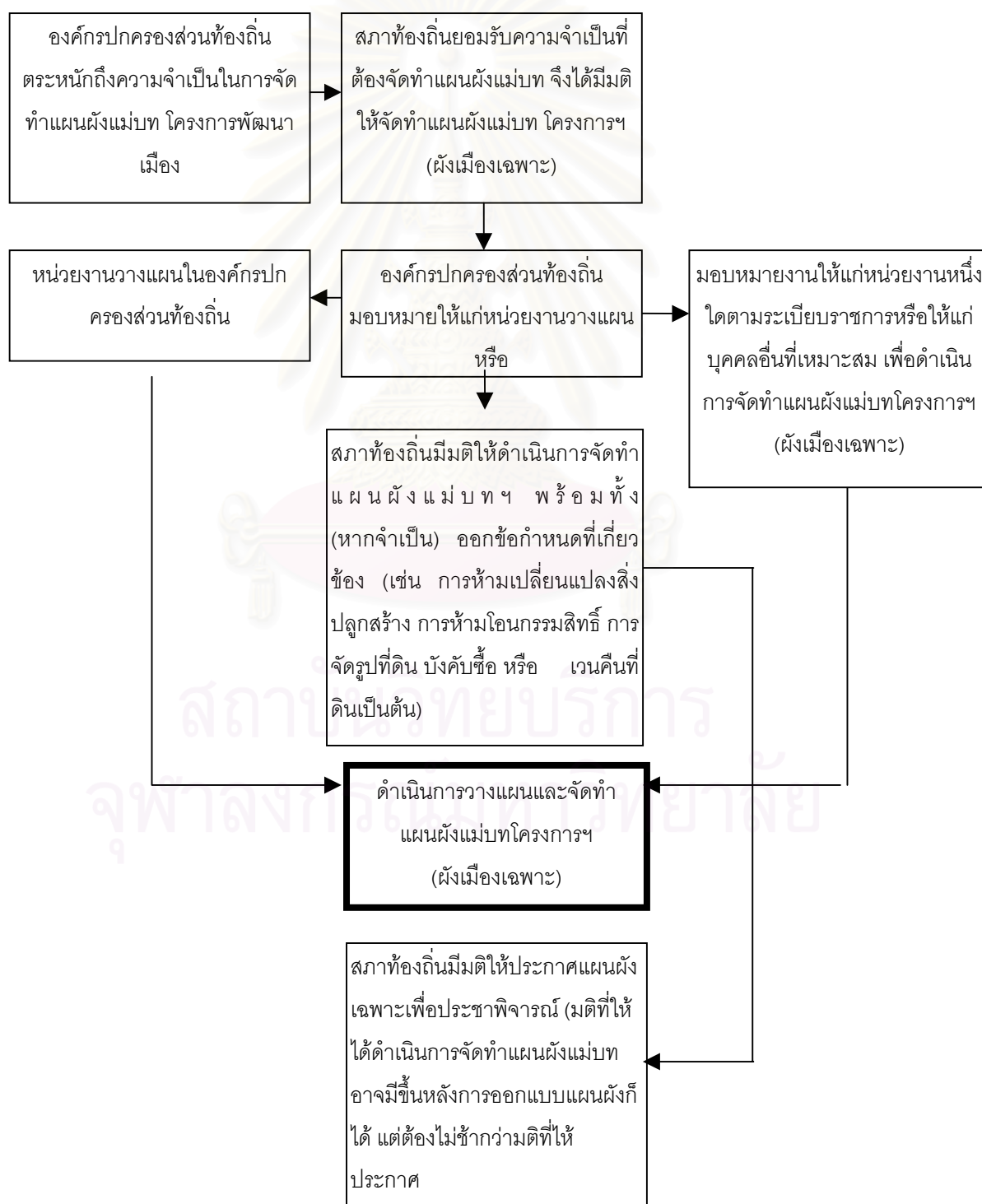
- มีความยากลำบากที่นักการเมืองและผู้บริหารที่เกี่ยวข้อง จะสามารถเข้าใจต่อประเด็นปัญหาต่าง ๆ ในการวางแผนจนทะลุปรุโปร่ง จึงทำให้กลุ่มผลประโยชน์บางกลุ่มนำเอากรณีชุมชนในท้องถิ่นอื่น ๆ มาเปรียบเทียบ อย่างไม่ตรงเรื่องตรงประเด็น จนทำให้นักการเมืองและผู้บริหารที่เกี่ยวข้องเกิดไขว้เขว แล้วเกิดไม่พอใจต่อสภาพชุมชนในท้องถิ่นของตนเองขึ้นมา

นักการเมืองและผู้บริหาร สามารถแก้ไขประเด็นปัญหาทั้ง 2 ประการนี้ได้ โดยการทำความเข้าใจต่อพื้นที่ชุมชน อย่างจริงจัง ทั้งในด้านสังคม เศรษฐกิจ และกายภาพ ซึ่งสามารถบรรลุผลได้ก็ต่อเมื่อมีสถิติข้อมูล แผนที่ แผนผัง และมีการศึกษาวิเคราะห์ด้านการผังเมืองอย่างเพียงพอซึ่งเท่ากับเป็นการประเมินสถานะสภาพทางการผังเมืองอย่างรอบด้าน พร้อมทั้งนำผลการประเมินมาปรับปรุงด้านการรับรู้ข่าวสารของประชาชน โดยผ่านสื่อต่าง ๆ ให้ดีขึ้น

สาเหตุของการวางแผน อาจเกิดขึ้นได้ทั้งสาเหตุเชิงบวก และจากสาเหตุเชิงลบ ประกอบกัน จนกระทั่งมีเหตุผลมากพอที่สนับสนุนให้เกิดการวางแผนและจัดทำแผนผังแม่บทโครงการฯ การเริ่มต้นของการวางแผนเป็นกระบวนการที่มีลักษณะค่อยเป็นค่อยไป ที่เกิดได้ทั้งจากการที่มีการคิดคำนึงถึงเป้าหมายต่าง ๆ ขึ้นมาก่อน หรือเริ่มจากการวิเคราะห์ศึกษาอย่างรอบด้านเสียก่อน จากจุดเริ่มต้นที่กล่าวนี้ ก็จะมีการดำเนินงานตามกระบวนการที่จะได้กล่าวต่อไป จนกระทั่งสามารถกำหนดเป้าหมายความต้องการในระดับต่าง ๆ ได้อย่างรอบด้านและเป็นระบบ ในกระบวนการนี้ จำเป็นต้องทำให้เกิดความสมดุลกันระหว่างความต้องการต่าง ๆ ที่เป็นเป้าหมาย

ความต้องการของสังคมท้องถิ่น และเป้าหมายความต้องการในประเด็นต่าง ๆ ตามหลักเหตุผลเชิงวิชาการ แม้บางครั้งอาจเกิดความเอนเอียงไปข้างหนึ่งข้างใดบ้างก็ตาม

แผนภูมิที่ 2.4 การดำเนินงานขั้นต้น ในการวางแผนผังแม่บทโครงการพัฒนาเมือง
(ผังเมืองเฉพาะ)



มักเกิดข้อถกเถียงกันว่า ในขั้นต้นของการวางแผน จำเป็นต้องมีการกำหนดวิสัยทัศน์ แนวคิด และเป้าหมายความต้องการในระดับต่าง ๆ ขึ้นมาก่อน หรือต้องมีการวิเคราะห์สภาพด้าน สังคมเศรษฐกิจ พร้อมทั้งศึกษาภาพทางกายภาพสิ่งแวดล้อมของพื้นที่ชุมชนเสียก่อน ซึ่งเป็นคำถามที่ไม่อาจตอบชี้ชัดลงไปได้ เพราะอาจเริ่มจากวิธีหนึ่งวิธีใดขึ้นมาก่อนก็ได้ หรืออาจประสานกัน ทั้ง 2 วิธี ที่เกิดขึ้นบ่อยครั้งคือ เริ่มจากมีแนวคิดหรือเป้าหมายความต้องการ (แม้ไม่ชัดเจนนัก) ที่เห็นว่าเหมาะสมขึ้นมาก่อน แล้วจึงทำการศึกษาวิเคราะห์เพื่อทำความเข้าใจต่อภาพรวม ซึ่งเป็นการดำเนินงานในรายละเอียด เพื่อสนับสนุนให้แนวคิดหรือเป้าหมายความต้องการที่กำหนดขึ้นมา นั้นมีความชัดเจนสมบูรณ์ขึ้น แต่เป็นไปได้ว่า เมื่อได้มีการศึกษาวิเคราะห์อย่างสมบูรณ์ครบถ้วน แล้ว ก็พิสูจน์ออกมาว่า แนวความคิดความต้องการที่มีมาก่อนหน้านั้นผิดพลาด จนใช้ไม่ได้เลย

การดำเนินงานวางแผน จึงสามารถเริ่มจากการกำหนดแนวคิดความต้องการ แล้วนำไปสู่ การศึกษาวิเคราะห์ หรือเริ่มจากการศึกษาวิเคราะห์ เพื่อนำมากำหนดแนวคิดความต้องการ ก็ได้ ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับความรู้ความสามารถและประสบการณ์ของผู้วางแผน (ทั้งความสามารถที่มีจริง หรือที่เชื่อว่ามี) ผู้วางแผนที่เชื่อว่ามีความสามารถที่จะคาดเห็นอนาคตได้ถูกต้อง มักเริ่มจากการ กำหนดแนวคิดความต้องการขึ้นมาก่อน แล้วจึงทำการศึกษาวิเคราะห์ ส่วนผู้วางแผนที่อาศัยการ ศึกษาวิเคราะห์สภาพการและแนวทางการพัฒนาอย่างรอบด้านเสียก่อน เพื่อนำผลการศึกษามา กำหนดแนวคิดความต้องการในระดับต่าง ๆ เป็นพวกที่ตระหนักดีต่อความลำบากใจ หากต้องล้ม เลิกแนวคิดความต้องการต่าง ๆ ที่ได้กำหนดขึ้นมาล่วงหน้าก่อนการศึกษาวิเคราะห์ เพราะมีหลาย กรณีที่เมื่อได้ศึกษาวิเคราะห์ไปแล้ว ก็มีเหตุผลด้านหลักวิชา ที่ทำให้ต้องล้มเลิกแนวคิดความ ต้องการบางประการ พวกหลังนี้ตระหนักดีว่า ความต้องการและแนวคิดที่ดีที่สุด จะเกิดขึ้นได้ก็โดย อาศัยการศึกษาวิเคราะห์อย่างตรงไปตรงมา เท่านั้น

กระบวนการวางแผน จึงเริ่มต้นเมื่อมีเหตุผลความจำเป็นอย่างชัดเจน ที่ต้องวางแผนและ จัดทำแผนผังแม่บทโครงการพัฒนาเมืองในชุมชนท้องถิ่นนั้น การระบุและกำหนดความจำเป็น ดังกล่าว เป็นภาระหน้าที่ขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ส่วนการดำเนินงานต่อไป อาจมอบหมาย ให้ผู้ที่มีประสบการณ์ความสามารถ หรือให้หน่วยงานที่เหมาะสมตามระเบียบราชการ ดำเนินการ วางแผนและจัดทำแผนผังก็ได้ การมอบหมายให้ดำเนินการวางแผนและจัดทำแผนผังนี้ ต้องเป็น มติของสภาท้องถิ่นให้ “จัดทำแผนผังแม่บทโครงการ” มติดังกล่าวอาจรวมกันกับมติให้ “ดำเนินการ จัดทำแผนผังแม่บทโครงการ” ในกรณีที่ต้องถ่วงพิจารณาเห็นว่าผู้ดำเนินการสามารถจัดทำ มาตรการและข้อกำหนดต่าง ๆ สำหรับแผนผังแม่บทฯ อย่างเหมาะสมพร้อมที่จะนำมาบังคับใช้

ตามกฎหมายได้ มติให้ “ดำเนินการจัดทำแผนผังแม่บทโครงการ” (รวมทั้งมติให้เปลี่ยนแปลง ปรับปรุง เพิ่มเติม หรือยกเลิกแผนผังแม่บทเดิม) อาจเป็นมติที่ออกมาภายหลังก็ได้ แต่อย่างช้าจะต้องออกมาพร้อมกับมติให้ “ประกาศแผนผังแม่บท” ต่อสาธารณชน เพื่อรับฟังข้อคิดเห็น ท้วงติง (ประชาพิจารณ์)

ที่กล่าวนี้เป็นขั้นตอนการดำเนินงานตามระเบียบปฏิบัติทางราชการที่ใช้สำหรับองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ในระหว่างขั้นแรกและขั้นหลังนี้ เป็นช่วงการดำเนินงานวางแผนที่แท้จริง ซึ่งมิได้กำหนดไว้ในระเบียบปฏิบัติทางราชการ ข้อเขียนนี้จะได้แสดงขั้นตอนต่าง ๆ ในการดำเนินงานวางแผน และจัดทำแผนผังแม่บทโดยสังเขปต่อไป.

2.8.2 ขั้นตอนในการวางแผน และจัดทำผังเมืองเฉพาะ

กระบวนการวางแผน และจัดทำแผนผังแม่บทโครงการพัฒนาเมือง (ผังเมืองเฉพาะ) แบ่งออกเป็น 2 ขั้นตอนใหญ่ ๆ คือ ขั้นตอนการจัดทำแผนงานรายละเอียดของโครงการ และขั้นตอนการจัดทำแผนผังแม่บทโครงการ โดยจำแนกเป็นขั้นตอนย่อยได้ดังต่อไปนี้

การจัดทำแผนงานรายละเอียดของโครงการ แบ่งออกเป็น 6 ขั้นตอน คือ :

1. เตรียมการวิเคราะห์สมมุติฐานและคาดการณ์
2. วิเคราะห์สมมุติฐานและคาดการณ์
3. จัดเตรียมวิสัยทัศน์ แนวคิด วัตถุประสงค์ เป้าหมายความต้องการของโครงการ โดยการเปรียบเทียบกับผลการคาดการณ์
4. กำหนดแนวคิด วัตถุประสงค์ เป้าหมายความต้องการของโครงการ โดยการเปรียบเทียบกับผลการคาดการณ์
5. ทดสอบเป้าหมาย
6. จัดทำแผนงานรายละเอียดของโครงการ

การจัดทำแผนผังแม่บทโครงการ แบ่งเป็น 11 ขั้นตอน ที่ดำเนินการต่อจาก 6 ขั้นตอนข้างต้นดังต่อไปนี้

7. จัดทำข้อมูลแผนที่ แสดงภาพปัจจุบัน ที่เกี่ยวข้องกับการจัดทำแผนผังแม่บทฯ
8. จัดทำข้อมูล แผนที่ และวิเคราะห์พื้นที่ ที่เป็นปัญหาอุปสรรคต่อการใช้ประโยชน์ที่ดินในโครงการ (Negative Map)

9. จัดทำข้อมูล แผนผัง และวิเคราะห์ความเหมาะสมต่อการใช้ประโยชน์ที่ดินในพื้นที่
โครงการ (Positive Map)
10. ร่างแผนผังการใช้ประโยชน์ที่ดิน
11. ร่างแผนผังโครงข่ายสาธารณูปโภค (ทางสัญจร-ระบบโครงข่ายสาธารณูปโภคอื่น ๆ)
12. ร่างแผนผัง แสดงเค้าโครงการจัดวางอาคารสิ่งปลูกสร้าง
13. การเปรียบเทียบเพื่อประสาน 10.-11.-12. ให้สอดคล้องกันได้ในแผนผังเดียวกัน
14. การจัดแบ่งแปลงที่ดิน
15. การจัดทำร่างข้อกำหนดต่าง ๆ และจัดทำแผนผังแสดงค่ากำหนดต่าง ๆ ในแปลงที่ดินตามข้อกำหนดทางผังเมือง
16. จัดทำรายละเอียดด้านการใช้ที่ดินและค่าลงทุนต่าง ๆ
17. จัดทำเอกสารประกอบ แสดงเหตุผลรายละเอียดในการจัดทำแผนผังแม่บทโครงการ

ต่อไปนี้จะขยายความโดยสังเขปต่อแต่ละขั้นตอน ทั้ง 17 ขั้นตอนทีกล่าวแล้ว ทั้งการจัดทำ
แผนงานรายละเอียดของโครงการ และการจัดทำแผนผังแม่บทโครงการ ซึ่งสอดคล้องกับระเบียบ
ปฏิบัติทางราชการ (สหพันธ์สาธารณรัฐเยอรมัน) ที่กำหนดเป็น 12 ชั้น ดังที่แสดงในกรอบ
ข้างล่าง ขั้นตอนใหญ่ ๆ ทั้งสองที่จำแนกออกเป็น 17 ขั้นตอนทีกล่าวแล้วนั้น เป็นเพียงขั้นตอน
เดียวของระเบียบปฏิบัติ คือขั้นตอนที่ 3 ได้แก่การ “ออกแบบแผนผังแม่บทฯ” แบบแผนการดำเนินงาน
ทั้ง 17 ขั้นตอนทีกล่าวนี้ นำเสนอในภาพ 3. ซึ่งแสดงกระบวนการวางแผนตั้งแต่ขั้นต้นที่ท้องถิ่น
มีมติให้จัดทำแผนผังแม่บทฯ จนกระทั่งถึงขั้นตอนการอนุมัติให้แผนผังแม่บทโครงการพัฒนาเมือง
(ผังเมืองเฉพาะ) เป็นบัญญัติของท้องถิ่น ที่มีผลบังคับตามกฎหมาย

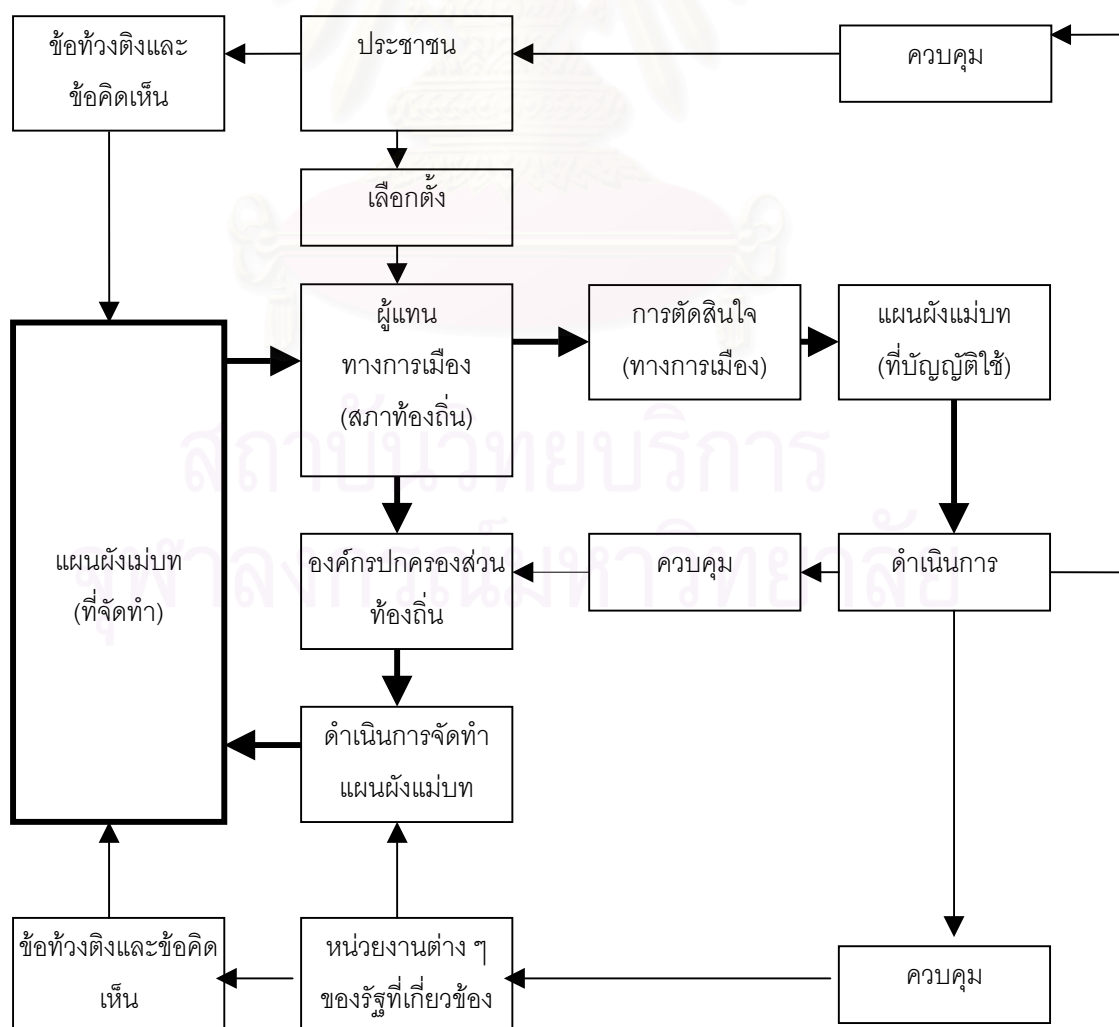
ขั้นตอนการดำเนินงานในการจัดทำแผนผังแม่บทโครงการฯ (ผังเมืองเฉพาะ)

(ตามระเบียบปฏิบัติทางราชการในสหพันธ์สาธารณรัฐเยอรมัน)

1. สภาท้องถิ่นมีมติให้จัดทำแผนผังแม่บทฯ
2. สภาแจ้งมติของท้องถิ่นตาม 1. ต่อหน่วยเหนือที่เกี่ยวข้อง ตามระเบียบราชการ
3. ออกแบบแผนผังแม่บทฯ พร้อมเอกสารแสดงรายละเอียดเกี่ยวกับข้อกำหนดต่าง ๆ และ
เอกสารประกอบ แสดงเหตุผลในการจัดทำแผนผังแม่บทฯ
4. ท้องถิ่นมีมติให้ประกาศแผนผังแม่บทต่อสาธารณชน
5. เสนอแผนผังแม่บทพร้อมเอกสารประกอบ ให้ฝ่ายต่าง ๆ โดยเฉพาะหน่วยงานของรัฐที่เกี่ยวข้อง
แสดงข้อคิดเห็น ท้วงติง

6. ตรวจสอบข้อคิดเห็นและข้อท้วงติงของหน่วยงานของรัฐและฝ่ายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง
7. ประกาศและแจ้งสถานที่ ช่วงเวลาติดประกาศ ให้หน่วยงานของรัฐที่เกี่ยวข้องทราบ
8. ประกาศแผนผังแม่บท ต่อสาธารณชน เป็นเวลา 1 เดือน
9. ตรวจสอบข้อคิดเห็นและข้อท้วงติง ที่ส่งเข้ามาในช่วงเวลาที่กำหนด แล้วแจ้งผลการพิจารณาให้แก่ผู้ส่ง
10. ท้องถิ่นมีมติให้แผนผังแม่บทฯ เป็นข้อบัญญัติที่มีผลบังคับตามกฎหมาย
11. ท้องถิ่นได้รับอนุมัติตาม 10. จาก “เจ้าพนักงานผู้รักษาการตามกฎหมาย”
12. ท้องถิ่นประกาศแผนผังแม่บทฯ พร้อมเอกสารประกอบ ต่อสาธารณชน (โดยแจ้งเวลาและสถานที่ประกาศให้ทราบเป็นล่วงหน้า

แผนภูมิที่ 2.5 ความเกี่ยวเนื่องของท้องถิ่นกับฝ่ายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องในการวางผังเมืองเฉพาะ



2.8.3 วัตถุประสงค์ในการวางผังเมืองเฉพาะ

เป็นผังที่มีลักษณะคล้ายกับโครงการพัฒนาที่ดินแปลงใหญ่ ๆ แห่งใดแห่งหนึ่งในบริเวณเมืองหรือชนบท โดยมีเป้าหมายการพัฒนาพื้นที่นั้นอย่างชัดเจนเฉพาะเจาะจงตามวัตถุประสงค์ขององค์การผังเมือง เช่น โครงการปรับปรุงถนนหนทางในบริเวณเพลิงไหม้ โครงการปรับปรุงบริเวณแหล่งชุมชนแออัด เป็นต้น ซึ่งในแผนผังเมืองเฉพาะจะมีการบ่งแสดงรายการพัฒนาต่าง ๆ อย่างละเอียดถี่ถ้วน ถูกต้องตามมาตรฐานทั้งขนาดที่ตั้ง และแนวทางสามารถวัดและกำหนดพื้นที่ที่จะต้องเวนคืนหรือกันเขตกำหนดแนวเขตก่อสร้างได้อย่างแน่ชัด อาจสามารถนำไปดำเนินการก่อสร้างได้โดยตรง

จากลักษณะพิเศษของผังเมืองเฉพาะที่สามารถดำเนินการได้จนถึงรายละเอียดของการพัฒนานี้ ทำให้สามารถใช้ผังเมืองเฉพาะเป็นจุดเสริมประสานผังเมืองรวมได้ โดยจัดทำผังเมืองเฉพาะในบริเวณที่ผังเมืองรวมกำหนดไว้ (โดยประมาณ) เป็นจุดที่ตั้งของสถานที่สำคัญต่าง ๆ เช่น บริเวณสนามกีฬาแห่งใหม่ บริเวณทางแยกหรือจุดตัดของเส้นทางคมนาคมสายประธานที่มาบรรจบกัน บริเวณสถานีราชการ หรือสถาบันที่จะขยายออกไป หรือบริเวณที่ผังเมืองรวมกำหนดเพื่อเป็นศูนย์กลางความเจริญแห่งใหม่ก็ได้ ซึ่งการจัดทำผังเมืองเฉพาะย่อมสามารถเจาะลึกลงในรายละเอียดเฉพาะจุด เฉพาะบริเวณ ตามเป้าหมายที่ผังเมืองรวมกำหนดไว้ได้

- เงื่อนไขของผังเมืองเฉพาะ

เมื่อได้มีกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวม ณ ท้องที่ใดแล้วถ้าเจ้าพนักงานท้องถิ่นของท้องที่นั้นเห็นสมควรจะจัดให้มีการวาง และจัดทำผังเมืองเฉพาะขึ้น หรือจะขอให้สำนักผังเมืองเป็นผู้วางและจัดทำผังเมืองเฉพาะก็ได้ ผังเมืองเฉพาะต้องสอดคล้องกับผังเมืองรวม ถ้าท้องที่ใดไม่มีกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวม รัฐมนตรีจะสั่งให้สำนักผังเมืองหรือเจ้าพนักงานท้องถิ่นวาง และจัดทำผังเมืองเฉพาะก็ได้

- ผังเมืองเฉพาะ จะมีความเกี่ยวข้องกับพื้นที่ภายใต้กรรมสิทธิ์ของประชาชนเป็นจำนวนมาก จึงมีความจำเป็นที่รัฐจะต้องดำเนินการเพื่อประสานการพัฒนาและผลประโยชน์ร่วมกัน

- ในกรณีที่เขตผังเมืองเฉพาะรวมเขตขององค์การบริหารส่วนท้องถิ่นหลายเขต รัฐมนตรีจะออกกฎกระทรวงให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นขององค์การบริหารส่วนท้องถิ่นใดท้องถิ่นหนึ่งเป็นผู้มีอำนาจอนุญาตการก่อสร้าง ดัดแปลง ต่อเติม หรือซ่อมแซมอาคารแต่เพียงผู้เดียว

- ขั้นตอนการวางและจัดทำผังเมืองเฉพาะ(ท้องถิ่นเป็นผู้ดำเนินการ)

1. ศึกษาวัตถุประสงค์การใช้ประโยชน์ที่ดิน และข้อกำหนดผังเมืองรวม
2. ศึกษาพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518 และประชุมเจ้าหน้าที่สาขาต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับงานวางและจัดทำผังเมืองเฉพาะ
 3. รวบรวมข้อมูลเบื้องต้นบริเวณที่จะวางและจัดทำผังเมืองเฉพาะ
 4. ศึกษาสภาพของพื้นที่ที่จะวาง และจัดทำผังเมืองเฉพาะ
 5. กำหนดเขตสำรวจเพื่อจัดทำแผนที่
 6. ศึกษาสภาพปัจจุบัน และจัดหาข้อมูลที่สมบูรณ์ที่จะวางผัง
 7. กำหนดเขตวางผัง และเสนอหลักการที่จะวางและจัดทำผังเมืองเฉพาะเพื่อขออนุมัติคณะกรรมการผังเมือง (ม. 29)
 8. ออกพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินที่จะทำการสำรวจเพื่อการวางและจัดทำผังเมืองเฉพาะ (ม. 14)
 9. จัดทำแผนที่การใช้อาคาร มาตราส่วน 1:1000 หรือมาตราส่วนที่ต้องการ
 10. จัดทำผังร่าง และเขียนหลักเกณฑ์ผังเมืองเฉพาะ (ม. 28)
 11. ปิดประกาศเขตที่ประกาศว่าจะวางและจัดทำผังเมืองเฉพาะ (ม. 30 , ม. 32 และกฎกระทรวง ฉบับที่ 3)
 12. การแสดงข้อคิดเห็นของประชาชน ต้องเสนอข้อคิดเห็นภายในเวลาอันสมควร (กฎกระทรวงฉบับที่ 1 พ.ศ. 2518)
 13. ผู้มีสิทธิก่อสร้างอาคารประสงค์จะจัดสรรที่ดินหรือก่อสร้างอาคารเพื่อประโยชน์แก่การศึกษา การสาธารณสุข หรือสาธารณูปการ มีหนังสือแสดงความประสงค์พร้อมส่งโครงการ (ตามระเบียบกระทรวงมหาดไทย ต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น ภายในเวลาอันสมควร (ม. 34)
 14. เจ้าพนักงานท้องถิ่นพิจารณาโครงการภายในกำหนด 30 วัน นับจากได้รับหนังสือ (ม. 35)
 15. โฆษณาโดยทางหนังสือพิมพ์ภาษาไทยรายวัน ซึ่งจำหน่ายในท้องถิ่นนั้นเป็นเวลาติดต่อกันไม่น้อยกว่า 7 วัน
 16. จัดให้มีการปิดประกาศ เป็นเวลาอย่างน้อย 15 วัน

17. จัดให้มีการประชุมรับฟังข้อคิดเห็นประชาชน ครั้งที่ 1 ภายในเวลาไม่น้อยกว่า 30 วัน แต่ไม่เกิน 45 วัน นับแต่วันปิดประกาศ (ม. 33 และกฎกระทรวงฉบับที่ 3)

18. วางและจัดทำผังเมืองเฉพาะ

19. จัดให้มีการปิดประกาศเป็นเวลาอย่างน้อย 15 วัน (กฎกระทรวงฉบับที่ 3)

20. ให้เวลาประชาชนตรวจสอบก่อนวันประชุมเป็นเวลาอย่างน้อย 15 วันก่อนการประชุม (กฎกระทรวง)

21. จัดให้มีการประชุมรับฟังข้อคิดเห็นประชาชน ครั้งที่ 2 ภายในเวลาอันสมควร (ม. 33)

22. ส่งผังเมืองเฉพาะให้สำนักผังเมืองพิจารณา หากไม่เห็นพ้องกับสำนักผังเมืองให้คณะกรรมการผังเมืองชี้ขาด (ม. 38)

23. เสนอคณะกรรมการผังเมืองพิจารณาให้ความเห็นชอบ (ม. 40)

24. เมื่อคณะกรรมการผังเมืองเห็นชอบแล้ว ให้สำนักผังเมืองเสนอผังเมืองเฉพาะต่อรัฐมนตรีเพื่อดำเนินการตราพระราชบัญญัติให้ใช้บังคับผังเมืองเฉพาะต่อไป (ม. 40)

ขั้นตอนการวางและจัดทำผังเมืองเฉพาะตามพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518

1. รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยสั่งการ หรือท้องถิ่นร้องขอ (ม. 29)

2. ตราพระราชกฤษฎีกา กำหนดเขตสำรวจ (จะตราหรือไม่ก็ได้) โดยระบุวัตถุประสงค์เจ้าพนักงานการผังเมือง เขตท้องที่ที่จะทำการสำรวจกำหนดเวลาการใช้บังคับ (ม. 14)

3. เสนอหลักการที่จะวางและจัดทำผังเมืองเฉพาะให้คณะกรรมการผังเมืองพิจารณาเห็นชอบ (ม. 29)

4. ส่งแผนที่แสดงเขตที่ประมาณว่าจะวางและจัดทำผังเมืองเฉพาะไปให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นปิดประกาศ เป็นเวลาพอสมควร (ม. 31)

4.1 ให้มีคำประกาศเชิญชวนให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองที่ดินหรือผู้มีสิทธิก่อสร้างอาคารเหนือที่ดินของผู้อื่น แสดงความคิดเห็นตลอดจนความประสงค์ในการปรับปรุงที่ดินในเขตที่ได้ปิดประกาศไว้โดยทำหนังสือเสนอต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นหรือสำนักผังเมืองภายใน 45 วัน นับแต่วันปิดประกาศ

4.2 ถ้าเจ้าของ หรือผู้ครอบครองที่ดิน หรือผู้มีสิทธิก่อสร้างอาคาร และที่ดินของผู้อื่น ประสงค์จะจัดสรรที่ดินหรือก่อสร้างอาคาร เพื่อประโยชน์แก่การศึกษาการสาธารณสุข

หรือสาธารณูปการในเขตที่ได้ปิดประกาศไว้ให้มีหนังสือแสดงความประสงค์พร้อมกับส่งโครงการดังกล่าวต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น หรือสำนักผังเมือง (ม. 34)

4.3 เมื่อได้รับหนังสือแสดงความประสงค์ (ตาม ม. 32 , ม. 34) เจ้าพนักงานท้องถิ่นหรือสำนักผังเมืองจะให้ความเห็นชอบตามข้อเสนอหรืออาจปฏิเสธ หรือสั่งการเป็นลายลักษณ์อักษร ให้ผู้แสดงความประสงค์จะจัดสรรที่ดินหรือก่อสร้างอาคารแก้ไขโครงการให้เป็นไปตามหลักการที่คณะกรรมการผังเมืองเห็นชอบภายในกำหนด 30 วัน นับแต่วันได้รับหนังสือแสดงความประสงค์ (ม. 35)

5. โฆษณาถึงการที่จะวางและจัดทำผังเมืองเฉพาะให้ประชาชนทราบโดยทางวิทยุกระจายเสียง ซึ่งสามารถรับฟังได้ในท้องที่ที่จะวางและจัดทำผังเมืองเฉพาะ และทางหนังสือพิมพ์ภาษาไทยรายวัน ซึ่งมีจำหน่ายในท้องที่นั้น เป็นเวลาติดต่อกันไม่น้อยกว่า 7 วัน (ม. 33 และกฎกระทรวง ฉบับที่ 2 (พ.ศ. 2519))

6. ปิดประกาศแผนที่แสดงเขตท้องที่ที่จะวาง และจัดทำผังเมือง เฉพาะเป็นเวลาไม่น้อยกว่า 15 วัน (ม. 33 และกฎกระทรวงฉบับที่ 2 (พ.ศ. 2519))

7. จัดให้มีการประชุมรับฟังข้อคิดเห็นของประชาชนครั้งที่ 1 ภายในเวลาไม่น้อยกว่า 30 วัน แต่ไม่เกิน 45 วัน นับแต่วันปิดประกาศ (ม. 33 และกฎกระทรวง ฉบับที่ 2 (พ.ศ. 2519))

8. ทำสัญญาจัดสรรที่ดินหรือก่อสร้างอาคาร (ตาม ม. 36 และระเบียบกระทรวงมหาดไทย) (การจัดสรรที่ดินและประเภทของอาคารที่จะก่อสร้างต้องเป็นไปตามหลักการที่คณะกรรมการผังเมืองเห็นชอบแล้ว)

9. การวางและจัดทำผังเมืองเฉพาะต้องให้สอดคล้องกับสัญญาตาม ม. 36 และให้คำนึงถึงการอนุญาตให้มีการก่อสร้างอาคารภายในระยะเวลาที่ได้ประกาศพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินที่จะทำการสำรวจ เพื่อการวาง หรือจัดทำผังเมืองเฉพาะ (ม. 37)

10. ปิดประกาศผังเมืองเฉพาะก่อนวันประชุมไม่น้อยกว่า 15 วัน (กฎกระทรวง ฉบับที่ 2 (พ.ศ. 2519))

11. ประชุมประชาชนครั้งที่ 2 (ม. 33)

12. สำนักผังเมืองส่งผังเมืองเฉพาะไปให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นเพื่อพิจารณาให้ความเห็น ถ้าเจ้าพนักงานท้องถิ่นไม่เห็นพ้องด้วยกับผังเมือง เฉพาะให้สำนักผังเมืองเสนอคณะกรรมการผังเมืองพิจารณาชี้ขาด (ม. 39)

13. เสนอคณะกรรมการผังเมืองพิจารณาเห็นชอบ

14. สำนักผังเมืองเสนอผังเมืองเฉพาะต่อรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย เพื่อดำเนินการตราพระราชบัญญัติให้ใช้บังคับผังเมืองเฉพาะ (ม. 40)

- การกำหนดพื้นที่ซึ่งมีความจำเป็นให้มีการวางและจัดทำผังเมืองเฉพาะ

อาจพิจารณาจาก

1. เมื่อมีความจำเป็นต้องเปลี่ยนแปลงการใช้สิทธิในที่ดินบางส่วน เพื่อส่วนรวม เป็นถนน หรือสวนสาธารณะ

2. พื้นที่ซึ่งมีแนวโน้มการพัฒนาสูง หรือมีนโยบายที่จะพัฒนาหรือมีโครงการ สาธารณูปโภค สาธารณูปการแน่ชัด ให้มีการพัฒนาเพื่อรองรับความเปลี่ยนแปลงอันเนื่องมาจากการเติบโตของเมือง

3. พื้นที่ซึ่งได้รับความเสียหายจากอัคคีภัย ภัยธรรมชาติ หรือภัยสงคราม จำเป็นต้องพัฒนาเพื่อฟื้นฟูสภาพทางกายภาพ เศรษฐกิจ สังคมและสิ่งแวดล้อม

4. พื้นที่ซึ่งมีความจำเป็นในการอนุรักษ์ทรัพยากรธรรมชาติ การบำรุงรักษา สภาพธรรมชาติที่งดงาม หรือเพื่อดำรงรักษาวัตถุสถานที่ที่มีประโยชน์หรือมีคุณค่า

5. พื้นที่ซึ่งขาดแคลนสาธารณูปโภค สาธารณูปการให้มีการพัฒนาให้ได้ มาตรฐานเพื่อประโยชน์ส่วนรวมของชุมชน

6. พื้นที่ซึ่งมีปัญหาความเสื่อมโทรมทางกายภาพ เศรษฐกิจ สังคม ตลอดจน สภาพแวดล้อม จำเป็นต้องพัฒนาขึ้นมาใหม่

7. พื้นที่ซึ่งมีความจำเป็นต้องพัฒนาให้เหมาะสมกับการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน ลักษณะของการจัดทำผังเฉพาะ จำแนกได้เป็น 2 ลักษณะ คือ

(1) ผังเฉพาะเพื่อการสร้างส่วนของเมืองขึ้นมาใหม่ (Urban Development) ในพื้นที่ว่าง พื้นที่ชนบท หรือพื้นที่เกษตรกรรม หรือเพื่อการสร้างส่วนของเมืองขึ้นมาใหม่ในพื้นที่ได้รับความเสียหายจากอัคคีภัย หรือภัยทางธรรมชาติอื่น ๆ ด้วยการวางแนวทางของการพัฒนา และการจัดสร้าง สาธารณูปโภค สาธารณูปการที่เหมาะสม

(2) ผังเมืองเฉพาะเพื่อการพัฒนาส่วนของเมือง (Urban Renewal) มี 3 ประการ

- การอนุรักษ์ (Conservation) เป็นทั้งการดำรงรักษา หรือบูรณะสถานที่และ วัตถุที่มี ประโยชน์หรือมีคุณค่า หรือเพื่อการบำรุงรักษาทรัพยากรธรรมชาติ ภูมิประเทศซึ่งงดงามมีคุณค่า

ทางธรรมชาติ และการป้องกันส่วนของเมืองที่มีคุณค่าทางกายภาพ เศรษฐกิจ สังคม และสภาพแวดล้อม มิให้เกิดสภาพแวดล้อม มิให้เกิดสภาพเสื่อมโทรม

- การแก้ไขปรับปรุง (Rehabilitation) เป็นการดำเนินการในส่วนของเมืองที่มีสภาพความเสื่อมโทรมทางกายภาพ เศรษฐกิจ สังคมและสภาพแวดล้อม ที่จำเป็นต้องการแก้ไขปรับปรุงด้วยการย้ายหรือตัดแปลง และการแก้ไขปรับปรุง ระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการ ให้เหมาะสมเพื่อให้ได้มาตรฐานและการดำเนินงาน เพื่อเปลี่ยนแปลงประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินให้สอดคล้องกับผังเมืองรวม

- การพัฒนาขึ้นใหม่ (Redevelopment) เพื่อการรื้อถอนอาคารและสร้างขึ้นใหม่ โดยเฉพาะในพื้นที่ที่มีความเคลื่อนไหวทางกายภาพ เศรษฐกิจ สังคม และสภาพแวดล้อมอย่างมาก เกินกว่าการแก้ไขปรับปรุง

วิธีการปฏิบัติตามผัง เมื่อผังเมืองเฉพาะจะใช้ในท้องที่ใด ให้ตราเป็นพระราชบัญญัติบังคับได้ไม่เกิน 5 ปี ถ้าเจ้าพนักงานท้องถิ่นหรือสำนักผังเมืองเห็นควรขยายระยะเวลา การใช้บังคับพระราชบัญญัติให้เสนอความเห็นต่อคณะกรรมการผังเมือง เพื่อพิจารณาดำเนินการตราเป็นพระราชบัญญัติขยายระยะเวลาการบังคับผังเมืองเฉพาะต่อไป

ผู้ว่าราชการจังหวัดมีอำนาจควบคุมการปฏิบัติงานของเจ้าพนักงานท้องถิ่นให้เป็นไปตามหลักการที่คณะกรรมการบริหารการผังเมืองส่วนท้องถิ่นได้กำหนดไว้

คณะกรรมการบริหารการผังเมืองนี้ ในจังหวัดอื่น ๆ ได้แก่ ผู้ว่าราชการจังหวัดเป็นประธาน โยธาธิการจังหวัด สรรพากรจังหวัด แพทย์ใหญ่จังหวัด อัยการจังหวัด เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด ผู้ทรงคุณวุฒิทางผังเมือง หรือสาขาวิชาที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับผังเมืองไม่เกิน 3 คน และผู้แทนสถาบันองค์การอิสระ และบุคคลอื่นที่มีความเกี่ยวข้องกับการผังเมืองไม่เกิน 3 คน ซึ่งรัฐมนตรีแต่งตั้งเป็นกรรมการ

2.8.4 ข้อดีข้อเสียของการจัดทำผังเมืองเฉพาะ

ข้อดี

1.พระราชบัญญัติผังเมืองเฉพาะสามารถพัฒนาพื้นที่เฉพาะได้โดยไม่ต้องใช้พระราชบัญญัติเวนคืน กล่าวคือ พระราชบัญญัติผังเมืองเฉพาะสามารถให้อำนาจเวนคืนได้เลย

2.มีการรื้อ ย้ายอาคาร เฉพาะบริเวณที่ตามพระราชบัญญัติผังเมืองเฉพาะกำหนดไว้เท่านั้น

3. เจ้าของที่ดินบริเวณที่นอกบริเวณเวนคืนจะรับประโยชน์เช่น ราคาที่ดินสูงขึ้น มีถนนผ่านที่ดิน

ข้อเสีย

1. มีเจ้าของที่ดินบางส่วนมีที่ดินอยู่ในบริเวณที่ตามพระราชบัญญัติผังเมืองเฉพาะกำหนดไว้เพื่อเป็นการเวนคืนนั้นต้องย้ายที่อยู่

2. รัฐบาลต้องเสียค่าใช้จ่ายในการพัฒนาเมืองแต่เพียงผู้เดียว

2.8.5 ความแตกต่างระหว่างผังเมืองรวม และผังเมืองเฉพาะ

ผังเมืองเฉพาะ ซึ่งจัดทำขึ้นใช้สำหรับอาณาบริเวณที่กำหนดขอบเขตขึ้นเฉพาะอย่างชัดเจน มีข้อแตกต่างจากผังเมืองรวมโดยสังเขป ดังต่อไปนี้

1. ผังเมืองรวม เป็นกรอบแนวของการพัฒนาเมืองเพื่อให้หน่วยงานต่าง ๆ ในภาครัฐที่เกี่ยวข้องใช้ยึดถือเป็นแนวทางในการดำเนินงาน ส่วนผังเมืองเฉพาะ เป็นข้อกำหนดตามกฎหมายที่บุคคลที่เกี่ยวข้องต้องปฏิบัติตาม
2. ผังเมืองรวม ครอบคลุมอาณาบริเวณชุมชนท้องถิ่นทั้งหมด ส่วนผังเมืองเฉพาะ จัดทำขึ้นครอบคลุมพื้นที่ชุมชนเฉพาะที่จะมีการพัฒนาตามแผนงาน ซึ่งกำหนดอาณาบริเวณอย่างชัดเจนตามความจำเป็นที่จะต้องพัฒนาพื้นที่ซึ่งมีความพร้อมที่จะดำเนินการพัฒนาให้สำเร็จลุล่วงไปได้ในช่วงเวลาที่กำหนด
3. ผังเมืองเฉพาะ จัดทำขึ้นตามผังเมืองรวม ซึ่งมีอยู่ก่อนแล้ว นั่นคือผังเมืองเฉพาะเป็นส่วนรายละเอียดของผังเมืองรวม ยกเว้นกรณีที่มีเหตุผลความจำเป็นเพียงพอ ที่ทำให้จำเป็นต้องจัดทำผังเมืองเฉพาะขึ้นมาก่อนผังเมืองรวม หรือในกรณีชุมชนขนาดเล็ก ที่ไม่มีความแตกต่างกันมากนักในด้านมูลค่าและการใช้ประโยชน์ที่ดิน อาจใช้ผังเมืองเฉพาะเป็นผังเมืองรวมไปด้วยในตัวก็ได้
4. ผังเมืองรวม คำนึงถึงการพัฒนาพื้นที่ชุมชนโดยรวม ซึ่งประสงค์จะให้เปลี่ยนแปลงไปในอนาคตระยะยาว ส่วนผังเมืองเฉพาะ มุ่งที่จะกำหนดระเบียบแบบแผนของการพัฒนาพื้นที่ที่จะดำเนินการพัฒนาให้เสร็จสิ้นภายในช่วงเวลาที่กำหนด และกำหนดขึ้นใช้บังคับเฉพาะในอาณาบริเวณ
5. ผังเมืองรวมของชุมชนหนึ่ง ต้องสอดคล้องหรือไม่ขัดแย้งกับผังเมืองรวมของชุมชนอื่นที่อยู่ใกล้เคียงกัน ส่วนผังเมืองเฉพาะ ไม่จำเป็นต้องคำนึงถึงความสอดคล้องกับผังเมืองรวม

เมืองรวมของชุมชนอื่นที่อยู่ใกล้เคียงกันมากนัก ทั้งนี้เพราะถือว่าผังเมืองรวม (ที่ผังเมืองเฉพาะนั้นตั้งอยู่) ย่อมสอดคล้องหรือไม่มีความขัดแย้งกับผังเมืองรวมของชุมชนใกล้เคียงนั้นอยู่แล้ว

6. ผังเมืองรวม มีความยืดหยุ่นได้มาก คือสามารถเปลี่ยนแปลงได้ตามสภาพการณ์และตามช่วงเวลา ส่วนผังเมืองเฉพาะ มีข้อกำหนดที่จัดทำขึ้นมาบังคับใช้อย่างรัดกุม และมีผลบังคับตามกฎหมายที่เปลี่ยนแปลงไปยาก
7. เอกสารแสดงข้อกำหนดและรายละเอียดของผังเมืองรวม มิได้นำมาเป็นข้อบังคับต่อสาธารณชนตามกฎหมาย จึงไม่ต้องผ่านการตรวจสอบและรับความเห็นชอบจาก “เจ้าพนักงานผู้รักษาการตามกฎหมาย” ส่วนผังเมืองเฉพาะ ประกอบด้วยข้อกำหนดต่างๆ อันเป็นส่วนสำคัญของข้อบัญญัติที่มีผลบังคับ (เอกสารประกอบการวางแผนผังเมืองเฉพาะซึ่งมิได้มีผลบังคับตามกฎหมาย และไม่ต้องผ่านการตรวจสอบและเห็นชอบจาก “ เจ้าพนักงานผู้รักษาการตามกฎหมาย “ เช่นกัน) นอกจากนี้ ผังเมืองเฉพาะยังต้องเสนอมาตรการต่างๆ ในด้านการจัดการที่ดิน (เช่น โดยวิธีการจัดรูปที่ดิน) ที่จำเป็นในการดำเนินงานพัฒนาตามผังเมืองเฉพาะ

2.9 ทฤษฎีและแนวคิดเกี่ยวกับเมืองและการขยายตัวของเมือง

2.9.1 รูปแบบ โครงสร้างและการขยายตัวของเมือง

“เมือง” หรือ “ชุมชนเมือง เป็นวิวัฒนาการด้านการตั้งถิ่นฐานของมนุษย์ เกิดเป็นปรากฏการณ์ตั้งหลักแหล่งอันถาวร โดยค่อย ๆ ก่อรูปจากชุมชนชนบท ขยายตัวและเติบโตขึ้นตามลำดับ จนกลายเป็นชุมชนเมือง

การขยายตัวของเมือง จะสังเกตเห็นได้จากการเพิ่มขึ้นประชากร ความซับซ้อนของการใช้ที่ดินซึ่งเปลี่ยนแปลงไปตามสภาพแวดล้อมและทำเลที่ตั้ง รวมทั้งการขยายตัวและความหลากหลายของ กิจกรรมต่าง ๆ ในชีวิตความเป็นอยู่ของประชากร การขยายตัวดังกล่าวได้แสดงออกมาในรูปของโครงสร้าง ทางกายภาพที่มองเห็นได้ของชุมชน เช่น ถนน อาคาร บ้าน เรือน ทำเลที่ต้องของกิจกรรมต่าง ๆ ตลอดจนบริการนานาชนิด

เมืองย่อมมีวิวัฒนาการและการเปลี่ยนแปลงไปตามสภาพแวดล้อม และปัจจัยด้านต่าง ๆ ทั้งด้าน กายภาพ เศรษฐกิจ สังคม ประชากร และวิทยาการ ตามช่วงระยะเวลาที่เปลี่ยนแปลงไป

การปรับตัวของจำนวนประชากรภายในสภาพแวดล้อมดังกล่าว เป็นเหตุให้เมืองมีรูปร่างและโครงสร้างแตกต่างกันออกไป

การศึกษาถึงสภาพรูปแบบ โครงสร้าง และการขยายตัวของเมือง ได้มีการพัฒนามาเป็นเวลานาน โดยในระยะแรกส่วนมากจะอธิบายรูปแบบการใช้ที่ดินทุกประเภทรวมกัน โดยมีทฤษฎีการจำแนกรูปแบบของเมือง (Urban Pattern) ออกเป็น 3 ทฤษฎี ที่เป็นที่ยึดถือกันอยู่ได้แก่ (ฉัตรชัย พงศ์ประยูร, 2527 : 45-25)

- ทฤษฎีวงแหวนร่วม (Concentric Theory)
- ทฤษฎีรูปเสี้ยวหรือลิ่ม (Sector Theory)
- ทฤษฎีหลายศูนย์กลาง (Multi Nuclei Theory)

2.9.2 ทฤษฎีวงแหวนร่วม

นักสังคมวิทยา (Ernest Ernest W. Burgess, 1925 ; 84) ได้กล่าวเป็นหลักการทั่วไปว่าเมืองขยายตัวออกไปจากศูนย์กลางเมือง ในลักษณะเป็นวงกลม หรือส่วนของวงกลม โดยมีเขตย่านการใช้ที่ดินอีก 4 เขต/ย่าน ที่ล้อมรอบเขตธุรกิจศูนย์กลาง (Central Business District) ซึ่งเป็นแกนกลางของเมืองเป็นชั้น ๆ ถัดออกมาคือเขตปรับเปลี่ยน (Zone in Transition) ซึ่งเป็นส่วนผสมของย่านธุรกิจกลางกับโกดัง เกือบของคลังสินค้า บางแห่งเป็นที่อยู่อาศัยคุณภาพต่ำ ซึ่งมักเรียกว่าเขตเสื่อมโทรม ถัดออกมาเป็นเขตที่ 3 เป็นย่านอยู่อาศัยของชนชั้นกลาง ผสมกับกรรมกร โรงงาน เขตนี้จะมีสิ่งแวดล้อมที่ดีกว่าเขตที่ 2 ถัดออกมาเป็นเขตที่ 4 เป็นย่านอยู่อาศัยชั้นดี (Zone of better residensed) และเขตรอบนอกสุดจะเป็นเขตสัญจรเข้าเย็น (Commuter's Zone) ซึ่งโดยทั่วไปอยู่นอกเขตเมืองออกไปตามเส้นทางสำคัญโดยรวมกันเป็นกลุ่ม ส่วนใหญ่เป็นที่พักอาศัยของผู้มีฐานะดี โดยมีการเดินทางไปทำงานในเขตกลางเมือง เข้า/ออก เข้าเย็นเป็นประจำ

อย่างไรก็ตาม Burgess เห็นว่าโซนต่าง ๆ ที่เสนอนี้มีได้คงอยู่เช่นนี้ตลอดไป แต่จะแปรเปลี่ยนไปตามความเจริญของเมือง โดยเฉพาะเวลาเมืองขยายตัวออก โซนชั้นในจะรุกล้ำโซนชั้นนอกและชั้นถัดไป จึงเกิดอาการกระเพื่อมคล้ายกับระลอกน้ำเมื่อเราโยนก้อนหินลงไปเหนือผิวน้ำ

ปัจจัยที่ทำให้ทฤษฎีนี้มีความเบี่ยงเบนไปจากสถานการณ์ความเป็นจริงของเมืองในสมัยใหม่หรือเมืองที่มีวิวัฒนาการจากเมืองเก่า นั้น ที่สำคัญเห็นจะได้แก่เทคนิควิทยาการที่เปลี่ยนไปและส่งผลแก่ระบบการคมนาคมขนส่ง ตลอดจนกิจกรรมต่าง ๆ ทำให้โครงสร้างและรูปแบบของเมืองเปลี่ยนไป

2.9.3 ทฤษฎีรูปสี่เหลี่ยมหรือลิ้ม

ในปี ค.ศ. 1939 Homer Hoyt ได้เสนอทฤษฎีเพื่ออธิบายรูปแบบการใช้ที่ดินของเมืองในความคิดของเขามีบางส่วนคล้ายคลึงกับทฤษฎีของ Burgess ในประเด็นที่ว่า เมืองเดิมโตโดยขยายออกไปรอบนอกจากศูนย์กลางของเมืองซึ่งมีอยู่แห่งเดียว แต่ลักษณะการขยายไม่จำเป็นจะต้องเป็นรูปวงกลมซ้อนกันเสมอไป เขาเห็นว่าเส้นทางขนส่งและลักษณะด้านกายภาพของเมืองมีอิทธิพลต่อการกำหนดประเภทการใช้ที่ดินและการขยายตัวของกิจกรรม ดังนั้น โครงสร้าง รูปแบบการขยายตัวของเมืองจึงมีลักษณะคล้าย ไบพัตหรือรูปลิ้ม

นอกจากนี้เขาเห็นว่า ค่าเช่า เป็นตัวแทนคุณลักษณะอื่น ๆ ที่เกี่ยวกับที่อยู่อาศัยทั้งหมด และเขตเช่นนี้มิได้คงที่ตายตัวแน่นอน อาจมีการเปลี่ยนแปลงหรือย้ายที่ออกไปสู่เขตรอบนอก ดังนั้น ที่อยู่อาศัยของผู้มีฐานะดีจึงมีการขยายตัวออกไปสู่เขตรอบนอกบริเวณชานเมืองและโดยทั่วไปจะขยายตัว ออกไปตามเส้นทางคมนาคมที่สะดวกที่สุด นอกจากนี้การเคลื่อนที่ของย่านที่มีราคาแพง จะมีอิทธิพลดึงดูดเมืองให้เจริญไป ในทิศทางนั้นด้วย

2.9.4 ทฤษฎีหลายศูนย์กลาง

ทฤษฎีนี้ได้รับการเสนอโดย Chauncy D. Harris and Edward L. Ullman ในปี ค.ศ. 1945 โดยไม่รวมเอาแนวความคิดของสองทฤษฎีแรกเข้าด้วยกัน แล้วผสมผสานออกมาเป็นแนวคิดใหม่ แบบมีศูนย์กลางหลายแห่งขึ้นมา เขาเสนอว่าศูนย์กลางของเมืองใหญ่ ๆ นั้น มิได้มีเพียงแห่งเดียว และการขยายตัวมิได้เกิดขึ้นโดยรอบย่านศูนย์กลางเมืองหรือย่านธุรกิจลงเพียงแห่งเดียวเท่านั้น หากแต่ขยายตัวโดยรอบบริเวณศูนย์กลางหลาย ๆ แห่งซึ่งอยู่ในเมืองนั้น เมืองยังมีขนาดใหญ่ ก็ยังมีศูนย์กลางจำนวนมากขึ้นเพียงนั้น นอกจากนี้เขายังมีข้อสังเกตเพิ่มเติมว่า ศูนย์กลางย่อยดังกล่าว ส่วนมากมักเกิดขึ้นในบริเวณใกล้เคียงกับบริเวณพักอาศัยของคนชั้นกลางและสูง

การที่เมืองเกิดมีหลายศูนย์กลางในบริเวณต่าง ๆ กันนั้น เนื่องจากอิทธิพลร่วมของปัจจัยต่าง ๆ ได้แก่

1. กิจกรรมบางประเภทต้องการ ความสะดวกโดยเฉพาะ เช่น ย่านการค้า ต้องการทำเลที่ตั้งที่เข้าถึงสะดวกที่สุด ย่านอุตสาหกรรมต้องการทำเลที่เหมาะสมในเรื่องขนาดของที่ดิน และอยู่ใกล้กับน้ำและเส้นทางคมนาคม เป็นต้น

2. กิจกรรมบางประเภทมักตั้งอยู่ใกล้กัน เนื่องจากได้รับประโยชน์จากการรวมกลุ่มกัน เช่น ร้านค้าย่อย อยู่รวมกันเพราะได้เปรียบจากลูกค้าร่วมกัน ย่านการเงินและการธนาคาร ได้รับความสะดวกในการติดต่อระหว่างกัน เป็นต้น

3.กิจกรรมบางประเภทที่มีความแตกต่างกัน ไม่เหมาะสมที่จะนำมาอยู่รวมกันเนื่องจาก จะทำให้เกิดผลเสีย เช่น ย่านที่พักอาศัยของผู้มีรายได้สูงกับโรงงานอุตสาหกรรม

4.กิจกรรมบางประเภทไม่สามารถตั้งในทำเลที่ดินที่ต้องการได้ เนื่องจากค่าเช่าที่สูง เช่น ย่านที่อยู่อาศัยแบบหนาแน่น จำเป็นต้องตั้งในที่ดินราคาถูกลงและที่สภาพแวดล้อมที่ไม่ค่อยดีนัก เป็นต้น



สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

บทที่ 3

การศึกษาสภาพทั่วไปชุมชนคูหาमुख

3.1 สภาพทั่วไปในเขตเทศบาลนครยะลา

3.1.1 ที่ตั้งและขนาด

พื้นที่ศึกษาบริเวณชุมชนคูหาमुखนั้น ตั้งอยู่ในเขตเทศบาลนครยะลา ต.สะเตง อ.เมือง จ.ยะลาอยู่บริเวณตอนเหนือของจังหวัด ซึ่งมีเนื้อที่ 19 ตารางกิโลเมตร ชุมชนเมืองยะลาตั้งอยู่บนพื้นที่ราบลุ่มริมแม่น้ำปัตตานี ฝั่งตะวันออกเป็นพื้นที่ราบลุ่มและเนินเขาเป็นบางส่วน ทางตะวันตกเฉียงบริมแม่น้ำปัตตานีเกือบทั้งหมด ทางด้านใต้พื้นที่เป็นเนินเขาและค่อย ๆ ลาดลงสู่แม่น้ำปัตตานี ทางเหนือติดต่อกับจังหวัดปัตตานี โดยมีแม่น้ำปัตตานีและเนินเขาเป็นแบ่งเขตระหว่างจังหวัด อยู่ห่างจากกรุงเทพมหานครตามทางรถไฟสายใต้ 1,039 กม. และตามถนนเพชรเกษมสายเก่า 1,395 กม. หรือสายใหม่ 1,084 กม.

3.1.2 อาณาเขตติดต่อ

ชุมชนเมืองยะลาซึ่งตั้งอยู่ในเขตเทศบาลนั้น มีอาณาเขตติดต่อกับพื้นที่ใกล้เคียง คือ

<u>ทิศเหนือ</u>	ติดต่อกับ ต.ยุโรป อ.เมือง จ.ยะลา โดยมีแม่น้ำปัตตานีกั้นอยู่ และติดต่อกับ อ.ยะรัง จ.ปัตตานี
-----------------	--

<u>ทิศตะวันออก</u>	ติดต่อกับ ต.สะเตงนอก อ.เมือง จ.ยะลา
--------------------	-------------------------------------

<u>ทิศตะวันตก</u>	ติดต่อกับ ต.ท่าสาป อ.เมือง จ.ยะลา
-------------------	-----------------------------------

<u>ทิศใต้</u>	ติดต่อกับ ต.สะเตงนอก อ.เมือง จ.ยะลา
---------------	-------------------------------------

3.1.3 ลักษณะภูมิประเทศ

ภูมิประเทศโดยทั่วไปของเทศบาลนครยะลา เป็นที่ราบลุ่มมีลักษณะคล้ายรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า ยาวขนานไปกับแม่น้ำปัตตานี พื้นที่ด้านเหนือและด้านตะวันตกติดกับแม่น้ำปัตตานีซึ่งไหลมาจาก อ.เบตง เลียบฝั่งตะวันตกไปด้านเหนือและลงทะเลที่ จ.ปัตตานี ความกว้างเฉลี่ยของพื้นที่จากตะวันออกไปด้านตะวันตก ประมาณ 3 กม. และความยาวเฉลี่ยจากด้านเหนือไปทางด้านใต้ ประมาณ 7.5 กม.

3.1.4 ลักษณะภูมิอากาศ

ชุมชนเมืองตั้งอยู่ในเขตลมมรสุมตะวันออกเฉียงเหนือและตะวันตกเฉียงใต้ ทำให้มีสภาพอากาศแบบร้อนชื้น มี 2 ฤดู คือฤดูร้อน เริ่มตั้งแต่เดือนก.พ. – พ.ค.และฤดูฝน เริ่มตั้งแต่เดือนมิ.ย. – ม.ค.

3.1.5 การใช้ประโยชน์ที่ดิน

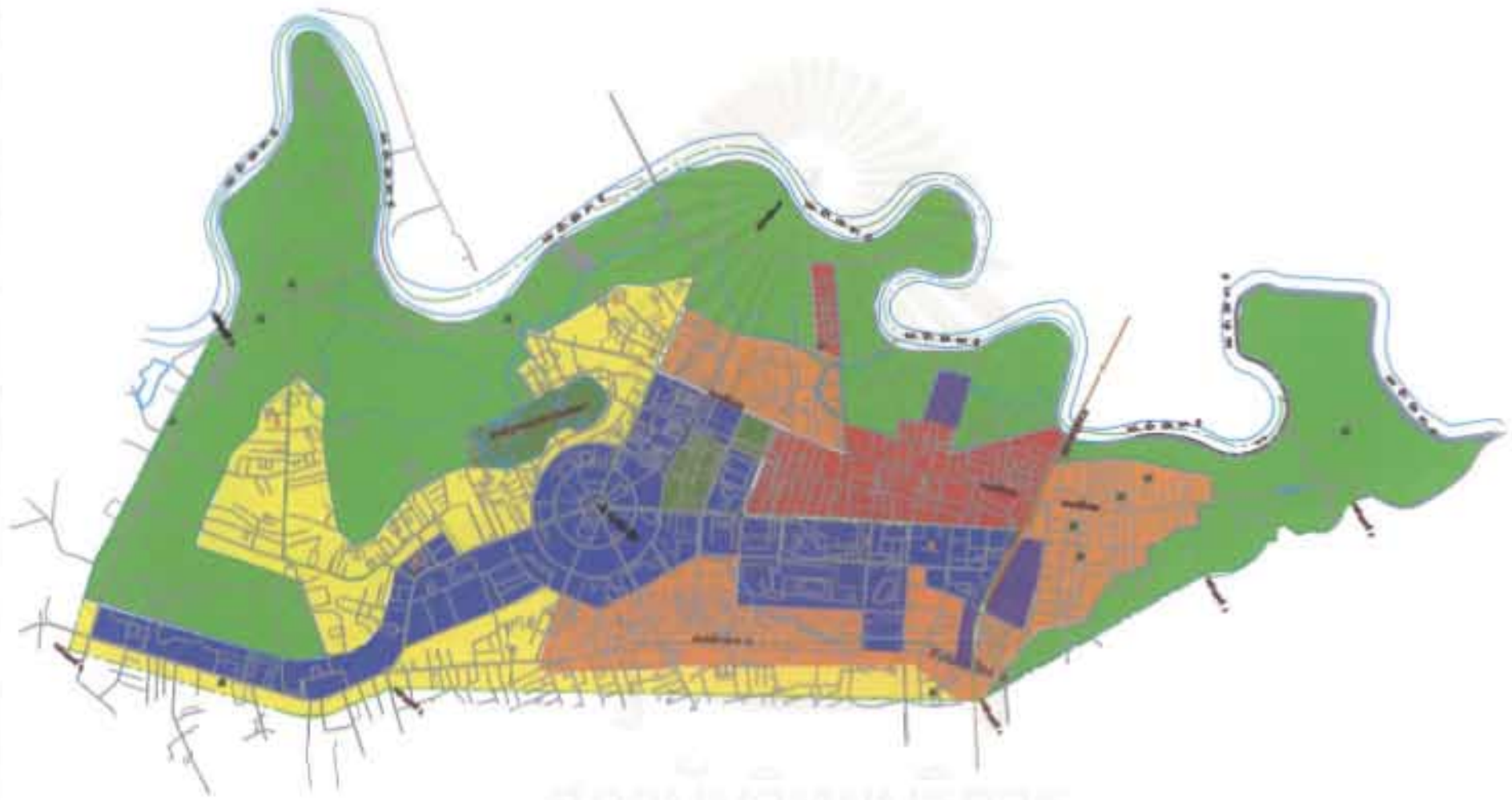
เมื่อพิจารณาถึงลักษณะการตั้งถิ่นฐานของชุมชนเมืองยะลา ส่วนใหญ่จะกระจุกตัวอยู่รวมกันบริเวณสถานีรถไฟจังหวัดยะลา โดยพากเหนือเป็นที่พักอาศัย ซึ่งส่วนใหญ่เป็นชาวไทยมุสลิม ส่วนพากทางใต้นั้นเป็นบริเวณการค้าและการบริการของชุมชน และขยายตัวไปทางบริเวณทิศใต้และตะวันตกเฉียงใต้โดยผสมผสานกันระหว่างอาคารพักอาศัย อาคารพาณิชย์ สถาบันการศึกษาและสถานที่ราชการ ซึ่งสามารถแยกเป็นรายละเอียดการใช้ที่ดินประเภทหลัก ๆ ได้ดังนี้

1. การใช้ประโยชน์ที่ดินย่านพักอาศัย แบ่งเป็นย่านที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย มีพื้นที่ 2.84 ตารางกม.หรือ ร้อยละ 14.95 และที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง มีพื้นที่ 2.06 ตารางกม.หรือ ร้อยละ 10.84 ได้แก่บริเวณด้านเหนือของสถานีรถไฟจังหวัดยะลา และเขตต่อเนื่องบริเวณสองพากของถนนสิโรธร ถนนพิพิธภักดี ถนนผังเมือง 3 – 4 และบริเวณโดยรอบสถาบันราชการ
2. การใช้ประโยชน์ที่ดินย่านพาณิชย์กรรมและที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก ทางด้านใต้ของสถานีรถไฟจังหวัดยะลาเป็นที่ตั้งขอบศูนย์กลางการค้าและบริการที่สำคัญของชุมชน ประกอบไปด้วยอาคารร้านค้า ตลาดสด โรงแรม โรงภาพยนตร์ มีเนื้อที่ 0.96 ตารางกม.หรือร้อยละ 5.05
3. การใช้ประโยชน์ที่ดินย่านสถานที่ราชการ จังหวัดยะลาเป็นจังหวัดที่นับได้ว่าการจัดวางผังเมืองได้อย่างสวยงามมาแต่อดีต บริเวณสถานที่ราชการถูกจัดไว้อย่างมีระเบียบบริเวณวงเวียนหลักเมือง และตามแนวถนนสุขยางค์ตลอดไปจนถึงเขตเทศบาล ที่กระจายอยู่บริเวณอื่นก็มีบ้างเป็นบางส่วน เช่น โรงพยาบาลศูนย์ยะลา ที่ทำการไปรษณีย์ ซึ่งตั้งอยู่บนถนนสิโรธร เป็นต้น ส่วนย่านสถาบันการศึกษา โรงเรียนและสถาบันการศึกษาต่าง ๆ กระจายอยู่บนถนนพิพิธภักดี ถนนผังเมือง 3 ต่อเนื่องกับบริเวณสถานที่ราชการ มีพื้นที่ 2.67 ตารางกม.หรือร้อยละ 14.05
4. การใช้ประโยชน์ที่ดินย่านอุตสาหกรรมและคลังสินค้า บริเวณด้านตะวันตกเฉียงเหนือของชุมชน บนถนนสิโรธร ทั้งสองพากของสถานีรถไฟจังหวัดยะลา ประกอบไปด้วยอาคาร

อุตสาหกรรมและโกดังเก็บสินค้าหลายแห่ง ส่วนใหญ่เป็นอุตสาหกรรมที่เกี่ยวกับยางพารา ซึ่งเป็นเศรษฐกิจหลักของจังหวัด มีพื้นที่ 0.20 ตารางกม. หรือร้อยละ 1.05

เมื่อเปรียบเทียบการใช้ประโยชน์ที่ดินในอดีตปีพ.ศ. 2538 ลักษณะของการใช้ประโยชน์ที่ดินส่วนใหญ่ ถ้าไม่รวมพื้นที่ชนบทและเกษตรกรรม ซึ่งมีอยู่ 10.53 ตารางกม. หรือร้อยละ 55.40 พื้นที่ส่วนใหญ่ของพื้นที่เขตเทศบาลใช้เป็นที่อยู่อาศัย 5.21 ตารางกม. โดยแบ่งเป็นย่านพาณิชยกรรมและที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก พื้นที่ 0.61 ตารางกม. หรือร้อยละ 3.21 ย่านที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลางพื้นที่ 1.83 ตารางกม. หรือร้อยละ 9.63 และย่านที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย มีพื้นที่ 2.77 ตารางกม. หรือร้อยละ 14.60 โดยย่านที่อยู่อาศัยจะหนาแน่นบริเวณย่านการค้าใกล้กับเส้นทางรถไฟแล้วเริ่มกระจายไปทางทิศเหนือ ทิศตะวันตก ทิศตะวันออก และทิศใต้ของชุมชน โดยทิศทางการกระจายตัวของที่อยู่อาศัยขยายตัวไปทางทิศตะวันออกของชุมชน เนื่องจากสภาพภูมิประเทศที่เหมาะสมแก่การพัฒนาเมือง ส่วนทางทิศเหนือ การกระจายตัวของชุมชนมีข้อจำกัด คือเป็นเขตรอยต่อของจังหวัดยะลากับจังหวัดปัตตานีทางทิศตะวันตกติดกับแม่น้ำปัตตานี การใช้ประโยชน์ที่ดินจึงไม่มีการขยายตัวมากนัก

การใช้ประโยชน์ที่ดินที่มากรองจากที่อยู่อาศัยคือ การใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อสถาบันราชการ ลักษณะของการใช้ประโยชน์ที่ดินจะรวมตัวอยู่บริเวณหอนาฬิกา รอบวงเวียนศาลหลักเมือง และเรื่อยลงมาทางทิศใต้ของตัวเมืองมีพื้นที่ 2.67 ตารางกม. หรือ ร้อยละ 14.05 ในส่วนของการใช้ที่ดินเพื่อการพักผ่อนหย่อนใจหรือที่โล่งเพื่อนันทนาการและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม ภายในเขตเทศบาลพบว่า มีเพียง 0.40 ตารางกม. หรือ ร้อยละ 2.11 ของพื้นที่เมือง การใช้ประโยชน์ที่ดินอีกประการหนึ่งที่จะกล่าวถึงเสียไม่ได้ คือการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่ออุตสาหกรรม มีพื้นที่ 0.19 ตารางกม. หรือ ร้อยละ 1.00 ซึ่งอุตสาหกรรมของเมืองยะลามีขนาดไม่ใหญ่โตมากนัก มักจะเป็นการแปรรูปผลผลิตทางการเกษตร เช่น ผลผลิตจากยางพารา เป็นต้น ลักษณะของที่ตั้งที่ดินประเภทอุตสาหกรรมจะกระจายตัวกันอยู่ทั่วไปภายในเขตเทศบาลเมือง โดยเฉพาะริมทางรถไฟ และถนนอุตสาหกรรม ซึ่งอัตราการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินของทั้ง 2 ช่วงปี มีการเปลี่ยนแปลงของพื้นที่ชนบทและเกษตรกรรมมาก คือ มีการใช้ประโยชน์ที่ดินลดลงจากปี 2538 ร้อยละ 0.895 ต่อปี ซึ่งกลายเป็นพื้นที่พาณิชยกรรม ที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลางและหนาแน่นน้อยโดยเพิ่มขึ้นในปี พ.ศ. 2545 ร้อยละ 8.196 ร้อยละ 1.795 และร้อยละ 0.361 ตามลำดับ ซึ่งเป็นผลให้เมืองมีการขยายตัวมากขึ้น ซึ่งสอดคล้องกับการเติบโตของจำนวนประชากรเมือง



แผนที่
5

แผนผังแสดงการใช้ประโยชน์ที่ดิน
ปี พ.ศ. 2545

- สัญลักษณ์
- พานิชยกรรม-ที่อยู่พหุชนแออัด
 - สถาบันราชการ
 - ที่อยู่อาศัยชนกลางกลาง
 - ที่ตั้งสิ่งปลูกสร้างราชการและสำนักงาน
 - ที่อยู่อาศัยชนแออัด
 - ที่ตั้งอาคารพาณิชย์
 - ที่อยู่อาศัยชนชั้นสูง
 - ที่ตั้งหน่วยงานราชการ

มาตราส่วน
1 : 35000
ที่มา : สำนักงานโยธาธิการ





แผนที่ที่

6

แผนผังแสดงการใช้ประโยชน์ที่ดิน

ปี พ.ศ. 2538

สัญลักษณ์

- พาณิชยกรรม+ที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก
- ที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง
- ที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย
- สถาบันราชการ
- ที่ดินเพื่อนันทนาการและพักผ่อน
- ที่ตั้งอุตสาหกรรมและคลังสินค้า
- ที่ดินชั้นบนและสวนสาธารณะ

มาตราส่วน

1:35000

ที่มา :

กรมโยธาธิการและผังเมือง

ทิศเหนือ



ตารางที่ 3.1 แสดงการเปรียบเทียบสัดส่วนของการใช้ประโยชน์ที่ดินในเขตเทศบาลยะลา
ปีพ.ศ.2538 และปีพ.ศ.2545

ลำดับ	ประเภท	พื้นที่ปีพ.ศ.2538		พื้นที่ปีพ.ศ.2545		อัตราการเปลี่ยนแปลง/ปี (ร้อยละ)
		ตร.กม.	ร้อยละ	ตร.กม.	ร้อยละ	
1.	พาณิชยกรรมและที่อยู่อาศัยแน่นมาก	0.61	3.21	0.96	5.05	8.196
2.	ที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง	1.83	9.63	2.06	10.84	1.795
3.	ที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย	2.77	14.60	2.84	14.95	0.361
4.	สถาบันราชการ	2.67	14.05	2.67	14.05	-
5.	อุตสาหกรรมและคลังสินค้า	0.19	1.00	0.20	1.05	0.751
6.	ที่โล่งเพื่อนันทนาการนันทนาการและรักษาสิ่งแวดล้อม	0.40	2.11	0.40	2.11	-
7.	พื้นที่ชนบทและเกษตรกรรม	10.53	55.40	9.87	51.95	- 0.895

ที่มา : สำนักงานโยธาธิการและผังเมือง กรมโยธาธิการและผังเมือง

3.1.6 โครงข่ายการคมนาคมขนส่ง

โครงข่ายการคมนาคมภายในชุมชนเมืองยะลา มีลักษณะเป็นถนนรัศมีกระจายจากบริเวณศาลหลักเมือง โดยมีถนนวงแหวน 3 ชั้น จากนั้นจะเป็นถนนวงแหวนแบบตาราง โดยมีทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 409 ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 410 และทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 4089 เป็นถนนสายหลักที่ใช้ในชุมชนและติดต่อกับชุมชนภายนอก มีถนนสีเขียว ถนนพทุทธิมิวึถึ ถนนผังเมือง 1 เป็นถนนสายหลัก มีถนนผังเมือง 4 ถนนเวฟุวัน และถนนเทศบาล 4 เป็นถนนสายรอง โดยรวมแล้วนับได้ว่าชุมชนเมืองยะลาเป็นชุมชนที่มีระบบถนนค่อนข้างดี ถนนสายสำคัญจะมีเขตทางกว้างปลูกต้นไม้ร่มรื่น สภาพการจราจรที่ยังถือว่าอยู่ในสภาพคล่องตัวเนื่องจากมีระบบถนนที่ดี



ภาพที่ 3.1 ถนนเทศบาล 1



ภาพที่ 3.2 ถนนสิโรต

ระบบการคมนาคมขนส่งในอนาคตนั้น ได้ถูกเสนอแนะไว้ในผังเมืองรวมเพื่อรองรับการขยายตัวของเมือง รองรับปริมาณการจราจรที่เพิ่มขึ้น สามารถให้บริการด้านสาธารณูปโภคและเป็นการเปิดพื้นที่ให้สอดคล้องกับการใช้ประโยชน์ที่ดินในอนาคต ในผังเมืองรวมได้มีการกำหนดระบบถนนโครงการออกเป็น

ถนนโครงการบังคับ ได้แก่

ถนนแบบ ก. ขนาดเขตทาง 16.00 เมตร

ถนนโครงการเสนอแนะ ได้แก่

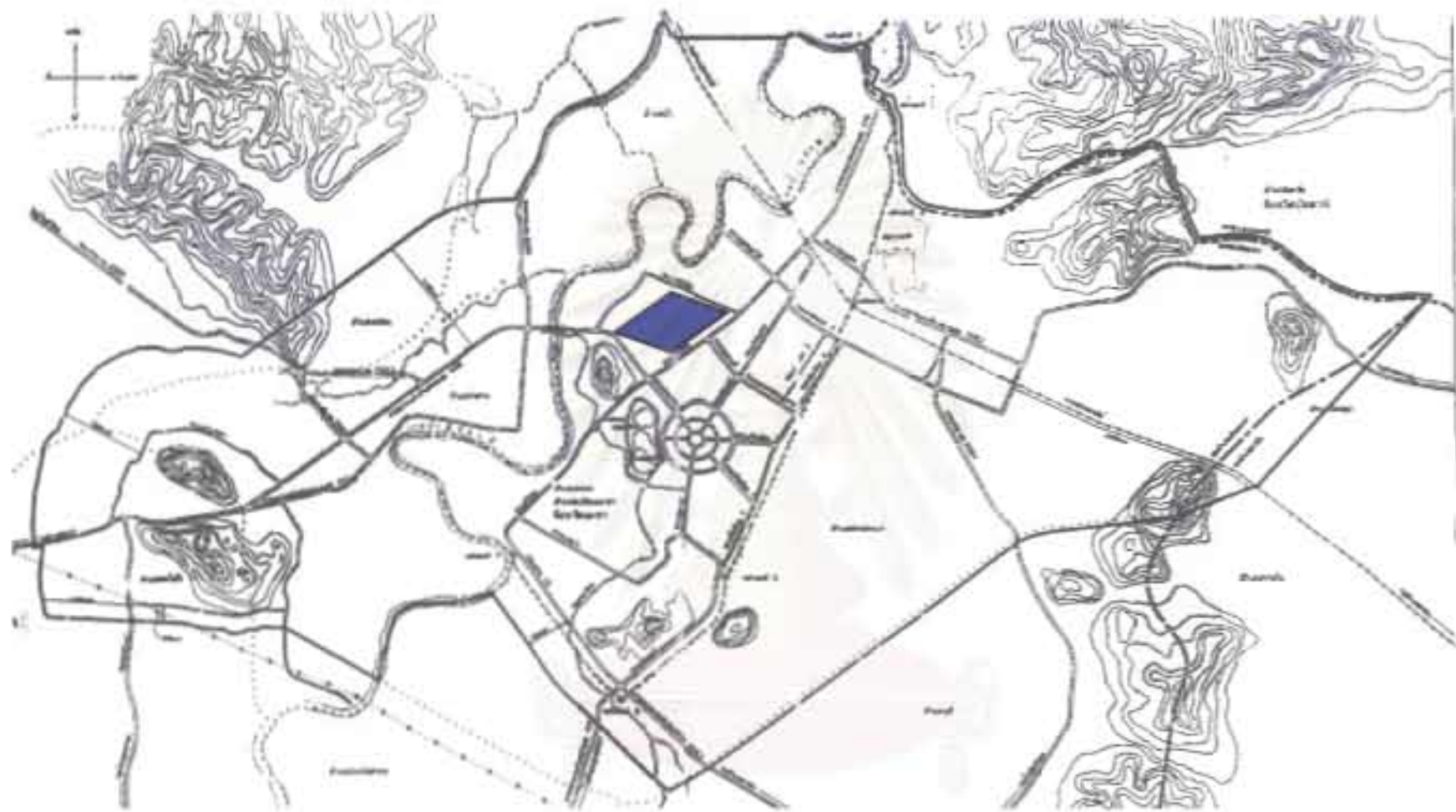
ถนนแบบ ข. ขนาดเขตทาง 18.00 เมตร

ถนนแบบ ค. ขนาดเขตทาง 18.00 เมตร

ถนนแบบ ง. ขนาดเขตทาง 18.00 เมตร

ถนนแบบ จ. ขนาดเขตทาง 18.00 เมตร

นอกจากนี้ยังมีเส้นทางรถไฟสายใต้ผ่านเขตเทศบาลนครยะลา เป็นเส้นทางที่ได้รับความนิยมจากประชาชนมาก เพราะมีความปลอดภัยและสะดวกสบาย



แผนที่ 7	แผนผังแสดงโครงข่ายคมนาคม ในเขตผังเมืองรวม	สัญลักษณ์  ชุมชนศึกษา	มาตรฐานส่วน not to scale ปี ๒๕๖๑ - แผนผังรวมเมืองเชียงใหม่ พ.ศ. ๒๕๖๑	0 เมตร 
--------------------	--	---	---	---

3.1.7 ลักษณะทางด้านประชากร

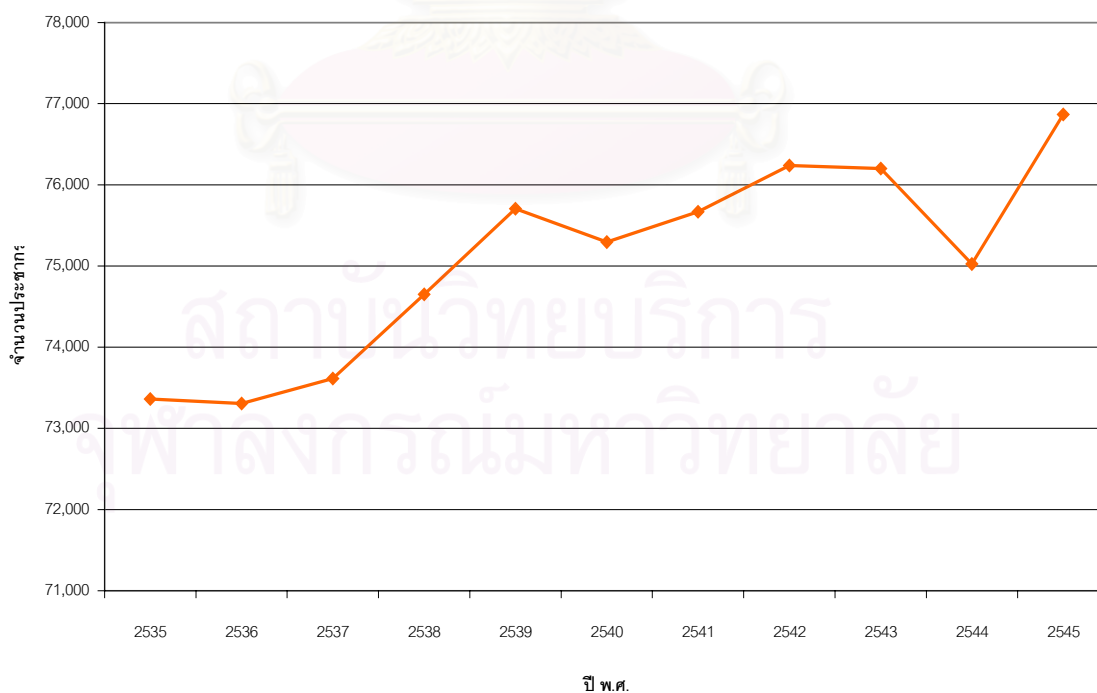
ภายในเขตเทศบาลนครยะลานั้นมีพื้นที่ 19 ตารางกิโลเมตร มียอดรวมของจำนวนประชากรในปี พ.ศ. 2545 ทั้งสิ้น 76,867 คน จำนวนบ้านเรือน 20,004 หลัง จำนวนครัวเรือน 15,426 ครัวเรือน กระจายตัวอยู่บนพื้นที่ด้วยความหนาแน่นเฉลี่ย 4,045 คน/ตารางกิโลเมตร เมื่อเปรียบเทียบกับจำนวนประชากรในเขตเทศบาล ในช่วงระยะเวลา 10 ปี ตั้งแต่ พ.ศ. 2535 – 2545 ได้ดังนี้

ตารางที่ 3.2 แสดงจำนวนประชากรและจำนวนบ้านในเขตเทศบาลนครยะลา ตั้งแต่ พ.ศ. 2535 – 2545

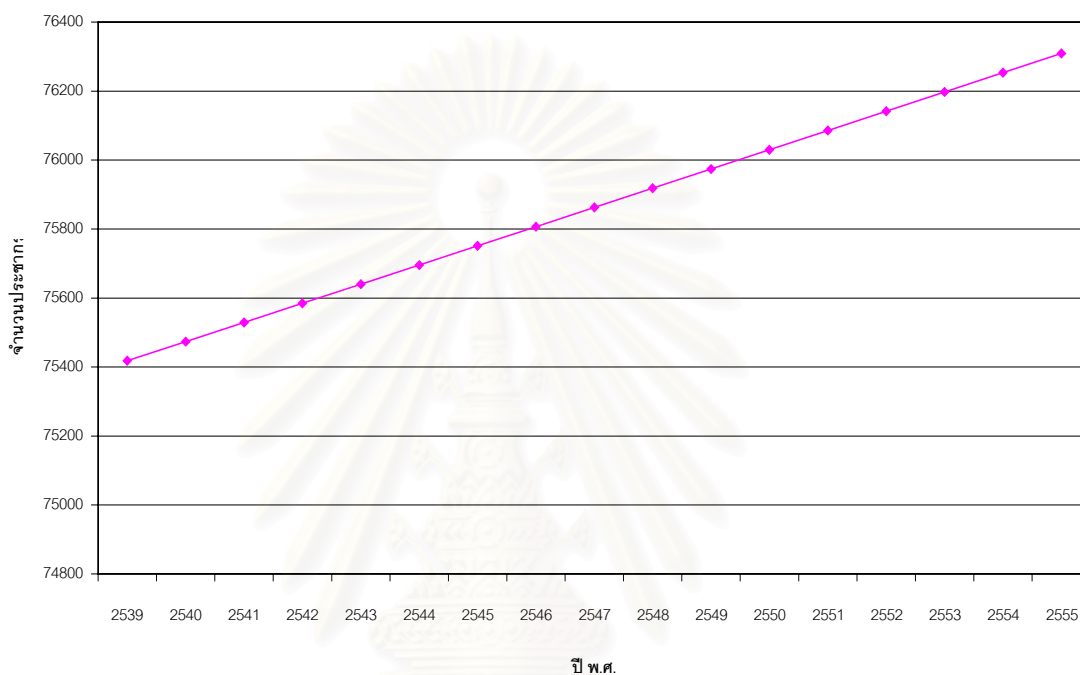
ปี พ.ศ.	รวม	ชาย	หญิง	จำนวนบ้าน
2535	73,363	37,361	36,002	15,609
2536	73,306	37,177	36,129	16,358
2537	73,614	37,273	36,341	16,879
2538	74,651	38,424	37,282	17,743
2539	75,706	34,589	34,496	18,237
2540	75,294	37,627	37,667	18,532
2541	75,668	37,311	38,357	18,912
2542	76,239	37,559	38,680	19,197
2543	76,188	36,500	37,820	19,411
2544	75,026	36,748	38,278	19,838
2545	76,867	37,673	39,194	20,004

จากข้อมูลประชากรในปัจจุบัน สามารถนำมาคาดการณ์ประชากรในอนาคตด้วยแบบจำลองเชิงทวีกำลัง (Exponential Model) ในปี พ.ศ.2555 ดังแผนภูมิที่ 3 จะเห็นว่าในอนาคตเทศบาลนครยะลาจะมีแนวโน้มของจำนวนประชากรที่เพิ่มขึ้น โดยในปี พ.ศ. 2555 เทศบาลนครยะลาจะมีประชากรทั้งสิ้น 79,489 คน ซึ่งเพิ่มขึ้นจากปี พ.ศ. 2545 จำนวน 2,622 คน การที่จำนวนประชากรในอนาคตของเทศบาลนครยะลาจะมีแนวโน้มเพิ่มขึ้น จะส่งผลต่อความต้องการในด้านต่าง ๆ ที่เพิ่มขึ้นของประชากร เช่น ที่อยู่อาศัย การบริการทางสังคมต่าง ๆ เป็นต้น จะต้องมีการวางแผนเพื่อจัดเตรียมสิ่งเหล่านี้ในการที่จะรองรับความต้องการของประชาชนเพิ่มมากขึ้นในอนาคต อัตราการเปลี่ยนแปลงประชากรในช่วง 10 ปีที่ผ่านมา นั้น จากปี 2535 ถึง ปี 2545 มีการเปลี่ยนแปลงประชากรโดยมีจำนวนเพิ่มขึ้น 3,504 คน คิดเป็นร้อยละ 4.78 หรือเฉลี่ยมีอัตราการเปลี่ยนแปลงประชากรต่อปี ร้อยละ 0.48

แผนภูมิที่ 3.1 แสดงจำนวนประชากรในเขตเทศบาลนครยะลา
ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2535 – 2544



แผนภูมิที่ 3.2 แสดงการคาดการณ์จำนวนประชากรในอนาคตของเทศบาลนครยะลา



- โครงสร้างทางอายุและเพศ

จากการสำรวจประชากรในเขตเทศบาลนครยะลาปีพ.ศ.2544 พบว่าอัตราการเกิดอยู่ในเกณฑ์ปกติ คือ จำนวนประชากรในวัยเด็ก ประมาณ 25.56% จำนวนประชากรที่มากที่สุด คือ วัยทำงานอายุ 15-59 ปี ประมาณ 66.71% ส่วนประชากรที่มีจำนวนน้อยที่สุด คือ วัยชรา มีประมาณ 7.73% เมื่อพิจารณาวัยพึ่งพิง (วัยเด็กและวัยชรา) มีจำนวนร้อยละ 33.29 ของประชากรทั้งหมดซึ่งเมื่อเปรียบเทียบกับปีพ.ศ.2534 จะเห็นว่าในปีพ.ศ.2544 มีสัดส่วนร้อยละของวัยเด็กและวัยแรงงานลดลงแต่มีวัยชราสูงขึ้น และสัดส่วนของจำนวนวัยพึ่งพิงก็สูงขึ้นเช่นกัน (ปีพ.ศ.2534 มีวัยพึ่งพิงร้อยละ 32.59) และในปี พ.ศ. 2544 เทศบาลนครยะลามีประชากรในวัยแรงงานอยู่มาก ซึ่งบ่งบอกถึงแนวโน้มในอนาคตว่าจะมีแนวโน้มของวัยชราเพิ่มขึ้น วัยแรงงานจะลดลงซึ่งมีผลต่อแรงงาน การจ้างงานและเศรษฐกิจในเมือง เกิดการขาดแคลนแรงงานในการผลิตทางเศรษฐกิจ ทำให้ต้องมีการจ้างแรงงานต่างถิ่นเข้ามาทำงานในเมืองยะลามากขึ้น เพื่อเป็นการรักษาระดับทางเศรษฐกิจของเมือง

ตารางที่ 3.3 แสดงจำนวนประชากรแยกตามกลุ่มอายุ ในเขตเทศบาลเมืองยะลา พ.ศ. 2534

อายุ (ปี)	เพศชาย (คน)		เพศหญิง (คน)		รวม
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	
วัยเด็ก					18,848 26.96%
0 - 4	3,442	4.94	3,065	4.40	6,507
5 - 9	2,998	4.30	2,536	3.64	5,534
10 - 14	3,582	5.14	3,165	4.54	6,747
วัยแรงงาน					46,969 67.41%
15 - 19	3,789	5.44	3,593	5.15	7,382
20 - 24	3,346	4.80	3,815	5.48	7,161
25 - 29	3,442	4.94	4,332	6.22	7,774
30 - 34	2,874	4.13	3,349	4.80	6,223
35 - 39	2,603	3.74	3,037	4.38	5,640
40 - 44	1,942	2.79	2,170	3.11	4,112
45 - 49	1,737	2.40	1,564	2.25	3,301
50 - 54	1,529	2.19	1,631	2.35	3,160
55 - 59	1,091	1.57	1,125	1.61	2,216
วัยชรา					3,922 5.63%
60 - 64	906	1.30	828	1.19	1,734
อายุ (ปี)	เพศชาย (คน)		เพศหญิง (คน)		รวม
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	
65 - 69	483	0.69	440	0.63	923
70 - 74	363	0.52	340	0.49	703
75 ขึ้นไป	321	0.46	241	0.36	562
รวมทั้งสิ้น	34,448	49.44	35,231	50.56	69,679

ข้อมูล ณ วันที่ 31 มกราคม 2534 ที่มา : ศูนย์ประมวลผลข้อมูลภาค 9

ตารางที่ 3.4 แสดงจำนวนประชากรแยกตามกลุ่มอายุ ในเขตเทศบาลนครยะลา พ.ศ. 2544

อายุ (ปี)	เพศชาย (คน)		เพศหญิง (คน)		รวม
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	
วัยเด็ก					19,175 25.56%
0 - 4	2,940	3.92	2,679	3.57	5,619
5 - 9	3,533	4.71	3,232	4.31	6,765
10 - 14	3,571	4.76	3,220	4.29	6,791
วัยแรงงาน					50,051 66.71%
15 - 19	3,310	4.41	3,457	4.61	6,767
20 - 24	3,277	4.37	3,308	4.41	6,585
25 - 29	2,980	3.97	3,299	4.40	6,279
30 - 34	3,092	4.12	3,447	4.59	6,539
35 - 39	3,118	4.15	3,542	4.72	6,660
40 - 44	2,937	3.91	3,248	4.33	6,185
45 - 49	2,414	3.22	2,580	3.44	4,994
50 - 54	1,725	2.30	1,886	2.51	3,611
55 - 59	1,173	1.56	1,258	1.68	2,431
วัยชรา					5,800 7.73%
60 - 64	973	1.30	1,077	1.44	2,050
65 - 69	734	0.98	816	1.09	1,550
70 - 74	476	0.63	567	0.76	1,043
75 ขึ้นไป	495	0.66	662	0.88	1,157
รวมทั้งสิ้น	36,748	48.97	38,278	51.03	75,026

ข้อมูล ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2544 ที่มา : ศูนย์ประมวลผลข้อมูลภาค 9

ตารางที่ 3.5 แสดงอัตราการเปลี่ยนแปลงของประชากรภายในเขตเทศบาลนครยะลา ปีพ.ศ.2544

ที่	รายการ	จำนวน/คน
1	จำนวนทารกเกิด	941
2	จำนวนทารกอายุต่ำกว่า 1 ปี ตาย	19
3	จำนวนทารกคลอดในสถานพยาบาลของรัฐ	897
4	จำนวนทารกคลอดในคลินิกเอกชน	1
5	จำนวนทารกคลอดกับผดุงครรภ์โบราณ	40
6	อัตราการเกิดของประชากร	258
7	อัตราการตายในอายุต่ำกว่า 1 ปี	12.61/พันคน
8	อัตราการตาย	3.46/พันคน
9	อัตราการเพิ่มของประชากร	9.15/พันคน
10	อัตราการเกิดในสถานพยาบาลของรัฐ	12.02/พันคน

ที่มา : สำนักงานสาธารณสุข เทศบาลนครยะลา

- ศาสนา

ประชาชนในเขตเทศบาลนครยะลาปีพ.ศ.2545 นับถือศาสนาพุทธ ประมาณร้อยละ 55 นับถือศาสนาอิสลาม ประมาณร้อยละ 43 และศาสนาอื่น ๆ เช่น ศาสนาคริสต์ และศาสนาฮินดูประมาณร้อยละ 2 ศาสนสถานภายในเขตเทศบาลนครยะลา ประกอบด้วย มัสยิด สุเหร่า จำนวน 10 แห่ง วัด จำนวน 7 วัด อื่น ๆ จำนวน 2 แห่ง (ที่มา : สำนักงานการศึกษา เทศบาลนครยะลา)

ประชาชนส่วนใหญ่ในเขตเทศบาลนครยะลา เป็นไทยพุทธ ไทยอิสลาม และจีน ทำให้มีขนบธรรมเนียมประเพณีวัฒนธรรมแตกต่างกันแต่สามารถอยู่ร่วมกันได้อย่างมีความสุข สำหรับประเพณีท้องถิ่นที่สำคัญมีดังนี้ งานมหกรรมแข่งขันนกเขาชวาเสียงอาเซียน เทศกาลอาหารจานเด็ด เทศกาลไก่เบตง งานสมโภชเจ้าพ่อหลักเมืองและงานกาชาด ประเพณีวันสงกรานต์ วันลอยกระทง การเข้าสู่ันต์ เป็นต้น

3.1.8 สภาพทางเศรษฐกิจ

โครงสร้างทางเศรษฐกิจของจังหวัดยะลา จะขึ้นอยู่กับภาคการเกษตรเป็นหลักเพราะพื้นที่ส่วนใหญ่เป็นชนบท รองลงมาได้แก่ การพาณิชย์และการบริการ ตามลำดับ ส่วนเศรษฐกิจภายในเขตเทศบาลจะขึ้นกับการพาณิชย์ การบริการ การคมนาคมขนส่งและการอุตสาหกรรมเป็นส่วนใหญ่ อย่างไรก็ตามเศรษฐกิจภาคต่างๆทั้งในเมืองและในชนบทต่างก็มีการเกี่ยวพันกัน เช่น ผลผลิตทางการเกษตรจากชนบทจะนำเข้ามาขายในเมือง และระบายสินค้าด้านอุปโภคบริโภคต่างๆสู่ชนบท หนึ่งเมืองยะลาได้ชื่อว่าเป็นศูนย์ราชการ และสถาบันการศึกษา จะเห็นได้ว่าในเทศบาลนครยะลามีส่วนราชการต่างๆทั้งส่วนกลางและส่วนภูมิภาคต่างๆมากมาย มีสถาบันการศึกษาตั้งแต่ระดับปฐมวัยจนถึงบัณฑิตศึกษา จึงเป็นเหตุผลหนึ่งที่ทำให้มีกระแสเงินหมุนเวียนในเมืองค่อนข้างสูงเป็นผลดีต่อระบบเศรษฐกิจของจังหวัดในภาพรวม

ประชากรในจังหวัดยะลาปี พ.ศ.2544 มีรายได้ต่อคนต่อปี ประมาณ 39,523 บาท โดยมีผลิตภัณฑ์มวลรวม 16,204 ล้านบาท คิดจากประชากร 410,000 คน (ข้อมูลจากสำนักงานคณะกรรมการพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ พ.ศ. 2542) ซึ่งประชากรในเขตเทศบาลนครยะลา มีรายได้ต่อคนต่อปีประมาณ 49,475 บาท หรือประมาณ 4,123 บาทต่อปี ผลิตภัณฑ์มวลรวมในเขตเทศบาลนครยะลา ประมาณ 1 ใน 5 ของผลิตภัณฑ์มวลรวมทั้งจังหวัด

- สถานภาพด้านแรงงาน

จากการสำรวจโครงสร้างประชากรเพื่อจำแนกสถานภาพของแรงงานของจังหวัดยะลา ณ เดือนสิงหาคม พ.ศ.2544 ประชากรในระดับจังหวัดเป็นผู้มีอายุ 15 ปีขึ้นไป ซึ่งอยู่ในกำลังแรงงานร้อยละ 48.6 ของประชากรรวม และเป็นผู้ไม่อยู่ในกำลังแรงงาน ร้อยละ 19.9 ส่วนผู้ที่มีอายุต่ำกว่า 15 ปีมีร้อยละ 31.5

สำหรับผู้ที่อยู่ในกำลังแรงงานทั้งหมดแยกได้เป็น

1. ผู้มีงานทำ ร้อยละ 98.5 ของผู้ที่อยู่ในกำลังแรงงาน
2. ผู้ว่างงาน ซึ่งหมายถึงผู้ที่ไม่มีการทำงานและพร้อมที่จะทำงาน ร้อยละ 1.2
3. ผู้ที่รอฤดูกาล ซึ่งหมายถึงผู้ที่ไม่ได้ทำงานและไม่พร้อมที่จะทำงานเนื่องจากการทำงานในฤดูเพาะปลูกต่อไป ร้อยละ 0.3

- การเกษตรกรรม

จากข้อมูลเอกสารแนะนำและสรุปผลการดำเนินงานเทศบาลนครยะลา ปี พ.ศ. 2544 พื้นที่ของจังหวัดยะลาทั้งหมด 2,825,673.75 ไร่ มีพื้นที่ถือครองทางการเกษตรประมาณ 1,550,923 ไร่ หรือ 54.88 % ของพื้นที่ทั้งจังหวัด โดยส่วนใหญ่ทำสวนยางพาราและสวนผลไม้

สำหรับพื้นที่ในเขตเทศบาลนครยะลามีเนื้อที่ 19 ตารางกม. หรือประมาณ 468 ไร่ หรือประมาณ 3 % โดยส่วนใหญ่เป็นสวนผักและยางพารา ซึ่งในอนาคตพื้นที่ทางการเกษตรมีแนวโน้มลดลง เพราะพื้นที่ส่วนใหญ่จะมีการวางแผนการพัฒนาในด้านการพาณิชย์กรรม อุตสาหกรรม และการบริการอื่นๆ

- การอุตสาหกรรม

การผลิตภาคอุตสาหกรรมก็เป็นส่วนประกอบที่สำคัญอีกส่วนหนึ่งในระบบเศรษฐกิจของชุมชนเมืองยะลา การอุตสาหกรรมในเขตเทศบาลนครยะลา ส่วนใหญ่เป็นอุตสาหกรรมขนาดเล็ก และส่วนใหญ่เป็นอุตสาหกรรมแปรรูปผลิตผลทางการเกษตร เช่น การทำขนมผลไม้กระป๋อง การคั่วและบดกาแฟ อุตสาหกรรมแปรรูปไม้ยางพารา อุตสาหกรรมอาหารและเครื่องดื่ม อุตสาหกรรมแปรรูปหินอ่อน โรงงานเฟอร์นิเจอร์ จากการศึกษาที่จังหวัดยะลาที่มีพืชเศรษฐกิจที่สำคัญ คือ ยางพารา ซึ่งจะให้ผลผลิตทั้งในรูปของน้ำยางและสามารถที่จะนำมาแปรรูปเป็นอุตสาหกรรมผลิตยางสำเร็จรูปประเภทต่าง ๆ ไม้ยางพาราก็สามารถนำมาแปรรูปเพื่อใช้เป็นวัตถุดิบในอุตสาหกรรมเฟอร์นิเจอร์ เครื่องเรือน และทำของเล่นเด็ก ดังนั้น ไม้ยางพาราจึงเป็นวัตถุดิบหลักที่ก่อให้เกิดกิจกรรมในเชิงธุรกิจและอุตสาหกรรมต่อเนื่อง ซึ่งจะมีผลต่อการจ้างงานในท้องถิ่น

จำนวนโรงงานอุตสาหกรรมในเขตเทศบาลนครยะลาในปีพ.ศ. 2544 มีจำนวนทั้งสิ้น 87 โรง เงินทุน 424,899,832 บาท มีจำนวนแรงงาน ในภาคอุตสาหกรรม 1,697 คน แยกเป็นชาย 1,129 คน หญิง 568 คน คิดเป็นร้อยละ 3.40 ของวัยแรงงานทั้งหมดในเขตเทศบาล

- การพาณิชย์กรรมและการบริการ

จังหวัดยะลาเป็นศูนย์กลางการกระจายสินค้าไปยังจังหวัดต่างๆในส่วนของจังหวัดชายแดนภาคใต้ เช่นจังหวัดปัตตานี จังหวัดนราธิวาส ศูนย์กลางธุรกิจการค้าที่สำคัญอยู่ในเขตเทศบาลนคร

ยะลา การประกอบกิจการค้าส่วนใหญ่เป็นธุรกิจขนาดกลางและขนาดย่อม เช่น โรงแรม ภัตตาคาร ร้านค้าส่ง ร้านค้าปลีก สินค้าผลิตผลทางการเกษตร

ในปัจจุบันการขยายตัวของกิจการค้าและบริการภายในเขตเทศบาล มีการขยายตัวเพิ่มขึ้น เนื่องจากการขยายตัวทางเศรษฐกิจ โดยเฉพาะการผลิตทางภาคเกษตรและอุตสาหกรรมของจังหวัด ด้วยในระยะ 10 ปีที่ผ่านมา มีการขยายตัวในอัตราที่เพิ่มขึ้น แม้ในบางช่วงของปีจะมีอัตราที่ลดลง แต่โดยเฉลี่ยแล้วถือว่ามี การขยายตัวที่สูงขึ้น (ที่มา : รายงานการวิจัยเพื่อการวางแผนและจัดทำผังเมืองรวม เมืองยะลา ฉบับปรับปรุงครั้งที่ 1) จากสภาพดังกล่าวทำให้ภาวะการลงทุนทางด้านธุรกิจการค้าและบริการมีการขยายตัวอย่างต่อเนื่องตามไปด้วย เช่น ธุรกิจประเภทรับเหมาก่อสร้าง ร้านขายอาหารเครื่องดื่ม ร้านขายของใช้เบ็ดเตล็ด เป็นต้น การขยายตัวของธุรกิจอยู่ในเขตเทศบาล ซึ่งเป็นศูนย์กลางในการกระจายสินค้าสู่จังหวัดใกล้เคียง เช่น จังหวัดปัตตานี จังหวัดนราธิวาส อำเภอเบตง ซึ่งเป็นอำเภอชายแดนของจังหวัดยะลา เนื่องจากในเขตเทศบาลมีสิ่งอำนวยความสะดวกขั้นพื้นฐานต่าง ๆ มากมายเหมาะแก่การลงทุน ประกอบกับทางเทศบาลนครยะลาได้มีการก่อสร้างตลาดสดเทศบาลแห่งใหม่ขึ้นแทนที่เก่าซึ่งเป็นที่ยอกรถไฟแห่งประเทศไทย เรียกว่าตลาดเมืองใหม่ ตั้งอยู่ ถ. เมืองใหม่ และในบริเวณนี้เองมีสถานีขนส่งของจังหวัดอยู่ด้วย ประกอบกับในอนาคตตามที่กำหนดไว้ในผังเมืองรวม ได้กำหนดให้มีถนนโครงการ ข. ตัดเชื่อมบริเวณตลาดใหม่กับทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 9 หรือ ถนนเทศบาล 1 ซึ่งจะก่อให้เกิดความสะดวกทางด้านคมนาคมขนส่งดังนั้น จึงคาดว่า จะมีแนวโน้มการขยายตัวของธุรกิจการค้าและบริการเพิ่มขึ้นในชุมชนเมืองยะลา

3.1.9 การบริการทางสังคม

เนื่องจากชุมชนเมืองยะลาเป็นศูนย์กลางการบริหารการปกครอง ศูนย์กลางพาณิชยกรรมและบริการ จึงมีบทบาทสำคัญต่อการพัฒนาทางเศรษฐกิจและสังคมของจังหวัดยะลาเป็นอันมากการบริการและอำนวยความสะดวกด้านต่าง ๆ ให้กับประชาชนในชุมชน เป็นการช่วยพัฒนาท้องถิ่นให้เจริญพร้อมกับส่งเสริมยกระดับคุณภาพชีวิตให้ดีขึ้น

- สถาบันราชการ

ในเขตเทศบาลนครยะลา มีการให้บริการทางสังคมหลายประเภทด้วยกัน เช่น สถาบันราชการนั้นส่วนใหญ่จะกระจุกตัวอยู่บริเวณวงเวียนศาลหลักเมืองและถนนสุขยางค์ มีทั้งหน่วยราชการทั้งส่วนกลาง ส่วนภูมิภาคและส่วนท้องถิ่น

- การสาธารณสุข

จังหวัดยะลา นับว่าเป็นศูนย์กลางของสถานบริการสาธารณสุข มีหน่วยงาน/สถานศึกษาทางสาธารณสุข เช่น โรงพยาบาลศูนย์ยะลา มีลักษณะเป็นโรงพยาบาลศูนย์ที่ให้บริการกับประชาชนในระดับ 3 จังหวัดชายแดนภาคใต้ ทำให้มีผู้มาใช้บริการจากต่างถิ่นด้วยเช่นกัน ศูนย์ส่งเสริมสุขภาพและศูนย์วิจัยโรค และสถานบริการสาธารณสุขอื่น ๆ ดังตารางที่แสดงเฉพาะในเขตเทศบาล ดังนี้

ตารางที่ 3.6 สถานบริการสาธารณสุขภายในเขตเทศบาลนครยะลา ปี พ.ศ.2544

ที่	สถานบริการ	สังกัด			รวม
		สาธารณสุข	เทศบาล	เอกชน	
1	โรงพยาบาลศูนย์ยะลา (497 เตียง)	1	-	-	1
2	โรงพยาบาลเอกชน (โรงพยาบาลลิโรรส)	-	-	1	1
3	ศูนย์บริการสาธารณสุขของเทศบาล	-	-	-	2
	- ศูนย์บริการสาธารณสุขเทศบาลนครยะลา		1		
	- ศูนย์บริการสาธารณสุขมูลฐานบ้านจารู		1		
4	คลินิกเอกชน				
	- คลินิกแพทย์	-	-	44	44
	- คลินิกทันตกรรม	-	-	15	15
5	ศูนย์สาธารณสุขมูลฐานชุมชน (ศสปช.)	4	-	-	4
6	สำนักงานสาธารณสุขจังหวัดยะลา	1	-	-	1
7	สำนักสาธารณสุขอำเภอเมืองยะลา	1	-	-	1
8	ศูนย์ส่งเสริมสุขภาพ เขต 12 ยะลา	1	-	-	1
9	ศูนย์วิจัยโรค 12 ยะลา	1	-	-	1
10	วิทยาลัยการสาธารณสุขสิรินธรยะลา	1	-	-	1
11	วิทยาลัยพยาบาลราชชนนียะลา	1	-	-	1
12	หน่วยควบคุมโรคติดต่อฯ โดยแมลงที่ 41 ยะลา	1	-	-	1
13	ศูนย์ฝึกอบรมและพัฒนาการสาธารณสุขภาคใต้ตอนล่างจังหวัดยะลา	1	-	-	1
	รวม	13	2	60	7

ที่มา: สำนักงานสาธารณสุขฯ เทศบาลนครยะลา

- สถานที่พักผ่อนหย่อนใจ

สถานที่พักผ่อนหย่อนใจในเขตเทศบาลนครยะลาที่มีอยู่หลายแห่ง ได้แก่

1. สวนขวัญเมือง มีพื้นที่ 207 ไร่ เป็นสวนสาธารณะที่ใหญ่ที่สุด นอกจากจะใช้เป็นที่พักผ่อนแล้ว สวนแห่งนี้ยังใช้เป็นสถานที่จัดงานต่าง ๆ ของจังหวัดอีกด้วย
2. สวนสาธารณะสนามช้างเผือก ตั้งอยู่บนถนนสุขยางค์ มีเนื้อที่ 84 ไร่
3. สวนสาธารณะบริเวณศาลหลักเมือง ตั้งอยู่ที่ถนนวงเวียนหลักเมือง มีเนื้อที่ 5 ไร่
4. ศูนย์เยาวชนเทศบาลนครยะลา ตั้งอยู่บนถนนสิโรธร มีเนื้อที่ประมาณ 31 ไร่

จากสถานที่พักผ่อนดังกล่าว รวมเนื้อที่ทั้งหมดประมาณ 327 ไร่ เฉลี่ยพื้นที่พักผ่อนหย่อนใจในเขตเทศบาลต่อประชากรในเขตซึ่งปี พ.ศ. 2544 มีประชากรในเขตเทศบาลจำนวน 77,095 คน จะได้สัดส่วนประชากรต่อพื้นที่สวนสาธารณะเท่ากับ 236 คน/ไร่ และเมื่อเปรียบเทียบกับเกณฑ์มาตรฐานของกรมผังเมือง 1,000 คน/2 ไร่ กล่าวได้ว่าชุมชนเมืองยะลานี้มีสัดส่วนของสถานที่พักผ่อนหย่อนใจอยู่ในเกณฑ์ดีและพอเพียง

- ตลาด

ตลาดสดในเขตเทศบาลนครยะลาที่มีอยู่หลายแห่งกระจายตามแหล่งชุมชน แต่ที่สำคัญมีอยู่ 2 แห่ง คือ ตลาดสดเทศบาลบริเวณใกล้ทางรถไฟ ซึ่งเป็นที่ดินของการรถไฟ แต่ในปัจจุบันทางเทศบาลนครยะลาได้สร้างตลาดสดเทศบาลแห่งใหม่ขึ้นอีกแห่ง ตั้งอยู่บนถนนเมืองใหม่ เรียกว่า ตลาดเมืองใหม่ ซึ่งมีเนื้อที่กว้างขวางและมีการคมนาคมขนส่งที่สะดวกสบายกว่าเพราะตั้งอยู่ใกล้ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 409 หรือถนนเทศบาล 1 ซึ่งเป็นเส้นทางเข้าออกของเมืองและในอนาคตจะมีการตัดถนนเชื่อมจากตลาดเมืองใหม่กับถนนเทศบาล 1 อีกเส้นทางหนึ่งด้วย ตลาดแห่งนี้จึงเป็นศูนย์กลางของตลาดสินค้าทุกประเภท ด้วยเป็นแหล่งระบายสินค้าและรับซื้อผลผลิตจากอำเภอต่าง ๆ

- การศึกษา

ในด้านการศึกษา จังหวัดยะลาเป็นศูนย์รวมสถาบันการศึกษาของภาคใต้ สถานศึกษาจึงมีตั้งแต่ระดับก่อนประถมศึกษาถึงระดับอุดมศึกษา ซึ่งส่วนใหญ่อยู่ในเขตเทศบาลนครยะลาและส่วนใหญ่เป็นของรัฐ เพราะมีสถาบันทางการศึกษาตั้งแต่ระดับอนุบาลไปจนถึงอุดม

ศึกษา ครอบคลุมทุกระดับการศึกษาตามนโยบายของรัฐบาล และสนองต่อความต้องการของท้องถิ่น โดยมีการจัดการศึกษาทั้งในระบบและนอกระบบโรงเรียน

ระดับอุดมศึกษาที่เปิดสอน ได้แก่ สถาบันราชภัฏยะลา วิทยาลัยสาธาณสุขภาคใต้ จังหวัดยะลา วิทยาลัยพลศึกษา การที่มีสถาบันการศึกษาระดับอุดมศึกษาเปิดสอนภายในจังหวัด ทำให้ประชากรในวันศึกษาส่วนหนึ่งยังคงอยู่ในจังหวัดและเป็นแรงงานท้องถิ่นในอนาคตได้อีกด้วย

- การไฟฟ้า

การให้บริการไฟฟ้าในเขตเทศบาลนครยะลา อยู่ในความรับผิดชอบของการไฟฟ้าส่วนภูมิภาคมีสาขาย่อยอยู่ที่ ถนนเทศบาล 2 คือ การไฟฟ้าจังหวัดยะลาให้บริการและจำหน่ายกระแสไฟฟ้าที่ใช้ในอาคารบ้านเรือนและไฟฟ้าส่องสว่างตามถนนสายต่าง ๆ ในปี พศ.2545 ในเขตเทศบาลนครยะลา มีประชาชนใช้ไฟฟ้า จำนวน 17,431 ราย มีไฟฟ้าสาธารณะติดตั้งตามถนนสายต่าง ๆ อย่างทั่วถึง

- การประปา

เทศบาลนครยะลา มีระบบประปาเป็นของตนเอง โดยใช้แหล่งน้ำดิบจากแม่น้ำปัตตานี ซึ่งมีปริมาณน้ำเพียงพอกับการผลิตน้ำประปาได้ตลอดทั้งปี โดยมีโรงผลิตน้ำประปา และโรงสูบน้ำจ่ายน้ำประปา จำนวน 2 โรง คือ

1. โรงผลิตน้ำประปา บริเวณบ้านพักพนักงานเทศบาล มีกำลังการผลิต 1,500 ลบ.ม./ชม. มีถังเก็บน้ำใสไว้สำรองกรณีฉุกเฉิน จำนวน 8,600 ลบ.ม.
2. โรงผลิตน้ำประปา บริเวณริมแม่น้ำปัตตานี มีกำลังการผลิต 1,000 ลบ.ม./ชม. มีถังเก็บน้ำใสไว้สำรองกรณีฉุกเฉิน จำนวน 3,600 ลบ.ม.

ในปัจจุบันเทศบาลนครยะลา สามารถให้บริการน้ำประปาได้ครอบคลุมทั้งเขตเทศบาลโดยมีท่อเมนหลักและท่อเมนรองภายในเขตเทศบาลทั้งหมดประมาณ 300 สาย คิดเป็น 75% ของพื้นที่บริการทั้งหมด มีจำนวนผู้ใช้น้ำประปา ณ เดือนกันยายน 2544 รวม 12,110 ราย



สถาบันวิทยบริการ

แผนที่ที่ <div style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; width: 40px; height: 40px; display: flex; align-items: center; justify-content: center; margin: 10px auto;">8</div>	แผนผังแสดงที่ตั้งสถานที่ บริการสังคม	สัญลักษณ์ <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%; vertical-align: top;"> <ul style="list-style-type: none"> ■ สถานีรถไฟ ■ สถานีขนส่ง ▲ ศาลเจ้าจีน ■ ศาลปกครอง </td> <td style="width: 50%; vertical-align: top;"> <ul style="list-style-type: none"> ● ศูนย์ราชการ ● โรงพยาบาล ● สวนสาธารณะ ● โรงเรียน </td> </tr> </table>	<ul style="list-style-type: none"> ■ สถานีรถไฟ ■ สถานีขนส่ง ▲ ศาลเจ้าจีน ■ ศาลปกครอง 	<ul style="list-style-type: none"> ● ศูนย์ราชการ ● โรงพยาบาล ● สวนสาธารณะ ● โรงเรียน 	สัญลักษณ์ <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%; vertical-align: top;"> <ul style="list-style-type: none"> เขตเมืองเก่า ถนนโบราณ ถนนสายหลัก ● สวนสาธารณะ </td> <td style="width: 50%; vertical-align: top;"> <ul style="list-style-type: none"> เขตเมืองเก่า ถนนโบราณ ถนนสายหลัก ● สวนสาธารณะ </td> </tr> </table>	<ul style="list-style-type: none"> เขตเมืองเก่า ถนนโบราณ ถนนสายหลัก ● สวนสาธารณะ 	<ul style="list-style-type: none"> เขตเมืองเก่า ถนนโบราณ ถนนสายหลัก ● สวนสาธารณะ 	1:50,000 ปีที่: ๒๕๖๓ สถาบันวิทยบริการ	ทิศเหนือ
<ul style="list-style-type: none"> ■ สถานีรถไฟ ■ สถานีขนส่ง ▲ ศาลเจ้าจีน ■ ศาลปกครอง 	<ul style="list-style-type: none"> ● ศูนย์ราชการ ● โรงพยาบาล ● สวนสาธารณะ ● โรงเรียน 								
<ul style="list-style-type: none"> เขตเมืองเก่า ถนนโบราณ ถนนสายหลัก ● สวนสาธารณะ 	<ul style="list-style-type: none"> เขตเมืองเก่า ถนนโบราณ ถนนสายหลัก ● สวนสาธารณะ 								



แผนที่ที่

9

แผนผังแสดงที่ตั้งสถาบันการศึกษา
และศาสนสถาน

แสดง

- ▲ โรงเรียน
- ▲ สถาบันการศึกษา
และศาสนสถาน

- โบสถ์คริสต์
- หิน
- วัด

สัญลักษณ์

- เขตเทศบาล
- เขตเมืองโบราณ
- เขตเทศบาล
- เขตเทศบาล

0 100 200 300 400 500 600 700 800 900 1000 เมตร

ที่มา : เทศบาลนครเชียงใหม่

ทิศทาง





ศูนย์/ไมโรวักการ

แผนที่ที่ <div style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; width: 40px; height: 40px; display: flex; align-items: center; justify-content: center; margin: 10px auto;"> 10 </div>	แผนผังแสดงที่ตั้งสถาบันราชการ	แสดง <table style="display: inline-table; vertical-align: top; margin-right: 10px;"> <tr><td>■</td><td>สำนักงานเขต</td></tr> <tr><td>□</td><td>ศาลากลาง</td></tr> <tr><td>□</td><td>ศาลจังหวัด</td></tr> <tr><td>□</td><td>สำนักงานเขต</td></tr> <tr><td>□</td><td>สำนักงานพัฒนา</td></tr> <tr><td>□</td><td>สำนักงานตำรวจ</td></tr> <tr><td>□</td><td>สำนักงานป้องกัน</td></tr> <tr><td>□</td><td>สำนักงานวัฒนธรรม</td></tr> <tr><td>□</td><td>สำนักงานกีฬา</td></tr> <tr><td>□</td><td>สำนักงานการต่างประเทศ</td></tr> </table> สัญลักษณ์ <table style="display: inline-table; vertical-align: top;"> <tr><td>■</td><td>เขตราชการ</td></tr> <tr><td>—</td><td>เขตราชการ</td></tr> <tr><td>—</td><td>เขตราชการ</td></tr> <tr><td>○</td><td>เขตราชการ</td></tr> </table>	■	สำนักงานเขต	□	ศาลากลาง	□	ศาลจังหวัด	□	สำนักงานเขต	□	สำนักงานพัฒนา	□	สำนักงานตำรวจ	□	สำนักงานป้องกัน	□	สำนักงานวัฒนธรรม	□	สำนักงานกีฬา	□	สำนักงานการต่างประเทศ	■	เขตราชการ	—	เขตราชการ	—	เขตราชการ	○	เขตราชการ	๐-๑๐๐๐ เมตร ๐-๑๐๐๐ เมตร ๐-๑๐๐๐ เมตร ๐-๑๐๐๐ เมตร	ที่มา: สถาบันราชการ	ทิศเหนือ
■	สำนักงานเขต																																
□	ศาลากลาง																																
□	ศาลจังหวัด																																
□	สำนักงานเขต																																
□	สำนักงานพัฒนา																																
□	สำนักงานตำรวจ																																
□	สำนักงานป้องกัน																																
□	สำนักงานวัฒนธรรม																																
□	สำนักงานกีฬา																																
□	สำนักงานการต่างประเทศ																																
■	เขตราชการ																																
—	เขตราชการ																																
—	เขตราชการ																																
○	เขตราชการ																																

- การโทรศัพท์

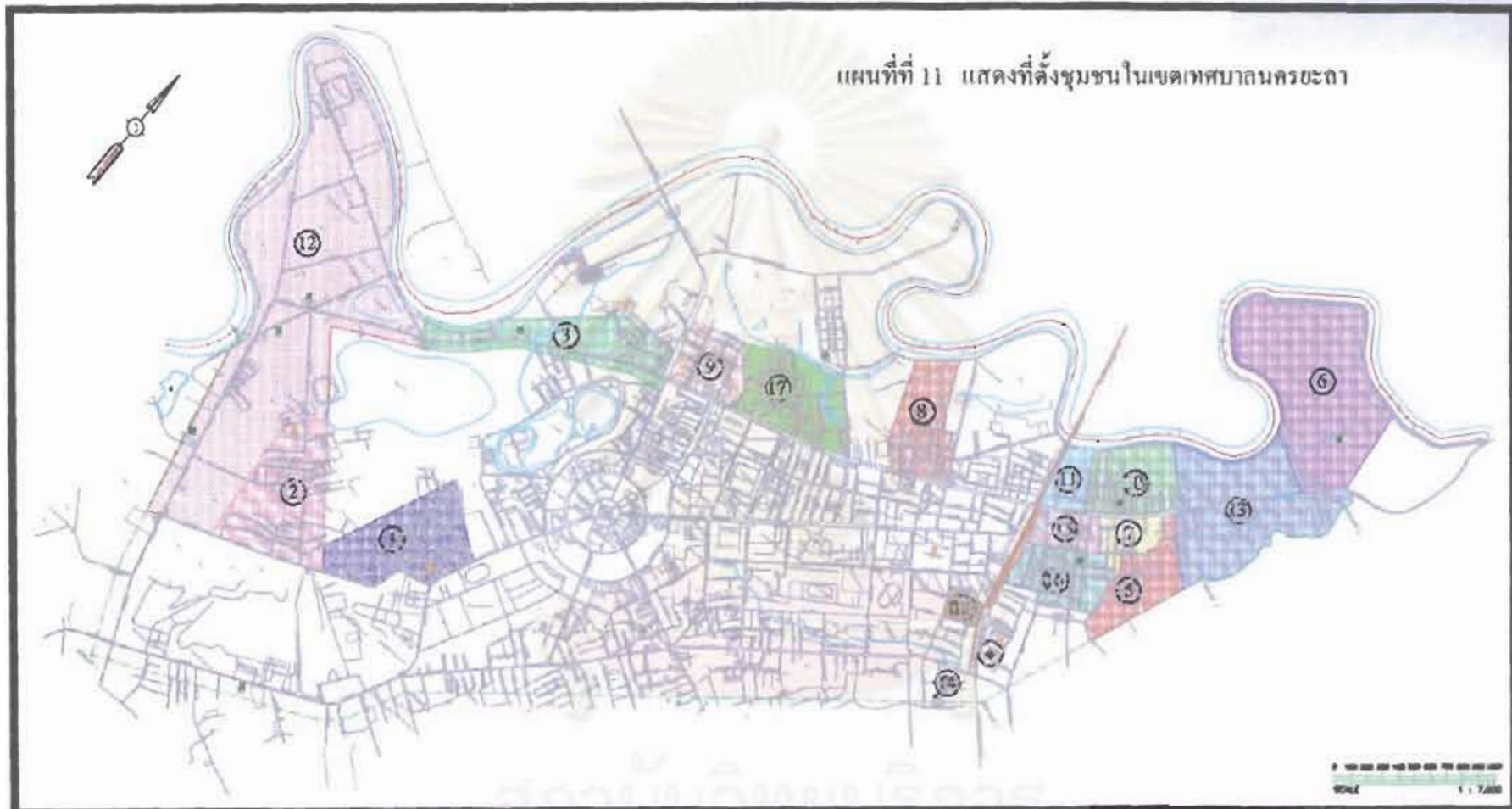
โทรศัพท์เป็นระบบสื่อสารที่จำเป็นและสำคัญที่สุด ในปีพ.ศ.2545ได้มีการพัฒนาระบบสื่อสารประเภทนี้เป็นอย่างมาก จังหวัดยะลามีชุมสาย 17 ชุมสาย 21,484 เลขหมายแยกเป็นประเภทธุรกิจ 2,462 เลขหมาย บ้าน 16,542 เลขหมาย สาธารณะ 1,103 เลขหมาย ราชการ 1,377 เลขหมาย

- ชุมชน

เทศบาลได้ประกาศจัดตั้งชุมชนต่าง ๆ เพื่อฝึกให้ประชาชนในท้องถิ่นรวมกลุ่มบริหารจัดการกันเอง โดยเทศบาลเป็นหน่วยงานให้การสนับสนุนและอำนวยความสะดวกในด้านต่าง ๆ เพื่อให้ชุมชนมีความเข้มแข็งสามารถช่วยเหลือตนเองได้และพัฒนาคุณภาพชีวิตของคนในชุมชนให้มีประสิทธิภาพยิ่งขึ้น ซึ่งชุมชนในเขตเทศบาลนครยะลาปีพ.ศ.2545 มีจำนวนทั้งสิ้น 19 ชุมชน คือ

1. ชุมชนหลังวัดเมืองยะลา
2. ชุมชนเวฬุวัน
3. ชุมชนห้าแยกกำแพงบาโงย
4. ชุมชนบ้านหัวสะพานสะเตง
5. ชุมชนหลังวัดยะลาธรรมาราม
6. ชุมชนหลังโรงเรียนเทศบาล 5
7. ชุมชนจารูพัฒนา
8. ชุมชนบ้านตลาดเก่า (ชอย 8)
9. ชุมชนประชาชนกุล
10. ชุมชนคุปตาสา
11. ชุมชนเมืองทอง (ฝั่งธน)
12. ชุมชนมุสลิมสัมพันธ์
13. ชุมชนร่วมใจพัฒนา
14. ชุมชนบ้านจารูนอก
15. ชุมชนสันติสุข
16. ชุมชนคูหามุข
17. ชุมชนสามัคคี
18. ชุมชนหลังโรงเรียนจีน
19. ชุมชนบ้านร่วม

แผนที่ที่ 11 แสดงที่ตั้งชุมชนในเขตเทศบาลนครระยอง



ชุมชน	ลำดับ	ชุมชน	พื้นที่ ตารางเมตร	ลำดับ	ชุมชน	พื้นที่ ตารางเมตร	ลำดับ	ชุมชน	พื้นที่ ตารางเมตร	ลำดับ	ชุมชน	พื้นที่ ตารางเมตร	ลำดับ	ชุมชน	พื้นที่ ตารางเมตร	ลำดับ	ชุมชน	พื้นที่ ตารางเมตร		
1	ชุมชนวัดโพธิ์	10,000	4	ชุมชนวัดโพธิ์	10,000	7	ชุมชนวัดโพธิ์	10,000	10	ชุมชนวัดโพธิ์	10,000	13	ชุมชนวัดโพธิ์	10,000	16	ชุมชนวัดโพธิ์	10,000	19	ชุมชนวัดโพธิ์	10,000
2	ชุมชนวัดโพธิ์	10,000	5	ชุมชนวัดโพธิ์	10,000	8	ชุมชนวัดโพธิ์	10,000	11	ชุมชนวัดโพธิ์	10,000	14	ชุมชนวัดโพธิ์	10,000	17	ชุมชนวัดโพธิ์	10,000	20	ชุมชนวัดโพธิ์	10,000
3	ชุมชนวัดโพธิ์	10,000	6	ชุมชนวัดโพธิ์	10,000	9	ชุมชนวัดโพธิ์	10,000	12	ชุมชนวัดโพธิ์	10,000	15	ชุมชนวัดโพธิ์	10,000	18	ชุมชนวัดโพธิ์	10,000	21	ชุมชนวัดโพธิ์	10,000

3.1.10 สภาพแวดล้อม

- การกำจัดมูลฝอยและสิ่งปฏิกูล

พื้นที่กำจัดมูลฝอยตั้งอยู่ที่บ้านธารน้ำผึ้ง หมู่ที่ 13 ตำบลสะเตงนอก อำเภอเมือง จังหวัดยะลา ห่างจากเทศบาลประมาณ 7 กิโลเมตร มีพื้นที่ดำเนินการ 197 ไร่ มีปริมาณขยะมูลฝอยและสิ่งปฏิกูลที่ต้องกำจัด คือ

- ขยะทั่วไปจากบ้านพักอาศัย ย่านธุรกิจการค้า ส่วนราชการ และสถานศึกษา อื่น ๆ ประมาณ 80 – 100 ตัน/วัน จัดเก็บวันละ 2 ครั้ง กำจัดโดยขุดหลุมฝังกลบ

- ขยะติดเชื้อจากสถานพยาบาล คลินิกเอกชน ประมาณ 30 – 40 กิโลกรัม/วัน กำจัดโดยทำการเผาในเตาเผาขยะติดเชื้อ (ที่มา : แผนพัฒนาเทศบาล 5 ปี เทศบาลนครยะลา)

- แหล่งน้ำ

ในเขตเทศบาลนครยะลา มีแหล่งน้ำที่สำคัญ ได้แก่ แม่น้ำปัตตานี เป็นแหล่งน้ำที่สำคัญสำหรับใช้ในการเกษตรและอุตสาหกรรม และเทศบาลนครยะลา ได้อาศัยแหล่งน้ำดิบจากแม่น้ำปัตตานีมาผลิตน้ำประปา เพื่อใช้ในการบริโภค อุปโภค สำหรับประชาชนในเขตเทศบาลและพื้นที่ใกล้เคียง นอกจากนี้ยังมีแหล่งน้ำอื่น ๆ เช่น พรุบาโกย คลองแบเมาะ ที่เป็นแหล่งกักเก็บน้ำและรองรับน้ำเสียจากอาคารบ้านเรือน ตลอดจนเป็นแหล่งบำบัดน้ำเสียจากธรรมชาติ

- การระบายน้ำ

ระบบการระบายน้ำและป้องกันน้ำท่วมภายในเขตเทศบาลนครยะลา จัดได้ว่ามีประสิทธิภาพ ปัญหาในเรื่องอุทกภัยภายในเขตเทศบาล ไม่มีผลกระทบต่อประชาชนมากนัก เพราะเทศบาลได้มีการพัฒนาระบบระบายน้ำอย่างต่อเนื่อง โดยการก่อสร้างรางระบายน้ำที่ได้มาตรฐานและมีสถานีสูบน้ำเพื่อระบายน้ำลงสู่แม่น้ำปัตตานี ปัจจุบันมีสถานีสูบน้ำและประตูระบายน้ำจำนวน 10 แห่ง คือ

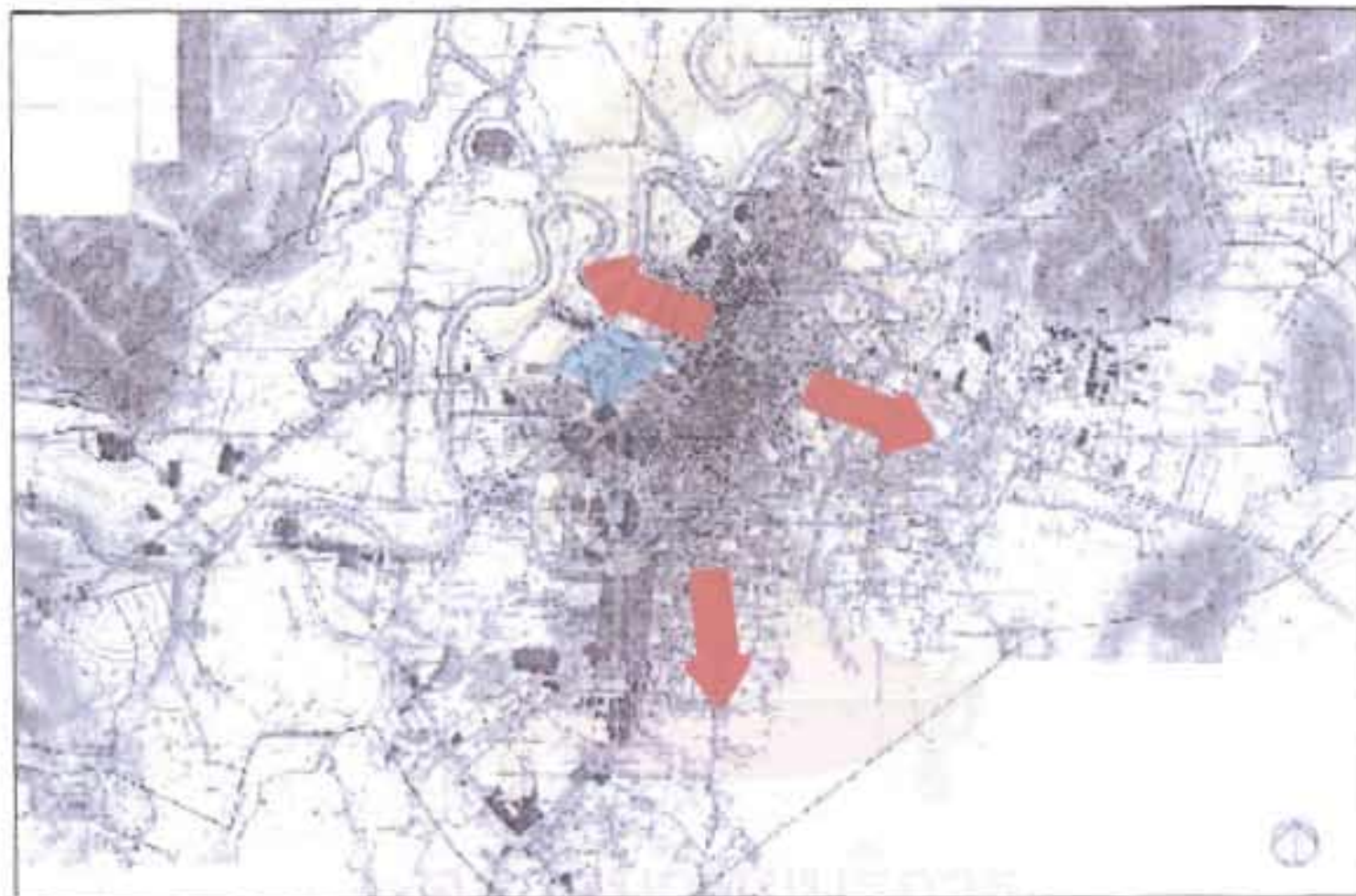
1. สถานีสูบน้ำจุด A บริเวณสะพานท่าสาป
2. สถานีสูบน้ำจุด B บริเวณสันเขื่อนตลาดสดเมืองใหม่
3. สถานีสูบน้ำจุด C บริเวณสันเขื่อนหมู่บ้านจารุพัฒนา

4. ประตูระบายน้ำจุด G1 บริเวณหมู่บ้านจารุพัฒนา
5. ประตูระบายน้ำจุด G2 บริเวณสะพานข้ามทางรถไฟ
6. สถานีสูบน้ำ P1 บริเวณปลายถนนอุตสาหกรรม
7. สถานีสูบน้ำ P2 บริเวณโรงเรียนคณะราษฎรบำรุง 2
8. สถานีสูบน้ำ P3 บริเวณถนนมูซอ
9. สถานีสูบน้ำ P4/1, P4/2 บริเวณทำน้ำสะอาด
10. สถานีสูบน้ำ P5 บริเวณปลายเขื่อนชลประทานใกล้วิทยาลัยอาชีวศึกษา

3.1.11 การขยายตัวของชุมชนในอนาคต

จากการศึกษาโครงสร้างด้านกายภาพ เศรษฐกิจสังคมและประชากรของสำนักงานผังเมืองจังหวัดยะลา ในเขตผังเมืองรวม พบว่า ทิศทางการขยายตัวของชุมชนเมืองยะลามีดังนี้ (รายงานวิจัยเพื่อการวางและจัดทำผังเมืองรวมเมืองยะลา ฉบับปรับปรุงครั้งที่ 1 สำนักผังเมืองกระทรวงมหาดไทย , 2540)

1. บริเวณด้านเหนือของต.ท่าสาป ในเขตเทศบาล เนื้อที่ประมาณ 700 ไร่ เทศบาลนครยะลาได้พัฒนาพื้นที่นี้เป็นศูนย์กลางพาณิชยกรรมซึ่งใช้ชื่อว่าตลาดเมืองใหม่ และมีสถานีขนส่ง ซึ่งมีความสะดวกทางด้านสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ ซึ่งเปิดให้บริการตั้งแต่ปี พ.ศ.2535 ซึ่งในปัจจุบันมีการก่อสร้างอาคารร้านค้าทั้งในบริเวณตลาดและบริเวณใกล้เคียงเพิ่มขึ้นเป็นจำนวนมาก
2. ฟากตะวันออกของถนนผังเมือง 4 ตามแนวเขตเทศบาลทางทิศตะวันออกเฉียงใต้ ปัจจุบันเริ่มมีชุมชนเกาะกลุ่มหนาแน่น ในลักษณะร้านค้าและบริการและยานที่พักอาศัยทั่วไป
3. ฟากตะวันออกเฉียงเหนือของถนนผังเมือง 4 ที่บรรจบกับทางหลวงจังหวัดหมายเลข 4082 ซึ่งในอนาคตอาจจะมีการจัดตั้งเป็นเขตนิคมอุตสาหกรรม ซึ่งทางหลวงสายนี้จะเป็นสายสำคัญที่จะขนส่งสินค้าจากนิคมไปสู่จังหวัดใกล้เคียง ขณะนี้ยังอยู่ในระหว่างการศึกษาค่าความเป็นไปได้ของพื้นที่ที่จะจัดตั้งนิคมอุตสาหกรรมว่าเหมาะสมกับสภาพแวดล้อมบริเวณนี้หรือไม่ ถ้าโครงการนี้เป็นไปได้ อนาคตการขยายตัวของเมืองในอนาคตน่าจะเกิดขึ้นในบริเวณนี้ด้วยเช่นกัน



แผนที่
12

แผนผังแสดงทิศทางการขยายตัว
ของเมืองเชียงใหม่

สัญลักษณ์ ← จุดทางการขยายตัว
ชุมชนเมืองเก่า

มาตราส่วน
not to scale
ที่มา :
กรมการผังเมืองเชียงใหม่
(2558)



3.2 สภาพทั่วไปของชุมชนคูหาमुख

3.2.1 ความเป็นมาของชุมชนคูหาमुख

ชุมชนคูหาमुख จัดตั้งเป็นชุมชนเมื่อพ.ศ.2545 โดยมีวัตถุประสงค์ในการจัดตั้งชุมชน เพื่อให้เกิดการมีส่วนร่วมของประชาชนในการพัฒนาและแก้ปัญหาชุมชน ตามนโยบายของกระทรวงมหาดไทย ซึ่งต้องการให้ราชการส่วนท้องถิ่นได้ทำงานประสานกับประชาชนโดยให้ประชาชนมีส่วนร่วมคิด ร่วมทำในการพัฒนาชุมชนของตน โดยมีนางพรณี สุยะนันท์เป็นผู้นำชุมชน

ในอดีตก่อนที่จะมีการตั้งขึ้นเป็นชุมชน พื้นที่ชุมชนมีลักษณะการตั้งถิ่นฐานกระจายอยู่ตามเส้นทางคมนาคมทั้งที่เป็นถนนและเป็นเส้นทางเดินเท้า โดยถนนสายสำคัญเพียงไม่กี่สาย ได้แก่ ถนนสิโรธร ซอยนวลแก้ว ถนนคูหาमुख ซอยนางเนี่ยว และซอยกำนันด้วง ซึ่งเชื่อมต่อกับถนนภูมาชีพ และมีเส้นทางเท้าซึ่งในปัจจุบันเป็นถนนลาดบ่ารุง และบริเวณปลายถนนภูมาชีพ แต่ในปัจจุบันชุมชนคูหาमुखมีลักษณะเป็นชุมชนเมือง มีถนนตรอกซอกซอยตัดกันมากมายหลายสาย และมีความคับแคบคดเคี้ยว ทำให้การสัญจรไปมาไม่สะดวกเท่าที่ควร มีอาคารบ้านเรือนตั้งอยู่ริมถนนอย่างหนาแน่นอีกทั้งมีการจอดรถหน้าบ้านบริเวณริมถนน ยิ่งทำให้เป็นอุปสรรคในการสัญจรภายในชุมชน ส่วนพื้นที่ด้านในที่ไม่ติดถนนก็มักจะไม่มียระบบสาธารณูปโภคที่ดีและไม่ได้มาตรฐาน เช่น ถนน ทางเท้า หรือ ทางระบายน้ำ ประชาชนในชุมชนไม่ค่อยรู้จักกันอย่างทั่วถึง จะรู้จักเฉพาะที่อาศัยในละแวกบ้านของตน และประกอบกับมีประชากรบางส่วนเข้ามาอาศัยอยู่ชั่วคราวเพื่อประกอบอาชีพในเมืองและมาอาศัยเข้าบ้านอยู่ในชุมชน ทำให้มีประชากรที่หลากหลาย เป็นผลให้ไม่รู้จักกันมากยิ่งขึ้น ดังนั้นเพื่อให้ชุมชนได้รู้จักกัน มีความรับผิดชอบร่วมกัน รู้จักการบริหารตนเอง จึงได้จัดตั้งชุมชนนี้ขึ้น โดยการสนับสนุนจากเทศบาลนครยะลา

3.2.2 อาณาเขตและสภาพพื้นที่

ชุมชนคูหาमुखประกอบไปด้วยพื้นที่ในบริเวณดังต่อไปนี้

ทิศเหนือ	จุดคลองตาย และตลาดเมืองใหม่
ทิศใต้	จุดถนนสิโรธร
ทิศตะวันออก	จุดถนนภิรมย์รัตน์ ถนนภูมาชีพ
ทิศตะวันตก	จุดถนนลาดบ่ารุงและชุมชนคุปตาสา

พื้นที่ศึกษาบริเวณชุมชนคูหาหมู่นั้นเป็นที่ดินของเอกชนทั้งสิ้น โดยมีเจ้าของที่ดินประมาณ 528 ราย พื้นที่ประมาณ 0.315 ตารางกม. ตั้งอยู่บริเวณระหว่างถนนถัดบำรุง กับถนนภูมาชีพ ส่วนด้านหน้าและด้านหลังพื้นที่ศึกษา ติดกับถนนสิโรสและทางน้ำสาธารณะ (คลองตาย) ซึ่งในอนาคตเทศบาลนครยะลาจะมีการสร้างถนนโครงการ ข. ซึ่งกำหนดไว้ในผังเมืองรวมตัดผ่าน ลักษณะภูมิประเทศของที่ตั้งพื้นที่ศึกษานั้นมีลักษณะเป็นที่ราบลุ่ม บริเวณด้านหลังของพื้นที่โดยเฉพาะบริเวณที่ใกล้คลองมีระดับต่ำและมีน้ำท่วมขังในช่วงฤดูฝน ส่วนบริเวณด้านหน้าติดกับถนนสิโรสจะมีระดับเดียวกับถนน ซึ่งสูงกว่าด้านหลังพื้นที่ชุมชน

3.2.3 ลักษณะทางด้านประชากร เศรษฐกิจและสังคม

เนื่องจากชุมชนคูหาหมู่นี้เพิ่งได้รับการจัดตั้งเป็นชุมชน ดังนั้นจึงมีข้อมูลด้านประชากรเพียงปี พ.ศ.2545 จากรายงานผลการปฏิบัติกิจกรรมของชุมชนคูหาหมู งานพัฒนาชุมชน กองสวัสดิการสังคม สํารวจพบว่า มีประชากรในชุมชนในปี พ.ศ.2545 มีจำนวนทั้งสิ้น 1,725 คน แยกเป็นชาย 779 คน หญิง 946 คน จำนวนครัวเรือน ประมาณ 450 ครัวเรือน ความหนาแน่น 8.8 คน /ไร่ ประชากรส่วนใหญ่นับถือศาสนาพุทธถึงร้อยละ 99 ประกอบอาชีพค้าขาย รับจ้างและรับราชการ เป็นส่วนใหญ่ ซึ่งสอดคล้องกับการสำรวจโดยใช้แบบสอบถาม พบว่าประชาชนส่วนใหญ่ประกอบอาชีพรับจ้าง ร้อยละ 25 และประกอบอาชีพค้าขายและรับราชการ ร้อยละ 18.33 แต่กิจกรรมในชุมชน จากการสำรวจพบว่ากิจกรรมหลักๆ ประกอบไปด้วย กิจกรรมการอยู่อาศัยเป็นส่วนใหญ่และมีการค้าการบริการบ้างเป็นบางพื้นที่ เป็นกิจกรรมรองจากการอยู่อาศัย อาจแยกกลุ่มประเภทของกิจกรรมการค้าและการบริการได้ดังนี้ (ที่มา : จากการสำรวจ)

กิจกรรมการค้า

- 1) ขายสินค้าเบ็ดเตล็ดของชำ 7 แห่ง
- 2) ขายอาหารและเครื่องดื่ม 5 แห่ง
- 3) ขายหนังสือ สิ่งพิมพ์ 1 แห่ง

กิจกรรมการบริการ

- 1) บริการเสริมสวย 3 แห่ง
- 2) บริการตัดเย็บเสื้อผ้า 1 แห่ง
- 3) บริการซ่อมรถจักรยานยนต์ รถยนต์ ซ่อมเครื่องปรับอากาศ 3 แห่ง
- 4) รับเลี้ยงเด็กก่อนวัยเรียน 1 แห่ง
- 5) บริการซ่อมรองเท้า 1 แห่ง

นอกจากกิจกรรมการค้าและการบริการที่เป็นกิจกรรมขนาดเล็กแล้ว มีกิจกรรมอื่นอีก เช่น คลินิก โรงพยาบาลเอกชน โรงไม้ โกดัง โรงผลิตและประกอบเก้าอี้สนามและเครื่องเล่นเด็ก อย่างละ 1 แห่ง ซึ่งมีลักษณะเป็นสถานประกอบการขนาดเล็ก จากการตอบแบบสอบถามพบว่าประชาชนในชุมชนส่วนใหญ่ไม่ได้ประกอบอาชีพภายในชุมชนทำให้ลักษณะทางเศรษฐกิจของชุมชนไม่ได้ขึ้นอยู่กับกิจกรรมที่เกี่ยวข้องกับการพาณิชย์ภายในชุมชน ประชาชนส่วนใหญ่ในชุมชนมีสถานะเป็นผู้เช่าอยู่ในชุมชนนี้เพื่อการพักอาศัยเท่านั้น การเช่าอาคารบ้านเรือนเป็นรายเดือนก็เพื่อโอกาสในการประกอบอาชีพในเมือง และส่วนใหญ่มีรายได้น้อย ส่วนผู้ที่เป็นเจ้าของที่ดินมักมีรายได้ปานกลางจนถึงรายได้สูง

ลักษณะทางสังคมของประชากรในชุมชนคูหาमुख มีลักษณะเป็นสังคมเมือง ประชาชนในชุมชนไม่ค่อยรู้จักกันอย่งทั่วถึง จะรู้จักเฉพาะที่อาศัยในละแวกบ้านของตน และประกอบกับมีประชากรบางส่วนเข้ามาอาศัยอยู่ชั่วคราวเพื่อประกอบอาชีพในเมืองและมาอาศัยเช่าบ้านอยู่ในชุมชน ทำให้มีประชากรที่หลากหลาย แต่จากการสัมภาษณ์และตอบแบบสอบถามประชากรส่วนใหญ่อาศัยอยู่ในชุมชนนี้มากกว่า 10 ปี เป็นส่วนใหญ่

3.2.4 ลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดินในพื้นที่ชุมชน

ปัจจุบันการใช้ประโยชน์ที่ดินบริเวณพื้นที่ชุมชนคูหาमुखส่วนใหญ่ใช้เพื่อการอยู่อาศัย ส่วนการใช้ประโยชน์ที่ดินการพาณิชย์ส่วนใหญ่จะอยู่ริมถนนสิโรต เช่น ร้านขายของทั่วไป ตู้ซักรีด บริษัท ห้างร้านต่าง ๆ หรือแม้กระทั่ง โรงพยาบาลสิโรต ซึ่งเป็นโรงพยาบาลเอกชน ส่วนพื้นที่ว่างเปล่าก็มีอยู่จำนวนหนึ่งซึ่งเจ้าของที่ดินปล่อยให้ว่างไว้โดยไม่ได้ทำการใด ๆ เลย สามารถจำแนกการใช้ประโยชน์ที่ดินในพื้นที่ศึกษาได้เป็นกลุ่มใหญ่ ดังนี้

- 1.เพื่อการอยู่อาศัย เป็นพื้นที่โดยส่วนใหญ่ของพื้นที่ ซึ่งมีรูปแบบของที่อยู่อาศัยหลายลักษณะด้วยกัน เช่น บ้านเดี่ยว ตึกแถว ทาวน์เฮาส์ บ้านไม้กึ่งถาวร ซึ่งส่วนใหญ่จะเป็นบ้านให้เช่า บ้านครึ่งไม้ครึ่งปูน เป็นต้น ที่อยู่อาศัยเหล่านี้จะอยู่ลึกเข้าไปภายในพื้นที่ศึกษา เกาะตัวอยู่ตามแนวถนนสายรองและชอยภายในชุมชน



ภาพที่ 3.3 อาคารลักษณะต่างๆ ในชุมชน



ภาพที่ 3.4 อาคารไม้และครึ่งไม้ครึ่งปูน



ภาพที่ 3.5 อาคารทาวนเฮาส์



ภาพที่ 3.6 อาคารลักษณะบ้านเดี่ยว

2. เพื่อการพาณิชย์ ส่วนใหญ่อยู่ริมถนนสีโรรส เพราะเป็นถนนสายใหญ่และเป็นถนนสายหลักของเมือง ซึ่งลักษณะอาคารส่วนใหญ่จะเป็นตึกแถว 2 – 4 ชั้น โดยชั้นล่างจะใช้ประกอบกิจการทางการค้า ชั้นบนจะใช้เป็นที่อยู่อาศัย ประกอบไปด้วยร้านขายของ คลินิก ร้านอาหาร ตู้ซ่อมรด หรือแม้แต่โรงพยาบาลสีโรรสซึ่งเป็นโรงพยาบาลเอกชน



ภาพที่ 3.7 อาคารพาณิชย์และโรงพยาบาลสีโรรสริมถนนสีโรรส



ภาพที่ 3.8 ร้านค้าและตู้ซ่อมรด



ภาพที่ 3.9 อาคารพาณิชย์ริมถนนสีโรส



ภาพที่ 3.10 อาคารพาณิชย์ริมถนนสีโรส

3. พื้นที่ว่างเปล่า พื้นที่เหล่านี้ถูกปล่อยให้รกร้าง มีต้นไม้ต่าง ๆ ปกคลุมอย่างหนาแน่น ส่วนใหญ่เป็นแปลงที่ดินขนาดใหญ่ที่เจ้าของที่ดินปล่อยให้ว่างโดยไม่บำรุงรักษาหรือใช้ประโยชน์ใด ๆ เลย หรือไม่ก็เป็นพื้นที่ตาดอดที่ไม่มีทางเข้าออกสู่ถนน



ภาพที่ 3.11 ที่ดินรกร้างว่างเปล่าริมถนนยี่มจินดา



ภาพที่ 3.12 พื้นที่ที่ไม่ได้รับการพัฒนาภายในชุมชน



ภาพที่ 3.13 พื้นที่ว่างขนาดใหญ่ริมถนนสีโรส



ภาพที่ 3.14 พื้นที่รกร้างว่างเปล่าด้านหลังบ้านเรือน

4. พื้นที่สาธารณประโยชน์ ได้แก่ พื้นที่ที่ใช้เป็นถนน หรือ เส้นทางคมนาคม ถนนภายในพื้นที่ที่ศึกษาส่วนใหญ่เป็นถนนคอนกรีต แต่มีความกว้างถนนและไหล่ทางที่ไม่เท่ากัน แม้จะเป็นถนนสายเดียวกัน ทำให้เกิดความไม่เป็นระเบียบของเส้นทางการสัญจร และการปลูกสร้างอาคาร ส่วนทางน้ำสาธารณะบริเวณด้านหลังนั้น ไม่มีการใช้เป็นเส้นทางการสัญจรแต่อย่างใด ทำให้การใช้ที่ดินของสองฟากของคลองไม่มีความต่อเนื่องกัน



ภาพที่ 3.15 สะพานปลายถนนยี่มจินดา



ภาพที่ 3.16 คลองตายบริเวณด้านหลังพื้นที่ชุมชน



ภาพที่ 3.17 คลองตายและพื้นที่ว่างบริเวณด้านหลังชุมชน



ภาพที่ 3.18 ถนนสี่โรส ตัดกับถนนงูมาซีฟ



ภาพที่ 3.19 ถนนงูมาซีฟ ซอย 2



13

แผนผังแสดงการใช้ประโยชน์ที่ดิน
ในชุมชนชุกหาบข

สีเหลือง	ที่อยู่อาศัย	สีม่วง	อาคารราชการและองค์กร
สีแดง	พาณิชย์การ	สีเขียว	พื้นที่พักผ่อน

มาตราส่วน 1:4000
 หมายเหตุ: สืบค้นจากโครงการผังเมือง





14	แผนผังแสดงการใช้ประโยชน์อาคารพ.ศ. 2546	สัญลักษณ์ ๑. ที่อยู่อาศัยกึ่งพาณิชยกรรม ๒. พาณิชยกรรม ๓. อุตสาหกรรมและคลังสินค้า ๔. ที่อยู่อาศัย	๑ : ๔๐๐๐	
			๑ : ๔๐๐๐	

3.2.5 ความสูง ลักษณะ และสภาพอาคาร

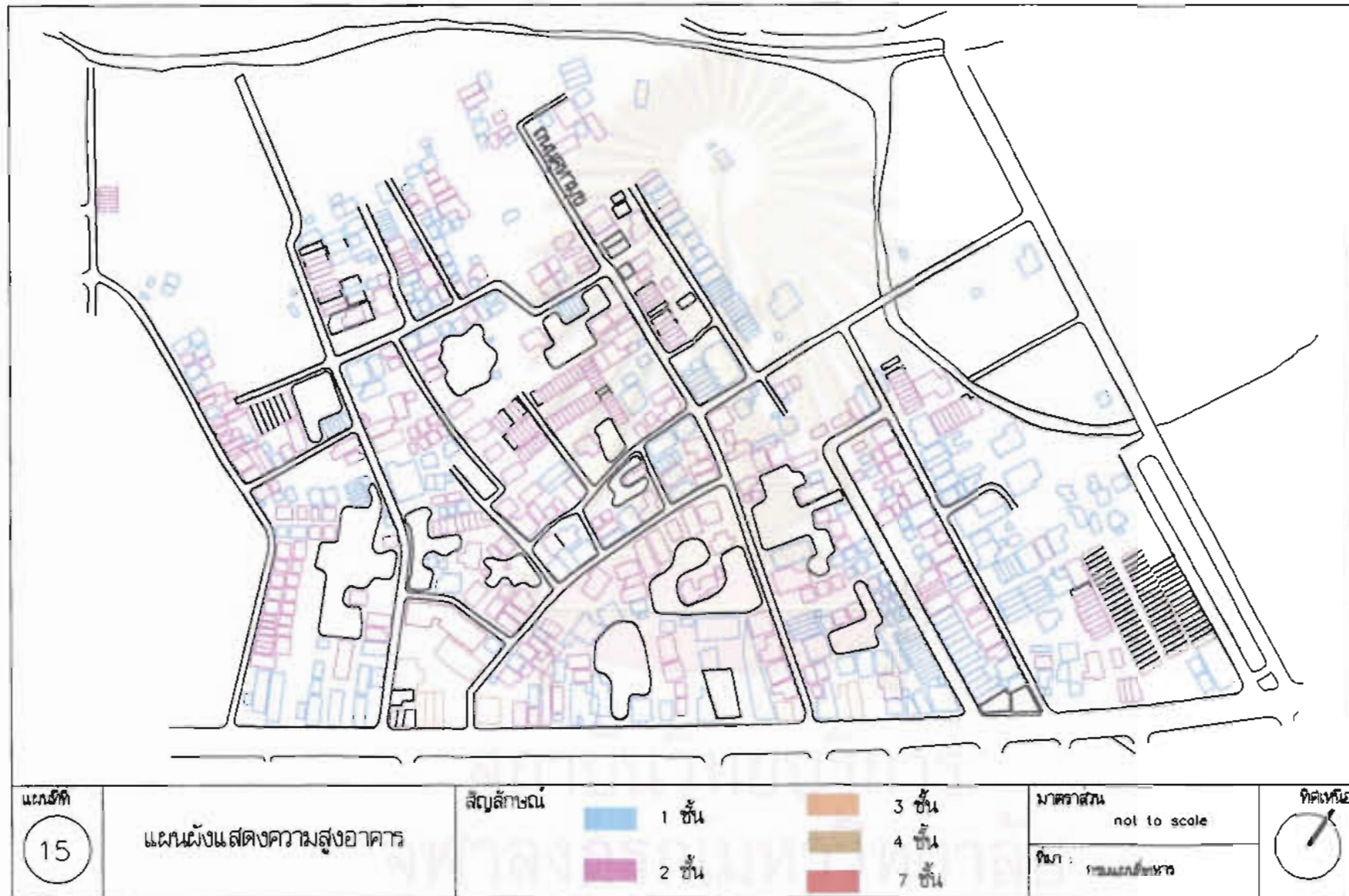
1. ความสูงของอาคาร

ความสูงของขนาดของอาคารในพื้นที่ชุมชนคูหาमुख สํารวจพบว่าอาคารโดยรวมของพื้นที่มีความสูงไม่มากนัก อันเป็นลักษณะหนึ่งของอาคารในเมืองที่ไม่ใช่เมืองธุรกิจการค้า ส่วนใหญ่มีความสูง 1 - 2 ชั้น ตึกแถว 3 ชั้นและ 4 ชั้นมีจำนวนไม่มากนัก และมีอาคารที่สูง 7 ชั้นอยู่ 1 หลัง คือ โรงพยาบาลสิโรต ออาคารชั้นเดียวมีอยู่มากพอสมควร แต่มักเป็นอาคารบ้านแถว ซึ่งมีทั้งบ้านไม้และคสล. ซึ่งส่วนใหญ่เป็นบ้านให้เช่า อาคาร 2 ชั้นก็มีอยู่เป็นจำนวนมาก สัดส่วนใกล้เคียงกับอาคารชั้นเดียว ส่วนใหญ่มีลักษณะเป็นตึกแถว คสล.

2. ลักษณะของอาคาร






ส่วนลักษณะ จำนวนและประเภทของอาคารนั้น จากการสำรวจ ทำให้ทราบว่าอาคารส่วนใหญ่เป็นอาคารประเภทที่อยู่อาศัย นอกนั้นจะเป็นอู่ซ่อมรถ ร้านขายของ ร้านเสริมสวย คลินิก บริษัท ห้างร้านต่าง ๆ ซึ่งส่วนใหญ่ตั้งอยู่ริมถนนสิโรต โดยหากแบ่งตามลักษณะอาคารที่สำรวจได้นั้น สามารถแบ่งได้ ดังนี้ (ที่มา : จากการสำรวจ)

- อาคารไม้ 1 ชั้น	73 หลัง
- อาคารไม้ 2 ชั้น	7 หลัง
- อาคารครึ่งปูนครึ่งไม้	81 หลัง
- อาคาร คสล. 1 ชั้น	210 หลัง
- อาคาร คสล. 2 ชั้น	120 หลัง
- อาคาร คสล. 3 ชั้น	18 หลัง
- อาคาร คสล. 4 ชั้น	43 หลัง
- อาคาร คสล.มากกว่า 4 ชั้น	1 หลัง (โรงพยาบาลสิโรต สูง 7 ชั้น)



แผนที่
15

แผนผังแสดงความสูงอาคาร

สัญลักษณ์	
	1 ชั้น
	2 ชั้น
	3 ชั้น
	4 ชั้น
	7 ชั้น

มาตราส่วน
not to scale
ที่มา : กรมโยธาธิการ



3. สภาพของอาคาร

ในการสำรวจและจัดระดับของสภาพอาคาร สามารถจัดลักษณะสภาพอาคาร ออกเป็น 3 ระดับด้วยกัน

- สภาพดี พิจารณาจากการคาดคะเนอายุอาคาร หรือ อาคารที่อยู่ในสภาพดี เป็นอาคารที่มีความมั่นคงแข็งแรง และพิจารณาถึงการดูแลรักษาเป็นสำคัญควบคู่กันไปด้วย ซึ่งถึงแม้ว่าอาคารจะมีอายุมากแต่ดูแลรักษาเป็นอย่างดีมีการปรับปรุงซ่อมแซมให้อยู่ในสภาพดี ก็จัดให้อยู่ในสภาพดีได้
- สภาพปานกลาง หรือพอใช้ มีลักษณะกลางแก่กลางใหม่ พิจารณาจากการคาดคะเนอายุอาคาร ลักษณะอาคาร ความมั่นคงแข็งแรง รวมถึงการดูแลรักษาซึ่งมีสภาพพอใช้ ไม่ใหม่และไม่ทรุดโทรมจนเกินไปนัก
- สภาพไม่ดี พิจารณาจากการคาดคะเนอายุอาคาร ความมั่นคงแข็งแรง ซึ่งเป็นผลมาจากการใช้วัสดุประเภทถาวรหรือไม่ถาวรมาใช้ในการปลูกสร้าง รวมถึงการดูแลรักษา

ลักษณะอาคารที่มีสภาพไม่ดีนั้นมีจำนวนอยู่พอสมควร ซึ่งส่วนใหญ่จะเป็นอาคารไม้ และอาคารครึ่งปูนครึ่งไม้ ซึ่งคาดคะเนว่าอาจสร้างมามากกว่า 20 ปี และส่วนใหญ่จะเป็นบ้านให้เช่าสำหรับผู้มีรายได้น้อยเป็นส่วนใหญ่ ดังนั้นสภาพอาคารเหล่านี้จึงมีสภาพที่ค่อนข้างเก่าและทรุดโทรม เนื่องจากขาดการเอาใจใส่ดูแลรักษาจากผู้อยู่อาศัยซึ่งมีสถานะเป็นผู้เช่าไม่ใช่เจ้าของกรรมสิทธิ์ จากการสัมภาษณ์ผู้ที่อาศัยเช่าอยู่ พบว่า ค่าเช่ามีราคาที่ค่อนข้างต่ำ คือ ประมาณเดือนละ 1,000-1,800 บาท ซึ่งผู้เช่ามักจะเป็นผู้ที่ประกอบอาชีพรับจ้างในตัวเมือง

อาคารที่จัดอยู่ในสภาพดี ส่วนใหญ่จะเป็นบ้านเดี่ยวคสล. ตึกแถวคสล. 2-4 ชั้น อาคารโรงพยาบาลสิโรธร ซึ่งมักตั้งอยู่บริเวณริมถนนสายหลักและสายรองในชุมชน

อาคารส่วนที่เหลือซึ่งเป็นอาคารส่วนใหญ่ในพื้นที่ชุมชนจัดอยู่ในสภาพปานกลางหรือพอใช้ ซึ่งมีความหลากหลายของลักษณะอาคารมีทั้งตึกแถวคสล. บ้านเดี่ยวคสล. บ้านครึ่งปูนครึ่งไม้ ซึ่งกระจายอยู่ทั่วไปในพื้นที่ชุมชน



ภาพที่ 3.20 สภาพอาคารบ้านเรือนที่จัดอยู่ในสภาพไม่ดี



ภาพที่ 3.21 สภาพอาคารบ้านเรือนที่จัดอยู่ในสภาพไม่ดี

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

3.2.6 โครงข่ายการคมนาคมขนส่ง

ภายใต้พื้นที่ชุมชนคูหาमुखนี้ มีถนนสายรองที่ติดเชื่อมกับถนนสายหลักของเมือง คือถนนสีโรรส ได้แก่ ถนนถัดบ่ารุง ถนนยี่มจินดา ซอยนวลแก้ว ถนนคูหา मुख ถนนภูมิณรงค์ ถนนภิรมย์รัตน์ และถนนภูมาชีพ ตามลำดับ โดยทางเข้าหลักของชุมชนนั้นส่วนใหญ่จะอยู่ทางด้านถนนสีโรรส ได้แก่ ถนนถัดบ่ารุง ถนนยี่มจินดา ถนนคูหา मुख เนื่องจากเป็นถนนที่มีความกว้างที่ ยานพาหนะสามารถสัญจรไปมาและสวนกันได้อย่างสะดวกและมีอาคารบ้านเรือนตั้งอยู่ตลอด สองฟากฝั่งถนน ส่วนทางด้านถนนภูมาชีพ ก็มีเส้นทางที่สำคัญในการสัญจรของชุมชนโดยเฉพาะ การเดินทางไปยังตลาดเมืองใหม่และสถานีขนส่ง ได้แก่ ถนนภูมาชีพซอย 2

ภายในพื้นที่ยังมีถนนสายย่อยและซอยอีกมากมายที่เชื่อมต่อกับถนนสายรองเหล่านี้ ได้แก่ ซอยถัดบ่ารุง 1 ถนนภูมาชีพซอย 1 ซอยจินากุล ซอยนายสิน ซอยนางเนี่ยว ซอยกำนัน ด้วง ซึ่งส่วนใหญ่มีความคดเคี้ยวและมีขนาดที่ไม่ได้มาตรฐาน บางสายรถยนต์และรถขนาดใหญ่ ไม่สามารถสัญจรได้โดยสะดวก



ภาพที่ 3.22 ความลาดชันของถนนยี่มจินดา



ภาพที่ 3.23 ซอยนางเนี่ยว รถยนต์ไม่สามารถเข้าออกได้



ภาพที่ 3.24 ซอยตันภายในชุมชน



ภาพที่ 3.25 ซอยตันด้านหลังพื้นที่ชุมชน



ภาพที่ 3.26 ซอยบนถนนภิรมย์รัตน์



ภาพที่ 3.27 ถนนภูมาชีพ



ภาพที่ 3.28 ถนนภิรมย์รัตน์



ภาพที่ 3.29 ถนนสิโรต

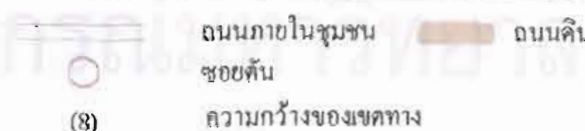


ภาพที่ 3.30 ถนนคูหามุง



แผนที่ที่
17

แผนผังแสดงโครงข่ายคมนาคมในป้อมจันทน์

สัญลักษณ์

 ถนนภายในชุมชน
 ชอยตัน
 ความกว้างของเขตทาง

มาตราส่วน
not to scale
 ที่มา:
เทศบาลนครเชียงใหม่

ทิศเหนือ

 106

3.2.7 กรรมสิทธิ์ เนื้อที่แปลงที่ดินและราคาที่ดิน

กรรมสิทธิ์ที่ดินในชุมชนคูหาमुख พบว่า ที่ดินทั้งหมดตามโฉนดรวมประมาณ 196 ไร่ 3 งาน 50 ตารางวา หรือประมาณ 0.315 ตารางกิโลเมตร เป็นกรรมสิทธิ์ของเอกชนรายย่อย ประกอบด้วยเจ้าของที่ดิน 528 ราย จำนวนแปลงที่ดิน 578 แปลง ซึ่งมีเนื้อที่ของที่ดินแปลงเล็ก ตั้งแต่ 7.1 ตารางวา ไปจนถึงแปลงที่ดินขนาดใหญ่ ตั้งแต่ 1,000 ตารางวาขึ้นไป

สำหรับราคาที่ดิน จากการตรวจสอบบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินเพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม พ.ศ. 2539-2542 ของเทศบาลนครยะลา พบว่า ที่ดินที่มีราคาสูงเป็นที่ดินที่อยู่ติดถนนสิโรธร มีราคาประเมินอยู่ที่ ตารางวาละ 60,000 - 80,000 บาท หรือ ไร่ละ 24,000,000- 32,000,000 บาท โดยเฉพาะด้านที่ติดกับถนนภูมิมาซีพจะมีราคาที่ดินที่สูงกว่าบริเวณอื่น ราคาของลงมาเป็นที่ดินที่อยู่ติดริมถนนภูมิมาซีพ ในระยะ 20 เมตร ตารางวาละ 26,000 บาท หรือ ไร่ละ 10,400,000 บาท ซึ่งเป็นราคาประเมินเดียวกับราคาที่ดินบริเวณตลาดเมืองใหม่ ซึ่งมีแนวโน้มของราคาที่ดินที่จะขยับตัวขึ้นได้อีกในอนาคต

ส่วนพื้นที่อื่นๆ โดยเฉพาะพื้นที่ที่อยู่ติดถนนซอยเล็กๆ บริเวณริมคลอง และพื้นที่ที่ถัดเข้าไปตอนใน มีราคาที่ดินที่ค่อนข้างต่ำ ตารางวาละ 6,000 - 12,000 บาท หรือ ไร่ละ 2,400,000 - 4,800,000 บาท



แผนผังแสดงราคาที่ดิน

แผนที่ 18	แผนผังแสดงราคาที่ดิน	สัญลักษณ์ 30 ตารางวา 10 ตารางวา - ไม่นับ 30 ตารางวา 5 ตารางวา - ไม่นับ 10 ตารางวา	3 ตารางวา - ไม่นับ 5 ตารางวา 2 ตารางวา 3 ตารางวา	1 : 5000	18
				ที่มา : กรุงเทพมหานคร 2528 - 2547 (กรุงเทพมหานคร)	

3.2.8 สภาพทั่วไปของบริเวณโดยรอบชุมชนคูหาमुख

บริเวณโดยรอบของพื้นที่ศึกษานั้นมีการใช้ประโยชน์ที่ดินที่หลากหลาย บริเวณริมถนนลิโรรสฝั่งตรงกันข้ามกับพื้นที่ศึกษานั้นเป็นที่ดินของส่วนราชการ ประกอบไปด้วยศูนย์เยาวชนเทศบาลนครยะลา สำนักงานการประปายะลา การประปาส่วนภูมิภาค โรงพยาบาลศูนย์ยะลา ส่วนบริเวณด้านข้างทั้งสองของพื้นที่ศึกษานั้น บริเวณด้านถนนถัดบำรุงติดกับชุมชนคูหา मुख ซึ่งมีประชากรอาศัยอยู่อย่างหนาแน่น มีลักษณะเป็นชุมชนที่พักอาศัยเช่นเดียวกับชุมชนคูหา मुख บริเวณริมถนนลิโรรสของชุมชนคูหา मुख ส่วนใหญ่เป็นอาคารพาณิชย์ซึ่งเปิดกิจการเป็นร้านค้าต่าง ๆ เช่น ร้านอาหาร ร้านขายของชำ ร้านเสริมสวย เป็นต้น ซึ่งส่วนใหญ่จะเปิดเป็นร้านค้าชั้นล่างและชั้นบนให้อยู่อาศัย ทั้งนี้เนื่องจากชุมชนคูหา मुख ตั้งอยู่ตรงกันข้ามกับโรงพยาบาลศูนย์ยะลา ซึ่งมีผู้มาใช้บริการเป็นจำนวนมาก ทำให้มีอาคารที่ใช้สอยเพื่อการค้าเกิดขึ้นเป็นจำนวนมาก ส่วนด้านในพื้นที่จะเป็นที่พักอาศัย มีประชากรและอาคารบ้านเรือนอาศัยค่อนข้างหนาแน่น

บริเวณด้านหลังพื้นที่ชุมชนคูหา मुख เป็นที่รกร้างว่างเปล่าและมีทางน้ำสาธารณะไหลผ่าน ซึ่งในอนาคตบริเวณนี้เทศบาลนครยะลาจะมีโครงการสร้างถนนโครงการ ข. กว้างประมาณ 8.00 เมตร ซึ่งเป็นถนนเสนอแนะในผังเมืองรวม ตัดผ่านด้านหลังบริเวณคลองตาย ซึ่งในปัจจุบันมีการสร้างสะพานข้ามคลองตายไปยังฝั่งตรงข้ามบริเวณปลายถนนยี่มจินดาและถนนถัดบำรุง ทำให้เกิดความเชื่อมต่อในการคมนาคม กับตลาดเมืองใหม่ และสถานีขนส่งซึ่งตั้งอยู่ในบริเวณนี้เช่นเดียวกัน ซึ่งจะส่งผลต่อการสัญจร การใช้ประโยชน์ที่ดินของพื้นที่ศึกษาและบริเวณโดยรอบในอนาคต



ภาพที่ 3.31 ศูนย์เยาวชนเทศบาลนครยะลา



ภาพที่ 3.32 สำนักงานการประปา

3.2.9 บทบาทและแนวโน้มในการขยายตัวของชุมชนคูหาหมุข

ในปัจจุบันพื้นที่ศึกษามีบทบาทในด้านการเป็นแหล่งที่อยู่อาศัยแห่งหนึ่งของเมือง ซึ่งมีข้อได้เปรียบในแง่ของทำเลที่ตั้งที่ใกล้กับตลาดเมืองใหม่และสถานีขนส่ง ซึ่งเป็นย่านพาณิชยกรรมที่สำคัญแห่งหนึ่งของเมือง และมีสถานีขนส่งอยู่ในบริเวณนั้น ใกล้กับศูนย์เยาวชนเทศบาลนครยะลาซึ่งตั้งอยู่ฝั่งตรงข้ามกับชุมชน เป็นสถานที่ออกกำลังกายที่ประชากรในเมืองนิยมมาใช้บริการจำนวนมาก ใกล้โรงพยาบาลของรัฐและมีโรงพยาบาลเอกชนตั้งอยู่ในชุมชน

หากจะพิจารณาแนวโน้มในการขยายตัวของพื้นที่ชุมชนคูหาหมุขนั้น ดังที่กล่าวมาแล้วว่า หากมีการก่อสร้างถนนโครงการ ข. ในอนาคตจะทำให้พื้นที่นี้มีการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินโดยมีแนวโน้มของการขยายตัวของชุมชนบริเวณด้านหลังพื้นที่ศึกษาโดยขยายไปตามเส้นทางคมนาคมที่เกิดขึ้นใหม่ และทำให้เกิดการเชื่อมโยงของเส้นทางจราจรภายในเมืองโดยเฉพาะทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 409 หรือถนนเทศบาล 1 กับตลาดเมืองใหม่และสถานีขนส่ง และเชื่อมโยงเส้นทางจราจรกับชุมชนบริเวณปลายถนนถัดบำรุงและถนนยิ้มจินดา เกิดเส้นทางจราจรเพิ่มมากขึ้น การเชื่อมโยงเส้นทางคมนาคมเหล่านี้ทำให้มีแนวโน้มสูงของพัฒนาให้เกิดการใช้ประโยชน์ที่ดินในบริเวณด้านหลังพื้นที่ชุมชน ซึ่งในปัจจุบันยังมีแปลงที่ดินว่างเปล่าที่ยังไม่ได้รับการพัฒนาอยู่เป็นจำนวนมาก หากมีการตัดถนนในบริเวณนี้จะสามารถกระตุ้นให้เจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินพัฒนาที่ดินของตนเพิ่มมากขึ้น และทำให้มีปริมาณการสัญจรผ่านเข้ามาในชุมชนเพิ่มมากขึ้น และยังเป็นเส้นทางใหม่ของประชาชนในชุมชนในการสัญจรไปยังตลาดเมืองใหม่และสถานีขนส่ง แทนที่จะใช้เส้นทางเดิมคือถนนภูมาชีพเพียงสายเดียว



ภาพที่ 3.33 ตลาดสดเมืองใหม่



ภาพที่ 3.34 ตลาดสดเมืองใหม่



รูปที่ 3.35 พื้นที่ด้านหลังชุมชนแนวถนนโครงการ ข.



ภาพที่ 3.36 ถ.ภูมาชีพ ทางเข้าตลาดเมืองใหม่



ภาพที่ 3.37 ถนนเทศบาล 1 (ทางหลวงหมายเลข 409)

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

บทที่ 4

การวิเคราะห์พื้นที่ชุมชนคูหาमुख

การศึกษาในบทนี้จะเป็นการวิเคราะห์พื้นที่ชุมชนคูหา मुख โดยอาศัยข้อมูลพื้นฐานของชุมชนจากบทที่ 3 และข้อมูลจากการตอบแบบสอบถามของประชาชนในชุมชน เพื่อชี้ให้เห็นถึงประเด็นปัญหา ศักยภาพ ข้อจำกัดของพื้นที่ชุมชน และประเด็นการพัฒนา ซึ่งจะทำให้เกิดลักษณะทางกายภาพ เศรษฐกิจและสังคมที่เหมาะสมและเปลี่ยนแปลงไปในอนาคต โดยพิจารณาพร้อมกับผังเมืองรวมเมืองยะลาที่กำหนดให้พื้นที่นี้เป็นย่านพาณิชยกรรมและที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก โดยหาความเป็นไปได้และความเหมาะสมของการใช้ประโยชน์ที่ดินในชุมชนว่าจะสามารถเป็นไปตามแนวทางที่กำหนดไว้ในผังเมืองรวมได้มากน้อยเพียงใด ตลอดจนจะสามารถหาแนวทางในการพัฒนาและวิธีการทางผังเมืองที่เหมาะสมกับชุมชนต่อไปได้

4.1 การประเมินผลแบบสอบถาม

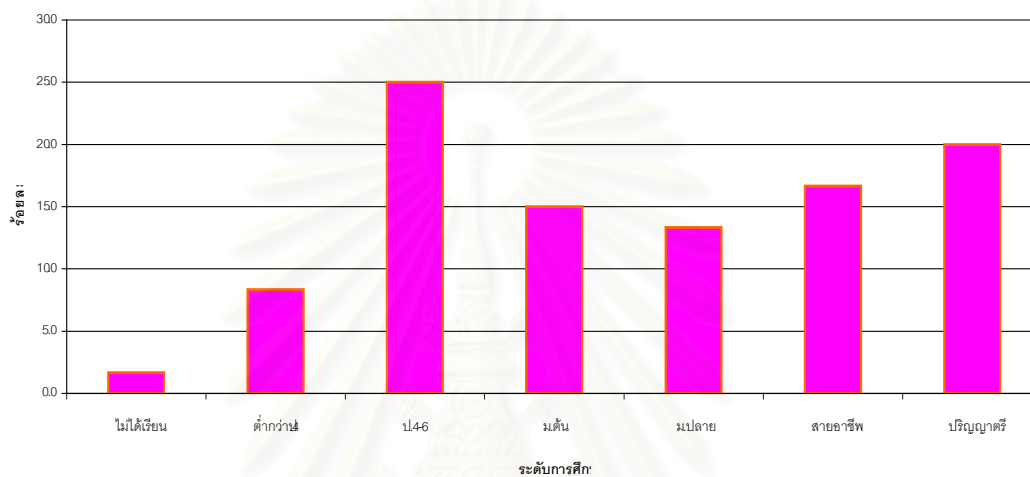
จากการสำรวจข้อมูลด้านต่างๆอันได้แก่ ข้อมูลส่วนตัว, ข้อมูลเกี่ยวกับชุมชน และแนวทางในการพัฒนาชุมชน ทั้งจากการสำรวจโดยการสังเกต การสัมภาษณ์และการแจกแบบสอบถาม ความคิดเห็นของประชาชนทั่วไปและเจ้าของที่ดินในชุมชนคูหา मुख ทั้งหมดจำนวน 200 ชุด ได้ผลสรุปด้านต่างๆดังนี้

4.1.1 ลักษณะทางด้านประชากร

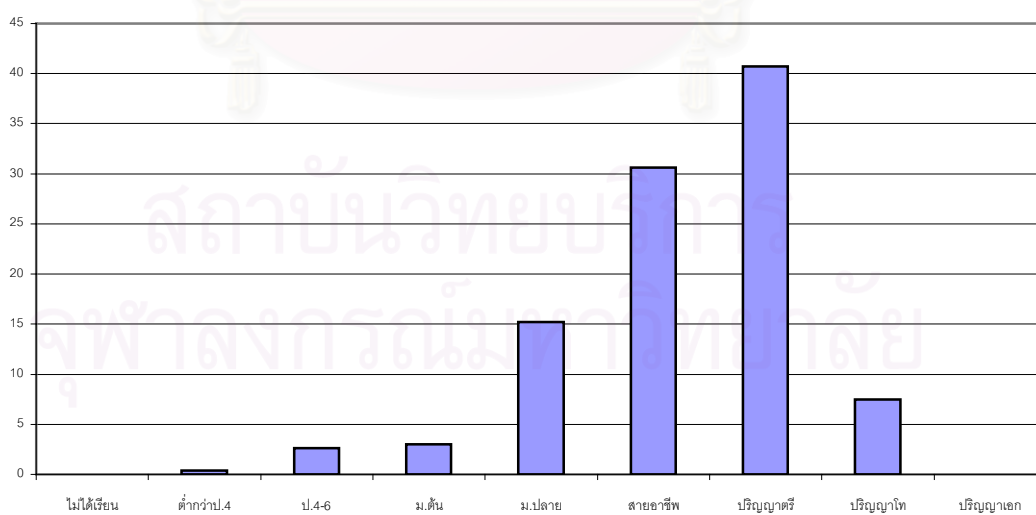
จากกลุ่มตัวอย่างประชาชนทั่วไปในชุมชน ส่วนใหญ่ผู้ตอบแบบสอบถามเป็นเพศหญิง ร้อยละ 59 ซึ่งช่วงอายุของผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่เป็นวัยทำงาน อายุระหว่าง 25-35 ปี นับถือศาสนาพุทธถึงร้อยละ 90.30 นับถือศาสนาอิสลามร้อยละ 9.7 ในเรื่องของระดับการศึกษานั้นส่วนใหญ่ของกลุ่มตัวอย่างเรียนจบในระดับชั้นประถมศึกษาปีที่4-6 ร้อยละ 25 รองลงมาคือจบระดับปริญญาตรี ร้อยละ 20 และจบสายอาชีพร้อยละ 16.67 ตามลำดับ

ประชาชนที่เป็นเจ้าของที่ดินที่เป็นผู้ตอบแบบสอบถามนั้น ส่วนใหญ่จะเป็นเพศชาย ร้อยละ 72.4 ช่วงอายุของประชาชนส่วนใหญ่เป็นวัยทำงาน อายุระหว่าง 25-35 ปี นับถือศาสนาพุทธถึงร้อยละ 97.00 ส่วนใหญ่สำเร็จการศึกษาระดับปริญญาตรี ร้อยละ 40.7 รองลงมาคือสายอาชีพ ร้อยละ 30.6

แผนภูมิที่ 4.1 แสดงระดับการศึกษาของประชาชนทั่วไป



แผนภูมิที่ 4.2 แสดงระดับการศึกษาของประชาชนที่เป็นเจ้าของที่ดิน

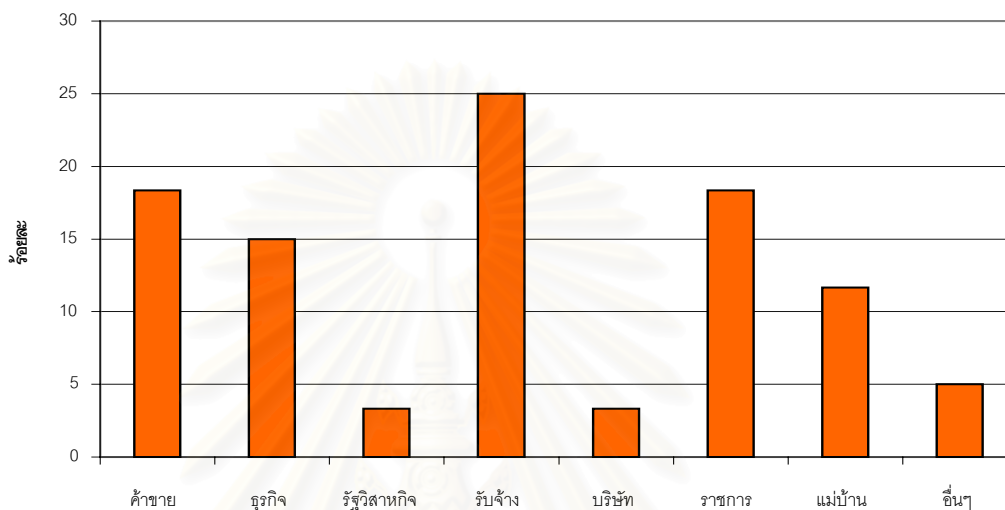


การประกอบอาชีพของประชาชนทั่วไป ส่วนใหญ่ประกอบอาชีพรับจ้างทั่วไป เช่น รับจ้างซักผ้า รีดผ้า เป็นลูกจ้างตามร้านค้า (จากการสัมภาษณ์ประชาชนในชุมชน) คิดเป็นร้อยละ 25 อาชีพค้าขายและรับราชการเป็นอาชีพอันดับรองลงมาของประชาชนในชุมชน คิดเป็นร้อยละ 18.33 ส่วนเจ้าของที่ดินนั้น ส่วนใหญ่ประกอบอาชีพรับราชการร้อยละ 30.1 ประกอบอาชีพในรัฐวิสาหกิจร้อยละ 21.7 และ ค้าขาย ร้อยละ 19.00

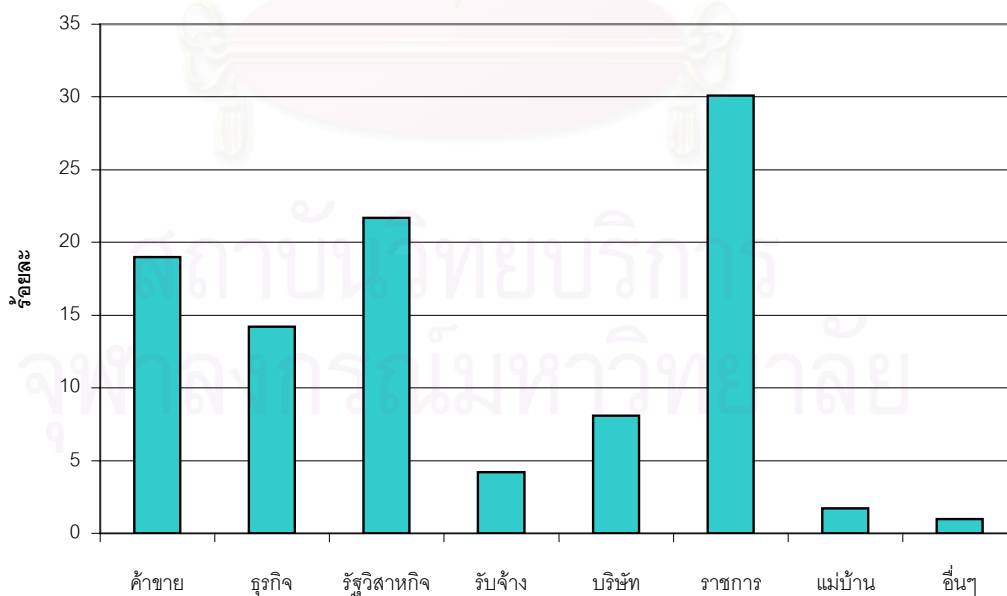
ตารางที่ 4.1 แสดงร้อยละของอาชีพของประชาชนในชุมชน

อาชีพหลัก	ประชาชนทั่วไป	เจ้าของที่ดิน
	ร้อยละ	ร้อยละ
ค้าขาย	18.33	19.00
ธุรกิจ	15.00	14.20
รัฐวิสาหกิจ	3.33	21.70
รับจ้าง	25.00	4.20
บริษัท	3.33	8.10
รับราชการ	18.33	30.10
แม่บ้าน	11.67	1.70
อื่นๆ	5.00	1.00

แผนภูมิที่ 4.3 แสดงการประกอบอาชีพของประชาชนทั่วไปในชุมชน



แผนภูมิที่ 4.4 แสดงสัดส่วนการประกอบอาชีพของประชาชนที่เป็นเจ้าของที่ดิน



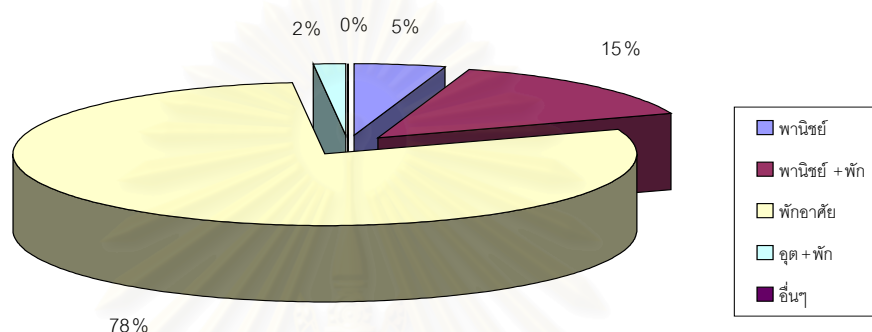
หากดูในเรื่องโครงสร้างครอบครัว จากการสำรวจโดยวิธีการสัมภาษณ์ พบว่าลักษณะครอบครัวของผู้ที่อาศัยอยู่ในชุมชน มีลักษณะเป็นครอบครัวเดี่ยว ประกอบด้วย พ่อ แม่ และลูก หรืออาศัยอยู่กันในลักษณะเครือญาติ ซึ่งสถิติจากแบบสอบถามแสดงให้เห็นว่าจำนวนสมาชิกในครอบครัวเฉลี่ยครอบครัวละ 3 - 5 คน ซึ่งเป็นไปตามลักษณะทั่วไปของครอบครัวที่อาศัยอยู่ในเมือง

เมื่อพิจารณาระยะเวลาที่อาศัยอยู่ในพื้นที่ชุมชนนี้ พบว่าส่วนใหญ่ประชาชนร้อยละ 32.8 อาศัยอยู่ในชุมชนนี้ 20 ปีขึ้นไป ซึ่งทำให้ความสัมพันธ์ระหว่างเพื่อนบ้านด้วยกันมีลักษณะที่รู้จักกันเป็นอย่างดี คิดเป็นร้อยละ 67.74 โดยความสัมพันธ์ดังกล่าวเกิดขึ้นในกรณีที่บ้านพักอาศัยอยู่ใกล้กันหรืออยู่ในละแวกชอยเดียวกันหรือเป็นญาติกัน จึงสามารถกล่าวได้ว่าผู้ที่อาศัยอยู่ในชุมชนนี้ทั้งที่เป็นประชาชนโดยทั่วไปและเป็นเจ้าของที่ดินเองเป็นคนเก่าคนแก่อาศัยอยู่ในพื้นที่นี้มานาน และน่าจะมีความผูกพันกับพื้นที่และชุมชนพอสมควรโดยเฉพาะอย่างยิ่งประชาชนที่เป็นเจ้าของที่ดิน และมีระดับการศึกษาที่น่าจะทำให้เป็นศักยภาพสำคัญในการเข้ามามีส่วนร่วมในการพัฒนาชุมชน

4.1.2 ลักษณะของที่พักอาศัยและการครอบครอง

ที่พักอาศัยของผู้ตอบแบบสอบถามร้อยละ 30.65 เป็นตึกแถว 1-2 ชั้น เป็นบ้านเดี่ยวคสล. 1-2 ชั้น ร้อยละ 29.03 และเป็นบ้านครึ่งปูนครึ่งไม้ ร้อยละ 19.35 ซึ่งส่วนใหญ่จะใช้เป็นที่พักอาศัยถึงร้อยละ 79.03 สภาพที่พักตามความเห็นของผู้พักอาศัยต่อที่พักของตนเองส่วนใหญ่มีความเห็นว่า ที่พักของตนมีขนาดปานกลางไม่อึดอัด มีสภาพพอใช้ได้ รองลงมามีความเห็นว่าสภาพที่พักของตนค่อนข้างเก่า และบางส่วนเห็นว่าที่พักของตนมีขนาดค่อนข้างใหญ่ โดยการครอบครองที่อยู่อาศัยนั้นส่วนใหญ่จะเป็นการเช่าพักรายเดือน โดยจ่ายรายเดือน เดือนละ 1,000 - 3,000 บาท ถ้าเป็นตึกแถว 1 ชั้นหรือบ้านไม้หรือครึ่งปูนครึ่งไม้ 1-2 ชั้น ราคาเดือนละ 1,000-1,800 บาท ส่วนตึกแถว 2 ชั้น หรือบ้านเดี่ยวคสล. 1-2 ชั้น ราคาเช่าเดือนละ 2,000-3,000 บาท ซึ่งถือว่าค่าเช่าที่พักในชุมชนนี้ค่อนข้างถูก (ข้อมูลจากการสัมภาษณ์) ในการครอบครองที่ดินนั้นผู้ที่ไม่ได้เป็นเจ้าของที่ดินมักจะเป็นผู้เช่าซึ่งเช่าที่พักอาศัยบนที่ดินของผู้อื่น ผู้ที่เช่าที่ดินโดยตรงนั้น จ่ายค่าเช่าปีละ 18,000-30,000 บาทโดยผู้เช่าทั้ง 2 ประเภทคิดเป็นร้อยละ 41.9 ส่วนผู้ที่เป็นเจ้าของที่ดินนั้นมีร้อยละ 37.1

แผนภูมิที่ 4.5 แสดงสัดส่วนการใช้ประโยชน์อาคารในชุมชน



จากตารางที่ 4.2-4.5 จะเห็นว่าส่วนใหญ่ในชุมชนมีการใช้ประโยชน์อาคาร (Building use) เพื่อการพักอาศัย โดยมีลักษณะอาคารที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัยส่วนใหญ่เป็นตึกแถว 1-3 ชั้น ร้อยละ 25.8 รองลงมาเป็นบ้านเดี่ยว คสล. ร้อยละ 22.6 เมื่อพิจารณาการครอบครองที่ดิน เจ้าของที่ดินเองอาศัยอยู่ในชุมชนนี้เพื่อพักอาศัยร้อยละ 29.0 เช่นเดียวกับผู้เช่าซึ่งส่วนใหญ่เข้ามาอยู่ในชุมชนนี้เพื่อการพักอาศัยเป็นหลักเช่นกัน คิดเป็นร้อยละ 33.9 ทำให้สันนิษฐานได้ว่า ผู้ที่เช่านั้นไม่ได้ทำงานในพื้นที่ชุมชน แต่อาจทำงานในพื้นที่อื่นๆ เพียงแต่มาอาศัยอยู่ในชุมชนนี้ ซึ่งผู้เช่าให้ความคิดเห็นว่าร้อยละ 14.5 คิดว่าบ้านเช่าที่ตนเช่าอยู่นั้นมีขนาดปานกลางอยู่ได้ไม่แออัด ส่วนร้อยละ 9.7 คิดว่าบ้านเช่ามีสภาพค่อนข้างเก่า โดยสภาพอาคารและที่พักรวมกันในชุมชนนั้น ที่มีสภาพทรุดโทรม เก่ามากส่วนมากเป็นบ้านไม้ 1-2 ชั้น ตึกแถวบางบริเวณค่อนข้างเก่า เช่นเดียวกับบ้านครึ่งปูนครึ่งไม้ ซึ่งเมื่อดูความสัมพันธ์จะเห็นว่าอาคารหรือบ้านที่ให้เช่านั้นมักจะมีสภาพที่ค่อนข้างเก่า ซึ่งสอดคล้องกับการสัมภาษณ์เจ้าของบ้านเช่าบางท่านมีความต้องการจะรื้อถอนบ้านเช่าที่มีสภาพทรุดโทรมและรื้อพัฒนาพื้นที่ใหม่ในอนาคต ซึ่งส่วนใหญ่อาคารเหล่านี้สร้างมาแล้วกว่า

ตารางที่ 4.2 แสดงสัดส่วนความสัมพันธ์ระหว่างลักษณะของอาคารและการใช้ประโยชน์อาคาร
(หน่วย : เปอร์เซ็นต์)

ลักษณะอาคาร	ประเภท	การใช้ประโยชน์อาคาร				รวม
		พาณิชย์กรรม	พาณิชย์กรรม และที่พักอาศัย	ที่พักอาศัย	อุตสาหกรรม และที่พักอาศัย	
ตึกแถว	ลักษณะอาคาร	10.50		84.20	5.30	100.00
	การใช้ประโยชน์ที่ดิน	66.70		32.70	100.00	30.60
	รวม	3.20		25.80	1.60	30.60
ทาวน์เฮาส์	ลักษณะอาคาร		20.00	80.00		100.00
	การใช้ประโยชน์ที่ดิน		11.10	8.20		8.10
	รวม		1.60	6.50		8.10
บ้านไม้	ลักษณะอาคาร		12.50	87.50		100.00
	การใช้ประโยชน์ที่ดิน		11.10	14.30		12.90
	รวม		1.60	11.30		12.90
บ้านคสล.	ลักษณะอาคาร	5.60	16.70	77.80		100.00
	การใช้ประโยชน์ที่ดิน	33.30	33.30	28.60		29.00
	รวม	1.60	4.80	22.60		29.00
บ้านครึ่งปูนครึ่งไม้	ลักษณะอาคาร		33.30	66.70		100.00
	การใช้ประโยชน์ที่ดิน		44.40	16.30		19.40
	รวม		6.50	12.90		19.40
รวม	ลักษณะอาคาร	4.80	14.50	79.00	1.60	100.00
	การใช้ประโยชน์ที่ดิน	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
	รวม	4.80	14.50	79.00	1.60	100.00

ที่มา : จากการคำนวณ

ตารางที่ 4.3 สัดส่วนความสัมพันธ์ระหว่างการครอบครองอาคารและการใช้ประโยชน์อาคาร
(หน่วย : เปอร์เซ็นต์)

การใช้ประโยชน์อาคาร	ประเภท	การครอบครองอาคาร			รวม
		เจ้าของ	อาศัยไม่เช่า	ผู้เช่า	
พาณิชย์กรรม	การใช้ประโยชน์อาคาร	66.70		33.30	100.00
	การครอบครองอาคาร	8.30		4.00	4.80
	รวม	3.20		1.60	4.80
พาณิชย์กรรมและที่พักอาศัย	การใช้ประโยชน์อาคาร	33.30	33.30	33.30	100.00
	การครอบครองอาคาร	12.50	23.10	12.00	14.50
	รวม	4.80	4.80	4.80	14.50
ที่พักอาศัย	การใช้ประโยชน์อาคาร	36.70	20.40	42.90	100.00
	การครอบครองอาคาร	75.00	76.90	84.00	79.00
	รวม	29.00	16.10	33.90	79.00
อุตสาหกรรมและที่พักอาศัย	การใช้ประโยชน์อาคาร	100.00			100.00
	การครอบครองอาคาร	4.20			1.60
	รวม	1.60			1.60
รวม	การใช้ประโยชน์อาคาร	38.70	21.00	40.30	100.00
	การครอบครองอาคาร	100.00	100.00	100.00	100.00
	รวม	38.70	21.00	40.30	100.00

ที่มา : จากการคำนวณ

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ 4.4 สัดส่วนความสัมพันธ์ระหว่างลักษณะที่พักอาศัยและสภาพที่พักอาศัย (หน่วย : เปอร์เซ็นต์)

สภาพที่พักอาศัย	ประเภท	ลักษณะที่พักอาศัย					รวม
		ตึกแถว	ทาวน์เฮาส์	บ้านไม้	บ้านคสล.	บ้านครึ่งปูนครึ่งไม้	
แคบ	สภาพที่พัก	66.70		33.30			100.00
	ลักษณะที่พัก	10.50		12.50			4.80
	รวม	3.20		1.60			4.80
กลาง	สภาพที่พัก	42.30	7.70	3.80	26.90	19.20	100.00
	ลักษณะที่พัก	57.90	40.00	12.50	38.90	41.70	41.90
	รวม	17.70	3.20	1.60	11.30	8.10	41.90
ใหญ่	สภาพที่พัก	14.30	14.30		71.40		100.00
	ลักษณะที่พัก	5.30	20.00		27.80		11.30
	รวม	1.60	1.60		8.10		11.30
ดีเพิ่งสร้างใหม่	สภาพที่พัก	100.00					100.00
	ลักษณะที่พัก	5.30					1.60
	รวม	1.60					1.60
ดีเพิ่งปรับปรุง	สภาพที่พัก			25.00	25.00	50.00	100.00
	ลักษณะที่พัก			12.50	5.60	16.70	6.50
	รวม			1.60	1.60	3.20	6.50
พอใช้	สภาพที่พัก	23.10	15.40	7.70	38.50	15.40	100.00
	ลักษณะที่พัก	15.80	40.00	12.50	27.80	16.70	21.00
	รวม	4.80	3.20	1.60	8.10	3.20	21.00
เก่า	สภาพที่พัก	14.30		42.90		42.90	100.00
	ลักษณะที่พัก	5.30		37.50		25.00	11.30
	รวม	1.60		4.80		4.80	11.30
เก่ามาก	สภาพที่พัก			100.00			100.00
	ลักษณะที่พัก			12.50			1.60
	รวม			1.60			1.60
รวม	สภาพที่พัก	30.60	8.10	12.90	29.00	19.40	100.00
	ลักษณะที่พัก	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
	รวม	30.60	8.10	12.90	29.00	19.40	100.00

ที่มา : จากการคำนวณ

ตารางที่ 4.5 สัดส่วนความสัมพันธ์ระหว่างสภาพที่พักอาศัยและการครอบครองอาคาร (หน่วย : เปอร์เซ็นต์)

การครอบครองอาคาร	ประเภท	สภาพที่พักอาศัย								รวม
		แคบ	กลาง	ใหญ่	ดีเพิ่งสร้างใหม่	ดีเพิ่งปรับปรุง	พอใช้	เก่า	เก่ามาก	
เจ้าของ	การครอบครองที่พัก		41.70	20.80		12.50	16.70	4.20	4.20	100.00
	สภาพที่พัก		38.50	71.40		75.00	30.80	14.30	100.00	38.70
	รวม		16.10	8.10		4.80	6.50	1.60	1.60	38.70
อาศัยไม่เช่า	การครอบครองที่พัก		53.80	15.40	7.70		23.10			100.00
	สภาพที่พัก		26.90	28.60	100.00		23.10			21.00
	รวม		11.30	3.20	1.60		4.80			21.00
ผู้เช่า	การครอบครองที่พัก	100.00	36.00			4.00	24.00	24.00		100.00
	สภาพที่พัก	100.00	34.60			25.00	46.20	85.70		40.30
	รวม	4.80	14.50			1.60	9.70	9.70		40.30
รวม	การครอบครองที่พัก	4.80	41.90	11.30	1.60	6.50	21.00	11.30	1.60	100.00
	สภาพที่พัก	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
	รวม	4.80	41.90	11.30	1.60	6.50	21.00	11.30	1.60	100.00

ที่มา : จากการคำนวณ

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ส่วนเจ้าของที่ดินที่ไม่ได้พักอาศัยอยู่ในชุมชนนั้น ร้อยละ 50.52 มีการพัฒนาที่ดินของตนเองด้วยการพัฒนาเป็นบ้านให้เช่าเป็นส่วนใหญ่ สำหรับเจ้าของที่ดินที่มีที่ดินเปล่ายังไม่ได้พัฒนานั้นซึ่งมีอยู่ร้อยละ 49.48 สาเหตุส่วนใหญ่เนื่องมาจากตนเองมีที่พักอาศัยอยู่ที่อื่นแล้วจึงยังไม่มีความจำเป็นจะต้องพัฒนาที่ดินบริเวณนี้ และมีความเห็นว่า ชุมชนยังไม่น่าอยู่เท่าที่ควร ร้อยละ 31.90 และจะเก็บไว้ขายต่อหรือให้ลูกหลาน ร้อยละ 17.0 และสาเหตุที่ทั้งผู้เช่าและเจ้าของที่ดินเลือกพักที่อาศัยอยู่ในบริเวณชุมชนนี้ 3 อันดับแรก คือความสะดวกในการเดินทางไปมายังสถานที่ต่างๆ ในตัวเมือง , ใกล้ตลาดเมืองใหม่ซึ่งเป็นแหล่งขายของสดและผลไม้แหล่งใหญ่ของเทศบาล และ ราคาที่พักที่มีให้เช่าในชุมชนมีราคาไม่แพง

ดังนั้นจะเห็นว่าหากชุมชนได้รับการพัฒนาให้มีความน่าอยู่ มีสาธารณูปโภคและสาธารณูปการที่สมบูรณ์และเพียงพอต่อความต้องการของประชาชนที่อาศัยอยู่ในชุมชน รวมทั้งแก้ไขปัญหาต่างๆ ที่มีอยู่ ไม่ว่าจะเป็นทางด้านกายภาพ เศรษฐกิจหรือสังคมก็ตาม ก็น่าจะเป็นแรงผลักดันให้เกิดการพัฒนาที่ดินโดยเอกชนซึ่งเป็นเจ้าของที่ดิน ทั้งที่อาศัยอยู่และไม่ได้พักอาศัยอยู่ในชุมชน ซึ่งอาจจะก่อให้เกิดการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินในชุมชนจากเดิมซึ่งมีการใช้ประโยชน์ที่ดินเป็นที่พักอาศัยโดยเฉพาะอาคารหรือบ้านให้เช่าอยู่จำนวนมาก ทำให้ประชาชนที่อาศัยในชุมชนนี้ส่วนหนึ่งไม่ใช่คนในพื้นที่แต่เข้ามาอยู่ในชุมชนนี้เพื่อโอกาสในการประกอบอาชีพมากกว่าโอกาสทางการศึกษาเสียเป็นส่วนใหญ่ สังเกตได้จากสำรวจในพื้นที่ที่ไม่มีอาคารประเภทหอพักหรืออพาร์ทเมนต์ให้เช่า ส่วนใหญ่อาคารที่มีการครอบครองในลักษณะการเช่ารายเดือน เป็นตึกแถว 1-3 ชั้น ร้อยละ 16.1 บ้านครึ่งปูนครึ่งไม้ ร้อยละ 9.7 และบ้านไม้ 1-2 ชั้น ร้อยละ 8.1 ซึ่งเป็นลักษณะของการเช่าอยู่เป็นครอบครัว และเนื่องจากทำเลที่ตั้งของชุมชนนี้อยู่ใจกลางเมือง ติดถนนใหญ่สายหลัก ทำให้การเดินทางไปมายังพื้นที่ภายนอกชุมชนค่อนข้างสะดวก สอดคล้องกับความความคิดเห็นของประชาชนต่อการเลือกพักอาศัยในพื้นที่นี้ อีกทั้งในอนาคตเทศบาลมีแผนงานในการก่อสร้างถนนบริเวณคลองตายด้ายหลังชุมชนซึ่งเป็นการเพิ่มเส้นทางการสัญจรให้กับชุมชนอีกทางหนึ่ง ซึ่งคาดว่าจะมีผลทำให้ในอนาคตพื้นที่ชุมชนนี้มีแนวโน้มการขยายตัวทั้งในด้านประชากร การเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินมากยิ่งขึ้น โดยในการหาแนวทางในการพัฒนาเพื่อรองรับการเติบโตของชุมชนนั้น ต้องพิจารณานโยบายการพัฒนาในระดับสูงไม่ว่าจะเป็นนโยบายการพัฒนาในระดับจังหวัด และแผนพัฒนาเทศบาลประกอบกันไปด้วย เพื่อให้การขยายตัวของชุมชนไป ใน ทิศ ท าง ที่ เ ห ม า ะ ส ม

ตารางที่ 4.6 สัดส่วนความสัมพันธ์ระหว่างการครอบครองอาคารและลักษณะที่พักอาศัย (หน่วย : เปอร์เซ็นต์)

การครอบครองอาคาร	ประเภท	ที่พักอาศัย					รวม
		ตึกแถว	ทาวน์เฮาส์	บ้านไม้	บ้านคสล.	บ้านปูนครึ่งไม้	
เจ้าของ	การครอบครองอาคาร	25.00	4.20	12.50	50.00	8.30	100.00
	ที่พักอาศัย	31.60	20.00	37.50	66.70	16.70	38.70
	รวม	9.70	1.60	4.80	19.40	3.20	38.70
อาศัยไม่เช่า	การครอบครองอาคาร	23.10	23.10		23.10	30.80	100.00
	ที่พักอาศัย	15.80	60.00		16.70	33.30	21.00
	รวม	4.80	4.80		4.80	6.50	21.00
ผู้เช่า	การครอบครองอาคาร	40.00	4.00	20.00	12.00	24.00	100.00
	ที่พักอาศัย	52.60	20.00	62.50	16.70	50.00	40.30
	รวม	16.10	1.60	8.10	4.80	9.70	40.30
รวม	การครอบครองอาคาร	30.60	8.10	12.90	29.00	19.40	100.00
	ที่พักอาศัย	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
	รวม	30.60	8.10	12.90	29.00	19.40	100.00

ที่มา : จากการคำนวณ

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

4.1.3 ลักษณะทางเศรษฐกิจ

รายได้ของกลุ่มตัวอย่าง ประชาชนทั่วไปมีรายได้ค่อนข้างต่ำ ซึ่งอยู่ระหว่าง 4,000-6,000 บาท ร้อยละ 35.09 และร้อยละ 21.05 มีรายได้ต่ำกว่า 4,000 บาท ส่วนใหญ่ไม่มีอาชีพเสริม และต้องการที่จะให้มีแหล่งงานในชุมชนเพื่อให้คนในชุมชนได้มีงานทำและเป็นการเพิ่มรายได้อีกทางหนึ่งด้วย เมื่อพิจารณาจากการครอบครองที่ดิน จะเห็นว่าประชาชนที่มีรายได้ต่ำมักมีสถานะเป็นผู้เช่า และประกอบอาชีพรับจ้างและค้าขาย (ดูตารางที่ 2) ดังนั้นประชากรในกลุ่มนี้จึงต้องการให้เกิดการพัฒนาในด้านที่จะทำให้เศรษฐกิจและความเป็นอยู่ของตนดีขึ้น แต่ประชากรในกลุ่มนี้ไม่มีส่วนได้ส่วนเสียกับการพัฒนาพื้นที่โดยตรงเนื่องจากไม่ใช่เจ้าของที่ดินและสามารถย้ายออกจากชุมชนได้ทุกเมื่อ

ส่วนประชาชนที่เป็นเจ้าของที่ดิน ร้อยละ 36.80 มีรายได้สูงกว่า 25,000 บาทเป็นอันดับหนึ่ง และร้อยละ 30.18 มีรายได้ 20,001-25,000 บาท เป็นอันดับสอง เจ้าของที่ดินบางรายมีอาคารหรือบ้านให้เช่าในชุมชน เป็นสัดส่วนใกล้เคียงเจ้าของที่ดินที่ไม่มีอาคารหรือบ้านให้เช่า โดยเจ้าของที่ดินให้เหตุผลในการทำอาคารหรือบ้านให้เช่าในชุมชนว่า ส่วนใหญ่ร้อยละ 46.1 มีความคิดเห็นว่า อยู่ใกล้ที่พักของตนเอง สันนิษฐานว่าเจ้าของที่ดินบางท่านมีที่ดินในชุมชนนี้หลายแปลงและแปลงที่ไม่ได้ปลูกสร้างที่พักอาศัยของตนก็ทำการสร้างบ้านเช่าแทนเพื่อไม่ให้ที่ดินถูกปล่อยให้รกร้างโดยบ้านเช่าเหล่านี้มักจะมีลักษณะเป็นตึกแถวชั้นเดียวหลายคูหาติดกัน และ ร้อยละ 27.0 เห็นว่าทำเลที่ตั้งดี เพราะใกล้โรงพยาบาลและสวนสาธารณะ น่าจะมีอาคารหรือบ้านให้เช่าบนที่ดินของตนเอง ดีกว่าปล่อยที่ดินให้เปล่าประโยชน์ และถ้าไม่นับกิจการบ้านเช่า เจ้าของที่ดินร้อยละ 64.8 ไม่มีอาชีพเสริม ผู้ที่มีอาชีพเสริมนั้นส่วนใหญ่จะมีสวนผลไม้หรือสวนยางอยู่นอกเมือง หรือไม่ก็ค้าขาย และร้อยละ 52.1 ไม่ต้องการให้มีแหล่งงานในพื้นที่ชุมชนเพราะคิดว่าอาจเกิดความพลุกพล่านและต้องการความสงบเป็นเหตุผลหลัก ส่วนร้อยละ 48.9 ต้องการให้มีแหล่งงานเนื่องจากต้องการให้คนในชุมชนมีงานทำ ซึ่งอาจจะช่วยลดปัญหาในด้านสังคมอื่นๆได้ด้วย

จะเห็นว่าประชากรในกลุ่มที่เป็นเจ้าของที่ดินส่วนใหญ่ค่อนข้างมีความมั่นคงทางด้านเศรษฐกิจ และเป็นกลุ่มที่มีความสำคัญเพราะเป็นผู้ที่มีส่วนได้ส่วนเสียโดยตรงกับการพัฒนาชุมชน เป็นกำลังสำคัญทางเศรษฐกิจในพื้นที่ เพราะมีที่ดินของตนเป็นทุน โดยเฉพาะผู้ที่ปล่อยที่ดินให้รกร้างโดยไม่ทำให้เกิดประโยชน์ใด หากมีการพัฒนาพื้นที่ของตนก็อาจจะก่อให้เกิดกิจกรรมทางเศรษฐกิจหรือด้านอื่นๆต่อไป ซึ่งอาจส่งผลทำให้ความเป็นอยู่ของประชาชนในชุมชนดีขึ้น

4.1.4 ลักษณะทางด้านกายภาพ

กลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่มีความคิดเห็นต่อปัญหา ผลกระทบ และข้อเสนอแนะในการแก้ปัญหาในด้านกายภาพของชุมชน 2 อันดับแรกมีดังนี้

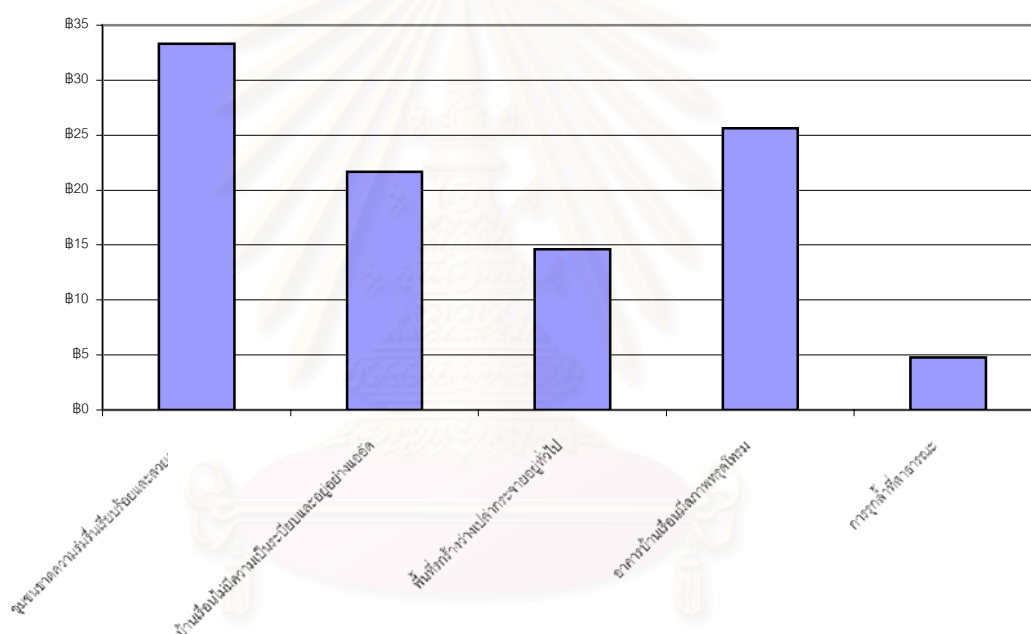
ตารางที่ 4.7 แสดงปัญหา ผลกระทบและข้อเสนอแนะทางด้านกายภาพ

ปัญหาด้านกายภาพ	ผลกระทบ	ข้อเสนอแนะ
1.ขาดความร่วมมือกันเรียบร้อย สวยงาม ร้อยละ 33.33 2. บ้านเรือนไม่มีความเป็นระเบียบและอยู่อย่างแออัด ร้อยละ 21.67	1.ถนนในชุมชนมีความแคบแค้วและคับแคบอันเนื่องจากแนวอาคารไม่เป็นระเบียบและอาคารเกิดขึ้นก่อนที่จะมีถนน ร้อยละ 44.44 2.เกิดแหล่งเสื่อมโทรมหรือมั่วสุมในบริเวณพื้นที่รกร้าง ร้อยละ 33.33	1.สร้างความร่วมมือกันของคนในชุมชนโดยอาศัยผู้นำชุมชนในการพัฒนาที่พักอาศัยของตน เช่น จัดหน้าบ้านให้น่ามอง ปลูกต้นไม้ให้ร่มรื่น ปรับปรุงอาคารบ้านเรือนของตนที่ทรุดโทรม ร้อยละ 49.17 2.พัฒนาพื้นที่รกร้างว่างเปล่าให้เกิดประโยชน์โดยอาศัยอำนาจรัฐและมาตรการทางกฎหมายเข้าควบคุม ร้อยละ 31.67

จากปัญหาและผลกระทบทางด้านกายภาพดังกล่าวสามารถวิเคราะห์ได้โดยเมื่อพิจารณาสภาพพื้นที่และการตั้งถิ่นฐานของชุมชนในอดีต พบว่ามีการก่อสร้างอาคารบ้านเรือนในชุมชนก่อนที่จะมีการวางผังโครงข่ายเส้นทางคมนาคม มีแต่เพียงถนนเส้นหลักเพียงไม่กี่สาย ส่วนเส้นทางการสัญจรลึกเข้าไปภายในพื้นที่มีลักษณะเป็นทางเกวียนหรือทางเท้า ทำให้การขยายตัวของการตั้งถิ่นฐาน และอาคารบ้านเรือนเป็นไปอย่างไม่มีทิศทางและไม่เป็นระเบียบ จึงส่งผลมาถึงปัจจุบันทำให้การสร้างถนนมีข้อจำกัด เกิดเส้นทางที่มีความแคบแค้วตามแนวการปลูกสร้างอาคารบ้านเรือน และส่งผลทำให้ความกว้างของถนนและทางเท้าถูกจำกัดด้วยเช่นกัน ทำให้ไม่สามารถก่อสร้างหรือประดับประดา street furnitures ใดๆ เพื่ออำนวยความสะดวกและเพื่อความสวยงามได้ ซึ่งบางจุดก็ไม่มีทางเท้าเลย บางจุดยังมีแต่ทางเดินเท้า ทำให้บริเวณนั้นเป็นจุดอับของชุมชนเกิดเป็นแหล่งมั่วสุมได้

ส่วนข้อเสนอแนะในการแก้ปัญหา ส่วนใหญ่เสนอความคิดเห็นในลักษณะที่ต้องอาศัยความร่วมมือกันของคนในชุมชนซึ่งจำเป็นจะต้องมีการอาศัยผู้นำชุมชนเป็นผู้ชี้แนะ ประกอบกับใช้มาตรการทางกฎหมายเข้าควบคุมและแก้ไขปัญหา โดยเฉพาะปัญหาที่ไม่สามารถแก้ไขเพียงลำพังโดยคนในชุมชน เช่น การพัฒนาที่รกร้างว่างเปล่าของเจ้าของที่ดินที่ไม่ยอมทำประโยชน์ใดๆ ให้เกิดแก่ที่ดินตนเอง การแก้ไขปัญหาแหล่งมั่วสุมต่างๆ เป็นต้น

แผนภูมิที่ 4.6 แสดงปัญหาด้านกายภาพ



4.1.5 การคมนาคมขนส่ง

ลักษณะการเดินทางเข้าและออกจากชุมชน จากที่พักอาศัยไปยังสถานที่สำคัญต่างๆ เช่น ย่านพาณิชยกรรม ย่านราชการ ที่ทำงาน ตลาด ส่วนใหญ่ใช้ระยะเวลาในการเดินทางประมาณ 1-3 กม. ใช้เวลา 10-30 นาที ส่วนตลาดสดนั้นใช้ระยะเวลาในการเดินทางน้อยกว่า 1 กม. ซึ่งใช้เวลาน้อยกว่า 10 นาที ทั้งนี้เนื่องจากบริเวณใกล้เคียง มีตลาดเมืองใหม่ซึ่งเป็นตลาดสดที่ใหญ่ที่สุดในเขตเทศบาลตั้งอยู่ใกล้ และประชาชนในเมืองส่วนใหญ่นิยมไปใช้บริการ ดังนั้นจึงมีความสะดวกในการเดินทางไปใช้บริการ ส่วนวิธีการเดินทางของประชาชนในชุมชนนิยมใช้จักรยานยนต์เป็นยานพาหนะในการเดินทาง สันนิษฐานว่าแทบทุกครัวเรือนจะมีรถจักรยานยนต์ใช้

อย่างน้อยครึ่งเรือนละ 1 คัน และเนื่องจากลักษณะทางด้านกายภาพของชุมชน ถนนมีความคดเคี้ยวและแคบ ทำให้รถรับจ้างหรือรถประจำทางไม่ค่อยสัญจรผ่านเข้ามาในพื้นที่ชุมชนมากนัก ส่วนใหญ่จึงนิยมใช้ ยานพาหนะส่วนตัวเสียมากกว่า โดยเฉพาะอย่างยิ่งรถจักรยานยนต์ซึ่งมีความคล่องตัวและสะดวกในการเดินทางสูงกว่ารถยนต์ ซึ่งนิยมเป็นอันดับสอง

ตารางที่ 4.8 ความห่างไกลและวิธีการเดินทางของประชาชนในชุมชน

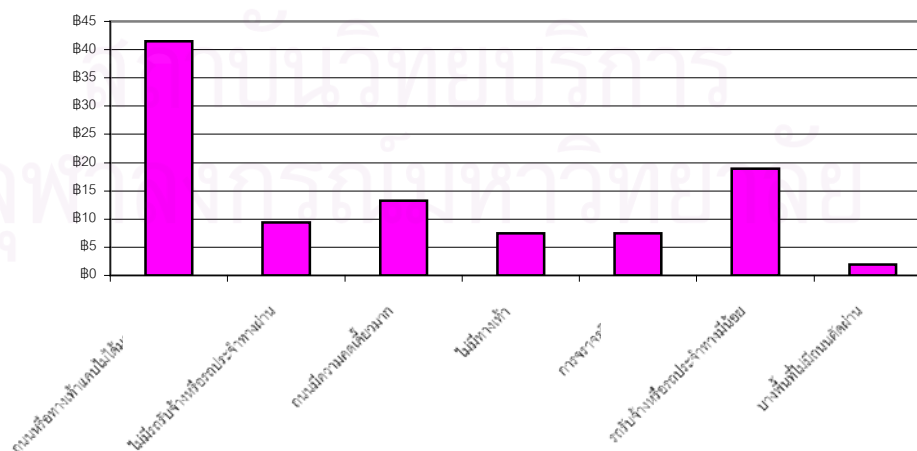
ความห่างไกลและวิธีการเดินทาง		จากที่พักอาศัยไปยัง (ร้อยละ)			
		ย่านพาณิชย์	สถานที่ราชการ	ที่ทำงาน	ตลาด
ระยะทางในการเดินทาง	<1 กม.	19.61	9.60	25.60	55.80
	1-3 กม.	54.90	80.80	30.80	28.80
	3-5 กม.	19.61	9.60	20.50	13.50
	> 5 กม.	5.88	0.00	23.10	1.90
ระยะเวลาในการเดินทาง	< 10 นาที	30.00	15.70	33.30	60.80
	10-30 นาที	56.00	76.50	44.40	29.40
	>30 นาที	14.00	7.80	22.20	9.80
พาหนะในการเดินทาง	รถประจำทาง	7.14	8.60	9.10	6.90
	จักรยานยนต์ส่วนตัว	67.86	65.50	56.80	74.10
	จักรยานยนต์รับจ้าง	3.57	1.70	4.50	0.00
	สามล้อ	3.57	1.70	0.00	0.00
	รถยนต์	10.71	13.80	13.60	6.90
	จักรยาน	7.14	6.90	9.10	3.40
	เดิน	0.00	1.70	6.80	8.60

ในเรื่องของปัญหา ผลกระทบและข้อเสนอแนะในการแก้ปัญหาที่เกี่ยวข้องกับการคมนาคมขนส่งในชุมชน กลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่ทั้งประชาชนทั่วไปและเจ้าของที่ดินมีความคิดเห็น 3 อันดับแรกดังนี้

ตารางที่ 4.9 แสดงปัญหา ผลกระทบและข้อเสนอแนะทางการคมนาคมขนส่ง

ปัญหาการคมนาคม	ผลกระทบ	ข้อเสนอแนะ
1. ถนนหรือทางเท้าแคบไม่ได้มาตรฐาน ร้อยละ 41.51	1. การสัญจรออกนอกชุมชนไม่สะดวก ร้อยละ 52.17	1. ปรับปรุงถนนและทางเท้าให้ได้มาตรฐาน ร้อยละ 42.86
2. รถรับจ้างหรือรถประจำทางมีน้อย ร้อยละ 18.87	2. เกิดอุบัติเหตุบ่อยครั้ง ร้อยละ 28.26	2. ตัดถนนเพิ่มและขยายผิวถนนในบริเวณที่เหมาะสม ร้อยละ 24.49
3. ถนนมีความคดเคี้ยวมาก ร้อยละ 13.21	3. ต้องเดินเท้าไกลกว่าจะถึงจุดจอดรถ ร้อยละ 19.57	3. จัดให้มีสถานีรับส่งผู้โดยสาร ร้อยละ 18.37

แผนภูมิที่ 4.7 แสดงปัญหาด้านการคมนาคม



เมื่อพิจารณาปัญหาและผลกระทบด้านการคมนาคมแล้วจะเห็นว่ามีความเกี่ยวเนื่องกันกับด้านกายภาพ โดยเฉพาะปัญหาถนนหรือทางเท้าคับแคบ และปัญหาความคดเคี้ยวของถนน ซึ่งสันนิษฐานว่าเกิดจากการที่มีการปลูกสร้างบ้านเรือนขึ้นก่อนที่จะมีเส้นทางคมนาคม ซึ่งส่งผลให้เกิดปัญหาการไม่ค่อยมีรถประจำทางหรือรถรับจ้างผ่านเข้ามาในชุมชน ทำให้ต้องเดินเท้าออกไปที่ถนนใหญ่เพื่อเรียกรถ และในบางเส้นทางรถยนต์หรือรถขนาดใหญ่ไม่สามารถสวนกันได้อย่างสะดวก การสัญจรไปมาจึงค่อนข้างลำบากในบางจุด และทำให้เกิดอุบัติเหตุได้ เช่น บริเวณซอยนางเนียน ซอยกำนันด้วง จากการสัมภาษณ์ประชาชนที่มีบ้านเรือนอยู่ในถนนหรือซอยที่คับแคบนั้น บางท่านให้ความเห็นว่ามีความเคยชินเสียแล้วกับการที่ต้องขับขี้นพาหนะของตนไปบนถนนคับแคบและคดเคี้ยวเพราะคิดว่าคงไม่สามารถปรับปรุงหรือขยายผิวจราจรได้อีกแล้วเพราะมีอาคารบ้านเรือนปลูกสร้างกันอย่างหนาแน่น แต่จากข้อเสนอแนะ ประชาชนส่วนใหญ่ในชุมชนยังต้องการที่จะให้มีการปรับปรุงเส้นทางสัญจรให้ได้มาตรฐาน เพื่อให้เกิดความสะดวกมากยิ่งขึ้นรวมทั้งการจัดให้มีสถานีรับส่งผู้โดยสารภายในชุมชน หากปัญหาด้านการคมนาคมได้รับการแก้ไขอาจจะก่อให้เกิดการพัฒนาในด้านอื่น ๆ มากยิ่งขึ้น เพราะเส้นทางคมนาคมเป็นปัจจัยสำคัญในการดึงดูดให้เอกชนเข้ามาพัฒนาพื้นที่ โดยเฉพาะเจ้าของที่ดินที่ยังไม่พัฒนาที่ดินของตน อีกทั้งยังเป็นการเพิ่มศักยภาพของพื้นที่เพื่อรองรับการขยายตัวของชุมชนในอนาคตได้อีกด้วย

4.1.6 การสาธารณูปโภค

เนื่องจากพื้นที่ชุมชนตั้งอยู่ในเขตเทศบาล สาธารณูปการที่จำเป็นส่วนใหญ่จะมีการกระจายที่ทั่วถึงแต่อาจจะมีปัญหาในแง่ของคุณภาพของการให้บริการและการบำรุงรักษาจากภาครัฐ ซึ่งอาจเกิดจากขาดการดูแลและตรวจสอบอย่างต่อเนื่อง จึงทำให้เกิดปัญหา หรือความไม่สะดวกในการใช้งาน ดังต่อไปนี้

- ประปา ประชากรส่วนใหญ่ใช้น้ำประปาเทศบาลในการอุปโภคบริโภคร้อยละ 91.50 และใช้น้ำบาดาล ร้อยละ 8.50 ซึ่งสาเหตุที่ไม่ใช้น้ำประปานั้นเนื่องมาจากน้ำประปาไหลไม่แรงและไม่สะอาด ส่วนผู้ที่ใช้น้ำประปาอยู่แล้วนั้นส่วนใหญ่เห็นว่าน้ำประปาไม่สะอาดพอที่จะใช้ในการบริโภค ซึ่งข้อเท็จจริงที่ได้จากกองการประปา เทศบาลนครยะลา น้ำประปานั้นมีความสะอาดพอที่จะใช้ในการอุปโภค บริโภค แต่เนื่องจากท่อส่งน้ำมีอายุการใช้งานนานหลายปีจึงมีสภาพเก่า ทำให้น้ำประปาที่ไหลเข้าสู่ครัวเรือนไม่สะอาดเท่าที่ควร

- ไฟฟ้า ประชาชนส่วนใหญ่มีไฟฟ้าใช้ในครัวเรือนจากการไฟฟ้าส่วนภูมิภาค ร้อยละ 96.67 แต่ปัญหาที่พบจากการใช้บริการนั้นเป็นปัญหาเกี่ยวกับไฟฟ้าสาธารณะเสียส่วนใหญ่ คือแสงสว่างตามทางเท้าและถนนไม่เพียงพอ ร้อยละ 50.00 ไฟฟ้าตามถนนและทางเท้าขัดข้องบ่อย ร้อยละ 43.33

- โทรศัพท์ กลุ่มตัวอย่างร้อยละ 61.67 ใช้โทรศัพท์บ้าน และร้อยละ 31.67 ใช้บริการโทรศัพท์สาธารณะ ซึ่งมีปัญหาในการใช้บริการคือโทรศัพท์ขัดข้องบ่อย และในบางพื้นที่ของชุมชนโทรศัพท์สาธารณะมีจำนวนน้อยหรือไม่มีเลยซึ่งไม่เพียงพอต่อความต้องการ

- ระบบการระบายน้ำ ส่วนใหญ่มีการระบายน้ำลงท่อสาธารณะทั้งน้ำฝนและน้ำทิ้งจากครัวเรือน แต่ในบางพื้นที่ไม่มีท่อระบายน้ำ ทำให้เกิดน้ำท่วมขัง โดยเฉพาะในฤดูฝน หรือช่วงที่ฝนตกหนัก

4.1.7 การสาธารณสุข

สาธารณสุขซึ่งได้แก่ สถานพยาบาล สวนสาธารณะ สนามเด็กเล่น จะอยู่ไม่ไกลจากชุมชนซึ่งใช้ระยะเวลาในการเดินทางน้อยกว่า 10 นาที ระยะทางน้อยกว่า 1 กม. สถานพยาบาลที่ใกล้ชุมชน ได้แก่โรงพยาบาลศูนย์ยะลาเป็นโรงพยาบาลของรัฐซึ่งประชาชนส่วนใหญ่ในชุมชนใช้บริการ และโรงพยาบาลสิโรรส ซึ่งเป็นโรงพยาบาลเอกชนตั้งอยู่ในชุมชนแต่ประชากรกลุ่มตัวอย่างในชุมชนจะไม่นิยมใช้บริการ เนื่องจากมีค่าใช้จ่ายสูงและส่วนใหญ่เป็นผู้มีรายได้ต่ำ สวนสาธารณะที่เป็นที่นิยมของคนในชุมชนคือศูนย์เยาวชนซึ่งตั้งอยู่ไม่ไกลจากชุมชน

ตลาดสด สถานศึกษา สถานีตำรวจ จะใช้เวลาในการเดินทางที่ไกลกว่า โดยใช้เวลา 10-30 นาที ทั้งนี้ก็เนื่องมาจากเส้นทางในการเดินทางไปยังตลาดสดและสถานศึกษาต่างๆในเขตเทศบาลนั้น จะต้องผ่านบริเวณที่มีการจราจรคับคั่ง ทั้งๆที่ระยะทางนั้นน้อยกว่า 1 กม. ส่วนสถานีตำรวจมีระยะทางในการเดินทางที่ไกลกว่าคือ 1-3 กม. และคนส่วนใหญ่นิยมใช้จักรยานยนต์ส่วนตัวเป็นพาหนะในการเดินทาง

ตารางที่ 4.10 แสดงความห่างไกลและวิธีการเดินทางจากชุมชนไปยังแหล่งสาธารณสุขบริการต่างๆ

สาธารณสุขบริการ		สถาน พยาบาล	สวน สาธารณะ	สนามเด็ก เล่น	ตลาดสด	สถาน ศึกษา	สถานี ตำรวจ
ยานพาหนะที่ใช้ ในการเดินทาง	รถยนต์ส่วนตัว	26.90	15.00	16.10	23.90	30.80	23.50
	รถจักรยานยนต์	61.50	57.50	71.00	63.00	61.50	64.70
	รถรับจ้าง	7.70	0.00	0.00	6.50	3.80	8.80
	เดิน	3.80	27.50	12.90	6.50	3.80	2.90
	อื่นๆ	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
ความห่างไกล จากที่พักอาศัย	น้อยกว่า 1 กม.	50.00	72.20	61.30	54.50	50.00	18.20
	1-3 กม.	41.70	16.70	25.80	36.40	35.70	72.70
	3-5 กม.	6.30	8.30	9.70	9.10	14.30	9.10
	มากกว่า 5 กม.	2.10	2.80	3.20	0.00	0.00	0.00
ระยะเวลา ในการเดินทาง	น้อยกว่า 10 นาที	48.90	60.00	60.70	38.60	25.90	18.20
	10-30 นาที	48.90	40.00	39.30	59.10	70.40	81.80
	มากกว่า 30 นาที	2.10	0.00	0.00	2.30	3.70	0.00

จากการสัมภาษณ์ผู้ที่ทำงานอยู่ในโรงพยาบาลสิโรธรนั้น ส่วนใหญ่ไม่ใช่คนในชุมชน มีที่พักอาศัยอยู่ในพื้นที่อื่นของเมือง ผู้ที่มาใช้บริการในโรงพยาบาลเป็นบุคคลทั่วไป ที่อาจจะไม่ใช่คนในชุมชนเช่นกัน โดยส่วนใหญ่ผู้ที่เข้ามาใช้บริการเป็นผู้มีรายได้ดี ต้องการหลีกเลี่ยงความแออัดในการเข้ารับบริการจากโรงพยาบาลของรัฐและต้องการความสะดวกรวดเร็วในการเข้ารับการรักษา สามารถกล่าวได้ว่า โรงพยาบาลในชุมชนแห่งนี้ไม่ใช่แหล่งงานของคนในชุมชน และไม่ได้รับรองความต้องการทางด้านสาธารณสุขของคนในชุมชนโดยตรงเพราะร้อยละ 35.09 มีรายได้ 4,000 – 6,000 บาท และร้อยละ 21.05 มีรายได้ต่ำกว่า 4,000 บาท จะเห็นว่าประชาชนกว่าครึ่งมีรายได้ค่อนข้างต่ำ จากการสัมภาษณ์ คนส่วนใหญ่ไปใช้บริการที่โรงพยาบาลของรัฐ ถ้ามีรายได้สูงขึ้นและเจ็บป่วยเล็กน้อยก็จะเลือกไปใช้บริการที่คลินิกแทน

ปัญหาและผลกระทบทางด้านสาธารณสุขการตามความคิดเห็นของกลุ่มตัวอย่างสามารถสรุปได้ดังนี้

ตารางที่ 4.11 แสดงปัญหา และผลกระทบต่างๆในด้านสาธารณสุขการในชุมชน

ประเภทสาธารณสุขการ	ปัญหา	ผลกระทบ
สถานพยาบาล	1. การบริการไม่ดี ร้อยละ 40.63 2. เจ้าหน้าที่ไม่เพียงพอกับผู้ใช้บริการ ร้อยละ 31.25	1. ต้องไปใช้บริการที่อื่นซึ่งมีค่ารักษาแพงกว่าในบางครั้ง เช่นคลินิก 41.38% 2. ต้องไปใช้บริการที่อื่นซึ่งอยู่ไกล 31.03%
สวนสาธารณะ	1. จำนวนผู้ใช้บริการมีจำนวนมาก 45.16 % 2. ขาดการดูแลรักษา 25.81%	1. เกิดความแออัดในการใช้บริการ 24.14% 2. ที่จอดรถไม่เพียงพอ 20.69% 3. เกิดความเสื่อมโทรม 20.69 %
สนามเด็กเล่น	1. เครื่องเล่นมีจำนวนน้อย 44.83% 2. ขาดการดูแลรักษา 27.59%	1. เด็กต้องเล่นหน้าบ้านหรือบนถนน ร้อยละ 42.86 2. เด็กๆอาจได้รับอันตรายจากเครื่องเล่นที่ขาดการดูแลและซ่อมแซม 42.86 %
ตลาดสด	1. ไม่มีที่จอดรถหรือมีแต่ไม่เพียงพอ 43.24 % 2. ขาดการดูแลรักษา 40.54%	1. การจราจรติดขัด 51.43 % 2. ทrudโทรมและสกปรก 31.43 %
สถานศึกษา	1. อยู่ไกล 35.00% 2. จำนวนสถานศึกษาไม่เพียงพอ ร้อยละ 30.00 %	1. ต้องไปศึกษาที่อื่นเช่น ต่างจังหวัด หรือ กทม. หรือ ทำงาน 53.33 % 2. การเดินทางไม่สะดวก 26.67 %
สถานีตำรวจ	1. ไม่มีสถานีตำรวจย่อยในชุมชน 54.76 % 2. ไม่มีสายตรวจลาดตระเวนในเวลากลางวัน 30.95%	1. มีแหล่งมั่วสุ่มยาเสพติด 55.26 % 2. ไม่มีความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน 44.74 %

4.1.8 ลักษณะทางด้านสิ่งแวดล้อม

ปัญหาสิ่งแวดล้อมในชุมชนที่เกิดจากสถานประกอบการ เช่น โรงงานอุตสาหกรรม อู่ซ่อมรถ ไม่มีสถานประกอบการใดๆที่ก่อให้เกิดปัญหาที่รุนแรง มีเพียงแต่สถานบันเทิงที่มีลักษณะเป็นร้านอาหารเปิดเพลงเสียงดังในเวลากลางคืน

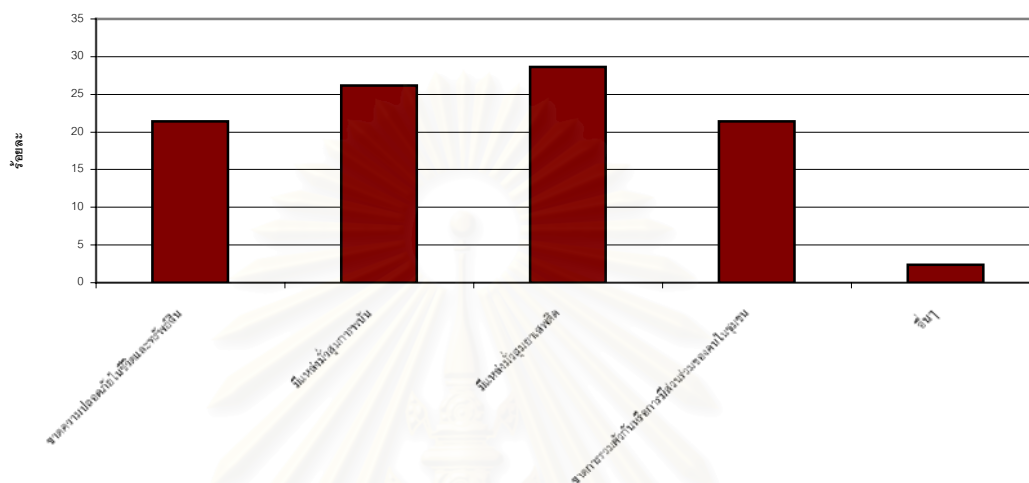
ปัญหาด้านสิ่งแวดล้อมที่เกิดขึ้นในชุมชนส่วนใหญ่เป็นปัญหาน้ำท่วมขัง ร้อยละ 70.69 โดยเฉพาะในฤดูฝน หรือช่วงที่ฝนตกหนัก ซึ่งเกิดจากสภาพทางภูมิศาสตร์ของพื้นที่ที่มีความลาดชันไม่เท่ากัน ประกอบกับระบบการระบายน้ำที่ไม่ดีอันเนื่องมาจากในบางพื้นที่ของชุมชนโดยเฉพาะบริเวณด้านในพื้นที่ชุมชนที่ไม่ติดกับถนนสาธารณะจะไม่มีที่ระบายน้ำ ทำให้ระบายน้ำไม่ทัน เกิดน้ำท่วมขัง ส่วนปัญหารองลงมาคือปัญหาขยะเน่าเหม็น สาเหตุเนื่องมาจาก

บริเวณจุดทิ้งขยะหรือถังขยะไม่ถูกสุขลักษณะ มีสภาพทรุดโทรม และประชาชนบางส่วนไม่ทิ้งขยะในจุดที่กำหนด จากการสอบถามประชาชนนั้น การจัดเก็บขยะของเทศบาลมีการจัดเก็บทุกวัน บางช่วง 1-3 วันเก็บ 1 ครั้ง ซึ่งประชาชนจะนำขยะมาทิ้งที่จุดทิ้งขยะหรือเทศบาลมาจัดเก็บหน้าบ้าน ในกรณีที่วางขยะไว้บริเวณหน้าบ้าน ซึ่งน่าจะก่อให้เกิดปัญหาขยะเน่าเหม็นถ้าหากเทศบาลจัดเก็บล่าช้า

4.1.9 ลักษณะทางด้านสังคม

จากการสอบถามโดยใช้แบบสอบถาม ประชาชนบางส่วนในชุมชนไม่ทราบว่าในชุมชนของตนมีผู้นำชุมชนถึง ร้อยละ 43.40 ซึ่งจากการสำรวจพบว่า ในชุมชนนี้มีผู้นำชุมชน คือนางพรรณี สุยะนันท์ ซึ่งใช้บ้านผู้นำชุมชนบริเวณปลายถนนคูหามุขเป็นศูนย์รวมในการประชุมหรือทำกิจกรรมต่างๆของชุมชน และร้อยละ 42.55 คิดว่าไม่มีการทำกิจกรรมภายในชุมชน จากการสอบถามผู้นำชุมชนนั้นปรากฏว่ามีการทำกิจกรรมภายในชุมชน เช่น การทำบุญประจำปี และไม่เคยเข้าร่วมกิจกรรม ร้อยละ 46.77 เข้าร่วมกิจกรรมร้อยละ 35.48 นอกจากนี้มักจะไม่ทราบข่าวการทำกิจกรรมของชุมชน ส่วนปัญหาด้านสังคมนั้นส่วนใหญ่เห็นว่าในชุมชนนี้มีแหล่งมั่วสุ่มยาเสพติดและการพนัน เป็นปัญหา 2 อันดับแรก ซึ่งทำให้ประชาชนในชุมชนรู้สึกขาดความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน แต่เมื่อถามถึงความต้องการย้ายไปอยู่ที่อื่นหรือไม่หากมีโอกาส ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่ร้อยละ 78.3 ไม่ต้องการย้ายเนื่องจากยังเห็นว่าพื้นที่นี้ยังมีความสะดวกในหลายๆด้าน โดยเฉพาะด้านสาธารณูปการ เช่น ใกล้โรงพยาบาล ตลาด สวนสาธารณะ ซึ่งอยู่มาไกลมากนักจากชุมชน โดยร้อยละ 21.70 มีความต้องการที่จะย้ายหากมีโอกาส เนื่องจากพื้นที่นี้มีความแออัด ฝุ่นววย และมีแหล่งมั่วสุ่ม

แผนภูมิที่ 4.8 แสดงสัดส่วนของปัญหาทางสังคม



4.1.10 จุดเด่นและจุดด้อยของชุมชน

ประชาชนกลุ่มตัวอย่างทั้งที่เป็นประชาชนทั่วไปและประชาชนที่เป็นเจ้าของที่ดินมีความคิดเห็นว่าพื้นที่ชุมชนนี้มีจุดเด่นในแง่ของทำเลที่ตั้งซึ่งใกล้กับตลาดเมืองใหม่ซึ่งเป็นแหล่งขายของสดและผลไม้แหล่งใหญ่ของอีกทั้งฝั่งตรงข้ามกับชุมชนเป็นศูนย์เยาวชนเทศบาลนครยะลา ซึ่งเป็นสถานที่ออกกำลังกายยอดนิยมของชาวยะลา ส่วนจุดด้อยนั้นเห็นว่า การจราจรภายในชุมชนไม่สะดวก เนื่องจากมีถนนและตรอกซอกซอยอยู่เป็นจำนวนมากซึ่งล้นแต่มีความคับแคบและคดเคี้ยว ทำให้ระบบขนส่งมวลชนหรือรถรับจ้างทั่วไปไม่สามารถให้บริการได้อย่างทั่วถึง

4.1.11 ความคิดเห็นเกี่ยวกับการพัฒนาชุมชน

จากสภาพที่เป็นอยู่ในปัจจุบันของชุมชน กลุ่มตัวอย่างมีความคิดเห็นว่า ชุมชนนี้สมควรได้รับการพัฒนา เพื่อให้เกิดความน่าอยู่ยิ่งขึ้นเป็นเหตุผลแรก เพราะประชาชนส่วนใหญ่ยังต้องการที่อาศัยอยู่ในชุมชนนี้ต่อไปอีกในอนาคต และร้อยละ 28.21 ของเจ้าของที่ดินเห็นว่าควรพัฒนาโครงข่ายการคมนาคมขนส่งให้มีความสมบูรณ์ เชื่อมโยงกันอย่างมีระบบ เพื่อแก้ปัญหาโครงข่ายถนนที่มีความคดเคี้ยวและไม่ได้มาตรฐานดังที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน ส่วนอันดับรองลงมาร้อยละ 25.64 เห็นว่า ควรพัฒนาเป็นย่านพานิชยกรรมใหม่ของเมือง เนื่องจากในอนาคตจะมีการตัดถนนผ่านหลังชุมชนซึ่งสามารถเชื่อมต่อกับตลาดเมืองใหม่ได้ ซึ่งจะมีผลให้ชุมชนมีการขยายตัว

ออกไปทางด้านหลังมากยิ่งขึ้น ส่วนผู้ที่ไม่เห็นด้วยมีร้อยละ 11.80 ซึ่งส่วนใหญ่ให้เหตุผลว่า มีความเคยชินแล้วกับสิ่งที่เป็นอยู่

สำหรับวิธีการที่เหมาะสมในการพัฒนา กลุ่มตัวอย่างที่เป็นเจ้าของที่ดินต้องการให้มีการพัฒนาในลักษณะการฟื้นฟูเมืองโดยปรับปรุงเมืองให้สภาพความเป็นอยู่ที่ดีขึ้น โดยแก้ไขหรือเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินในปัจจุบันที่ไม่เหมาะสมหรือบริเวณที่เป็นแหล่งเสื่อมโทรม ยุทธวิธีที่นำมาใช้มีทั้งการก่อสร้างขึ้นใหม่ในรูปแบบที่แตกต่างไปจากเดิม การปรับปรุงฟื้นฟู และการอนุรักษ์ โดยปฏิบัติตามผังเมืองรวม เพื่อให้เกิดสภาพแวดล้อม และความเป็นอยู่ในชุมชนให้ดีขึ้น ส่วนวิธีการรองลงมาซึ่งกลุ่มตัวอย่างที่เป็นเจ้าของที่ดินร้อยละ 34.29 ต้องการพัฒนาคือวิธีการจัดรูปที่ดิน ซึ่งเป็นกระบวนการจัดการชุมชนให้น่าอยู่ขึ้นโดยไม่ต้องมีการเวนคืน มีการปันส่วนที่ดินควบคู่ไปกับการจัดรูปแปลงที่ดินให้ที่ดินทุกแปลงติดถนน มีโครงข่ายสาธารณูปโภคครบครัน และมูลค่าของที่ดินก็สูงขึ้นด้วยเช่นกัน และกลุ่มตัวอย่างที่เป็นเจ้าของที่ดินส่วนใหญ่ยินดีที่จะสละที่ดินบางส่วนหากจะต้องมีพัฒนาชุมชนโดยวิธีการจัดรูปที่ดิน ส่วนผู้ที่ไม่ยินดียินดีสละที่ดินนั้นส่วนใหญ่ไม่ใช่เจ้าของที่ดินจึงไม่สามารถตัดสินใจหรือสละที่ดินให้ได้ อย่างไรก็ตามผู้ที่ไม่ออกความเห็นต่อความเหมาะสมในด้านการพัฒนาและวิธีการพัฒนา ยังมีความต้องการให้เห็นการพัฒนาในลักษณะใดก็ได้ให้ชุมชนและส่วนรวมมีความเป็นอยู่ที่ดีขึ้น

เมื่อสอบถามถึงโครงการตัดถนนบริเวณด้านหลังชุมชนตรงคลองตายนั้น ส่วนใหญ่เกือบ 96.45 ไม่ทราบว่าจะมีการพัฒนาเส้นทางจราจรอีกเส้นในอนาคต ส่วนใหญ่ร้อยละ 30.24 มีคิดเห็นต่อการตัดถนนดังกล่าวจะทำให้การเดินทางไปยังตลาดเมืองใหม่สะดวกขึ้น ร้อยละ 26.10 คิดว่าจะก่อให้เกิดการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน โดยเฉพาะด้านหลังชุมชน อาจมีการพัฒนาพื้นที่ชุมชนเป็นย่านพาณิชยกรรมหรือตลาด เพื่อเชื่อมโยงการใช้ประโยชน์ที่ดินให้สอดคล้องกับตลาดเมืองใหม่ และประชาชนที่เป็นเจ้าของที่ดินส่วนใหญ่ร้อยละ 61.23 เห็นด้วยหากมีการจัดทำผังเมืองเฉพาะสำหรับชุมชนของตน ด้วยเหตุผลที่คิดว่าจะสามารถแก้ไขปัญหาที่มีอยู่ควบคู่ไปกับการพัฒนาเพื่อรองรับการเติบโตของชุมชนในอนาคต ส่วนผู้ที่ไม่เห็นด้วยนั้นก็เนื่องมาจากมีความคิดเห็นว่าจะเป็นการจำกัดสิทธิของเจ้าของที่ดินในการใช้ประโยชน์ที่ดินและอาคาร

4.2 การวิเคราะห์พื้นที่ชุมชน

จากการสรุปผลการตอบแบบสอบถาม ซึ่งกลุ่มตัวอย่างถือว่าเป็นตัวแทนของประชาชนในชุมชน เป็นความคิดเห็นและความต้องการในด้านต่างๆของประชาชนในชุมชน สามารถนำมาวิเคราะห์ร่วมกับข้อมูลพื้นฐานของชุมชน โดยสามารถแยกประเด็นการวิเคราะห์ได้ดังนี้

4.2.1 ประเด็นทางด้านกายภาพ

- การใช้ประโยชน์ที่ดิน การใช้ประโยชน์ที่ดินของชุมชนในปัจจุบัน ถูกใช้ในกิจกรรมหลายประเภท โดยส่วนใหญ่จะเป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย เช่นเดียวกับบริเวณชุมชนใกล้เคียง (ชุมชนคุปตาสา) คิดเป็นร้อยละ 92.1 ของการใช้ประโยชน์อาคารทั้งหมดในชุมชน ส่วนกิจกรรมประเภทอื่นส่วนใหญ่จะเป็นกิจกรรมเพื่อการพาณิชย์ ซึ่งมีลักษณะการใช้ที่ดินเพื่อการค้าและบริการ คิดเป็นร้อยละ 6.8 กิจกรรมทางด้านการค้าจะอยู่บริเวณริมถนนสิโรธรสเป็นส่วนใหญ่เนื่องจากเป็นถนนที่มีความสำคัญและมีการสัญจรของยานยนต์จำนวนมาก ซึ่งเหมาะที่จะเป็นที่ตั้งของกิจกรรมทางด้านการค้า ประกอบกับ ราคาที่ดินที่สูง จึงควรใช้ประโยชน์ที่ดินให้ได้ผลตอบแทนคุ้มค่า ส่วนบริเวณด้านหลังพื้นที่ชุมชนและด้านถนนภูมาชีพ ยังไม่มีการใช้ประโยชน์ที่ดินมากนัก เว้นแต่มีอาคารตึกแถวชั้นเดียวที่มีลักษณะกึ่งถาวร เปิดเป็นร้านค้าริมถนนโดยเจ้าของร้านเช่าที่จากเจ้าของที่ดินในการก่อสร้างอาคาร ส่วนที่ดินที่เหลือส่วนใหญ่เป็นแปลงที่ดินขนาดใหญ่ที่ถูกปล่อยให้รกร้างว่างเปล่า ซึ่งในอนาคตสามารถพัฒนาพื้นที่บริเวณนี้ให้เกิดการใช้ประโยชน์ที่ดินให้ครอบคลุมทั่วทั้งชุมชน เพื่อเป็นการลดความแออัดและการกระจุกตัวของประชากรบริเวณด้านในของชุมชน

- กรรมสิทธิ์ที่ดิน เมื่อพิจารณากรรมสิทธิ์ที่ดินและแปลงที่ดิน กรรมสิทธิ์เป็นของเอกชนรายย่อยหลายรายจำนวน 528 ราย แปลงที่ดินส่วนใหญ่มีขนาดเล็ก ซึ่งเป็นลักษณะของขนาดแปลงที่ดินในเมืองซึ่งมีขนาดจำกัด ในการพัฒนาให้เกิดเป็นโครงการใหญ่ๆเพื่อผลประโยชน์ทางการค้านั้น อาจมีความจำเป็นจะต้องมีการรวมแปลงที่ดินซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของเจ้าของหลายรายซึ่งมีความเป็นไปได้ค่อนข้างต่ำ เพราะในการพัฒนาใดๆย่อมเกิดผลกระทบต่อเจ้าของที่ดินจำนวนมากนี้ และแต่ละคนย่อมมีความคิดเห็นที่แตกต่างกันไป

- โครงข่ายการคมนาคม ระบบการคมนาคมและเส้นทางการสัญจร โดยเฉพาะถนนภายในชุมชนที่มีความแคบและมีความยาวที่ไม่ได้มาตรฐาน ทำให้เกิดปัญหาในการสัญจรของยานพาหนะต่างๆ ในการที่จะพัฒนาเป็นย่านการค้าจำเป็นที่จะต้องมีการทำเลที่ตั้งอยู่ในบริเวณเส้นทางการคมนาคมที่สะดวก เป็นจุดแวะหรือผ่านของผู้คน พื้นที่ริมถนนสิโรธรสและถนนภูมา

ชีพ เป็นพื้นที่ที่มีความเหมาะสมที่จะใช้ประโยชน์เพื่อการค้า พื้นที่ภายในชุมชนไม่เหมาะที่จะมีการประกอบกิจกรรมด้านการค้า โดยเฉพาะการค้าที่บริการในระดับเมือง เว้นแต่จะเป็นการค้าเพื่อรองรับความต้องการของชุมชนเท่านั้น

- ความสูงและสภาพอาคาร ความสูงของอาคารส่วนใหญ่ 1-2 ชั้น ซึ่งมีอยู่ประมาณ 491 หลัง คิดเป็นร้อยละ 88.7 ของอาคารทั้งหมด ทั้งนี้เนื่องจากถนนที่แคบ จึงไม่สามารถสร้างอาคารสูงได้มากนัก เพราะมีการกำหนดระยะถอยร่นและความสูงของอาคารผกผันตามความกว้างของถนนตามพรบ.ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ซึ่งถ้าหากจะพัฒนาเป็นย่านการค้าที่จะต้องก่อสร้างอาคารที่มีความสูงมากๆ อาจจะไม่คุ้มค่าในการลงทุนปลูกสร้างอาคารที่มีความสูงได้ไม่มาก เช่นนี้ ประกอบกับลักษณะความสูงของอาคารเดิมในชุมชนและบริเวณใกล้เคียง ส่วนใหญ่มีความสูงไม่เกิน 4 ชั้น ยกเว้นโรงพยาบาลสิโรสซึ่งมีถึง 7 ชั้น ดังนั้นหากจะมีการพัฒนาหรือปลูกสร้างอาคารใหม่ในชุมชนที่มีความสูงมากๆอาจไม่เหมาะสมกับสภาพเดิมของพื้นที่และบริเวณโดยรอบ ส่วนสภาพอาคารที่ถูกจัดอยู่ในประเภทสภาพไม่ดี เห็นควรเสนอแนะให้รื้อถอนออกโดยเฉพาะที่ใช้เป็นบ้านเช่า ซึ่งมักจะขาดการดูแลรักษาทั้งจากเจ้าของอาคารเองและทั้งผู้เช่า ควรพัฒนาใหม่ให้เกิดประโยชน์ที่คุ้มค่าและเหมาะสมกับพื้นที่ในบริเวณนั้นๆ เพื่อให้เกิดการใช้ประโยชน์ที่ดินในเมืองที่มีอยู่อย่างจำกัดให้ได้อย่างเต็มประสิทธิภาพ

4.2.2 ประเด็นทางด้านเศรษฐกิจ

- อาชีพและรายได้ของประชากร จากการตอบแบบสอบถามของประชาชนทั่วไปที่อาศัยอยู่ในชุมชน ร้อยละ 25 ประกอบอาชีพรับจ้างทั่วไป รองลงมาประกอบอาชีพค้าขายและรับราชการในสัดส่วนที่เท่ากัน ร้อยละ 18.33 จากการสำรวจพื้นที่ชุมชน สถานประกอบการและร้านค้าต่างๆในชุมชนไม่ใช่แหล่งงานของคนในชุมชน ร้านค้าในชุมชนส่วนใหญ่เจ้าของอาคารจะเป็นผู้ประกอบการเอง จากการสัมภาษณ์ประชาชนที่ประกอบอาชีพรับจ้าง ซึ่งส่วนใหญ่จะมีสถานะเป็นผู้เช่า พบว่าส่วนใหญ่จะประกอบอาชีพรับจ้างโดยทำงานอยู่ในพื้นที่ส่วนต่างๆของเมือง ส่วนผู้ที่ทำงานในโรงพยาบาลสิโรสซึ่งตั้งอยู่ภายในพื้นที่ชุมชนนั้น จากการสอบถามเจ้าหน้าที่ประชาสัมพันธ์ของโรงพยาบาลทำให้ทราบว่า ผู้ที่ทำงานในโรงพยาบาลนั้นส่วนใหญ่ไม่ได้พักอาศัยอยู่ในชุมชน ประชากรในส่วนนี้จึงถือว่าเป็น Daytime Population ส่วนรายได้ของประชาชนในชุมชนที่ตอบแบบสอบถาม ส่วนใหญ่มีรายได้ค่อนข้างต่ำ คือร้อยละ 35.09 มีรายได้ 4,000 บาท –6,000 บาท ต่อเดือน และร้อยละ 21.05 มีรายได้ต่ำกว่า 4,000 บาท

- กิจกรรมทางด้านเศรษฐกิจ ภายในชุมชนมีกิจกรรมทางเศรษฐกิจที่มีลักษณะเป็นกิจกรรมด้านการค้าและบริการที่รองรับในระดับชุมชน เช่น ร้านขายของชำ ร้านขายอาหาร ร้านเสริมสวย เป็นต้น ซึ่งเมื่อพิจารณาสัดส่วนของการใช้ประโยชน์อาคารเพื่อการพาณิชย์แล้ว จะเห็นว่ามีส่วนไม่มากนักคือเพียงร้อยละ 6.8 ส่วนใหญ่จะเป็นการใช้ประโยชน์เพื่อการพาณิชย์และเพื่อการอยู่อาศัยควบคู่กันไป และมีสถานประกอบการขนาดเล็กอยู่ประมาณร้อยละ 1.1 ส่วนบริเวณขอบของพื้นที่ชุมชน โดยเฉพาะริมถนนสีโรวส และถนนภูมาชีพ มักจะเป็นที่ตั้งของกิจกรรมด้านการค้าและบริการที่รองรับในระดับชุมชนและพื้นที่ใกล้เคียง เช่น ตู้ซัอมรถ ร้านซ่อมเครื่องปรับอากาศ ร้านขายสี คลินิก เป็นต้น เมื่อพิจารณาสภาพโดยรอบของพื้นที่ชุมชน บริเวณด้านหลังพื้นที่ชุมชนและด้านถนนภูมาชีพ มีแนวโน้มของการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินในอนาคตโดยเฉพาะด้านถนนภูมาชีพซึ่งเป็นเส้นทางผ่านไปยังตลาดเมืองใหม่และสถานีขนส่ง มีความเป็นไปได้ที่จะเกิดกิจกรรมทางด้านการพาณิชย์มากขึ้นในอนาคต สังเกตได้จากในปัจจุบัน พื้นที่ด้านตรงข้ามของถนนภูมาชีพมีการก่อสร้างอาคารพาณิชย์ขึ้นเป็นจำนวนมาก ส่วนด้านที่เป็นชุมชนมีการก่อสร้างอาคารกึ่งถาวรชั้นเดียวอยู่บ้างแล้ว โดยเปิดเป็นร้านอาหาร ร้านขายของทั่วไป ร้ายขายข้าวสาร ขายเสื้อผ้า จากการสอบถามพบว่า เจ้าของอาคารมิได้เป็นเจ้าของที่ดิน เพียงแต่เช่าที่ดินเพื่อเปิดร้านขายของต่างๆ พื้นที่โดยส่วนใหญ่ในบริเวณนี้ยังเป็นที่ดินว่างเปล่าอยู่ ซึ่งลักษณะของแปลงที่ดินบริเวณนี้ส่วนใหญ่เป็นที่ดินแปลงใหญ่ที่มีเจ้าของน้อยราย ทำให้การพัฒนาในบริเวณนี้ค่อนข้างช้า ผิดกับด้านตรงกันข้ามของถนนซึ่งมีกิจกรรมทางการพาณิชย์ค่อนข้างคึกคักเปิดเป็นร้านขายของ ขายเฟอร์นิเจอร์ ร้านคอมพิวเตอร์ คลินิก เป็นต้น

4.2.3 ประเด็นทางด้านสังคม

จากการสำรวจลักษณะทางสังคมของประชาชนที่อาศัยอยู่ในชุมชน ส่วนใหญ่จะอาศัยอยู่ในชุมชนนี้มานาน มีความสัมพันธ์กันในระดับหนึ่ง ถ้าบ้านเรือนอยู่ไกลกันออกไปเท่าใด ความสนิทสนมจะยิ่งน้อยลงไปจนถึงไม่รู้จักกันเลย ทั้งที่อาศัยอยู่ในชุมชนเดียวกัน ลักษณะสังคมจะเป็นแบบสังคมเมือง จะรู้จักกันบ้างก็เฉพาะละแวกบ้านเท่านั้น ประชาชนส่วนใหญ่จะทำงานนอกชุมชนและกลับเข้ามาในตอนเย็น ประชากรมีลักษณะเป็น Nighttime Population ดังนั้นความสัมพันธ์และรูปแบบทางสังคมในภาพรวมมีลักษณะของการที่ต่างคนต่างอยู่ เมื่อพิจารณาลักษณะประชากรในชุมชนนี้ สามารถแบ่งได้เป็น 3 ประเภทใหญ่ๆ คือ

- ประชากรประเภทที่ 1 คือ ประชากรที่เป็นเจ้าของที่ดินและเจ้าของอาคารซึ่งอาศัยอยู่ในชุมชนนี้ กลุ่มนี้มักจะอาศัยอยู่ในบ้านเดี่ยว หรือตึกแถวที่มีลักษณะถาวรและอยู่ในสภาพดีจนถึงพอใช้ เป็นกลุ่มประชากรที่มีบทบาทในชุมชน จะมีส่วนได้และส่วนเสียโดยตรงกับการพัฒนาชุมชนที่มีการปรับปรุงหรือเปลี่ยนแปลงในพื้นที่

- ประชากรประเภทที่ 2 คือ ประชากรที่เป็นเจ้าของที่ดินแต่ไม่ได้พักอาศัยอยู่ในชุมชน ประชากรในกลุ่มนี้มักจะพักอาศัยอยู่นอกชุมชน แต่มีที่ดินในชุมชน ซึ่งมักจะปล่อยที่ดินให้กร้างว่างเปล่า หรือไม่เช่นนั้น ก็มีอาคารบ้านเรือนให้เช่าในที่ดินของตน เป็นกลุ่มประชากรที่มีบทบาทในชุมชนเช่นกัน จะมีส่วนได้และส่วนเสียโดยตรงกับการพัฒนาชุมชนที่มีการปรับปรุงหรือเปลี่ยนแปลงในพื้นที่ แต่ประชากรในกลุ่มนี้จะไม่มีความผูกพันและเข้าใจปัญหาของชุมชนมากนัก

- ประชากรประเภทที่ 3 คือ ประชากรที่อาศัยอยู่ในชุมชนแต่ไม่ใช่เจ้าของที่ดิน มีสถานะเป็นผู้เช่า ซึ่งส่วนใหญ่มักจะอาศัยเช่าบ้านอยู่ในชุมชนเพื่อโอกาสทางการประกอบอาชีพในตัวเมือง ประชากรในกลุ่มนี้มักจะมีสถานะค่อนข้างยากจนและอาศัยอยู่ในบ้านเช่าราคาถูก จากการสัมภาษณ์พบว่าผู้เช่าบางรายอาศัยอยู่ในชุมชนนี้เป็นระยะเวลาช้านาน และมีความผูกพันกับชุมชนพอสมควร แต่ประชากรในกลุ่มนี้ไม่สามารถเป็นตัวชี้วัดใดๆ ได้มากนักเนื่องจากอาศัยอยู่ในชุมชนเป็นการชั่วคราวเท่านั้น

จากการตอบแบบสอบถามในเรื่องการถือครองที่ดิน พบว่าสัดส่วนของประชาชนที่เป็นเจ้าของที่ดินหรือประชากรในกลุ่มที่ 1 และ 2 นั้นมีอยู่ประมาณร้อยละ 37.1 ส่วนผู้ที่มีสถานะเป็นผู้เช่าหรือประชากรในกลุ่มที่ 3 มีอยู่ประมาณร้อยละ 41.9 จะเห็นได้ว่า ประชากรในกลุ่มที่ 3 มีจำนวนมากที่สุด ซึ่งทั้งนี้ยังทำให้ความสัมพันธ์ทางด้านสังคมระหว่างกันของคนในชุมชนยิ่งน้อยลง เพราะประชากรในกลุ่มที่ 3 นี้เป็นประชากรที่มีการหมุนเวียนอยู่เรื่อยๆ ไม่ใช่ประชาชนที่อาศัยอยู่ในชุมชนถาวร

การวิเคราะห์ในด้านต่างๆของชุมชนคูหาमुख สามารถนำมากำหนดปัญหา ข้อจำกัดและศักยภาพภายในพื้นที่ชุมชน รวมทั้งแนวโน้มการขยายตัวของชุมชนคูหาमुखในอนาคตเพื่อแนวทางในการวางแผนพัฒนาได้ ดังนี้

4.3 ปัญหาของชุมชนคูหาमुख และความสัมพันธ์ของปัญหา

4.3.1 ปัญหาของชุมชน

ปัญหาของชุมชนมีผลกระทบต่อคุณภาพชีวิตและความน่าอยู่ของชุมชน ปัญหาต่างๆที่สามารถสรุปได้นี้มาจากการวิเคราะห์ สังวรจและการตอบแบบสอบถามของประชาชนทั่วไปและประชาชนที่เป็นเจ้าของที่ดิน ปัญหาต่างๆที่มีอยู่ของชุมชนสามารถแบ่งกลุ่มปัญหาได้ดังนี้

1. กลุ่มปัญหาด้านกายภาพ ได้แก่

1.1 ชุมชนขาดความสวยงามและความเป็นระเบียบเรียบร้อย

มีสาเหตุหลักดังนี้ เนื่องมาจากประชาชนที่อาศัยอยู่ในชุมชนมีการรुक้าทางเท้า เช่น การสร้างรั้วเหล็กกั้นหน้าบ้าน หรือการวางสิ่งของเกะกะบนทางเท้า โดยเฉพาะร้านค้าต่างที่มักจะวางของบริเวณหน้าร้านของตน ล้วงล้าพื้นที่ทางเดินเท้า ซึ่งเป็นผลให้ไม่สามารถจัดภูมิทัศน์ หรือ Street Furnitures บนทางเดินเท้าให้มีความสวยงามร่มรื่นได้เลย อีกทั้งในชุมชนมีอาคารบ้านเรือนที่มีสภาพทรุดโทรมอยู่พอสมควร ซึ่งส่วนใหญ่จะเป็นบ้านไม้และเป็นบ้านเช่า ซึ่งผู้อยู่อาศัยไม่เอาใจใส่ในการดูแลหรือซ่อมแซมให้อยู่ในสภาพดี



ภาพที่ 4.1 ปัญหาขาดความสวยงามและความเป็นระเบียบเรียบร้อย

1.2 น้ำท่วมขังในบางพื้นที่

บริเวณที่เกิดน้ำท่วมขังมักเป็นบริเวณที่ไม่มีการวางท่อระบายน้ำ ซึ่งเมื่อถึงฤดูฝนหรือช่วงที่ฝนตกหนัก มักจะมีน้ำท่วมขังในบริเวณนั้น ได้แก่ บริเวณ ถ.ภูมาชีพ ซ.1, ซอยที่เชื่อมต่อ กับ ซ.กำนันด้วง และ ซ.นางเนี่ยว



ภาพที่ 4.2 ปัญหาน้ำท่วมขัง

1.3 มีพื้นที่รกร้างว่างเปล่า

ที่ดินที่รกร้างว่างเปล่าพบได้ทั่วไปในชุมชน ทั้งนี้ก็เนื่องมาจากการที่เจ้าของที่ดินต้องการเก็บที่ดินไว้เพื่อเก็งกำไร ประกอบกับไม่มีแรงกระตุ้นจากภาครัฐเพื่อให้เกิดการพัฒนาในชุมชน ทำให้เจ้าของที่ดินขาดการดูแลเอาใจใส่ ที่ดินว่างเปล่าเหล่านี้กลายเป็นแหล่งเสื่อมโทรมและกลายเป็นแหล่งมั่วสุมไปในที่สุด ซึ่งส่งผลกระทบต่อความน่าอยู่และความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สินของชุมชน



ภาพที่ 4.3 ปัญหาพื้นที่รกร้างว่างเปล่า



2. กลุ่มปัญหาด้านการคมนาคมขนส่ง ได้แก่

2.1 ถนนและทางเท้าแคบ

ข้อจำกัดของพื้นที่ที่ไม่สามารถขยายผิวจราจรได้อีก เนื่องจากมีอาคารสร้างอยู่ริมถนนอย่างหนาแน่น มีการสร้างบ้านเรือนขึ้นก่อนที่จะมีการพัฒนาเส้นทางการสัญจรพิจารณาได้จากแผนผังชุมชนปี พ.ศ.2523 จะเห็นได้ว่ามีเส้นทางคมนาคมอยู่ไม่มากนักและมีเส้นทางเดินเท้าอยู่ 1 สาย แต่มีการสร้างอาคารบ้านเรือนขึ้นโดยที่ยังไม่มีถนนตัดผ่านในบริเวณนั้น ถนนหรือเส้นทางคมนาคมจึงเกิดมาภายหลังการปลูกสร้างอาคาร โครงข่ายเส้นทางคมนาคมในปัจจุบันจึงค่อนข้างคดเคี้ยวไปตามแนวอาคารและมีความกว้างของผิวจราจรไม่ได้มาตรฐาน ซึ่งทำให้กลายเป็นปัญหาถนนและทางเท้าแคบในปัจจุบัน



ภาพที่ 4.4 ถนนและทางเท้าแคบ

2.2 ขาดแคลนที่จอดรถในชุมชน

อาคารในชุมชนส่วนใหญ่มักจะเป็นอาคารที่มีลักษณะเป็นตึกแถว หรือเป็นบ้านที่ไม่มีบริเวณ จึงมักจอดรถยนต์หรือรถจักรยานยนต์บนถนน ซึ่งทำให้เกิดปัญหาจราจรติดขัดตามมาด้วยเช่นกัน โดยเฉพาะในถนนที่มีผิวจราจรคับแคบอยู่แล้ว เช่น ถนนนวลแก้ว ซอยจินากุล ถนนภูมาชีพ ซ.1 ซอยกำนันด้วง ซ.นางเนี่ยว เป็นต้น

2.3 ไม่มีรถรับจ้างหรือรถประจำทางผ่าน

ปัญหาไม่มีรถรับจ้างหรือรถประจำทางผ่าน เป็นปัญหาที่เป็นผลพวงจากปัญหาถนนและทางเท้าคับแคบ ทำให้รถประจำทางหรือรถรับจ้างมักจะหลีกเลี่ยงการสัญจรผ่านเข้ามา เว้นแต่จะต้องมาส่งผู้โดยสารในชุมชน ผู้ที่จะใช้บริการรถประจำทางจะต้องออกไปรอเรียกรถบริเวณถนนใหญ่ (ถ.ภูมาชีพ และ ถ.สิโรต)

3. กลุ่มปัญหาเศรษฐกิจ ได้แก่

3.1 ประชากรในชุมชนมีรายได้น้อย ขาดอาชีพเสริมเพื่อเพิ่มรายได้

เนื่องจากในชุมชนมีที่อยู่อาศัยราคาถูกให้เช่า จากการตอบแบบสอบถาม ประชาชนส่วนใหญ่ที่เป็นผู้เช่าอาคารมักเป็นผู้มีรายได้น้อย คือมีรายได้ต่ำกว่า 4,000 และไม่เกิน 6,000 บาท ซึ่งส่วนใหญ่ขาดอาชีพเสริม ทั้งนี้เนื่องจากในชุมชนไม่มีแหล่งงาน เช่น บริษัทหรือห้างร้าน หรือหน่วยงานหรือองค์กรใดๆ การที่ประชาชนมีรายได้น้อยทำให้เกิดปัญหาเกี่ยวกับสภาพความเป็นอยู่ของประชาชนตามมาไม่ว่าด้านที่พักอาศัย หรือด้านสังคมซึ่งมักมีการมั่วสุมเล่นการพนันตามที่พักอาศัยของตน (ข้อมูลจากการสัมภาษณ์)

4. กลุ่มปัญหาด้านสังคม ได้แก่

4.1 ขาดการรวมตัวกันของคนในชุมชน

ลักษณะสังคมของคนในชุมชนเป็นไปในลักษณะของสังคมเมือง ต่างคนต่างอยู่และไม่รู้จักกันมากนัก ทำให้ขาดการมีปฏิสัมพันธ์และรวมตัวกันในการร่วมกิจกรรมของพื้นที่ การจัดตั้งบริเวณนี้ขึ้นเป็นชุมชนจึงเกิดขึ้นในปี พ.ศ.2545 เพื่อลดช่องว่างระหว่างประชาชนในชุมชน และมีการจัดตั้งคณะกรรมการชุมชน เพื่อทำหน้าที่ประสานงานต่างๆที่เกี่ยวข้องให้ประชาชนได้รับทราบ แต่เนื่องจากการขาดการประชาสัมพันธ์และประสานงานที่ดี ประกอบกับไม่มีศูนย์รวมของชุมชนในการประกอบกิจกรรมหรือประชาสัมพันธ์ข่าวสารให้แก่คนในชุมชนได้ทราบ ทำให้ในการขอความร่วมมือในการทำกิจกรรมต่างๆเพื่อชุมชนมักจะไม่ได้รับความร่วมมือกัน และไม่มี การรวมตัวกันในการประกอบกิจกรรมหรือพัฒนาชุมชน

4.2 มีแหล่งมั่วสุมยาเสพติด

จากการสัมภาษณ์ประชาชนที่อาศัยอยู่ในชุมชน แหล่งที่มั่วสุมยาเสพติด มักจะเป็นบริเวณที่เป็นพื้นที่รกร้างว่างเปล่าที่มีอยู่ทั่วไปในชุมชน ซึ่งเจ้าของที่ดินปล่อยปละละเลย จนกลายเป็นแหล่งเสื่อมโทรมของชุมชน ได้แก่ บริเวณพื้นที่ภายใน ถ.ภูมิณรงค์ ถ.จินากุล ถ.นวลแก้ว

จากปัญหาต่างๆเหล่านี้สามารถชี้ให้เห็นถึงสาเหตุ ผลกระทบ และบริเวณที่เกิดปัญหาได้โดยอาศัยข้อมูลจากการสำรวจและการตอบแบบสอบถาม มีรายละเอียดดังนี้

ตารางที่ 4.12 แสดงปัญหาในชุมชน บริเวณที่เกิดปัญหา สาเหตุ และผลกระทบ

กลุ่มปัญหา	ลักษณะปัญหา	บริเวณที่เกิดปัญหา	สาเหตุ	ผลกระทบ
1. ด้านกายภาพ	1.1 ขาดความสวยงามและความ เป็นระเบียบเรียบร้อย	ภายในชุมชน	1. การรुकูล้ำทางเท้า 2. อาคารมีสภาพทรุดโทรม 3. ขาดการจัดภูมิทัศน์ภายในบริเวณชุมชน	1. แนวอาคารบ้านเรือนไม่เป็นระเบียบ 2. ทำลายทัศนียภาพและความน่าอยู่ ของชุมชน
	1.2 น้ำท่วมขังในบางพื้นที่	บริเวณ ถ.ภูมาซีพ ซ.1, ซ.กำนัน ด้วง ,ซ.นางเนี่ยว	1. ไม่มีทางระบายน้ำ	1. เป็นอุปสรรคในการเดินทาง 2. เกิดความสกปรก
	1.3 มีพื้นที่รกร้างว่างเปล่า	กระจายอยู่ทั่วไปในชุมชน	1. เจ้าของที่ดินไม่พัฒนาที่ดินของตน โดยต้องการเก็บไว้เก็งกำไร 2. ขาดการดูแลของเจ้าของที่ดิน	1. กลายเป็นแหล่งเสื่อมโทรมและมั่ว สุ่ม 2. ทำลายทัศนียภาพของชุมชน
2. ด้านการคมนาคม ขนส่ง	2.1 ถนนและทางเท้าแคบ	ซ.จินากุล (เลียมอุทิศ) , ซ.จินากุล (นวลอุทิศ) , ซ.จินากุล (จันทร์ เกษมอุทิศ) , ถ.นวลแก้ว, ซ. กำนันด้วง , ซ.นางเนี่ยว	1. ข้อจำกัดของพื้นที่ที่ไม่สามารถขยาย ผิวจราจรได้อีก เนื่องจากมีอาคาร สร้างอยู่ริมถนนอย่างหนาแน่น 2. มีการสร้างบ้านเรือนขึ้นก่อนที่จะมี การพัฒนาเส้นทางจราจร	1. การจราจรติดขัด รถยนต์ไม่ สามารถสวนกันได้ 2. เกิดอุบัติเหตุ
	2.2 ขาดแคลนที่จอดรถ	ภายในชุมชน	1. ไม่มีพื้นที่สำหรับจอดรถในที่พักของ ตน	1. จอดรถบนผิวจราจร ซึ่งทำให้ขาดความ คล่องตัวในการจราจรภายในชุมชน

กลุ่มปัญหา	ลักษณะปัญหา	บริเวณที่เกิดปัญหา	สาเหตุ	ผลกระทบ
	2.3 ไม่มีรถรับจ้างหรือรถประจำทางผ่าน	ภายในชุมชน	1. ถนนคับแคบ 2. ไม่มีจุดรับส่งผู้โดยสารในชุมชน	1. ประชาชนในชุมชนจะต้องออกไปเรียกรถที่ถนนใหญ่ 2. การเดินทางไปมาไม่สะดวก
3. ด้านเศรษฐกิจ	3.1 ประชาชนมีรายได้น้อย ขาดอาชีพเสริมเพื่อเพิ่มรายได้	ประชาชนทั่วไปในชุมชน โดยเฉพาะที่มีสถานะผู้เช่าบ้าน	1. การศึกษาต่ำ 2. ไม่มีแหล่งงานรองรับ โดยเฉพาะภายในชุมชน	1. เนื่องจากมีฐานะยากจนทำให้ใส่ใจกับความเป็นอยู่ของตนเองมากกว่าเรื่องส่วนรวม 2. อาจก่อให้เกิดปัญหาการพนันหรือปัญหาสังคมอื่นๆตามมาได้
4. ด้านสังคม	4.1 ขาดการรวมตัวกันของคนในชุมชน	ประชาชนทั่วไปในชุมชน	1. ประชาชนในชุมชนไม่รู้จักกันอย่างทั่วถึง 2. ไม่มีสถานที่สำหรับทำกิจกรรมร่วมกันของคนในชุมชน	1. ขาดการเอาใจใส่ในการทำกิจกรรมหรือพัฒนาชุมชนร่วมกัน
	4.2 มีแหล่งมั่วสุมยาเสพติด	บริเวณพื้นที่ภายใน ถ.ภูมินรงค์ ถ.จินากุล ถ.นวลแก้ว	1. ประชาชนมีความยากจน ขาดการศึกษา 2. มีพื้นที่รกร้างและเสื่อมโทรมและเป็นจุดอับของชุมชน ยากแก่การสอดส่องดูแลของเจ้าหน้าที่	1. ไม่มีความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน

ตารางที่ 4.13 แสดงความสัมพันธ์ของปัญหา

ปัญหา	ลักษณะปัญหา	ความสัมพันธ์ของปัญหา									คะแนนรวม
		1.1	1.2	1.3	2.1	2.2	2.3	3.1	4.1	4.2	
1. ด้านกายภาพ	1.1 ขาดความสวยงามและความเป็นระเบียบเรียบร้อย	0	0	3	3	1	0	0	0	2	8
	1.2 น้ำท่วมขังในบางพื้นที่	2	0	0	3	0	2	0	0	0	7
	1.3 มีพื้นที่รกร้างว่างเปล่า	3	0	0	0	1	0	0	0	3	7
2. ด้านการคมนาคมขนส่ง	2.1 ถนนและทางเท้าแคบ	3	2	0	0	3	3	0	0	0	8
	2.2 ขาดแคลนที่จอดรถ	1	0	1	3	0	2	0	0	0	7
	2.3 ไม่มีรถรับจ้างหรือรถประจำทางผ่าน	0	1	0	3	2	0	0	0	0	6
3. ด้านเศรษฐกิจ	3.1 ประชาชนมีรายได้น้อย ขาดอาชีพเสริมเพื่อเพิ่มรายได้	0	0	0	0	0	0	0	0	3	3
4. ด้านสังคม	4.1 ขาดการรวมตัวกันของคนในชุมชน	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	4.2 มีแหล่งมั่วสุมการพนันและยาเสพติด	0	0	3	0	0	0	3	0	0	6

4.3.2 การจัดลำดับความสัมพันธ์ของปัญหา

ในการจัดลำดับความสัมพันธ์นั้น จะพิจารณาความเชื่อมโยงในแง่ของผลกระทบในการแก้ปัญหาที่มีต่อกัน ปัญหาใดมีค่าคะแนนรวมสูงแสดงถึงการมีความสัมพันธ์เชื่อมโยงในการแก้ปัญหาได้อย่างมาก กล่าวคือ ถ้าแก้ปัญหานั้นแล้วก็จะมีส่วนช่วยในการแก้ปัญหาอื่นๆ ได้อย่างมาก ในการวิเคราะห์ความสัมพันธ์ ได้ให้ค่าคะแนนเป็น 4 ระดับ ตั้งแต่ 0 จนถึง 3 ซึ่งค่าคะแนน 0 หมายถึง ไม่มีความสัมพันธ์กันแต่อย่างใด ค่าคะแนน 1,2 และ 3 หมายถึง ความสัมพันธ์ต่ำ ปานกลาง และสูง ตามลำดับ ซึ่งผลจากการวิเคราะห์ ผลเป็นดังนี้

ลักษณะปัญหาที่มีค่าคะแนนรวมสูงสุดสองอันดับแรก ซึ่งมี 5 ประเด็นปัญหาได้แก่

- 1.1 ปัญหาการขาดความสวยงามและความเป็นระเบียบเรียบร้อย
- 1.2 ปัญหาน้ำท่วมขังในบางพื้นที่
- 1.3 ปัญหาถนนและทางเท้าแคบ
- 1.4 ปัญหาพื้นที่รกร้างว่างเปล่า
- 1.5 ปัญหาการขาดแคลนที่จอดรถ

ประเด็นปัญหาเพื่อการพัฒนาในแต่ละประเด็นมีรายละเอียดและข้อเสนอแนะดังนี้

1.1 ปัญหาชุมชนขาดความสวยงามและความเป็นระเบียบเรียบร้อย สามารถพิจารณาได้ดังนี้

จากการที่แปลงที่ดินในพื้นที่ชุมชนส่วนใหญ่มีขนาดเล็ก (ไม่เกิน 50 ตารางวา) ประชาชนต้องใช้ประโยชน์ที่ดินของตนเองให้มากที่สุด จึงมีการต่อเติมบ้านเรือน โดยเฉพาะบริเวณด้านหน้าอาคาร ลูกล้าบริเวณทางเท้า เพื่อขยายพื้นที่ใช้สอยของตน จึงทำให้เกิดความไม่เป็นระเบียบของแนวอาคาร การจัดภูมิทัศน์บริเวณริมถนนจึงเป็นไปได้ยาก อีกทั้งมีอาคารบ้านเรือนที่เป็นบ้านเช่าอยู่จำนวนมากและส่วนใหญ่มีสภาพทรุดโทรม ผู้อยู่อาศัยที่เป็นผู้เช่าขาดการดูแลรักษาให้อยู่ในสภาพดีและให้มีความร่มรื่นสวยงามเนื่องจากเห็นว่าตนเองไม่ได้เป็นเจ้าของหรือส่วนหนึ่งของพื้นที่นี้ เมื่อพิจารณาสภาพโดยรวมแล้ว ลักษณะทางด้านกายภาพ ไม่ว่าจะเป็นอาคารบ้านเรือนหรือ Street Furnitures ไม่มีรูปแบบของเอกลักษณ์ท้องถิ่นหรือของพื้นที่แต่อย่างใด สภาพทางกายภาพไม่ทำให้เกิดความรู้สึกเป็นส่วนหนึ่งหรือพวกเดียวกันของคนในชุมชน

ชนและไม่ทำให้รู้สึกแตกต่างจากชุมชนอื่น ความเป็นระเบียบ ความสวยงามและเอกลักษณ์ของชุมชนจึงไม่เกิด

ผลที่ได้รับ ชุมชนไม่มีความน่าอยู่ เกิดทัศนียภาพที่ไม่งดงาม ขาดความรู้สึกประทับใจต่อพื้นที่ชุมชนไม่ว่ากับตัวผู้ที่อาศัยอยู่ในชุมชนเองหรือผู้ที่ผ่านเข้ามาในชุมชน ซึ่งส่งผลต่อการขาดแรงกระตุ้นในการร่วมมือกันพัฒนาที่อยู่อาศัยของตนให้มีความร่มรื่นสวยงาม และการที่ชุมชนขาดเอกลักษณ์ ทำให้คนในชุมชนขาดความรู้สึกเป็นอันหนึ่งอันเดียวกันหรือความรู้สึกเป็นส่วนหนึ่งของชุมชนนี้ ซึ่งมีผลต่อการมีส่วนร่วมในการพัฒนาและทำกิจกรรมต่างๆของชุมชน

ข้อเสนอแนะ ใช้อำนาจรัฐในการบังคับหรือถอนสิ่งรบกวนออกจากแนวทางเท้าเพื่อให้เกิดความเป็นระเบียบเรียบร้อย สามารถใช้ทางเท้าในการสัญจร และยังสามารถจัดภูมิทัศน์รวมทั้ง Street Furnitures บริเวณทางเท้า เพื่อให้เกิดความร่มรื่นสวยงาม ส่วนบริเวณใดที่มีอาคารบ้านเรือนที่อยู่ในสภาพทรุดโทรมมาก ควรเสนอแนะให้รื้อถอนและพัฒนาใหม่ซึ่งอาจจะเป็นการดำเนินงานโดยภาครัฐหรือรัฐร่วมกับเอกชนก็ได้

1.2 ปัญหาหน้าท่วมขัง สามารถพิจารณาได้ดังนี้

บริเวณที่พบปัญหาน้ำท่วมขัง มักจะเป็นบริเวณที่ไม่มีโครงข่ายของถนนตัดผ่านหรือเป็นบริเวณที่เป็นซอยคับแคบ ซึ่งปัญหามักเกิดจากการที่ไม่มีกรวางแนวท่อระบายน้ำไว้ในบริเวณนั้น หรือท่อระบายน้ำเดิมที่มีอยู่อุดตัน เมื่อถึงฤดูฝนหรือช่วงที่ฝนตกหนักจะเกิดน้ำท่วมขัง ไม่สามารถระบายออกโดยวิธีธรรมชาติได้

ผลที่ได้รับ การระบายน้ำออกจากพื้นที่ได้ช้าซึ่งทำให้เกิดน้ำท่วมขังเป็นอุปสรรคในการสัญจรในบริเวณนั้น ก่อให้เกิดมลภาวะทางด้านกลิ่นและสุขอนามัย

ข้อเสนอแนะ หน่วยงานท้องถิ่นที่รับผิดชอบพื้นที่ซึ่งได้แก่เทศบาล ขุดลอกท่อระบายน้ำบ่อยครั้งและจะต้องวางแนวท่อระบายน้ำในบริเวณที่ประสบปัญหาและยังไม่มีท่อระบายน้ำ โดยให้เชื่อมต่อกับทางระบายน้ำเดิมที่มีอยู่แล้ว เพื่อให้สามารถระบายลงสู่ทางระบายน้ำสาธารณะได้อย่างรวดเร็ว

1.3 ปัญหาถนนและทางเท้าแคบและถนนบางสายไม่มีทางเท้า สามารถพิจารณาได้ดังนี้

ในอดีตนั้นการตั้งถิ่นฐานของประชาชนในบริเวณชุมชน มีการปลูกสร้างบ้านเรือนโดยอาศัยเส้นทางคมนาคมที่มีลักษณะเป็นทางเกวียนหรือทางเดินเท้า เส้นทางคมนาคมจึงไม่ได้มาตรฐานมีผิวการจราจรที่แคบ และไม่ได้มีการวางแผนโครงข่ายไว้ล่วงหน้า ทำให้เกิดการตั้งถิ่นฐานและสร้างเส้นทางการสัญจรอย่างไม่เป็นหลักเกณฑ์ ในปัจจุบันจึงเกิดปัญหาของสภาพเส้นทางการคมนาคมที่ไม่ได้มาตรฐาน ไม่ว่าจะเป็นผิวการจราจร ความกว้าง รวมไปถึงทางเท้า ซึ่งในบางเส้นทางไม่มีทางเท้าสำหรับคนเดิน ขาดการเชื่อมโยงของถนนที่เป็นโครงข่ายที่สามารถสัญจรได้โดยรอบในบางพื้นที่ ขนาดของถนนหรือซอยที่จัดว่าแคบนั้นอยู่บริเวณซอยก้านดิ่ง ซอยนางเี่ยว ซอยจินาทั้ง 3 ซอย และซอยตัน บริเวณถนนคูหาमुख มีความกว้างไม่ถึง 4 เมตร น้อยกว่าขนาดมาตรฐานของถนนในชุมชนตามมาตรฐานของกองวิศวกรรม กรมการผังเมือง ที่ระบุไว้ว่า ให้ถนนที่ใช้ในชุมชนทั่วไป ขนาดกว้าง 8.00 ม. เหมาะสำหรับถนนสายย่อยหรือซอยตัน หรือใช้ระหว่างชุมชนในกรณีที่ไม่สามารถขยายเขตทางให้กว้างกว่านี้ได้

ผลที่ได้รับ ปัญหาการคมนาคมมีความสัมพันธ์กับปัญหาด้านต่างๆ ไม่ว่าจะเป็นการวางระบบสาธารณูปโภค ปัญหาการจราจร ความเป็นระเบียบเรียบร้อยของแนวอาคารบ้านเรือน กล่าวคือ พื้นที่ในชุมชนมีการสร้างอาคารบ้านเรือนและประชาชนอยู่อย่างหนาแน่น ทำให้มีการใช้รถใช้ถนนในปริมาณที่มาก ลักษณะเส้นทางคมนาคมในชุมชนนั้น มีเส้นทางที่คดเคี้ยวและแคบ เกิดปัญหาการจราจรและการขาดแคลนพื้นที่จอดรถ จึงต้องจอดรถบนท้องถนน ซึ่งยิ่งทำให้เส้นทางการจราจรแคบลง ก่อให้เกิดอุบัติเหตุได้ง่าย และถนนบางสาย รถยนต์ไม่สามารถสวนกันได้โดยง่าย ทำให้ไม่สะดวกและขาดความคล่องตัวในการสัญจรในชุมชน

ข้อเสนอแนะ ถนนสายที่มีผิวการจราจรแคบ เสนอแนะให้จัดระบบการจราจรโดยการเดินรถทางเดียว (One Way Traffic) โดยพิจารณาการเชื่อมต่อกับโครงข่ายคมนาคมที่มีอยู่เดิม หรือพัฒนาเป็นเส้นทางเดินเท้า เพื่อลดปริมาณการจราจรในย่านที่พักอาศัย

1.4 ปัญหาพื้นที่รกร้างว่างเปล่า สามารถพิจารณาได้ดังนี้

จากสภาพพื้นที่ในปัจจุบัน จะเห็นว่าพื้นที่ว่างเปล่าที่ยังไม่ได้รับการพัฒนา ซึ่งส่วนใหญ่เป็นแปลงที่ดินที่มีขนาดใหญ่ที่เจ้าของที่ดินมักจะเก็บไว้เพื่อเก็งกำไร ประกอบกับส่วนใหญ่การขยายตัวของการใช้ประโยชน์ที่ดินมักเกิดบริเวณที่เป็นเส้นทางคมนาคมเป็นส่วนใหญ่ ทำให้เกิดการเสียประโยชน์การใช้ที่ดินในบริเวณที่ถัดเข้าไปด้านใน ทำให้ไม่สามารถใช้ประโยชน์ได้อย่างเต็มที่เกิดเป็นที่รกร้างว่างเปล่าที่ไม่สามารถใช้ประโยชน์ได้ กลายเป็นจุดอับของชุมชนซึ่งเสี่ยงต่อการเป็นแหล่งมั่วสุมได้

ผลที่ได้รับ เสียโอกาสในการใช้พื้นที่ในชุมชนให้เกิดประโยชน์สูงสุด ทำให้ในชุมชนนี้มีพื้นที่รกร้างว่างเปล่าที่อาจกลายเป็นแหล่งเสื่อมโทรมและมั่วสุมต่างๆได้ ซึ่งสร้างความไม่ปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สินของประชาชนและทำลายทัศนียภาพที่ดีและความน่าอยู่ของชุมชนอีกด้วย

ข้อเสนอแนะ ควรกระตุ้นและสร้างแรงจูงใจในการพัฒนาที่ดินของเอกชน เช่นการตัดถนนผ่านเพื่อเป็นการเปิดพื้นที่ให้เกิดกิจกรรมในการใช้ประโยชน์ที่ดินที่เพิ่มขึ้น หรือการเวนคืนที่ดินที่อาจก่อให้เกิดแหล่งมั่วสุมและพัฒนาพื้นที่ขึ้นใหม่ เช่นพัฒนาเป็นศูนย์ชุมชน สวนสาธารณะ หรือ ที่จอดรถ เพื่อให้เกิดประโยชน์ต่อส่วนรวมโดยภาครัฐเป็นผู้ดำเนินการ

1.5 ปัญหาขาดแคลนที่จอดรถ สามารถพิจารณาได้ดังนี้

เนื่องจากในชุมชนมีประชาชนอาศัยอยู่เป็นจำนวนมาก ทำให้มีปริมาณการใช้รถใช้ถนนมากเช่นกัน ซึ่งเป็นปกติที่ผู้ใช้รถใช้ถนนมักจะจอดรถไว้บนผิวการจราจร แต่เนื่องจากถนนภายในชุมชนหลายสายมีผิวการจราจรที่ค่อนข้างแคบและมีความคดเคี้ยว ประกอบกับอาคารบ้านพักอาศัยส่วนใหญ่มีลักษณะเป็นตึกแถวซึ่งไม่มีบริเวณรอบบ้านสำหรับจอดรถยนต์ยกเว้นในเวลาว่างจึงจะนำรถยนต์เข้าไปจอดในตัวบ้าน ในเวลากลางวันจึงมักนำรถยนต์มาจอดบนผิวจราจรบริเวณหน้าบ้านตนเอง การจอดรถบนผิวจราจรเช่นนี้จึงเป็นอุปสรรคในการสัญจรภายในชุมชน ทำให้บางสายรถยนต์ไม่สามารถสวนกันได้

ผลที่ได้รับ การไม่มีที่จอดรถในชุมชนและต้องจอดรถบนผิวจราจร ทำให้การจราจรติดขัด เกิดความไม่สะดวกในการเดินทางไปยังสถานที่ต่างๆทั้งภายในและภายนอกชุมชน และอาจก่อให้เกิดอุบัติเหตุได้

ข้อเสนอแนะ จะต้องมีการจัดสรรพื้นที่สำหรับเป็นที่จอดรถของชุมชนกระจายไปตามพื้นที่ต่างๆในชุมชน โดยใช้อำนาจรัฐทำการจัดสรรพื้นที่ ซึ่งอาจจะต้องมีการเวนคืนที่ดินเพื่อทำเป็นที่จอดรถของชุมชน โดยพิจารณาพื้นที่ที่เป็นที่รกร้างว่างเปล่าหรือเป็นบริเวณที่มีสภาพทรุดโทรมมากที่เห็นควรให้มีการรื้อถอน เพื่อสร้างทัศนียภาพที่ดีกว่าให้กับชุมชนและเกิดประโยชน์ในการใช้ที่ดินเพื่อส่วนรวม

4.4 การวิเคราะห์จุดแข็ง จุดอ่อน โอกาสและอุปสรรค (SWOT Analysis)

4.4.1 จุดแข็ง (Strength)

- ชุมชนคูหาชุมมีความได้เปรียบในแง่ที่ตั้ง ซึ่งอยู่ในตำแหน่งที่มีความสะดวกในการเดินทางไปยังสถานที่ต่างๆในเมือง กล่าวคือ มีถนนลิโรรส ซึ่งเป็นถนนสายหลักของเมืองตัดผ่านด้านหน้าชุมชน และถนนภูมาสีพซึ่งเป็นถนนที่เชื่อมต่อไปยังตลาดเมืองใหม่และสถานีขนส่ง ตัดผ่านด้านข้างทางทิศตะวันออก อีกทั้งยังตั้งอยู่ไม่ไกลจากศูนย์เยาวชน ตลาดเมืองใหม่ โรงพยาบาลของรัฐ สวนสาธารณะ และในชุมชนยังมีโรงพยาบาลเอกชน (โรงพยาบาลสิโรรส) ตั้งอยู่อีกด้วย
- การได้รับการจัดตั้งเป็นชุมชนในเขตเทศบาล ทำให้ได้เปรียบกว่าพื้นที่อื่น กล่าวคือ มีความสะดวกในการประสานงานระหว่างชุมชนกับรัฐหรือระหว่างคณะกรรมการชุมชนกับประชาชนในชุมชนด้วยกัน

4.4.2 จุดอ่อน (Weakness)

- พื้นที่ชุมชนประกอบด้วยแปลงที่ดินจำนวนมากและถือครองกรรมสิทธิ์ในที่ดินโดยเอกชนรายย่อยๆหลายราย ดังนั้นในการพัฒนาหรือเวนคืนหรือทำการใดๆที่เกี่ยวกับที่ดินในชุมชน จะต้องใช้ระยะเวลาในการดำเนินงานนานกว่ากรรมสิทธิ์ที่ดินที่มีเจ้าของน้อยราย

- เส้นทางการคมนาคมในชุมชนถูกจำกัดด้วยอาคารบ้านเรือนที่สร้างอยู่อย่างหนาแน่น ในการปรับปรุงหรือแก้ไขปัญหาที่เกี่ยวข้องกับการคมนาคมในระยะสั้นนั้นไม่สามารถทำได้โดยง่าย อาจจำเป็นที่จะต้องอาศัยการเวนคืนที่ดินบางส่วนหรือควบคุมรูปแบบการสัญจรในชุมชนหรือแก้ปัญหาเฉพาะหน้าเป็นเรื่อยๆ ไป
- การขยายพื้นที่ของชุมชนถูกจำกัดด้วยลักษณะทางภูมิศาสตร์ กล่าวคือ มีคลองตายบริเวณด้านหลังชุมชนและไหลผ่านเข้าไปในพื้นที่บางส่วนในชุมชน ทำให้เป็นอุปสรรคในการใช้ประโยชน์ที่ดินในบริเวณนั้นและการถูกแบ่งพื้นที่บางส่วน of ชุมชนเป็นสองฝั่งคลองทำให้ขาดการเชื่อมต่อของกิจกรรมกในการใช้พื้นที่ในชุมชนและมีผลต่อปฏิสัมพันธ์ของคนในชุมชนด้วยเช่นกัน
- พื้นที่ชุมชนมีพื้นที่ที่กว้างขวาง ผู้คนจะคุ้นเคยกันเฉพาะในบริเวณย่อยๆ ในละแวกบ้านเท่านั้น ความเกี่ยวข้องและความสัมพันธ์ในระดับชุมชนมีน้อย ประกอบกับประชากรที่อาศัยอยู่ในชุมชนส่วนหนึ่งไม่ใช่เจ้าของที่ดินแต่มีสถานะเป็นผู้เช่า การพัฒนาพื้นที่ทั้งชุมชนให้เอื้อและเกิดประโยชน์ต่อส่วนรวม อันรวมไปถึงการบริหารจัดการดูแลชุมชนให้พัฒนาอยู่ยั่งยืนต่อไปในอนาคตนั้น จำเป็นจะต้องอาศัยความร่วมมือและการรวมตัวกันจากคนในชุมชน ซึ่งจะต้องหาแนวทางการพัฒนาที่จะช่วยให้คนในชุมชนสามารถเข้ามามีส่วนร่วมและรู้จักกันให้มากยิ่งขึ้นอันจะเป็นผลดีในการร่วมกันพัฒนาชุมชนในอนาคตต่อไป

4.4.3 โอกาส (Opportunity)

- เทศบาลนครยะลา มีโครงการก่อสร้างถนนโครงการ ข. กว้าง 16.00 ม. ที่กำหนดไว้ในผังเมืองรวมในงบประมาณปี 2546 ในเบื้องต้นเทศบาลนครยะลาสร้างถนนสายนี้ กำหนดมีผิวจราจรกว้าง 8.00 ม. แนวถนนอยู่บริเวณด้านหลังพื้นที่ชุมชนเลียบบคลองตาย เชื่อมต่อกับถนนภูมาชีพไปจนถึงถนนเมืองใหม่ และเชื่อมต่อกับถนนในชุมชนบริเวณปลายถนนยี่มจินดาและถนนถัดบำรุง โดยทางเทศบาลมีวัตถุประสงค์ในการเปิดพื้นที่เพื่อรองรับการขยายตัวของตลาดเมืองใหม่ โดยเอกชนซึ่งเป็นเจ้าของที่ดินเป็นผู้พัฒนาพื้นที่ต่อไป ซึ่งทำให้ใน

อนาคตพื้นที่ทางด้านหลังชุมชนมีแนวโน้มในการเกิดกิจกรรมและการใช้ประโยชน์ที่ดินมากยิ่งขึ้น และเป็นการเพิ่มเส้นทางและความสะดวกในการสัญจรของประชาชนในชุมชนอีกเส้นทางหนึ่ง

4.4.3 อุปสรรค (Threat)

- มีโครงการพัฒนาระบบบำบัดน้ำเสียของชุมชนและพื้นที่ใกล้เคียง เนื่องจากในอดีตประชาชนอาศัยอยู่ในบริเวณนี้ไม่มากนัก คุณภาพของน้ำที่ปล่อยลงสู่คลองตายยังอยู่ในเกณฑ์ที่ไม่จำเป็นต้องมีการบำบัด แต่สภาวะการณ์ในปัจจุบันชุมชนคูหาหมุ่มีประชากรอาศัยอยู่เพิ่มจำนวนมากขึ้น สังเกตได้จากการวัดค่าคุณภาพน้ำเสีย (BOD) มีค่าเกินมาตรฐานคือ มากกว่า 20 โดยบริเวณสะพานปลายถนนยมจินดามีค่า BOD 34 mg/l (ที่มา : ส่วนช่างสุขาภิบาล สำนักงานช่างเทศบาลนครยะลา) จึงจำเป็นต้องมีการบำบัดน้ำเสียก่อนปล่อยลงสู่ทางน้ำสาธารณะ ซึ่งระบบบำบัดจะก่อให้เกิดมลภาวะทางกลิ่นแก่ประชาชนในชุมชน
- จากปัญหาต่างๆที่มีอยู่ของชุมชนเกิดจากการขาดการวางแผนในการพัฒนาและแก้ปัญหาของภาครัฐ การแก้ปัญหาโดยส่วนใหญ่ทำได้เพียงการแก้ปัญหาเฉพาะหน้า

4.5 การวิเคราะห์แนวโน้มการขยายตัวของชุมชนคูหาหมุ่ในอนาคต

แนวโน้มของการขยายตัวของชุมชนและการใช้ประโยชน์ที่ดินที่เพิ่มสูงขึ้นมีความเป็นไปได้สูงในอนาคต ทั้งนี้สามารถพิจารณาได้จากปัจจัยภายในและปัจจัยภายนอก กล่าวคือ

- ##### 4.5.1 ปัจจัยภายใน
- เมื่อสำรวจสภาพพื้นที่ชุมชนแล้ว ยังมีที่ดินว่างเปล่าอยู่เป็นจำนวนมากที่ยังไม่มีการพัฒนา ดังนั้นหากจะมีการขยายตัวของการใช้ประโยชน์ที่ดินในพื้นที่ชุมชน ก็เป็นสิ่งที่สามารถทำได้ เพราะมีพื้นที่อีกจำนวนมากที่รอการพัฒนา อีกทั้งชุมชนคูหาหมุ่เพียงจะได้รับการจัดตั้งเป็นชุมชนที่ 16 ของเทศบาลนครยะลา ซึ่งมีการจัดตั้งผู้นำชุมชนและคณะกรรมการชุมชนที่เป็นตัวแทนของคนในชุมชน ดังนั้นหากจะมีการดำเนินการพัฒนาพื้นที่ที่จะต้อง

อาศัยความช่วยเหลือจากภาครัฐจะสามารถดำเนินการได้โดยง่ายและสะดวก รวดเร็วยิ่งขึ้น

- 4.5.2 ปัจจัยภายนอก จากที่ได้กล่าวมาแล้วถึงศักยภาพในด้านที่ตั้งของชุมชนที่ตั้งอยู่ ใกล้ตลาดเมืองใหม่ซึ่งเป็นแหล่งการค้าที่สำคัญของเมือง ทำให้พื้นที่ชุมชน โดยเฉพาะด้านถนนภูมิชาติฯได้รับอิทธิพลจากการขยายตัวของตลาดเมืองใหม่ ซึ่ง ในปัจจุบันมีการก่อสร้างอาคารบ้านเรือนและอาคารพาณิชย์เพิ่มมากขึ้น ประกอบกับโครงการก่อสร้างถนนเลียบบคลองตายบริเวณด้านหลังพื้นที่โครงการ มีผลต่อการพัฒนาพื้นที่ด้านหลังมากขึ้นในอนาคต



สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

บทที่ 5

แนวทางการพัฒนาชุมชนคูหาमुख

จากการศึกษาสภาพพื้นที่ วิเคราะห์ทั้งทางด้านกายภาพ เศรษฐกิจและสังคม ทำให้ทราบปัญหาของที่ชุมชน จุดแข็ง จุดอ่อน โอกาส และอุปสรรคในการพัฒนาชุมชน ซึ่งได้กล่าวไว้ในบทที่ 4 สามารถนำมาหาความเหมาะสมในการพัฒนาเพื่อนำไปสู่แนวทางการพัฒนาพื้นที่ชุมชนตามศักยภาพที่มีอยู่และแนวโน้มในอนาคตได้อย่างเหมาะสม ซึ่งมีรายละเอียดต่างดังต่อไปนี้

5.1 การกำหนดวิสัยทัศน์ในการพัฒนา

เนื่องจากชุมชนคูหาमुखได้ถูกกำหนดไว้ในผังเมืองรวมเมืองยะลาให้เป็นย่านพาณิชยกรรมและที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก โดยที่กำหนดความหนาแน่นของประชากรไว้ในผังเมืองรวมเมืองยะลา 25 คน / ไร่ จึงกำหนดวิสัยทัศน์ในการพัฒนาให้สอดคล้องกับผังเมืองรวม ในการพัฒนาให้ชุมชนคูหาमुखเป็นย่านพาณิชยกรรมและที่อยู่อาศัยหนาแน่นมากที่มีความสะดวกสบาย ทั้งทางด้านสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ มีความเป็นระเบียบของการใช้ประโยชน์ที่ดินที่มีประสิทธิภาพ และสามารถรองรับจำนวนประชากรในอนาคตได้ 4,925 คน

5.2 วัตถุประสงค์ในการพัฒนา

1. เพื่อพัฒนาชุมชนคูหาमुखให้เป็นย่านพาณิชยกรรมและที่อยู่อาศัยมากที่มีความสะดวกสบาย สอดคล้องกับความต้องการของชุมชน เพื่อส่งเสริมให้ประชาชนมีคุณภาพชีวิตและความเป็นอยู่ที่ดีขึ้น
2. เพื่อแก้ไขปัญหาต่างๆของชุมชนและวางแนวทางในการปรับปรุงสาธารณูปโภคให้พอเพียงและได้มาตรฐาน
3. เพื่อจัดระเบียบและความเหมาะสมของการใช้ประโยชน์ที่ดินในเมืองที่มีอยู่อย่างจำกัด ให้เกิดประโยชน์สูงสุด ซึ่งจะก่อให้เกิดความเป็นระเบียบเรียบร้อยแก่ชุมชนและเมืองยะลา

5.3 เป้าหมายในการพัฒนา

1. มีเป้าหมายของการวางผังให้ชุมชนทำหน้าที่ในการเป็นย่านพาณิชย์กรรม และที่อยู่อาศัยหนาแน่นมากที่รองรับขนาดประชากรในอนาคตจำนวน 4,925 คน (25 คน / ไร่, ที่มา : สำนักผังเมืองยะลา กรมโยธาธิการและผังเมือง)
2. มีเป้าหมายในการปรับปรุงและพัฒนาเส้นทางคมนาคมในชุมชนให้มีความสะดวกในการสัญจรไปมาโดยไม่รบกวนย่านที่อยู่อาศัยและมีความปลอดภัยทั้งทางเดินเท้า ทางจักรยานและทางรถยนต์ รวมทั้งปรับปรุงและพัฒนา ระบบสาธารณูปโภคอื่นๆและสาธารณูปการ ให้เพียงพอและได้มาตรฐาน
3. มีเป้าหมายของการวางแผนผังชุมชนให้เกิดความคุ้มค่าประโยชน์ในการใช้ที่ดินและเป็นประโยชน์ต่อประชาชนในชุมชน โดยพัฒนาเป็นที่จอดรถ สวนสาธารณะ ศูนย์กลางชุมชน เป็นต้น เสริมสร้างทัศนียภาพที่สวยงามให้แก่ชุมชน ลดแหล่งเสื่อมโทรมและแหล่งมั่วสุม และส่งเสริมให้เกิดความสัมพันธ์อันดีระหว่างประชาชนในชุมชน

5.4 แนวความคิดในการพัฒนาพื้นที่ชุมชน

5.4.1 แนวความคิดเบื้องต้นในการพัฒนา

เนื่องจากชุมชนคูหาฆูได้ถูกกำหนดไว้ในผังเมืองรวมเมืองยะลาให้เป็นย่านพาณิชย์กรรมและที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก ความต้องการด้านสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ รวมทั้งการใช้ประโยชน์ที่ดินในอนาคตมีแนวโน้มสูงขึ้น แต่ในปัจจุบันชุมชนประสบปัญหาต่างๆหลายประการทั้งในด้านสาธารณูปโภค สาธารณูปการที่จำเป็น รวมทั้งมีพื้นที่เสื่อมโทรมและรกร้างว่างเปล่าที่ยังไม่ได้รับการพัฒนาให้เกิดประโยชน์อย่างคุ้มค่า จำเป็นที่จะต้องปรับปรุงฟื้นฟูชุมชนให้เป็นไปตามวิสัยทัศน์ที่ได้กำหนดไว้พร้อมทั้งแก้ปัญหาที่มีอยู่ให้หมดไป โดยปรับปรุงในลักษณะ Urban Renewal ในการแก้ไขปรับปรุงระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการให้ได้มาตรฐานและเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินให้สอดคล้องกับผังเมืองรวมและมีความคุ้มค่าทางเศรษฐกิจ รวมทั้งการพัฒนาขึ้นใหม่ในบริเวณเกินกว่าจะแก้ไขและปรับปรุง โดยใช้การวางผังพื้นที่ชุมชน (Area Planning) เป็นแนวทางพัฒนา อันจะทำให้ผู้อยู่อาศัยในชุมชนและผู้มาใช้บริการได้รับความสะดวกสบาย ก่อให้เกิดสภาพแวดล้อมที่ดี และเกิดผลดีทางเศรษฐกิจของเมือง

การพิจารณาจำนวนประชากรในอนาคตที่สามารถรองรับได้ภายหลังการพัฒนา
พิจารณาจากความหนาแน่นที่ได้กำหนดไว้ในผังเมืองรวมเทียบกับเนื้อที่ทั้งหมดของชุมชน ดังนี้

ประชากรในปัจจุบัน ปี พ.ศ. 2545	= 1,725 คน
จำนวนครัวเรือนในปัจจุบัน ปี พ.ศ. 2545	= 450 ครัวเรือน
เนื้อที่ทั้งหมดของชุมชน	= 197 ไร่
ความหนาแน่นของประชากรในชุมชน	= 25 คน / ไร่
ประชากรในอนาคต ปี พ.ศ.2555	= 4,925 คน
ขนาดครัวเรือน	= 4 คน / ครัวเรือน
จำนวนครัวเรือนในอนาคต ปี พ.ศ.2555	= 1,231 ครัวเรือน

5.4.2 แนวความคิดในการวางผังชุมชน

เมื่อพิจารณาจำนวนประชากรในอนาคตและขอบเขตพื้นที่ ที่สามารถกำหนดให้ชุมชนเป็น 1 Neighbourhood Unit (1,000 – 5,000 คน) ดังนั้นจึงนำแนวความคิดละแวกบ้าน (Neighbourhood Concept) เป็นแนวความคิดหลักในการวางผังเพื่อการพัฒนาชุมชน ซึ่งมีหลักการวางแผนผังทางกายภาพ ดังนี้

1. ขนาดของพื้นที่ใช้สอยต่างๆรวมทั้งโรงเรียน ขึ้นอยู่กับขนาดของประชากร
2. ขอบเขตของที่พักอาศัยถูกจำกัดด้วยขอบเขตด้วยถนนที่มีความกว้างเพียงพอที่ประชาชนในชุมชนสัญจรได้สะดวก และแยกต่างหากจากถนนใหญ่
3. พื้นที่เปิดโล่งภายในชุมชนควรมีที่โล่งว่างสาธารณะ เพื่อการพักผ่อนหย่อนใจสถานบ้านของชุมชน องค์ประกอบของชุมชนที่เป็นการบริการสาธารณะควรรวมกลุ่มกันอยู่ใจกลางชุมชนเพื่อสะดวกในการใช้สอย และเป็น Landmark ของชุมชน
4. กิจกรรมทางธุรกิจประกอบด้วยจำนวนร้านค้าต่าง ๆ ที่มีตั้งอยู่ริมขอบชุมชน เนื่องจากเป็นจุดเปลี่ยนเส้นทางการเดินทางและป้องกันความพลุกพล่านของจราจรภายในชุมชน
5. ระบบถนนภายในเส้นทางคมนาคมภายใน กำหนดด้วยระบบการเดินทางประจำวันของประชากรในชุมชนเป็นเส้นรอบวงกลม ควรมีถนนปลายตันแบบก้นถุง เพื่อให้รถผ่านเข้าออกโดยไม่ต้องกลับรถ (Cul-De-sac) และมีผิว

จรรยาสำหรับยวดยานขนาดเบาเพื่อความสงบเงียบ ปลอดภัย และควรมีทางเท้าแยกขาดจากทางยวดยาน

5.5 แนวทางการพัฒนาชุมชน

สามารถแบ่งการพิจารณาแนวทางการพัฒนาชุมชนในอนาคตเพื่อให้เป็นย่านพาณิชย์กรรมและที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก ได้เป็น 3 ด้าน ดังมีรายละเอียดดังนี้

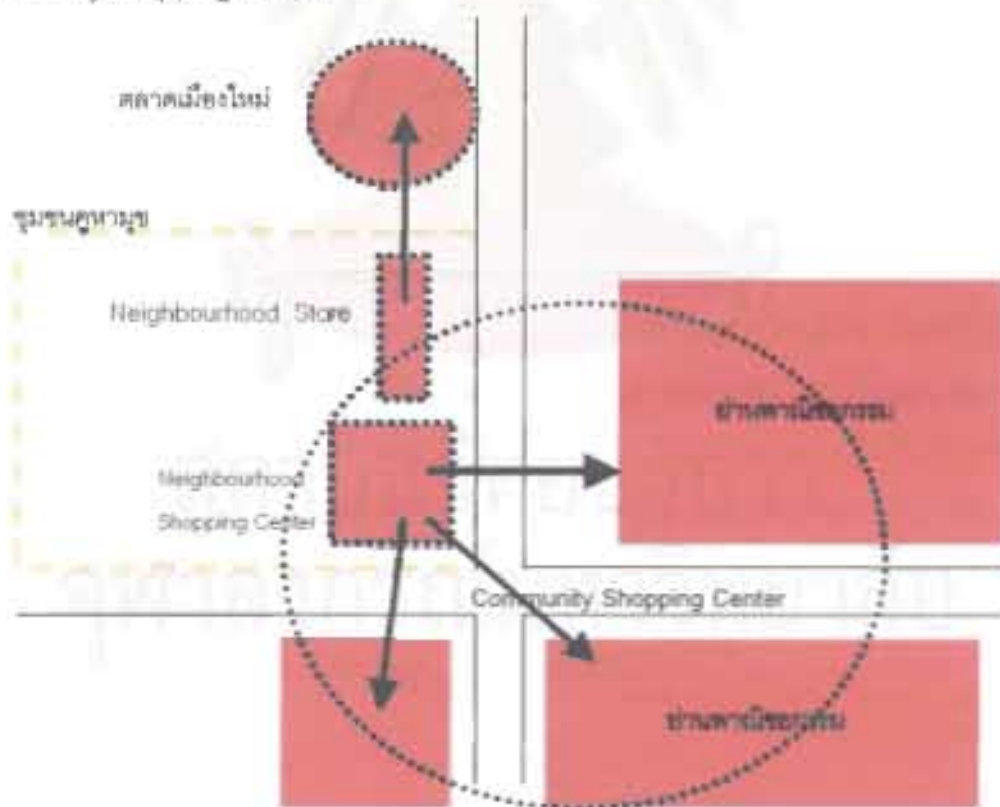
5.5.1 แนวทางการพัฒนาด้านการใช้ประโยชน์ที่ดิน

แนวทางในการพัฒนาการใช้ประโยชน์ที่ดินของชุมชนคูหาमुख ในขั้นแรกจะต้องมีการกำหนดประเภทของการใช้ประโยชน์ที่ดินสำหรับการพัฒนาเป็นย่านพาณิชย์กรรมและที่อยู่อาศัยหนาแน่นมากที่เหมาะสมและสามารถแก้ปัญหาในชุมชนได้ กล่าวคือ การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยต้องสามารถรองรับประชากรในอนาคตในปี.ศ.2555 จำนวน 4,925 คน จะต้องมีร้านค้าหรือบริการหรือกิจกรรมทางธุรกิจรองรับความต้องการของผู้อยู่อาศัยในชุมชน และมีพื้นที่สาธารณประโยชน์ไว้สำหรับเป็นศูนย์กลางของชุมชน สำหรับพักผ่อนหย่อนใจและเสริมสร้างสภาพแวดล้อมที่ดีให้กับชุมชน สำหรับชุมชนคูหาमुखในปัจจุบันมีเส้นทางการคมนาคมที่แคบและคดเคี้ยวเป็นส่วนใหญ่ประกอบกับการขาดแคลนที่จอดรถทำให้ต้องจอดรถบนผิวการจราจรทำให้ขาดความคล่องตัวในการสัญจรไปมาในชุมชน ดังนั้นจึงจำเป็นต้องมีการจัดพื้นที่สำหรับจอดรถโดยเฉพาะ เพื่อลดปัญหาดังกล่าวนี้ สามารถแยกประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินสำหรับการวางผังชุมชนคูหาमुखได้ดังนี้

- ที่ดินประเภทพาณิชย์กรรม

ลักษณะกิจกรรมด้านพาณิชย์กรรม การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพาณิชย์กรรมที่เหมาะสมกับชุมชน 1 Neighbourhood Unit นั้น ควรจะเป็นลักษณะกิจกรรมให้บริการในระดับชุมชน กล่าวคือ เป็นร้านค้าระดับละแวกบ้าน (Neighbourhood Store) ลักษณะอาคารเป็นตึกแถว มีการขายสินค้าที่ใช้ในชีวิตประจำวัน และ ศูนย์การค้าชุมชน (Neighbourhood Shopping Center) มีลักษณะเป็น Shopping Mall ให้ผู้มาใช้บริการจอดรถและเดินเท้าเข้าไปใช้บริการในบริเวณที่เป็นกลุ่มร้านค้า ซึ่งมีการรวมกลุ่มกันของร้านค้าและบริการหลายอย่างภายในศูนย์การค้าชุมชน เช่น ภัตตาคาร สำนักงาน ธนาคาร ร้านหนังสือเครื่องเขียน ร้านเสริมสวย ร้านขายยา ร้านซ่อมรถเท้า เป็นต้น

การกำหนดที่ตั้งของกิจกรรม (Location) กิจกรรมทางด้านพาณิชย์กรรมมีตั้งอยู่ริมถนนชุมชนเนื่องจากเป็นจุดเปลี่ยนเส้นทางการเดินทาง การเข้าถึงที่สะดวกและป้องกันความปลอดภัยผ่านของจากรถภายในชุมชน และเป็นบริเวณที่มีราคาที่ดินค่อนข้างสูงเพื่อความคุ้มค่าในการลงทุน โดยเฉพาะอย่างยิ่ง Neighbourhood Shopping Center จากมาตรฐานย่านพาณิชย์กรรมในประเทศสหรัฐอเมริกา กำหนดให้ที่ตั้งของ Neighbourhood Shopping Center ตั้งอยู่บริเวณจุดตัดของถนนสายหลัก เพื่อความสะดวกในการเข้ามาใช้บริการและการขนส่งสินค้า อีกทั้งไม่รบกวนบริเวณภายในซึ่งเป็นที่อยู่อาศัยของชุมชน ที่ตั้งที่เหมาะสมของชุมชนได้แก่บริเวณจุดตัดของถนนสี่โรสและถนนภูมาชีพ ซึ่งเชื่อมต่อกับย่านพาณิชย์กรรมของเมือง ส่วน Neighbourhood Store ตั้งอยู่ด้านถนนภูมาชีพ ก่อให้เกิดการเชื่อมต่อของกิจกรรมด้านพาณิชย์กรรมกับตลาดเมืองใหม่ซึ่งเป็นย่านการค้าที่สำคัญของเมืองเช่นกัน และเมื่อมีการรวมกลุ่มกันของย่านพาณิชย์กรรมระดับละแวกบ้าน ก็จะทำให้เกิดย่านพาณิชย์กรรมในระดับชุมชนที่มีรัศมีบริการที่กว้างขึ้น (Community Shopping Center



ภาพที่ 5.1 แสดงแนวความคิดในการเลือกที่ตั้งย่านพาณิชย์กรรม

ความต้องการพื้นที่ใช้สอย (Land Requirement) กำหนดตามมาตรฐานย่านพาณิชย์
กรรมในระดับ Neighbourhood Shopping Center ในประเทศสหรัฐอเมริกา มีรายละเอียดดังนี้

ตารางที่ 5.1 แสดงความต้องการพื้นที่ใช้สอยของ Neighbourhood Shopping Center

Requirement	Neighbourhood Shopping Center	Standard
1. ที่ตั้ง	จุดตัดของถ.สิโรตกับถ.ภูมาชีพ	บริเวณจุดตัดของถนนสายหลัก
2. รัศมีการให้บริการ	0.80 กม.	½ ไมล์ หรือ 0.80 กม.
3. บริการประชาชนจำนวน	4,925 คน	อย่างต่ำ 4,000 คน
4. ขนาดที่ดิน	15 ไร่	10 - 20 ไร่
5. พื้นที่อาคาร	300 ตารางเมตร / 1 ร้าน	-
6. จำนวนร้านค้า	40 ร้าน	-
7. จำนวนที่จอดรถ	400 คัน (1 ร้าน / 10 คัน)	-
8. พื้นที่สำหรับจอดรถ	8,000 ตร.ม.	20 ตร.ม./คัน

ที่มา : Josep De Chira / Lee Koppelman *Urban Planning and Design Criteria*, 1982 , p.479.

ขนาดแปลงที่ดินทั้งหมด 15 ไร่ หรือ 24,000 ตารางเมตร โดยมีพื้นที่สำหรับจอดรถ
8,000 ตารางเมตร เหลือพื้นที่แปลงที่ดินสำหรับ Neighbourhood Shopping Center 16,000 ตารางเมตร กำหนดให้ความสูงอาคาร สูง 2 ชั้น พื้นที่อาคาร 12,000 ตร.ม. เหลือพื้นที่ปกคลุมดิน
6,000 ตารางเมตร สามารถนำมาคำนวณ Building coverage ratio และ Floor area Ratio ได้ดังนี้

Building coverage ratio = 6,000 ตารางเมตร / 16,000 ตารางเมตร

$$\text{B.C.R.} = 0.38$$

Floor area Ratio = 12,000 ตารางเมตร / 16,000 ตารางเมตร

$$\text{F.A.R.} = 0.75$$

ส่วน Neighbourhood Store ขนาดแปลงที่ดิน ต่อ 1 ร้าน (ตึกแถว) ไม่ต่ำกว่า 16 ตารางวา หรือ ไม่ต่ำกว่า 4.00 x 16.00 เมตร (ที่มา : ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2535 , กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย)กำหนดให้ ต้องการขนาดที่ดิน ต่อ 1 ร้าน 5.00x20.00 ตารางเมตร หรือ 25 ตารางวา จำนวนร้านค้า 30 ร้าน ความสูงอาคาร ไม่เกิน 4 ชั้น พื้นที่แปลงที่ดินสำหรับ Neighbourhood Store ทั้งหมด 750 ตารางวา หรือ 3,000 ตารางเมตร หรือ ประมาณ 2 ไร่

พื้นที่อาคารกำหนดจากระยะความกว้างด้านหน้าอาคารประเภทตึกแถว กว้าง 5.00 ม. (ไม่ต่ำกว่า 4.00 ม. ตามข้อกำหนดใน พ.ร.บ.ควบคุมอาคาร พ.ศ.2522) ระยะถอยร่นด้านหน้าไม่ต่ำกว่า 2.00 ม. และด้านหลังอาคารไม่ต่ำกว่า 3.00 ม. ดังนั้น พื้นที่อาคารต่อ 1 Unit เท่ากับ 75 ตารางเมตร (5.00 x 15.00 ม.) หรือพื้นที่อาคารทั้งหมด 2,250 ตารางเมตร (75 ตร.ม. x 30 ร้าน)

สามารถนำมาคำนวณ Building coverage ratio และ Floor area Ratio สำหรับ Neighbourhood Store ได้ดังนี้

Building coverage ratio = 75 ตารางเมตร / 100 ตารางเมตร

B.C.R. = 0.75

Floor area Ratio = 300 ตารางเมตร / 100 ตารางเมตร

F.A.R. = 3

ความต้องการพื้นที่จอดรถสำหรับ Neighbourhood Store ตามเกณฑ์การวางผังเมืองรวม สำนักผังเมือง กระทรวงมหาดไทย กำหนดให้ มีอัตราพื้นที่ที่จอดรถต่อพื้นที่ที่เป็นร้านค้า เท่ากับ 2 : 1 ดังนั้นพื้นที่จอดรถสำหรับ Neighbourhood Store เป็น 4,500 ตารางเมตร

ที่ดินประเภทที่โล่งเพื่อนันทนาการและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม

ลักษณะกิจกรรมสำหรับที่โล่งเพื่อนันทนาการและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม

การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทนี้มุ่งเน้นให้เป็นพื้นที่สีเขียวที่เป็นที่พักผ่อนหย่อนใจ (Recreation) ของประชาชนในชุมชน โดยแบ่งออกเป็น 2 ลักษณะ คือ

1. **Passive Recreation** เป็นการพักผ่อนหย่อนใจที่ไม่ใช้การออกกำลังกาย แต่เป็นไปในลักษณะความสงบ การผ่อนคลายความเหน็ดเหนื่อย เช่น การชื่นชมธรรมชาติ ภูมิทัศน์ของเมือง การนั่งเล่นในสวนสาธารณะ เป็นต้น มีลักษณะเป็น

สวนสาธารณะระดับละแวกบ้าน (Neighbourhood Park) สำหรับประชาชนในชุมชนใช้เป็นที่พักผ่อน

2. **Active Recreation** เป็นการพักผ่อนหย่อนใจที่ต้องออกแรง ออกกำลังกาย เช่น การเดิน การขี่จักรยาน การเล่นกีฬา การวิ่งออกกำลังกาย

การกำหนดที่ตั้งของกิจกรรม (Location)

กิจกรรมประเภท Passive Recreation ให้มีลักษณะเป็นสวนสาธารณะระดับละแวกบ้าน (Neighbourhood Park) ซึ่งเหมาะสำหรับเด็ก ผู้สูงอายุ แม่บ้าน และประชาชนทั่วไป รวมทั้งผู้ที่ไม่มียานยนต์ สามารถเดินทางมาพักผ่อนที่สวนสาธารณะนี้ได้ด้วยการเดินเท้า ตามเกณฑ์และมาตรฐานการวางและจัดทำผังเมืองรวม ของกรมการผังเมือง กำหนดให้สวนประเภทนี้มีระยะทางเดิน 400 – 800 เมตร โดยใช้เวลาในการเดินประมาณ 5 – 10 นาที ตำแหน่งที่เหมาะสมจึงควรอยู่บริเวณศูนย์กลางพื้นที่ชุมชนที่สามารถเข้าถึงได้ง่ายจากทุกจุดของชุมชน โดยเฉพาะบริเวณใจกลางชุมชนซึ่งในปัจจุบันมีการกระจุกตัวของที่พักอาศัยอย่างหนาแน่นบริเวณชอยก้านันดั่ง ชอยนางเนียว ชอยจินากุล อีกทั้งในบริเวณนี้ยังมีเส้นทางการคมนาคมที่คับแคบและไม่มีที่ระบายน้ำ จึงน่าจะมีการพัฒนาพื้นที่ให้มีการใช้ประโยชน์ที่ดินที่เหมาะสมกับตำแหน่งที่ตั้งพร้อมไปกับการแก้ปัญหาที่มีอยู่

ส่วนกิจกรรมประเภท Active Recreation ให้อยู่บริเวณรอบนอก ริมหาดน้ำสาธารณะ เป็นพื้นที่ค่อนข้างสูงชัน ไม่เหมาะที่จะใช้ประโยชน์อย่างอื่น ซึ่งการพัฒนาพื้นที่สำหรับการใช้สอยประเภทอื่นจะต้องมีการปรับระดับผิวดินค่อนข้างมากตามแนวคลองตายซึ่งสิ้นเปลืองค่าใช้จ่าย ประกอบกับในอนาคตปีงบประมาณ 2546 – 2547 เทศบาลนครยะลา มีโครงการก่อสร้างระบบบำบัดน้ำเสียแบบวิธีธรรมชาติบริเวณคลองตายด้านถนนยี่มจินดาและถนนภูมาชีพ ซึ่งจะก่อให้เกิดกลิ่นจากการบำบัดน้ำเสีย ประกอบกับในอนาคตจะมีก่อสร้างถนนโครงการเลียบบคลองตาย ซึ่งอาจมีผลทำให้เกิดความพลุกพล่านของการจราจรบริเวณนี้ในอนาคตได้ ดังนั้นจึงสมควรที่จะพัฒนาเป็นพื้นที่สีเขียวของชุมชนอีกแห่งหนึ่ง โดยให้มีลักษณะเป็น Green belt ตลอดแนวทางน้ำสาธารณะ ให้ทำหน้าที่เป็นตัว Buffer ปกป้องมลภาวะต่างๆจากภายนอก และให้มีทางเดินเท้าทางจักรยาน รวมทั้ง ลานกีฬา มีการปลูกต้นไม้จัดภูมิทัศน์เพื่อเสริมสร้างทัศนียภาพที่ดีให้กับชุมชนและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม เพื่อให้เกิดกิจกรรมในการออกกำลังกาย โดยไม่รบกวนภายในชุมชนและสามารถป้องกันสิ่งรบกวนจากภายนอกได้เป็นอย่างดี

ความต้องการพื้นที่ใช้สอย (Land Requirement)

สวนสาธารณะระดับละแวกบ้าน (Neighbourhood Park) ตามเกณฑ์และมาตรฐานการวางและจัดทำผังเมืองรวม ของกรมการผังเมือง กำหนดให้มีพื้นที่ 12.5 ไร่ ส่วนกิจกรรมประเภท Active Recreation ใช้พื้นที่ตลอดความยาวแนวคลองตายมีระยะทาง 1.32 กม. มีเนื้อที่ในการปรับปรุงพื้นที่ริมคลองทั้งสิ้น 20 ไร่

- ที่ดินสำหรับเป็นศูนย์กลางชุมชน (Neighbourhood Center)

ลักษณะกิจกรรมสำหรับการใช้ประโยชน์ที่ดินสำหรับเป็นศูนย์กลางชุมชน

จากแนวความคิดละแวกบ้าน (Neighbourhood Concept) ได้เสนอแนะให้องค์ประกอบของศูนย์กลางชุมชนเบื้องต้น ควรประกอบด้วย โรงเรียน ห้องสมุดสาธารณะ บริการทางด้านสังคมต่าง ๆ สนามเด็กเล่น เป็นต้น องค์ประกอบเหล่านี้สามารถส่งเสริมคุณภาพชีวิตที่ดีและก่อให้เกิดการพบปะกันของประชาชนในชุมชน จึงกำหนดให้บริเวณศูนย์กลางชุมชนประกอบด้วย

1. ศูนย์ชุมชน เป็นพื้นที่ที่ให้ประชาชนในชุมชนรวมตัวกันทำกิจกรรม พบปะพูดคุย หรือเป็นที่ประชุมและเผยแพร่ข่าวสารของชุมชน
2. สนามเด็กเล่น สำหรับเด็ก ๆ ในชุมชน เพื่อสร้างพื้นที่สำหรับวิ่งเล่นของประชากรวัยเด็ก ลดการวิ่งเล่นบนทางเท้าหรือบนถนน
3. ห้องสมุด ให้ประชาชนในชุมชนทุกเพศทุกวัยได้ใช้บริการ ค้นคว้าหาความรู้ และได้พบปะกัน
4. โรงเรียนอนุบาล รองรับประชากรวัยเด็กของชุมชน ให้สามารถใช้บริการโรงเรียนภายในชุมชนได้ และสามารถเดินทางไปโรงเรียนได้โดยสะดวกและปลอดภัย

การกำหนดที่ตั้งของกิจกรรม (Location)

ศูนย์กลางชุมชนเป็นพื้นที่ที่ให้บริการสาธารณะสำหรับประชาชนในชุมชนดังนั้นควรตั้งอยู่ในบริเวณที่สามารถเข้าถึงได้โดยสะดวกจากทุกทิศทางของชุมชน จึงควรรวมกลุ่มกันอยู่ใจกลางชุมชน เช่นเดียวกับสวนสาธารณะละแวกบ้านเพื่อความสะดวกในการใช้สอย และเป็น Landmark ของชุมชน โดยมีระยะการเดินทางจากที่พักอาศัยไปยังศูนย์กลางชุมชนในรัศมีไม่เกิน 1/2 ไมล์ หรือ 0.80 กม.

ความต้องการพื้นที่ใช้สอย (Land Requirement)

เนื่องจากศูนย์กลางชุมชนประกอบด้วยองค์ประกอบที่แตกต่างกัน ความต้องการพื้นที่ใช้สอยจึงสามารถแบ่งตามลักษณะกิจกรรมดังนี้

ตารางที่ 5.2 แสดงพื้นที่ใช้สอยบริเวณศูนย์กลางชุมชน

ศูนย์กลางชุมชน	เนื้อที่ (ต่อ 1,000 คน)	เนื้อที่ (ไร่)	เนื้อที่ (ตารางเมตร)
1. ศูนย์ชุมชน	50 ตารางเมตร	0.15	246.30
2. สนามเด็กเล่น	1.2 ไร่	5.91	9,456
3. ห้องสมุด	50 ตารางเมตร	0.15	246.30
4. โรงเรียนอนุบาล	1.5 ไร่	7.4	11,840

ที่มา : มาตรฐานการวางผังเมือง คู่มือการวางและปฏิบัติตามผังเมืองรวม กองฝึกอบรม กรมการผังเมือง, 2539.

ศูนย์ชุมชนและห้องสมุด กำหนดให้มีพื้นที่ใช้สอยทั้งหมด 240 ตารางเมตร และมีความสูงของอาคารไม่เกิน 2 ชั้น สามารถนำมาคำนวณ Building coverage ratio และ Floor area Ratio ได้ดังนี้

$$\text{Building coverage ratio} = 120 \text{ ตารางเมตร} / 246.3 \text{ ตารางเมตร}$$

$$\text{B.C.R.} = 0.50$$

$$\text{Floor area Ratio} = 240 \text{ ตารางเมตร} / 246.3 \text{ ตารางเมตร}$$

$$\text{F.A.R.} = 0.97$$

- ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัย

ลักษณะกิจกรรมสำหรับการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัย ลักษณะที่อยู่อาศัย สำหรับย่านพาณิชยกรรมและที่อยู่อาศัยหนาแน่นมากที่เหมาะสมควรเป็นที่อยู่อาศัยที่สามารถรองรับผู้อยู่อาศัยได้จำนวนมากและมีความสูงของอาคารหลายชั้น เพื่อให้เกิดความคุ้มค่าในการใช้ประโยชน์ที่ดินมากที่สุด อันได้แก่

1. **Multiple-Family Residence Zone** ได้แก่ อาคารประเภทบ้านแถว โดยกำหนดความสูงอาคารให้มีความ สูงไม่เกิน 4 ชั้น
2. **Apartment Residence Zone** ได้แก่ ที่พักอาศัยประเภทอาคารชุด อพาร์ทเมนท์ ความสูงอาคารไม่เกิน 10 ชั้น

การกำหนดที่ตั้งของกิจกรรม (Location)

ลักษณะที่อยู่อาศัยที่เป็นอาคารชุดสูงไม่เกิน 10 ชั้นนั้นกำหนดที่ตั้งให้อยู่ในบริเวณที่สามารถทำหน้าที่เป็น Buffer ระหว่างย่านการค้ากับที่อยู่อาศัยประเภทอื่นๆ และเป็นการช่วยป้องกันสิ่งที่ไม่เหมาะสมหรือสิ่งรบกวนที่จะเข้ามารบกวนในย่านที่อยู่อาศัย ซึ่งจะต้องมีการควบคุมในเรื่องความสูง พื้นที่ และพื้นที่เปิดโล่งรอบอาคาร (F.A.R.,B.C.R.และ O.S.R.) และจะต้องกำหนดระยะถอยร่นห่างจากถนนและแนวเขตที่ดินเพื่อไม่ให้ปิดกั้นแสงและอากาศของอาคารข้างเคียง ส่วนพื้นที่ที่เหลือให้เป็นย่านที่อยู่อาศัยประเภทบ้านแถวทั้งหมด

ความต้องการพื้นที่ใช้สอย (Land Requirement)

การพิจารณาพื้นที่ใช้สอยสำหรับย่านที่อยู่อาศัยนั้น พิจารณาจากการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทอื่น ส่วนพื้นที่ที่เหลือจะใช้เป็นพื้นที่สำหรับเป็นที่อยู่อาศัยทั้งหมด โดยในพื้นที่ที่เหลือทั้งหมดจะพัฒนาเป็นถนนสาธารณูปโภค เช่น ถนน ที่จอดรถ และทางเท้า ประมาณร้อยละ 30 (ที่มา : คู่มือการวางและปฏิบัติตามผังเมืองรวม กองฝึกอบรม กรมการผังเมือง) ดังนั้นจะเหลือพื้นที่เพื่อการอยู่อาศัยสุทธิ ร้อยละ 70 ดังมีรายละเอียดดังนี้

ตารางที่ 5.3 แสดงพื้นที่ใช้สอยสำหรับการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทต่างๆ

ประเภทของการใช้ประโยชน์ที่ดิน	ขนาดพื้นที่(ไร่)
1. พาณิชยกรรม	
- Neighbourhood Shopping Center	10 ไร่
- Neighbourhood Store	2 ไร่
รวม	12 ไร่
2. ที่โล่งเพื่อบันทนาการและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม	
- Neighbourhood Park	12.5 ไร่
- Green Belt	20 ไร่
รวม	32.5 ไร่
3. Neighbourhood Center	
- ศูนย์ชุมชน	0.15 ไร่
- สนามเด็ก	5.91 ไร่
- ห้องสมุด	0.15 ไร่
- โรงเรียนอนุบาล	7.4 ไร่
รวม	13.61 ไร่
4. ที่จอดรถ	
- ที่จอดรถ Shopping Center	5 ไร่
- ที่จอดรถ Neighbourhood Store	2.8 ไร่
รวม	7.8 ไร่

รวมพื้นที่การใช้ประโยชน์ที่ดิน ทั้ง 3 ประเภท = 66 ไร่

เนื้อที่ทั้งหมดทั้งหมด = 197 ไร่

เหลือพื้นที่สำหรับที่อยู่อาศัย (197 - 66) = 131 ไร่

โดยในพื้นที่ที่เหลือทั้งหมดจะพัฒนาเป็นสาธารณูปโภค เช่น ถนน ทางเท้า ที่จอดรถ
ประมาณร้อยละ 30

$$= 131 \times 0.30$$

$$= 39.3 \text{ ไร่}$$

เหลือพื้นที่เพื่อการอยู่อาศัยสุทธิ = 131 - 39.3

$$\text{Net Residential Area} = 92 \text{ ไร่}$$

จำนวนครัวเรือนในขนาดทั้งหมด 1.231 ครัวเรือน

Dwelling Unit = 1,231 DU

พื้นที่เพื่อการอยู่อาศัย = 92 ไร่

ดังนั้น พื้นที่ 1 ไร่ มีจำนวนครัวเรือนประมาณ 13 ครัวเรือน (13 DU / ไร่)

หรือ 1 DU ต้องการเนื้อที่แปลงที่ดิน 0.075 ไร่ หรือ 30 ตารางวา หรือ 120 ตารางเมตร

เมื่อพิจารณาตามประเภทของที่อยู่อาศัย กำหนดให้มีที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุด 400 DU และบ้านแถว 831 DU มีรายละเอียดดังนี้

1. **ที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุด** มีความสูงของอาคารไม่เกิน 10 ชั้น กำหนดให้สามารถรองรับจำนวนครัวเรือนได้ 400 ครัวเรือน โดย 1 Dwelling Unit มีพื้นที่ดิน 120 ตารางเมตร เนื้อที่ดินทั้งหมดสำหรับอาคารชุด 40,000 ตารางเมตร หรือ 30 ไร่ โดยกำหนดให้ 1 Dwelling Unit มีพื้นที่ใช้สอย 100 ตารางเมตร

พื้นที่อาคารรวมเป็น 40,000 ตารางเมตร รวมเส้นทางการสัญจรภายในอาคาร (Circulation) ร้อยละ 30 คิดเป็น 12,000 ตารางเมตร พื้นที่อาคารรวมทั้งหมดเป็น 52,000 ตร.ม.

ดังนั้นพื้นที่อาคารปกคลุมดินเท่ากับ 5,200 ตารางเมตร (อาคารสูง 10 ชั้น) หรือ 3.25 ไร่

สามารถนำมาคำนวณ Building coverage ratio และ Floor area Ratio สำหรับ อาคารชุด ได้ดังนี้

Building coverage ratio = 3.25 ไร่ / 30 ไร่

B.C.R. = 0.11

Floor area Ratio = 32.5 ไร่ / 30 ไร่

F.A.R. = 1.3

2. **ที่อยู่อาศัยประเภทบ้านแถว** มีความสูงของอาคารไม่เกิน 4 ชั้น สามารถรองรับจำนวนครัวเรือนได้ 831 ครัวเรือน โดยกำหนดให้ 1 Dwelling Unit มีพื้นที่ดิน 120 ตารางเมตร เนื้อที่ทั้งหมดสำหรับบ้านแถว 99,720 ตารางเมตร หรือ 62 ไร่ ขนาดแปลงที่ดิน ไม่ต่ำกว่า 5 เมตร x 24 เมตร โดยมีระยะถอยร่นจากแนวถนน 2 เมตร และถอยร่นด้านหลัง 3.00 เมตร

ดังนั้นที่อยู่อาศัยประเภทตึกแถว มีเนื้อที่ปกคลุมดิน 95 ตารางเมตร

มีพื้นที่อาคารรวมทั้ง 4 ชั้น = $4 \times 95 = 380$ ตารางเมตร

สามารถนำมาคำนวณ Building coverage ratio และ Floor area Ratio สำหรับบ้านแถว ได้ดังนี้

$$\text{Building coverage ratio} = 95 / 100$$

$$\text{B.C.R.} = 0.95$$

$$\text{Floor area Ratio} = 380 / 100$$

$$\text{F.A.R.} = 3.80$$

- **ที่ดินสำหรับเป็นที่จอดรถสำหรับผู้อยู่อาศัย**

เนื่องจากสภาพเส้นทางคมนาคมภายในชุมชนมีเส้นทางที่ค่อนข้างแคบและมีผิวการจราจรที่แคบ ถนนบางสายรถยนต์ไม่สามารถสวนกันได้โดยสะดวก อีกทั้งมีการจอดรถยนต์บนผิวการจราจร โดยเฉพาะผู้ที่พักอาศัยอยู่ในตึกแถว ซึ่งไม่มีพื้นที่สำหรับจอดรถยนต์ภายในบริเวณที่พัก ทำให้ต้องจอดรถบนถนนหน้าที่พักของตน ส่งผลให้ขาดความคล่องตัวและเป็นอุปสรรคในการสัญจรภายในชุมชน ซึ่งสามารถก่อให้เกิดอุบัติเหตุได้โดยง่าย ดังนั้นจึงจำเป็นต้องพัฒนาพื้นที่ชุมชนสำหรับเป็นที่จอดรถยนต์ โดยเน้นการรองรับปริมาณรถยนต์ของผู้ที่อยู่อาศัยอยู่ในตึกแถว ซึ่งไม่มีที่จอดรถ กำหนดให้มีที่จอดรถยนต์ได้ 1 คัน ต่อครัวเรือน

ความต้องการพื้นที่จอดรถสำหรับบ้านแถว 20 ตารางเมตร / 1 คัน / 1 DU

ทั้งหมด 831 DU ต้องการพื้นที่ดินสำหรับจอดรถ 16,620 ตารางเมตร

ความต้องการพื้นที่จอดรถสำหรับอาคารชุด 20 ตารางเมตร / 1 คัน / 1 DU

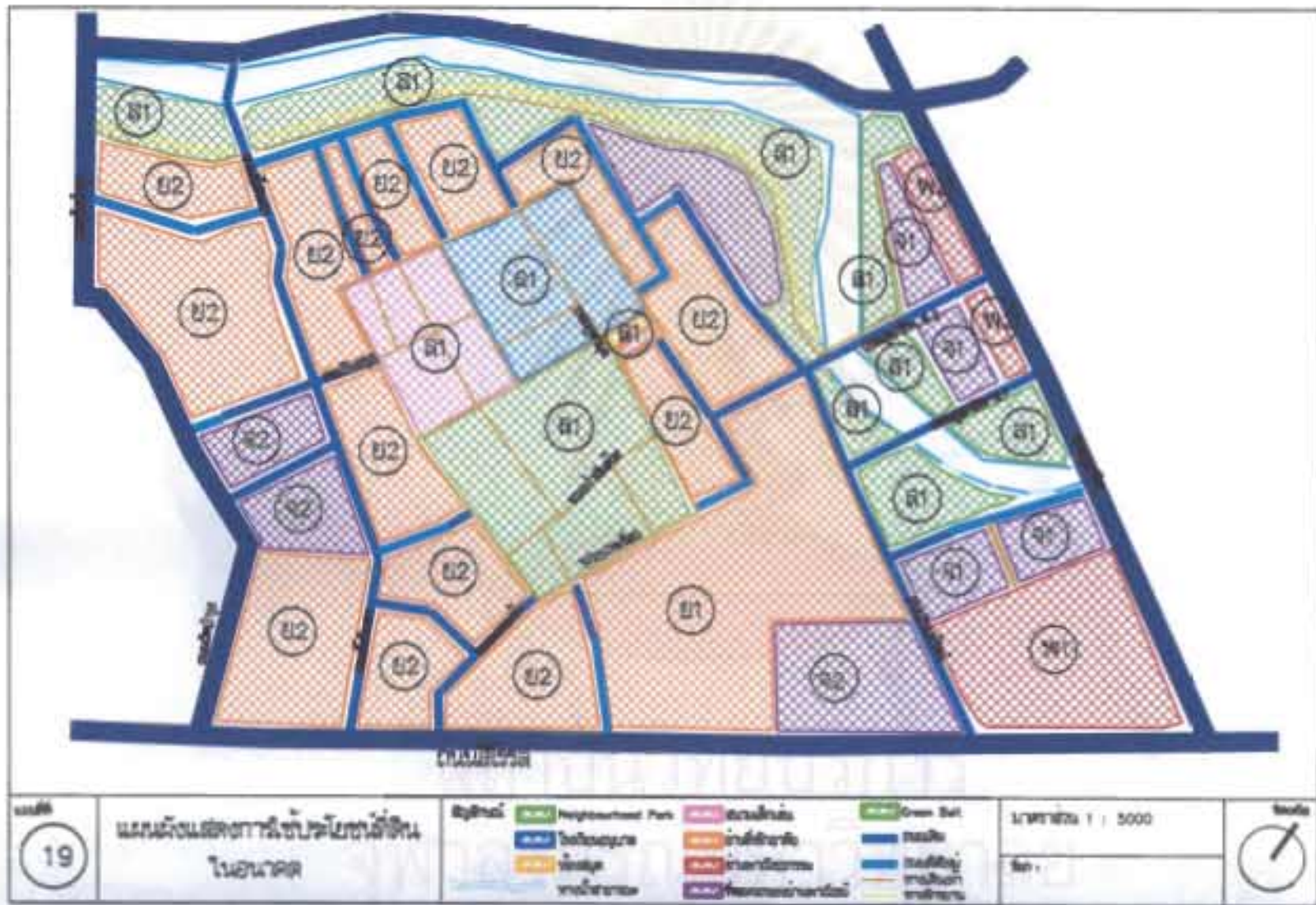
ทั้งหมด 400 DU ต้องการพื้นที่ดินสำหรับจอดรถ 8,000 ตารางเมตร

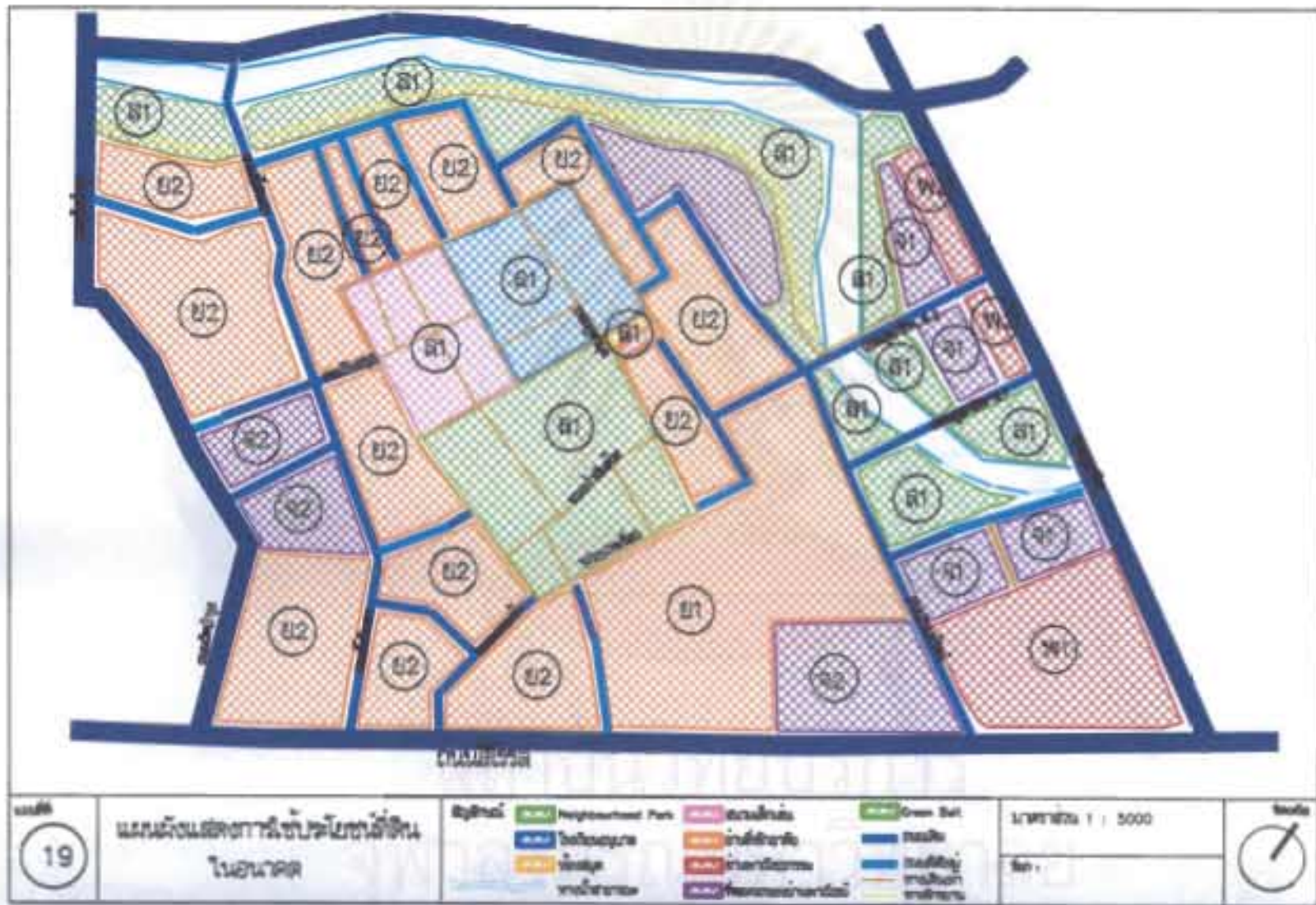
รวมพื้นที่สำหรับจอดรถของย่านที่อยู่อาศัย 24,620 ตารางเมตร หรือ 15.4 ไร่

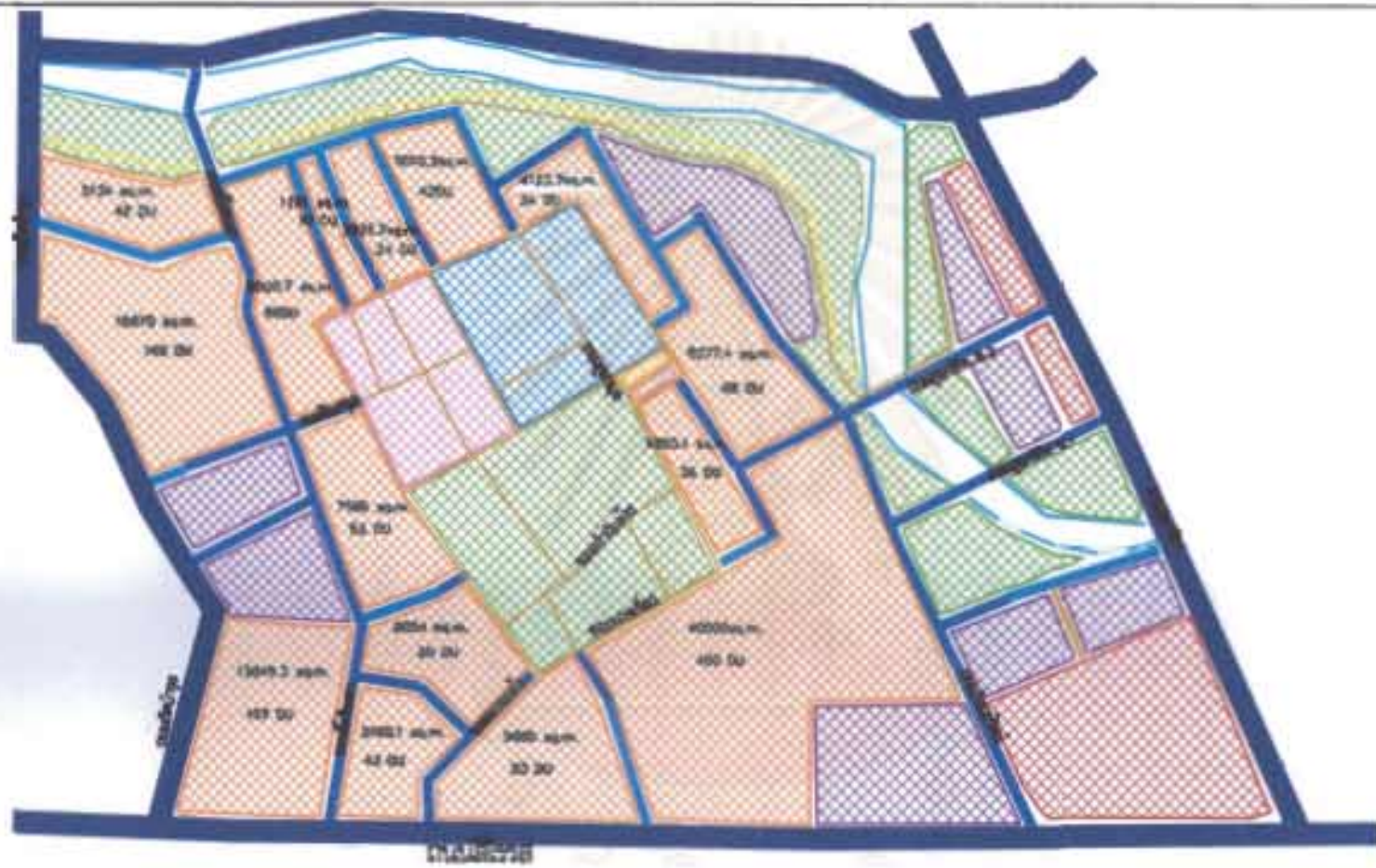
ตารางที่ 5.4 สรุปประเภทของการใช้ประโยชน์ที่ดินในแผนผังชุมชน

ประเภท	สัญลักษณ์	ลักษณะอาคารหรือกิจกรรม
1. ที่อยู่อาศัย	ย1	Apartment Residence Zone ประเภทอาคารชุด ความสูงไม่เกิน 10 ชั้น
	ย2	Multiple-Family Residence Zone ประเภทบ้านแถว ความสูงไม่เกิน 4 ชั้น
2. พาณิชยกรรม	พ1	Neighbourhood Shopping Center ความสูงไม่เกิน 2 ชั้น
	พ2	Neighbourhood Store ความสูงไม่เกิน 4 ชั้น
3. ที่โล่งเพื่อนันทนาการและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม	ล1	Passive Recreation มีลักษณะเป็น Neighbourhood Park และ Active Recreation เป็นแนว Green belt ตลอดความยาวคลอง
4. ศูนย์กลางชุมชน	ช1	โรงเรียนอนุบาล สนามเด็กเล่น ห้องสมุด ศูนย์ชุมชน
5. ที่จอดรถ	จ1	ที่จอดรถสำหรับพาณิชยกรรม
	จ2	ที่จอดรถสำหรับที่อยู่อาศัย

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย







เลขที่ 20

แผนผังเนื้อที่สำหรับบ้านเดี่ยวอาศัย และจำหน่ายที่ดินของบ้านเดี่ยว

สัญลักษณ์	สี/ลาย	คำอธิบาย
ลายตารางสีเขียว	สีเขียว	Neighborhood Park
ลายตารางสีฟ้า	สีฟ้า	สวนสาธารณะ
ลายตารางสีส้ม	สีส้ม	ที่จอดรถ
ลายตารางสีชมพู	สีชมพู	พื้นที่สำหรับบ้านเดี่ยว
ลายตารางสีม่วง	สีม่วง	พื้นที่สำหรับบ้านเดี่ยว
ลายตารางสีน้ำเงิน	สีน้ำเงิน	พื้นที่สำหรับบ้านเดี่ยว
ลายตารางสีน้ำตาล	สีน้ำตาล	พื้นที่สำหรับบ้านเดี่ยว
ลายตารางสีเทา	สีเทา	พื้นที่สำหรับบ้านเดี่ยว
ลายตารางสีเหลือง	สีเหลือง	พื้นที่สำหรับบ้านเดี่ยว

มาตราส่วน 1 : 5000
 1/5000
 1 : 5000



5.5.2 ข้อกำหนดของแผนผังการใช้ประโยชน์ที่ดิน

ในการกำหนดรายละเอียดการใช้ประโยชน์ที่ดินแต่ละประเภทของชุมชนคุณภาพ มีรายละเอียดต่างๆ ดังนี้

ข้อกำหนดในการควบคุมประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดิน (Zoning Ordinance)

1. กำหนดให้การใช้ประโยชน์ที่ดินในชุมชนคุณภาพเป็นการใช้ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม และที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก รองรับจำนวนประชาชนในปี พ.ศ. 2555 จำนวน 4,925 คน โดยการควบคุมและเพิ่มปริมาณของพื้นที่การใช้ประโยชน์ที่ดินและความสูงของอาคาร รายละเอียดให้อยู่ในข้อกำหนดของแต่ละประเภทของการใช้ประโยชน์ที่ดิน
2. ในบริเวณที่กำหนดให้เป็นย่านที่อยู่อาศัย ห้ามมิให้มีการก่อสร้างหรือต่อเติมอาคารอื่นใดที่ไม่ใช่ที่พักอาศัย โดยให้คงสภาพเดิมไว้ เพื่อรักษาความสงบเรียบร้อยของย่านที่อยู่อาศัย
3. ในบริเวณที่กำหนดให้เป็นย่านพาณิชยกรรม อนุญาตให้ทำการก่อสร้างอาคารที่พักอาศัยหรืออาคารประเภทอื่นที่ไม่ก่อมลพิษหรือเหตุรำคาญใดๆแก่ชุมชน แต่ไม่เกินร้อยละ 5 ของที่ดินประเภทนั้นในแต่ละบริเวณ
4. ข้อกำหนดอื่นๆให้เป็นไปตามผังเมืองรวมเมืองยะลา จังหวัดยะลา ฉบับที่ 441 (พ.ศ. 2543) และพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522
5. ข้อกำหนดในแต่ละประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดิน โดยมีเกณฑ์ในการพิจารณาจากข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2535 ของกรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย และเกณฑ์พิจารณาการใช้ที่ดินแต่ละประเภทในผังเมืองรวม สำนักพัฒนามาตรฐานผังเมือง กรมผังเมือง ซึ่งมีรายละเอียดมีดังนี้

สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ 5.5 แสดงข้อกำหนดในการควบคุมการให้ประโยชน์ที่ดิน

รายการ	ข้อกำหนดการใช้ที่ดิน							
	พารามิเตอร์		ที่อยู่อาศัย		ที่โล่งเพื่อ นันทนาการ และรักษาคุณ ภาพสิ่งแวดล้อม	ที่ดินสำหรับ ศูนย์กลาง ชุมชน	ที่จอดรถ	
	พ1	พ2	ย1	ย2	ล1	ช1	จ1	จ2
F.A.R.	0.75	3	1.30	3.80	-	0.50	-	-
B.C.R.	0.38	0.75	0.11	0.95	-	0.97	-	-
แนวเขตอาคาร								
1.ระยะถอยร่นจาก ถนน								
-ถนนกว้าง<10 ม.	ไม่น้อยกว่า 6 เมตรจาก ศูนย์กลาง ถนน	ไม่น้อยกว่า 2 เมตร	ไม่น้อยกว่า 6 เมตรจาก ศูนย์กลาง ถนน	ไม่น้อย กว่า 2 เมตร	-	ไม่น้อยกว่า 6 เมตรจาก ศูนย์กลาง ถนน	-	-
-ถนนกว้าง>10 ม.	1ใน10ของ ความกว้าง ถนน	ไม่น้อยกว่า 2 เมตร	1ใน10ของ ความกว้าง ถนน	ไม่น้อย กว่า 2 เมตร	-	1ใน10ของ ความกว้าง ถนน	-	-
2.ระยะถอยร่นจาก เขตที่ดิน	พ1	พ2	ย1	ย2	ล1	ช1	จ1	จ2
-0-2ชั้น	หน้าต่างถอย ร่น2เมตร จากเขตที่ดิน	หน้าต่างถอย ร่น2เมตร จากเขตที่ดิน	หน้าต่างถอย ร่น2เมตร จากเขตที่ดิน	หน้าต่าง ถอยร่น2 เมตรจาก เขตที่ดิน	-	หน้าต่างถอย ร่น2เมตร จากเขตที่ดิน	-	-
-2ชั้นครึ่ง-4ชั้น	-	จากช่องเปิด ถอยร่น3 เมตร	จากช่องเปิด ถอยร่น3 เมตร	จากช่อง เปิดถอย ร่น3เมตร	-	จากช่องเปิด ถอยร่น3 เมตร	-	-
-4ชั้นครึ่ง-10ชั้น	-	-	จากช่องเปิด ถอยร่น3เมตร และอาคารสูง ถอยร่นโดย รวม 6 เมตร	-	-	-	-	-
จำนวนชั้นสูงสุด	2	4	10	4	-	2	-	-
ขนาดที่ดินด้านหน้า กว้างต่ำสุด	5ม.	5ม.	-	5ม.	-	-	-	-

5.5.3 แนวทางการพัฒนาด้านโครงข่ายการคมนาคมและการขนส่ง

1. ระบบถนน โดยเบื้องต้นให้ยึดโครงข่ายการคมนาคมเดิมเป็นหลัก และเน้นการเชื่อมต่อของถนนสายหลัก สายรอง และสายย่อยภายในชุมชนให้มีลักษณะเป็นโครงข่ายพร้อมทั้ง ขยายถนนตัดบำรุงซึ่งเชื่อมต่อกับถนนโครงการด้านหลังชุมชนให้เป็น Arterial Street เพื่อสร้างโครงข่ายถนนสายหลักรอบชุมชน หลีกเลียงการมีถนนแบบ Trough traffic ผ่านเข้ามาภายในชุมชน รวมทั้งเชื่อมต่อถนนสายใหม่ที่ต้องการให้เป็นตัวชี้้นำการพัฒนาพื้นที่ในบริเวณที่ยังไม่ได้รับการพัฒนากับโครงข่ายเดิมอย่างเหมาะสม มีการเชื่อมต่อของถนนที่มีลักษณะแบบก้นถู (Cul - de - sac) เพื่อให้สามารถสัญจรผ่านไปมาได้โดยไม่ต้องกลับรถ และให้ประชาชนเดินเท้าไปยังศูนย์กลางชุมชนได้โดยปลอดภัย และจะก่อให้เกิดความสงบของย่านที่พักอาศัย และมีการจัดระบบการจราจรให้เพิ่มความคล่องตัวในการสัญจรในชุมชน มีการเชื่อมโยงตามลำดับศักดิ์ของถนน สำหรับผิวจราจรในบริเวณที่ตัดถนนเพิ่มควรให้มีความสอดคล้องกับขนาดของถนนเดิม และควรมีผิวจราจรสำหรับรถยนต์ขนาดกลางถึงขนาดเล็ก เพื่อให้มีความเรียบสงบปลอดภัย ปริมาณการจราจรเบาบางเพื่อรักษาบรรยากาศของที่อยู่อาศัยไว้

2. ทางเดินเท้า ส่วนบริเวณที่มีผิวจราจรคับแคบรถยนต์ไม่สามารถสวนกัน ได้เหมาะที่จะพัฒนาเป็นทางเดินเท้าทดแทน โดยมีการจัดภูมิทัศน์ให้ร่มรื่นสวยงามให้สามารถเดินเท้าได้แม้ในระยะทางที่ไกล สำหรับบริเวณริมคลองตายที่กำหนดให้เป็นพื้นที่สีเขียว ในแผนผังการใช้ประโยชน์ที่ดินนั้น ควรมีการพัฒนาเป็นทางเดินและทางจักรยาน เพื่อเป็นสถานที่ออกกำลังกาย และพักผ่อนหย่อนใจควบคู่กันไป การพิจารณาความกว้างของทางเท้าต้องคำนึงถึงสาธารณูปโภคที่อยู่ภายในเขตทางเท้าและจะต้องพิจารณาถึงผู้เดินเท้า โดยสมมุติให้ความกว้างของผู้เดินเท้า 1 คน เท่ากับ 0.60 ม. และแต่ละแถวของผู้เดินเท้า หรือความกว้างของช่องทางเดินเท้าเท่ากับ 0.75 ม. (รวมถึงที่ว่างรอบตัว) โดยกำหนดให้สามารถเดินเท้าได้ 2 แถว ดังนั้นขนาดทางเท้าที่เหมาะสมกับโครงการนี้ เท่ากับ 2.00 ม.

3. ทางจักรยาน กำหนดให้อยู่บริเวณแนวเลียบริมคลองเช่นเดียวกับทางเท้า โดยทั่วไปทางจักรยานมีความกว้างมาตรฐาน 2.50 ม. หรือ 1.80 ม. (ที่มา : คู่มือการวางและปฏิบัติตามผังเมืองรวม , กองฝึกอบรม กรมการผังเมือง) สำหรับการเดินรถแบบทางเดียว ในพื้นที่นี้ออกแบบให้มีลักษณะการเดินรถแบบ 2 ทาง สวนกันได้ เพื่อความคล่องตัว ความกว้างที่เหมาะสมจึงอยู่ที่ 3.60 ม.

5.5.4 ข้อกำหนดต่าง ๆ ของแผนผังโครงข่ายคมนาคม

ประเภทและขนาดของเขตทางของถนนตัดใหม่ ทางเดินเท้า และทางจักรยาน ที่ระบุไว้ในแผนผังชุมชนคูหาमुख มีรายละเอียดดังนี้

1. ถนนแบบ ก. ถนนแอสฟัลติกคอนกรีต ผิวจราจรกว้าง 10 ม. ทางเท้ากว้างข้างละ 1.50 ม.
2. ถนนแบบ ข. ถนนแอสฟัลติกคอนกรีต ผิวจราจรกว้าง 8 ม. ทางเท้ากว้างข้างละ 1.50 ม.
3. ทางเดินเท้า ท1 ทางเท้าปูบล็อกคอนกรีต ขนาดกว้าง 3.00 ม. ปลูกต้นไม้ใหญ่และจุดนั่งพักทุกระยะ 0 ม. และเสาไฟฟ้าสาธารณะทุกระยะ 30 ม.
4. ทางเดินเท้า ท1 ทางเท้าปูบล็อกคอนกรีต ขนาดกว้าง 2.00 ม. ปลูกต้นไม้ใหญ่และจุดนั่งพักทุกระยะ 30 ม. และเสาไฟฟ้าสาธารณะทุกระยะ 30 ม.
5. ทางจักรยาน จ1 ทางเท้าปูบล็อกคอนกรีต ขนาดกว้าง 3.60 ม. ปลูกต้นไม้ใหญ่และจุดนั่งพักทุกระยะ 20 ม. และเสาไฟฟ้าสาธารณะทุกระยะ 30 ม.

5.5.5 แนวทางในการพัฒนาด้านระบบสาธารณูปโภค

เนื่องจากพื้นที่ชุมชนตั้งอยู่ในเขตเทศบาลนครยะลา ที่มีการให้บริการสาธารณูปโภคขั้นพื้นฐานครอบคลุมทุกพื้นที่อยู่แล้ว ในการวางผังเฉพาะจึงพิจารณาระบบสาธารณูปโภคที่สำคัญสำหรับชุมชนที่อยู่อาศัยหนาแน่นมากและที่เป็นปัญหาอยู่ในปัจจุบัน ได้แก่

1. ระบบระบายน้ำและบำบัดน้ำเสีย

ระบบการระบายน้ำในพื้นที่ชุมชนคูหาमुख มีระบบการระบายน้ำเป็นแบบระบบการระบายน้ำรวม (Combined Sewer System) โดยรวมเก็บทั้งน้ำเสียและน้ำฝน มีการระบายน้ำจากอาคารบ้านเรือนลงสู่ท่อระบายน้ำที่มีขนาดความกว้าง 0.60 ม. และมีทิศทางการระบายน้ำลงสู่คลองตายด้านหลังพื้นที่ชุมชน ซึ่งในปัจจุบันการระบายน้ำจากบ้านเรือนยังไม่มี การบำบัดน้ำเสียก่อนปล่อยลงสู่ทางระบายน้ำสาธารณะ เนื่องจากในอดีตประชาชนอาศัยอยู่ในบริเวณนี้ไม่มากนัก คุณภาพของน้ำที่ปล่อยลงสู่คลองตายยังอยู่ในเกณฑ์ที่ไม่จำเป็นต้องมีการบำบัด แต่ในภาวะการณ์ในปัจจุบัน ชุมชนคูหาमुखมีประชากรอาศัยอยู่เพิ่มจำนวนมากขึ้น สังเกตได้จากการวัดค่าคุณภาพน้ำเสีย (BOD) มีค่าเกินมาตรฐานคือ มากกว่า 20 โดยบริเวณสะพานปลายถนนยี่มจินดา มีค่า BOD 34 mg/l (ที่มา : ส่วนช่างสุขาภิบาล สำนักการช่าง เทศบาลนครยะลา) จึงจำเป็นต้องมีการบำบัดน้ำเสียก่อนปล่อยลงสู่คลองตาย ซึ่งสอดคล้องกับเทศบาล

นระยะที่มีโครงการพัฒนาระบบบำบัดน้ำเสียบริเวณคลองตาย ภายในปีงบประมาณปี 2549 นี้ โดยมีการบำบัดน้ำเสียแบบบ่อปรับเสถียร ซึ่งเป็นวิธีธรรมชาติ น้ำเสียจะถูกระบายเข้าบ่อดก ตะกอน บ่อฝุ้ง และระบายลงสู่แม่น้ำปัตตานี บริเวณสถานีสูบน้ำ B สามารถรองรับปริมาณน้ำเสียได้ถึงปี พ.ศ.2565

ในด้านปัญหาในการระบายน้ำของชุมชนนั้น มีบางบริเวณที่ยังไม่มีการวางท่อระบายน้ำ ทำให้เกิดปัญหาน้ำท่วมขัง โดยเฉพาะในฤดูฝน หรือช่วงที่มีฝนตกหนัก อันได้แก่ บริเวณ ถ.ภูมาชีพ ซ.1 ซอยกำนันด้วง ซอยนางเนี่ยว ซึ่งเป็นพื้นที่ที่กำหนดให้พัฒนาเป็นทางเดินเท้าในอนาคตเนื่องจากมีผิวการจราจรที่คับแคบ จึงควรออกแบบให้มีการวางท่อระบายน้ำควบคู่ไปกับการพัฒนาทางเดินเท้าในบริเวณดังกล่าว โดยกำหนดให้มีขนาดเดียวกันกับท่อระบายน้ำภายในชุมชน คือมีความกว้าง 0.60 ม. เพื่อความสะดวกในการไหลเวียนของปริมาณน้ำเสียภายในชุมชนก่อนระบายลงสู่คลองตาย เช่นเดียวกับบริเวณที่เสนอแนะให้มีการตัดถนนใหม่ก็ควรมีการวางท่อระบายน้ำควบคู่กันไปด้วยเช่นกัน ซึ่งมีรายละเอียดต่างๆ ดังนี้

ระบบการระบายน้ำฝน ในการระบายน้ำฝนตามธรรมชาติจะยังคงอาศัยการระบายจากผิวการจราจรลงสู่ท่อระบายน้ำสาธารณะและไหลลงสู่คลองตายซึ่งตั้งอยู่ตอนบนของพื้นที่ ซึ่งเป็นพื้นที่รองรับน้ำที่สำคัญของชุมชนและบริเวณใกล้เคียง

ระบบการระบายน้ำเสีย เนื่องจากในปัจจุบันระบบการระบายน้ำยังเป็นแบบท่อรวม ดังนั้นจึงกำหนดให้อาคารบ้านเรือนก่อนที่จะปล่อยน้ำเสียลงสู่ทางระบายน้ำสาธารณะ จะต้องมีการบำบัดน้ำเสีย โดยจะต้องมีการติดตั้งบ่อดักขยะและบ่อดักไขมันทุกหลังคาเรือน แล้วจึงระบายลงสู่ทางระบายน้ำสาธารณะได้

ระบบท่อระบายน้ำสาธารณะ กำหนดให้มีการวางท่อระบายน้ำในบริเวณที่ยังไม่มีการวางแนวท่อ ลักษณะเป็นท่อคอนกรีตขนาดกว้าง 0.60 ม. โดยติดตั้งในบริเวณดังต่อไปนี้

- ระหว่างซอยกำนันด้วงและซอยนางเนี่ยวยาว 125 ม.
- ถนนภูมาชีพซอย 1 ยาว 387 ม.

ระบบการบำบัดน้ำเสียรวม ระบบระบายน้ำฝนและระบบระบายน้ำเสียของเทศบาลนครยะลาเป็นแบบร่วมกัน กล่าวคือ ท่อระบายน้ำเสียของถนนต่างๆ จะเป็นที่รับน้ำฝนและน้ำเสียจากอาคารพาณิชย์ และบ้านเรือนต่างๆ แล้วไหลจากแหล่งน้ำธรรมชาติคือแม่น้ำปัตตานีในที่สุด ส่วนในพื้นที่ชุมชนคูหาमुख น้ำจากแหล่งชุมชนจะระบายลงสู่คลองตาย ยาวประมาณ 1,900

เมตร ซึ่งเป็นทางน้ำธรรมชาติกว้างประมาณ 10-20 เมตร สภาพเป็นคูดิน ปกคลุมด้วยวัชพืช น้ำที่ไหลลงคลองตายจะระบายไปยังสถานีสูบน้ำ B และระบายลงสู่แม่น้ำปิตตานี

เทศบาลนครยะลา มีโครงการพัฒนาระบบบำบัดน้ำเสียบริเวณคลองตายตอนบนของพื้นที่ชุมชน โดยเลือกระบบบำบัดน้ำเสียแบบระบบบ่อบำบัดเสถียร (Stabilization Pond, SP) เป็นบ่อบำบัดที่มีการออกแบบให้จุลินทรีย์สามารถย่อยสลายสารอินทรีย์ต่าง ๆ ในน้ำเสีย โดยวิธีการย่อยสลายแบบใช้ออกซิเจนเป็นหลัก ซึ่งมีแสงแดดและสาหร่ายเป็นปัจจัยที่สำคัญต่อการเพิ่มปริมาณของออกซิเจนในบ่อ เพื่อให้จุลินทรีย์สามารถทำงานได้อย่างมีประสิทธิภาพ ดังนั้นความลึกของบ่อจึงอยู่ในระดับที่แสงอาทิตย์สามารถส่องได้อย่างทั่วถึง โดยทั่วไปมีความลึกไม่เกิน 1.5 เมตร ส่วนปัจจัยอื่น ๆ ที่สำคัญที่มีผลต่อประสิทธิภาพของระบบนี้ ได้แก่ ปริมาณสาหร่าย ความเข้มข้นของน้ำเสีย และระยะเวลาในการเก็บกักน้ำเสีย เพื่อการย่อยสลายของจุลินทรีย์ โดยทั่วไปบ่อนี้จะลดค่า BOD ลงได้ร้อยละ 60-80 (ที่มา : ส่วนช่างสุขาภิบาล สำนักการช่าง เทศบาลนครยะลา) การปรับปรุงคุณภาพน้ำด้วยวิธีการใช้บ่อฝุ้ง จะต้องใช้พื้นที่ในการก่อสร้างมากจึงจะเหมาะสมสำหรับชุมชนที่มีราคาต่ำ ดูแลและควบคุมได้ง่าย รวมทั้งน้ำเสียจะต้องมีความสกปรกไม่มากนักเกินไป



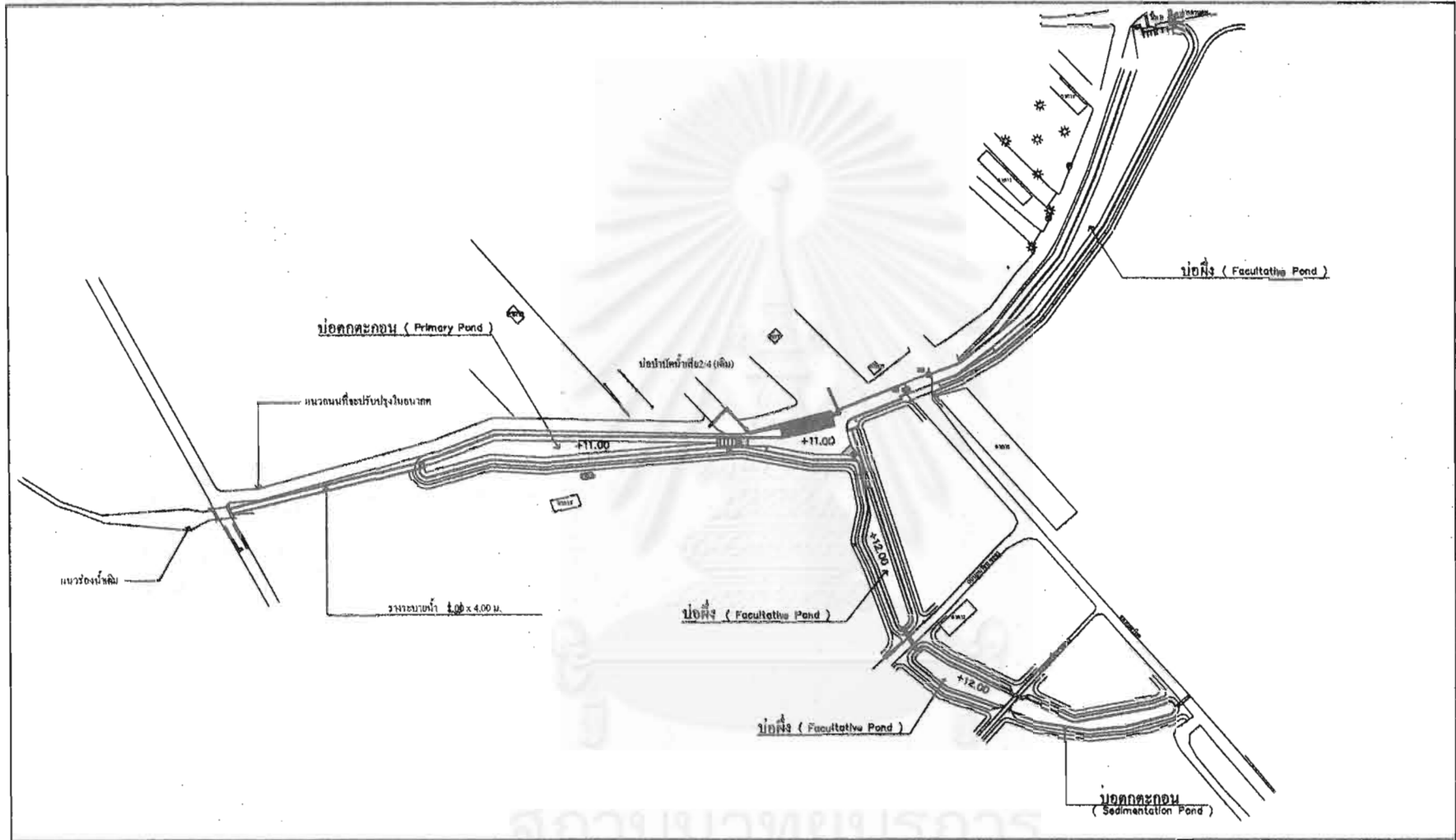
แผนภูมิที่ 5.1 การทำงานของระบบบ่อบำบัดเสถียร (Stabilization Pond, SP)


2. ระบบไฟฟ้าและประปา

เนื่องจากพื้นที่ชุมชนตั้งอยู่ในเขตเทศบาลนครยะลา ที่มีการให้บริการไฟฟ้าและประปาครอบคลุมทุกพื้นที่แล้ว โดยเทศบาลนครยะลา มีกำลังการผลิตน้ำประปา 1,500 ลบ.ม./ชม. หรือ 36,000 ลบ.ม./วัน ซึ่งเป็นกำลังการผลิตน้ำที่รองรับปริมาณการใช้น้ำที่เพิ่มขึ้นในอนาคตอีก 20 ปี ส่วนระบบไฟฟ้ายังขาดแต่บริเวณที่จะมีการตัดถนนใหม่ในผังเฉพาะจำเป็นจะต้องมีการเพิ่มจุดติดตั้งไฟฟ้าสาธารณะ เพื่อให้แสงสว่างทั่วถึงทั้งบริเวณ และให้เกิดความสะดวกในการเดินทางในยามค่ำคืนของประชาชนในพื้นที่และป้องกันเหตุอันเกิดจากความมืดในยามค่ำคืน โดยให้มีความถี่ในการติดตั้ง 30.00ม.ต่อ เสาไฟฟ้า 1 ต้น (ที่มา : ส่วนการโยธา สำนักงานช่าง เทศบาลนครยะลา)



สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



แผนที่ที่ 23	ผังบริเวณแสดงระบบปรับปรุง คุณภาพน้ำ	สัญลักษณ์	มาตรฐาน scale to fit ที่มา : ส่วนงานช่างสุขาภิบาล สำนักการช่าง เทศบาลนครระยอง	ทิศเหนือ 
------------------------	--	------------------	--	---

5.5.6 ขั้นตอนของการพัฒนาให้เป็นไปตามแผนผังชุมชน (Development Phasing)

การพัฒนาพื้นที่โครงการเป็นแบบในลักษณะทยอยดำเนินการเป็นส่วนๆ มีการกำหนดช่วงเวลาของการพัฒนาในแต่ละโครงการ ซึ่งมีข้อพิจารณาดังนี้

- การดำเนินการพัฒนาแต่ละโครงการในแต่ละพื้นที่ที่จะต้องสอดคล้องประสานการพัฒนาซึ่งกันและกัน มีความเกี่ยวเนื่องต่อการดำเนินการพัฒนาในโครงการหรือพื้นที่ที่เกี่ยวข้องเนื่องกัน เช่นในการพัฒนาโครงข่ายถนน จะต้องคำนึงถึงการวางระบบสาธารณูปโภคต่างๆที่จะต้องดำเนินการควบคู่กันหรือต้องดำเนินการในระยะถัดกันไป
- ให้สามารถดำเนินการแยกส่วนได้ในแต่ละพื้นที่ที่ต้องการพัฒนา โดยส่งผลกระทบต่อพื้นที่ข้างเคียง หรือการดำเนินกิจกรรมต่างๆของประชาชนในชุมชนน้อยที่สุด
- ลำดับการพัฒนาจะต้องจูงใจให้เกิดการลงทุนพัฒนาในพื้นที่ที่ต้องการให้เกิดการพัฒนาโดยเอกชนก่อนและหลังตามการวางแผนความคิดในการขยายตัวของชุมชน เช่น หากต้องการที่จะให้ภาคเอกชนพัฒนาด้านการอยู่อาศัยเป็นอันดับแรก ก็ควรที่จะพัฒนาระบบสาธารณูปโภคให้มีความเพียงพอและพัฒนาพื้นที่สาธารณประโยชน์ต่างๆเพื่อเป็นแรงกระตุ้นให้มีการพัฒนาด้านที่อยู่อาศัยของภาคเอกชน
- การใช้งบประมาณที่ทยอยดำเนินการเป็นช่วงเวลาช่วยให้ไม่ต้องใช้งบประมาณครั้งละมากๆ อีกทั้งไม่เป็นภาระในการดำเนินการ และช่วยให้เกิดความเป็นไปได้ในการดำเนินการมากขึ้น

ขั้นตอนของการพัฒนาที่กำหนดให้ทยอยดำเนินการเป็นรายปี รวมระยะเวลา 10 ปี โดยพิจารณาเฉพาะโครงการที่เป็นหน้าที่ของภาครัฐโดยตรง ประกอบด้วยรายละเอียดของขั้นตอนการพัฒนารายปี

ช่วงระยะเวลาของปีที่ 1

- วางท่อระบายน้ำขนาดความกว้าง 0.60 ม. ระหว่างซอยกำหนดผังและซอยนางเนี่ยวยาว 125 ม. และถ. ฎมาชีพ ซ.1 ยาว 387 เมตร

- ช่วงระยะเวลาของปีที่ 2 - ประกาศการเวนคืนที่ดินบริเวณที่จะพัฒนาเป็นถนนโครงการแบบ ก. จำนวน 7 แห่ง ถนนแบบ ข. จำนวน 7 แห่ง และขยายผิวจราจรถนนกวดบำรุง กว้าง 20 เมตร
- ช่วงระยะเวลาของปีที่ 3 - รื้อถอนสิ่งปลูกสร้างบริเวณที่ถูกเวนคืน พร้อมทั้งปรับระดับพื้นที่เพื่อเตรียมการก่อสร้าง
- ช่วงระยะเวลาของปีที่ 4 - พัฒนาระบบบำบัดน้ำเสียบริเวณคลองตาย (แผนงานเทศบาลนครยะลา โครงการปี 2549)
- ช่วงระยะเวลาของปีที่ 5 - ก่อสร้างถนนแบบ ก. จำนวน 7 แห่ง ถนนแบบ ข. จำนวน 7 แห่ง และขยายผิวจราจรถนนกวดบำรุง กว้าง 20 เมตร
- ช่วงระยะเวลาของปีที่ 6 - ประกาศการเวนคืนที่ดินบริเวณที่จะพัฒนาเป็นศูนย์กลางชุมชน (ข1) บริเวณที่จะพัฒนาเป็นสวนสาธารณะ (ล1 และ ล2) บริเวณที่จะพัฒนาเป็นที่จอดรถ(จ1 และ จ2)
- ช่วงระยะเวลาของปีที่ 7 - รื้อถอนสิ่งปลูกสร้างบริเวณที่ถูกเวนคืน พร้อมทั้งปรับระดับพื้นที่เพื่อเตรียมการก่อสร้าง
- ช่วงระยะเวลาของปีที่ 8 - ก่อสร้างอาคารศูนย์ชุมชน สนามเด็กเล่น โรงเรียนอนุบาล และห้องสมุดประจำชุมชนและก่อสร้างทางเดินเท้าบริเวณภายใน
- ช่วงระยะเวลาของปีที่ 9 - พัฒนาพื้นที่ที่กำหนดในแผนผังชุมชนให้เป็นที่จอดรถ สำหรับที่อยู่อาศัยและยานพาหนะจักรยาน
- ช่วงระยะเวลาของปีที่ 10 - พัฒนาพื้นที่สีเขียวริมคลองตายเป็นสวนสาธารณะที่ประกอบด้วยบริเวณที่ออกกำลังกายกำลังกาย ทางเดินเท้าและทางจักรยาน

5.6 สรุปผลจากการวางแผนผังชุมชน

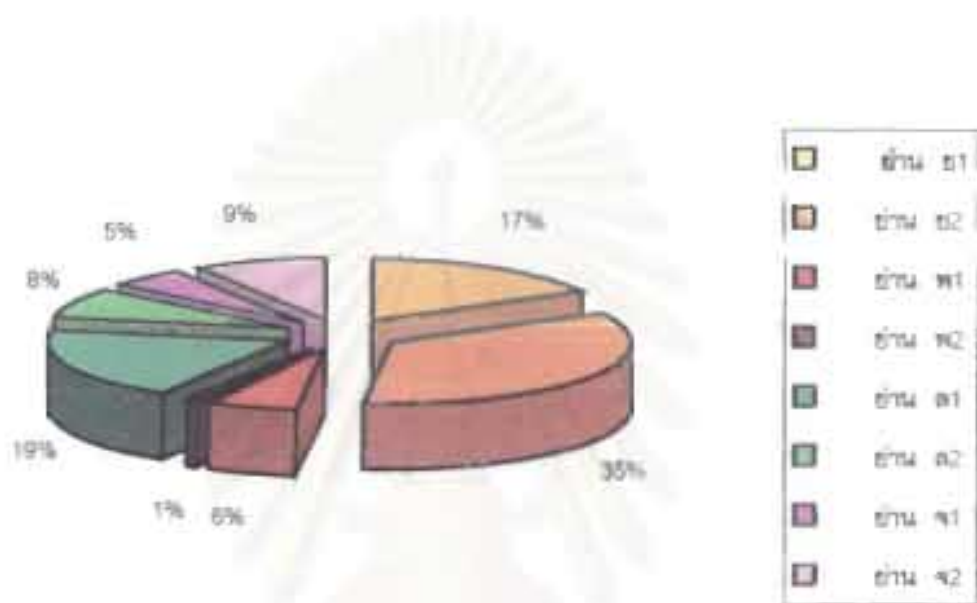
จากการวางแผนผังชุมชนจะเห็นว่าการใช้ประโยชน์ที่ดินส่วนใหญ่เป็นพื้นที่สำหรับที่อยู่อาศัย ซึ่งสอดคล้องกับผังเมืองรวมที่ต้องการเพิ่มความหนาแน่นของที่อยู่อาศัยในบริเวณชุมชนนี้ เพื่อให้เกิดการใช้ประโยชน์ที่ดินอย่างคุ้มค่า รวมทั้งมีการใช้ประโยชน์ที่ดินที่ให้บริการทางด้านสังคมกับย่านที่พักอาศัยหนาแน่นมาก ได้แก่ ย่านพาณิชยกรรมที่ให้บริการในระดับชุมชน สวนสาธารณะ โรงเรียนอนุบาล ศูนย์ชุมชน ที่จอดรถ พื้นที่เป็นต้น

เมื่อเปรียบเทียบการใช้ประโยชน์ที่ดินก่อนการวางแผน จะเห็นว่าพื้นที่รกร้างว่างเปล่าได้ถูกพัฒนาให้เกิดประโยชน์มากขึ้น โดยเมื่อเทียบสัดส่วนของการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทนี้ ซึ่งมีอยู่ร้อยละ 45 ได้ถูกพัฒนาเป็นย่านพาณิชยกรรม ร้อยละ 8 ที่ดินประเภทที่โล่งเพื่อนันทนาการและการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม ร้อยละ 33 และที่จอดรถ ร้อยละ 17 ซึ่งก่อให้เกิดการใช้ประโยชน์ที่ดินที่เป็นประโยชน์ต่อส่วนรวม เสริมสร้างชุมชนให้น่าอยู่และช่วยยกระดับคุณภาพชีวิตของประชาชนในชุมชนให้ดีขึ้นอีกด้วย

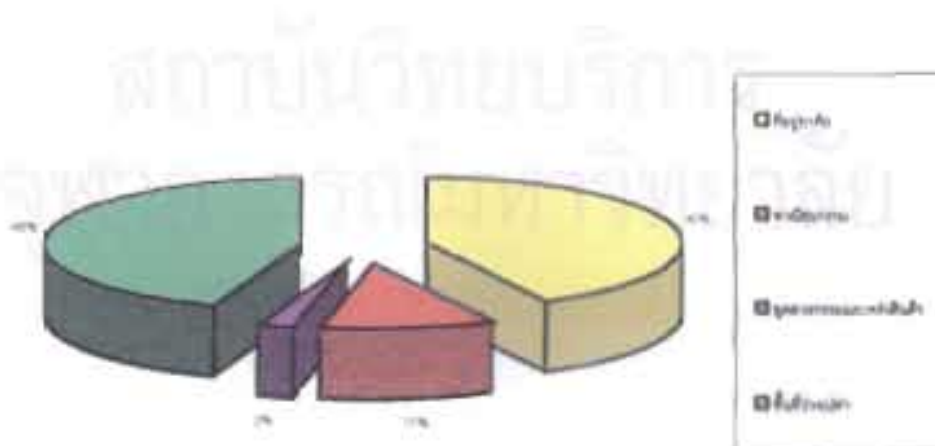
ตารางที่ 5.6 สรุปรายละเอียดสัดส่วนการใช้ประโยชน์ที่ดินในชุมชนคูหาชุม

ลำดับที่	ประเภทและย่านการใช้ที่ดิน	เนื้อที่(ไร่)	ร้อยละ (%)
1.	ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัย (ย)		
	- ย่าน ย1	30	17
	- ย่าน ย2	62	35
2.	ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม (พ)		
	- ย่าน พ1	10	6
	- ย่าน พ2	2	1
3.	ที่ดินประเภทที่โล่งเพื่อนันทนาการและการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม (ล1)	33	19
4.	ศูนย์กลางชุมชน (ช1)	14	8
5.	ที่ดินสำหรับจอดรถ (จ)		
	- ย่าน จ1	8	5
	- ย่าน จ2	15	9

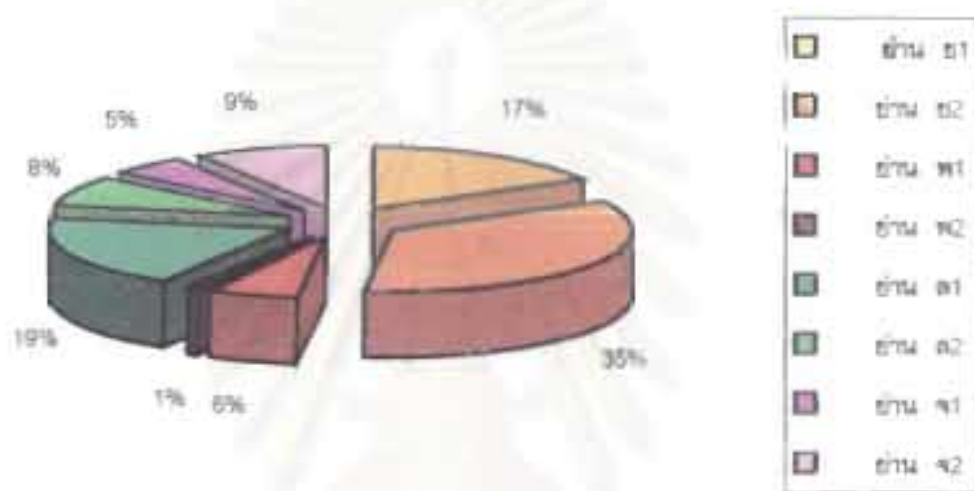
แผนภูมิที่ 5.2 แสดงสัดส่วนของการใช้ประโยชน์ที่ดินแต่ละประเภทหลังการวางผัง



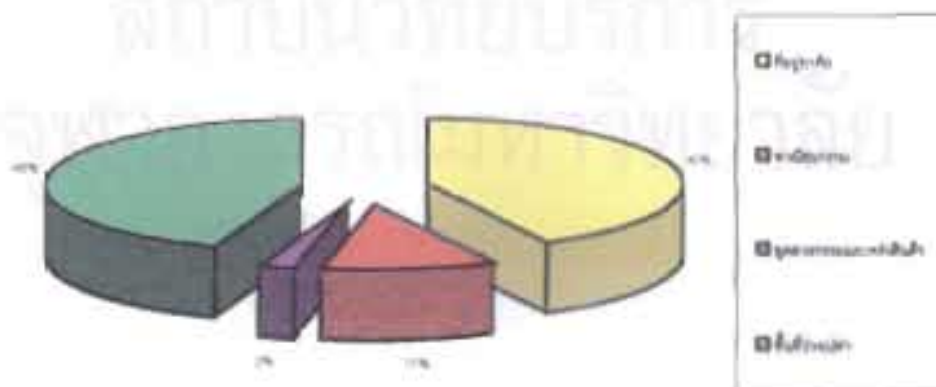
แผนภูมิที่ 5.3 แสดงสัดส่วนของการใช้ประโยชน์ที่ดินแต่ละประเภทก่อนการวางผัง



แผนภูมิที่ 5.2 แสดงสัดส่วนของการใช้ประโยชน์ที่ดินแต่ละประเภทหลังการวางผัง



แผนภูมิที่ 5.3 แสดงสัดส่วนของการใช้ประโยชน์ที่ดินแต่ละประเภทก่อนการวางผัง



5.7 กฎหมายที่เกี่ยวข้อง

มาตรการด้านกฎหมายที่จะนำมาใช้ในการควบคุมกำกับดูแลเพื่อให้การพัฒนาที่เกิดขึ้นภายหลังเป็นไปในทิศทางที่ต้องการ สามารถช่วยให้ทั้งสิ่งปลูกสร้างและสภาพแวดล้อมสอดคล้องกับรูปแบบที่ได้วางไว้ในแผนผังชุมชน ตลอดจนเหมาะสมกับสภาพแวดล้อมในบริเวณใกล้เคียง จำเป็นต้องใช้มาตรการทางกฎหมายในการควบคุม

การดำเนินการพัฒนาพื้นที่เฉพาะ (Area Planning) จำเป็นจะต้องวางแผนและวางผังในรูปของผังเมืองเฉพาะ โดยใช้พระราชบัญญัติผังเมืองเฉพาะเป็นมาตรการหลักในการบังคับใช้ และจำเป็นต้องใช้การจัดรูปที่ดินมาเป็นกลไกในการจัดการด้านที่ดิน ให้สามารถใช้ประโยชน์ที่ดินได้อย่างเต็มประสิทธิภาพและสามารถรองรับจำนวนประชากรและหน่วยที่อยู่อาศัยได้ตามที่กำหนดไว้เป้าหมายการพัฒนา

ในการควบคุมด้านอื่นๆที่เกี่ยวข้องอาศัยฐานกฎหมายเดิม เช่น พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ควบคุมลักษณะของสิ่งก่อสร้างที่อนุญาตให้ปลูกสร้างได้ตามผังเมืองเฉพาะที่นอกเหนือและจากที่ได้กำหนดไว้ในผังเมืองเฉพาะ พระราชบัญญัติการผังเมืองซึ่งเป็นกฎหมายที่เน้นการพัฒนา โดยเฉพาะด้านการใช้ประโยชน์ที่ดินและโครงข่ายคมนาคม และ เทศบัญญัติเทศบาลนครยะลา

บทที่ 6

สรุปผลการศึกษาและข้อเสนอแนะ

6.1 สรุปผลการศึกษา

จากการศึกษาสภาพพื้นที่ชุมชนคูหาชุมทำให้ทราบถึงสภาพการณ์ทางด้านต่างๆ ของพื้นที่ ทั้งที่เป็นข้อดีข้อด้อย รวมถึงปัญหาที่รอการแก้ไขโดยภาครัฐ การขยายตัวของชุมชนเป็นไปตามยุทธศาสตร์ทำให้มีการใช้ประโยชน์ที่ดินไม่เต็มที่และก่อให้เกิดปัญหาต่างๆ มากมาย ดังนั้นจึงควรหาแนวทางการพัฒนาที่เหมาะสมกับเงื่อนไขของพื้นที่ที่จะสามารถเป็นตัวชี้้นำการพัฒนาชุมชนให้เป็นไปในทิศทางที่เหมาะสม

6.1.1 สรุปปัญหาต่างๆ ที่มีอยู่ของชุมชน สามารถแบ่งเป็นกลุ่มปัญหาได้ดังนี้

กลุ่มปัญหาด้านกายภาพ ได้แก่

1. ชุมชนขาดความสวยงามและความเป็นระเบียบเรียบร้อย
2. น้ำท่วมขังในบางพื้นที่
3. มีพื้นที่รกร้างว่างเปล่า

กลุ่มปัญหาด้านการคมนาคมขนส่ง ได้แก่

1. ถนนและทางเท้าแคบ และถนนบางสายไม่มีทางเท้า
2. ขาดแคลนที่จอดรถในชุมชน
3. ไม่มีรถรับจ้างหรือรถประจำทางผ่าน

กลุ่มปัญหาเศรษฐกิจ ได้แก่

1. ประชากรในชุมชนมีรายได้น้อย ขาดอาชีพเสริมเพื่อเพิ่มรายได้

กลุ่มปัญหาด้านสังคม ได้แก่

1. ขาดการรวมตัวกันของคนในชุมชน
2. มีแหล่งมั่วสุ่มยาเสพติด และการพนัน

เมื่อจัดลำดับความสัมพันธ์ของปัญหาเพื่อดูความเชื่อมโยงและความสำคัญของปัญหา ลักษณะปัญหาที่มีค่าคะแนนรวมสูงสุดสองอันดับแรก ซึ่งมีรายละเอียดอย่างสรุปดังนี้

- ปัญหาการขาดความสวยงามและความเป็นระเบียบเรียบร้อย
- ปัญหา น้ำท่วมขังในบางพื้นที่
- ปัญหาถนนและทางเท้าแคบ

- ปัญหาพื้นที่รกร้างว่างเปล่า
- ปัญหาการขาดแคลนที่จอดรถ

6.1.2 สรุปแนวทางในการพัฒนา

เนื่องจากชุมชนคูหาमुखได้ถูกกำหนดไว้ในผังเมืองรวมเมืองยะลาให้เป็นย่านพาณิชยกรรมและที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก โดยที่กำหนดความหนาแน่นของประชากรไว้ในผังเมืองรวมเมืองยะลา 25 คน / ไร่ จึงกำหนดวิสัยทัศน์ในการพัฒนาให้สอดคล้องกับผังเมืองรวม ในการพัฒนาให้ชุมชนคูหา मुखเป็นย่านพาณิชยกรรมและที่อยู่อาศัยหนาแน่นมากที่มีความสะดวกสบาย ทั้งทางด้านสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ มีความเป็นระเบียบของการใช้ประโยชน์ที่ดินที่มีประสิทธิภาพ และสามารถรองรับจำนวนประชากรในอนาคตได้ 4,925 คน

ในปัจจุบันชุมชนประสบปัญหาต่างๆหลายประการดังที่กล่าวมาแล้ว ทั้งในด้านสาธารณูปโภค สาธารณูปการที่จำเป็น รวมทั้งมีพื้นที่เสื่อมโทรมและรกร้างว่างเปล่าที่ยังไม่ได้รับการพัฒนาให้เกิดประโยชน์อย่างคุ้มค่า จำเป็นที่จะต้องปรับปรุงฟื้นฟูชุมชนให้เป็นไปตามวิสัยทัศน์ที่ได้กำหนดไว้พร้อมทั้งแก้ปัญหาที่มีอยู่ให้หมดไป โดยปรับปรุงในลักษณะ Urban Renewal ในการแก้ไขปรับปรุงระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการให้ได้มาตรฐานและเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินให้สอดคล้องกับผังเมืองรวมและมีความคุ้มค่าทางเศรษฐกิจ รวมทั้งการพัฒนาขึ้นใหม่ในบริเวณเกินกว่าจะแก้ไขและปรับปรุง โดยใช้การวางผังพื้นที่ชุมชน (Area Planning) เป็นแนวทางพัฒนา อันจะทำให้ผู้อยู่อาศัยในชุมชนและผู้มาใช้บริการได้รับความสะดวกสบาย ก่อให้เกิดสภาพแวดล้อมที่ดี และเกิดผลดีทางเศรษฐกิจของเมือง

6.1.3 สรุปผลที่ได้รับจากการพัฒนา

1. การใช้ประโยชน์ที่ดินในชุมชนมีความเป็นระเบียบและเกิดประโยชน์คุ้มค่า ลดพื้นที่เสื่อมโทรมและรกร้างว่างเปล่า และได้รับการพัฒนาเป็นพื้นที่ที่เป็นประโยชน์แก่ส่วนรวม เช่น ที่จอดรถ สวนสาธารณะ ศูนย์ชุมชน เป็นต้น สอดคล้องกับการวางแผนในผังเมืองรวม
2. เกิดโครงข่ายถนนที่มีลักษณะเป็นก้นถุง (Cul - de - sac) รวมทั้งทางเดินเท้า และ ทางจักรยาน ที่มีสะดวกสบาย ปลอดภัยต่อเด็กและประชาชนในชุมชน และไม่รบกวนย่านที่พักอาศัย ที่มีความเงียบสงบ

3. การสร้างพื้นที่สำหรับทำกิจกรรมต่างๆของชุมชน เช่น บริเวณศูนย์กลางชุมชน สวนสาธารณะ ทำให้ประชาชนในชุมชนได้พบปะ พูดคุยได้ทำความรู้จักกันให้มากขึ้น อันจะเป็นการสร้างความสัมพันธ์อันดีระหว่างคนในชุมชน ซึ่งจะส่งผลให้เกิดการมีส่วนร่วมของประชาชนในการร่วมพัฒนาและแก้ปัญหาชุมชน
4. ปัญหาต่างๆที่มีอยู่ทั้งทางด้านกายภาพ เศรษฐกิจและสังคมได้รับการแก้ไขให้หมดไปเกิดสภาพแวดล้อมที่ดีต่อชุมชนและช่วยยกระดับคุณภาพชีวิตที่ดีให้กับประชาชนในชุมชน

6.2 ข้อเสนอแนะในการนำผังไปสู่การปฏิบัติ

ในการที่จะบรรลุถึงเป้าหมายที่วางไว้ของผังชุมชนได้นั้น จะต้องมีมาตรการและข้อกำหนดใช้ควบคุมแนวทางการพัฒนาโดยเฉพาะการพัฒนาโดยภาคเอกชนที่มีความหลากหลายทางความคิด มีข้อเสนอแนะในการดำเนินการต่างๆดังนี้

1. มาตรการด้านกฎหมาย

เป็นมาตรการที่มีความสำคัญในการบังคับใช้ให้เป็นไปตามข้อกำหนดต่างๆในผังชุมชน จะต้องออกมาตรการทางกฎหมายโดยอาศัยฐานของกฎหมายเดิมที่มีอยู่เดิมที่เกี่ยวข้อง เช่น พระราชบัญญัติผังเฉพาะ พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 กฎหมายควบคุมการจัดสรรที่ดิน ผังเมืองรวมเมืองยะลา จังหวัดยะลา พ.ศ.2543

2. มาตรการด้านการเงิน

ในการลงทุนพัฒนาโครงการใดๆที่กำหนดไว้ในผัง ภาครัฐจะต้องจัดสรรงบประมาณ ในการเวนคืนที่ดินและก่อสร้างหรือทรัพย์สินในราคาที่เป็นธรรมต่อประชาชนที่ถูกเวนคืน เพื่อสร้างความเชื่อมั่นให้แก่ประชาชนในการที่จะร่วมลงทุนพัฒนาพื้นที่ของตนให้สอดคล้องกับผังเมืองเฉพาะ

3. การมีส่วนร่วมในการควบคุม กำกับ ดูแล

แนวทางการเข้ามามีส่วนร่วม กำกับ ดูแล โดยประชาชนในชุมชนเป็นการสร้างกระบวนการทางสังคมให้ผู้อยู่อาศัยในบริเวณเคอพทิกากของการอยู่ร่วมกันทางสังคม เช่นเดียวกับสังคมชนบทที่ใช้จารีตประเพณีเป็นเครื่องมือควบคุมพฤติกรรมของคนในสังคม การให้ชุมชนมีส่วนร่วมในการควบคุมอาคารในพื้นที่ชุมชนของตนเอง เป็นจุดเริ่มต้นของการสร้างจารีตประเพณี

ปฏิบัติในเรื่องอื่นๆต่อไป เพื่อประโยชน์ร่วมกันและช่วยเหลือเกื้อกูลกันทางสังคมของคนในชุมชน ซึ่งจะเป็นส่วนหนึ่งของแนวทางการแก้ไขปัญหาสังคมเมืองต่อไป

ในการมีส่วนร่วมของประชาชนสามารถดำเนินการได้โดยให้ประชาชนในชุมชน ร่วมประชุมและเสนอความคิดเห็นในการกำหนดรูปแบบ รายละเอียดและลักษณะต่างๆของสิ่งก่อสร้างในชุมชน ทั้งนี้ต้องไม่ขัดแย้งกับข้อกำหนดทางกฎหมายที่มีอยู่ โดยจัดทำบันทึกข้อตกลงซึ่งเป็นสัญญาประชาคม ในการที่จะยึดถือตามมติที่ประชุมปฏิบัติตามร่วมกันของคนในชุมชน

6.3 ข้อเสนอแนะในการดำเนินการขั้นต่อไป

ในการศึกษาในครั้งนี้ ผู้ศึกษาได้ศึกษาสภาพพื้นที่ ปัญหาที่เกิดขึ้น แล้วนำมาวิเคราะห์เพื่อหาแนวทางในการพัฒนาที่เหมาะสม ซึ่งได้นำวิธีการทางผังเมืองคือการจัดทำผังเมืองเฉพาะ มาเป็นแนวทางในการพัฒนาและแก้ปัญหาพื้นที่ โดยในการศึกษานั้นได้ดำเนินไปตามขั้นตอนการจัดทำผังเมืองเฉพาะ ผลการศึกษาที่ออกมาจะเป็นไปในลักษณะของการเสนอแนวความคิดเบื้องต้นของผังเมืองเฉพาะที่เหมาะสมกับพื้นที่ชุมชน ยังมีขั้นตอนหลังจากนี้ที่ต้องการให้ผู้ที่เกี่ยวข้องต่อไปพิจารณา ได้แก่

- ศึกษารายละเอียดในเรื่องการจัดแบ่งแปลงที่ดินในพื้นที่โครงการที่เหมาะสม และสอดคล้องกับข้อกำหนดในแต่ละประเภทของการใช้ประโยชน์ที่ดิน
- ศึกษารายละเอียดต่างๆทางด้านสถาปัตยกรรมที่เหมาะสมเพื่อสร้างเอกลักษณ์และความสวยงามและกลมกลืนกันของทั้งชุมชน รูปแบบการวางผังอาคาร รายละเอียดการจัดภูมิทัศน์ภายในชุมชนที่เป็นรูปแบบเดียวกันกับลักษณะอาคาร
- ศึกษาถึงการดำเนินการให้ประชาชนเข้ามามีส่วนร่วมในการพัฒนา เพื่อที่จะสามารถบรรลุผลตามเป้าหมายที่กำหนดไว้

ข้อเสนอแนะเหล่านี้เป็นสิ่งที่ควรนำไปศึกษา เพื่อให้การจัดทำผังชุมชนนี้มีความสมบูรณ์และสามารถนำเสนอส่วนท้องถิ่นที่รับผิดชอบไปปฏิบัติได้จริงในพื้นที่ชุมชนต่อไป

รายการอ้างอิง

ภาษาไทย

การผังเมือง,กรม. เกณฑ์และมาตรฐานการวางและจัดทำผังเมืองรวมฉบับปรับปรุง พ.ศ.2544.

กรุงเทพมหานคร : กรมการผังเมือง กระทรวงมหาดไทย, ม.ป.ป. .

กฤษฎีกา เพิ่มทุนจัดตั้ง. ทฤษฎีและความคิดที่เกี่ยวกับกระบวนการเกิดเมือง. 1,000 เล่ม. พิมพ์ครั้งที่

1. กรุงเทพมหานคร : โรงพิมพ์ บริษัทศรีเอทีพี พับลิชชิ่ง จำกัด, 2536.

การไฟฟ้าส่วนภูมิภาค เขต 3 ภาคใต้ จังหวัดยะลา. รายงานประจำปี 2537. ยะลา : แผนกวาง
แผน กองเทคนิค, 2537.

โกลมล ปานซี. การวางแผนและจัดทำแผนผังแม่บทโครงการพัฒนาเมือง(ผังเมืองเฉพาะ). พิมพ์
ครั้งที่ 2. กรุงเทพมหานคร : การเคหะแห่งชาติ, 2544.

กำพล แก้วทองงค์, บรรณาธิการ. รายงานการสัมมนาเรื่องเอกลักษณ์ของชาติกับการพัฒนาชาติ
ไทย. 10,000 เล่ม. กรุงเทพมหานคร : สำนักงานเลขาธิการนายกรัฐมนตรี, 2528.

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย. สังคมและวัฒนธรรม. 1,000 เล่ม. พิมพ์ครั้งที่ 3. สำนักพิมพ์จุฬาลง
กรณ์มหาวิทยาลัย, 2535.

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย. คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์. ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง. การ
วางแผนและผังกายภาพสำหรับนักวางแผนระดับท้องถิ่น. กรุงเทพมหานคร : ม.ป.ท., ม.
ป.ป..

จารุณี ศิริมั่งคณา. การสำรวจจิตภาพกรุงรัตนโกสินทร์เพื่อเป็นการอนุรักษ์และพัฒนา. วิจัย
นิพนธ์ ปริญญาการผังเมืองมหาบัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2532.

ฉัตรชัย พงศ์ประยูร. ภูมิศาสตร์เมือง. 3,000 เล่ม. พิมพ์ครั้งที่ 1. กรุงเทพมหานคร : บริษัท
สำนักพิมพ์ ไทยวัฒนาพานิชย์ จำกัด, 2527.

ตริงใจ บุรณสมภพ. การออกแบบสถาปัตยกรรมเมืองร้อนในประเทศไทย. ม.ป.ท., ม.ป.ป..

นันทวรรณ กุศลว่าง. ปัญหาชาวไทยมุสลิมในสี่จังหวัดภาคใต้. สมาคมสังคมศาสตร์แห่งประเทศไทย,
ไทย, 2521.

นิพนธ์ เมธินาพิทักษ์. คู่มือการวางและปฏิบัติตามผังเมืองรวม. กรุงเทพมหานคร : กรมการผัง
เมือง กระทรวงมหาดไทย, 2539.

นุกูล ชมพูนุช. บ้านไทยเอกลักษณ์ของชาติ. 2,000 เล่ม. พิมพ์ครั้งที่ 1. กรุงเทพมหานคร : สำนัก
พิมพ์โอเดียนสโตร์, 2530.

- บุญเลิศ สดสุขชาติ. ภูมิศาสตร์วัฒนธรรม. มหาสารคาม : ภาควิชาภูมิศาสตร์ คณะสังคมศาสตร์ มหาวิทยาลัยศรีนครินทรวิโรฒ, 2524.
- ประนอม ต้นสุขานันท์. การศึกษาเพื่อเป็นแนวทางในการวางแผนอนุรักษ์ในเขตกำแพงเมือง เชียงใหม่. วิทยานิพนธ์ ปริญญาการผังเมืองมหาบัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2530.
- ผุสดี ทิพทัส. หลักเบื้องต้นในการจัดองค์ประกอบในงานสถาปัตยกรรม. พิมพ์ครั้งที่ 1. กรุงเทพมหานคร : บริษัทสำนักพิมพ์ไทยวัฒนาพานิชย์ จำกัด, 2530.
- มนตรี ศักดิ์เมือง. แนวทางวางแผนการใช้ที่ดินของชุมชนเมือง ใน 4 จังหวัดชายแดนภาคใต้ : ศึกษาชุมชนเมืองยะลา. วิทยานิพนธ์ปริญญาการผังเมืองมหาบัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2527.
- มันสิน ตันทลเวศม์. วิศวกรรมการประปาเล่ม 1. 1,000 เล่ม. พิมพ์ครั้งที่ 1. ภาควิชาวิศวกรรมสิ่งแวดล้อม คณะวิศวกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2526.
- ลินซ์ เค. การออกแบบผังบริเวณในวิชาผังเมืองและสถาปัตยกรรม. แปลโดย เอี่ยม อนันตสานต์. กรุงเทพมหานคร : บริษัทสำนักพิมพ์ไทยวัฒนาพานิชย์ จำกัด, 2518.
- ศูนย์อำนวยการบริหารจังหวัดชายแดนภาคใต้. สรุปผลการดำเนินงานประจำปี 2537. ยะลา : กองนโยบายและแผน ศูนย์อำนวยการบริหารจังหวัดชายแดนภาคใต้, 2537.
- สมบุรณ์ บัวหลวง. ข้อมูลพื้นฐานทั่วไป [Data base] ของ 5 จังหวัดชายแดนภาคใต้. ปัตตานี : สำนักส่งเสริมและการศึกษาต่อเนื่อง มหาวิทยาลัยสงขลานครินทร์ วิทยาเขตปัตตานี, 2535.
- สำนักงานศึกษาธิการอำเภอเมืองยะลา. ข้อมูลการศึกษา ศาสนา และวัฒนธรรม ประจำปี 2537. ยะลา : งานแผนงานและพัฒนาชนบท สำนักงานศึกษาธิการอำเภอเมืองยะลา, 2537.
- สำนักงานสถิติแห่งชาติ. สมุดรายงานสถิติภาคใต้ ปี 2543. กรุงเทพมหานคร : สำนักงานสถิติแห่งชาติ สำนักนายกรัฐมนตรี, 2543.
- สำนักผังเมือง. เกณฑ์การวางผังเมืองรวม. กรุงเทพมหานคร : สำนักผังเมือง กระทรวงมหาดไทย, ม.ป.ป.
- สำนักผังเมือง. ข้อมูล สถิติ ตัวเลข ทางวิศวกรรมเพื่อการวางและจัดทำผังเมืองรวม. กรุงเทพมหานคร : สำนักผังเมือง กระทรวงมหาดไทย, 2540.
- สำนักผังเมือง. รายงานวิจัยเพื่อการวางและจัดทำผังเมืองรวมเมืองยะลา ปรับปรุงครั้งที่ 1.

กรุงเทพมหานคร : สำนักผังเมือง กระทรวงมหาดไทย, 2540.

สำนักผังเมือง. ผังเมืองรวมยะลา จังหวัดยะลา. กรุงเทพมหานคร : สำนักผังเมือง กระทรวงมหาดไทย, 2543.

สำนักผังเมือง. ผังภาคใต้. กรุงเทพมหานคร : สำนักผังเมือง กระทรวงมหาดไทย, 2540.

สำนักผังเมือง. ผังโครงสร้างจังหวัดยะลา. สำนักผังเมือง กระทรวงมหาดไทย, 2544.

สำนักงานเทศบาลนครยะลา. บรรยายสรุปเทศบาลนครยะลา. ยะลา : ฝ่ายวิชาการและแผนงานเทศบาลนครยะลา, 2544.

ภาษาอังกฤษ

De Chaira, Joseph, and Koppelman, Lee. "Planning Design Criteria" New York : Van Nostrand Rembold Company, 1969.

Japan International Cooperation Agency, and Tourist. Organization of Thailand. Master Plan and Feasibility study of Pattaya Tourism Development Project. December 1977.

John Ormsbee Simonds "Landscape Architecture" A manual of Site Planning and Design 2nd ed. Halliday Lithograph Press, 1983.

Josep De Chira and Lee Koppelman. Urban Planning and Design Criteria. 1982.

McVill C, Branch "Urban Planning Theory" Pennsylvania : Hutchison & Ross, 1975.

Richard P. Pobe, Aip "Environmental Design" 2nd ed. New York : 1981.

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



ภาคผนวก

ภาคผนวก

แบบสอบถามประชาชนที่พักอาศัยอยู่ในชุมชนคูหาหมุข
เรื่องแนวทางการพัฒนาชุมชนคูหาหมุขอำเภอเมือง จ.ยะลา

คำชี้แจง โปรดกรอกข้อความหรือใส่เครื่องหมาย (/) หน้าคำตอบที่ท่านเลือก

ส่วนที่ 1 ข้อมูลส่วนตัว

1. ลักษณะทางด้านประชากรและสังคม

- 1.1 เพศ ชาย หญิง
- 1.2 อายุ.....ปี นับถือศาสนา.....
- 1.3 ระดับการศึกษา
 ไม่ได้เรียน ต่ำกว่า ป.4 ประถมศึกษาปีที่ 4-6 มัธยมศึกษาตอนต้น มัธยมศึกษาตอนปลาย
 สายอาชีพ (ปวช.,ปวส.) ปริญญาตรี ปริญญาโท ปริญญาเอก
 อื่นๆ ระบุ.....
- 1.4 อาชีพหลัก
 ค้าขาย ประกอบธุรกิจส่วนตัว ทำงานรัฐวิสาหกิจ รับจ้าง ทำงานบริษัท
 ทำงานราชการ แม่บ้าน อื่นๆ ระบุ.....
- 1.5 สมาชิกในครอบครัวที่พักอาศัยกับท่าน (รวมตัวท่าน).....คน
- 1.6 ระยะเวลาที่ท่านอาศัยอยู่ในชุมชนนี้ประมาณ.....ปี
- 1.7 ความสัมพันธ์ระหว่างท่านกับเพื่อนบ้าน
 รู้จักกันเป็นอย่างดี รู้จักกันเพียงผิวเผิน ไม่รู้จัก ต่างคนต่างอยู่ อื่นๆ ระบุ.....

2. ลักษณะของที่พักอาศัยและการครอบครอง

- 2.1 ลักษณะที่พำนักอาศัยของท่าน
 ตึกแถว.....ชั้น ทาวน์เฮาส์.....ชั้น บ้านไม้.....ชั้น
 บ้านเดี่ยวคสล.....ชั้น บ้านครึ่งปูนครึ่งไม้.....ชั้น อื่นๆ ระบุ.....
- 2.2 การใช้ประโยชน์อาคาร
 เพื่อการพาณิชย์ เพื่อการพาณิชย์และพำนักอาศัย เพื่อพำนักอาศัย เพื่อการอุตสาหกรรม
 เพื่อการอุตสาหกรรมและพำนักอาศัย อื่นๆ ระบุ.....
- 2.3 สภาพที่พำนักอาศัยของท่าน (ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)
 คับแคบ ปานกลาง ไม่อึดอัด ค่อนข้างใหญ่ สภาพดีเพราะเพิ่งสร้าง สภาพดีเพราะเพิ่งปรับปรุง
 สภาพพอใช้ได้ ค่อนข้างเก่า ทรุดโทรม เก่ามาก อื่นๆ ระบุ.....
- 2.4 ที่พำนักอาศัยของท่านมีพื้นที่ประมาณ.....ตารางเมตร
และขนาดที่ดินมีพื้นที่ประมาณ.....ไร่.....งาน.....ตารางวา
- 2.5 การครอบครองที่อยู่อาศัย
 เจ้าของ ผู้อาศัย (ไม่ต้องเช่า) ผู้เช่า จ่ายค่าเช่าเดือนละ.....บาท อื่นๆ ระบุ.....
- 2.6 การครอบครองที่ดิน
 เจ้าของ ผู้อาศัย (ไม่ต้องเช่า) ผู้เช่า จ่ายค่าเช่าปีละ.....บาท ต่อสัญญาเช่าครั้งละ.....ปี
 อื่นๆ ระบุ.....

2.7 ข้อใดเป็นเหตุผลของการเลือกพักอาศัยในบริเวณนี้ (ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)

196

- () ใกล้ที่ทำงาน ท่านทำงานอยู่ที่ (ระบุหน่วยงานหรือที่ตั้ง)
- () เดินทางไปมาสะดวก () ราคาที่พักไม่แพง () ราคาที่ดินไม่แพง () มีที่พักให้เลือกเช่ามากมาย
- () ใกล้โรงพยาบาลของรัฐ () ใกล้โรงพยาบาลเอกชน () ใกล้ตลาดเมืองใหม่ () ใกล้สวนสาธารณะ
- () อื่นๆ ระบุ.....

3. ลักษณะทางเศรษฐกิจ

3.1 รายได้ต่อเดือนจากอาชีพหลักของท่าน

- () ต่ำกว่า 4,000 บาท () 4,000 – 6,000 บาท () 6,001 – 8,000 บาท () 8,001 – 10,000 บาท
- () 10,001 – 12,000 บาท () 12,001 – 15,000 บาท () สูงกว่า 15,000 บาท

3.2 ท่านมีอาชีพเสริมหรือไม่

- () ไม่มี () มี คือ.....มีรายได้ต่อเดือน.....บาท

3.3 ท่านต้องการให้มีแหล่งงานในชุมชนหรือไม่ (เช่น ตลาด, พื้นที่ให้เช่าเพื่อการพาณิชย์, บริษัทห้างร้านต่างๆ ฯลฯ)

- () ต้องการ เพราะ..... () ไม่ต้องการ เพราะ.....

ส่วนที่ 2 ข้อมูลเกี่ยวกับชุมชน

1. สภาพด้านกายภาพ

1.1 ปัญหาด้านกายภาพของชุมชนเป็นอย่างไร (ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)

- () มีพื้นที่รกร้างว่างเปล่ากระจายอยู่ทั่วไป
- () อาคารบ้านเรือนไม่มีความเป็นระเบียบ และอยู่อย่างแออัด
- () บางพื้นที่อาคารบ้านเรือนมีสภาพทรุดโทรม
- () ขาดความร่วมมือร่วมใจ สวຍงาม
- () มีการรुकล้าที่สาธารณะ เช่น ถนน ทางเท้า
- () อื่นๆ ระบุ.....

1.2 ผลกระทบจากปัญหาด้านกายภาพต่อตัวท่านและชุมชนเป็นอย่างไร (ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)

- () เกิดแหล่งเสื่อมโทรมหรือมีวัชพืชมบริเวณพื้นที่รกร้างว่างเปล่า
- () ถนนในชุมชนมีความคดเคี้ยวและคับแคบเนื่องจากแนวอาคารไม่เป็นระเบียบ และอาคารเกิดขึ้นก่อนที่จะมีถนน
- () สูญเสียพื้นที่ที่ใช้ในการสัญจรภายในชุมชนในบริเวณที่มีการรุกล้าถนนหรือทางเท้า
- () อื่นๆ ระบุ.....

1.3 ข้อเสนอแนะแนวทางในการแก้ไขปัญหาทางด้านกายภาพ (ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)

- () สร้างความร่วมมือกันของคนในชุมชนโดยอาศัยผู้นำชุมชน ในการพัฒนาที่พักอาศัยของตน เช่น จัดหน้าบ้านให้น่ามอง, ปลูกต้นไม้ให้ร่มรื่น, ปรับปรุงอาคารบ้านเรือนของตนที่ทรุดโทรม
- () รื้อถอนสิ่งปลูกสร้างที่รุกล้าที่สาธารณะ
- () พัฒนาพื้นที่ที่ถูกปล่อยให้รกร้างว่างเปล่าให้เกิดประโยชน์ โดยใช้อำนาจรัฐและมาตรการทางกฎหมายเข้าควบคุม
- () อื่นๆ ระบุ.....

2. สภาพด้านการคมนาคมขนส่ง

2.1 ลักษณะการเดินทางเข้าและออกนอกชุมชน

ประเภทการเดินทาง	ระยะทาง	ระยะเวลา	พาหนะ
จากที่พักอาศัยไปยัง ย่านพาณิชยกรรม(สายกลาง)	() น้อยกว่า 1 กม. () 1 – 3 กม. () 3 – 5 กม. () มากกว่า 5 กม.	() < 10 นาที () 10 – 30 นาที () > 30 นาที	() รถโดยสารประจำทาง () รถมอเตอร์ไซด์ส่วนตัว () รถมอเตอร์ไซด์รับจ้าง () รถสามล้อ () รถยนต์ส่วนตัว () รถจักรยาน () เดิน
จากที่พักอาศัยไปยัง ย่านสถานที่ราชการ (บริเวณศาลหลักเมือง)	() น้อยกว่า 1 กม. () 1 – 3 กม. () 3 – 5 กม. () มากกว่า 5 กม.	() < 10 นาที () 10 – 30 นาที () > 30 นาที	() รถโดยสารประจำทาง () รถมอเตอร์ไซด์ส่วนตัว () รถมอเตอร์ไซด์รับจ้าง () รถสามล้อ () รถยนต์ส่วนตัว () รถจักรยาน () เดิน
จากที่พักอาศัยไปยัง ที่ทำงาน	() น้อยกว่า 1 กม. () 1 – 3 กม. () 3 – 5 กม. () มากกว่า 5 กม.	() < 10 นาที () 10 – 30 นาที () > 30 นาที	() รถโดยสารประจำทาง () รถมอเตอร์ไซด์ส่วนตัว () รถมอเตอร์ไซด์รับจ้าง () รถสามล้อ () รถยนต์ส่วนตัว () รถจักรยาน () เดิน
จากที่พักอาศัยไปยัง ตลาดสดที่ท่านไปประจำ	() น้อยกว่า 1 กม. () 1 – 3 กม. () 3 – 5 กม. () มากกว่า 5 กม.	() < 10 นาที () 10 – 30 นาที () > 30 นาที	() รถโดยสารประจำทาง () รถมอเตอร์ไซด์ส่วนตัว () รถมอเตอร์ไซด์รับจ้าง () รถสามล้อ () รถยนต์ส่วนตัว () รถจักรยาน () เดิน
จากที่พักอาศัยไปยัง สวนสาธารณะที่ท่านไปเป็นประจำ	() น้อยกว่า 1 กม. () 1 – 3 กม. () มากกว่า 3 กม.	() < 10 นาที () 10 – 30 นาที () > 30 นาที	() รถโดยสารประจำทาง () รถมอเตอร์ไซด์ส่วนตัว () รถมอเตอร์ไซด์รับจ้าง () รถสามล้อ () รถยนต์ส่วนตัว () รถจักรยาน () เดิน

2.2 ปัญหาในการคมนาคมขนส่งในชุมชน (ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)

- () รถรับจ้างหรือรถประจำทางมีน้อย () ไม่มีทางเท้า () ไม่มีรถประจำทางหรือรถรับจ้างผ่าน
 () การจราจรติดขัด () ถนนหรือทางเท้าแคบไม่ได้มาตรฐาน () ถนนมีความคดเคี้ยวมาก
 () บางพื้นที่ไม่มีถนนตัดผ่านมีแต่ทางเดินเท้า () อื่นๆ.....

2.3 จากปัญหาดังกล่าวส่งผลกระทบต่อตัวท่านและชุมชนอย่างไร

- () การสัญจรออกนอกชุมชนไม่สะดวก () เกิดอุบัติเหตุบ่อยครั้ง () ต้องเดินเท้าไกล กว่าจะถึงจุดรถ
 ประจำทาง () อื่นๆ ระบุ.....

2.4 ข้อเสนอแนะแนวทางในการแก้ไขปัญหา

- () ปรับปรุงถนนและทางเท้าให้ได้มาตรฐาน () ตัดถนนเพิ่มและขยายผิวถนนในบริเวณที่เหมาะสม
 () จัดให้มีสถานีรับส่งผู้โดยสารภายในชุมชน () สร้างโครงข่ายถนนใหม่ในบริเวณที่มีปัญหา
 () อื่นๆ ระบุ.....

3. สภาพด้านสาธารณูปโภค

3.1 แหล่งน้ำที่ท่านใช้ในการอุปโภคบริโภค

- () น้ำประปาเทศบาล () น้ำบาดาล () น้ำคลอง () น้ำฝน () อื่นๆ ระบุ.....

3.2 สำหรับท่านที่ไม่ใช้น้ำประปา สาเหตุที่ท่านไม่ใช้น้ำประปา เพราะ

- () ไม่มีน้ำประปาใช้ () น้ำประปาหยุดไหลบ่อยครั้ง () น้ำประปาไหลไม่แรง
 () น้ำประปาไม่สะอาด () อื่นๆ ระบุ.....

3.3 ปัญหาในการใช้น้ำประปาสำหรับท่านที่ใช้น้ำประปา

- () น้ำหยุดไหลบ่อยครั้ง () น้ำไหลไม่แรง () น้ำไม่สะอาด () อื่นๆ ระบุ.....

3.4 ท่านใช้ไฟฟ้าจากที่ใด

- () ไม่มีไฟฟ้าใช้ () การไฟฟ้าส่วนภูมิภาค () ต่อไฟฟ้าจากบ้านอื่น () อื่นๆ ระบุ.....

3.5 ปัญหาในการใช้บริการไฟฟ้าในชุมชนของท่าน

- () ไฟฟ้าดับบ่อย () แสงสว่างตามทางเท้าและถนนไม่เพียงพอ
 () ไฟฟ้าตามถนนและทางเท้าเสียบ่อยและไม่มีเจ้าหน้าที่มาซ่อมแซม () อื่นๆ ระบุ.....

3.6 โดยปกติท่านใช้บริการโทรศัพท์จากที่ใด

- () โทรศัพท์บ้าน () โทรศัพท์สาธารณะ
 () โทรศัพท์หยอดเหรียญตามร้านค้า () อื่นๆ ระบุ.....

3.7 ปัญหาในการใช้บริการโทรศัพท์ในชุมชนของท่าน

- () โครงข่ายโทรศัพท์ไม่ครอบคลุม () โทรศัพท์ขัดข้องบ่อย () ไม่มีโทรศัพท์สาธารณะ () โทรศัพท์สาธารณะไม่เพียงพอ
 () โทรศัพท์สาธารณะอยู่ไกล () อื่นๆ ระบุ.....

3.8 ระบบการระบายน้ำในชุมชน

- () ระบายลงสู่ท่อระบายน้ำสาธารณะ
 () ไม่มีท่อระบายน้ำในบางพื้นที่ เกิดน้ำท่วมขัง
 () ขนาดท่อเล็ก ระบายน้ำไม่ทัน เกิดน้ำเอ่อล้น
 () อื่นๆ ระบุ.....

3.9 ท่านปล่อยน้ำทิ้งจากครัวเรือนของท่านลงที่ใด

- () แม่น้ำลำคลอง () ทางระบายน้ำสาธารณะ
 () บ่อบำบัดน้ำเสียภายในบ้าน () อื่นๆ ระบุ.....

4. สภาพด้านสาธารณูปการ

4.1 กรุณากรอกข้อความและใส่เครื่องหมาย (/) ลงในช่องที่ท่านเลือก

ประเภทสาธารณูปการ	สาธารณูปการในชุมชน		ยานพาหนะที่ใช้เดินทางไปใช้บริการ					ระยะทาง ความห่างไกล จากที่พักอาศัยของท่าน				ระยะเวลาในการเดินทาง จากที่พักอาศัยของท่าน			
	ให้บริการ	มี	ไม่มี	รถยนต์ส่วนตัว	รถจักรยานยนต์	รถรับจ้าง	เดิน	อื่นๆ	น้อยกว่า 1 กม.	1 ถึง 3 กม.	3 ถึง 5 กม.	มากกว่า 5 กม.	น้อยกว่า 10 นาที	10 นาที ถึง 30 นาที	มากกว่า 30 นาที
		ไม่ใช้ ท่านไปใช้บริการที่	ท่านไปใช้บริการที่												
1. สถานพยาบาล															
2. สวนสาธารณะ															
3. สนามเด็กเล่น															
4. ตลาดสด															
5. สถานศึกษา															
6. สถานีตำรวจ															
7. อื่นๆ.....															

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

4.2 ปัญหาและผลกระทบจากปัญหาด้านสาธารณูปการ (ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)

ประเภท สาธารณูปการ	ปัญหาด้านสาธารณูปการ	ผลกระทบจากปัญหา
1.สถานพยาบาล	() อยู่ไกล () เจ้าหน้าที่ไม่เพียงพอกับผู้ใช้บริการ () สถานที่คับแคบ () การบริการไม่ดี () อื่นๆ.....	() เดินทางไม่สะดวก () ต้องไปใช้บริการที่อื่นซึ่งไกลกว่า () ต้องไปใช้บริการที่อื่นที่มีค่ารักษาแพงกว่า () อื่นๆ.....
2.สวนสาธารณะ	() อยู่ไกล () สถานที่คับแคบ () จำนวนผู้ใช้บริการมีมาก () ขาดการดูแลรักษา () อื่นๆ.....	() เดินทางไม่สะดวก () เกิดความแออัดในการใช้บริการ () ที่จอดรถไม่เพียงพอ () เกิดความเสื่อมโทรม () มีแหล่งมั่วซุ่ม () อื่นๆ.....
3.สนามเด็กเล่น	() อยู่ไกล () สถานที่คับแคบ () เครื่องเล่นมีจำนวนน้อย () ขาดการดูแลรักษา () อื่นๆ.....	() เดินทางไม่สะดวก () เด็กๆต้องเล่นบนหน้าบ้าน หรือบน ถนน () เด็กๆอาจได้รับอันตรายจากเครื่องเล่นที่ขาดการดูแลและซ่อมแซม () อื่นๆ.....
4.ตลาดสด	() อยู่ไกล () ไม่มีที่จอดรถหรือมีแต่ไม่เพียงพอ () ขาดการดูแลรักษา () อื่นๆ.....	() เดินทางไม่สะดวก () การจราจรติดขัดในบริเวณนั้น () ทrudโทรม และสกปรก () อื่นๆ.....
5.สถานศึกษา	() อยู่ไกล () จำนวนสถานศึกษาไม่เพียงพอ () บุคลากรมีจำนวนน้อย () อื่นๆ.....	() เดินทางไม่สะดวก () ต้องไปศึกษาที่อื่นเช่น ต่างจังหวัด,ททม. () อื่นๆ.....
6.สถานีตำรวจ	() อยู่ไกล () ไม่มีสถานีตำรวจย่อยในชุมชน () ไม่มีสายตรวจลาดตระเวนในเวลากลางวัน () อื่นๆ.....	() ไม่มีความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน () มีแหล่งมั่วซุ่มยาเสพติด () อื่นๆ.....
7.อื่นๆ.....

5.1 ในชุมชนของท่านมีสถานประกอบการใดบ้างที่ก่อให้เกิดผลกระทบต่อตัวท่านและสิ่งแวดล้อม

สถานประกอบการ	ปัญหาที่เกิดจากสถานประกอบการในชุมชน
() โรงงานอุตสาหกรรม	() มีเสียงดังรบกวน () ปล่อยควันพิษ () ส่งกลิ่นเหม็น () ปล่อยน้ำเสีย () อื่นๆ.....
() ชุ้ซ่อมรถ	() ส่งเสียงดังรบกวน () ปล่อยควันจากท่อไอเสีย () สร้างความสกปรก และเทอะให้กับชุมชน () อื่นๆ.....
() สถานบันเทิง / ร้านอาหาร	() เปิดเพลงเสียงดัง () ปล่อยน้ำเสีย () อื่นๆ.....
() อื่นๆ ระบุ.....

5.2 ท่านทิ้งขยะที่ใด

- () เมาทิ้งเอง () ทิ้งลงคูคลอง
() ที่ทิ้งที่จุดทิ้งขยะของชุมชน () เทศบาลมาเก็บหน้าบ้าน
() อื่นๆ ระบุ.....

5.3 ความถี่ในการเก็บขยะของเทศบาล

- () ไม่มีการจัดเก็บ () ทุกวัน
() 1-3 ครั้ง / สัปดาห์ () นานๆครั้ง
() อื่นๆ ระบุ.....

5.4 ในชุมชนของท่านประสบปัญหาด้านสิ่งแวดล้อมอย่างไรบ้าง (เลือกได้มากกว่า 1 ข้อ)

ปัญหา ด้านสิ่งแวดล้อม	() น้ำท่วม	() ขยะเน่าเหม็น	() มลพิษทางเสียง	() มลพิษทางอากาศ	อื่นๆระบุ.....
สาเหตุของ ปัญหา	() ฝนตกหนักในฤดูฝน () น้ำในคลองล้นเอ่อ () ระบบการระบายน้ำไม่ดี () สภาพภูมิศาสตร์ของพื้นที่ () อื่นๆ.....	() ไม่มีการจัดเก็บขยะ () จุดทิ้งขยะหรือถังขยะไม่ถูกสุขลักษณะ () ความถี่ในการจัดเก็บน้อยไป () ประชาชนในชุมชนไม่ทิ้งขยะในจุดที่กำหนด () อื่นๆ.....	() สถานประกอบการใช้เสียงดัง () ยานพาหนะบนท้องถนน () อื่นๆ.....	() ยานพาหนะบนท้องถนน () สถานประกอบการปล่อยควัน () อื่นๆ.....	
ผลกระทบของ ปัญหา	() การสัญจรไม่สะดวก () ขยะเน่าเหม็น () เกิดโรคติดต่อ () อื่นๆ.....	() การระบายอากาศไม่ดีในบริเวณบ้านเรือนที่ อยู่ใกล้จุดทิ้งขยะ () เกิดโรคติดต่อ () ทศณียภาพในชุมชนไม่ดี () อื่นๆ.....	() รบกวนประชาชนโดยเฉพาะเวลา กลางคืน () อื่นๆ.....	() ฝุ่นละอองมาก () เกิดโรคในระบบทางเดินหายใจ () อื่นๆ.....	
แนวทางการแก้ ปัญหา	() ขุดลอกคูคลองหรือท่อระบายน้ำ อย่างสม่ำเสมอ () ปรับปรุงท่อระบายน้ำให้ได้มาตรฐาน () อื่นๆ.....	() เพิ่มจุดทิ้งขยะให้ครอบคลุมทั้งชุมชนและ อยู่ในจุดที่เหมาะสม () ปรับปรุงจุดทิ้งขยะให้สะอาดและถูกสุข ลักษณะ () อื่นๆ.....	() จัดแบ่งการใช้ประโยชน์ที่ดิน ระหว่างที่พักอาศัยกับสถาน ประกอบการ () อื่นๆ.....	() ปลูกต้นไม้ริมถนนให้มึน () พัฒนาพื้นที่ริมคลองทางด้าน หลังชุมชนเพื่อเพิ่มพื้นที่สีเขียว () อื่นๆ.....	

6. สภาพทางด้านสังคม

6.1 ชุมชนของท่านมีผู้นำชุมชนหรือไม่

() มี () ไม่มี

6.2 เมื่อมีกิจกรรมในชุมชน ประชาชนในชุมชนมักจะรวมตัวกันที่ใด

() ไม่มีการรวมตัว () ไม่มีสถานที่ทำการเพื่อทำกิจกรรม

() ศูนย์ชุมชน ระบุที่ตั้ง.....

() บ้านผู้นำชุมชน ระบุที่ตั้ง.....

() อื่นๆ ระบุ.....

6.3 ท่านเคยร่วมกิจกรรมใดๆกับเพื่อนบ้านในชุมชนของท่านหรือไม่

() เคย คือ กิจกรรม.....

() ไม่เคย เพราะ.....

6.4 ปัญหาทางด้านสังคมในชุมชนของท่าน

() ขาดความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน

() มีแหล่งมั่วสุมการพนัน

() มีแหล่งมั่วสุมยาเสพติด

() ขาดการรวมตัวกันหรือการมีส่วนร่วมของคนในชุมชนในการทำกิจกรรมต่างๆ

() อื่นๆ.....

7. จุดเด่นและจุดด้อยของพื้นที่ชุมชน

7.1 ท่านคิดว่าอะไรเป็นจุดดีของพื้นที่ชุมชนของท่าน 2 อันดับแรก

() ทำเลที่ตั้งของชุมชนติดกับถนนสายหลักของเมือง คือถนนสิโรธร ทำให้มีความสะดวกในการเดินทางเข้าและออกจากชุมชน

() มีโรงพยาบาลตั้งอยู่ในชุมชนและตั้งอยู่ไม่ไกลจากโรงพยาบาลของรัฐ

() ในผังเมืองรวมได้กำหนดให้พื้นที่นี้เป็นย่านพาณิชยกรรมและที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก อีกทั้งทำเลที่ตั้งยังใกล้กับตลาดเมืองใหม่ ทำให้สามารถพัฒนาพื้นที่ให้สอดคล้องกันได้ในอนาคต

() ใกล้ศูนย์เยาวชน ทำให้สามารถเดินทางไปออกกำลังกายได้เป็นประจำ

() อื่นๆ ระบุ.....

7.2 ท่านคิดว่าอะไรเป็นจุดด้อยของพื้นที่ชุมชนของท่าน 2 อันดับแรก

() ลักษณะพื้นที่บางส่วนของชุมชนมีความลาดชัน ในการพัฒนาจึงจะต้องเสียค่าใช้จ่ายให้การปรับระดับพื้นที่เพิ่มขึ้น

() บริเวณด้านหลังชุมชนเป็นคลองตาย เป็นอุปสรรคในการขยายพื้นที่ชุมชนออกไป

() การจราจรภายในชุมชนไม่สะดวก เนื่องจากมีถนนและซอยอยู่เป็นจำนวนมากซึ่งล้วนแต่มีความคับแคบและแคบแคบ ทำให้ระบบขนส่งมวลชนหรือรถรับจ้างทั่วไปไม่สามารถให้บริการได้อย่างทั่วถึงได้

() อื่นๆ ระบุ.....

8. ความคิดเห็นในการย้าย

8.1 จากปัญหาต่างๆของชุมชน หากมีโอกาสท่านคิดที่จะย้ายไปอยู่ที่อื่นหรือไม่

() ไม่คิด เพราะ.....

() คิด เพราะ.....ท่านอยากย้ายไปอยู่ที่.....

ส่วนที่ 3 แนวทางในการพัฒนาชุมชน

1. ท่านคิดว่าในปัจจุบันชุมชนของท่านสมควรได้รับการพัฒนาหรือไม่

() สมควร เพราะ

() ปัญหาที่มีอยู่จะได้รับการแก้ไข

() ชุมชนจะได้นำอยู่ยิ่งขึ้น

() อื่นๆ.....

() ยังไม่สมควร เพราะ

() ไม่อยากให้มีการเปลี่ยนแปลง

() มีความเคยชินกับสิ่งที่เป็นอยู่

() อื่นๆ.....

2. ท่านคิดว่าในอนาคตชุมชนของท่านควรได้รับการพัฒนาอย่างไร (เลือกได้มากกว่า 1 ข้อ)

() พัฒนาให้เป็นย่านพาณิชย์กรรมใหม่ของเมือง เนื่องจากในอนาคตอาจมีถนนเสนอแนวดัดผ่านหลังชุมชนซึ่งอยู่ซึ่งสามารถเชื่อมต่อกับตลาดเมืองใหม่ได้

() พัฒนาโครงข่ายการคมนาคมขนส่งให้มีความสมบูรณ์ เชื่อมโยงกันอย่างเป็นระบบ เพื่อแก้ปัญหาโครงข่ายถนนที่มีความคดเคี้ยวและไม่ได้มาตรฐานที่เป็นในปัจจุบัน

() พัฒนาเป็นแหล่งที่อยู่อาศัยที่มีสาธารณูปโภคและสาธารณูปการครบครัน เนื่องจาก การใช้ประโยชน์ที่ดินในปัจจุบันเป็นย่านที่พักอาศัย

() พัฒนาเป็นย่านพาณิชย์กรรมผสมกับย่านที่พักอาศัย เพื่อให้ประชาชนในชุมชนสามารถอาศัยและประกอบอาชีพภายในชุมชนได้

() อื่นๆ ระบุ.....

3. ท่านคิดว่าวิธีการใดเหมาะสมในการดำเนินการพัฒนาเพื่อให้บรรลุผลดังกล่าวข้างต้น

() การจัดรูปที่ดินเพื่อการพัฒนาเมือง (Land Readjustment) เป็นกระบวนการจัดการชุมชนให้นำอยู่ขึ้นได้โดยไม่ต้องมีการเวนคืน ด้วยการที่กลุ่มเจ้าของที่ดินรวมตัวกัน เป็นส่วนที่ดินบางส่วนเพื่อนำไปเพิ่มบริการพื้นฐานให้ชุมชนดีขึ้น ควบคู่ไปกับการจัดรูปแปลงที่ดินใหม่ให้ที่ดินทุกแปลงติดถนนซึ่งได้มาตรฐานสอดคล้องกับระบบผังเมืองที่ดี ที่ดินแต่ละแปลงแม้ว่าจะมีขนาดเล็กลงแต่ก็มีมูลค่าที่ดินสูงขึ้น

() การปรับปรุงฟื้นฟูเมือง (Urban Redevelopment) เป็นขบวนการหนึ่งของการปรับปรุงชุมชนให้มีสภาพความเป็นอยู่ที่ดีขึ้น โดยการแก้ไขหรือเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินในปัจจุบันที่ไม่เหมาะสมหรือ บริเวณที่เป็นแหล่งเสื่อมโทรม ยุทธวิธีที่นำมาใช้มีทั้งการก่อสร้างขึ้นใหม่ในรูปแบบที่แตกต่างจากเดิม การปรับปรุงฟื้นฟูและการอนุรักษ์ โดยปฏิบัติตามการวางผังเมืองรวม เพื่อให้เกิดสภาพแวดล้อม และความเป็นอยู่ในชุมชนให้ดีขึ้น

() ข้อคิดเห็นอื่นๆ โปรดระบุ.....

4. หากมีการจัดรูปที่ดิน จะต้องมีที่ดินของ ท่านบางส่วน เพื่อนำไปเพิ่มบริการพื้นฐานให้ชุมชนดีขึ้น ควบคู่ไปกับการจัดรูปแปลงที่ดินใหม่ซึ่งอาจจะทำให้ที่ดินของท่านเลื่อนจากบริเวณเดิมไปบ้าง ท่านยินดีที่จะให้ความร่วมมือหรือไม่

() ยินดีให้ความร่วมมือ เพราะ.....

() ไม่ยินดี เพราะ.....

() ข้อคิดเห็นอื่นๆ โปรดระบุ.....

ขอขอบพระคุณที่ให้ความร่วมมือ

ผู้จัดทำวิทยานิพนธ์

เรื่องแนวทางการพัฒนาชุมชนคูหาमुखอำเภอเมือง จ.ยะลา

เพื่อประกอบการทำวิทยานิพนธ์ ปริญญาโท สาขาวิชาเกษตรศาสตร์ ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

คำชี้แจง โปรดกรอกข้อความหรือใส่เครื่องหมาย (/) หน้าคำตอบที่ท่านเลือก

ส่วนที่ 1 ข้อมูลส่วนตัว

1. ลักษณะทางด้านประชากรและสังคม

1.1 เพศ ชาย หญิง

1.2 อายุ.....ปี นับถือศาสนา.....

1.3 ระดับการศึกษา

 ไม่ได้เรียน ต่ำกว่า ป.4 ประถมศึกษาปีที่ 4-6 มัธยมศึกษาตอนต้น มัธยมศึกษาตอนปลาย สายอาชีพ (ปวช.,ปวส.) ปริญญาตรี ปริญญาโท ปริญญาเอก อื่นๆ ระบุ.....

1.4 อาชีพหลัก

 ค้าขาย ประกอบธุรกิจส่วนตัว ทำงานรัฐวิสาหกิจ รับจ้าง ทำงานบริษัท ทำงานราชการ แม่บ้าน อื่นๆ ระบุ.....

1.5 สมาชิกในครอบครัวที่พักอาศัยกับท่าน (รวมตัวท่าน).....คน

1.6 ระยะเวลาที่ท่านอาศัยอยู่หรือครอบครองที่ดินในชุมชนนี้ประมาณ.....ปี

1.7 ความสัมพันธ์ระหว่างท่านกับเพื่อนบ้านหรือคนในชุมชน

 รู้จักกันเป็นอย่างดี รู้จักกันเพียงผิวเผิน ไม่รู้จัก ต่างคนต่างอยู่ อื่นๆ ระบุ.....

2. ลักษณะของที่พักอาศัยและที่ดิน

ข้อ 2.1 - 2.4 สำหรับเจ้าของที่ดินที่พักอาศัยอยู่ในชุมชน

2.1 ลักษณะที่ที่พักอาศัยของท่าน

 ตึกแถว.....ชั้น ทาวน์เฮาส์.....ชั้น บ้านไม้.....ชั้น บ้านเดี่ยวคสล.....ชั้น บ้านครึ่งปูนครึ่งไม้.....ชั้น อื่นๆ ระบุ.....

2.2 การใช้ประโยชน์อาคาร

 เพื่อการพาณิชย์ เพื่อการพาณิชย์และพักอาศัย เพื่อพักอาศัย เพื่อการอุตสาหกรรม เพื่อการอุตสาหกรรมและพักอาศัย อื่นๆ ระบุ.....

2.3 สภาพที่ที่พักอาศัยของท่าน (ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)

 คับแคบ ปานกลาง ไม่อึดอัด ค่อนข้างใหญ่ สภาพดีเพราะเพิ่งสร้าง สภาพดีเพราะเพิ่งปรับปรุง สภาพพอใช้ได้ ค่อนข้างเก่า ทรุดโทรม เก่ามาก อื่นๆ ระบุ.....

2.4 ที่ที่พักอาศัยของท่านมีพื้นที่ประมาณ.....ตารางเมตร

และขนาดที่ดินมีพื้นที่ประมาณ.....ไร่.....งาน.....ตารางวา

ข้อ 2.5 - 2.6 สำหรับเจ้าของที่ดินที่ไม่ได้พักอาศัยอยู่ในชุมชน

2.5 ขนาดที่ดินมีพื้นที่ประมาณ.....ไร่.....งาน.....ตารางวา
206

2.6 ที่ดินของท่านมีการใช้ประโยชน์ที่ดินหรือพัฒนาอย่างไรหรือไม่

- () พัฒนา เป็น () ไม่พัฒนา เพราะ
- | | |
|----------------|-------------------------------|
| () ร้านค้า | () จะเก็บไว้ขายต่อ |
| () บ้านเช่า | () ยังไม่มีเงินทุนในการพัฒนา |
| () หอพัก | () ชุมชนยังไม่ค่อยอายุ |
| () อื่นๆ..... | () อื่นๆ..... |

2.7 ถ้าหากพัฒนา ท่านดำเนินการพัฒนาเองหรือไม่

- () พัฒนาด้วยตัวเอง () ให้ผู้อื่นพัฒนา ผู้ดำเนินการพัฒนาคือ.....

2.8 ข้อใดเป็นเหตุผลของการเลือกพักอาศัยหรือซื้อที่ดินในบริเวณนี้ (ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)

- () ใกล้ที่ทำงาน ท่านทำงานอยู่ที่ (ระบุหน่วยงานหรือที่ตั้ง).....
- | | | |
|------------------------|-----------------------|-------------------------|
| () เดินทางไปมาสะดวก | () ราคาที่ดินไม่แพง | () ใกล้โรงพยาบาลของรัฐ |
| () ใกล้โรงพยาบาลเอกชน | () ใกล้ตลาดเมืองใหม่ | () ใกล้สวนสาธารณะ |
| () อื่นๆ ระบุ..... | | |

3. ลักษณะทางเศรษฐกิจ

3.1 รายได้ต่อเดือนจากอาชีพหลักของท่าน

- | | | |
|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| () ต่ำกว่า 5,000 บาท | () 5,001 - 10,000 บาท | () 10,001 - 15,000 บาท |
| () 15,001 - 20,000 บาท | () 20,001 - 25,000 บาท | () สูงกว่า 25,000 บาท |

3.2 ท่านมีอาคารหรือบ้านให้เช่าภายในชุมชนหรือไม่

- () มี ค่าเช่าเดือนละ.....บาท () ไม่มี (เข้าไปตอบข้อ 3.4)

3.3 เหตุผลในการทำอาคารหรือบ้านให้เช่าในชุมชนนี้คือ (ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)

- | | |
|----------------------------|---|
| () อยู่ใกล้ที่พักของตนเอง | () ทำเลที่ตั้งดี เพราะใกล้ตลาด,ร.พ.และสวนสาธารณะ |
| () ราคาที่ดินไม่แพง | () อื่นๆ ระบุ..... |

3.2 ท่านมีอาชีพเสริมหรือไม่

- () ไม่มี () มี คือ.....มีรายได้ต่อเดือน.....บาท

3.3 ท่านต้องการให้มีแหล่งงานในชุมชนหรือไม่ (เช่น ตลาด,พื้นที่ให้เช่าเพื่อการพาณิชย์,บริษัทห้างร้านต่างๆ ฯลฯ)

- | | |
|---|--|
| () ต้องการ เพราะ | () ไม่ต้องการ เพราะ |
| () คนในชุมชนจะได้มีงานทำ | () อาจเกิดการพลุกพล่าน ต้องการความสงบ |
| () สามารถประกอบอาชีพเสริม เพื่อเพิ่มรายได้ | () ในชุมชนมีร้านค้าต่างๆมากพอแล้ว |
| () อื่นๆ..... | () อื่นๆ..... |

1. สภาพด้านกายภาพ

1.1 ปัญหาด้านกายภาพของชุมชนเป็นอย่างไร (ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)

- () มีพื้นที่รกร้างว่างเปล่ากระจายอยู่ทั่วไป
- () อาคารบ้านเรือนไม่มีความเป็นระเบียบ และอยู่อย่างแออัด
- () บางพื้นที่อาคารบ้านเรือนมีสภาพทรุดโทรม
- () ขาดความร่วมมือร่วมใจ สวຍงาม
- () มีการรुकล้าที่สาธารณะ เช่น ถนน ทางเท้า
- () อื่นๆ ระบุ.....

1.2 ผลกระทบจากปัญหาด้านกายภาพต่อตัวท่านและชุมชนเป็นอย่างไร (ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)

- () เกิดแหล่งเสื่อมโทรมหรือมีวัสดุบริเวณพื้นที่รกร้างว่างเปล่า
- () ถนนในชุมชนมีความคดเคี้ยวและคับแคบเนื่องจากแนวอาคารไม่เป็นระเบียบ และอาคารเกิดขึ้นก่อนที่จะมีถนน
- () สูญเสียพื้นที่ที่ใช้ในการสัญจรภายในชุมชนในบริเวณที่มีการรुकล้าถนนหรือทางเท้า
- () อื่นๆ ระบุ.....

1.3 ข้อเสนอแนะแนวทางในการแก้ไขปัญหาทางด้านกายภาพ (ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)

- () สร้างความร่วมมือกันของคนในชุมชนโดยอาศัยผู้นำชุมชน ในการพัฒนาที่พักอาศัยของตน เช่น จัดหน้าบ้านให้น่ามอง, ปลูกต้นไม้ให้ร่มรื่น, ปรับปรุงอาคารบ้านเรือนของตนที่ทรุดโทรม
- () รื้อถอนสิ่งปลูกสร้างที่รुकล้าที่สาธารณะ
- () พัฒนาพื้นที่ที่ถูกปล่อยให้รกร้างว่างเปล่าให้เกิดประโยชน์ โดยใช้อำนาจรัฐและมาตรการทางกฎหมายเข้าควบคุม
- () อื่นๆ ระบุ.....

2. สภาพด้านการคมนาคมขนส่ง

2.1 ลักษณะการเดินทางเข้าและออกนอกชุมชน (สำหรับเจ้าของที่ดินที่พักอาศัยอยู่ในชุมชน)

ประเภทการเดินทาง	ระยะทาง	ระยะเวลา	พาหนะ
จากที่พักอาศัยไปยัง ย่านพาณิชยกรรม(สายกลาง)	<input type="checkbox"/> น้อยกว่า 1 กม. <input type="checkbox"/> 1 – 3 กม. <input type="checkbox"/> 3 – 5 กม. <input type="checkbox"/> มากกว่า 5 กม.	<input type="checkbox"/> < 10 นาที <input type="checkbox"/> 10 – 30 นาที <input type="checkbox"/> > 30 นาที	<input type="checkbox"/> รถโดยสารประจำทาง <input type="checkbox"/> รถมอเตอร์ไซด์ส่วนตัว <input type="checkbox"/> รถมอเตอร์ไซด์รับจ้าง <input type="checkbox"/> รถสามล้อ <input type="checkbox"/> รถยนต์ส่วนตัว <input type="checkbox"/> รถจักรยาน <input type="checkbox"/> เดิน
จากที่พักอาศัยไปยัง ย่านสถานที่ราชการ (บริเวณศาลหลักเมือง)	<input type="checkbox"/> น้อยกว่า 1 กม. <input type="checkbox"/> 1 – 3 กม. <input type="checkbox"/> 3 – 5 กม. <input type="checkbox"/> มากกว่า 5 กม.	<input type="checkbox"/> < 10 นาที <input type="checkbox"/> 10 – 30 นาที <input type="checkbox"/> > 30 นาที	<input type="checkbox"/> รถโดยสารประจำทาง <input type="checkbox"/> รถมอเตอร์ไซด์ส่วนตัว <input type="checkbox"/> รถมอเตอร์ไซด์รับจ้าง <input type="checkbox"/> รถสามล้อ <input type="checkbox"/> รถยนต์ส่วนตัว <input type="checkbox"/> รถจักรยาน <input type="checkbox"/> เดิน
จากที่พักอาศัยไปยังที่ทำงาน	<input type="checkbox"/> น้อยกว่า 1 กม. <input type="checkbox"/> 1 – 3 กม. <input type="checkbox"/> 3 – 5 กม. <input type="checkbox"/> มากกว่า 5 กม.	<input type="checkbox"/> < 10 นาที <input type="checkbox"/> 10 – 30 นาที <input type="checkbox"/> > 30 นาที	<input type="checkbox"/> รถโดยสารประจำทาง <input type="checkbox"/> รถมอเตอร์ไซด์ส่วนตัว <input type="checkbox"/> รถมอเตอร์ไซด์รับจ้าง <input type="checkbox"/> รถสามล้อ <input type="checkbox"/> รถยนต์ส่วนตัว <input type="checkbox"/> รถจักรยาน <input type="checkbox"/> เดิน
จากที่พักอาศัยไปยัง ตลาดสดที่ท่านไปประจำ	<input type="checkbox"/> น้อยกว่า 1 กม. <input type="checkbox"/> 1 – 3 กม. <input type="checkbox"/> 3 – 5 กม. <input type="checkbox"/> มากกว่า 5 กม.	<input type="checkbox"/> < 10 นาที <input type="checkbox"/> 10 – 30 นาที <input type="checkbox"/> > 30 นาที	<input type="checkbox"/> รถโดยสารประจำทาง <input type="checkbox"/> รถมอเตอร์ไซด์ส่วนตัว <input type="checkbox"/> รถมอเตอร์ไซด์รับจ้าง <input type="checkbox"/> รถสามล้อ <input type="checkbox"/> รถยนต์ส่วนตัว <input type="checkbox"/> รถจักรยาน <input type="checkbox"/> เดิน
จากที่พักอาศัยไปยัง สวนสาธารณะที่ท่านไปเป็นประจำ	<input type="checkbox"/> น้อยกว่า 1 กม. <input type="checkbox"/> 1 – 3 กม. <input type="checkbox"/> มากกว่า 3 กม.	<input type="checkbox"/> < 10 นาที <input type="checkbox"/> 10 – 30 นาที <input type="checkbox"/> > 30 นาที	<input type="checkbox"/> รถโดยสารประจำทาง <input type="checkbox"/> รถมอเตอร์ไซด์ส่วนตัว <input type="checkbox"/> รถมอเตอร์ไซด์รับจ้าง <input type="checkbox"/> รถสามล้อ <input type="checkbox"/> รถยนต์ส่วนตัว <input type="checkbox"/> รถจักรยาน <input type="checkbox"/> เดิน

2.2 ปัญหาในการคมนาคมขนส่งในชุมชน (ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)

- () รถรับจ้างหรือรถประจำทางมีน้อย () ไม่มีทางเท้า () ไม่มีรถประจำทางหรือรถรับจ้างผ่าน
() การจราจรติดขัด () ถนนหรือทางเท้าแคบไม่ได้มาตรฐาน () ถนนมีความคดเคี้ยวมาก
() บางพื้นที่ไม่มีถนนตัดผ่านมีแต่ทางเดินเท้า () อื่นๆ.....

2.3 จากปัญหาดังกล่าวส่งผลกระทบต่อตัวท่านและชุมชนอย่างไร

- () การสัญจรออกนอกชุมชนไม่สะดวก () เกิดอุบัติเหตุบ่อยครั้ง () ต้องเดินเท้าไกล กว่าจะถึงจุดรถประจำทาง
() อื่นๆ ระบุ.....

2.4 ข้อเสนอแนะแนวทางในการแก้ไขปัญหา

- () ปรับปรุงถนนและทางเท้าให้ได้มาตรฐาน () ตัดถนนเพิ่มและขยายผิวถนนในบริเวณที่เหมาะสม
() จัดให้มีสถานีรับส่งผู้โดยสารภายในชุมชน () สร้างโครงข่ายถนนใหม่ในบริเวณที่มีปัญหา
() อื่นๆ ระบุ.....

3. สภาพด้านสาธารณูปโภค (สำหรับเจ้าของที่ดินที่พักอาศัยอยู่ในชุมชน)

3.1 แหล่งน้ำที่ท่านใช้ในการอุปโภคบริโภค

- () น้ำประปาเทศบาล () น้ำบาดาล () น้ำคลอง () น้ำฝน () อื่นๆ ระบุ.....

3.2 สำหรับท่านที่ไม่ใช้น้ำประปา สาเหตุที่ท่านไม่ใช้น้ำประปา เพราะ

- () ไม่มีน้ำประปาใช้ () น้ำประปาหยุดไหลบ่อยครั้ง () น้ำประปาไหลไม่แรง
() น้ำประปาไม่สะอาด () อื่นๆ ระบุ.....

3.3 ปัญหาในการใช้น้ำประปาสำหรับท่านที่ใช้น้ำประปา

- () น้ำหยุดไหลบ่อยครั้ง () น้ำไหลไม่แรง () น้ำไม่สะอาด () อื่นๆ ระบุ.....

3.4 ท่านใช้ไฟฟ้าจากที่ใด

- () ไม่มีไฟฟ้าใช้ () การไฟฟ้าส่วนภูมิภาค () ต่อไฟฟ้าจากบ้านอื่น () อื่นๆ ระบุ.....

3.5 ปัญหาในการใช้บริการไฟฟ้าในชุมชนของท่าน

- () ไฟฟ้าดับบ่อย () แสงสว่างตามทางเท้าและถนนไม่เพียงพอ
() ไฟฟ้าตามถนนและทางเท้าเสียบ่อยและไม่มีเจ้าหน้าที่มาซ่อมแซม () อื่นๆ ระบุ.....

3.6 โดยปกติท่านใช้บริการโทรศัพท์จากที่ใด

- () โทรศัพท์บ้าน () โทรศัพท์สาธารณะ
() โทรศัพท์หยอดเหรียญตามร้านค้า () อื่นๆ ระบุ.....

3.7 ปัญหาในการใช้บริการโทรศัพท์ในชุมชนของท่าน

- () โครงข่ายโทรศัพท์ไม่ครอบคลุม () โทรศัพท์ขัดข้องบ่อย () ไม่มีโทรศัพท์สาธารณะ () โทรศัพท์สาธารณะไม่เพียงพอ
() โทรศัพท์สาธารณะอยู่ไกล () อื่นๆ ระบุ.....

3.8 ระบบการระบายน้ำในชุมชน

- () ระบายลงสู่ท่อระบายน้ำสาธารณะ
() ไม่มีท่อระบายน้ำในบางพื้นที่ เกิดน้ำท่วมขัง
() ขนาดท่อเล็ก ระบายน้ำไม่ทัน เกิดน้ำเอ่อล้น
() อื่นๆ ระบุ.....

3.9 ท่านปล่อยน้ำทิ้งจากครัวเรือนของท่านลงที่ใด

- () แม่น้ำลำคลอง () ทางระบายน้ำสาธารณะ
() บ่อบำบัดน้ำเสียภายในบ้าน () อื่นๆ ระบุ.....

4. สภาพด้านสาธารณูปการ (สำหรับเจ้าของที่ดินที่พักอาศัยอยู่ในชุมชน)

4.1 กรุณากรอกข้อความและใส่เครื่องหมาย (/) ลงในช่องที่ท่านเลือก

ประเภทสาธารณูปการ	สาธารณูปการในชุมชน			ยานพาหนะที่ใช้เดินทางไปใช้บริการ					ระยะทาง ความห่างไกล จากที่พักอาศัยของท่าน				ระยะเวลาในการเดินทาง จากที่พักอาศัยของท่าน		
	มี		ไม่มี ท่านไปใช้บริการที่	ยนต์ ส่วนตัว	มอเตอร์ ไซด์	จักรยาน	เท้า	ไป	น้อยกว่า 1 กม.	1 ถึง 3 กม.	3 ถึง 5 กม.	มากกว่า 5 กม.	น้อยกว่า 10 นาที	10 นาที ถึง 30 นาที	มากกว่า 30 นาที
	ใช้บริการ	ไม่ใช้ ท่านไปใช้บริการที่													
1. สถานพยาบาล															
2. สวนสาธารณะ															
3. สนามเด็กเล่น															
4. ตลาดสด															
5. สถานศึกษา															
6. สถานีตำรวจ															
7. อื่นๆ.....															

สภามหาวิทยาลัย
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

4.2 ปัญหาและผลกระทบจากปัญหาด้านสาธารณสุขการ (ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)

ประเภทสาธารณสุขการ	ปัญหาด้านสาธารณสุขการ	ผลกระทบจากปัญหา
1.สถานพยาบาล	() อยู่ไกล () เจ้าหน้าที่ไม่เพียงพอกับผู้ใช้บริการ () สถานที่คับแคบ () การบริการไม่ดี () อื่นๆ.....	() เดินทางไม่สะดวก () ต้องไปใช้บริการที่อื่นซึ่งไกลกว่า () ต้องไปใช้บริการที่อื่นที่มีค่ารักษาแพงกว่า () อื่นๆ.....
2.สวนสาธารณะ	() อยู่ไกล () สถานที่คับแคบ () จำนวนผู้ใช้บริการมีมาก () ขาดการดูแลรักษา () อื่นๆ.....	() เดินทางไม่สะดวก () เกิดความแออัดในการใช้บริการ () ที่จอดรถไม่เพียงพอ () เกิดความเสื่อมโทรม () มีแหล่งมั่วสุม () อื่นๆ.....
3.สนามเด็กเล่น	() อยู่ไกล () สถานที่คับแคบ () เครื่องเล่นมีจำนวนน้อย () ขาดการดูแลรักษา () อื่นๆ.....	() เดินทางไม่สะดวก () เด็กๆต้องเล่นบนหน้าบ้าน หรือบน ถนน () เด็กๆอาจได้รับอันตรายจากเครื่องเล่นที่ขาดการดูแลและซ่อมแซม () อื่นๆ.....
4.ตลาดสด	() อยู่ไกล () ไม่มีที่จอดรถหรือมีแต่ไม่เพียงพอ () ขาดการดูแลรักษา () อื่นๆ.....	() เดินทางไม่สะดวก () การจราจรติดขัดในบริเวณนั้น () หุดโทรม และสกปรก () อื่นๆ.....
5.สถานศึกษา	() อยู่ไกล () จำนวนสถานศึกษาไม่เพียงพอ () บุคลากรมีจำนวนน้อย () อื่นๆ.....	() เดินทางไม่สะดวก () ต้องไปศึกษาที่อื่นเช่น ต่างจังหวัด, กทม. () อื่นๆ.....
6.สถานีตำรวจ	() อยู่ไกล () ไม่มีสถานีตำรวจย่อยในชุมชน () ไม่มีสายตรวจลาดตระเวนในเวลากลางคืน () อื่นๆ.....	() ไม่มีความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน () มีแหล่งมั่วสุมยาเสพติด () อื่นๆ.....
7.อื่นๆ.....

5. สภาพทางด้านสิ่งแวดล้อม (สำหรับเจ้าของที่ดินที่พักอาศัยอยู่ในชุมชน)

5.1 ในชุมชนของท่านมีสถานประกอบการใดบ้างที่ก่อให้เกิดผลกระทบต่อตัวท่านและสิ่งแวดล้อม

สถานประกอบการ	ปัญหาที่เกิดจากสถานประกอบการในชุมชน
() โรงงานอุตสาหกรรม	() มีเสียงดังรบกวน () ปล่อยควันพิษ () ส่งกลิ่นเหม็น () ปล่อยน้ำเสีย () อื่นๆ.....
() อู่ซ่อมรถ	() ส่งเสียงดังรบกวน () ปล่อยควันจากท่อไอเสีย () สร้างความสกปรก เลอะเทอะให้กับชุมชน () อื่นๆ.....
() สถานบันเทิง / ร้านอาหาร	() เปิดเพลงเสียงดัง () ปล่อยน้ำเสีย () อื่นๆ.....
() อื่นๆ ระบุ.....

5.2 ท่านทิ้งขยะที่ใด

- () เมาทิ้งเอง () ทิ้งลงคูคลอง
() ที่จุดทิ้งขยะของชุมชน () เทศบาลมาเก็บหน้าบ้าน
() อื่นๆ ระบุ.....

5.3 ความถี่ในการเก็บขยะของเทศบาล

- () ไม่มีการจัดเก็บ () ทุกวัน
() 1-3 ครั้ง / สัปดาห์ () นานๆครั้ง
() อื่นๆ ระบุ.....

5.4 ในชุมชนของท่านประสบปัญหาด้านสิ่งแวดล้อมอย่างไรบ้าง (เลือกได้มากกว่า 1 ข้อ)

ปัญหา ด้านสิ่งแวดล้อม	() น้ำท่วม	() ขยะเน่าเหม็น	() มลพิษทางเสียง	() มลพิษทางอากาศ	อื่นๆระบุ.....
สาเหตุของ ปัญหา	<input type="checkbox"/> ฝนตกหนักในฤดูฝน <input type="checkbox"/> น้ำในคลองล้นเอ่อ <input type="checkbox"/> ระบบการระบายน้ำไม่ดี <input type="checkbox"/> สภาพภูมิศาสตร์ของพื้นที่ <input type="checkbox"/> อื่นๆ.....	<input type="checkbox"/> ไม่มีการจัดเก็บขยะ <input type="checkbox"/> จุดทิ้งขยะหรือถังขยะไม่ถูกสุขลักษณะ <input type="checkbox"/> ความถี่ในการจัดเก็บน้อยไป <input type="checkbox"/> ประชาชนในชุมชนไม่ทิ้งขยะในจุดที่กำหนด <input type="checkbox"/> อื่นๆ.....	<input type="checkbox"/> สถานประกอบการใช้เสียงดัง <input type="checkbox"/> ยานพาหนะบนท้องถนน <input type="checkbox"/> อื่นๆ.....	<input type="checkbox"/> ยานพาหนะบนท้องถนน <input type="checkbox"/> สถานประกอบการปล่อยควัน <input type="checkbox"/> อื่นๆ.....	
ผลกระทบของ ปัญหา	<input type="checkbox"/> การสัญจรไม่สะดวก <input type="checkbox"/> ขยะเน่าเหม็น <input type="checkbox"/> เกิดโรคติดต่อ <input type="checkbox"/> อื่นๆ.....	<input type="checkbox"/> การระบายอากาศไม่ดีในบริเวณบ้านเรือนที่ อยู่ใกล้จุดทิ้งขยะ <input type="checkbox"/> เกิดโรคติดต่อ <input type="checkbox"/> ทัศนียภาพในชุมชนไม่ดี <input type="checkbox"/> อื่นๆ.....	<input type="checkbox"/> รบกวนประชาชนโดยเฉพาะเวลา กลางคืน <input type="checkbox"/> อื่นๆ.....	<input type="checkbox"/> ฝุ่นละอองมาก <input type="checkbox"/> เกิดโรคในระบบทางเดินหายใจ <input type="checkbox"/> อื่นๆ.....	
แนวทางการแก้ ปัญหา	<input type="checkbox"/> ขุดลอกคูคลองหรือท่อระบายน้ำ อย่างสม่ำเสมอ <input type="checkbox"/> ปรับปรุงท่อระบายน้ำให้ได้มาตรฐาน <input type="checkbox"/> อื่นๆ.....	<input type="checkbox"/> เพิ่มจุดทิ้งขยะให้ครอบคลุมทั้งชุมชนและ อยู่ในจุดที่เหมาะสม <input type="checkbox"/> ปรับปรุงจุดทิ้งขยะให้สะอาดและถูกสุข ลักษณะ <input type="checkbox"/> อื่นๆ.....	<input type="checkbox"/> จัดแบ่งการใช้ประโยชน์ที่ดิน ระหว่างที่พักอาศัยกับสถาน ประกอบการ <input type="checkbox"/> อื่นๆ.....	<input type="checkbox"/> ปลูกต้นไม้ริมถนนให้ร่มรื่น <input type="checkbox"/> พัฒนาพื้นที่ริมคลองทางด้าน หลังชุมชนเพื่อเพิ่มพื้นที่สีเขียว <input type="checkbox"/> อื่นๆ.....	

6. สภาพทางด้านสังคม

6.1 ชุมชนของท่านมีผู้นำชุมชนหรือไม่

() มี () ไม่มี

6.2 เมื่อมีกิจกรรมในชุมชน ประชาชนในชุมชนมักจะรวมตัวกันที่ใด

() ไม่มีการรวมตัว () ไม่มีสถานที่ทำการเพื่อทำกิจกรรม

() ศูนย์ชุมชน ระบุที่ตั้ง.....

() บ้านผู้นำชุมชน ระบุที่ตั้ง.....

() อื่นๆ ระบุ.....

6.3 ท่านเคยร่วมกิจกรรมใดกับเพื่อนบ้านในชุมชนของท่านหรือไม่

() เคย คือ กิจกรรม.....

() ไม่เคย เพราะ.....

6.4 ปัญหาทางด้านสังคมในชุมชนของท่าน

() ขาดความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน

() มีแหล่งมั่วสุมการพนัน

() มีแหล่งมั่วสุมยาเสพติด

() ขาดการรวมตัวกันหรือการมีส่วนร่วมของคนในชุมชนในการทำกิจกรรมต่างๆ

() อื่นๆ.....

7. จุดเด่นและจุดด้อยของพื้นที่ชุมชน

7.1 ท่านคิดว่าอะไรเป็นจุดดีของพื้นที่ชุมชนของท่าน 2 อันดับแรก

() ทำเลที่ตั้งของชุมชนติดกับถนนสายหลักของเมือง คือถนนสิโรธร ทำให้มีความสะดวกในการเดินทางเข้าและออกจากชุมชน

() มีโรงพยาบาลตั้งอยู่ในชุมชนและตั้งอยู่ไม่ไกลจากโรงพยาบาลของรัฐ

() ในผังเมืองรวมได้กำหนดให้พื้นที่นี้เป็นย่านพาณิชยกรรมและที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก อีกทั้งทำเลที่ตั้งยังใกล้กับตลาดเมืองใหม่ ทำให้สามารถพัฒนาพื้นที่ให้สอดคล้องกันได้ในอนาคต

() ใกล้ศูนย์เยาวชน ทำให้สามารถเดินทางไปออกกำลังกายได้เป็นประจำ

() อื่นๆ ระบุ.....

7.2 ท่านคิดว่าอะไรเป็นจุดด้อยของพื้นที่ชุมชนของท่าน 2 อันดับแรก

() ลักษณะพื้นที่บางส่วนของชุมชนมีความลาดชัน ในการพัฒนาจึงจะต้องเสียค่าใช้จ่ายให้การปรับระดับพื้นที่เพิ่มขึ้น

() บริเวณด้านหลังชุมชนเป็นคลองตาย เป็นอุปสรรคในการขยายพื้นที่ชุมชนออกไป

() การจราจรภายในชุมชนไม่สะดวก เนื่องจากมีถนนและซอยอยู่เป็นจำนวนมากซึ่งล้นแต่มีความคับแคบและคดเคี้ยว ทำให้ระบบขนส่งมวลชนหรือรถรับจ้างทั่วไปไม่สามารถให้บริการได้อย่างทั่วถึงได้

() อื่นๆ ระบุ.....

8. ความคิดเห็นในการย้ายหรือขายที่ดิน

8.1 จากปัญหาต่างๆของชุมชน หากมีโอกาสท่านคิดที่จะย้ายไปอยู่ที่อื่นหรือขายที่ดินของท่านที่อยู่ในชุมชนนี้หรือไม่

() ไม่คิด เพราะ.....

() คิด เพราะ..... ท่านอยากย้ายไปอยู่ที่.....

ส่วนที่ 3 แนวทางในการพัฒนาชุมชน

1. ท่านคิดว่าในปัจจุบันชุมชนของท่านสมควรได้รับการพัฒนาหรือไม่

() สมควร เพราะ

() ยังไม่สมควร เพราะ

() ปัญหาที่มีอยู่จะได้รับการแก้ไข

() ไม่อยากให้มีเปลี่ยนแปลง

() ชุมชนจะได้นำอยู่ยิ่งขึ้น

() มีความเคยชินกับสิ่งที่เป็นอยู่

() อื่นๆ.....

() อื่นๆ.....

2. ท่านคิดว่าในอนาคตชุมชนของท่านควรได้รับการพัฒนาอย่างไร (เลือกได้มากกว่า 1 ข้อ)

() พัฒนาให้เป็นย่านพาณิชยกรรมใหม่ของเมือง เนื่องจากในอนาคตอาจมีถนนเลอณะตัดผ่านหลังชุมชนซึ่งอยู่ซึ่งสามารถเชื่อมต่อกับตลาดเมืองใหม่ได้

() พัฒนาโครงข่ายการคมนาคมขนส่งให้มีความสมบูรณ์ เชื่อมโยงกันอย่างเป็นระบบ เพื่อแก้ปัญหาโครงข่ายถนนที่มีความคดเคี้ยวและไม่ได้มาตรฐานที่เป็นในปัจจุบัน

() พัฒนาเป็นแหล่งที่อยู่อาศัยที่มีสาธารณูปโภคและสาธารณูปการครบครัน เนื่องจาก การใช้ประโยชน์ที่ดินในปัจจุบันเป็นย่านที่พักอาศัย

() พัฒนาเป็นย่านพาณิชยกรรมผสมกับย่านที่พักอาศัย เพื่อให้ประชาชนในชุมชนสามารถอาศัยและประกอบอาชีพภายในชุมชนได้

() อื่นๆ ระบุ.....

3. ท่านคิดว่าวิธีการใดเหมาะสมในการดำเนินการพัฒนาเพื่อให้บรรลุผลดังกล่าวข้างต้น

() การจัดรูปที่ดินเพื่อการพัฒนาเมือง (Land Readjustment) เป็นกระบวนการจัดการชุมชนให้นำอยู่ขึ้นได้โดยไม่ต้องมีการเวนคืนด้วยการที่กลุ่มเจ้าของที่ดินรวมตัวกัน บินส่วนที่ดินบางส่วนเพื่อนำไปเพิ่มบริการพื้นฐานให้ชุมชนดีขึ้น ควบคู่ไปกับการจัดรูปแปลงที่ดินใหม่ให้ที่ดินทุกแปลงติดถนนซึ่งได้มาตรฐานสอดคล้องกับระบบผังเมืองที่ดี ที่ดินแต่ละแปลงแม้ว่าจะมีขนาดเล็กลงแต่ก็มีมูลค่าที่ดินสูงขึ้น

() การปรับปรุงฟื้นฟูเมือง (Urban Redevelopment) เป็นขบวนการหนึ่งของการปรับปรุงชุมชนให้มีสภาพความเป็นอยู่ที่ดีขึ้น โดยการแก้ไขหรือเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินในปัจจุบันที่ไม่เหมาะสมหรือ บริเวณที่เป็นแหล่งเสื่อมโทรม ยุทธวิธีที่นำมาใช้มีทั้งการก่อสร้างขึ้นใหม่ในรูปแบบที่แตกต่างจากเดิม การปรับปรุงฟื้นฟูและการอนุรักษ์ โดยปฏิบัติตามการวางผังเมืองรวม เพื่อให้เกิดสภาพแวดล้อม และความเป็นอยู่ในชุมชนให้ดีขึ้น

() ข้อคิดเห็นอื่นๆ โปรดระบุ.....

4. หากมีการจัดรูปที่ดิน จะต้องมีการเสียพื้นที่ของท่านบางส่วน เพื่อนำไปเพิ่มบริการพื้นฐานให้ชุมชนดีขึ้น ควบคุมไปกับการจัดรูปแปลงที่ดินใหม่ซึ่งอาจจะทำให้ที่ดินของท่านเลื่อนจากบริเวณเดิมไปบ้าง ท่านยินดีที่จะให้ความร่วมมือหรือไม่

- () ยินดีให้ความร่วมมือ เพราะ.....
 () ไม่ยินดี เพราะ.....
 () ข้อคิดเห็นอื่นๆ โปรดระบุ.....

5. ท่านทราบหรือไม่ว่า จะมีการตัดถนนโครงการด้านหลังชุมชนบริเวณคลองตายตักกับถนนไชยจรัส1และถนนเยี่ยมจินดา เพื่อเชื่อมต่อกับถนนเมืองใหม่

- () ทราบ () ไม่ทราบ

6. ท่านคิดว่าการตัดถนนดังกล่าวมีผลกระทบต่อชุมชน (ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)

- () การเดินทางไปมาสะดวกขึ้น โดยเฉพาะการเดินทางไปยังตลาดเมืองใหม่
 () ก่อให้เกิดการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน โดยเฉพาะด้านหลังชุมชน อาจมีการพัฒนาพื้นที่ชุมชนเป็นย่านพาณิชยกรรมหรือตลาด เพื่อเชื่อมโยงการใช้ประโยชน์ที่ดินให้สอดคล้องกันกับตลาดเมืองใหม่
 () เกิดการจราจรคับคั่งในชุมชน หรืออาจเกิดการจราจรติดขัดโดยเฉพาะบริเวณจุดเชื่อมต่อระหว่างถนนเดิมกับถนนใหม่ อีกทั้งเป็นจุดผ่านของรถขนส่งสินค้า
 () มีประชากรเข้ามาอาศัยในชุมชนเพิ่มมากขึ้น ส่งผลให้อาคารบ้านเรือนเพิ่มขึ้นอย่างแออัดและไม่เป็นระเบียบ สาธารณูปโภคภายในชุมชนไม่เพียงพอ เกิดแหล่งมั่วสุมเพิ่มและปัญหาสังคมต่างๆมากขึ้น
 () อื่นๆ.....

7. ท่านเห็นด้วยหรือไม่ หากมีการจัดทำผังเมืองเฉพาะสำหรับชุมชนของท่าน ซึ่งเป็นแผนผังแม่บทโครงการพัฒนาเมืองที่จัดทำขึ้นตามผังเมืองรวม โดยมีการควบคุมและกำหนดรายละเอียดด้านการใช้ประโยชน์ที่ดิน การวางโครงสร้างสาธารณูปโภค สาธารณูปการ พื้นที่สีเขียว พื้นที่สัญจร อาคารและสิ่งปลูกสร้าง เป็นต้น ตามแบบแผนด้านการผังเมือง เพื่อเป็นแนวทางในการพัฒนาชุมชนในทิศทางที่เหมาะสมกับการขยายตัวในอนาคต

- () เห็นด้วย เพราะ () ไม่เห็นด้วย เพราะ
- | | |
|--|---|
| () ชุมชนจะพัฒนาไปในทิศทางที่เหมาะสม | () เป็นการจำกัดสิทธิของเจ้าของที่ดินในการใช้ประโยชน์ที่ดินและอาคาร |
| () สามารถแก้ไขปัญหาที่มีควบคุมไปกับการพัฒนาเพื่อรองรับการเติบโตของชุมชน | () ไม่อยากให้มีการเปลี่ยนแปลง |
| () อื่นๆ..... | () อื่นๆ..... |

ขอขอบพระคุณที่ให้ความร่วมมือ

ผู้จัดทำวิทยานิพนธ์

ประวัติผู้เขียนวิทยานิพนธ์

นางสาวอนุชณา ระเด่นอาหมัด เกิดเมื่อวันที่ 16 ธันวาคม พ.ศ. 2517 ที่จังหวัดยะลา สำเร็จการศึกษาปริญญาสถาปัตยกรรมศาสตร์บัณฑิต จากคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ มหาวิทยาลัยศิลปากร เมื่อปีการศึกษา 2539 เข้าศึกษาต่อในภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง สาขาการวางผังเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ในปีการศึกษา 2543

ปัจจุบันเป็นข้าราชการตำแหน่งสถาปนิก 4 สำนักการช่าง เทศบาลนครยะลา



สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย