

## บทที่ 4

### การขยายตัวของชุมชน

#### กรอบการศึกษา

1. แนวความคิด การขยายตัวของชุมชน เป็นผลที่เกิดจากการเพิ่มขึ้นของประชากร ที่ทำการปรับสภาพแวดล้อมทางกายภาพภายในบริเวณพื้นที่ภายใต้ปัจจัยด้านต่าง ๆ ได้แก่ เศรษฐกิจ สังคม ตลอดจนการบริหารและการปกครองตามช่วงเวลาที่ผ่านมาตามปกติ การขยายตัวของชุมชนจะเพิ่มขึ้นในอัตราเร็วเพียงใดนั้น ก็ขึ้นอยู่กับรายได้เปรียบในด้านต่าง ๆ ของพื้นที่ดังกล่าว ซึ่งถือได้ว่าเป็นปัจจัยดึงดูดประชากรให้เข้าอยู่อาศัย และประกอบกิจกรรมต่าง ๆ ทางเศรษฐกิจและสังคม ประกอบกับความเสียเปรียบของชุมชนข้างเคียงเป็นแรงผลักดันให้ประชากรอพยพ เคลื่อนย้าย เข้าสู่พื้นที่ที่มีความได้เปรียบกว่าดังกล่าวมาแล้ว

ลักษณะการขยายตัวของชุมชนภายในพื้นที่ดังกล่าว จะขยายตัวสู่บริเวณใดนั้น จะขึ้นอยู่กับความได้เปรียบเสียเปรียบของแต่ละบริเวณ เช่น พื้นที่เว้นว่างที่เหลืออยู่ ราคาที่ดิน ฯลฯ ตลอดจนข้อจำกัดในการใช้ที่ดินของแต่ละบริเวณ การทราบถึงแนวโน้มการใช้พื้นที่และทิศทางการขยายตัวของชุมชน จะเป็นประโยชน์แก่องค์กรที่มีหน้าที่ในการจัดระเบียบการขยายตัวของชุมชน ตลอดจนการวางแผนและการให้บริการแก่ชุมชน ซึ่งเป็นเป้าหมายที่สำคัญส่วนหนึ่งของโครงการศึกษานี้

2. ขั้นตอนการศึกษา การศึกษาในบทนี้ได้แบ่งเป็น 2 ส่วน ส่วนแรกจะเป็นการวิเคราะห์เพื่อหาทราบถึงปัจจัยดึงดูดและปัจจัยผลัก ที่ทำให้เกิดการขยายตัวเติบโตขึ้นของการใช้พื้นที่ชุมชนอำเภอเมืองกระบี่ ซึ่งเป็นชุมชนหลักของจังหวัดกระบี่ และเป็นชุมชนสำคัญชุมชนหนึ่ง ทั้งนี้โดยอาศัยหลักการ ทฤษฎี และแนวความคิดต่าง ๆ เกี่ยวกับรูปแบบและการขยายตัวของเมือง ดังกล่าวมาแล้วในบทที่ 2 และในบทที่ 3 ที่เกี่ยวกับสภาพทั่วไปด้านกายภาพ ประชากร เศรษฐกิจ สังคม บริการโครงสร้างพื้นฐาน ตลอดจนการพัฒนาของบริเวณพื้นที่ชุมชน รวมทั้งสภาพทั่วไปในระดับจังหวัดและระดับภาค

3. ประโยชน์และการเชื่อมโยงผลการศึกษา ผลจากการศึกษาของบทนี้ ในส่วนแรก ซึ่งได้แก่ การทราบถึงปัจจัยที่เกี่ยวข้องในการขยายตัวของชุมชน จะได้นำไปใช้ในการกำหนด บทบาทและศักยภาพในการพัฒนาพื้นที่ชุมชนอำเภอ เมืองกระบี่ในบทที่ 5 ส่วนลำดับขั้นการใช้พื้นที่ ที่เหมาะสมในอนาคต ซึ่งเป็นผลการศึกษาในส่วนหลัง จะนำไปใช้ในการกำหนดพื้นที่เป้าหมาย ในการพัฒนาพื้นที่ชุมชนในบทที่ 6

### ปัจจัยที่เกี่ยวข้องในการขยายตัวของชุมชน เมืองกระบี่

#### 1.1 สภาพพื้นที่ชุมชนและบริการโครงสร้างพื้นฐาน

1.1.1 ความหนาแน่นของประชากรในปี พ.ศ.2533\* ชุมชนเมืองกระบี่ มีความหนาแน่นประชากรประมาณ 1.5 คนต่อไร่ เมื่อเปรียบเทียบกับความหนาแน่นกับอำเภอ ต่าง ๆ 6 อำเภอในเขตชุมชนเมือง จากการศึกษาพบว่า เป็นชุมชนที่มีความหนาแน่นใกล้เคียงกับ สุขาภิบาลเกาะลันตาใหญ่ สุขาภิบาลคลองท่อมใต้ และสุขาภิบาลเหนือคลอง (ประมาณ 1.7, 1.7 และ 1.3 คนต่อไร่ ตามลำดับ ซึ่งเมื่อพิจารณาด้านทำเลที่ตั้ง ในเขตพื้นที่ศึกษาสามารถที่จะ รองรับประชากรที่เพิ่มขึ้นในอนาคตได้

1.1.2 พื้นที่ว่าง พื้นที่ว่างในที่นี้หมายถึงพื้นที่เกษตรกรรม รวมทั้งคู-คลอง ต่าง ๆ ในปี พ.ศ.2533\*\* ชุมชนเมืองกระบี่มีพื้นที่ว่างอยู่ประมาณร้อยละ 86.01 ของพื้นที่ศึกษา ซึ่งสามารถจะพัฒนาพื้นที่ว่างดังกล่าว ทางด้านทิศเหนือ ตะวันตก และทิศใต้บางส่วน (เขตพื้นที่ ก3, ก4, ข. ค1, ค2, และ ค 3 สำหรับพื้นที่ว่างในเขต ก.3 สมควรที่จะพัฒนามากที่สุด อันเนื่องจากการคมนาคมสะดวก เข้าถึงในชุมชนและนอกชุมชนดีกว่าชุมชนเขตอื่น

1.1.3 สาธารณูปโภค-สาธารณูปการ จากการศึกษาสภาพทั่วไปในบทที่ผ่านมา พบว่า การให้บริการสาธารณูปโภค สาธารณูปการ พื้นฐานที่จำเป็นในชุมชนที่ศึกษาอยู่ในเกณฑ์ที่ไม่เพียงพอ และยังไม่ได้มาตรฐาน การบริการไฟฟ้าสาธารณะและไฟฟ้าระบบจำหน่าย

\* ดูเพิ่มเติมบทที่ 3, หน้า 37

\*\* ดูเพิ่มเติมบทที่ 3, หน้า 79

ไม่เพียงพอ จำนวนถนนใน เขตเทศบาลที่มีการติดตั้งไฟฟ้าสาธารณะและไฟฟ้าระบบจำหน่ายมีประมาณ 50% ของถนนทั้งหมด ด้านเส้นทางคมนาคมทางถนนในพื้นที่ชุมชนศึกษามีพื้นที่ถนนรวมกันคิดเป็นร้อยละ 2.24 ของพื้นที่ชุมชนเมือง จำนวนถนนและซอยใน เขตเมืองมีสภาพชำรุดทรุดโทรมประมาณร้อยละ 40 ของถนนทั้งหมด และสภาพผิวจราจรเป็นลูกรังประมาณร้อยละ 49 ของถนนทั้งหมด (แผนพัฒนาระยะปานกลาง 5 ปี เทศบาลเมืองกระบี่, 2530-2534) ด้านระบบการระบายน้ำยังไม่ดีพอ ซึ่งบางแห่งยังมีปัญหาน้ำท่วม น้ำป่าไหลข้ามถนน ด้านสาธารณะสุขยังดีพอ การกำจัดสิ่งปฏิกูลไม่ดีพอ ซึ่งขาดสถานที่ เครื่องมือ เครื่องใช้ บุคลากร ด้านการศึกษา และการบริการด้านอื่น ๆ อยู่ในระหว่างดำเนินการปรับปรุงให้มีประสิทธิภาพดีขึ้น

จากสภาพการให้บริการพื้นฐานที่จำเป็นนั้น ส่วนใหญ่ยังขาดการพัฒนาอยู่ ซึ่งเมื่อพัฒนาถึงระดับ ก็จะเป็นปัจจัยดึงดูดอีกด้านหนึ่งที่ทำให้เกิดการขยายตัวของชุมชนที่ศึกษาเพิ่มขึ้น

1.1.4 สภาพแวดล้อม ความเสื่อมโทรมของสภาพแวดล้อม มีสาเหตุจากปัจจัยต่าง ๆ หลายประการ สำหรับในพื้นที่ชุมชนที่ศึกษา มีสาเหตุส่วนใหญ่มาจากความไม่มีประสิทธิภาพเพียงพอของการให้บริการจัดเก็บขยะ การระบายน้ำ กำจัดน้ำเสีย การป้องกันน้ำท่วม การจราจรติดขัด ความเป็นระเบียบเรียบร้อยของอาคารบ้านเรือน การรुकกล้าที่สาธารณะ และการใช้ที่ดินไม่เป็นระเบียบ เป็นต้น

สภาพแวดล้อมที่เสื่อมโทรมดังกล่าวมาแล้ว จัดได้ว่าเป็นสภาพปกติโดยทั่วไปของชุมชนเมือง จากการสำรวจในชุมชนพบว่า ยังอยู่ในเกณฑ์ต่ำ อันเนื่องจากชุมชนยังไม่หนาแน่น ไม่มีบทบาทด้านอุตสาหกรรม ปัญหาส่วนใหญ่ของชุมชนเมืองกระบี่เป็นปัญหาการใช้ที่ดินสาธารณะ และสวนสาธารณะมีสภาพไม่ดีพอ แนวเขตที่ดินไม่ดีพอ แต่ทางหลวงริมฝั่งแม่น้ำกระบี่ทรุดพังและมีสิ่งก่อสร้างปลุกุกกล้า เขตทางหลวง และที่ดินใกล้เคียงยังขาดความสวยงามและเป็นระเบียบเรียบร้อย ซึ่งในระหว่างการศึกษาคำเนินการอยู่ ได้มีโครงการต่าง ๆ ที่ทางส่วนท้องถิ่นได้มีโครงการต่าง ๆ เช่น โครงการปรับปรุงระบบระบายน้ำ และแนวเขื่อนฯ ซึ่งมีส่วนทำให้ความเสื่อมโทรมของสภาพแวดล้อมของชุมชนลดน้อยลง

## 1.2 เศรษฐกิจและสังคม

1.2.1 การจ้างงาน\* จากการศึกษาของสำนักผังเมือง กองวิจัย สำนักผังเมือง, 2533: 51) รายงานของนักทอ่งเที่ยวสามารถประมาณการรายได้จากการท่องเที่ยวของจังหวัดกระบี่ในรอบปี 2530 ได้ ประมาณ 716 ล้านบาทต่อปี ซึ่งในภาคการค้าและธุรกิจท่องเที่ยวกำลังมีการขยายตัวและต้องการแรงงานเพิ่มขึ้น เช่น แรงงานด้านการบริการต่าง ๆ พนักงานต้อนรับ มัคคุเทศก์ รวมทั้งแรงงานในสถานประกอบการค้าที่เกี่ยวข้องอื่น ๆ เป็นต้น จากสภาพดังกล่าวจะส่งผลให้ภาคการค้าและบริการดูดซับแรงงานส่วนเกินจากภาคเกษตร-ประมง และแรงงานใหม่ที่เริ่มเข้าสู่ตลาดแรงงาน ส่วนการจ้างงานด้านอุตสาหกรรม ในช่วงปี พ.ศ. 2524-2533 ในอัตราร้อยละ 13 ต่อปี โดยแนวโน้มในอนาคต คาดว่าจะมีลักษณะการขยายตัวในอดีตที่ผ่านมา กล่าวคือ กิจกรรมที่เกิดขึ้นใหม่ในเขตชุมชนเมืองกระบี่ ส่วนใหญ่ยังคงเป็นกิจการอุตสาหกรรมบริการ รวมทั้งอุตสาหกรรมการผลิตขนาดเล็กที่มีการขยายตัวเพื่อตอบสนองกับความต้องการของชุมชน ซึ่งมีการเติบโตอย่างต่อเนื่องในอนาคต

1.2.2 โครงสร้างการเติบโต ในการศึกษาถึงปัจจัยนำในการขยายตัวทางเศรษฐกิจของจังหวัดกระบี่ ปรากฏว่า สาขาการผลิตที่มีการขยายตัวในอัตราที่สูงได้แก่สาขา การธนาคาร-ประกันภัย การคมนาคมขนส่ง การกลีกรรม และการก่อสร้าง สาขาการผลิตดังกล่าวถือเป็นปัจจัยสำคัญที่ชักนำไปให้เกิดการขยายตัวของการผลิตในสาขาอื่น ๆ ของจังหวัดกระบี่

จากการศึกษาชุมชนได้เป็นศูนย์กลางการสาขาการผลิตดังกล่าว จึงคาดว่าจะทำให้เกิดการขยายตัวของกิจกรรมเศรษฐกิจต่าง ๆ ภายในพื้นที่เพิ่มขึ้น อันส่งผลให้การขยายตัวของเมืองและการเพิ่มขึ้นของประชากรจึงจะเพิ่มขึ้นด้วย

1.2.3 บทบาท-หน้าที่ชุมชน บทบาทหน้าที่ของชุมชนกระบี่ในปัจจุบันได้ ปรากฏค่อนข้างชัดเจนในช่วงเวลาที่ผ่านมาในหลายด้าน ได้แก่ การเป็นศูนย์กลางของจังหวัดกระบี่ ทั้งในด้านการบริหาร-การปกครอง ธุรกิจการเงิน การค้า การบริการ การศึกษา การสาธารณสุข ตลอดจนการเป็นชุมชนอยู่อาศัย และมีการขยายตัว เมื่อเปรียบเทียบกับชุมชนต่าง ๆ ในจังหวัดกระบี่

\* ดูเพิ่มเติมบทที่ 3, หน้า 93

นอกจากนี้แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคม ฉบับที่ 6\* ได้กำหนด การพัฒนาให้กระบี่ เป็นชายทะเลฝั่งอันดามัน และฝั่งตะวันออก (ขนอม) ดังนั้นบทบาทที่สำคัญของชุมชน กระบี่นั้น เป็นบทบาทด้านท่องเที่ยว บทบาทด้านศูนย์กลางการขนส่ง บทบาทด้านอุตสาหกรรม การผลิตต่อเนื่องจากพืชเศรษฐกิจที่สำคัญของจังหวัด ได้แก่ ปาล์มน้ำมัน และยางพารา บทบาทในการ เป็นศูนย์กลางความเจริญของภาคใต้ฝั่งตะวันตกรองจากจังหวัดภูเก็ต อันเนื่องมาจากการส่งเสริม การท่องเที่ยว

จากเหตุผลด้านปัจจัยดังกล่าวต่าง ๆ ดังกล่าวมาแล้ว จึงเป็นที่คาด ว่าชุมชนแห่งนี้จะมีการขยายตัวต่อไปในอัตราที่ค่อนข้างสูง

1.3 นโยบายและการดำเนินงานในภาครัฐบาล นโยบายและการดำเนินงาน ดังกล่าวที่มีผลกระทบต่อขยายตัวของชุมชนเมืองกระบี่ อาจสรุปได้ 2 ประการ ได้แก่ ในด้าน การพัฒนาและในด้านการให้บริการโครงสร้างพื้นฐาน ผลจากการดำเนินงานตามแนวนโยบาย ดังกล่าวในแผนพัฒนาฯ ในฉบับที่ 4, 5, 6 และสืบต่อมายังฉบับที่ 7

จากการประชุมคณะรัฐมนตรีที่จังหวัดสงขลา เมื่อวันที่ 4 มีนาคม 2532 คณะรัฐมนตรีได้มีมติเห็นชอบในหลักการเรื่อง "ยุทธศาสตร์การพัฒนาเศรษฐกิจและสังคม 14 จังหวัดภาคใต้" 9 ประการ จากยุทธศาสตร์ดังกล่าวได้มีผลกระทบมายังพื้นที่จังหวัดกระบี่ และ ชุมชนเมืองกระบี่มากที่สุดได้แก่ยุทธศาสตร์ 3 (สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการ เศรษฐกิจและ สังคมแห่งชาติ ยุทธศาสตร์การพัฒนาเศรษฐกิจและสังคม 14 จังหวัดภาคใต้", 2532: 41-43) จากสภาวะดังกล่าว จังหวัดกระบี่จะ เป็นศูนย์กลางกิจกรรมทาง เศรษฐกิจและแหล่งจ้างงานที่ สำคัญต่อไป การเพิ่มของประชากรจะอยู่ในอัตราที่สูงกว่าปกติ และการเกิดชุมชนใหม่ขึ้นในบริเวณ ใกล้เคียงกับท่าเรือน้ำลึก

\* ดูเพิ่มเติมบทที่ 3, หน้า 142



2.1 ท่าเลที่ตั้งและการคมนาคม-ขนส่ง จากการศึกษาในบทที่ผ่านมาพบว่า ชุมชนเมืองกระบี่ เป็นชุมชนหลักของจังหวัด มีท่าเลที่ตั้งอยู่ใกล้ริมที่ที่สุด ประกอบด้วยมีเส้นทางคมนาคม-ขนส่ง เชื่อมโยงกับพื้นที่โครงการพัฒนาภาคใต้ตอนบน อันได้แก่ (โครงการพัฒนาภาคใต้ตอนบน สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการ เศรษฐกิจและสังคม)

- ก. บริเวณกระบี่พัฒนา เป็นศูนย์กลาง เศรษฐกิจของภูมิภาค
- ข. ท่าเรือน้ำลึก นิคมอุตสาหกรรม และชุมชน เมืองใหม่
- ค. โรงกลั่นน้ำมัน และคลังน้ำมัน
- ง. สร้างโรงกลั่นน้ำมัน และการนำเข้าน้ำมันดิบ
- จ. ระบบคมนาคมขนส่งทางบกที่มีประสิทธิภาพสูง ได้แก่ ถนน รถไฟ

และระบบท่อ (สะพานเศรษฐกิจ Land Bridge)

ส่วนการคมนาคมทางน้ำ ขนส่งทางน้ำ ชุมชนพื้นที่ศึกษามีท่าเรือขนส่งสินค้า ซึ่งสามารถรองรับสินค้าได้ มีสภาพที่มีการใช้การคมนาคมทางน้ำอยู่บ้าง และมีศักยภาพที่สมควรอย่างยิ่งในการปรับปรุงให้มีประสิทธิภาพมากขึ้น

สำหรับนโยบายและโครงการพัฒนา เกี่ยวกับคมนาคม-ขนส่งในอนาคตนั้น ส่วนใหญ่ เป็นการดำเนินงานในแผนพัฒนาภาคใต้ตอนบน โดยการที่สำคัญจะมีผลกระทบต่อ การขยายตัวของชุมชน เมืองกระบี่ เป็นอย่างมากต่อไปในอนาคต ดังโครงการต่าง ๆ ที่กล่าวมาข้างต้น จะมีส่วนสำคัญทำให้การคมนาคม-ขนส่งภายในพื้นที่ชุมชน และชุมชนใกล้เคียงในเขตจังหวัดได้โดยสะดวกขึ้น นับว่าเป็นปัจจัยสำคัญที่จะทำให้ชุมชนแห่งนี้มีการขยายตัวเพิ่มขึ้น เพื่อรองรับประชากร และกิจกรรมต่าง ๆ ที่ขยายตัวเข้าสู่พื้นที่ในอนาคต

การศึกษาในส่วนที่ 2 จะเป็นการศึกษาถึงลักษณะการขยายตัวในการใช้พื้นที่ชุมชนในอนาคต โดยมุ่งเน้นการพิจารณาเพื่อให้ทราบถึงลำดับขั้นการใช้พื้นที่ที่เหมาะสม ทั้งนี้ได้กระทำ โดยการศึกษาจำนวนประชากร ความต้องการ การใช้ที่ดินในอนาคต ตลอดจนข้อจำกัดต่าง ๆ ในการใช้ที่ดิน หลังจากนั้นก็ทำการวิเคราะห์ความเหมาะสมในการขยายตัวของพื้นที่หรือกล่าวอีกนัยหนึ่งได้แก่ การหาบริเวณพื้นที่ที่มีศักยภาพในการขยายตัว และในที่สุดได้ทำการเสนอแนะลำดับขั้นการใช้พื้นที่ เพื่อการขยายตัวของชุมชนในอนาคต



## ลักษณะการขยายตัวในการใช้พื้นที่ชุมชนในอนาคค

### 1. การคาดประมาณจำนวนประชากรในอนาคตของชุมชนเมืองกระบี่

จากการศึกษาเกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงจำนวนประชากรในเขตอำเภอเมืองกระบี่ระหว่างปี พ.ศ. 2523-2533\* พบว่า มีอัตราการเพิ่มประมาณร้อยละ 5.37 ต่อปี ในช่วงปี พ.ศ. 2523-2528 และร้อยละ 3.83 ต่อปี ในช่วงปี พ.ศ. 2528-2533 ซึ่งค่อนข้างสูงพอควร เขตพื้นที่ศึกษามีอัตราการเพิ่มประมาณร้อยละ 3.82 ต่อปี ในปี พ.ศ. 2523-2533 สาเหตุการเพิ่มมาจากการเกิดตามธรรมชาติ

การศึกษาของสำนักผังเมือง การเกิด การตาย การอพยพของประชากรในเขตพื้นที่ศึกษาระหว่างปี 2528-2533 อัตราการเกิดประชากรเฉลี่ย 17.48 คน ต่อ 1,000 คน อัตราการตายเฉลี่ย 2.47 คน ต่อ 1,000 คน อัตราการย้ายเข้าเฉลี่ยร้อยละ 2.50 และอัตราการย้ายออกเฉลี่ยร้อยละ 1.33

การคาดประมาณจำนวนประชากรในอนาคตของชุมชนเมืองกระบี่ ในเขต 5 ตำบลของพื้นที่อำเภอเมือง ได้แก่ ตำบลกระบี่น้อย ปากน้ำ ทับปริก ไสไทย และกระบี่ใหญ่ 3 ตำบล หลังมีพื้นที่บางส่วนเท่านั้น การคาดประมาณประชากรในอนาคตในเขตชุมชนเมืองกระบี่มีบทบาทสำคัญในการพัฒนาพื้นที่ชายฝั่งทะเลภาคใต้ ได้ศึกษาบทบาทเมือง อัตราการเพิ่มในอดีตของประชากรในเขตและได้เลือกอัตราการเพิ่มเฉลี่ยที่เหมาะสมมาคำนวณค่าประชากรในอนาคต ได้แก่ อัตราการเพิ่มระดับสูงร้อยละ 4.15

$$PI = Po (1+r)^n$$

PI คือจำนวนประชากรในปีที่คาดประมาณ

Po คือจำนวนประชากรในปีฐาน

r คืออัตราการเติบโตเฉลี่ยรายปี (Exponential)

n คือ จำนวนปีระหว่างช่วงสามะโนที่ทำการประมาณ

\* ดูเพิ่มเติมบทที่ 3, หน้า 87

ตารางที่ 4.1 จำนวนประชากรในช่วงปี พ.ศ. 2533-2553 ของชุมชนเมืองกระบี่

อัตราการเพิ่ม	
พ.ศ.	4.15%
2533	21,841
2538	26,763
2543	32,795
2548	40,188
2553	49,247

ที่มา: จากการศึกษา

## 2. การคาดประมาณการใช้ที่ดินในอนาคต

การศึกษาในส่วนนี้ มีวัตถุประสงค์เพื่อคาดประมาณการใช้ที่ดินโดยรวม และการใช้ที่ดินแต่ละประเภท โดยแบ่งตามช่วงเวลาเพื่อรองรับการขยายตัวของชุมชนในอนาคต ในการศึกษาเศรษฐกิจและสังคมของพื้นที่ ประกอบกับสภาพปัญหา ตลอดจนนโยบายและโครงการที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ได้แบ่งส่งเวลาการคาดประมาณทุกระยะ 5 ปี เพื่อให้สอดคล้องกับแผนพัฒนาในระดับสูง ได้แก่ แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ โดยมีรายละเอียดดังนี้

2.1 การใช้ที่ดินสำหรับพักอาศัย มาตรฐานที่นำมาประกอบการพิจารณาได้แก่ มาตรฐานของการเคหะแห่งชาติ ซึ่งได้กำหนดเกณฑ์ความหนาแน่นของชุมชนเมือง (ที่อยู่อาศัย พาณิชยกรรม และบริการสาธารณะต่าง ๆ) ไว้ระหว่าง 50-150 คนต่อไร่ ส่วนสำนักผังเมืองได้กำหนดไว้ 3 ระดับ ได้แก่ ความหนาแน่นมาก ปานกลาง และน้อย เท่ากับ 50, 20 และ 10 คนต่อไร่ ตามลำดับ

สำหรับในปี พ.ศ.2523\* เขตชุมชนเมืองกระบี่มีความหนาแน่น โดยเฉลี่ยของประชากรในพื้นที่ชุมชนเมืองประมาณ 0.88 คนต่อไร่ ในปี พ.ศ.2533 มีความหนาแน่นเพิ่ม

\* ดูเพิ่มเติมบทที่ 3, หน้า 40



ขึ้นเพียงเล็กน้อยเป็น 1.28 คนต่อไร่ ทั้งนี้เนื่องจากชุมชนมีการกระจายตัวค่อนข้างต่ำ สำหรับบริเวณที่พักอาศัยโดยเฉพาะในปี พ.ศ. 2532 มีความหนาแน่นประมาณ 25.2 คนต่อไร่

จากข้อมูลดังกล่าวจะเห็นได้ว่า ความหนาแน่นโดยเฉลี่ยของประชากรในพื้นที่ชุมชนเมือง ในปี พ.ศ. 2533 ยังต่ำกว่าเกณฑ์มาตรฐานของสำนักผังเมือง ซึ่งกำหนดความหนาแน่นปานกลางเท่ากับ 20 คนต่อไร่ ประกอบกับนโยบายที่ต้องการให้ชุมชนเป็นแหล่งที่พักอาศัยและมีสภาพแวดล้อมที่ดี ในการศึกษานี้จึงได้กำหนดให้ความหนาแน่นโดยเฉลี่ยของประชากร เท่ากับ 20 คนต่อไร่ ทั้งนี้เมื่อนำไปคำนวณเป็นความหนาแน่นของพื้นที่พักอาศัย โดยเฉพาะแล้วจะเพิ่มจาก 25.2 คนต่อไร่ เป็น 31 คนต่อไร่ ดังนั้น ความต้องการใช้ที่ดินสำหรับพักอาศัยในอนาคตจะเท่ากับ

ปี พ.ศ.	2533	2538	2543	2548	2555
ประชากร (คน)	21,841	26,763	32,795	40,188	49,247
พื้นที่พักอาศัย (ไร่)	704.54	863.32	1,057.90	1,296.38	1,588.61

2.2 พาณิชยกรรม ในปี พ.ศ. 2523 เขตชุมชนที่ศึกษามีการใช้ที่ดินเพื่อพาณิชยกรรมในสัดส่วน 1 ไร่ต่อประชากร 131.64 คน เกณฑ์มาตรฐานที่นำมาประกอบการพิจารณาได้แก่ มาตรฐานการเคหะแห่งชาติ ซึ่งกำหนดพื้นที่พาณิชยกรรมของชุมชนเมืองไว้ในสัดส่วนประชากร 670 คนต่อไร่

จะเห็นได้ว่า สัดส่วนการใช้ที่ดินพาณิชยกรรมต่อจำนวนประชากรสูงกว่าเกณฑ์มาตรฐานของการเคหะแห่งชาติมาก จึงได้กำหนดพื้นที่พาณิชยกรรมต่อจำนวนประชากรเท่ากับ 150 คนต่อไร่ อันเนื่องจากแนวโน้มอนาคตจะมีกิจกรรมต่าง ๆ ในชุมชนเมืองมากขึ้น

ปี พ.ศ.	2533	2538	2543	2548	2533
ประชากร (คน)	21,841	26,763	32,795	40,188	49,247
พื้นที่พาณิชยกรรม (ไร่)	145.60	178.42	218.63	267.92	328.31

2.3 อุตสาหกรรมและคลังสินค้า ในเขตชุมชนที่ศึกษาการใช้ที่ดินส่วนใหญ่เป็นโรงงานอุตสาหกรรม โดยมีโกดังสินค้าเพียงเล็กน้อย ในปี พ.ศ. 2533 มีการใช้พื้นที่ประเภทนี้ 59.33 ไร่ จำนวนแรงงานรวม 682 คน คิดเป็นสัดส่วนจำนวนแรงงาน 1 คนต่อประชากร 26 คน

และมีสัดส่วนแรงงาน 11 คน ต่อพื้นที่อุตสาหกรรม 1 ไร่ เมื่อเปรียบเทียบกับปี พ.ศ. 2523 พบว่ามีการใช้ที่ดินลดลง ประมาณร้อยละ -28.36 จำนวนแรงงานเพิ่มขึ้นร้อยละ 128

เกณฑ์มาตรฐานของการนิคมอุตสาหกรรม ได้กำหนดการใช้พื้นที่อุตสาหกรรมไว้ว่า สัดส่วนคนงาน 12 คนต่อไร่ ส่วนสำนักผังเมืองได้กำหนดเกณฑ์ต่าง ๆ เกี่ยวกับอุตสาหกรรมบริการในเขตเมืองไว้ ได้แก่ สัดส่วนแรงงานอุตสาหกรรม 1 คนต่อประชากร 86 คน สัดส่วนการใช้พื้นที่อุตสาหกรรม 1 ไร่ ต่อแรงงาน 38 คน และสัดส่วนการใช้ที่ดินอุตสาหกรรม 1 ไร่ต่อแรงงาน 38 คน และสัดส่วนการใช้พื้นที่อุตสาหกรรม 1 ไร่ต่อประชากร 3,270 คน

จากข้อมูลดังกล่าวมาแล้วพบว่า สัดส่วนของแรงงานต่อการใช้พื้นที่อุตสาหกรรมของชุมชนมีค่าสูงกว่า เกณฑ์มาตรฐานของการนิคมอุตสาหกรรม เล็กน้อย และสัดส่วนของแรงงานอุตสาหกรรมต่อประชากรมีค่าต่ำกว่า เกณฑ์มาตรฐานของสำนักผังเมือง ในการศึกษานี้ได้กำหนดค่าให้มีการใช้ที่ดินประเภทนี้เพิ่มขึ้นในสัดส่วน 1 คนต่อประชากร 26 คน แรงงาน 11 คนต่อพื้นที่อุตสาหกรรม 1 ไร่ ดังนั้นการประมาณการการใช้ที่ดินในอนาคตจึงเท่ากับพื้นที่อุตสาหกรรม 1 ไร่ ต่อประชากร 286 คน โดยคำนวณจากแรงงานอุตสาหกรรม

ปี พ.ศ.	2533	2538	2543	2548	2555
ประชากร (คน)	21,841	26,763	32,795	40,188	49,247
พื้นที่อุตสาหกรรม(ไร่)	76.37	93.57	114.66	140.51	172.19

2.4 ศาสนสถาน การใช้ที่ดินประเภทศาสนสถานในเขตชุมชน ระหว่างช่วงปี พ.ศ. 2523-2533 ไม่มีการเปลี่ยนแปลงในขนาดการใช้พื้นที่ แต่มีการเปลี่ยนแปลงด้านสัดส่วนเมื่อพิจารณาในระดับโครงสร้างการใช้ที่ดินของชุมชน อย่างไรก็ตาม จากการกระจายตัวและขนาดพื้นที่ของศาสนสถานแต่ละแห่ง กล่าวได้ว่าเพียงพอแก่ความต้องการประกอบกับข้อจำกัดทางด้านเศรษฐกิจและสังคมปัจจุบันไม่เอื้อแก่การขยายตัวของกิจกรรมนี้ ดังนั้นจึงได้กำหนดค่าให้มีการใช้ที่ดินประเภทนี้เพิ่มขึ้นในช่วงการคาดประมาณการ

2.5 สถานศึกษา ในปี พ.ศ. 2533 มีการใช้ที่ดินประเภทนี้รวม 304.25 ไร่ มีสัดส่วนจำนวนนักเรียนต่อพื้นที่เท่ากับ 27 คนต่อไร่ (นักเรียน 8,511 คน ในปี พ.ศ. 2533) ในปี พ.ศ. 2523 มีการใช้ที่ดินประเภทนี้รวม 179.80 ไร่ คิดเป็นการขยายตัวการใช้ที่ดินเพิ่มขึ้นร้อยละ 69 ซึ่งสูงกว่าอัตราการขยายตัวของประชากร และสัดส่วนจำนวนนักเรียนต่อพื้นที่มี

การเปลี่ยนแปลงหนาแน่นมากขึ้น สำหรับการคาดประมาณจำนวนนักเรียนในอนาคตนั้น จะมีจำนวนเพิ่มขึ้นจากปี พ.ศ. 2533-2553 ได้ตั้งสมมติฐานว่าสัดส่วนจำนวนต่อประชากรในเขตพื้นที่ศึกษามีสัดส่วนเดียวกันกับปัจจุบัน ซึ่งคาดประมาณค่าประชากรในปี พ.ศ. 2553 ประมาณ 49,247 คน และนักเรียนประมาณ 20,492 คน

เกณฑ์มาตรฐานของการเคหะแห่งชาติ ได้กำหนดสัดส่วนจำนวนนักเรียนใน 3 ระดับ ได้แก่ ระดับก่อนประถม ประถมศึกษา และมัธยมศึกษา เท่ากับ 120, 100 และ 100 คนต่อไร่ ตามลำดับ จะสังเกตเห็นว่าในเขตชุมชนที่ศึกษา มีความหนาแน่นของจำนวนนักเรียนสูงกว่าเกณฑ์มาตรฐานมาก

ปี พ.ศ.	2533	2538	2543	2548	2555
ประชากร (คน)	21,841	28,957	35,482	43,747	53,280
นักเรียน (คน)	8,511	11,137	13,646	16,825	20,492
จำนวน (ไร่)	85.11	111.37	136.46	168.25	204.92

จะเห็นได้ว่า ในปี พ.ศ.2533 จะต้องใช้พื้นที่ประมาณ 205 ไร่ ซึ่งในปี พ.ศ. 2533 มีพื้นที่สถานศึกษาประมาณ 304.25 ไร่ ซึ่งสูงกว่ามาก จึงกำหนดให้ไม่มีการใช้ที่ดินเพิ่มขึ้นอีก

2.6 สถานที่ราชการ สาธารณูปโภคและสาธารณูปการ การใช้ที่ดินประเภทนี้ ในปี พ.ศ. 2533 มีสัดส่วนค่อนข้างสูง ร้อยละ 5.11 ของพื้นที่ชุมชนเมือง อันเนื่องจากมีสถานที่ราชการ สาธารณูปโภค สาธารณูปการทั้งของท้องถิ่นและส่วนกลาง เข้ามาอยู่ในพื้นที่จำนวนมาก โดยส่วนใหญ่ยังไม่มีการใช้ประโยชน์ที่ดินเต็มพื้นที่ สำหรับการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดิน ปี พ.ศ. 2523 มีการขยายตัวเล็กน้อยในส่วนของการใช้ที่ดินประเภทราชการ ส่วนพื้นที่สาธารณูปการ มีการเปลี่ยนแปลงมาก คือ ได้มีการใช้ที่ดินเป็นท่าเรือ ทางด้านใต้ของพื้นที่ศึกษา

ปัจจุบันเกณฑ์มาตรฐานการใช้ที่ดิน สำหรับสถานที่ราชการที่ส่วนใหญ่ที่ให้บริการแก่ท้องถิ่นใช้กันอยู่เท่ากับ 1.2 ไร่ ต่อพื้นที่อยู่อาศัย 100 ไร่ เมื่อพิจารณาการใช้ที่ดินประเภทนี้ มีพื้นที่สูงกว่ามาตรฐานมาก ดังนั้นจึงกำหนดได้ว่า ไม่จำเป็นต้องเพิ่มเนื้อที่การใช้ที่ดินในช่วงการประมาณการนี้

2.7 สถานที่พักผ่อน การใช้ที่ดินประเภทนี้โดยทั่วไปได้แก่ สวนสาธารณะ สนามกีฬา และนันทนาการต่าง ๆ เกณฑ์มาตรฐานของสำนักผังเมืองได้กำหนดขนาดพื้นที่สำหรับสวนสาธารณะต่ำสุด 1.8 ไร่ ต่อประชากร 1,000 คน

ในชุมชนที่ศึกษามีการใช้ที่ดินประเภทนี้ประมาณ 144.12 ไร่ อย่างไรก็ตาม เมื่อเปรียบเทียบกับเกณฑ์มาตรฐานยังสูงอยู่มากในช่วงประมาณการ

2.8 ปศุสัตว์ มีการใช้ที่ดินประเภทนี้ในปี พ.ศ. 2533 เพียงเล็กน้อย โดยทั่วไปแล้ว ไม่สมควรให้มีกิจกรรมประเภทนี้อยู่ในพื้นที่ชุมชนเมือง เนื่องจากก่อให้เกิดมลภาวะด้านต่าง ๆ จึงไม่มีการกำหนดให้มีการใช้ที่ดินประเภทนี้ในอนาคต

2.9 ถนน-ซอย เกณฑ์มาตรฐานการใช้ที่ดินประเภทถนน-ซอย จากหน่วยงานต่าง ๆ ค่อนข้างใกล้เคียงกัน กล่าวคือ คณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินกำหนดให้มีระยะ ร้อยละ 21.00 การเคหะแห่งชาติกำหนดให้มีระหว่างร้อยละ 17-22 ส่วนในการวางผังเมือง-หลักต่าง ๆ กำหนดให้มีร้อยละ 20

ในเขตพื้นที่ศึกษา ปี พ.ศ. 2533 มีพื้นที่ถนน-ซอย รวมกันประมาณร้อยละ 16 ของพื้นที่ชุมชน (ไม่รวมถนนในสถานที่ราชการต่าง ๆ) ซึ่งอยู่ในเกณฑ์ต่ำกว่ามาตรฐานเล็กน้อย ในการคาดประมาณการใช้ที่ดินประเภทนี้จึงกำหนดให้มีสัดส่วนเดิม โดยจะไม่เพิ่มการใช้ที่ดินประเภทนี้อีก

จากการศึกษาวิเคราะห์มาตรฐานการใช้ที่ดิน และสภาพทางกายภาพ เศรษฐกิจ และสังคมของชุมชนดังกล่าวมาแล้ว อาจสรุปเป็นมาตรฐานเพื่อคาดประมาณความต้องการใช้ที่ดินของชุมชนเมืองกระบี่ได้ดังต่อไปนี้

<u>ประเภทการใช้ที่ดิน</u>	<u>เกณฑ์การคาดประมาณการใช้ที่ดิน</u>
ที่พักอาศัย	1 ไร่ : ประชากร 31 คน
พาณิชยกรรม	1 ไร่ : ประชากร 150 คน
อุตสาหกรรมและคลังสินค้า	1 ไร่ : ประชากร 286 คน
ศาสนสถาน	คงที่
สถานศึกษา	คงที่

ประเภทการใช้ที่ดินเกณฑ์การคาดประมาณการใช้ที่ดิน

สถานที่ราชการ สาธารณูปโภค

สาธารณูปการ

คงที่

สถานที่พักผ่อน

คงที่

ถนน-ซอย

คงที่

2.10 ความต้องการการใช้ที่ดินในอนาคต จากเกณฑ์การคาดประมาณการใช้ที่ดินดังกล่าว ได้นำมาประมาณความต้องการใช้ที่ดินในอนาคตของชุมชนดังกล่าว ซึ่งสรุปได้ดังนี้ (ตารางที่ 4.3)

ตารางที่ 4.2 การคาดประมาณการใช้ที่ดินในอนาคตของชุมชนเมืองกระบี่

ปี พ.ศ.	จำนวนประชากร (คน)	การใช้ที่ดิน (ไร่)	ความต้องการการใช้ที่ดิน เพิ่มขึ้นจาก 5 ปีก่อน (ไร่)	ที่ว่าง+ เกษตร+ถนนซอย คงเหลือ (ไร่)
2533	21,841	1,811.37	-	15,263.63
2538	26,763	2,020.17	208.80	15,054.83
2543	32,795	2,276.05	255.88	14,798.95
2548	40,188	2,589.67	313.62	14,485.33
2553	49,247	2,973.97	384.30	14,101.03



ตารางที่ 4.3 ความต้องการพื้นที่สำหรับการใช้ที่ดินแต่ละประเภทในอนาคต

หน่วย: ไร่

ประเภท	ความต้องการการใช้ที่ดินในอนาคต ในปี พ.ศ.				
	2533	2538	2543	2548	2553
ที่พักอาศัย	704.54	1,863.32	1,057.90	1,296.38	1,568.61
พาณิชยกรรม	145.60	178.42	218.63	267.92	328.31
อุตสาหกรรมและคลังสินค้า	76.37	93.57	114.66	140.51	172.19
ศาสนสถาน	160.96	160.96	160.96	160.96	160.96
สถานศึกษา	304.25	304.25	304.25	304.25	304.25
สถานที่ราชการสาธารณูปโภค-					
สาธารณูปการ	272.71	272.71	272.71	272.71	272.71
สถานที่พักผ่อน	144.12	144.12	144.12	144.12	144.12
ปศุสัตว์	2.82	2.82	2.82	2.82	2.82
รวมพื้นที่ชุมชน	1,811.37	2,020.17	2,276.05	2,589.67	2,973.97
ถนน-ซอย	382.30	382.30	382.30	382.30	382.30
พื้นที่ว่างและอื่น ๆ	14,881.33	14,672.53	14,416.65	14,103.03	13,718.73
รวมพื้นที่ทั้งหมด	17,075.00	17,075.00	17,075.00	17,075.00	17,075.00
จำนวนประชากร	21,841.00	26,763.00	32,795.00	40,188.00	49,247.00

ที่มา : จากการศึกษา

### 3. ข้อจำกัดการใช้ที่ดินเพื่อการขยายตัวของชุมชน

ในส่วนนี้จะเป็นการศึกษาวิเคราะห์เพื่อตรวจสอบถึงประเด็นข้อจำกัดสำคัญที่จะมีผลเป็นข้อจำกัดทางการใช้ที่ดิน ทั้งนี้เพื่อที่จะนำไปประกอบการพิจารณาเสนอแนะลำดับขั้นการขยายตัวของชุมชนในอนาคตในการศึกษาขั้นต่อไป

#### 3.1 ข้อจำกัดทางธรรมชาติ

1) ทาเลที่ตั้งและแนวอาณาเขต พื้นที่ศึกษามีที่ตั้งอยู่ติดอ่าวกระบี่ทางทิศใต้ด้านทิศตะวันออก เป็นแม่น้ำกระบี่ ทิศเหนือและทิศตะวันตกเป็นแนวเขตป่าสงวนแห่งชาติ และแนวเขาต่าง ๆ ซึ่งถือได้ว่าเป็นแนวอาณาเขตธรรมชาติที่เป็นอุปสรรค ทำให้ไม่สามารถติดต่อสัมพันธ์กับพื้นที่ชุมชนข้างเคียงได้ไม่สะดวก และส่งผลทำให้การพัฒนาและการขยายตัวตามบริเวณรอบพื้นที่เป็นไปค่อนข้างช้า

2) ภูมิประเทศ ภูมิประเทศโดยทั่วไปค่อนข้างราบสูง น้ำท่วมไม่ถึงมีแม่น้ำกระบี่ โดยแม่น้ำสายนี้เป็นน้ำทะเลเข้าถึง ปัญหาน้ำขังในบางพื้นที่ในช่วงฝนตกหนัก ซึ่งน้ำท่วมไม่มากนักและจะลดลงอย่างรวดเร็ว อย่างไรก็ตาม เมื่อพิจารณาด้านการขยายตัวของชุมชนภายในพื้นที่ก็ไม่สามารถกระทำได้โดยสะดวกนัก เนื่องจากแนวแม่น้ำกระบี่ แนวคลองจิหลาด คลองใสไทย แนวเขตป่าสงวนแห่งชาติ และแนวเขาต่าง ๆ จะเป็นอุปสรรค จะต้องเสียค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้นในการพัฒนาระบบการคมนาคม

3.2 ข้อจำกัดด้านการใช้ที่ดิน การใช้ที่ดินบางประเภทของชุมชนที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน คือ เป็นข้อจำกัดและอุปสรรคในการขยายตัวของชุมชนในอนาคต ที่ดินดังกล่าวอาจแบ่งได้ 3 ประเภท ได้แก่

1) พื้นที่สงวนได้แก่ ที่ตั้งของสถานที่ราชการ สาธารณูปโภค สาธารณูปการต่าง ๆ และเขตป่าสงวนแห่งชาติ ซึ่งจำเป็นต้องสงวนไว้ ไม่สามารถนำมาใช้เพื่อรองรับกิจการอื่น ๆ จากการขยายตัวของชุมชนในอนาคตได้

2) พื้นที่ถือถือเป็นอุปสรรคในการขยายตัว เนื่องจากมีผลกระทบทางเศรษฐกิจ-สังคมสูง หรือหากนำมาใช้ในการขยายตัวก็ต้องมีการลงทุนที่สูง พื้นที่ดังกล่าวได้แก่ชุมชนหนาแน่น และพื้นที่ชุมชน ในชุมชนซึ่งหากนำมาใช้จะต้องดำเนินการในลักษณะปรับปรุงและการเปลี่ยนการใช้ประโยชน์ที่ดิน

3) พื้นที่เกษตรกรรมประเภทสวนยางพารา ซึ่งอยู่ด้านทิศตะวันตกและทิศตะวันตกเฉียงเหนือ ซึ่งพื้นที่ดังกล่าวมีคุณค่าทางเศรษฐกิจ การประกอบอาชีพของประชาชนในการรักษาสภาพแวดล้อมของชุมชน จึงสมควรอนุรักษ์พื้นที่ดังกล่าว การขยายตัวในอนาคตควรส่งเสริมให้ขยายในพื้นที่ว่างของพื้นที่ และพื้นที่ด้านทิศตะวันตกตามแนวถนนมหาธาราช

3.3 ข้อจำกัดอื่น ๆ จากการศึกษาในบทที่ 3 ในส่วนที่เกี่ยวข้องและอาจเป็นข้อจำกัดการใช้ที่ดิน และการขยายตัวของชุมชนพบว่า ในส่วนของราคาที่ดินตามแนวเส้นทางคมนาคม ซึ่งกีดขวางการขยายตัว รวมทั้งนโยบายต่าง ๆ ในการให้บริการต่าง ๆ อาจกล่าวได้ว่าไม่เป็นข้อจำกัดในการขยายตัวของชุมชน ซึ่งข้อสังเกตที่จะกล่าวถึงคือ มาตรการด้านผังเมืองผังเมืองรวม เมืองกระบี่ซึ่งคาดว่าจะไม่มีผลกระทบ อันเป็นข้อจำกัดในการขยายตัวของชุมชนนี้โดยรวม

#### 4. การวิเคราะห์ความเหมาะสมในการขยายตัวของพื้นที่

การศึกษานี้ มีวัตถุประสงค์หลักเพื่อวิเคราะห์บริเวณพื้นที่ที่มีศักยภาพรองรับการขยายตัวของชุมชนตามช่วงเวลาที่กำหนดไว้ในอนาคต โดยอาศัยหลักการที่ว่าบริเวณพื้นที่ที่มีศักยภาพสูงควรได้รับการพัฒนา ก่อนพื้นที่ที่มีศักยภาพต่ำกว่า จะนำไปพิจารณาประกอบกับขนาดความต้องการใช้ที่ดินในอนาคต และข้อจำกัดในการใช้ที่ดินเพื่อกำหนดเป็นลำดับขั้นการใช้บริเวณพื้นที่ที่เหมาะสมตามช่วงเวลาต่าง ๆ

ในการศึกษาได้แบ่งออกเป็น 2 ส่วน ซึ่งต่อเนื่องกัน ส่วนแรกเป็นการกำหนดปัจจัย ตลอดจนเกณฑ์ในการพิจารณาให้ค่าคะแนนของแต่ละปัจจัยในแต่ละบริเวณพื้นที่ ซึ่งได้แบ่งออกเป็นหน่วยย่อยขนาด 250 x 250 เมตร (39.06 ไร่) หลังจากนั้นก็เป็นการวิเคราะห์ให้ค่าคะแนน ซึ่งหมายถึงลำดับศักยภาพของพื้นที่ในส่วนที่ 2 จะเป็นการวิเคราะห์ศักยภาพโดยรวมของแต่ละหน่วย พื้นที่ย่อย และการจัดลำดับความเหมาะสมของบริเวณพื้นที่เพื่อรองรับการขยายตัวของชุมชนในอนาคต

4.1 ปัจจัยที่เกี่ยวข้องกับการขยายตัวของพื้นที่ ปัจจัยที่นำมาใช้ในการพิจารณาเพื่อวิเคราะห์หาศักยภาพของแต่ละหน่วยพื้นที่ย่อย โดยทั่วไปจะเป็นปัจจัยพื้นฐานที่มีความเด่นชัดในด้านผลกระทบที่จะเกิดแก่พื้นที่ และข้อมูลมีความชัดเจนเพียงพอในการจัดระดับให้ค่าคะแนนในการศึกษาได้ครอบคลุมทั้งปัจจัยทางเศรษฐกิจ กายภาพ และการได้รับบริการคมนาคม สาธารณูปโภค และสาธารณูปการ ดังนี้

เศรษฐกิจ ได้แก่ราคาที่ดิน  
 กายภาพ ได้แก่ พื้นที่ว่างและความหนาแน่นของครอบครัว  
 การคมนาคมขนส่ง ได้แก่ เนื้อที่ถนน คุณภาพถนน และประสิทธิภาพใน  
 การได้รับบริการจากรถโดยสารสาธารณะ

บริการพื้นฐาน ได้แก่ การบริการประปา และระบายน้ำ

ก) ราคาที่ดิน ใช้หลักเกณฑ์ด้านระดับราคาที่ดินมาเป็นตัวกำหนด

ระดับศักยภาพของแต่ละหน่วยพื้นที่ย่อย โดยหากหน่วยพื้นที่ย่อยใดมีราคาเฉลี่ยต่อตารางวาในระดับสูง จะมีศักยภาพต่ำในการรองรับการขยายตัวเนื่องจากมีต้นทุนสูง ตรงกันข้ามหากมีราคาเฉลี่ยในระดับต่ำ ก็จะมีศักยภาพในการขยายตัวสูง

ในการวิเคราะห์กำหนดระดับราคาเฉลี่ยต่อตารางวา ได้ใช้ราคาที่ดินปานกลางๆ ของสำนักงานกลางประเมินราคาทรัพย์สินที่ดิน กรมที่ดินมาคำนวณค่าของที่ดินรวม (ไม่คิดรวมพื้นที่ถนน-ซอย และคลองต่าง ๆ) แล้วหารด้วยจำนวนพื้นที่โดยรวม ก็จะได้ราคาที่ดินโดยเฉลี่ยต่อตารางวาของหน่วยพื้นที่ย่อยนั้น ๆ

ค่าคะแนนที่กำหนดค่าให้ของแต่ละหน่วยพื้นที่ย่อย ได้จากการนำระดับราคาสูงสุด และต่ำสุดมาพิจารณาแบ่งช่วง แล้วแทนค่าแต่ละช่วงด้วยค่าคะแนน จาก 0-10 โดยค่าคะแนนสูงสุด (10) มีระดับราคาต่ำสุด และคะแนนต่ำสุด (0) มีระดับราคาสูงสุด ผลการวิเคราะห์ราคาเฉลี่ยที่ดินและค่าคะแนนในแผนที่ 4.2

ข) พื้นที่ว่าง ในการพิจารณาใช้หลักเกณฑ์สัดส่วนร้อยละของพื้นที่ว่าง (ไม่รวมพื้นที่ถนน และการใช้ที่ดินเพื่อกิจการต่าง ๆ ของชุมชนเมือง) ที่เหลืออยู่มาเป็นตัวกำหนดศักยภาพในแต่ละหน่วยพื้นที่ย่อย หากมีสัดส่วนพื้นที่ว่างเหลือมากก็จะมีศักยภาพสูง หากมีน้อยก็จะมีศักยภาพต่ำ การให้ค่าคะแนนกำหนดค่าให้อยู่ระหว่าง 0-10 โดยค่าคะแนน 0 จะมีสัดส่วนร้อยละของพื้นที่ว่าง คงเหลืออยู่ในช่วงร้อยละ 0.00-9.99 ค่าคะแนน 10 จะเป็นพื้นที่ว่างทั้งหมด (ร้อยละ 100)

ค) ความหนาแน่นของครอบครัว หลักเกณฑ์ที่นำมาใช้ได้แก่ ความหนาแน่นของครอบครัวอยู่อาศัย และครอบครัวพาณิชยกรรมรวมกันเฉลี่ยต่อไร่มาเป็นตัวกำหนดศักยภาพในแต่ละพื้นที่ย่อย กล่าวคือ หากมีความหนาแน่นมาก โอกาสในการขยายตัวของชุมชนเข้าสู่บริเวณดังกล่าว ย่อมเป็นไปได้ยากขึ้น ซึ่งหมายถึงการมีศักยภาพต่ำ ในกรณีกลับกันหากมีความ



หนาแน่นน้อย บริเวณดังกล่าวย่อมมีศักยภาพสูงกว่าในเขตพื้นที่ศึกษา มีความหนาแน่นอยู่ระหว่าง 0-12 ครอบคลุมทั่วไ การให้ค่าคะแนนกำหนดให้้อยู่ระหว่าง 0-10 โดยค่าคะแนน 0 จะมีความหนาแน่นตั้งแต่ 1 ครอบคลุมขึ้นไป และค่าคะแนน 10 จะมีความหนาแน่นน้อยกว่า 3 ครอบคลุมลงมา

ง) เนื้อที่ถนนในการพิจารณาใช้หลักเกณฑ์สัดส่วนร้อยละของพื้นที่ถนน มาเป็นตัวกำหนดศักยภาพในแต่ละหน่วยพื้นที่ย่อย เนื่องจากว่าถนนทำให้การเข้าถึงมีความสะดวก ในบริเวณที่มี เนื้อที่ถนนมากย่อมมีศักยภาพสูงกว่าบริเวณที่มี เนื้อที่ถนนน้อย หรือไม่มถนนเข้าถึง ในเขตพื้นที่ศึกษา มีสัดส่วนร้อยละของพื้นที่ถนนอยู่ระหว่างร้อยละ 0.00-30.00 การให้ค่าคะแนนก็ เช่นเดียวกับปัจจัยอื่น ๆ โดยค่าคะแนน 0 จะมีเนื้อที่ถนนไม่เกินร้อยละ 2 และค่าคะแนน 10 จะมีเนื้อที่ถนนตั้งแต่ร้อยละ 30 ขึ้นไป

จ) คุณภาพถนน คุณภาพของถนนในที่นี้หมายถึง ประเภทของถนนซึ่ง ในพื้นที่ศึกษามีอยู่ 3 ประเภท ได้แก่ คอนกรีต ลาดยางและลูกรัง ดิน ในบริเวณใดที่มีถนนที่คงทนถาวรมากกว่า หรือมีสัดส่วนของถนนที่มีความคงทนมากกว่า (พิจารณาจากความยาวถนน) ซึ่งมีศักยภาพที่จะรองรับการขยายตัวของชุมชนได้ดีกว่า ในการวิเคราะห์ได้ใช้ความยาวของถนนแต่ละ ประเภทที่มีอยู่ในแต่ละหน่วยพื้นที่ย่อยมาคูณกับค่าน้ำหนัก โดยกำหนดค่าน้ำหนักของถนนคอนกรีต สูงสุดเท่ากับ 4 และต่ำสุด ได้แก่ ดินหรือลูกรัง มีค่าน้ำหนักต่ำสุดเท่ากับ 1 ผลการคำนวณที่ได้จะเป็นค่าดัชนีคุณภาพถนน ซึ่งจะมีค่าอยู่ระหว่าง 0-100 ช่วงค่าคะแนนก็ใช้หลักเกณฑ์เดียวกันกับการพิจารณาปัจจัยอื่น โดยค่าคะแนน 0 จะมีคุณภาพของถนนต่ำสุด และค่าคะแนน 10 จะมีคุณภาพและ ถนนสูงสุด

ฉ) ประสิทธิภาพในการได้รับบริการจากรถโดยสาร ประสิทธิภาพ ในการได้รับบริการ ได้พิจารณาจาก 2 ด้าน ประกอบกัน ได้แก่ ระยะห่างจากถนนที่มีเส้นทางรถโดยสารผ่าน และจำนวนเส้นทางของรถประจำทางที่ผ่านถนนดังกล่าว บริเวณพื้นที่ใดที่ใกล้ถนนที่มีรถประจำทางผ่าน และมีรถประจำทางผ่านจำนวนหลายสายย่อมมีศักยภาพสูง

ในการคำนวณค่าคะแนนรวมของแต่ละหน่วยพื้นที่ย่อย จะได้จาก ค่าคะแนนของระยะห่างจากถนนที่มีรถประจำทางผ่าน (ใกล้ที่สุดเท่ากับ 1,250 เมตร ใกล้ที่สุดเท่ากับ 0 เมตร แล้วปรับค่าคะแนนให้้อยู่ระหว่าง 0-10) คูณกับจำนวนเส้นทางของรถประจำทาง



ที่ผ่าน น้อยที่สุดคือไม่มีรถประจำทาง ซึ่งค่าคะแนนจำนวน เส้นทางของรถประจำทางแต่ละประเภท จะถูกปรับให้อยู่ระหว่าง 0-10

ผลรวมของคะแนนที่หาได้จาก การคูณ ค่าคะแนนของระยะห่างกับ ค่าคะแนนของจำนวน เส้นทางรถประจำทางที่ผ่าน (ถ่วงน้ำหนักแล้ว) ทั้ง 2 ประเภท ของแต่ละ หน่วยพื้นที่ย่อย จะถูกนำมาจัดช่วงค่าคะแนนใหม่ โดยให้ค่าคะแนนต่ำสุด และสูงสุดมาอยู่ในช่วง 0-10

ข) การบริการประปา การได้รับบริการประปา ได้ใช้พื้นที่การให้บริการในปัจจุบัน ซึ่งยังไม่ครอบคลุมเต็มพื้นที่ชุมชน และโครงการขยายพื้นที่การให้บริการประปา ตามช่วงเวลาในอนาคตมาเป็นตัวกำหนด บริเวณที่มีการให้บริการอยู่แล้วย่อมมีศักยภาพสูงกว่า บริเวณที่ยังไม่มีการให้บริการ บริเวณที่อยู่ในโครงการขยายบริการย่อมมีศักยภาพรองลงมา

ค่าคะแนนของแต่ละพื้นที่ย่อย จะอยู่ระหว่าง 0-10 เช่นกัน โดย ค่าคะแนนที่กำหนดให้จะขึ้นอยู่กับสัดส่วนร้อยละของพื้นที่ที่ได้รับการบริการประปา (ในแต่ละหน่วยพื้นที่ย่อย)

ข) การระบายน้ำ การได้รับการบริการการระบายน้ำ ได้ใช้พื้นที่การให้บริการในปัจจุบัน ซึ่งยังไม่ครอบคลุมเต็มพื้นที่ชุมชน บริเวณที่มีการให้บริการอยู่แล้ว ย่อมมีศักยภาพสูงกว่าบริเวณที่ยังขาดการบริการ

ค่าคะแนนของแต่ละพื้นที่ย่อย จะอยู่ระหว่าง 0-10 เช่นกัน โดย ค่าคะแนนที่กำหนดให้จะขึ้นอยู่กับสัดส่วนร้อยละของพื้นที่ที่ได้รับการบริการการระบายน้ำ (ในแต่ละหน่วยพื้นที่ย่อย)

ผลการวิเคราะห์ค่าคะแนนที่แสดงถึงศักยภาพของหน่วยพื้นที่ย่อย ในแต่ละปัจจัยต่าง ๆ ที่กล่าวถึง ได้แสดงในแผนที่ 4.2-4.3 ค่าคะแนนรวมของทุกปัจจัยในแต่ละ หน่วยพื้นที่ย่อย แสดงไว้ในแผนที่ 4.4 ความสัมพันธ์ระหว่างการใช้ที่ดินของชุมชนในปัจจุบันกับ ความร่วมในการขยายตัว แสดงในตารางที่ 4.5

#### 4.2 ลำดับขั้นเสนอการใช้พื้นที่เพื่อการขยายตัวในอนาคต

4.2.1 ข้อพิจารณาในการกำหนดลำดับขั้นในการใช้พื้นที่จากการศึกษา จำนวนประชากรที่จะเพิ่มขึ้นในอนาคต ความต้องการการใช้ที่ดิน ข้อจำกัดการใช้ที่ดิน และความเหมาะสมกับพื้นที่ (หน่วยพื้นที่ย่อย) ที่จะรองรับการขยายตัวของชุมชนดังกล่าวมาแล้ว ผลการศึกษา

ในขั้นนี้สามารถสรุปประเด็นเพื่อใช้พิจารณาเสนอแนะลำดับขั้นการใช้ที่ดิน เพื่อรองรับการขยายตัว  
ไว้ดังนี้

ก. จำนวนประชากร จำนวนประชากรในพื้นที่ศึกษา

98,803 คน ในปี พ.ศ. 2533 ประมาณว่าจะเพิ่มจำนวนเป็น 26,763 คน ในปี พ.ศ. 2538  
หลังจากนั้นจะเพิ่มเป็น 32,795, 40,188 และ 49,247 ในปี พ.ศ. 2543, 2548 และ  
2553 ตามลำดับ

ข. ความต้องการการใช้ที่ดิน พื้นที่ศึกษามีเนื้อที่รวม

17,075 ไร่ ในปี พ.ศ. 2533 มีการใช้ที่ดินเป็นพื้นที่ชุมชนรวม 1,811.37 ไร่ คงเหลือเป็น  
พื้นที่เกษตรกรรม คลอง และที่ว่างอื่น ๆ รวม 15,263.63 ไร่ ในขณะที่ความต้องการการใช้  
ที่ดินเพิ่มขึ้นจนถึงปี พ.ศ. 2553 มีจำนวนรวม 2,973.97 ไร่

ค. ข้อจำกัดการใช้ที่ดินเพื่อการขยายตัวของชุมชน การใช้ที่  
ดินเพื่อการขยายตัวของชุมชนภายในเขตพื้นที่ศึกษา มีอุปสรรคบ้างเนื่องจากแนวอาณาเขตโดยรอบ  
และภูมิประเทศที่มีคลองกระจายอยู่ทั่วไป มีแนวเขตป่าสงวนแห่งชาติ สำหรับพื้นที่สถาบันราชการ  
สาธารณูปโภค ถือว่าเป็นพื้นที่สงวน แต่โดยทั่วไปก็ไม่ได้อยู่ในลักษณะที่ปิดกั้นการขยายตัวของชุมชน

สำหรับพื้นที่เกษตรกรรม ซึ่งมีอยู่ประมาณ 13,475.70 ไร่  
(ร้อยละ 78.92) ประกอบด้วยสวนยางพารา ซึ่งส่วนใหญ่อยู่ในบริเวณเขตพื้นที่ ค.1, ค.2,  
และ ค.3 อาจนำมาพัฒนาเพื่อการขยายตัวต่อไปในอนาคต

ง. ความเหมาะสมของพื้นที่ในการรองรับการขยายตัวจากการ  
ศึกษาถึงศักยภาพและความเหมาะสมของหน่วยพื้นที่ย่อย สามารถสรุปลักษณะที่สำคัญได้หลายประการ  
กล่าวคือ

- บริเวณที่มีศักยภาพสูง จะมีศูนย์กลางที่สำคัญอยู่ 3 แห่ง  
ได้แก่ บริเวณแนวถนนเพชรเกษม (ตลาดเก่า) บริเวณโรงพยาบาลกระบี่ แขวงการทาง และ  
บริเวณย่านการค้าถนนมหาธาตุ ถนนอุตสาหกรรม

- บริเวณเขตพื้นที่ย่อย ก.1 พื้นที่ที่มีศักยภาพสูงปานกลาง  
อยู่บริเวณถนนเพชรเกษม รองลงมาเป็นบริเวณย่านสถานีขนส่ง และตลาดเก่า เป็นบริเวณของจุด  
บรรจบของถนนอุตสาหกรรม และถนนสุขุมวิท

- บริเวณเขตพื้นที่ย่อย ก.2 พื้นที่ที่มีศักยภาพสูงปานกลาง  
อยู่บริเวณถนนอุตรกิจ บริเวณโรงพยาบาลกระบี่

- บริเวณเขตพื้นที่ย่อย ก.3 พื้นที่ที่มีศักยภาพสูงปานกลาง  
อยู่บริเวณถนนอุตรกิจ ถนนมหาราช เป็นศูนย์กลางธุรกิจของชุมชนเมือง และศูนย์ราชการ

- บริเวณเขตพื้นที่ย่อย ก.4 พื้นที่ที่มีศักยภาพปานกลาง  
ทั้งนี้ เนื่องจากระบบการขนส่ง (ถนน) สาธารณูปโภค และสาธารณูปการ ยังไม่เพียงพอ บริเวณ  
ถนนเพชรเกษม เป็นพื้นที่ที่มีศักยภาพสูงสุดในเขต ก.4

- บริเวณเขตพื้นที่ย่อย ค.1 มีศักยภาพปานกลางค่อนข้าง  
ต่ำ อันเนื่องมาจากมีข้อจำกัดทางด้านระบบถนน แนวเขตป่าสงวน ลักษณะภูมิประเทศเป็นเขาและยัง  
เป็นพื้นที่เกษตรกรรมอยู่

- บริเวณพื้นที่ย่อย ค.2 และ ค.3 มีศักยภาพปานกลาง  
ค่อนข้างต่ำ ซึ่งมีแนวเขตป่าสงวน และการบริการขั้นพื้นฐานยังไม่ดีพอ

- บริเวณพื้นที่ย่อย ข. มีศักยภาพต่ำอันเนื่องจากเป็น  
พื้นที่ของท่าเรือ และการคมนาคม การเข้าถึงยังไม่ได้รับการพัฒนา ทางด้านน้ำยังเป็นแม่น้ำ  
และอ่าวกระบี่

4.2.2 ลำดับขั้นการใช้พื้นที่เพื่อการขยายตัวของชุมชน จากการ  
วิเคราะห์ดังกล่าวมาแล้ว ในขั้นนี้ผู้ศึกษาจึงได้เสนอแนะลำดับขั้นการใช้พื้นที่เพื่อการขยายตัวของ  
ชุมชน ดังในตารางที่ . และแผนที่ .

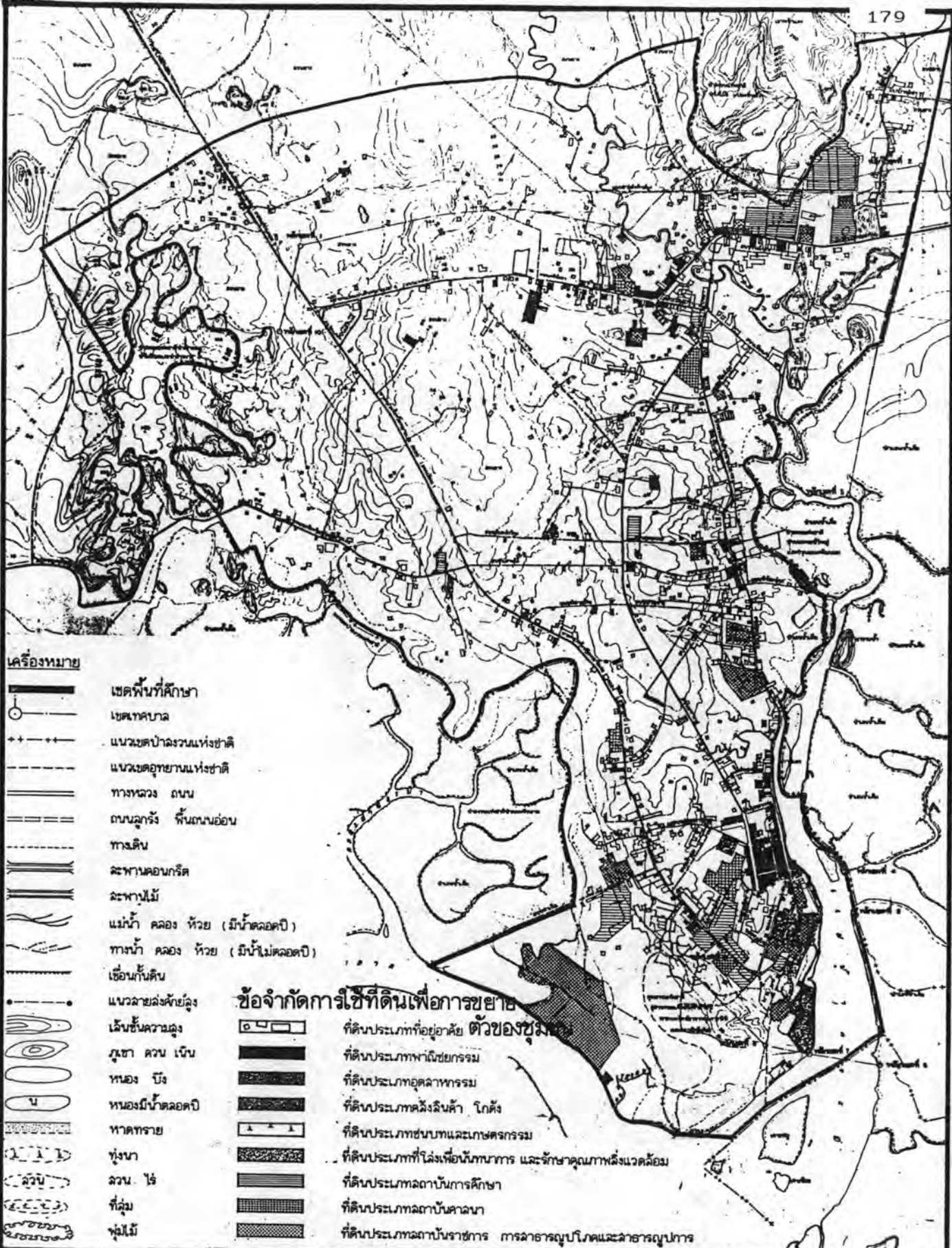
ตารางที่ 4.4 ลำดับขั้นตอน เสนอแนะการใช้พื้นที่เพื่อรองรับการขยายตัวของชุมชนในอนาคต

ปี พ.ศ.	ต้องการพื้นที่เพิ่มขึ้น จากช่วงปีก่อน(ไร่)	ลำดับการใช้พื้นที่ เขตพื้นที่	พื้นที่ว่างคงเหลือ (ไร่)	ข้อ เสนอแนะ เกี่ยวกับการใช้ พื้นที่เพื่อรองรับการขยายตัว ของชุมชน
วาระที่ 1				
2533-2537	208.80	ก.1	2,512.54	เสนอให้ใช้พื้นที่ว่างที่เหลือ
		ก.3	961.00	ไม่รวมถึงพื้นที่ถนนและเกษตร
วาระที่ 2				
2538-2542	255.88	ก.2	1,444.39	เสนอให้ใช้พื้นที่ว่างที่เหลือ ไม่รวมถึงพื้นที่ถนน
วาระที่ 3				
2543-2547	313.62			เสนอให้ใช้พื้นที่ว่างที่เหลือ
	>	ก.4	4,226.26	ไม่รวมถึงถนน สวน และพื้นที่ เกษตร
2548-2552	384.30			

หมายเหตุ. พื้นที่เขตย่อย (ข, ค.1, ค.2 และ ค.3) โดยมีพื้นที่ว่างเหลือประมาณ 1,025.63  
6,662.50 และ 517.33 ไร่ ตามลำดับ สมควรให้พื้นที่ดังกล่าวอนุรักษ์และส่งเสริม  
ให้คงสภาพที่สมบูรณ์ไว้ เพื่อรักษาสภาพแวดล้อมของชุมชนโดยรอบ

ที่มา: จากการศึกษา





เครื่องหมาย

- เขตพื้นที่ศึกษา
- เขตเทศบาล
- แนวเขตป่าสงวนแห่งชาติ
- แนวเขตอุทยานแห่งชาติ
- ทางหลวง ถนน
- ถนนลูกรัง พื้นถนนอ่อน
- ทางดิน
- สะพานคอนกรีต
- สะพานไม้
- แม่น้ำ คลอง ห้วย (มีน้ำตลอดปี)
- ทางน้ำ คลอง ห้วย (มีน้ำไม่ตลอดปี)
- เชือกกันดิน
- แนวชายฝั่งห้วยลุ่ม
- เส้นชั้นความสูง
- ภูเขา ดวน เนิน
- หนอง บึง
- หนองมีน้ำตลอดปี
- หาดทราย
- ทุ่งนา
- ลวน ไร่
- ที่ลุ่ม
- ทุ่งไม้

ข้อจำกัดการใช้ที่ดินเพื่อการขยาย

- ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัย **ตัวของชุมชน**
- ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม
- ที่ดินประเภทอุตสาหกรรม
- ที่ดินประเภทคลังสินค้า โกดัง
- ที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม
- ที่ดินประเภทที่โล่งเพื่อนันทนาการ และรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม
- ที่ดินประเภทสถาบันการศึกษา
- ที่ดินประเภทสถาบันศาสนา
- ที่ดินประเภทสถาบันราชการ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ

การศึกษาแนวทางพัฒนาชุมชนเมืองกระบี่

■ แฉดง

■ มาตราส่วน

1: 40,000

0 0.2 0.5

ข้อจำกัด การใช้ที่ดินและการขยายตัวของชุมชนที่ศึกษา

กิโลเมตร

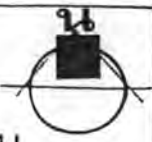
■ ที่มา

สำนักผังเมือง

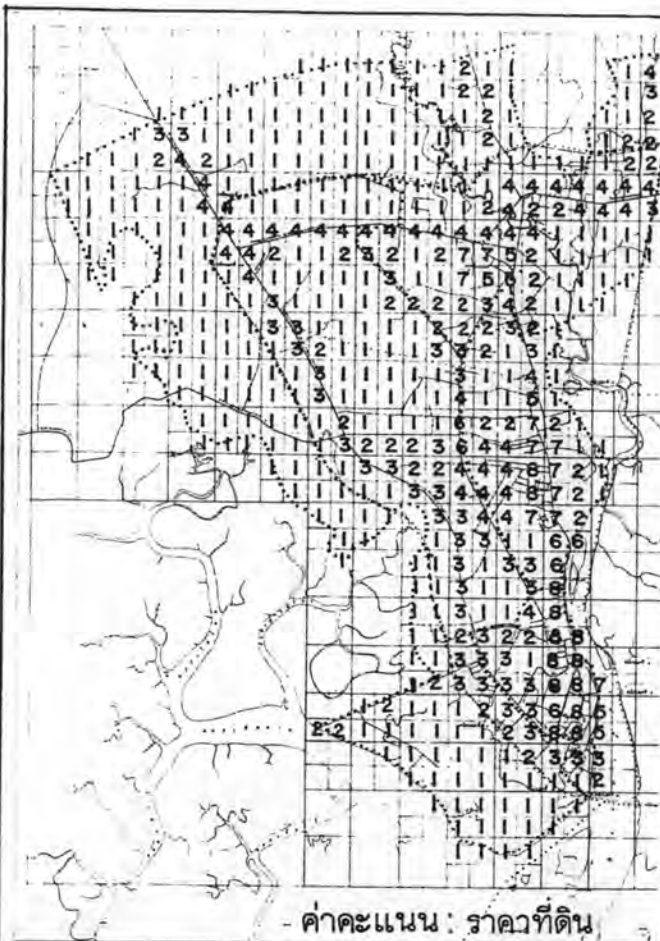
จากการศึกษา

■ แผนที่

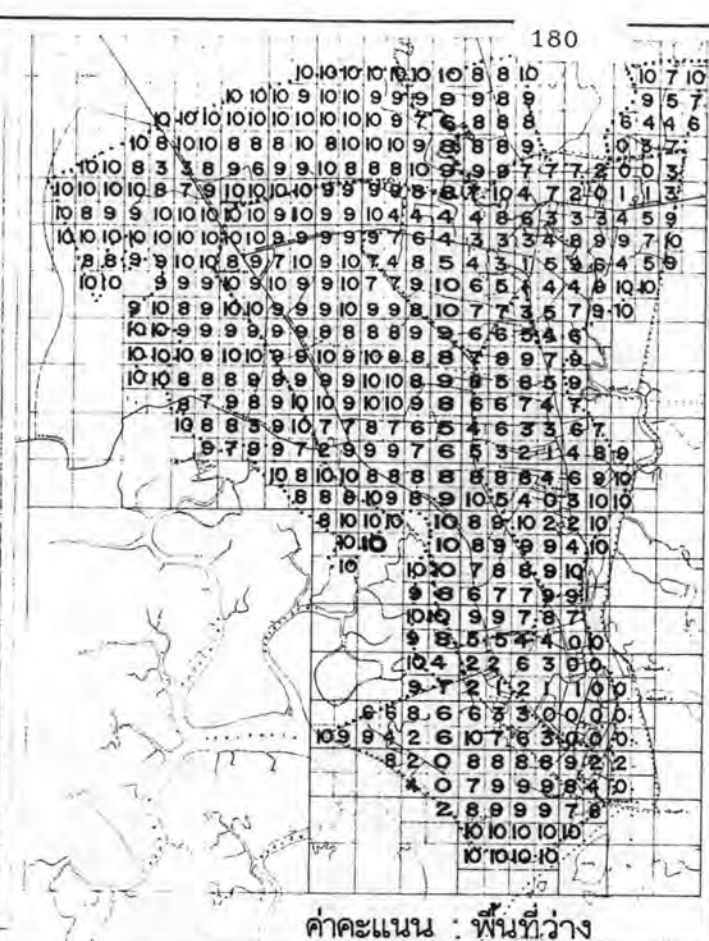
4.1







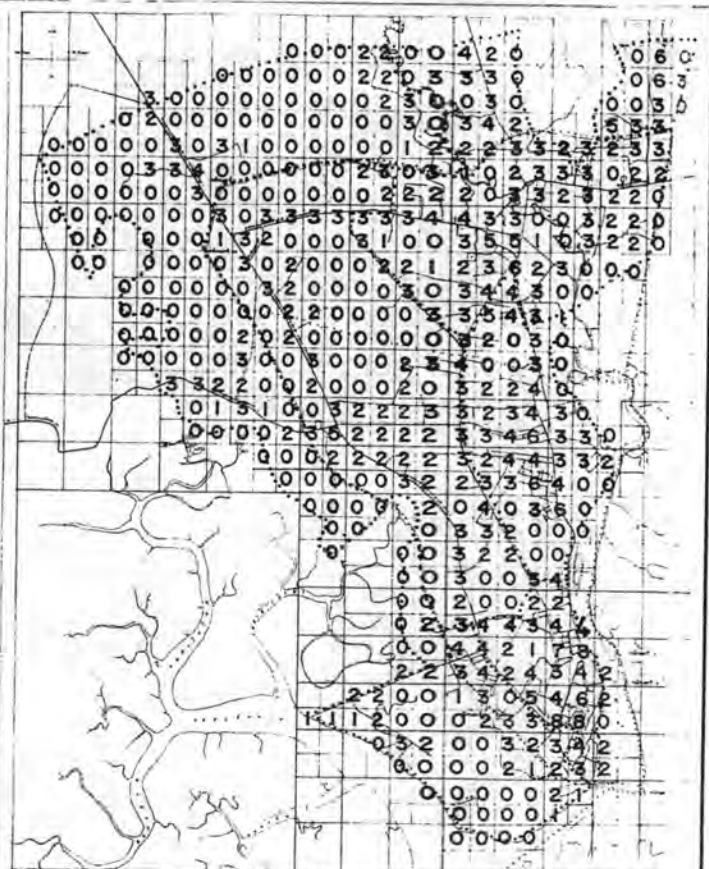
- ค่าคะแนน : ราคาที่ดิน



ค่าคะแนน : พื้นที่ว่าง



ค่าคะแนน : ความหนาแน่นของครอบครัว



ค่าคะแนน : เนื้อที่ถนน

### การศึกษา แนวทางการพัฒนาชุมชนเมืองกระบี่

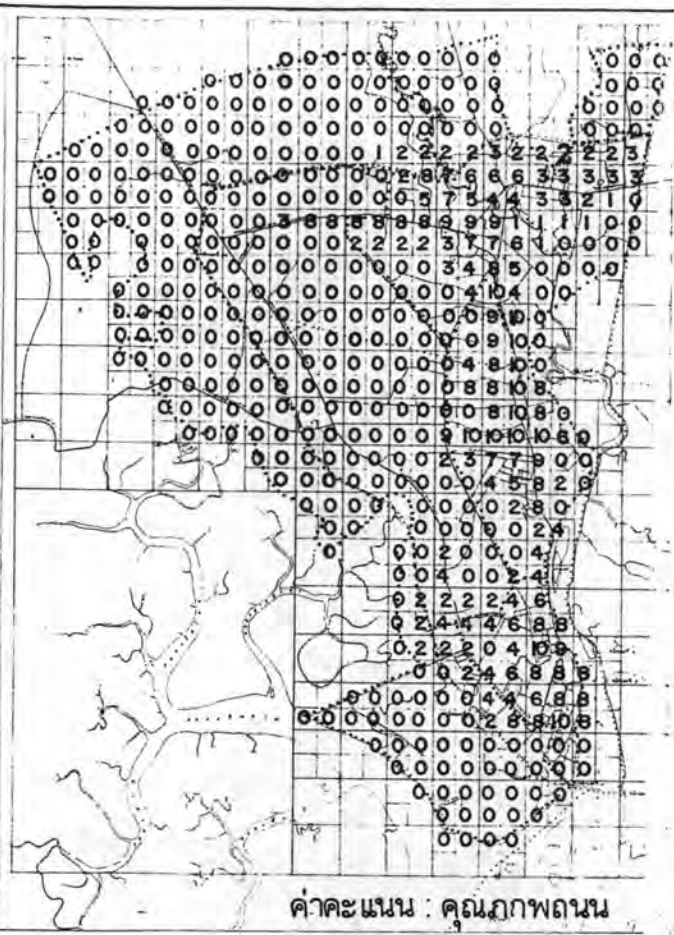
■ แสดง ค่าคะแนนของแต่ละหน่วยพื้นที่ย่อย

■ มาตรฐาน 1: 80,000

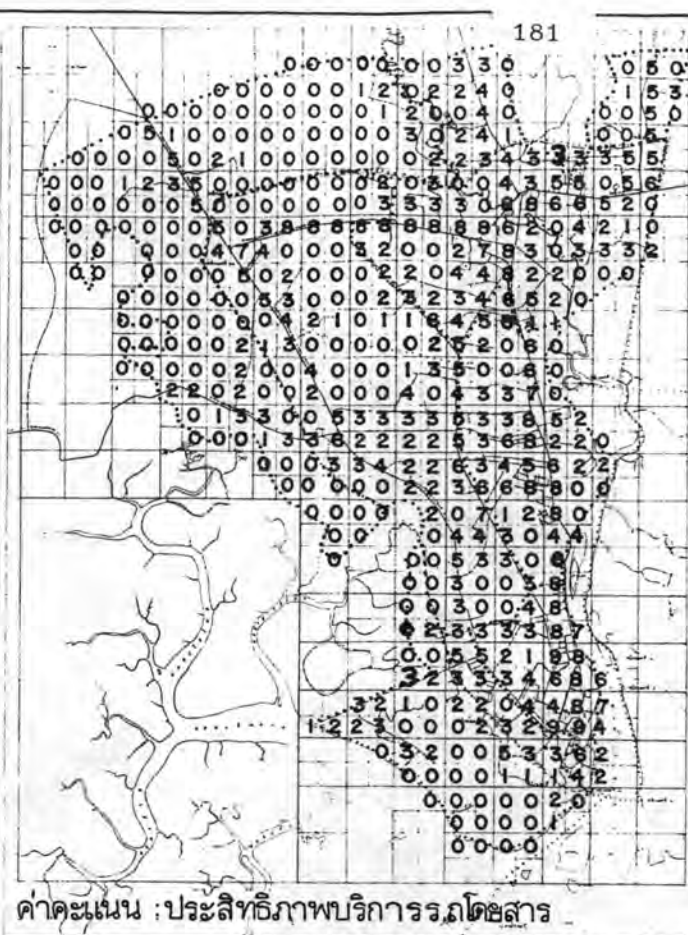
■ ที่มา จากการศึกษา

■ แผนที่

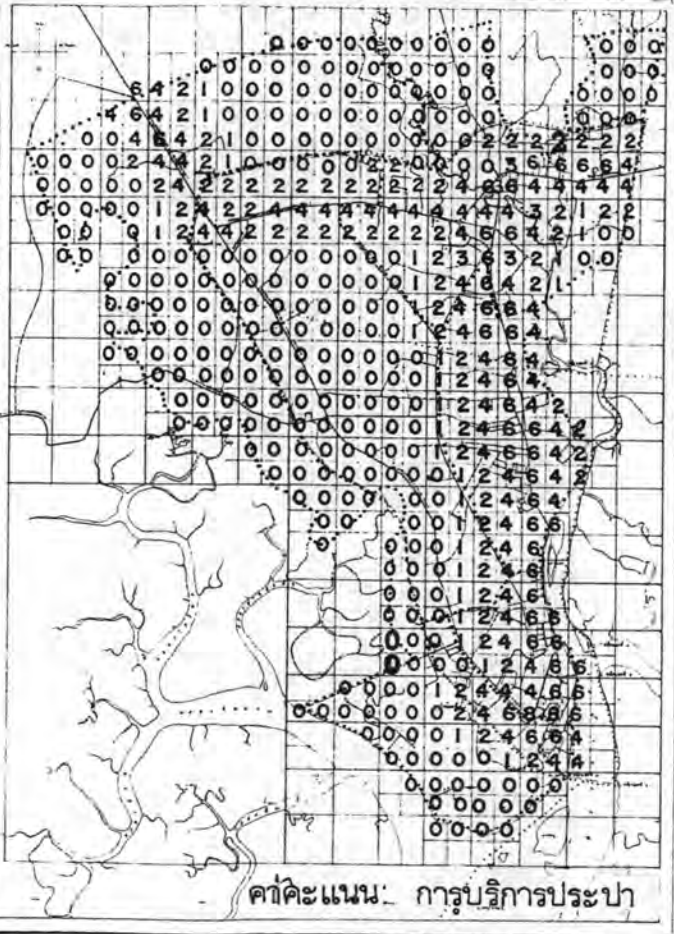




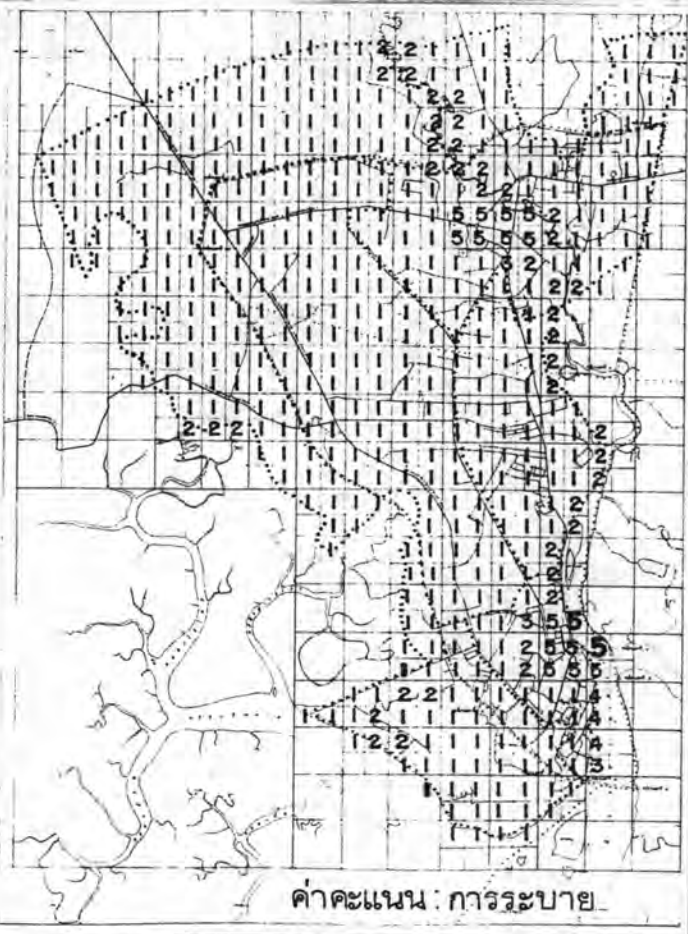
ค่าคะแนน : คุณภาพถนน



ค่าคะแนน : ประสิทธิภาพบริการรถโดยสาร



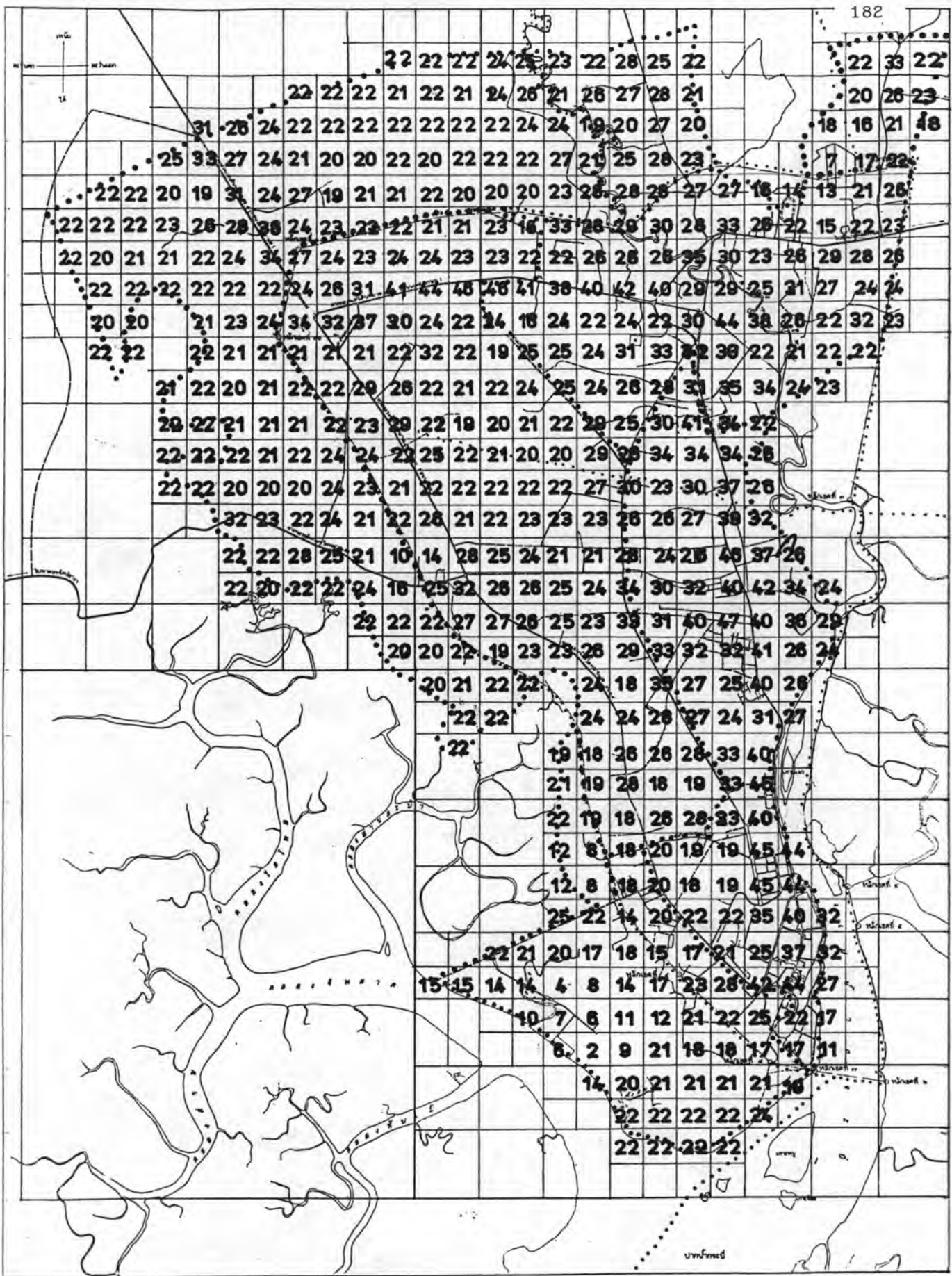
ค่าคะแนน : การบริการประปา



ค่าคะแนน : การระบาย

การศึกษาแนวทางการพัฒนาชุมชนเมืองกระบี่





การศึกษา  
**แนวทางการพัฒนาชุมชนเมืองกระบี่**

■ แสดง

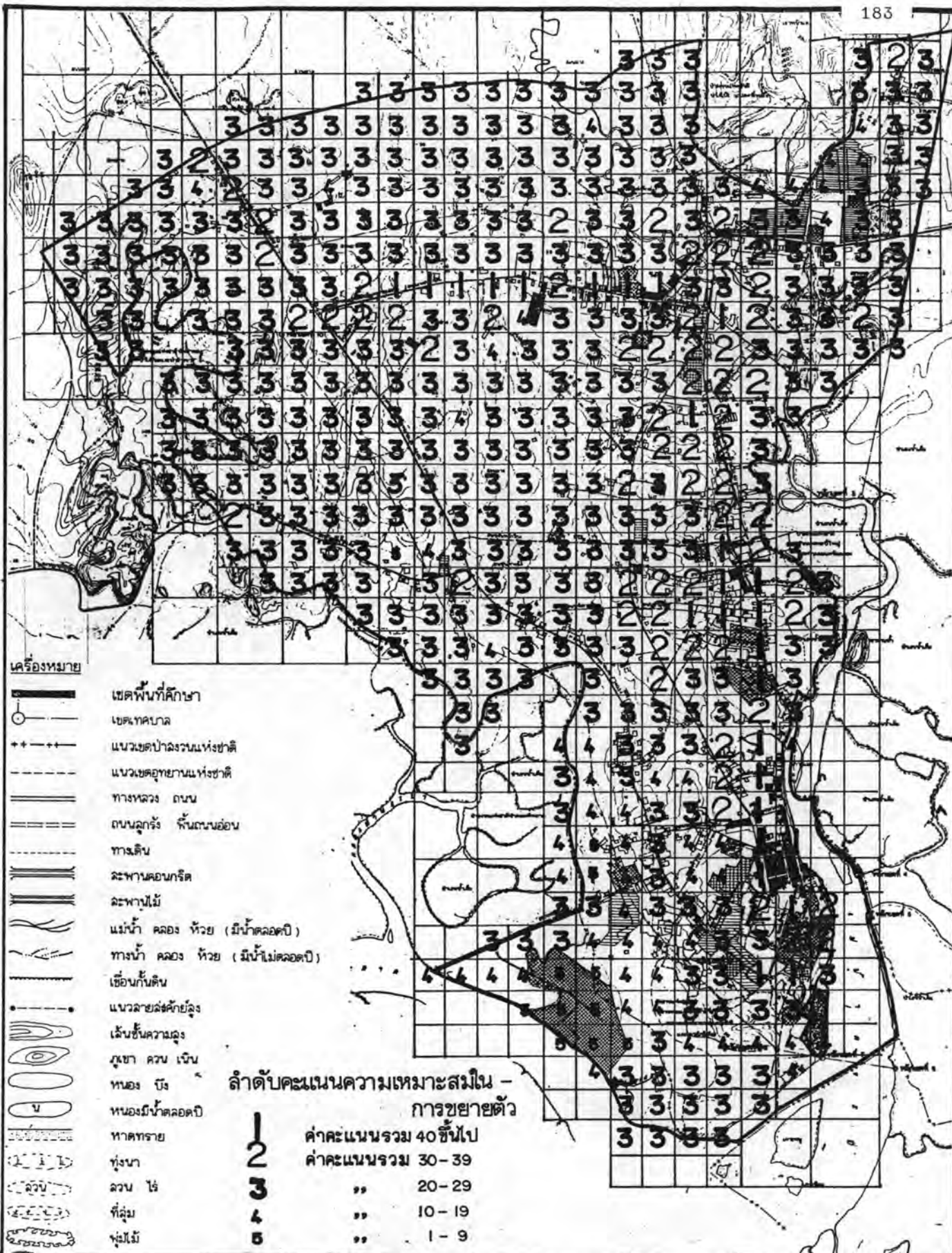
ค่าคะแนนโดยรวมของแต่ละหน่วยพื้นที่



■ มาตราส่วน 1 : 40,000

■ ที่มา : จากการศึกษา

■ แผนที่ 4.4



เครื่องหมาย

- เขตพื้นที่ศึกษา
- เขตเทศบาล
- แนวเขตป่าสงวนแห่งชาติ
- แนวเขตอุทยานแห่งชาติ
- ทางหลวง ถนน
- ถนนลัดวงจร พื้นถนนอ่อน
- ทางเดิน
- ฝายคอนกรีต
- ฝายดิน
- แม่น้ำ คลอง ห้วย (มีน้ำตลอดปี)
- ทางน้ำ คลอง ห้วย (มีน้ำไม่ตลอดปี)
- เชือกกันดิน
- แนวสายลัดคล้ายสูง
- เส้นชั้นความสูง
- ภูเขา ควน เบิน
- หนอง บึง
- หนองมีน้ำตลอดปี
- หาดทราย
- หุบเขา
- ลาน ไร่
- ที่ลุ่ม
- หุบไม้

ลำดับคะแนนความเหมาะสมในการขยายตัว

1	ค่าคะแนนรวม 40 ขึ้นไป
2	ค่าคะแนนรวม 30 - 39
3	.. 20 - 29
4	.. 10 - 19
5	.. 1 - 9

การศึกษาแนวทางพัฒนาชุมชนเมืองกระบี่

■ แสดง ความล้มเหลวหรือการขัดข้องการใช้ที่ดิน ของชุมชนในปัจจุบัน กับความเหมาะสมในการขยายตัวของหน่วยพื้นที่ย่อย

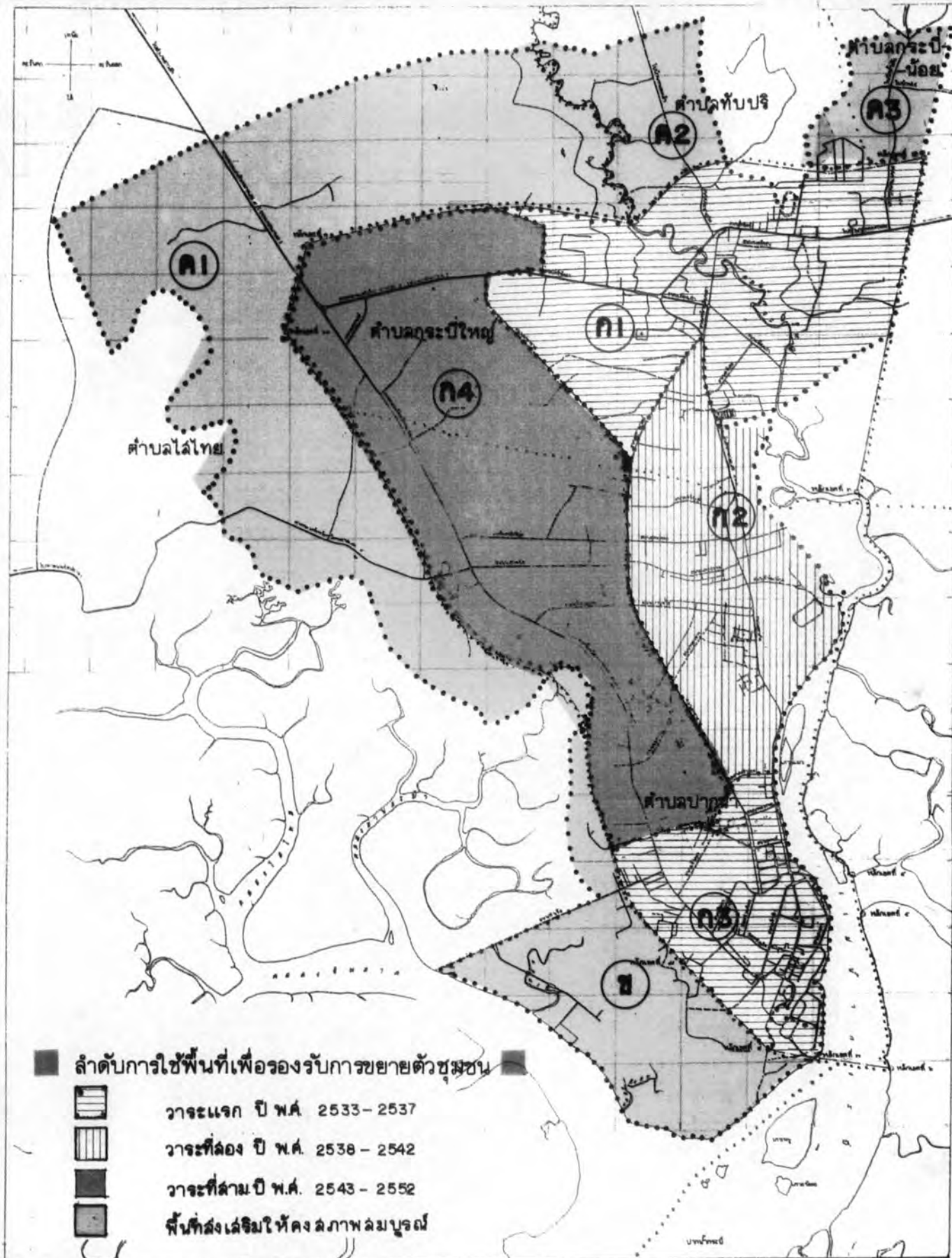
■ มาตราส่วน 1: 40,000

■ ที่มา จากการศึกษาวิเคราะห์

■ แผนที่ 4.5

0 0.2 0.5 กิโลเมตร





การศึกษา  
แนวทางการพัฒนาชุมชนเมืองกระบี่

■ แสดง

ลำดับชั้นแผนอะเนนการใช้พื้นที่เพื่อรองรับการขยายตัวของชุมชนในอนาคต

■ มาตรฐานส่วน 1 : 40,000

■ ที่มา : จากการศึกษา

■ แผนที่ 4.6

