

## บทที่ 5

## การایشที่ดินชุมชนเมืองเพชรบุรี

ชุมชนเมืองเพชรบุรี เป็นชุมชนเก่าแก่แห่งหนึ่งของไทยทางภาคตะวันตก มีการตั้งถิ่นฐานมาตั้งแต่สมัยทวาราวดี มีความเจริญต่อเนื่องจากอดีตมาจนปัจจุบัน การเจริญเติบโตและการขยายตัวของการایشที่ดินเป็นไปแบบตามยุทธศาสตร์การวางแผนรองรับ การایشที่ดินอันแต่ละยุคสมัยยังคงหลงเหลือให้เห็นในรูปของอาคาร สถานที่สิ่งก่อสร้างต่าง ๆ ทำให้สามารถศึกษาเรื่องราวในอดีตได้ การที่จะวางแผนพัฒนาชุมชนในอนาคตมีความจำเป็นอย่างยิ่งที่จะต้องศึกษาถึงชุมชนในอดีตที่ผ่านมาจนปัจจุบัน เพื่อเป็นความรู้พื้นฐานในการคาดการณ์อนาคตของชุมชน เพื่อบรรลุเป้าหมายการวางแผนปรับปรุงแก้ไขปัญหาปัจจุบันและป้องกันปัญหาในอนาคตของชุมชนอันอาจจะเกิดขึ้นจากการขาดการวางแผนการایشที่ดินที่ถูกต้อง เหมาะสมกับชุมชน

การตั้งถิ่นฐานและวิวัฒนาการایشที่ดินก. การตั้งถิ่นฐานของชุมชนในอดีต

ชุมชนเมืองเพชรบุรีเป็นชุมชนเก่าแก่ สันนิษฐานว่ามีการตั้งถิ่นฐานในสมัยทวาราวดีประมาณ พ.ศ. 1100-1600 ตามพระวินิจฉัยของพระบาทสมเด็จพระจุลจอมเกล้าเจ้าอยู่หัวรัชกาลที่ 5 ว่าเพชรบุรีเคยเป็นอาณาจักรที่มีกษัตริย์ปกครองสืบเนื่องกันมาอย่างน้อย 6 พระองค์ การตั้งถิ่นฐานครั้งแรกเป็นไปตามพระราชประสงค์ คล้ายกับชุมชนเมืองที่สำคัญ ๆ แห่งอื่นของไทยเช่น เมืองเชียงใหม่ เชียงราย

การตั้งถิ่นฐานครั้งแรกสันนิษฐานว่าอยู่บริเวณระหว่างเขาวังและเขาบันไดอิฐซึ่งเป็นสภาพภูมิประเทศที่เหมาะสมการเป็นทำเลที่ตั้งของเมือง หรือการตั้งถิ่นฐานชุมชน นั่นคือเป็นที่สูงที่มีแม่น้ำสายใหญ่ไหลผ่านเป็นแหล่งหล่อเลี้ยงชีวิตของเมือง อีกทั้งยังป้องกันข้าศึกศัตรูได้ ชุมชนของไทยส่วนใหญ่เป็นชุมชนริมแม่น้ำทั้งสิ้น เช่น เชียงใหม่ ตั้งอยู่ริมแม่น้ำปิง, พิษณุโลกอยู่ริมแม่น้ำน่าน, นครสวรรค์ริมแม่น้ำปิงและเจ้าพระยา, อยุธยาริมแม่น้ำป่าสัก,

กรุงเพทริมแม่น้ำเจ้าพระยา เหล่านี้เป็นต้น จากสภาพภูมิประเทศที่เหมาะสมการตั้งถิ่นฐานของบริเวณนี้คือด้านหนึ่ง เป็นที่สูงและภูเขา อีกด้านหนึ่ง เป็นแม่น้ำสายใหญ่ ดังนั้นจึงมีการตั้งถิ่นฐานชุมชนครั้งแรกบริเวณที่สูงระหว่าง เขาวังกับเขาน้ำโตอิฐ เนื่องจากเดิมแม่น้ำเพชรบุรีไหลผ่านด้านใต้ของ เขาน้ำโตอิฐออกที่วัดคงคาสุทฺธะ เลที่วัดปากน้ำบางจาน เมืองเพชรบุรีจึงอาศัยเขาวัง และ เขาน้ำโตอิฐ เป็นกำแพงธรรมชาติป้องกันภัยข้าศึกศัตรูทางด้านตะวันออกและตะวันตก ใน ขณะที่แม่น้ำเพชรบุรี เป็นกำแพงธรรมชาติทางด้านใต้ต่อมา เมื่อแม่น้ำเพชรบุรี เปลี่ยนเส้นทางดัง ปัจจุบันจึงย้ายเมืองมาทางฝั่งตะวันออกของแม่น้ำ (คาดว่า เป็นสมัยขอม) ซึ่งปัจจุบันเป็นย่านพาณิชย์กรรมหลักของ เมืองอีกทั้งมีการอยู่อาศัยค่อนข้างหนาแน่น นอกจากนี้ยังมีวัดมากมายหลายแห่งล้วนเป็นวัดสำคัญ ๆ และมีขนาดพื้นที่ดินขนาดใหญ่ เพราะในสมัยกรุงศรีอยุธยา พระมหากษัตริย์ไทยหลายพระองค์ได้เสด็จมาประทับและสร้างวัดไว้หลายแห่ง ทําให้เมืองเพชรบุรี เป็นเมืองพุทธศาสนาที่สำคัญแห่งหนึ่ง การารใช้ที่ดินส่วนใหญ่เป็นวัดซึ่งมีขนาดการารใช้ที่ดินเป็นสัดส่วนที่สูงมากเมื่อเปรียบเทียบกับชุมชนเมืองอื่น ๆ

ในสมัยรัตนโกสินทร์ พระบาทสมเด็จพระจอมเกล้าเจ้าอยู่หัวรัชกาลที่ 4 และ พระบาทสมเด็จพระจุลจอมเกล้าเจ้าอยู่หัวรัชกาลที่ 5 ทรงโปรดฯให้ก่อสร้างพระราชวังไว้ที่เมืองเพชรบุรี บริเวณเขาวัง (พระนครคีรี) ซึ่งอยู่ทางฝั่งตะวันตก ของแม่น้ำเพชรบุรีซึ่งเป็นที่สูงและเนินเขา และยังตัดถนนหลายสายในเมือง (เขามหาสวรรค์) เพชรบุรี ทําให้เกิดการารใช้ที่ดินเพิ่มขึ้นทั้ง 2 ฝั่งแม่น้ำ โดยที่ทางฝั่งตะวันตกมีการก่อตั้งพระราชวังทําให้บริเวณรอบ ๆ พระราชฐานจึงเป็นที่ตั้งของหน่วยราชการต่าง ๆ จากอดีตจนปัจจุบันนี้โดยตั้งรวมกันเป็นหมวดหมู่บนถนนราชวิถีและถนนราชดำเนิน นอกจากนี้ยังมีสถาบันการศึกษาวัดที่สำคัญ ๆ หลายแห่ง

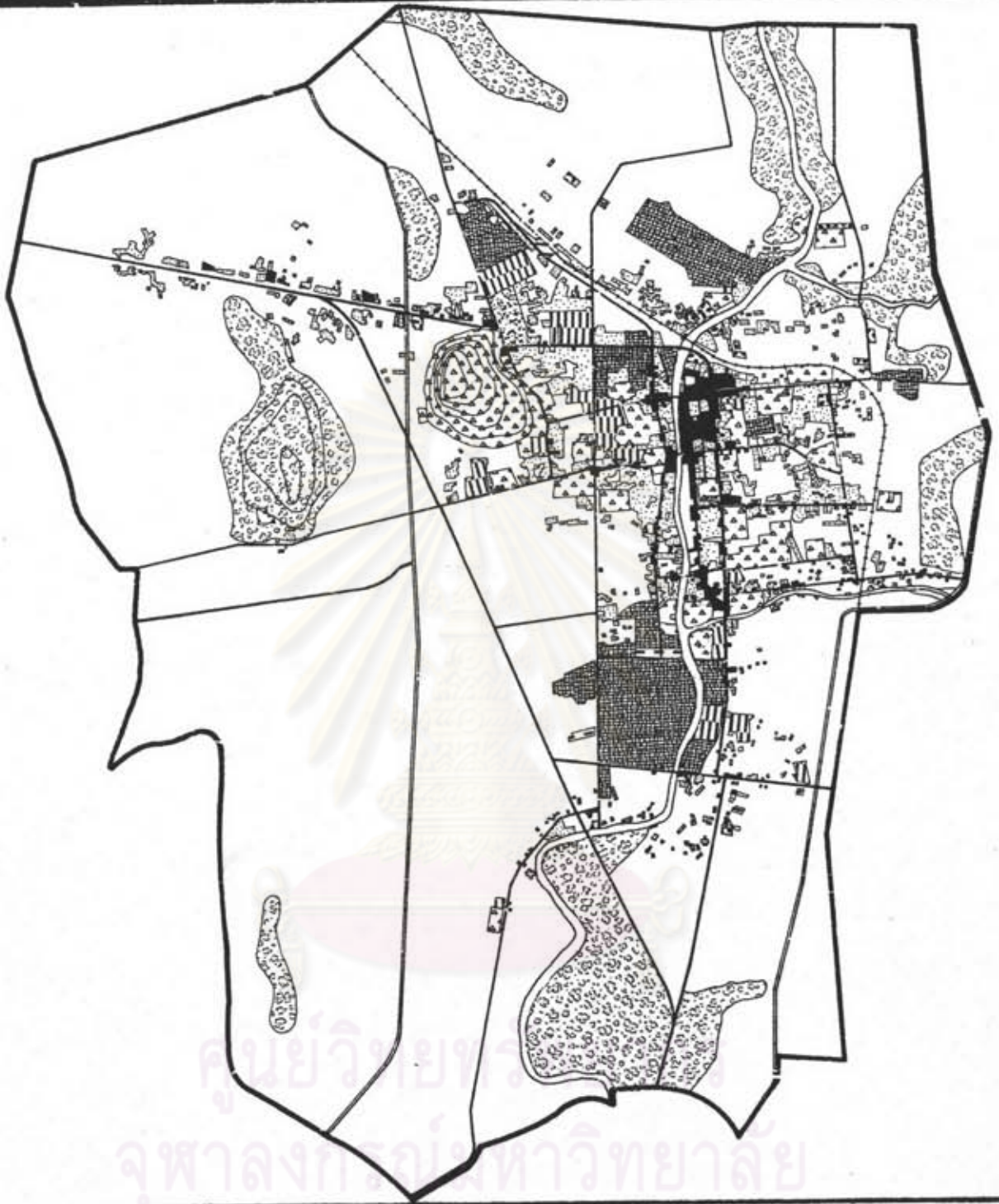
ผลจากการตั้งถิ่นฐานในอดีตและการสร้างบ้านเมืองตามพระประสงค์ของกษัตริย์ในแต่ละยุคสมัย โดยสัมพันธ์กับลักษณะภูมิประเทศธรรมชาติ แม้ว่าจะขาดการวางแผนควบคุมการารใช้ที่ดินก็ตามแต่จากการที่มีภูเขาแม่น้ำเป็นอุปสรรคธรรมชาติที่สกัดกั้นการขยายตัวของเมือง อีกทั้งทางรถไฟ ถนนสายหลักก็เป็นสิ่งก่อสร้างที่จำกัดการขยายตัวของการารใช้ที่ดิน ปัจจัยเหล่านี้มีผลทําให้ลักษณะการารใช้ที่ดินมีการแบ่งแยกออกจากกันอย่างชัดเจนคือ ทางฝั่งตะวันออกของแม่น้ำเพชรบุรีการารใช้ที่ดินส่วนใหญ่เป็นพาณิชย์กรรมที่อยู่อาศัยหนาแน่น และอุตสาหกรรม ส่วนฝั่ง

ตะวันตกมีการใช้ที่ดินส่วนใหญ่เป็นศูนย์ราชการสถาบันการศึกษา สถาบันบริการทางสังคม และ ย่านที่อยู่อาศัยเบาบาง ในขณะที่ศาสนสถานที่กระจายอยู่ทั่วไปทั้งสองฝั่งแม่น้ำ ประชากรส่วนใหญ่กระจุกตัวหนาแน่นอยู่ริมฝั่งตะวันออกของแม่น้ำภายในเขตเทศบาลมากกว่าฝั่งตะวันตก โดยในรายละเอียดจะทำการศึกษาแยกประเภทและช่วงเวลาต่อไป

### ข. การใช้ที่ดินชุมชนเมืองเพชรบุรีปีพ.ศ.2510 (แผนที่ 5.1)

ในปีพ.ศ.2510 จากการศึกษาข้อมูลพบว่า มีการใช้ที่ดินหนาแน่นบริเวณริมฝั่งตะวันออกของแม่น้ำเพชรบุรี ภายในเขตเทศบาลซึ่งขณะนั้นเขตเทศบาลมีพื้นที่เพียง 5.4 ตารางกิโลเมตร (ประกาศปี พ.ศ.2491) การใช้ที่ดินส่วนใหญ่เป็นที่พักอาศัยประมาณ 3.97% ของการใช้ที่ดินทั้งหมด รองลงมาเป็นสถาบันราชการมีพื้นที่ประมาณ 3.55% ของทั้งหมด อันดับสามคือ ศาสนสถาน 3.06% ในขณะที่มีพาณิชย์กรรมประมาณ 0.74% ของการใช้ที่ดินทั้งหมด มีที่ว่างประมาณ 85.65% ซึ่งส่วนใหญ่เป็นที่ราบลุ่ม

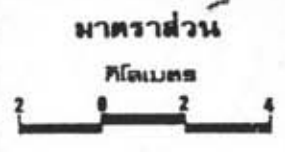
บริเวณริมฝั่งตะวันออกของแม่น้ำเพชรบุรี การใช้ที่ดินพาณิชย์กรรมและที่อยู่อาศัยหนาแน่นมากจะปรากฏอยู่บริเวณริมแม่น้ำซึ่งได้แก่บริเวณสองฝั่งของถนนพาณิชย์เจริญ และถนนมาตยวงษ์ อีกทั้งริมถนนพงษ์สุริยา ช่วงที่ติดกับถนนสายหลักทั้งสองนั้น ส่วนย่านพักอาศัยเบาบางจะมีกระจายอยู่ในบริเวณรอบนอกถัดจากย่านพาณิชย์กรรมเหล่านี้ ซึ่งจะอยู่ใกล้ ๆ กับวัดซึ่งล้วนแล้วแต่มีความสำคัญและมีขนาดพื้นที่ครอบครองมีขนาดใหญ่มากต่อวัด เพราะวัดในชุมชนเมืองเพชรบุรีส่วนใหญ่กษัตริย์เป็นผู้สร้างโดยเฉพาะในสมัยอยุธยาจนเรียกได้ว่าเมืองเพชรบุรีเป็นเมืองพุทธศาสนา มีวัดทั้งสิ้นภายในจังหวัดประมาณ 170 วัด นอกจากวัดก็จะมีสถานศึกษากระจายอยู่ทั่วไป โดยส่วนใหญ่อยู่ใกล้ ๆ วัดเพราะเป็นโรงเรียนวัดในระดับประถมศึกษา ส่วนสถาบันราชการมีเพียง 3 แห่งเท่านั้น นอกจากนี้ก็มีการปศุสัตว์บริเวณรอบนอกโดยปะปนกับการอยู่อาศัยขนาดเบาบาง พื้นที่รอบนอกยังเป็นที่ว่างจากการใช้ประโยชน์ที่ดินมาก เพราะเป็นพื้นที่ลุ่มมีการทำการเกษตรมาก ส่วนใหญ่เป็นนาข้าว และป่า



**การศึกษาแนวทางการใช้ที่ดินเพื่อรองรับการขยายตัวของเทศบาลเมืองเพชรบุรี**

แสดง การใช้ที่ดิน ปี พ.ศ. 2510

- |                       |               |  |                     |
|-----------------------|---------------|--|---------------------|
|                       | พักอาศัย      |  | คอกปลุกสัตว์        |
|                       | พาณิชย์ยกรรม  |  | ป่า                 |
|                       | สถานศึกษา     |  | สวนลำธารณะ          |
|                       | สถานที่ราชการ |  | อุตสาหกรรม          |
|                       | ศาลากลาง      |  | คลังสินค้า          |
|                       | อาคารนิมิต    |  | ที่ว่างและเกษตรกรรม |
| ที่มา : สำนักผังเมือง |               |  |                     |



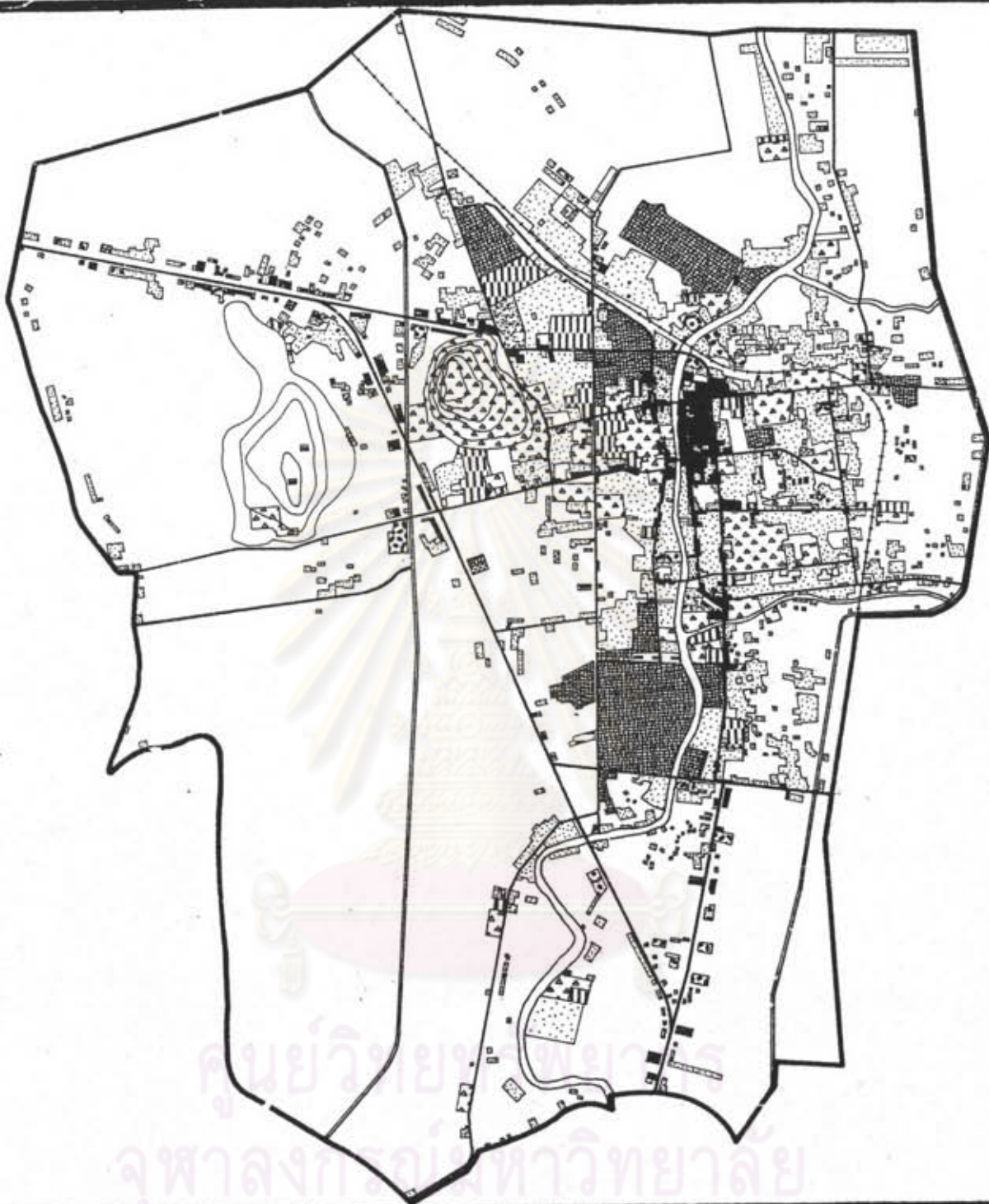
แผนที่  
5.1

บริเวณฝั่งตะวันตกของแม่น้ำเพชรบุรี การใช้ที่ดินส่วนใหญ่เป็นสถานที่ราชการสืบเนื่องมาจากการสร้างพระราชวังบนเขาวังในสมัยรัชกาลที่ 4 ทำให้เกิดการกระจุกตัวของสถาบันราชการบริเวณใกล้เคียงกัน เขาวังเพื่อเป็นการแสดงความจงรักภักดีรวมทั้งความปลอดภัยของกษัตริย์เจ้าเมืองด้วยเพราะเป็นที่ตั้งศาลากลางจังหวัด ที่ทำการอำเภอและสถานที่ราชการจากส่วนกลางและท้องถิ่น ส่วนมากจะรวมตัวอยู่ด้านเหนือ และด้านใต้ของชุมชน นอกจากนี้ก็มีสถาบันการศึกษาตั้งอยู่มากเช่นกัน โดยส่วนมากจะเป็นสถาบันการศึกษาระดับมัธยมและอุดมศึกษา การใช้ที่ดินประเภทนันทนาการส่วนมากจะอยู่บริเวณฝั่งตะวันตกนี้ได้แก่ สวนสาธารณะใกล้เขาวัง (ปัจจุบันเป็นที่ตั้งศาลหลักเมือง) บริเวณสนามเด็กเล่นหน้าบ้านพักผู้ว่าราชการจังหวัดและริมถนนเลียบริมแม่น้ำใกล้สะพานเทศบาล บริเวณรอบนอกทางด้านตะวันตก ซึ่งมีลักษณะเอียงลาดลงไปสู่อำเภอบ้านลาด ส่วนใหญ่เป็นพื้นที่ทำนาข้าวมีการอยู่อาศัยเบาบางกระจัดกระจายมาก ในขณะที่การใช้ที่ดินพาณิชยกรรมมีน้อยมากโดยจะปรากฏอยู่ริมฝั่งแม่น้ำบริเวณริมถนนดำเนินเกษม มีบางส่วนกระจายอยู่ริมถนนทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 4 ด้านเหนือเข้าน้ำตออิฐและเขาวัง

ค. การใช้ที่ดินชุมชนเมืองเพชรบุรีในปี พ.ศ.2525 (แผนที่ 5.2)

จากการศึกษาข้อมูลพบว่าในปีพ.ศ.2525 ชุมชนเมืองเพชรบุรีมีการใช้ที่ดินเพิ่มขึ้นจากปี พ.ศ.2511 ประมาณเท่าตัว การใช้ที่ดินหลักยังคงเป็นย่านพักอาศัยมีประมาณ 11.09% ของการใช้ที่ดินทั้งหมดมากเป็นอันดับหนึ่ง รองลงไปเป็นศาสนสถาน 3.67% สถานที่ราชการ 3.35% ในขณะที่พาณิชยกรรมและอยู่อาศัยหนาแน่นประมาณ 1.05% และยังเป็นที่ย่างไม้ใช้ประโยชน์รวมทั้งป่า, ทุ่งนา ประมาณ 75.75%

บริเวณริมฝั่งตะวันออกของแม่น้ำเพชรบุรี พาณิชยกรรมยังคงมีมากและหนาแน่นเพิ่มขึ้นกระจุกตัวอยู่บริเวณริมแม่น้ำในเขตเทศบาลเดิม บริเวณถนนพานิชเจริญ ถนนมาตยาวงษ์ ซึ่งเป็นย่านการค้าเก่าแก่ของชุมชนเมืองโดยบริเวณนี้อาคารร้านค้าจะเป็นอาคารสองชั้น สภาพเก่าแก่ทรุดโทรม ในขณะที่มีย่านการค้าใหม่ทันสมัยเกิดขึ้นบริเวณถนน 18 เมตร ซึ่งตัดใหม่เชื่อมต่อระหว่างถนนพานิชเจริญกับถนนมาตยาวงษ์ อาคารสูงสามชั้น นอกจากนี้ก็มี



การศึกษาแนวทางการใช้ที่ดินเพื่อรองรับการขยายตัวของเทศบาลเมืองเพชรบุรี

แสดง การใช้ที่ดิน ปี พ.ศ. 2525

- |               |                     |
|---------------|---------------------|
| ที่พักอาศัย   | ล่าอาณานิคม         |
| พาณิชยกรรม    | อุตสาหกรรม          |
| สถานศึกษา     | คลังสินค้า          |
| สถานที่ราชการ | คอกปศุสัตว์         |
| ศาลากลาง      | ที่ว่างและเกษตรกรรม |

ที่มา : สำนักผังเมือง



แผนที่  
5.2

พายุซึบกรรรมเกิดขึ้นริมถนนสายหลักที่จะไปยังอำเภอท่ายางโดยปรากฏกระจายเฉพาะริมถนน การใช้ที่ดินพักอาศัยเพิ่มขึ้นมากในบริเวณที่ว่างภายในชุมชนจนค่อนข้างเต็มพื้นที่ นอกจากนี้ยังกระจายออกไปบริเวณรอบนอกชุมชนเดิม ซึ่งเป็นพื้นที่ลุ่มเหมาะแก่การเกษตร โดยเฉพาะ บริเวณที่มีทางรถยนต์ตัดผ่านพื้นที่ ส่วนศาสนสถานและโรงเรียนยังปรากฏอยู่เช่นเดิม มีการเปลี่ยนแปลงบ้างก็เป็นไปภายในเขตของวัด หนึ่งพบว่ามีการใช้ที่ดินประเภทอุตสาหกรรม และคลังสินค้ามากขึ้นกว่าปี พ.ศ. 2511 โดยคลังสินค้าส่วนใหญ่จะอยู่ทางเหนือชุมชน ส่วนอุตสาหกรรมซึ่งเป็นอุตสาหกรรมแปรรูปผลิตผลเกษตรเป็นส่วนมาก เกิดขึ้นริมถนนที่จะไปสู่อำเภอท่ายางและทางไปสู่อำเภอบ้านแหลมอาจจะเป็นเพราะความสะดวกในการรับพืชผลวัตถุดิบจากต่างอำเภอซึ่งเป็นแหล่งผลิตสำคัญป้อนเข้าสู่โรงงาน โรงงานกระจัดกระจายทั่วไป

บริเวณฝั่งตะวันตกของแม่น้ำ การใช้ที่ดินประเภทสถานที่ราชการยังคงเป็นหลักและมีการเปลี่ยนแปลงไม่มากนัก แต่พายุซึบกรรรมและพักอาศัยมีการเพิ่มขึ้น โดยกระจายออกจากริมแม่น้ำไปสู่เชิงเขาวังและริมถนนทางหลวงหมายเลข 4 หรือถนนเพชรเกษมทางด้านตะวันตกเฉียงเหนือซึ่งเป็นทางผ่านของรถยนต์ อีกทั้งบริเวณระหว่างเขาวังกับเขานันไดอิฐก็มีการตั้งถิ่นฐานเพิ่มขึ้น โดยเฉพาะการค้าอาจจะเป็นผลมาจากการท่องเที่ยว การใช้ที่ดินจะหนาแน่นบริเวณด้านเหนือชุมชน ด้านใต้มีไม่มากนักเพราะเป็นที่ลุ่มต่ำเป็นทุ่งนามากกว่า

#### ความสัมพันธ์ของการใช้ที่ดินกับอาคารและที่ดิน

#### 1. ความสัมพันธ์ของการใช้ที่ดินกับอาคาร

##### ก. ลักษณะสิ่งก่อสร้างอาคาร

ลักษณะการพักอาศัยในชุมชนเมืองเพชรบุรี (กองวิจัย สำนักผังเมือง 2525:130-137) เป็นอาคารเตี้ยมากที่สุด คือ ประมาณร้อยละ 66.94 ของอาคารพักอาศัย รองลงมาเป็นห้องแถว ร้อยละ 19.00 ตึกแถว ร้อยละ 13.27 และอื่น ๆ ตามลำดับ สำหรับวัสดุที่นำมาใช้ในการก่อสร้าง พบว่าใช้ไม้มากที่สุดประมาณร้อยละ 57.13 รองลงมาเป็นครึ่ง

ตึกครึ่งไม้ ร้อยละ 28.68 เป็นคอนกรีต ร้อยละ 14.06 และวัสดุอื่น ๆ ร้อยละ 0.13 ส่วนใหญ่เป็นลักษณะของอาคารสองชั้น ร้อยละ 68.93 รองลงมาเป็นอาคารชั้นเดียว ร้อยละ 26.90 อาคารสามชั้น ร้อยละ 3.61 และอื่น ๆ ร้อยละ 0.56 ช่วงระยะเวลาของอาคารอายุเกินกว่า 20 ปีมีมากถึงร้อยละ 44.66 รองลงมาอายุไม่เกิน 20 ปี, 10 ปี และต่ำกว่า 5 ปี ร้อยละ 27.74, 15.81 และ 11.79 ตามลำดับ

### ข. ความหนาแน่นอาคาร

ความหนาแน่นอาคารของชุมชน แบ่งแยกตามลักษณะความหนาแน่นของสิ่งปลูกสร้างและผู้อยู่อาศัยได้ 3 ลักษณะ คือ

1. บริเวณที่มีความหนาแน่น ได้แก่ บริเวณที่เป็นย่านการค้า - ธุรกิจของเมือง ซึ่งอยู่ในเขต A เป็นบริเวณย่านการค้าที่ได้รับการปรับปรุงใหม่ ตัดแบ่งถนนเป็นระเบียบเรียบร้อยสะอาดแก่การจราจร

2. บริเวณที่มีความหนาแน่นปานกลาง บริเวณเหล่านี้ประกอบด้วยบริเวณพักอาศัย สถาบันราชการ มีอาคารร้านค้าอยู่บ้างในบางบริเวณ ซึ่งได้แก่พื้นที่ในเขตเทศบาลทั้งหมด ที่ล้อมรอบเขต

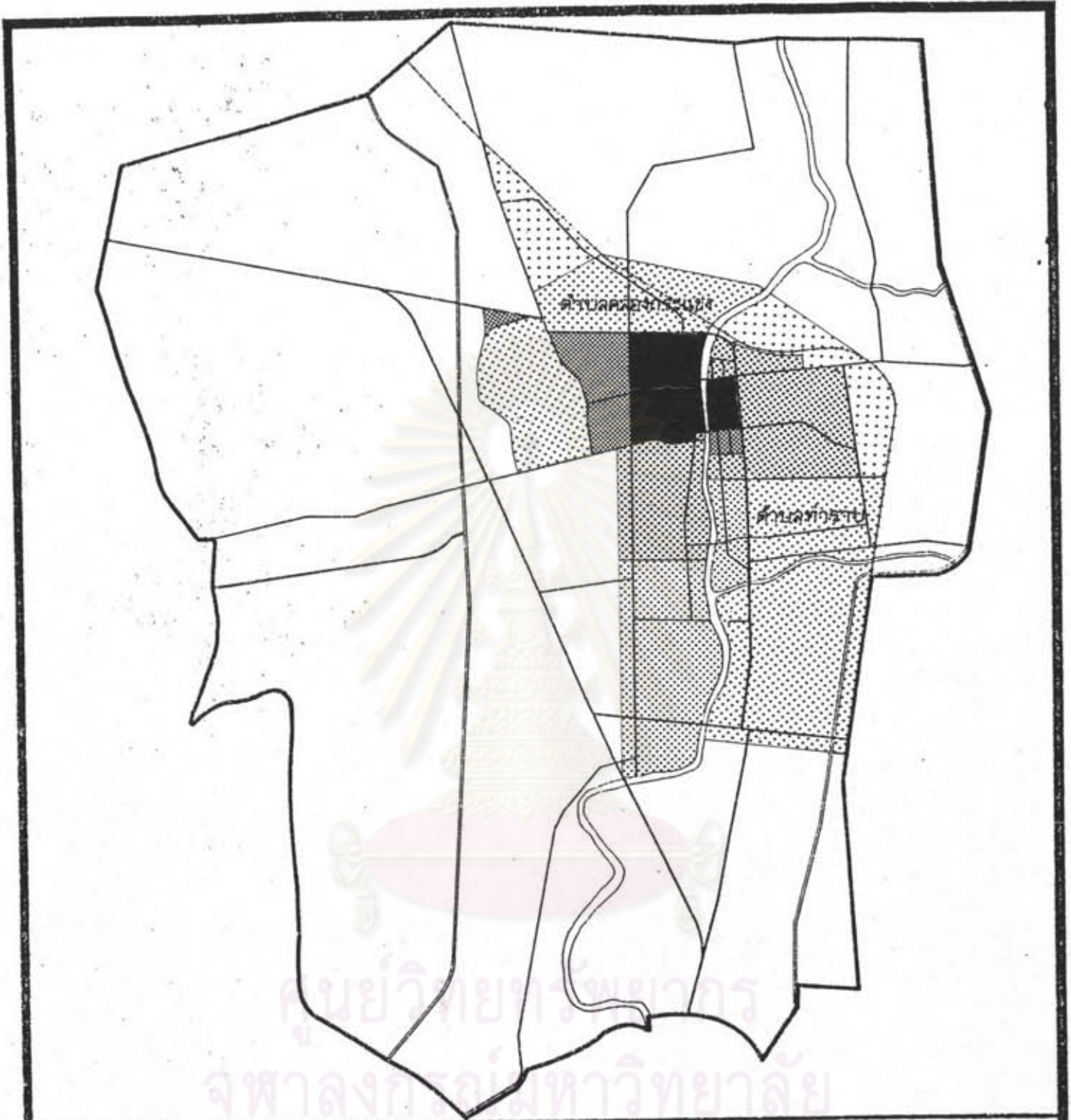
3. บริเวณที่มีความหนาแน่นน้อย เป็นบริเวณที่มีเนื้อที่กว้างขวางมาก อยู่โดยรอบเขตเทศบาล ยังเป็นพื้นที่ทำนา ทำสวนอยู่มาก มีบ้านเรือนอยู่เป็นจำนวนน้อย แต่มีแนวโน้มเพิ่มขึ้น กับทั้งเริ่มมีที่จัดสรรเกิดขึ้น เช่นเขตสำรวจที่ 1 หลักเขาบันไดอิฐ บริเวณที่เรียกว่า ดอนจุฬา

### 2. ความสัมพันธ์ของการใช้ที่ดินกับที่ดิน

#### ก. ราคาที่ดิน

เมื่อพิจารณาถึงราคาที่ดินในชุมชนเมืองเพชรบุรี จะพบว่าราคาที่ดินในเขตเทศบาลจะสูงกว่าในบริเวณชุมชนรอบนอกอย่างมาก โดยเฉพาะในบริเวณย่านศูนย์การค้า





การศึกษาแนวทางการใช้ที่ดินเพื่อรองรับการขยายตัวของเทศบาลเมืองเพชรบุรี

แสดง ราคาที่ดิน (บาท/ไร่)

ฝั่งตำบลคลองกระแชง

	3,000,000
	2,000,000
	1,800,000
	1,000,000
	800,000
	700,000

ฝั่งตำบลท่าราบ

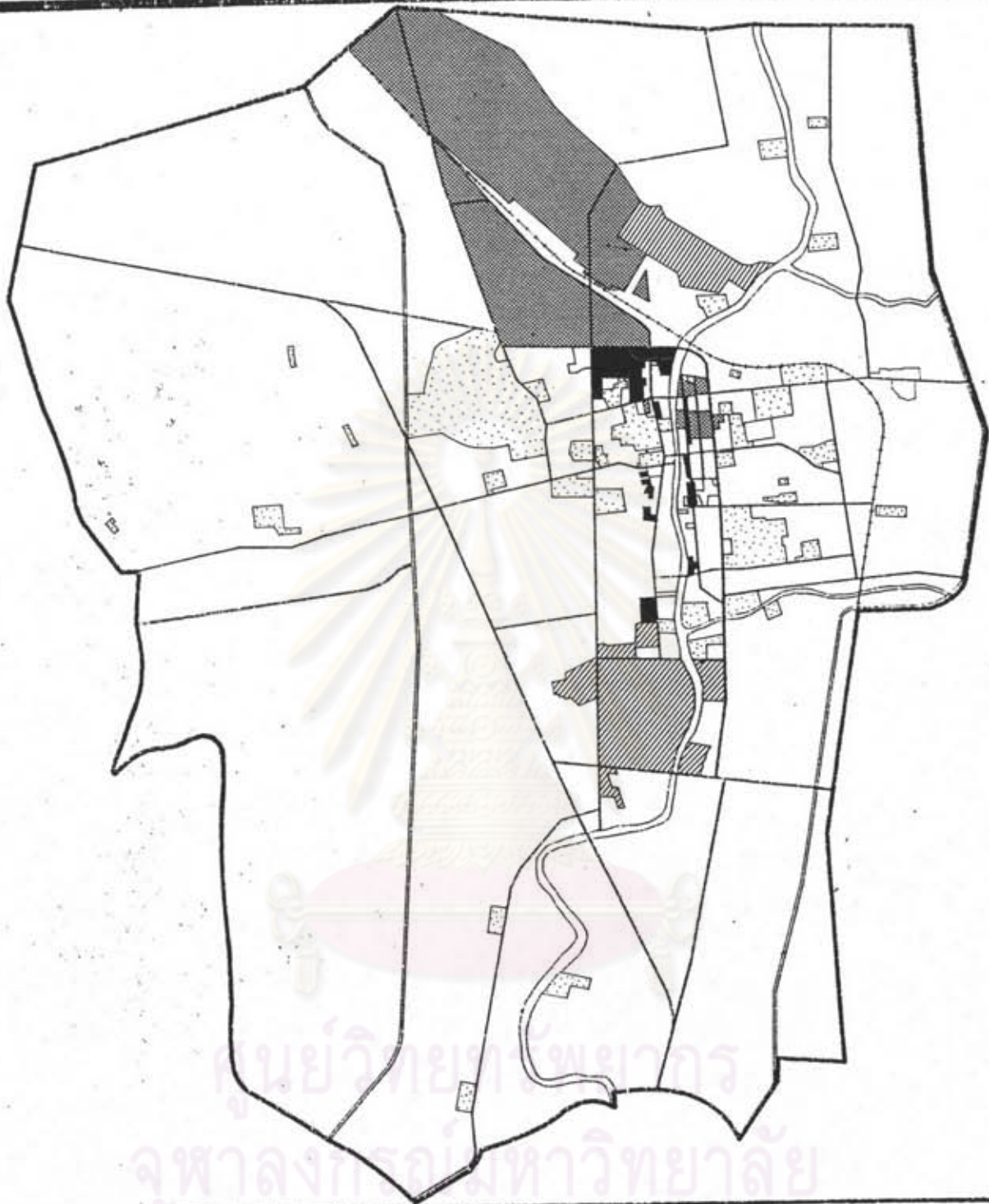
	5,000,000
	4,000,000
	2,500,000
	2,000,000
	1,000,000
	800,000

มาตราส่วน

กิโลเมตร








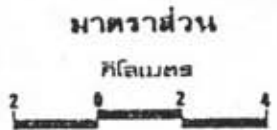
แผนที่  
5.3



การศึกษาแนวทางการใช้ที่ดินเพื่อรองรับการขยายตัวของเทศบาลเมืองเพชรบุรี

แสดง กรรมสิทธิ์ที่ดิน

-  ทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์
-  ราชพัสดุ
-  วัด
-  สถาบันราชการ
-  เอกชน



แผนที่  
 5.4

จากกลางเมืองและบริเวณริมถนนสายต่าง ๆ เนื่องจากบริเวณดังกล่าวเป็นที่ตั้งของกิจกรรมทางเศรษฐกิจและมีการพัฒนาทางด้านสาธารณูปโภค สาธารณูปการ ที่พร้อมมูลมากกว่าบริเวณอื่น ๆ ราคาที่ดินจะลดหลั่นกระจายออกไปสู่บริเวณโดยรอบ แต่ตามบริเวณริมถนนยังคงมีราคาที่ดินสูงกว่าบริเวณโดยรอบ (แผนที่ 5.3)

### ข. การถือครองที่ดิน

กรรมสิทธิ์การถือครองที่ดินในชุมชนเมืองเพชรบุรี สามารถจำแนกกลุ่มเจ้าของที่ดินออกได้ 2 กลุ่ม คือ กลุ่มแรก ประกอบด้วยที่ดินราชพัสดุ หน่วยราชการ ศาสนสถาน สถานศึกษาและการรถไฟ อีกกลุ่มหนึ่งเป็นที่ดินของเอกชน (ดูแผนที่ 5.4)

การใช้จ่ายประโยชน์ที่ดินของกลุ่มแรก ถูกใช้เป็นที่ราชการ ศาสนสถาน และสถานศึกษาส่วนที่ดินของเอกชนจะถูกใช้ในด้านที่พักอาศัย พาณิชยกรรม และอุตสาหกรรม ซึ่งที่ดินกลุ่มหลังมีโอกาสเปลี่ยนแปลงการใช้จ่ายประโยชน์ที่ดินเพื่อตอบสนองเศรษฐกิจมากกว่าที่ดินกลุ่มแรก การทราบถึงกรรมสิทธิ์ที่ดิน เป็นแนวทางการพิจารณาเลือกที่ตั้งกิจกรรมการใช้จ่ายที่ดินต่าง ๆ ให้เหมาะสมยิ่งขึ้นต่อไป

### ค. การเปลี่ยนแปลงการใช้จ่ายที่ดิน

#### 1. ประเภทและขนาดการเปลี่ยนแปลง

จากการศึกษาข้อมูลการใช้จ่ายที่ดินชุมชนเมืองเพชรบุรีมี พ.ศ.2510 และ พ.ศ.2525 พิจารณาความเปลี่ยนแปลงของการใช้จ่ายที่ดินแต่ละประเภทดังนี้ (ดูตาราง 5.1 ประกอบ)

1.1 พักอาศัย มีการใช้จ่ายที่ดินเพิ่มขึ้นมากที่สุดกว่าประเภทอื่น ๆ เพิ่มขึ้นประมาณ 1,310.1 ไร่ จากเดิมที่มีเพียง 615.90 ไร่ เพิ่มขึ้นเท่าตัว เมื่อพิจารณาอัตราการ

ตารางที่ 5.1 แสดงการเปลี่ยนแปลงการใช้จ่ายชุมชนเมืองเพชรบุรี เปรียบเทียบระหว่างปี พ.ศ.2510-2525

ประเภทการใช้จ่าย	การใช้จ่ายปี พ.ศ.2510			การใช้จ่ายปี พ.ศ.2525			การเปลี่ยนแปลง		อัตราการเปลี่ยนแปลง			อันดับการเปลี่ยนแปลง					
	เงินเขต	นอกเขต	รวม	เงินเขต	นอกเขต	รวม	เงินเขต	นอกเขต	รวม	รวม	% R.C.		เฉลี่ยรายปี (%)				
	(ไร่)	(กม)	(ไร่)	(กม)	(ไร่)	(กม)	(ไร่)	(กม)	(ไร่)	(กม)							
1. ที่พักอาศัย	432.0	183.9	615.9	0.99	3.55	802.1	1,123.9	1,926.0	3.08	11.09	370.1	940.0	1,310.0	2.10	212.71	14.18	1
2. หาดูสุขภาพ	79.5	49.2	128.7	0.21	0.74	94.5	88.3	182.8	0.29	1.05	15.0	39.1	54.1	0.08	42.04	2.80	6
3. อุตสาหกรรม	89.5	27.6	117.1	0.19	0.67	48.4	888.0	137.2	0.22	0.79	-41.1	61.2	20.1	0.03	17.16	1.14	9
4. คลังสินค้า	16.9	5.2	22.1	0.04	0.13	12.0	22.0	34.0	0.05	0.20	-4.9	16.8	11.9	0.01	53.85	3.59	4
5. ศาสนสถาน	445.0	86.7	531.7	0.85	3.06	445.0	192.0	637.0	1.02	3.67	0.0	105.3	105.3	0.17	19.88	1.33	8
6. สถาบันการศึกษา	132.4	29.5	161.9	0.26	1.13	157.8	97.0	254.8	0.41	1.47	25.4	67.5	92.9	0.15	57.38	3.83	3
7. สถาบันราชการ	424.3	146.6	570.9	0.19	3.29	416.8	165.2	582.0	0.93	3.35	-7.5	18.6	11.1	0.02	1.94	0.13	11
8. สาธารณูปโภค	20.9	2.1	23.0	0.04	0.16	24.4	7.2	31.6	0.05	0.18	3.5	5.1	8.6	0.01	37.39	2.49	7
9. ที่ว่างเพื่อพักผ่อน	29.3	0.3	29.6	0.05	0.17	29.6	0.8	30.4	0.05	0.18	0.3	0.5	0.8	0.00	2.70	0.18	10
10. ที่ว่าง หุ่นนำ ป่า	-	14,871.8	14,871.8	23.79	85.65	-	13,152.7	13,152.7	0.4	75.75	-	-1719.1	-1719.1	2.75	-11.56	-0.77	13
11. ปศุสัตว์	27.6	3.3	30.9	0.05	0.18	12.0	54.8	66.8	0.11	0.38	-15.6	51.5	35.9	0.06	116.18	7.75	2
12. ถนน ซอย	135.2	23.2	158.4	0.25	0.91	195.0	39.0	234.0	0.37	1.35	59.8	15.8	75.6	0.12	47.82	3.18	5
13. แม่น้ำ ลำคลอง	56.0	44.5	100.5	0.16	0.58	54.0	39.2	93.2	0.15	0.54	-2.0	-5.3	-7.3	-0.01	-7.26	-0.48	12
รวม	3,375.0	13,987.5	17,362.5	27.78	100.00	3,375	13,987.5	17,362.5	27.78	100.00	-	-	-	-	-	-	-

เปลี่ยนแปลงเฉลี่ย 14.18% การเปลี่ยนแปลงส่วนใหญ่เกิดขึ้นบริเวณนอกเขตเทศบาลเพิ่มขึ้นถึง 940.0 ไร่ เพราะยังเป็นที่ว่างมาก ในขณะที่ภายในเขตเทศบาลมีที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น 370.1 ไร่ ซึ่งมีขนาดและอัตราการเปลี่ยนแปลงสูงกว่าการใช้ที่ดินประเภทอื่น ๆ

1.2 พาณิชยกรรม มีการใช้พื้นที่เพิ่มขึ้นประมาณ 54.1 ไร่ คิดเป็นอัตราเพิ่มเฉลี่ย 2.8% ต่อปี การเปลี่ยนแปลงส่วนมากเพิ่มขึ้นบริเวณนอกเขตเทศบาล เพราะภายในชุมชนมีการค้าพาณิชยกรรมค่อนข้างเต็มพื้นที่ การเพิ่มขึ้นคงมรดในด้านเพิ่มปริมาณการค้า แต่รอบนอกเกิดการตั้งร้านค้าใหม่ ๆ จากขนาดพื้นที่ที่เพิ่มขึ้น 54.1 ไร่ นี้เป็นพื้นที่พาณิชยกรรมที่เพิ่มขึ้นรอบนอกเขตเทศบาลถึง 39.1 ไร่

1.3 อุตสาหกรรม มีการเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นเพียงประมาณ 20.1 ไร่ คิดเป็นอัตราการเพิ่มขึ้นประมาณ 1.14% ต่อปี อุตสาหกรรมซึ่งส่วนใหญ่เป็นอุตสาหกรรมขนาดย่อม การขยายตัวมีน้อยมาก ภายในชุมชนเขตเทศบาลมีพื้นที่อุตสาหกรรมลดลงจาก 89.5 ไร่ เหลือเพียง 48.4 ไร่ พื้นที่ที่เพิ่มขึ้นเพิ่มรอบนอกเขตเทศบาล ซึ่งส่วนมากยังเป็นที่ยังอยู่ โดยเฉพาะทางตอนใต้ของชุมชน

1.4 คลังสินค้า มีขนาดพื้นที่ไม่มากนักเมื่อเปรียบเทียบกับประเภทอื่น ๆ คือ ในปี พ.ศ.2510 มีพื้นที่ 22.10 ไร่ เพิ่มขึ้นในปี 2525 ประมาณ 11.9 ไร่ โดยมีขนาดพื้นที่ลดลงภายในเขตเทศบาล แต่เพิ่มขึ้นบริเวณรอบนอกเขตเทศบาลคือ 16.8 ไร่ เมื่อพิจารณาโดยรวมพบว่า คลังสินค้านี้มีการใช้ที่ดินเพิ่มขึ้นเฉลี่ย 3.59% ต่อปี

1.5 ศาสนสถาน ซึ่งมีขนาดใช้ที่ดินมากมาตั้งแต่ชุมชนเดิม มีการเปลี่ยนแปลงไม่มากนัก คือ เพิ่มขึ้นรวมประมาณ 105.3 ไร่ จากเดิมมีประมาณ 531.7 ไร่ พื้นที่ส่วนมากอยู่ภายในเขตเทศบาล มีเพียง 86.7 ไร่ อยู่นอกเขตเทศบาล การเปลี่ยนแปลงพบว่าเพิ่มขึ้นบริเวณนอกเขตเทศบาล คิดอัตราเพิ่มเฉลี่ยประมาณ 1.33% ต่อปี

1.6 การศึกษา มีการเปลี่ยนแปลงสูงมากเป็นอันดับ 3 รองจากพักอาศัย

และปศุสัตว์ ในปี 2510 มีการใช้ที่ดินประเภทนี้ประมาณ 161.9 ไร่ เพิ่มขึ้นเป็น 254.8 ไร่ ในปี 2525 คิดเป็นอัตราเพิ่มเฉลี่ย 3.83% ต่อปี ซึ่งส่วนมากเพิ่มขึ้นทางฝั่งตะวันตกของแม่น้ำ

1.7 สถาบันราชการ มีการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินน้อยในปี 2510 มีการใช้ที่ดินประเภทนี้ 570.9 ไร่ ซึ่งมากเป็นอันดับ 2 รองจากที่อยู่อาศัย ในปี 2525 พื้นที่สถาบันราชการมีประมาณ 582 ไร่ เพิ่มขึ้นเพียง 11.1 ไร่ คิดเป็นอัตราเพิ่มประมาณ 0.13% ต่อปี อาจจะเนื่องจากมีขนาดการใช้ที่ดินมากอยู่แล้วตั้งแต่อดีต

1.8 สาธารณูปโภค ในปี 2510 มีการใช้ที่ดิน 23 ไร่ ในปี 2525 มี 31.6 ไร่ เพิ่มขึ้น 8.6 ไร่ คิดเป็นอัตราเพิ่ม 2.49% ต่อปี การเปลี่ยนแปลงขนาดพื้นที่มีไม่มากนัก เพราะกิจการสาธารณูปโภค สามารถขยายโดยการเพิ่มกำลังการผลิต โดยไม่ต้องขยายพื้นที่ที่ทำการ

1.9 ที่ว่างเพื่อนันทนาการ ส่วนสาธารณะ มีพื้นที่น้อยมากในปี 2510 มีเพียง 29.60 ไร่ ในขณะที่ปี 2525 มีขนาด 30.4 ไร่ มีพื้นที่เพิ่มขึ้นเพียง 0.8 ไร่ คิดเป็นอัตราเฉลี่ย 0.18% ต่อปี นับว่ามีขนาดพื้นที่น้อยมาก

1.10 ถนน ซอย มีการเพิ่มขึ้นสูงเป็นอันดับ 5 ของแต่ละประเภทการใช้ที่ดินของชุมชน ส่วนใหญ่เป็นถนนและซอยในเขตเทศบาล ในปีพ.ศ.2510 มีพื้นที่รวมประมาณ 158.4 ไร่ ต่อมาในปี 2525 มี 234 ไร่ของการใช้ที่ดินทั้งหมด เมื่อพิจารณาการเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้น 75.6 ไร่ คิดเป็นอัตราเพิ่ม 3.18% ต่อปี

1.11 ปศุสัตว์ มีการเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นสูง แต่มีขนาดที่ดินน้อย นั่นคือในปี พ.ศ.2510 มีพื้นที่รวม 30.9 ไร่ ในปี พ.ศ.2525 มีพื้นที่ 66.8 ไร่ เพิ่มขึ้น 35.9 ไร่ โดยเพิ่มขึ้นเฉพาะรอบนอกเขตเทศบาล ภายในเขตเทศบาลมีพื้นที่ลดลง เมื่อรวมกันแล้วมีการเพิ่มขึ้น คิดเป็นอัตราเพิ่มเฉลี่ย 7.75% ต่อปี

1.12 ที่ว่าง หุ่นา บำ มีการเปลี่ยนแปลงลดลง เพราะเมื่อความเป็นเมืองเพิ่มขึ้นที่ว่าง เหล่านี้ ถูกเปลี่ยนแปลงเป็นเมือง การใช้ที่ดินประเภทอื่น ๆ จึงมีขนาดพื้นที่ลดลงจากปี พ.ศ.2510 มีขนาดพื้นที่รวม 14,871.8 ไร่ ลดเหลือ 13,152.7 ไร่ ในปี พ.ศ.2525 คิดเป็นอัตราการเปลี่ยนแปลงลดลงเฉลี่ยปีละ 0.77%

1.13 แม่น้ำ ลาดลอง มีพื้นที่ลดลงเพราะการขยายตัวของชุมชนเช่นกับที่ลุ่มน้ำขัง แหล่งน้ำตื้น ๆ บางแห่งถูกถมเป็นพื้นที่ก่อสร้างเมือง จากเดิมมีพื้นที่น้ำประมาณ 100.5 ไร่ ในปี 2510 ลดลงเหลือ 93.2 ไร่ในปี 2525 คิดเป็นอัตราการเปลี่ยนแปลงลดลง 0.48% ต่อปี

โดยสรุปการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินของชุมชนเมืองเพชรบุรีนี้ การใช้ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย มีการเปลี่ยนแปลงมากที่สุด รองลงมาได้แก่ การใช้ที่ดินเพื่อการปศุสัตว์ สถาบันการศึกษา คลังสินค้า ถนน ซอย พาณิชยกรรม การสาธารณสุขประเภท ตามลำดับ

## 2. ทิศทางการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดิน

จากการศึกษาข้อมูลการใช้ที่ดินเปรียบเทียบระหว่างปี พ.ศ.2510 กับ ปี พ.ศ.2525 เพื่อพิจารณาการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดิน พบว่า การใช้ที่ดินชุมชนเมืองเพชรบุรีมีทิศทางการเปลี่ยนแปลงดังนี้ (ดูแผนที่ 5.5)

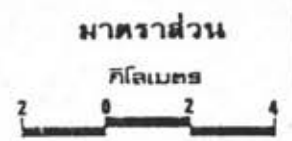
2.1 พักอาศัย การใช้ที่ดินประเภทนี้เดิมมีกระจุกตัวอยู่ตอนกลางของชุมชนคือ ที่ดอนริม 2 พังแม่น้ำภายในเขตเทศบาล ต่อมามีการขยายตัวมีการใช้พื้นที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นกระจายออกจากศูนย์กลางไปสู่พื้นที่รอบนอกซึ่งทางฝั่งตะวันออกนั้นส่วนมากเป็นพื้นที่เกษตรกรรม ส่วนทางตะวันตกซึ่งเป็นที่ค่อนข้างสูง ที่อยู่อาศัยกระจายไปอย่างไม่ระเบียบ พื้นที่เพิ่มขึ้นจากเดิมถึง 2 เท่า



การศึกษาแนวทางการใช้ที่ดินเพื่อรองรับการขยายตัวของเทศบาลเมืองเพชรบุรี

แสดง ขนาดของการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดิน

- ปี พ.ศ. 2510
- ▨ ปี พ.ศ. 2525



แผนที่  
5.5





การศึกษาแนวทางการใช้ที่ดินเพื่อรองรับการขยายตัวของเทศบาลเมืองเพชรบุรี

แสดง ทิศทางการขยายตัว



ทิศทางการขยายตัวของชุมชน

ทิศทางสำคัญที่มีแนวโน้มการขยายตัวสูง

มาตราส่วน

กิโลเมตร



แผนที่

5.6

2.2 พาณิชยกรรม เดิมมีหนาแน่นบริเวณริมฝั่งตะวันออก บริเวณถนนพานิชเจริญและถนนมาตยาวงษ์ บริเวณฝั่งตะวันตกมีพาณิชยกรรมกระจายไปตามถนนและชุมชน แต่ละบริเวณมีการขยายตัวโดยเพิ่มขึ้นบริเวณรอบนอกเขตเทศบาลมากกว่าในเขต เพิ่มขึ้นในบริเวณริมถนนสายหลักในชุมชน คือ พานิชเจริญและมาตยาวงษ์ บริเวณริมถนนที่เชื่อมต่อระหว่างถนนสองสายนี้คือถนน 18 เมตร ในขณะที่ทางฝั่งตะวันตกมีพาณิชยกรรมกระจายไปตามถนนสายหลัก คือทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 4 โดยเฉพาะที่มีการเจริญเติบโตมากและมีแนวโน้มที่จะมีบทบาทสำคัญคือ ริมทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 4 ด้านหลังเข้าน้ำไดอิฐและเขาวัง มีรถโดยสารจอดและรวมทั้งนักท่องเที่ยว

2.3 อุตสาหกรรม มีกระจุกกระจายอยู่ทั่วไป มีการเพิ่มขึ้นทางด้านใต้และด้านเหนือของชุมชน โดยเฉพาะริมทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 4 ทางไปสู่อำเภอท่าช้าง และทางไปสู่กรุงเทพฯ ในขณะที่ภายในชุมชนมีอุตสาหกรรมลดลง

2.4 คลังสินค้า มีกระจุกกระจายทั่วไป มีการเพิ่มขึ้นไม่มากนัก ทางตอนเหนือชุมชนและด้านใต้ใกล้ ๆ กับโรงงานอุตสาหกรรม

2.5 สถานศึกษามีการขยายตัวมากทางฝั่งตะวันตกบริเวณย่านศูนย์ราชการ และสถาบันทางสังคม ทางฝั่งตะวันออกไม่มีเพิ่มขึ้น

2.6 สถาบันราชการ เดิมเป็นย่านกระจุกตัวอยู่ทางฝั่งตะวันตกอันเนื่องจากการตั้งถิ่นฐานครั้งแรก และการที่พื้นที่บริเวณนี้ส่วนมากเป็นของราชการ ทำให้สะดวกในการขยายตัวของสถานที่ราชการ ในระยะที่ผ่านมามีการเพิ่มขึ้นของสถานที่ราชการเฉพาะทางฝั่งตะวันตกนี้ทั้งตอนเหนือและใต้ชุมชน

2.7 ศาสนสถาน วัดในพุทธศาสนาซึ่งมีอยู่ประมาณ 41 แห่งชุมชนล้วนเป็นวัดที่สำคัญและเก่าแก่ในประวัติศาสตร์ แต่ละวัดมีขนาดพื้นที่ครอบครองมากการเปลี่ยนแปลงมิได้เพิ่มขึ้นแต่คงอยู่บริเวณเดิม

2.8 ที่ล่ง เพื่อนันทนาการสาธารณะ เพื่อการพักผ่อน มีอยู่ไม่มากนัก คือสวนสาธารณะใกล้เขาวัง สนามเด็กเล่นหน้าบ้านพักผู้ว่าราชการจังหวัด ริมถนนเลียบบแม่น้ำเพชรบุรีใกล้สะพานเทศบาล นอกจากนี้ยังมีสนามกีฬา เทศบาลเพิ่มขึ้นบริเวณด้านเหนือชุมชนแต่ค่อนข้างไกลจากชุมชนคนไม่นิยมมาใช้

2.9 ถนน ซอย มีเพิ่มขึ้นเพียงเล็กน้อย ส่วนมากเพิ่มขึ้นในเขตชุมชน เขตเทศบาล

2.10 ที่ว่าง ทุ่งนา บ่า มีขนาดลดลงโดยเฉพาะบริเวณใกล้ ๆ ชุมชน เนื่องจากการขยายตัวของชุมชน รุกเข้าไปสู่พื้นที่เกษตรรอบนอกชุมชน ทั้งด้านตะวันออกและด้านเหนือในขณะที่ที่ว่างในชุมชนลดลงจากการเปลี่ยนแปลงเป็นที่อยู่อาศัย ที่เหลืออยู่เป็นที่ว่างที่เป็นที่ลุ่มหรือที่ปราศจากถนน เข้าถึงจึงขาดการพัฒนาใช้ที่ดิน

#### ง. ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการขยายตัว

จากการศึกษาสภาพของชุมชนเมือง การใช้ที่ดินในอดีตและปัจจุบัน สภาพการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดิน และลักษณะของการขยายตัวของชุมชน สามารถพิจารณาถึงปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการขยายตัวของชุมชนได้ดังนี้

1. สภาพภูมิประเทศ: พิจารณาจากสภาพพื้นที่ที่มีระดับสูงกว่าบริเวณอื่น ๆ ไม่เป็นพื้นที่ลุ่มน้ำท่วมถึง หรือ เป็นพื้นที่รับน้ำจากบริเวณข้างเคียง เป็นปัจจัยที่ดึงดูดและส่งเสริมต่อกิจกรรมการการใช้ที่ดินเกิดขึ้นและมีแนวโน้มที่จะขยายตัวไปในลักษณะที่สอดคล้องเหมาะสมกับพื้นที่นั้น ๆ

2. เส้นทางคมนาคมขนส่ง: พิจารณาเส้นทางคมนาคมสายหลักที่ตัดผ่านสามารถติดต่อกับศูนย์กลางของชุมชนได้อย่างสะดวกรวดเร็ว เป็นปัจจัยที่สำคัญต่อการขยายตัวของชุมชน การที่มีเส้นทางคมนาคมขนส่งสะดวก ย่อมทำให้การเดินทางติดต่อระหว่างพื้นที่ใน

การพักอาศัย แหล่งงานและย่านการค้าเป็นไปอย่างรวดเร็ว มีโอกาสในการเข้าถึงพื้นที่ได้ สะดวกยิ่งขึ้น

3. ปริมาณการจราจร: พิจารณาจากปริมาณการจราจรในชั่วโมงเร่งด่วนเพื่อแสดงให้เห็นถึงพื้นที่ที่มีการใช้ที่ดินที่สำคัญของชุมชนอันเป็นปัจจัยที่ดึงดูดให้เกิดการรวมกลุ่มของกิจกรรมทางเศรษฐกิจ

4. การบริการสาธารณูปโภค: พิจารณาจากการขยายโครงข่ายการให้บริการไฟฟ้า ประปา ระบบระบายน้ำ และโทรศัพท์ ย่อมเป็นปัจจัยที่ดึงดูดให้เมืองขยายตัวออกไป

5. การบริการสาธารณสุข: พิจารณาจากการขยายตัวของที่ตั้งในการให้บริการ เช่น โรงเรียน โรงพยาบาล สถานีนขนส่ง และอื่น ๆ ที่กระจายตัวออกจากเขตเทศบาล ย่อมแสดงถึง แนวโน้มของการขยายตัวไปในพื้นที่นั้น ๆ

6. ลักษณะประชากร: พิจารณาจากลักษณะการเปลี่ยนแปลงของขนาดครัวเรือน และแนวโน้มของการเคลื่อนไหวประชากรทั้งทางด้าน ขนาด ความหนาแน่น และการเปลี่ยนแปลงจำนวนประชากรอันมีผลโดยตรงต่อการขยายตัวของการใช้พื้นที่ตามไปด้วย

7. กิจกรรมทางเศรษฐกิจ: พิจารณาจากการขยายตัวของกิจกรรมทางเศรษฐกิจหลัก เช่น พาณิชยกรรม อุตสาหกรรม หรือแหล่งจ้างงาน ย่อมเป็นตัวกระตุ้นอันสำคัญเพื่อให้เกิดการขยายตัวของชุมชน

8. ราคาที่ดิน: พิจารณาจากการเปลี่ยนแปลงของราคาที่ดินอย่างเห็นได้ชัดจากกลุ่มหนึ่ง ไปสู่ราคาที่ดินอีกกลุ่มหนึ่งที่สูงขึ้น จะมีผลทำให้กิจกรรมการใช้ที่ดินเปลี่ยนแปลงไป ด้วย เพื่อสนองตอบต่อราคาที่ดิน อันทำให้การขยายตัวของการใช้พื้นที่มากขึ้นตามไปด้วย

9. ข้อจำกัดต่อการขยายตัวของชุมชน: พิจารณาจากบริเวณที่เป็น  
อุปสรรคหรือพื้นที่ที่เป็นตัวปิดกั้นมิให้ชุมชนขยายตัวออกไปในทิศทางนั้นได้ ได้แก่ แม่น้ำเพชรบุรี  
ทางรถไฟสกัดการขยายตัวข้ามไปทางตะวันออกของทางรถไฟ และ เขตทหารกองพันราบ  
รักษาพระองค์สกัดการขยายตัวทางด้านใต้

### การกำหนดวัตถุประสงค์และเป้าหมายในการพัฒนา

จากการศึกษาที่ผ่านมา ทราบถึงปัญหาต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นในชุมชนเมือง  
เพชรบุรีในที่นี้จึง เป็นการคัดเลือกปัญหาหลักของชุมชนที่เป็นอุปสรรคต่อการพัฒนาหรือทำให้  
ประชาชนได้รับความเดือดร้อน ซึ่งประเด็นของปัญหาหลักได้มาจากการวิเคราะห์ข้อมูลทางด้าน  
กายภาพ ประชากร เศรษฐกิจและสังคมโดยทั่วไปของชุมชน ประกอบกับข้อมูลทางด้านปัญหา  
ความต้องการของประชาชนในชุมชน รายละเอียดของข้อมูลเหล่านี้คือ รายละเอียดของสภาพ  
การณ์ของปัญหาเป็นต้นว่า สาเหตุ-ผลของปัญหา ขอบเขตของปัญหา ความร้ายแรง ความพร้อม  
ในการดำเนินการแก้ไขปัญหาและปฏิกิริยาของชุมชน การได้ปัญหาหลักที่ถูกต้อง จะเป็นจุดเริ่ม  
ต้นที่ถูกต้องในการจัดทำแผนในขั้นตอนต่อไป โดยนำปัญหามากำหนดประเด็นการพัฒนาหรือวัตถุประสงค์  
(Objective) และเป้าหมายในการพัฒนาการใช้ที่ดินชุมชนเมืองเพชรบุรี

ปัญหาที่เกิดขึ้นในชุมชนมีมากมายและหลากหลาย โดยเฉพาะความยากง่ายในการ  
การแก้ไขปัญหานั้นแตกต่างกัน ดังนั้นการวางแผนเพื่อแก้ไขปัญหาดังกล่าว เหล่านี้ จำเป็นต้อง  
ศึกษาสภาพของปัญหา และจัดลำดับความสำคัญของปัญหา โดยมีขั้นตอนดังนี้

#### 1. การจัดลำดับความสำคัญของปัญหา

ปัญหาดังกล่าว จะส่งผลกระทบต่อทั้งทางตรงและทางอ้อมต่อชุมชนมากน้อยแตกต่างกันไป ปัญหาที่ส่งผลกระทบต่อมากย่อมต้องมีการพิจารณาในลำดับแรกและลดหลั่นกันไป ฉะนั้นจึง  
ต้องมีการพิจารณาถึงความสำคัญของแต่ละปัญหา เพื่อเป็นแนวทางในการพัฒนาปรับปรุงชุมชนต่อ  
ไปการจัดลำดับความสำคัญของปัญหาพิจารณาถึง

### ก. องค์ประกอบของปัญหา

องค์ประกอบของปัญหาดังกล่าว ๗ ที่ใช้ในการพิจารณาจัดลำดับความสำคัญของปัญหา ประกอบด้วย 4 ส่วน (พิชิต สกกุลพราหมณ์ 2521:9-11) ดังนี้

- 1) ขนาดของปัญหา (Size of Problem) พิจารณาถึงความมากน้อยของพื้นที่ที่เกิดปัญหาและจำนวนประชากรที่ได้รับผลกระทบ
- 2) ความร้ายแรงของปัญหา (Severity of Problem) พิจารณาถึงผลกระทบที่เกิดจากปัญหานั้น ๆ ทั้งทางตรงและทางอ้อมในฐานะที่เป็นอุปสรรคต่อการพัฒนาชุมชนออกแบบสอบถามและสัมภาษณ์กลุ่มบุคคล อันได้แก่ ประชาชนในชุมชน เจ้าหน้าที่ส่วนท้องถิ่นและเจ้าหน้าที่หน่วยงานต่าง ๆ
- 3) ความพร้อมในการดำเนินการ (Ease of Management) พิจารณาถึงประสิทธิภาพ ความยากง่ายในการดำเนินการขององค์กรท้องถิ่นอันขึ้นอยู่กับงบประมาณ ระยะเวลา วิธีการ อุปกรณ์ รวมทั้งจำนวนเจ้าหน้าที่และโครงการของท้องถิ่นในการแก้ไขปัญหา (พิจารณาตามแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมเทศบาลเมืองเพชรบุรี 2528-2530)
- 4) วิกฤติของชุมชนต่อปัญหา (Community Concern) พิจารณาถึงความต้องการ ความสนใจ และความร่วมมือของประชาชนต่อการแก้ไขปัญหาจากประชาชนในบริเวณที่เกิดปัญหาและนอกบริเวณ และจากผู้บริหารของส่วนราชการท้องถิ่น (โดยการสอบถามและสัมภาษณ์เทศบาลเมืองเพชรบุรี)

### ข. การกำหนดค่าน้ำหนักองค์ประกอบของปัญหา

จากการพิจารณาถึงองค์ประกอบของปัญหาทั้ง 4 ด้านนั้น จำเป็นจะต้องมีการให้ค่าความสำคัญของแต่ละองค์ประกอบ ทั้งนี้เนื่องจากขนาดและความร้ายแรงของปัญหา

เป็นสิ่งที่ชี้ให้เห็นว่าปัญหานั้นๆ มีขอบเขตพื้นที่และส่งผลกระทบต่อทั้งทางตรงและทางอ้อมต่อชุมชน  
 มากน้อยเพียงไร อันกำหนดลำดับก่อนหลังและเป้าหมายที่จะต้องแก้ไข แต่ในการดำเนินการ  
 แก้ไขปัญหาจำเป็นต้องอาศัยงบประมาณและความร่วมมือของประชาชน ซึ่งทั้ง 2 ประการหลังนี้  
 จะเป็นข้อจำกัดหรือส่งเสริมให้การแก้ไขปัญหานั้นๆ บรรลุวัตถุประสงค์ได้มากน้อยเพียงไร ดัง  
 นั้นจึงได้ให้ค่าความน้ำหนักของแต่ละเกณฑ์ดังนี้

ขนาดของปัญหา	= 4
ความร้ายแรงของปัญหา	= 3
ความพร้อมในการดำเนินการ	= 2
ปฏิกิริยาของชุมชนต่อปัญหา	= 1

#### ค. การให้ค่าความแตกต่างในแต่ละองค์ประกอบ

เป็นการให้ค่าความแตกต่างในแต่ละองค์ประกอบของปัญหา เนื่องจากยัง  
 ไม่มีกฎเกณฑ์ที่แน่นอนที่จะพิจารณาให้ค่าโดยถูกต้องได้ ดังนั้นจึงได้ใช้วิธีการทางสถิติมาช่วย  
 เพื่อทำให้ได้ค่าที่ใกล้เคียงและเป็นแบบเดียวกัน สำหรับในกรณีที่ข้อมูลของปัญหาไม่สามารถแยก  
 จาแนกออกมาในรูปของสถิติได้ ก็อาศัยเหตุผลจากการวิเคราะห์ที่เกี่ยวกับปัญหานั้นๆ ประกอบ  
 การให้ค่าโดยใช้หลักการทางสถิติพิจารณาประกอบควบคู่กันไป (ประพันธ์ วิชาศิลป์ 2524:257)  
 ดังนี้

##### 1) ขนาดของปัญหา

การให้ค่าคะแนนพิจารณาถึงความมากน้อยของพื้นที่ที่เกิดปัญหาและ  
 จำนวนประชาชนที่ได้รับผลกระทบ โดยคิดเทียบให้ค่ากับจำนวนร้อยละของปัญหาที่เกิดขึ้น ดังนี้

ไม่มีปัญหาเลย	= 0 คะแนน
ปัญหามีขนาดน้อย (ร้อยละ 1-25)	= 1 คะแนน

ปัญหามีขนาดปานกลาง (ร้อยละ 26-50)	= 2 คะแนน
ปัญหามีขนาดค่อนข้างมาก (ร้อยละ 51-75)	= 3 คะแนน
ปัญหามีขนาดมาก (ร้อยละ 76 ขึ้นไป)	= 4 คะแนน

## 2) ความร้ายแรงของปัญหา

การให้ค่าคะแนนพิจารณาถึงผลกระทบที่เกิดจากปัญหานั้น ๆ ทั้งทางตรงและทางอ้อมคิดเทียบกับร้อยละของสภาพความร้ายแรงของปัญหาและจากแบบสอบถาม ดังนี้

ไม่มีเลย	= 0 คะแนน
ขนาดความร้ายแรงน้อย (ร้อยละ 1-25)	= 1 คะแนน
ขนาดความร้ายแรงปานกลาง (ร้อยละ 26-50)	= 2 คะแนน
ขนาดความร้ายแรงมาก (ร้อยละ 76 ขึ้นไป)	= 4 คะแนน

## 3) ความพร้อมในการดำเนินการ

การให้ค่าคะแนนพิจารณาถึงประสิทธิภาพและความยากง่ายในการดำเนินการ อันประกอบด้วย งบประมาณ ระยะเวลา อุปกรณ์ พร้อมทั้งจำนวนเจ้าหน้าที่ที่เข้าดำเนินการแก้ปัญหาอื่น ๆ โดยมีเกณฑ์ดังนี้

ทำไม่ได้	= 0 คะแนน
ยากมาก	= 1 คะแนน
ยาก	= 2 คะแนน
ง่าย	= 3 คะแนน
ง่ายมาก	= 4 คะแนน



4) พฤติกรรมของชุมชนต่อปัญหา

พิจารณาในด้านความสนใจ ความต้องการ ความกระตือรือร้น และความร่วมมือของประชาชนในการแก้ไขปัญหานั้น ๆ โดยมีเกณฑ์ดังนี้

ไม่มีเลย	= 0 คะแนน
น้อย (ร้อยละ 1-25)	= 1 คะแนน
ปานกลาง (ร้อยละ 26-50)	= 2 คะแนน
ค่อนข้างมาก (ร้อยละ 51-75)	= 3 คะแนน
มาก (ร้อยละ 76 ขึ้นไป)	= 4 คะแนน

ปัญหาในชุมชนเมือง เพชรบุรี

จากการศึกษาสภาพทั่วไปของชุมชนเมืองเพชรบุรี ทำให้รู้ถึงบทบาทของชุมชนแล้วยังบ่งชี้ถึงปัญหาต่าง ๆ ในชุมชนที่จำเป็นต้องปรับปรุงแก้ไข เพื่อให้ชุมชนมีความพร้อมในการดำเนินตามบทบาทดังกล่าว ซึ่งสามารถสรุปปัญหาในชุมชนได้ดังนี้

ตารางที่ 5.2 ปัญหาที่เกิดขึ้นชุมชนเมือง เพชรบุรี 2529

ปัญหา

สาเหตุ

ขอบเขต

ปัญหาด้านกายภาพ

- |                      |  |                                    |
|----------------------|--|------------------------------------|
| 1. ปัญหาการไร้ที่ดิน | - การควบคุมการไร้ที่ดินไม่ดี ขาดระเบียบและรูปแบบที่เหมาะสม<br>- ประชาชนไม่มีที่ดินเป็นของตัวเอง จึงบุกรุกที่สาธารณะขาดการบำรุงรักษา จนเกิดสภาพชุมชนแออัด | บริเวณรอบเขตเทศบาล<br>ทางด้านเหนือ |
|----------------------|--|------------------------------------|

- ที่ดินส่วนใหญ่เป็นที่ราชพัสดุ และสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ เทศบาลไม่มีอำนาจกระทำการบนที่ดินนี้ให้ได้ประโยชน์เต็มที่

## 2. ปัญหาการจราจร

- ถนนชำรุด บางสายแคบขยายไม่ได้ ถนนพานิชเจริญ ถนนสุนทรภู่ ราษฎร์
- ปริมาณการจราจรที่หนาแน่นสูง โดยเฉพาะใน ถนนพงษ์สุริยา ถนนวัดธ้อ ถนนดำเนินเกษ และทางแยกต่าง ๆ
- ไม่มีที่จอดรถรับ-ส่งพัสดุโดยสาร ทำให้ รุกล้ำเข้าในถนนสาธารณะ
- ขาดการควบคุมให้เป็นระเบียบ
- ประชาชนไม่เคารพกฎจราจร
- ขาดสถานีขนส่งผู้โดยสารและสินค้า จึงใช้ถนน สาธารณะ เป็นท่ารถกระจายตัวไปบนชุมชน

## 3. ปัญหาการกำจัดขยะ

- ประชาชนไม่ให้ความร่วมมือในการรักษาความ สะอาดโดยเฉพาะพ่อค้าแม่ค้าจรในถนนเข้า
- ไม่มี การปฏิบัติตามกฎหมายและเทศบัญญัติอย่าง จริงจัง โดยเฉพาะการกองหินดินปูนทรายริมทาง
- กังขยะมีน้อย ชำรุดและกั๊งขยะที่ติดตั้งอยู่ใน ตลาดไม่สามารถรองรับขยะได้เพียงพอ
- ระยะเวลาการเก็บขยะของรถขยะ
- ขาดการประชาสัมพันธ์กิจการรักษาความสะอาด อย่างต่อเนื่องและทั่วถึง

## 4. ปัญหาการระบายน้ำ

- ไม่มี การวางผังและระบบการระบายน้ำที่ดีและ เหมาะสม เกิดน้ำไหลวนภายในท่อ ระบายน้ำ ถนนศรีสุริยา ถนนสุรินทร์
- ผนังภายในท่อไม่สะดวก ถนนบางสายไม่มีท่อ ถนนสี่พระอินทร์ ถนนพระทรง

- ระบายน้ำขนาดและระดับของท่อต่างกัน
- แม่น้ำเพชรบุรีต้นเขิน มีขยะสิ่งปฏิกูล
  - ขาดการดูแลรักษาคลองระบายน้ำที่เป็นระบบ และต่อเนื่อง
  - ที่ดินและซอยที่เป็นของ เอกชนอยู่ต่ำกว่าระดับถนนจะเกิดน้ำขังหลายวัน ระบายไม่ได้
  - เครื่องสูบน้ำเสื่อมคุณภาพ และไม่พอ

5. ปัญหาหาบเร่แผงลอย - ประชาชนไม่ให้ความร่วมมือในการซื้อ-ขายในตลาด
- ตลาดไม่เพียงพอกับจำนวนพ่อค้าแม่ค้า

ถนนสุรินทร์ฤทัย ถนนแปลงนาม  
ถนนอนามัย

6. ปัญหาสวนสาธารณะไม่ - สวนสาธารณะไม่ใช้ที่ดินของเทศบาลและไม่มีเพียงพอกับความต้องการ อาจเพิ่มเติมที่ในการกระทำประโยชน์บนที่ดินนี้

#### ปัญหาด้านเศรษฐกิจ

7. ปัญหาระดับรายได้เฉลี่ยของประชากร - ระดับรายได้เฉลี่ยเท่ากับ 22,232 บาทต่อปี ถึงแม้จะสูงกว่ารายได้เฉลี่ยจังหวัดแต่ยังน้อยกว่าเมื่อเปรียบเทียบกับรายได้เฉลี่ยต่อภาคซึ่งเท่ากับ 25,847 บาทต่อปี

8. ปัญหาแรงงานที่ทำงานเชิงเศรษฐกิจ - การจ้างงานได้ค่าแรงต่ำ

9. ปัญหาการว่างงาน

- ประชากรในวัยแรงงานมีมาก
- การจ้างงานในอุตสาหกรรมมีน้อย ส่วนใหญ่เป็นอุตสาหกรรมในครัวเรือน

10. ปัญหาการส่งเสริมการท่องเที่ยวที่ไม่ดี
- การประชาสัมพันธ์สถานที่ท่องเที่ยวยังไม่เป็นที่แพร่หลายเทศบาลไม่มีเอกสารเผยแพร่
  - ไม่มีการลงทุนด้านการส่งเสริมการท่องเที่ยว เช่น โรงแรม สถานเริงรมย์
  - การจัดสถานที่จอดรถ ที่พักผ่อนของนักท่องเที่ยวยังไม่ดีและไม่เพียงพอ
11. ปัญหาการจัดเก็บรายได้ของเทศบาลไม่ได้ผลเท่าที่ควร
- สภาพเศรษฐกิจโดยรวมของจังหวัดไม่ดีขึ้นทำให้ประชาชนไม่ยินดีเสียภาษีตามจริง
  - อัตราค่าธรรมเนียมต่าง ๆ ตามกฎหมายต่ำและล่าสมัย

ปัญหาด้านสังคม-ประชากร

12. ปัญหาการบริการสาธารณสุข
- วัสดุอุปกรณ์และเจ้าหน้าที่ไม่เพียงพอ การบริการของรัฐจึงยังไม่ทั่วถึง
  - ประชาชนที่ยากจนไม่มีเวลาสำหรับการรับบริการ การเผยแพร่ความรู้และการพยาบาล
  - การประชาสัมพันธ์ให้ประชาชนมารับบริการไม่ต่อเนื่องทั่วถึง
13. ปัญหาความมั่นคงและความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน
- ไม่มีเวรยามท่องเที่ยว
  - ไฟฟ้าสาธารณะบางแห่งดับบ่อย
  - รถยนต์ เรือท่องเที่ยวแบนสำหรับขึ้นการดับเพลิง ไม่เพียงพอ
  - ประชาชนละเลยไม่กำจัดวัตถุเชื้อเพลิง เช่น หญ้าคา ฟางจวนหน้าแล้ง

## 14. ปัญหาการบริการทางการศึกษา

- อาคารสถานที่ของโรงเรียนไม่เพียงพอ ขาด
- การจัดสรรวัสดุอุปกรณ์ยังไม่เป็นระบบและไม่เพียงพอ
- การประชาสัมพันธ์การศึกษาของเทศบาลยังไม่พอไม่ต่อเนื่องและไม่ทั่วถึง
- สภาพพื้นฐานของนักเรียนยังไม่ได้รับการเอาใจใส่จากผู้ปกครอง เท่าที่ควรทั้งทางสติปัญญา และสุขภาพร่างกาย
- เด็กนักเรียนส่วนใหญ่มีฐานะยากจน
- หลักสูตรของการศึกษาระดับประถมเปลี่ยนแปลงไป เน้นการจัดกิจกรรมนอกห้องเรียนมากขึ้น ทำให้ต้องเพิ่มสถานที่และวัสดุอุปกรณ์ที่เอื้ออำนวยต่อการจัดกิจกรรมการเรียนมากขึ้น
- การติดตามติดตามผลการเรียนของนักเรียนระหว่างครูและผู้ปกครองไม่ดีเท่าที่ควร
- การจัดทำทะเบียนประวัติ การแนะนำยังไม่ทั่วถึงและต่อเนื่องยังมีได้น้ำข้อมูลจากทะเบียนประวัติมาใช้จริงจังและต่อเนื่อง

## 15. ปัญหาสังคมประเพณีวัฒนธรรมและสิ่งแวดล้อมของเยาวชน

- การฟื้นฟูศิลปวัฒนธรรมและระเบียบวินัยยังไม่มีดีพอและยังไม่ทั่วถึงทำให้เยาวชนได้รับแบบอย่างที่ไม่ดีมีค่านิยมที่ผิด ไม่มีแบบอย่างที่ดีที่ได้รับการยกย่องอย่างชัดเจน
- เยาวชนขาดความรู้และการเสริมสร้างทัศนคติที่ดีต่อศิลปวัฒนธรรมและประเพณีของบ้านเมือง

## 16. ปัญหาการบริการสังคมและเยาวชน

- การจัดกิจกรรมด้านสังคมและนันทนาการยังไม่ต่อเนื่องและไม่ครบทุกด้าน ด้วยขาดเจ้า

ตารางที่ 5.2 การจัดลำดับความสำคัญของปัญหาในชุมชนเมืองเพชรบุรี

ปัญหา ค่าน้ำหนัก	ขนาด 4	ความร้ายแรง 3	ความพร้อม 2	ปฏิกิริยาชุมชน 1	ค่า	ค่าปรับ	อันดับ
<b>ปัญหาภายนอก</b>							
1. การกำจัดดิน	5(20)	4(12)	2(4)	3(3)	39	2.29	1
2. การจราจรติดขัด	4(16)	4(12)	1(2)	3(3)	33	1.94	6
3. ขาดสถานีขนส่ง	5(20)	4(12)	2(4)	2(2)	38	2.24	2
4. การบริการประปา	2(8)	2(6)	2(4)	2(2)	20	1.18	15
5. การระบายน้ำ	4(16)	3(9)	3(6)	4(4)	35	2.06	4
6. ขาดแคลนโทรศัพท์	2(8)	2(6)	1(4)	2(2)	18	1.06	17
7. การกำจัดขยะ	1(4)	3(9)	2(4)	4(4)	21	1.24	14
8. ความน่าเสียงานแม่น้ำ	3(12)	3(9)	3(6)	3(3)	30	1.76	9
9. กลิ่นจากคอกปศุสัตว์	3(12)	2(6)	1(2)	3(3)	23	1.35	13
10. เสียรบกวน	2(8)	2(6)	1(2)	3(3)	19	1.12	16
11. ภูมิทัศน์ของชุมชน	3(12)	3(9)	1(2)	3(3)	26	1.53	11
<b>ปัญหาเศรษฐกิจ</b>							
12. ระดับรายได้เฉลี่ย	3(12)	3(9)	1(2)	3(3)	26	1.53	11
13. แรงงานเชิงเศรษฐกิจ	3(12)	2(6)	1(2)	1(1)	21	1.24	14
14. การว่างงานสูง	4(16)	4(12)	1(2)	4(4)	34	2.00	5
15. แรงงานอุตสาหกรรม	3(12)	3(9)	2(4)	2(2)	27	1.59	10
<b>ปัญหาสังคม - ประชากร</b>							
16. บริการสาธารณสุข	4(16)	3(9)	2(4)	2(2)	31	1.82	8
17. รักษาความปลอดภัย	3(12)	4(12)	3(6)	2(2)	32	1.88	7
18. ขาดแคลนสถานพักผ่อน	2(8)	2(6)	1(2)	1(1)	17	1.0	18
19. สิ่งแวดล้อมเยาวชน	4(16)	4(12)	2(4)	4(4)	36	2.12	3
20. เคลื่อนย้ายประชากร	3(12)	3(9)	1(2)	2(2)	25	1.47	12

หมายเหตุ ( ) เป็นค่าที่ได้จากการถ่วงน้ำหนักแล้ว

หน้าที่และศูนย์บริการโดยตรงในด้านการบริการ  
การสังคมและนันทนาการ

- ขาดวัสดุอุปกรณ์ในการบริการ

17. ปัญหาเด็กเป็นโรคขาดอาหารและ  
โรคต่าง ๆ มาก

- ไม่มีการส่งเสริมการให้อาหารเสริมแก่เด็ก  
ก่อนวัยเรียนเพราะขาดงบประมาณสนับสนุน

- โรงเรียนยังมีการควบคุมอาหารที่จำหน่ายใน  
โรงเรียนไม่ดีพอ

18. ปัญหาประชาชนไม่สนใจในการเข้า  
มีส่วนร่วมในการบริหารงานท้องถิ่น

- ประชาชนขาดสำนึกในการมีส่วนร่วมทางการ  
เมืองและการบริหารงานของท้องถิ่น

ลำดับความสำคัญของปัญหาในแต่ละกลุ่มปัญหาของชุมชนเมือง เพชรบุรี ได้ดังนี้

1. ปัญหาการใช้ที่ดิน	มีค่าระดับความสำคัญ	2.29
2. ปัญหาการขาดสถานีขนส่ง		2.24
3. ปัญหาสิ่งแวดล้อมของเยาวชน		2.12
4. ปัญหาการระบายน้ำ		2.06
5. ปัญหาการว่างงาน		2.00
6. ปัญหาการจราจรติดขัด		1.94
7. ปัญหาการรักษาความปลอดภัย		1.88
8. ปัญหาการบริการสาธารณสุข		1.82
9. ปัญหาความน่าเสียดายแม่น้ำเพชรบุรี		1.76
10. ปัญหาการจ้างงานด้านอุตสาหกรรม		1.59
11. ปัญหาภูมิทัศน์ชุมชน		1.53
12. ปัญหาระดับรายได้เฉลี่ยของประชากร		1.53
13. ปัญหาการเคลื่อนย้ายของประชากร		1.47
14. ปัญหากลิ่นจากคอกปศุสัตว์		1.35

15. ปัญหาการกำจัดขยะ	1.24
16. ปัญหาแรงงานที่ทำงานเชิง เศรษฐกิจ	1.24
17. ปัญหาการบริการประปา	1.18
18. ปัญหาเสียงรบกวนจากยานพาหนะ	1.12
19. ปัญหาขาดแคลนโทรศัพท์	1.06
20. ปัญหาขาดแคลนสถานพักผ่อนหย่อนใจ	1.00

## 2. การกำหนดวัตถุประสงค์

การกำหนดวัตถุประสงค์ในการพัฒนาการอาชีพที่ดิน พิจารณาประเด็นปัญหาหลักที่สำคัญของชุมชน โดยให้สอดคล้องกับนโยบายหลักของประเทศและสภาพการณ์ของชุมชน เพื่อแก้ไขปัญหาและเตรียมการรองรับการขยายตัวของชุมชนในอนาคต โดยพิจารณาการพัฒนาทางด้านกายภาพเป็นสำคัญ ดังนี้

### 1. การจัดระเบียบการอาชีพที่ดินชุมชนเมืองเพชรบุรี

- : วางแนวทางการพัฒนาเมืองให้มีระเบียบ เพื่อป้องกันและแก้ไขสภาพปัญหาการอาชีพที่ดินที่มีอยู่ในปัจจุบันและที่จะเกิดขึ้นในอนาคต
- : กำหนดพื้นที่รองรับการขยายตัวของชุมชนและการเพิ่มขึ้นของประชากรในอนาคต
- : กำหนดย่านการอาชีพที่ดินในชุมชนให้มีความสัมพันธ์กันอย่างมีประสิทธิภาพ

### 2. ปรับปรุงโครงสร้างการคมนาคมขนส่ง

- : จัดระบบการจราจรและการขนส่งให้สอดคล้องกับการอาชีพที่ดิน
- : ปรับปรุงทางร่วมทางแยก สัญญาณไฟจราจร และขยายโครงข่ายถนน
- : จัดระบบการขนส่งมวลชน เพื่อการเดินทางภายในชุมชน
- : เชื่อมโยงการคมนาคมระหว่างสองฝั่งแม่น้ำ



### 3. พัฒนาที่อยู่อาศัยและสภาพแวดล้อมชุมชน

- : จัดหาพื้นที่สำหรับการอยู่อาศัยที่มีความปลอดภัยและเหมาะสมในขนาด
- : ส่งเสริมสภาพแวดล้อมของชุมชนให้มีที่โล่งว่างหรือปลูกต้นไม้ริมทาง มีสวนหย่อม สวนสาธารณะ และบริเวณพักผ่อนหย่อนใจของชุมชน
- : ดำรงรักษาสถานที่ที่มีคุณค่าทางศิลปวัฒนธรรม ประวัติศาสตร์และโบราณคดี เพื่อเป็นเอกลักษณ์ของชุมชน

### 4. พัฒนาบริการพื้นฐานทางเศรษฐกิจ

- : จัดระบบระบายน้ำ การป้องกันน้ำท่วม ขยายบริการและปรับปรุงวิธีการกำจัดขยะมูลฝอยในชุมชนให้มีประสิทธิภาพยิ่งขึ้น
- : ปรับปรุงบริการประปาให้มีประสิทธิภาพยิ่งขึ้น และขยายการผลิตให้เพียงพอกับความต้องการของชุมชนในอนาคต
- : ขยายบริการโทรศัพท์ให้เพียงพอกับการและความเจริญของชุมชนในอนาคต

### 5. พัฒนาบริการพื้นฐานทางสังคม

- : กำหนดที่ตั้งของสถานศึกษา ห้องสมุด สถานที่พักผ่อนหย่อนใจ สถานบริการสาธารณสุข สถานีหรือบ่อน้ำดื่ม สถานดับเพลิง ฯลฯ สามารถให้บริการแก่ประชาชนได้อย่างมีประสิทธิภาพ

### 6. ส่งเสริมเศรษฐกิจของเมือง

- : กำหนดย่านอุตสาหกรรม และเตรียมพื้นที่สำหรับรองรับกิจการอุตสาหกรรมที่จะเกิดขึ้นในอนาคต
- : กำหนดย่านพาณิชยกรรมที่สามารถให้บริการความต้องการขั้นพื้นฐานแก่ที่พักอาศัยและธุรกิจได้อย่างทั่วถึง
- : ที่ตั้งของแหล่งงานสะดวกในการเดินทางมาทำงานของคนงาน การ

ขนส่งสินค้าและวัตถุดิบ ประหยัดในการลงทุนทางด้านสาธารณูปโภค  
สาธารณูปการและมีสภาพแวดล้อมที่เหมาะสม

จากวัตถุประสงค์ในการพัฒนาการใช้ที่ดินชุมชนเมืองเพชรบุรีต่าง ๆ ดังที่ได้  
กล่าวมาแล้วนั้น ได้ชี้ให้เห็นถึงประเด็นที่มุ่งในการพัฒนาทางด้านกายภาพของชุมชน เพื่อตอบ  
สนองบทบาทและความสำคัญของชุมชนในการเป็นศูนย์กลางทางด้านการคมนาคม ศูนย์กลางทาง  
ด้านการบริหารและการปกครอง และศูนย์กลางการเกษตรและบริการทางด้านสังคมแก่ชุมชน  
โดยรอบ

สำหรับการหาค่าน้ำหนักของวัตถุประสงค์ พิจารณาจากความสัมพันธ์ของวัตถุประสงค์  
ประสงค์ที่สามารถแก้ไขปัญหาที่เกิดขึ้นในชุมชน ดังนี้

<u>วัตถุประสงค์</u>	<u>ค่าน้ำหนัก</u>	<u>ปรับค่าน้ำหนัก</u>
การจัดระเบียบการใช้ที่ดิน	303	5.00
- การใช้ที่ดิน	39	
- การจราจรติดขัด	33	
- การบริการประปา	20	
- การระบายน้ำ	35	
- ความน่าเสียใจแม่น้ำ	30	
- กลิ่นจากคอกปศุสัตว์	23	
- เสียงรบกวนจากยานพาหนะ	19	
- ภูมิทัศน์ของชุมชน	26	
- ขาดแคลนสถานพักผ่อนหย่อนใจ	17	
- สิ่งแวดล้อมของเยาวชน	36	
- การเคลื่อนย้ายประชากร	25	

การปรับปรุงโครงสร้างอาคารคมนาคมขนส่ง	<u>187</u>	3.09
- การขุดดิน	39	
- การจราจรติดขัด	33	
- ขาดสถานีขนส่ง	38	
- ขาดแคลนโทรศัพท์	18	
- การจ้างงานด้านอุตสาหกรรม	27	
- การรักษาความปลอดภัย	32	
การพัฒนาสภาวะแวดล้อมชุมชน	<u>221</u>	3.65
- การกำจัดขยะ	21	
- ความน่าเสียเงินแม่น้ำ	30	
- กลิ่นจากคอกปศุสัตว์	23	
- เสียงรบกวนจากยานพาหนะ	19	
- ภูมิทัศน์ของชุมชน	26	
- การระบายน้ำ	35	
- การบริการสาธารณสุข	31	
- สิ่งแวดล้อมของเยาวชน	36	
พัฒนาการบริการพื้นฐานทางเศรษฐกิจ	<u>197</u>	3.25
- การขุดดิน	39	
- การบริการประปา	20	
- การระบายน้ำ	35	
- การกำจัดขยะ	21	
- ความน่าเสียเงินแม่น้ำ	30	
- ภูมิทัศน์ของชุมชน	26	
- ระดับรายได้เฉลี่ยคงที่	26	

พัฒนาการบริการพื้นฐานทางสังคม	89	1.47
- ระดับรายได้เฉลี่ยคงที่	26	
- การบริการสาธารณสุข	31	
- การรักษาความปลอดภัย	32	
การจัดหาและปรับปรุงด้านเคหะการ	87	1.44
- ภูมิทัศน์ของชุมชน	26	
- สิ่งแวดล้อมของเยาวชน	36	
- การเคลื่อนย้ายประชากร	25	

หมายเหตุ : คือ คำนวณน้ำหนักของวัตถุประสงค์ที่ปรับน้ำหนักแล้วในช่วง 5 จากสูตร

$$R = \frac{R_i}{R_{i \max}} \times K$$

เมื่อ R คือ คำนวณน้ำหนักของวัตถุประสงค์ที่ปรับน้ำหนักแล้ว

$R_i$  คือ คำนวณน้ำหนักของวัตถุประสงค์ที่แก้ไข้ปัญหา

$R_{i \max}$  คือ คำนวณน้ำหนักสูงสุดของวัตถุประสงค์ที่แก้ไข้ปัญหา

K คือ ค่าคะแนนที่นี้ = 5

### 3. การคาดประมาณการใช้ที่ดิน

เนื่องจากการใช้ที่ดินแต่ละประเภทมีลักษณะและหน้าที่แตกต่างกัน ดังนั้นในการคาดประมาณความต้องการพื้นที่ของการใช้ที่ดินแต่ละประเภท เพื่อรองรับการขยายตัวของชุมชน

และการเพิ่มขึ้นของประชากรในอนาคต จึงเป็นผลจากการวิเคราะห์ความต้องการพื้นที่ของการใช้ที่ดินแต่ละประเภท โดยมีแนวทาง 4 ประการดังนี้

1. พิจารณาสภาพการใช้ที่ดินจากอดีตถึงปัจจุบัน ทั้งด้านสัดส่วนการใช้ที่ดิน ความหนาแน่น และสภาพปัญหาที่เกิดขึ้นในชุมชน
2. คาดประมาณการเพิ่มขึ้นหรือลดลงของส่วนที่เกี่ยวข้องกับการใช้ที่ดินแต่ละประเภท
3. กำหนดสัดส่วนการใช้ที่ดินหรือความหนาแน่นในอนาคต โดยพิจารณาจากแนวโน้มของชุมชน ประเทศ หรือตามหลักเกณฑ์ของการวางแผนและมาตรฐานที่กำหนดไว้จนวัตถุประสงค์ของแผนงานระดับสูง
4. คำนวณหาพื้นที่ที่ต้องการในอนาคตจากมาตรฐานที่กำหนดไว้

การใช้ที่ดินในอนาคตจะต้องสามารถรองรับจำนวนประชากรที่เพิ่มขึ้นในอนาคตได้ ดังนั้น ความต้องการพื้นที่ในอนาคตจึงขึ้นอยู่กับจำนวนประชากรในอนาคต

ในการคาดคะเนการใช้ที่ดิน ได้กำหนดระยะเวลาจากปี พ.ศ.2525-2544 (20 ปี) โดยแบ่งช่วงเวลาให้สอดคล้องตามแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ดังนี้

- |           |               |                                       |
|-----------|---------------|---------------------------------------|
| ระยะที่ 1 | พ.ศ.2527-2529 | ตามแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคม ฉบับที่ 5 |
| ระยะที่ 2 | พ.ศ.2530-2534 | ตามแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคม ฉบับที่ 6 |
| ระยะที่ 3 | พ.ศ.2535-2539 | ตามแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคม ฉบับที่ 7 |
| ระยะที่ 4 | พ.ศ.2540-2544 | ตามแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคม ฉบับที่ 8 |

### 1. ที่พักอาศัย

การใช้ที่ดินเพื่อที่พักอาศัยเป็นการใช้ที่ดินหลักของชุมชนและมีพื้นที่มากที่สุด พร้อมทั้งยังมีส่วนสัมพันธ์กับกิจกรรมอื่น ๆ ที่ให้บริการสังคมแก่ชุมชน โดยความต้องการพื้นที่และที่ตั้งของ

การใช้ที่ดินเพื่อพาณิชยกรรม โรงเรียน และสวนสาธารณะ จะต้องคำนึงถึงความหนาแน่นที่ตั้ง และลักษณะของที่พักอาศัยในชุมชนที่อยู่ในเขตการให้บริการ

สำนักผังเมืองได้กำหนดมาตรฐานความหนาแน่นของการใช้ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย ประเภทต่าง ๆ ไว้ในผังนครหลวง 2543 ดังนี้

1. ที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย 15 คน/ไร่
2. ที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง 40 คน/ไร่
3. ที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก 60 คน/ไร่

งานนี้เลือกใช้เกณฑ์ที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย (15 คน/ไร่) เนื่องจาก ประชากรส่วนใหญ่เป็นครอบครัวเดี่ยว (63 %)

## 2. พาณิชยกรรม

การคาดประมาณการใช้ที่ดินเพื่อพาณิชยกรรมได้พิจารณาจาก เกณฑ์การใช้ที่ดิน เพื่อพาณิชยกรรมเฉลี่ยของกรุงเทพมหานครปี พ.ศ.2526

1. เฉลี่ย 24 เขตของ กทม. 221 คน/ไร่
2. เฉลี่ยเขตชั้นกลางของ กทม. 247 คน/ไร่
3. เฉลี่ยเขตชั้นกลางเฉพาะฝั่งพระนครของ กทม. 222 คน/ไร่

งานนี้เลือกใช้เกณฑ์เฉลี่ย 24 เขตของกรุงเทพมหานคร 221 คน/ไร่

## 3. อุตสาหกรรมและคลังสินค้า

การคาดประมาณการใช้ที่ดินเพื่ออุตสาหกรรมและคลังสินค้าได้พิจารณาจากเกณฑ์ การใช้ที่ดินเพื่ออุตสาหกรรมและคลังสินค้า เฉลี่ยของกรุงเทพมหานครปี พ.ศ.2526

1. เฉลี่ย 24 เขตของ กทม. 292 คน/ไร่
2. เฉลี่ยเขตชั้นกลางของ กทม. 207 คน/ไร่
3. เฉลี่ยเขตชั้นกลางเฉพาะฝั่งพระนครของ กทม. 193 คน/ไร่

งานนี้เลือกใช้เกณฑ์เฉลี่ยเขตชั้นกลางเฉพาะฝั่งพระนคร 193 คน/ไร่

#### 4. ศาสนสถาน

เนื่องจากเป็นชุมชนที่ประกอบด้วย วัด โบสถ์ศาสนาคริสต์ มัสยิด ศาลเจ้า และ สุสาน มีจำนวนเพียงพอกับจำนวนประชากรสำหรับประกอบพิธีทางศาสนา ทั้งยังสามารถรองรับ และกระจายการให้บริการแก่ประชาชนในอนาคตได้อย่างเพียงพอ จึงคาดว่าจะไม่มีการสร้าง ศาสนสถานขึ้นอีก ดังนั้นการชี้ที่ดินสำหรับศาสนสถาน กำหนดให้ใช้พื้นที่เท่าเดิม

#### 5. สถานศึกษา

มาตรฐานการเคหะแห่งชาติได้กำหนดให้

1. โรงเรียนอนุบาล มีนักเรียน 60 คน/ประชากร 1,000 คนหรือร้อยละ 6 ของประชากรทั้งหมด ใช้เนื้อที่ไม่ต่ำกว่า 1,600 ตารางเมตร หรือ 1 ไร่/นักเรียน 120
2. โรงเรียนประถมศึกษา มีนักเรียน 140 คน/ประชากร 1,000 คนหรือ ร้อยละ 14 ของประชากรทั้งหมด ใช้เนื้อที่ไม่ต่ำกว่า 2.5 ไร่ และเพิ่ม 0.5 ไร่ทุก 100 คน
3. โรงเรียนมัธยมต้น มีนักเรียน 75 คน/ประชากร 1,000 คนหรือร้อยละ 7.5 ของประชากรทั้งหมด ใช้เนื้อที่ไม่ต่ำกว่า 5 ไร่ และเพิ่ม 0.5 ไร่ทุก 100 คน
4. โรงเรียนมัธยมปลาย มีนักเรียน 25 คน/ประชากร 1,000 คนหรือร้อยละ 2.5 ของประชากรทั้งหมด ใช้เนื้อที่ไม่ต่ำกว่า 5 ไร่ และเพิ่ม 0.5 ไร่ทุก 100 คน
5. โรงเรียนอาชีวศึกษา มีนักเรียน 25 คน/ประชากร 1,000 คน หรือ ร้อยละ 2.5 ของประชากรทั้งหมด ใช้เนื้อที่ไม่ต่ำกว่า 5 ไร่ และเพิ่ม 0.5 ไร่ทุก 100 คน

จากมาตรฐานการเคหะแห่งชาติดังกล่าวข้างต้น สามารถนำไปคาดประมาณ  
จำนวนนักเรียนตามระดับชั้นการศึกษาต่าง ๆ และคาดประมาณการใช้จ่ายที่ดินเพื่อสถาบันการศึกษา  
ระดับต่าง ๆ ในปีพ.ศ.2544 ได้ดังนี้

ระดับการศึกษา	จำนวนนักเรียนที่เพิ่ม	จำนวนพื้นที่ที่ต้องการใช้จ่ายเพิ่ม
อนุบาล	3,066	25.55
ประถมศึกษา	7,154	35.77
มัธยมต้น	3,833	19.17
มัธยมปลาย	1,278	6.39
อาชีวศึกษา	1,278	6.39
รวม	16,609	93.27

#### 6. สถานที่ราชการ

จากการศึกษาในเรื่องของการใช้จ่ายที่ดินชุมชนเมืองเพชรบุรี พบว่าแนวโน้มการขยาย  
ตัวของสถานที่ราชการจะเป็นการขยายตัวของหน่วยงานราชการมากกว่าการขยายตัวของสาขา  
และยังคงมีพื้นที่ว่างในบริเวณเดียวกันมากเพียงพอหากจะมีการขยายเพิ่มเติม ดังนั้นการใช้จ่าย  
ที่ดินสำหรับสถานที่ราชการจึงกำหนดให้ใช้พื้นที่เท่าเดิม

#### 7. สถานพักผ่อนหย่อนใจ

การคาดประมาณการใช้จ่ายที่ดินเพื่อสวนสาธารณะได้พิจารณาจาก

1. มาตรฐานการเคหะแห่งชาติ กำหนด 10 ตารางเมตร/ครอบครัว (1  
ครอบครัว มี 5 คน) หรือ 1 ไร่/800 คน
2. มาตรฐานขั้นต่ำสุดของสำนักผังเมือง 1.8 ไร่/1,000 คน



งานนี้เลือกใช้เกณฑ์มาตรฐานขั้นต่ำสุดของสำนักผังเมือง 1.8 ไร่/1000 คน

#### 8. สาธารณูปโภคและสาธารณูปการ

การคาดประมาณการใช้ที่ดินเพื่อสาธารณูปโภคได้พิจารณาจาก เกณฑ์การใช้ที่ดินเพื่อสาธารณูปโภคเฉลี่ยของกรุงเทพมหานคร ปีพ.ศ.2526

1. เฉลี่ย 24 เขตของ กทม. 551 คน/ไร่
2. เฉลี่ยเขตชั้นกลางของ กทม. 323 คน/ไร่
3. เฉลี่ยเขตชั้นกลางเฉพาะฝั่งพระนครของ กทม. 245 คน/ไร่

งานนี้เลือกใช้เกณฑ์เฉลี่ยเขตชั้นกลางเฉพาะฝั่งพระนคร 245 คน/ไร่

#### 9. ถนนและซอย

การคาดประมาณการใช้ที่ดินเพื่อถนนเป็นถนนได้พิจารณาจาก เกณฑ์การใช้ที่ดินเพื่อถนนเฉลี่ยของกรุงเทพมหานคร ปีพ.ศ.2526

1. เฉลี่ย 24 เขตของ กทม. 281 คน/ไร่
2. เฉลี่ยเขตชั้นกลางของ กทม. 324 คน/ไร่
3. เฉลี่ยเขตชั้นกลางเฉพาะฝั่งพระนครของ กทม. 250 คน/ไร่

งานนี้เลือกใช้เกณฑ์เฉลี่ยเขตชั้นกลางเฉพาะฝั่งพระนคร 250 คน/ไร่

ตารางที่ 5.3 การคาดประมาณการใช้จ่ายดินชุมชนเมืองเพชรบุรี ปีพ.ศ.2534 2539 และ 2544

ประเภทการใช้จ่าย	พ.ศ.2534	พ.ศ.2539	พ.ศ.2544	เกณฑ์ที่ใช้
ประชากรรวม (คน)	47,200	49,100	51,100	
ที่อยู่อาศัย	3,146.67 (18.12)	3,273.33 (18.85)	3,406.67 (19.62)	15 คน/ไร่ สำนักผังเมือง
พาณิชยกรรมและ ที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก	213.57 (1.23)	222.18 (1.28)	231.22 (1.33)	221 คน/ไร่ กรุงเทพมหานคร
อุตสาหกรรมและคลังสินค้า	244.56 (1.41)	254.40 (1.47)	264.70 (1.52)	193 คน/ไร่ กรุงเทพมหานคร
สถาบันราชการ	582.00 (3.35)	582.00 (3.35)	582.00 (3.35)	คงที่
สถาบันการศึกษา	340.94 (1.96)	344.42 (1.98)	348.07 (2.00)	มาตรฐานการเคหะแห่งชาติ
ศาสนสถาน	637.00 (3.67)	637.00 (3.67)	637.00 (3.67)	คงที่
สาธารณสุข	192.65 (1.11)	200.41 (1.15)	208.57 (1.20)	245 คน/ไร่ กรุงเทพมหานคร
ถนน ซอย	188.80 (1.09)	196.40 (1.13)	204.40 (1.18)	250 คน/ไร่ กรุงเทพมหานคร
สถานพักผ่อนหย่อนใจ	84.96 (0.49)	91.80 (0.53)	91.98 (0.53)	1.8 ไร่/1000 คน สำนักผังเมือง
แม่น้ำ ลำคลอง บ่อ	93.20 (0.54)	93.20 (0.54)	93.20 (0.54)	
ที่ว่าง ทุ่งนา และอื่น ๆ	11,638.18 (67.03)	11,467.36 (66.05)	11,294.69 (65.05)	
รวม	17,362.50	17,362.50	17,362.50	
ร้อยละ	100.00	100.00	100.00	