

แนวทางการใช้ที่ดินชุมชนอนาคต

๖.๑ ความต้องการตำแหน่งที่ตั้งของการใช้ที่ดินแต่ละประเภท

วัตถุประสงค์ เพื่อทราบความต้องการที่ตั้งของการใช้ที่ดินแต่ละประเภท ภายในชุมชนเมืองฉะเชิงเทราอนาคต

แนวความคิด ๑. การเลือกที่ตั้งของแต่ละประเภทการใช้ที่ดิน ผู้เลือกหรือผู้ที่ได้ผลประโยชน์จากการใช้ที่ดินประเภทนั้น จะ เลือกที่ตั้งโดยคำนึงถึงผลตอบแทนสูงสุดแก่ตน เป็นสำคัญ ทั้งในแง่เอกชนผู้ประกอบการและรัฐ ซึ่งเป็นตัวแทนของส่วนรวม

๒. ตำแหน่งที่ตั้งของการใช้ที่ดินที่ให้ผลตอบแทนสูงสุดต่อชุมชน คือตำแหน่งที่ให้ผลตอบแทนแก่ผู้ประกอบการและรัฐ หรือสังคมสูงสุดและในสัดส่วนที่เหมาะสม

วิธีการ ๑. หาดำแหน่งที่ตั้งที่ให้ผลตอบแทนสูงสุดของการใช้ที่ดินแต่ละประเภท ในแง่รัฐ และผู้ประกอบการ

๒. หาดำแหน่งที่ตั้งที่ให้ผลตอบแทนรวมแก่รัฐและผู้ประกอบการสูงสุดในการใช้ที่ดินแต่ละประเภท (Balance ผลประโยชน์) โดยใช้สัดส่วน ๑ : ๑ ในการประสานความต้องการของรัฐ และภาคเอกชน

๓. แสดงค่าความแตกต่างของคะแนนบนแผนที่ โดยแบ่งเป็น ๗ กลุ่ม เพื่อแสดงระดับความต้องการ หรือระดับผลตอบแทนบนพื้นที่แต่ละบริเวณในชุมชน ต่อการใช้ที่ดินแต่ละประเภท

ขั้นตอนการวิเคราะห์

๖.๑.๑ กำหนดเกณฑ์ในการตัดสินใจ เลือกตำแหน่งที่ตั้ง

พิจารณาจากความเป็นจริง และมาตรฐานที่อ้างอิงได้ หากปัจจัยที่จำเป็นในการตัดสินใจ เลือกที่ตั้งของการใช้ที่ดินแต่ละประเภท โดยแยกการพิจารณาออกเป็น ๒ ลักษณะ คือ

ก. ปัจจัยที่จะก่อให้เกิดผลประโยชน์ตอบแทนต่อผู้ประกอบการภาคเอกชนสูงสุด

ข. ปัจจัยที่จะทำให้รัฐหรือส่วนรวมได้ประโยชน์สูงสุด หรือเสียประโยชน์อันเนื่องมาจากตำแหน่งของการใช้ที่ดินประเภทนั้นต่ำสุด

นำปัจจัยทั้งหมดที่จำเป็นแต่ละประเภทมาจัดกลุ่ม ทั้งนี้เนื่องจากแต่ละปัจจัยย่อยมีค่าความสำคัญต่อการตัดสินใจ (ค่าน้ำหนัก) ที่ไม่เท่ากัน จำเป็นต้องจัดให้มี "น้ำหนัก" เท่ากัน หรือใกล้เคียงกันที่สุด เพื่อให้ค่าความสัมพันธ์ที่ได้ผิดพลาดน้อยที่สุด โดยมีหลักเกณฑ์ในการจัดกลุ่มปัจจัยย่อยดังนี้

๑. กระจายปัจจัยที่มีน้ำหนัก มากกว่าออกเป็นปัจจัยย่อย เพื่อลดค่า "น้ำหนัก" ให้ใกล้เคียงกับตัวแปรอื่น หรือ

๒. รวมปัจจัยย่อย ๆ ให้เป็นปัจจัยใหญ่ ๑ ตัวแปร เพื่อเพิ่มค่า "น้ำหนัก" ให้ใกล้เคียงกับตัวแปรอื่น และ

๓. ในกรณีที่มีปัจจัยบางปัจจัยไม่สามารถนำมารวม หรือกระจายตามวิธีทั้ง ๒ ดังกล่าว เช่น มีค่าน้ำหนักของปัจจัยน้อยเกินไปเมื่อเทียบกับปัจจัยอื่น และไม่สามารถนำไปรวมกับปัจจัยอื่น เพราะจะทำให้มีค่าน้ำหนักมากกว่าปัจจัยอื่น ให้ตัดปัจจัยดังกล่าวนี้ทิ้งไป เพื่อไม่ให้ค่ารวมผิดพลาดมากเกินไป

เมื่อพิจารณาจากปัจจัยที่จำเป็นในการตัดสินใจ ตามขบวนการดังกล่าวได้แก่เกณฑ์ในการตัดสินใจเลือกที่ตั้งของการใช้ที่ดินแต่ละประเภท สำหรับการวิเคราะห์ในขั้นตอนต่อไปดังนี้

๖.๑.๑.๑ พื้นที่พาณิชย์กรรมและพักอาศัยหนาแน่นสูง

ก. ปัจจัยในการตัดสินใจของภาคเอกชน ได้แก่

๑. การเข้าถึงเส้นทางคมนาคม

๒. แหล่งดึงดูดกิจกรรมทางเศรษฐกิจ

๓. แหล่งงาน

๔. ความหนาแน่นประชากร

๕. การเข้าถึงบริการสาธารณสุข-สาธารณูปการ

ข. ปัจจัยในการพิจารณาของรัฐ ได้แก่

๑. การลงทุนด้านคมนาคม

๒. การลงทุนบริการสาธารณสุข

๓. การลงทุนบริการการศึกษา

๔. การลงทุนบริการชุมชน
๕. ข้อจำกัดโดย เขตเทศบาล
๖. ข้อจำกัดการใช้ที่ดินทางกายภาพ

๖.๑.๑.๒ พื้นที่พักอาศัย

- ก. ปัจจัยในการตัดสินใจของภาคเอกชน ได้แก่
 ๑. การเข้าถึงเส้นทางคมนาคม
 ๒. การเข้าถึงบริการสาธารณูปโภค
 ๓. การเข้าถึงบริการการศึกษา
 ๔. การเข้าถึงบริการชุมชนของรัฐ
 ๕. การเข้าถึงแหล่งงาน
 ๖. การเข้าถึงตลาดสด
 ๗. ราคาที่ดิน
 ๘. สภาพแวดล้อมและโอกาสในการถือครองที่ดิน
- ข. ปัจจัยในการพิจารณาของรัฐ ได้แก่
 ๑. การลงทุนด้านคมนาคม
 ๒. การลงทุนด้านบริการสาธารณูปโภค
 ๓. การลงทุนบริการการศึกษา
 ๔. การลงทุนบริการชุมชน
 ๕. ข้อจำกัดโดย เขตเทศบาล
 ๖. ข้อจำกัดการใช้ที่ดินทางกายภาพ

๖.๑.๑.๓ พื้นที่สถาบันราชการ

- ก. ปัจจัยในการพิจารณาของประชาชน ได้แก่
 ๑. การเข้าถึงเส้นทางคมนาคม
 ๒. ระยะทางจากที่พักอาศัย
 ๓. ระยะทางจากศูนย์ราชการปัจจุบัน
- ข. ปัจจัยในการพิจารณาของรัฐ ได้แก่
 ๑. การลงทุนด้านการคมนาคม
 ๒. การลงทุนด้านสาธารณูปโภค

- ๓. การลงทุนด้านจัดการที่ดิน
- ๔. ระยะทางจากศูนย์ราชการปัจจุบัน
- ๕. ข้อจำกัดการใช้ที่ดินทางกายภาพ

๖.๑.๑.๔ พื้นที่อุตสาหกรรมบริการ

- ก. ปัจจัยในการตัดสินใจของผู้ประกอบการภาคเอกชน ได้แก่
 - ๑. การเข้าถึงเส้นทางคมนาคมในชุมชน
 - ๒. การเข้าถึงทางหลวงฯ สายประธาน
 - ๓. ความหนาแน่นประชากร
 - ๔. การเข้าถึงบริการสาธารณูปโภค-สาธารณูปการ
 - ๕. ราคาที่ดิน และโอกาสในการถือครอง
- ข. ปัจจัยในการพิจารณาของรัฐ ได้แก่
 - ๑. การลงทุนด้านการคมนาคม
 - ๒. การลงทุนบริการสาธารณูปโภค
 - ๓. การลงทุนบริการการศึกษา
 - ๔. การลงทุนบริการชุมชน
 - ๕. ข้อจำกัดโดยเขตเทศบาล
 - ๖. ข้อจำกัดการใช้ที่ดินทางกายภาพและผลกระทบจากมลพิษ

๖.๑.๑.๕ พื้นที่สถาบันการศึกษา

- ก. ปัจจัยในการพิจารณาของประชาชน ได้แก่
 - ๑. การเข้าถึงเส้นทางคมนาคม
 - ๒. ระยะทางจากที่พักอาศัย
 - ๓. สภาพแวดล้อม
- ข. ปัจจัยในการพิจารณาของรัฐ ได้แก่
 - ๑. ความหนาแน่นประชากร
 - ๒. การลงทุนสาธารณูปโภคและเส้นทางคมนาคม
 - ๓. การลงทุนด้านจัดการที่ดิน
 - ๔. เขตบริการของสถานศึกษาปัจจุบัน

ตารางที่ ๓๔ แสดงปัจจัยการเลือกที่ตั้งแต่ละประเภทการใช้ที่ดิน

ประเภทการใช้ที่ดิน	ปัจจัยการเลือกที่ตั้งของประชาชน	ปัจจัยการเลือกที่ตั้งของรัฐ
พาณิชยกรรม	<ol style="list-style-type: none"> ๑. การเข้าถึงเส้นทางคมนาคม ๒. แหล่งตั้งชุกทางเศรษฐกิจ ๓. แหล่งงาน ๔. ความหนาแน่นประชากร ๕. การเข้าถึงบริการสาธารณสุข-สาธารณสุขการ 	<ol style="list-style-type: none"> ๑. การลงทุนด้านคมนาคม ๒. การลงทุนบริการสาธารณสุข ๓. การลงทุนบริการชุมชน ๔. การลงทุนบริการชุมชน ๕. ข้อจำกัดโดยเขตเทศบาล ๖. ข้อจำกัดการใช้ที่ดินทางกายภาพ
พักอาศัย	<ol style="list-style-type: none"> ๑. การเข้าถึงเส้นทางคมนาคม ๒. การเข้าถึงบริการสาธารณสุข ๓. การเข้าถึงบริการการศึกษา ๔. การเข้าถึงบริการชุมชนของรัฐ ๕. การเข้าถึงแหล่งงาน ๖. การเข้าถึงตลาดสด ๗. ราคาที่ดิน ๘. สภาพแวดล้อมและโอกาสในการถือครองที่ดิน 	<ol style="list-style-type: none"> ๑. การลงทุนด้านคมนาคม ๒. การลงทุนด้านบริการสาธารณสุข ๓. การลงทุนบริการการศึกษา ๔. การลงทุนบริการชุมชน ๕. ข้อจำกัดโดยเขตเทศบาล ๖. ข้อจำกัดการใช้ที่ดินทางกายภาพ
สถาบันราชการ	<ol style="list-style-type: none"> ๑. การเข้าถึงเส้นทางคมนาคม ๒. ระยะทางจากที่พักอาศัย ๓. ระยะทางจากศูนย์ราชการปัจจุบัน 	<ol style="list-style-type: none"> ๑. การลงทุนด้านการคมนาคม ๒. การลงทุนด้านสาธารณสุข ๓. การลงทุนด้านจัดการที่ดิน ๔. ระยะทางจากศูนย์ราชการปัจจุบัน ๕. ข้อจำกัดการใช้ที่ดินทางกายภาพ
อุตสาหกรรมบริการ	<ol style="list-style-type: none"> ๑. การเข้าถึงเส้นทางคมนาคมในชุมชน ๒. การเข้าถึงทางหลวงฯ สายประธาน ๓. ความหนาแน่นประชากร ๔. การเข้าถึงบริการสาธารณสุข-สาธารณสุขการ ๕. ราคาที่ดินและโอกาสในการถือครอง 	<ol style="list-style-type: none"> ๑. การลงทุนด้านการคมนาคม ๒. การลงทุนบริการสาธารณสุข ๓. การลงทุนบริการการศึกษา ๔. การลงทุนบริการชุมชน ๕. ข้อจำกัดโดยเขตเทศบาล ๖. ข้อจำกัดการใช้ที่ดินทางกายภาพและผลกระทบจากมลพิษ
การศึกษา	<ol style="list-style-type: none"> ๑. การเข้าถึงเส้นทางคมนาคม ๒. ระยะทางจากที่พักอาศัย ๓. สภาพแวดล้อม 	<ol style="list-style-type: none"> ๑. ความหนาแน่นประชากร ๒. การลงทุนสาธารณสุขและเส้นทางคมนาคม ๓. การลงทุนด้านจัดการที่ดิน ๔. เขตบริการของสถานศึกษาในปัจจุบัน
พักผ่อน	<ol style="list-style-type: none"> ๑. การเข้าถึงเส้นทางคมนาคม ๒. ระยะทางจากที่พักอาศัย ๓. สภาพแวดล้อม 	<ol style="list-style-type: none"> ๑. ความหนาแน่นประชากร ๒. การลงทุนบริการสาธารณสุขและเส้นทางคมนาคม ๓. การลงทุนด้านพื้นที่

๖.๑.๑.๖ พื้นที่พักผ่อนหย่อนใจ

ก. ปัจจัยในการพิจารณาของประชาชน ได้แก่

๑. การเข้าถึงเส้นทางคมนาคม
๒. ระยะทางจากที่พักอาศัย
๓. สภาพแวดล้อม

ข. ปัจจัยในการพิจารณาของรัฐ ได้แก่

๑. ความหนาแน่นประชากร
๒. การลงทุนบริการสาธารณสุขโรคและเส้นทางคมนาคม
๓. การลงทุนด้านพื้นที่

๖.๑.๒ กำหนดหลักเกณฑ์ในการให้คะแนน

ให้ค่าความแตกต่างบนพื้นที่เป็นตัวเลข เพื่อสะดวกในการเปรียบเทียบความแตกต่างระหว่างพื้นที่ภายในชุมชน โดยมีหลักและวิธีการให้คะแนนดังนี้

ก. แบ่งพื้นที่ชุมชนเป็นพื้นที่เล็ก ๆ รูปสี่เหลี่ยมจัตุรัส ขนาดของพื้นที่ ๒๐๐x๒๐๐

เมตร และกำหนดหมายเลขตามแนวตั้งและแนวนอน เพื่อใช้เป็น "ตำแหน่งหลัก" ในการให้ค่าความแตกต่างของแต่ละปัจจัย รวมทั้งเป็น "ตำแหน่งหลัก" ในการรวมคะแนน ทั้งในปัจจัยเดียวกันและการรวมคะแนนระหว่างปัจจัย ค่าที่ปรากฏในแต่ละพื้นที่ที่แบ่ง (Block) เป็นค่าตัวแทนของปัจจัยในพื้นที่นั้น โดยมีหลักในการพิจารณา ดังนี้

๑. ค่าในรูปของพื้นที่, เขตบริการ ให้พิจารณาว่าค่าใดของปัจจัยนั้น ครอบคลุม

พื้นที่ที่แบ่ง (Block) มากกว่า ให้ใช้ค่านั้นเป็นค่าของปัจจัยในช่องพื้นที่นั้น

๒. ค่าในรูปของระยะทางเข้าถึง ในกรณีที่ใช้ระยะทางเป็นหลักในการให้

คะแนน ให้วัดระยะทางจากจุดศูนย์กลาง ไปยัง "ขอบ" ของแหล่งบริการที่ต้องการทราบค่า ระยะทางที่ได้พิจารณาเป็นช่วง ๆ ละ ๑๐๐ เมตร นำระยะทางที่ได้เปรียบเทียบกับว่าอยู่ในช่วงใด ให้ใช้ค่าของช่วงคะแนนนั้นเป็นค่าของปัจจัยนั้นของพื้นที่ที่ต้องการทราบ เช่น ระยะทาง ๒๑๗ เมตร = อยู่ในช่วง ๒๐๐ - ๓๐๐ เมตร มีค่าคะแนนของทั้งพื้นที่เท่ากับค่าคะแนนของช่วงระยะทาง ๒๐๐ - ๓๐๐ เมตร

ข. ให้ค่าคะแนนแต่ละปัจจัย โดยการเปรียบเทียบจากตัวเลขของข้อมูลที่มีว่า

ข้อมูลใดสามารถแสดงความแตกต่างของพื้นที่ตามลักษณะของปัจจัยนั้นได้ใกล้เคียง และตรงกับสภาพที่เป็นจริงได้มากที่สุด โดยมีเกณฑ์ในการพิจารณาดังนี้

๑. ให้คะแนนตามค่าของข้อมูลที่แสดงความแตกต่างเป็นตัว เลขอยู่แล้ว ได้แก่

ปัจจัยด้านราคาที่ดิน ความหนาแน่นประชากร

๒. หากไม่สามารถหาค่าของข้อมูลเป็นตัว เลขชัดเจนได้ ให้คะแนนโดยเปรียบเทียบ

จากตัว เลขของข้อมูลด้านอื่น ที่สามารถสะท้อนค่าความแตกต่างของปัจจัยนั้นได้ ได้แก่

๒.๑ ความแตกต่างของระยะทาง ใช้กับปัจจัยที่ผันแปรไปตามระยะทาง ได้แก่ ค่าของการลงทุนด้านเส้นทางคมนาคม ท่อประปา ท่อระบายน้ำฯ

๒.๒ ระยะทางและรูปแบบการเข้าถึง ใช้กับปัจจัยการเข้าถึงแหล่งบริการของประชาชน ซึ่งค่าความแตกต่างแต่ละพื้นที่จะเกิดจากระยะทางและรูปแบบการเข้าถึง ได้แก่ ปัจจัยด้านการศึกษา บริการทางสังคมต่าง ๆ

๒.๓ เขตบริการที่เหมาะสม ใช้กับปัจจัยที่มีค่าแตกต่างกันอย่างมาก ระหว่างพื้นที่ภายในเขต และนอกเขตบริการ แต่ไม่มีความแตกต่างภายในของแต่ละพื้นที่ทั้งสอง ค่าของคะแนนจะมีเพียง ๒ ค่า คือค่าต่ำสุดนอกเขตบริการ และค่าสูงสุดภายในเขตบริการ

๒.๔ เขตอิทธิพลและระยะทาง ใช้กับปัจจัยที่มีค่าแปรผันตามระยะทาง ภายในขอบเขตจำกัดโดยมีค่าคะแนนต่ำสุดภายนอกเขตบริการและค่าสูงสุดภายใน เขตบริการเช่นเดียวกับเขตบริการในข้อ ๒.๓ แต่มีความแตกต่างของคะแนนภายในเขตบริการ ตามค่าของระยะทางเช่นเดียวกับข้อ ๒.๑ ได้แก่ปัจจัยด้านการเข้าถึงแหล่งดึงดูดเศรษฐกิจบนพื้นที่ แหล่งงานเพื่อการค้า และการเข้าถึงศูนย์ราชการเดิมในการเลือกที่ตั้งของสถานที่ราชการ

๓. ในกรณีที่ไม่สามารถหาตัว เลขของข้อมูลใด แทนค่าความแตกต่างบนพื้นที่ของปัจจัยนั้นได้ ให้คะแนนโดยการเปรียบเทียบค่าน้ำหนักของแต่ละบริเวณ โดยให้บริเวณที่มีค่าของปัจจัยต่ำสุดมีค่าเท่ากับ ๐ คะแนน ส่วนบริเวณอื่นให้ค่าโดยชั่งน้ำหนักของปัจจัยเปรียบเทียบกับบริเวณต่ำสุด

ค. รวมคะแนนของปัจจัย ในกรณีที่ปัจจัยที่ต้องการทราบค่า ประกอบด้วยปัจจัยย่อยหลายปัจจัย ให้จัดค่าความสำคัญของปัจจัยย่อย ให้มีค่าใกล้เคียงกันตามหลักเกณฑ์ข้อ ๖.๑.๑ และให้ค่าแต่ละปัจจัยย่อยตามหลักเกณฑ์ในข้อ ๖.๑.๒ แล้วจึงนำค่าคะแนนที่ได้แต่ละปัจจัยย่อยมารวมกันเป็นค่าของปัจจัยรวม โดยปรับช่วงของคะแนนให้เท่ากันก่อนคืออยู่ในช่วง ๐ - ๑๐๐ คะแนน

๖.๑.๓ ค่าความแตกต่างบนพื้นที่ของแต่ละปัจจัย

ให้ค่าคะแนนตามลักษณะของแต่ละปัจจัย ตามหลัก เกณฑ์ดังกล่าว ได้ค่าคะแนนแยกตามวิธีการให้คะแนน ดังนี้

ก. ให้ค่าคะแนนตามค่าของข้อมูลที่เป็นตัวเลข

โดยใช้ค่าของข้อมูลเป็นค่าของคะแนนโดยตรง สำหรับปัจจัยที่ต้องการที่ตั้งในบริเวณที่มีค่าสูงมากกว่าบริเวณที่มีค่าต่ำ และให้คะแนนผกผันกับค่าของข้อมูล โดยให้คะแนนพื้นที่ที่มีค่าข้อมูลต่ำสุด มีค่าคะแนนเท่ากับค่าสูงสุด และค่าสูงสุดมีคะแนนเท่ากับค่าต่ำสุด สำหรับปัจจัยที่ต้องการที่ตั้งในพื้นที่ที่มีค่าของข้อมูลในระดับต่ำสุดเป็นอันดับแรก ได้แก่ ปัจจัยด้าน

๑. ความหนาแน่นประชากร บริเวณที่มีประชากรหนาแน่นจะทำให้เกิดความคุ้มค่า ต่อการลงทุนมากกว่าบริเวณที่มีประชากรอาศัยอยู่เบาบาง ให้ค่าคะแนนตามค่าของความหนาแน่นประชากรของชุมชน จากข้อมูลการสำรวจของกองวิจัย สำนักผังเมือง^๑ มีค่าคะแนนอยู่ในช่วง ๐ - ๓๔ คะแนน โดยบริเวณที่มีค่าสูงสุดอยู่ในบริเวณตลาดตะวันออก คือ ๓๔ คะแนน รองลงมาคือ ๒๘ คะแนน ในบริเวณคลองท่าไข่ และต่ำสุดคือ ๐ คะแนนในพื้นที่เกษตรกรรมรอบนอกของชุมชน (ดูแผนที่ ๘ ประกอบ)

๒. ระยะทางจากที่พักอาศัย ตำแหน่งที่ตั้งที่ดีที่สุดของแหล่งบริการของรัฐในแง่ประชาชนผู้ใช้บริการคืออยู่ในตำแหน่งที่ใกล้ที่พักอาศัย ใช้ค่าความหนาแน่นประชากรแทนค่าของปัจจัย โดยบริเวณที่อยู่ในพื้นที่ที่ประชากรหนาแน่น จะมีระยะทางเฉลี่ยของประชากรไปยังที่ตั้งต่ำสุดได้ค่าสูงสุดเท่ากับ ๓๔ คะแนน และต่ำสุด ๐ คะแนน เช่นเดียวกับปัจจัยด้านความหนาแน่นประชากร

๓. ผลกระทบของมลพิษต่อพื้นที่ข้างเคียง บริเวณที่มีประชากรหนาแน่นจะได้รับผลกระทบต่อประชากรข้างเคียงมากกว่าบริเวณที่ประชากรเบาบาง ให้คะแนนผกผันกับค่าความหนาแน่นประชากรบนพื้นที่ โดยบริเวณที่มีประชากรหนาแน่นสูงสุดคือ ๓๔ คน/ไร่ จะได้ค่าคะแนนเท่ากับค่าความหนาแน่นต่ำสุด คือ ๐ คะแนน และบริเวณที่มีประชากรหนาแน่นต่ำสุด จะได้ค่าคะแนน ๓๔ คะแนน คือ เท่ากับค่าความหนาแน่นสูงสุดในชุมชน ส่วนค่าอื่น ๆ จะได้คะแนนผกผันดังนี้ (ดูแผนที่ ๘ ประกอบ)

^๑ กองวิจัย, สำนักผังเมือง, รายงานวิจัยเมืองฉะเชิงเทรา, หน้า ๑๓๗-๑๓๘

บริเวณที่มีความหนาแน่นประชากร	๓๔ คน/ไร่	ได้คะแนน	๐	คะแนน
บริเวณที่มีความหนาแน่นประชากร	๒๔ คน/ไร่	ได้คะแนน	๖	คะแนน
บริเวณที่มีความหนาแน่นประชากร	๒๐ คน/ไร่	ได้คะแนน	๑๔	คะแนน
บริเวณที่มีความหนาแน่นประชากร	๑๖ คน/ไร่	ได้คะแนน	๑๘	คะแนน
บริเวณที่มีความหนาแน่นประชากร	๑๓ คน/ไร่	ได้คะแนน	๒๑	คะแนน
บริเวณที่มีความหนาแน่นประชากร	๑๒ คน/ไร่	ได้คะแนน	๒๒	คะแนน
บริเวณที่มีความหนาแน่นประชากร	๑๑ คน/ไร่	ได้คะแนน	๒๓	คะแนน
บริเวณที่มีความหนาแน่นประชากร	๑๐ คน/ไร่	ได้คะแนน	๒๔	คะแนน
บริเวณที่มีความหนาแน่นประชากร	๘ คน/ไร่	ได้คะแนน	๒๕	คะแนน
บริเวณที่มีความหนาแน่นประชากร	๘ คน/ไร่	ได้คะแนน	๒๖	คะแนน
บริเวณที่มีความหนาแน่นประชากร	๖ คน/ไร่	ได้คะแนน	๒๘	คะแนน
บริเวณที่มีความหนาแน่นประชากร	๕ คน/ไร่	ได้คะแนน	๒๙	คะแนน
บริเวณที่มีความหนาแน่นประชากร	๕ คน/ไร่	ได้คะแนน	๓๐	คะแนน
บริเวณที่มีความหนาแน่นประชากร	๓ คน/ไร่	ได้คะแนน	๓๑	คะแนน
บริเวณที่มีความหนาแน่นประชากร	๒ คน/ไร่	ได้คะแนน	๓๒	คะแนน
บริเวณที่มีความหนาแน่นประชากร	๑ คน/ไร่	ได้คะแนน	๓๓	คะแนน
บริเวณที่มีความหนาแน่นประชากร	๐ คน/ไร่	ได้คะแนน	๓๔	คะแนน

๔. ราคาที่ดิน ใช้ค่าของราคาที่ดิน ฟิงประ เมิน เพื่อเก็บภาษี^๑ เป็นค่าคะแนน

ของปัจจัยในลักษณะผกผัน โดยมีหลักการตามความเป็นจริงที่ว่า ผู้ประกอบการทั้งเอกชนและรัฐ จะเลือกที่ตั้งที่มีราคาที่ดินต่ำที่สุดเท่าที่จะทำได้ เพื่อประหยัดการลงทุน ราคาที่ดินต่ำกว่าจะได้คะแนนสูงกว่า โดยให้คะแนนผกผันกับราคาที่ดินของชุมชน ดังนี้ (ดูแผนที่ ๑๔ ประกอบ)

ราคาที่ดินต่ำสุด ไร่ละ ๑๐,๐๐๐ บาท^๒ ในบริเวณรอบนอกของชุมชนได้คะแนนสูงสุด

= ๓๐๓ คะแนน ตามค่าวงที่ดินสูงสุดในชุมชน

ราคาที่ดิน ไร่ละ ๒๒,๕๒๕ บาท ในบริเวณด้านหลังสถานีรถไฟอะ เชียงเทราและ

ทางด้านเหนือของชุมชนในเขตเทศบาล = ๒๕๑ คะแนน

^๑ กองวิจัย, สำนักผังเมือง, รายงานวิจัยเมืองอะ เชียงเทรา

^๒ ค่าประมาณจากการสอบถามในพื้นที่

- ราคาที่ดิน ไร่ละ ๑๖๘,๕๔๘ บาท ในบริเวณฝั่งตะวันตกและตะวันตกเฉียงใต้
ของชุมชน = ๑๔๕ ๖๖๖ ๖๖๖ บาท
 - ราคาที่ดิน ไร่ละ ๑๖๘,๗๗๘ บาท ในบริเวณด้านหลังวัดอุทัยทางด้านเหนือของ
ชุมชนและพื้นที่ทางฝั่งตะวันออกของแม่น้ำบางปะกงภายในเขตเทศบาล = ๑๔๕ ๖๖๖ ๖๖๖ บาท
 - ราคาที่ดิน ไร่ละ ๒๓๕,๓๕๕ บาท ในบริเวณฝั่งตะวันตกของถนนศรีโสธร
ตัดใหม่ = ๗๘ ๖๖๖ ๖๖๖ บาท
- และราคาที่ดินไร่ละ ๓๐๓,๗๘๖ บาท ซึ่งเป็นราคาที่ดินสูงสุดในชุมชน อยู่ในบริเวณย่าน
ใจกลางชุมชนทั้งหมด ได้แก่บริเวณตลาดตะวันออก คลองท่าไข่ และบริเวณศูนย์
ราชการ ได้คะแนนต่ำสุด = ๑๐ คะแนน

ข. ให้คะแนนตามขอบเขตบริการที่เหมาะสม

ใช้กับปัจจัยที่มีความแตกต่างของคะแนนในการเลือกที่ตั้งเพียง ๒ ประการ
คือในเขตบริการและนอกเขตบริการ โดยพื้นที่ในเขตบริการจะได้ค่าสูงสุดเท่ากับ ๑ คะแนนและ
นอกเขตบริการได้ค่าคะแนน ๐ คะแนน ได้แก่ปัจจัยด้าน

๕. การเข้าถึงบริการสาธารณสุขปกศ ประกอบด้วยปัจจัยย่อย ๒ ปัจจัย

ที่สำคัญคือ ด้านประปาและระบายน้ำ ซึ่งเป็นปัจจัยที่ต้องลงทุนสูง และคล้อยตามการเปลี่ยนแปลง
ของรูปแบบการใช้ที่ดินได้ยาก ส่วนปัจจัยสาธารณสุขปกศอื่น ได้แก่ โทรศัพท์ ไฟฟ้า และการขนส่ง
สาธารณะ มีข้อจำกัดน้อยกว่า และมีลักษณะบริการเพื่อตอบสนองการใช้ที่ดิน มากกว่าจะทำให้เกิด
การเปลี่ยนแปลง

พิจารณาค่ารวมโดยนำค่าคะแนนของทั้ง ๒ ปัจจัยมารวมกัน โดยให้ค่า
ความสำคัญของปัจจัยทั้งสองเท่ากัน และให้พื้นที่สองฟากข้างของแนวท่อเมนประปา ตามแนวทาง
หลวงหมายเลข ๓๐๔ มีศักยภาพและค่าคะแนน เท่ากับพื้นที่ในเขตบริการน้ำประปาในปัจจุบัน และพื้นที่
สองฟากข้างของแหล่งน้ำตามธรรมชาติในชุมชน ซึ่งมีศักยภาพการระบายน้ำตามธรรมชาติ มีค่าคะแนน
เท่ากับพื้นที่เขตบริการระบายน้ำ เช่นเดียวกัน ได้ค่ารวมของปัจจัยด้านสาธารณสุขปกศ ดังนี้ (ดูแผนที่
๔ ประกอบ)

พื้นที่ที่อยู่ในเขตบริการน้ำประปาและการระบายน้ำ ได้ ๒ คะแนน

พื้นที่ที่อยู่ในเขตบริการน้ำประปาหรือระบายน้ำอย่างใดอย่างหนึ่งได้ ๑ คะแนน

และพื้นที่ที่ไม่ได้รับบริการทั้งสองปัจจัยได้ ๐ คะแนน

๖. การลงทุนด้านการศึกษาของรัฐ พิจารณาปัจจัยการลงทุนสถานศึกษา

ในระดับอนุบาล ประถมศึกษา และมัธยมศึกษาตอนต้น ซึ่งเป็นระดับการศึกษาที่รัฐ ต้องบริการให้เพียงพอทั้งปริมาณและการกระจายตัวบนพื้นที่อย่างทั่วถึงในย่านพักอาศัย เพราะเป็นระดับการศึกษาของเด็กเล็ก และมีผู้ใช้บริการอยู่เกือบทุกครัวเรือนให้คะแนนโดยพิจารณาจาก เขตบริการของสถานศึกษาที่มีอยู่ในปัจจุบัน บริเวณที่อยู่ในเขตบริการเดิม เป็นบริเวณที่รัฐ ไม่ต้องลงทุนเพิ่มได้ ๑ คะแนน ส่วนบริเวณนอกเขตบริการ ซึ่งรัฐต้องลงทุนเพิ่ม หากมีประชากรอยู่อาศัย ได้ ๐ คะแนน โดยใช้เขตบริการที่เหมาะสม คือ^๑ ๕๐๐, ๑,๐๐๐ และ ๑,๕๐๐ เมตร ในระดับอนุบาล ประถมศึกษาและมัธยมศึกษาตอนต้น ตามลำดับ

รวมคะแนนปัจจัยย่อยทั้งสาม โดยให้ค่าความสำคัญเท่ากัน ได้คะแนนรวมสูงสุด ๓ คะแนน สำหรับพื้นที่ที่อยู่ในเขตบริการของสถานศึกษาในปัจจุบันทั้ง ๓ ระดับ ซึ่งส่วนใหญ่ได้แก่ย่านใจกลางชุมชน บริเวณถนนมหาจักรพรรดิและย่านชุมชนท่าไข่ รองมาได้แก่พื้นที่ส่วนใหญ่ของชุมชนที่มีการใช้ที่ดินเมือง อยู่ในเขตบริการของระดับประถมศึกษาและมัธยมศึกษาตอนต้นและบริเวณที่ได้คะแนนต่ำสุด คือบริเวณรอบนอกของชุมชนในบริเวณริมทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๐๔ และบริเวณฝั่งตะวันออกของแม่น้ำบางปะกง ได้คะแนน ๐ คะแนน (ดูแผนที่ ๗ ประกอบ)

๗. การลงทุนบริการชุมชนของรัฐ พิจารณาเช่นเดียวกับการลงทุนด้านการศึกษา โดยพิจารณาการลงทุนในด้านบริการตลาดสด บริการสาธารณสุข และสถานที่พักผ่อนของชุมชน ให้ค่าคะแนนแต่ละปัจจัยตามเขตบริการที่เหมาะสม โดยเปรียบเทียบกับระยะการเดินทางที่เหมาะสมแต่ละรูปแบบ (ดูบทที่ ๒ ประกอบ) ดังนี้

๗.๑ สถานที่พักผ่อน ได้แก่ สวนสาธารณะและ วัดทางพุทธศาสนา มีรัศมีบริการ ๕๐๐ เมตร คือในระยะการเดินทางที่เหมาะสม = ๕๐๐ เมตร

๗.๒ สถานบริการสาธารณสุขเบื้องต้น สำหรับผู้ป่วยนอก ซึ่งอาการไม่รุนแรง ได้แก่ สถานีอนามัย ศูนย์สาธารณสุขและโรงพยาบาลประจำจังหวัด ควรอยู่ในระยะที่สามารถเดินมาใช้บริการได้ คือ ไม่เกิน ๑,๐๐๐ เมตร

^๑Chapin, Stuart F. J., Urban Land Use Planning p. 377, 414,

ส่วนบริการผู้ป่วยใน ได้แก่ โรงพยาบาลประจำจังหวัดเพียงแห่งเดียว ไม่นำมาร่วมพิจารณา เนื่องจากเป็นระดับการรักษาที่มีความดีค่า ไม่จำเป็นต้องกระจายตัวทั่วทั้งพื้นที่ ของชุมชน

๗.๓ บริการตลาดสด รัศมีบริการ ๒,๐๐๐ เมตร จากตลาดสดทั้ง ๓ แห่ง ของชุมชน

รวมค่าจากปัจจัยย่อยทั้ง ๓ ปัจจัย ได้ค่าคะแนนของการลงทุนบริการ ทางสังคมในพื้นที่ดังนี้

- บริเวณที่อยู่ในเขตบริการทั้ง ๓ ปัจจัย รัฐไม่ต้องลงทุนเพิ่มเติม ได้ ๓ คะแนน
- บริเวณที่อยู่ในเขตบริการ ๒ ปัจจัย รัฐต้องลงทุนการบริการ
ปัจจัยที่ขาด ๑ ปัจจัยได้ ๒ คะแนน
- บริเวณที่อยู่ในเขตบริการ ๑ ปัจจัย รัฐต้องลงทุนการบริการ
ปัจจัยที่ขาด ๒ ปัจจัยได้ ๑ คะแนน
- บริเวณที่ไม่มีการบริการทั้ง ๓ ปัจจัยในปัจจุบัน รัฐต้องลงทุนใหม่
ทั้งหมด หากมีการใช้ที่ดินบริเวณนี้เพื่อพักอาศัยได้คะแนนต่ำสุดคือ ๐ คะแนน

บริเวณที่มีค่าสูงสุด ส่วนใหญ่ได้แก่บริเวณพื้นที่รอบ ๆ ศูนย์ราชการ เชียงสะพานบางปะกงฝั่งตะวันตก ตลาดตะวันออก รองลงมาคือพื้นที่ในบริเวณชุมชนท่าไข่ตามถนน สุขุมกิจ บริเวณที่ขาดแคลนทั้ง ๓ บริเวณคือในบริเวณถนนทางหลวงฯ หมายเลข ๓๐๔ และถนนทาง เข้าวัดศรีโสธรวรวิหาร ทางใต้ของเมือง และพื้นที่ส่วนใหญ่ของฝั่งตะวันออกของแม่น้ำบางปะกง (ดูแผนที่ ๑๕ ประกอบ)

๘. ระยะห่างจากศูนย์ราชการเดิม สถานที่ราชการใหม่ควรตั้งอยู่ในระยะ ที่เดินถึงได้สะดวกจากศูนย์ราชการเดิม เพื่อให้เกิดความประหยัดทั้งภายในของข้าราชการในการ ติดต่อกิจและภายนอกในการติดต่อของประชาชน โดยใช้รัศมีบริการ ๕๐๐ เมตร จากบริเวณศาลา กลางจังหวัดฉะเชิงเทรา

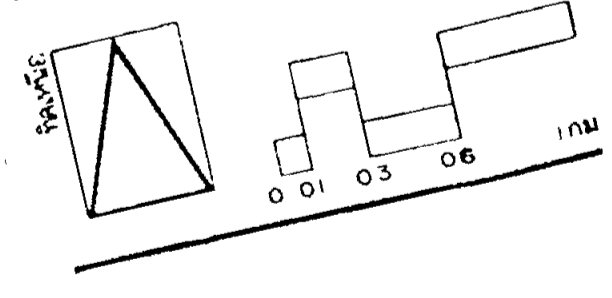
๘. เขตบริการของสถานศึกษา สถานที่พักผ่อนในปัจจุบัน เพื่อให้เกิดประโยชน์ สูงสุดต่อการลงทุน ในการเลือกที่ตั้งของสถานศึกษา สถานที่พักผ่อนใหม่ ควรอยู่นอกเขตบริการของ สถานบริการดังกล่าวในปัจจุบัน เพื่อให้เกิดความสมดุลย์ในการบริการบนพื้นที่อย่างทั่วถึง

ให้ค่าคะแนนผูกผันกับค่าของเขตบริการ บริเวณที่อยู่ในเขตบริการเดิมจะได้ ค่าเท่ากับ ๐ และบริเวณนอกเขตจะได้ค่า ๑ คะแนน



- ตำแหน่งที่ตั้ง
- ▲ ตลาดสด
 - สถานีรักษาพยาบาลเบื้องต้น
 - สถานีไฟฟ้าประจำจังหวัด
- เขตบริการที่เหมาะสม
- ▨ การพักผ่อนหย่อนใจ
 - ▩ การรักษาพยาบาลเบื้องต้น
 - การบริการตลาดสด

ที่มา : การวิเคราะห์ บทที่ 6
แนวทางการใช้ที่ดินชุมชนเมือง
เพื่อเป็นเมืองรองภาคตะวันออก นครเชียงใหม่



๑๐. เขตเทศบาล เป็นปัจจัยความต้องการของรัฐ ที่จะให้เกิดการพัฒนาการใช้ที่ดินในด้านต่าง ๆ ภายในเขตเทศบาล เป็นอันดับแรก เพราะจะก่อให้เกิดประโยชน์แก่รัฐในด้านภาษีบำรุงท้องที่และสามารถควบคุมการใช้ที่ดินได้ทั่วถึงกว่า

ให้คะแนนพื้นที่ในเขตเทศบาล ๑ คะแนน และนอกเขตเทศบาล ๐ คะแนน

ค. ให้คะแนนตามระยะทางที่แตกต่างกันจากแหล่งบริการ

ใช้ระยะทางเป็นข้อมูลเปรียบเทียบแสดงค่าแตกต่างภายในปัจจัย โดยให้คะแนนแตกต่างกัน ๑ คะแนน ตามระยะทางทุก ๆ ๑๐๐ เมตร จากแหล่งบริการ ระยะทาง ๑๐๐ เมตรแรกจากแหล่งบริการ ได้ค่าสูงสุด และบริเวณที่อยู่ไกลสุดจากแหล่งบริการ จะได้ค่าต่ำสุด - ๐ คะแนน ใช้กับปัจจัยด้านการลงทุนด้านสาธารณูปโภค ซึ่งราคาค่าก่อสร้างจะแปรผันตามระยะทางที่เพิ่มขึ้น ได้แก่ ปัจจัยด้าน

๑๑. การลงทุนเส้นทางคมนาคม พิจารณาให้คะแนนเป็น ๒ ลักษณะคือ

๑๑.๑ ต้องลงทุนหรือไม่ พิจารณาการเข้าถึงตามโครงสร้างปัจจุบัน

ให้คะแนนพื้นที่เข้าถึงเส้นทางคมนาคมหลักได้โดยตรง ๒ คะแนน ต้องผ่านถนนซอย ๑ คะแนน และเข้าถึงไม่ได้เลย ๐ คะแนน

๑๑.๒ ศักยภาพในการลงทุน ให้คะแนนตามระยะทางที่สั้นที่สุด จากถนนหลักตามโครงสร้างในอนาคต (ดูแผนที่ ๑๓) เปรียบเทียบโดยพื้นที่ที่อยู่ห่างที่สุดได้ ๐ คะแนน และบริเวณที่อยู่ริมถนนสายหลักต่าง ๆ จะได้ค่าสูงสุดเท่ากับ ๑๐๐ คะแนน (ปรับช่วงคะแนนแล้ว ดูภาคผนวกประกอบ)

เมื่อรวมค่าคะแนนทั้งสองลักษณะเป็นค่าปัจจัยรวมตามหลักเกณฑ์ฯ พื้นที่ริมถนนสายหลักต่าง ๆ จะมีค่าของปัจจัยสูงสุดคือ ไม่ต้องลงทุนเพิ่มเลย ส่วนบริเวณที่มีค่าน้อยที่สุดคือบริเวณริมคลองกลางทางด้านเหนือของชุมชน ซึ่งเป็นพื้นที่ที่ไม่มีทางเข้าถึงในปัจจุบันและอยู่ห่างไกลจากแนวถนนมากที่สุด (ดูค่าปัจจัยภาคผนวก)

๑๒. การลงทุนสาธารณูปโภค ได้แก่ การลงทุนด้านประปา และการลงทุนด้านการระบายน้ำ ค่าการลงทุนของแต่ละปัจจัยย่อย ขึ้นอยู่กับค่าของเขตบริการในปัจจุบันและศักยภาพบนพื้นที่ของแต่ละปัจจัย ดังนี้

๑๒.๑ ค่าของเขตบริการในปัจจุบัน บริเวณภายในเขตบริการของน้ำประปา และการระบายน้ำในปัจจุบัน เป็นบริเวณที่รัฐ ไม่ต้องลงทุนเพิ่ม เนื่องจากได้ลงทุนอย่างครบถ้วนแล้ว

ได้ค่าสูงสุดคือ ๑ คะแนน และให้ค่าคะแนนนอกเขตบริการซึ่งรัฐต้องลงทุนเพิ่ม = ๐ คะแนน ยกเว้น บริเวณแนววางท่อเมนประปาในปัจจุบัน (ตามทางหลวงหมายเลข ๓๐๔ ทางเหนือและถนนมหาจักรพรรดิ) และ ๒ ฟากข้างแหล่งน้ำธรรมชาติ ซึ่งสามารถใช้บริการเสมือนอยู่ในเขตบริการ (ดูแผนที่ ๔ ประกอบ)

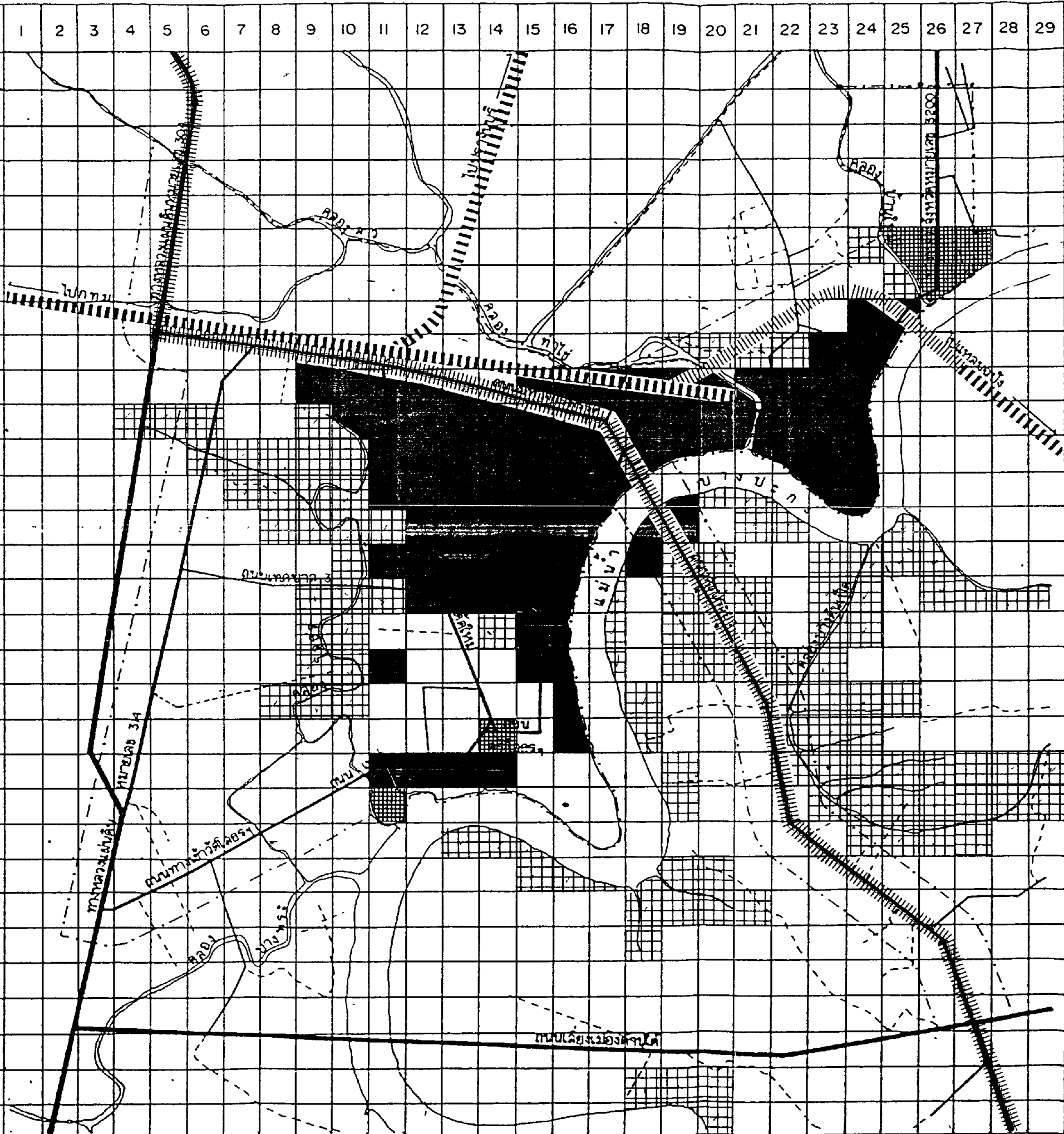
๑๒.๒ ค่าศักยภาพบนพื้นที่ในการลงทุน เพื่อพิจารณาความแตกต่าง

ตามศักยภาพที่แท้จริงของชุมชน ต่อการลงทุนด้านการประปาและการระบายน้ำ โดยเปรียบเทียบจาก ค่าระยะทางที่สั้นที่สุดจากแต่ละพื้นที่ มายังแหล่งบริการตามศักยภาพที่เป็นจริง แหล่งบริการของการประปาตามศักยภาพได้แก่ แนววางท่อเมนประปา ตามโครงสร้างการใช้ที่ดินอนาคต (บทที่ ๕ หน้า ๑๒๔) และพื้นที่ ๒ ฟากข้างของแม่น้ำบางปะกง, แหล่งน้ำตามธรรมชาติสำหรับศักยภาพด้านการระบายน้ำ โดยไม่คำนึงถึงเขตบริการเดิมในปัจจุบัน เนื่องจากเหตุผลดังนี้คือ

๑. ค่าคะแนนจากเขตบริการ ไม่สามารถแสดงค่าความแตกต่างที่เป็นจริงภายในเขตได้ เนื่องจากมีค่าบริการเพียงค่าเดียว
๒. เขตบริการทั้ง ๒ ปัจจัยที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน อาจไม่ถูกต้องตามศักยภาพที่เป็นจริง ทำให้เกิดความไม่ประหยัดการลงทุน
๓. แนวท่อในเขตบริการทั้ง ๒ ปัจจัย ไม่ได้วางเพื่อการขยายตัวของชุมชน ทำให้มีข้อจำกัดในด้านขนาดท่อ แรงดันของน้ำประปา ความเอียงลาดของท่อระบายน้ำ ทำให้ไม่สามารถต่อเขตบริการจากเขตบริการเดิมออกไปได้ ค่าของการลงทุนในบริเวณใหม่จึงขึ้นอยู่กับระยะทางจากพื้นที่ฯ ไปยังแหล่งบริการตามศักยภาพด้านกายภาพ
๔. ท่อประปาและท่อระบายน้ำในเขตบริการ มีข้อจำกัดด้านอายุการใช้งาน ซึ่งสามารถใช้ได้เพียงระยะหนึ่ง ต้องลงทุนในการวางท่อใหม่ ค่าของเขตบริการจึงเป็นค่าที่ไม่ถาวร ค่าการลงทุนใหม่จึงต้องพิจารณาตามศักยภาพที่เป็นจริง

ค่าการลงทุนด้านสาธารณูปโภค จึงขึ้นอยู่กับค่าบริการทั้ง ๒ ลักษณะ ของแต่ละปัจจัยรวมกัน โดยค่าคะแนนตามเขตบริการในปัจจุบัน จะแสดงค่าการลงทุนในระยะสั้น และค่าคะแนนตามศักยภาพจะแสดงค่าการลงทุนในระยะยาวของแต่ละปัจจัยย่อย บริเวณที่มีค่าสูงสุดของการลงทุนด้านสาธารณูปโภครวมได้แก่ บริเวณตลาดตะวันออก ชุมชนท่าไข่ ศูนย์ราชการและพื้นที่โดยรอบและสองฟากข้างของถนนเทศบาล ๒ ช่วงหน้าวัดโสธรวรวิหาร (ดูแผนที่ ๑๖, และค่าปัจจัยภาคผนวกประกอบ)

แสดง คัดแยกภาพการลงทุน
สาธารณูปโภคของรัฐฯ



แนวท่อเมนต์ประปา

ค่าคัดแยกภาพบนพื้นที่

- อันดับที่ 1
- ▣ อันดับที่ 2
- ▤ อันดับที่ 3
- อันดับที่ 4-7

ที่มา : การวิเคราะห์ บทที่ 6

แนวการการใช้ที่ดินชุมชนเมือง
เป็นเมืองรองภาคตะวันออก **ฉะเชิงเทรา**



๑๓. การเข้าถึงทางหลวงแผ่นดินฯ สำหรับการ เลือกที่ตั้งอุตสาหกรรมบริการ

บริเวณที่ใกล้ทางหลวงแผ่นดินฯ จะมีโอกาสในการให้บริการประชาชนต่างถิ่นมากกว่า และยังสะดวกในการขนส่งสินค้าและวัตถุดิบจากนอกชุมชนอีกด้วย ได้แก่ กิจการด้านซ่อมรถยนต์ โรงกลึง โรงน้ำแข็ง ร้านวัสดุก่อสร้างฯ โดยให้คะแนนตามระยะทางจากทางหลวงแผ่นดินฯ หรือเส้นทางระดับภูมิภาคตามโครงสร้างการใช้ที่ดินอนาคต (บทที่ ๕ หน้า ๑๔๘) ไปตามเส้นทางคมนาคม ที่สำคัญในชุมชนคือ ถนนสุขประยูร มหาจักรพรรดิ ศุภกิจ ชุมพล ทางเข้าวัดโสธรวรฯ และถนนมรุพงษ์ โดยบริเวณที่อยู่ใกล้สุดตามเส้นทางดังกล่าวได้ ๑ คะแนน บริเวณสองฟากของทางหลวงฯ ได้คะแนนสูงสุดเท่ากับระยะที่ใกล้ที่สุด (ค่าคะแนนผูกผันตามระยะทางจากทางหลวงแผ่นดินฯ) นอกนั้นได้ ๐ คะแนน (ไม่มีการเข้าถึงตามโครงสร้างอนาคต)

ง. ให้คะแนนตามระยะทางและรูปแบบการเข้าถึง

โดยพิจารณาจากความจริงที่ว่า ความแตกต่างในการเดินทางของประชาชน ไม่ได้ขึ้นอยู่กับระยะทางเพียงประการเดียว ยังขึ้นอยู่กับธรรมชาติของมนุษย์ ได้แก่ ความเหน็ดเหนื่อยจากการเดินทาง ซึ่งมีผลทำให้ค่าแตกต่างของการเดินทางแตกต่างกัน เป็นช่วง ๆ ตามรูปแบบของการเข้าถึง ดังนี้ (ดูบทที่ ๒ หน้า ๑๘)

ระยะ ๐ - ๕๐๐ เมตรแรก จากแหล่งบริการ อยู่ในระยะการเดินทางที่เหมาะสม

สามารถเข้าถึงแหล่งบริการสะดวกทั้งการเดิน จักรยาน รวมทั้งพาหนะอื่น ๆ ค่าความแตกต่างจะขึ้นอยู่กับระยะทางเพียงอย่างเดียว โดยให้ค่าแตกต่างกัน ๑ คะแนน ทุก ๆ ระยะทาง ๑๐๐ เมตร จากแหล่งบริการดังนี้

ช่วงระยะ ๐ - ๑๐๐ เมตร จากแหล่งบริการ ได้คะแนน ๒๕ คะแนน

ช่วงระยะ ๑๐๐ - ๒๐๐ เมตร จากแหล่งบริการ ได้คะแนน ๒๔ คะแนน

ช่วงระยะ ๒๐๐ - ๓๐๐ เมตร จากแหล่งบริการ ได้คะแนน ๒๓ คะแนน

ช่วงระยะ ๓๐๐ - ๔๐๐ เมตร จากแหล่งบริการ ได้คะแนน ๒๒ คะแนน

ช่วงระยะ ๔๐๐ - ๕๐๐ เมตร จากแหล่งบริการ ได้คะแนน ๒๑ คะแนน

ระยะ ๕๐๐ - ๑,๐๐๐ เมตร จากแหล่งบริการ ไม่อยู่ในระยะที่เหมาะสม

สำหรับการเดิน แต่ยังคงอยู่ในระยะที่สามารถเดินไปใช้บริการได้ และอยู่ในระยะที่เหมาะสมของการใช้จักรยานและพาหนะอื่น ได้ค่าคะแนนลดลงจากรูปแบบการเข้าถึงที่ลดลง ๑ คะแนนจากช่วงที่เหมาะสมสำหรับการเดิน (๐ - ๕๐๐ เมตร) และมีค่าแตกต่างภายในช่วงระยะเดียวกันของรูปแบบการเข้าถึงตามระยะทาง ๑๐๐ เมตรละ ๑ คะแนน ดังนี้

- ช่วงระยะทาง ๕๐๐ - ๖๐๐ เมตร จากแหล่งบริการ ได้ ๑๕ คะแนน
- ช่วงระยะทาง ๖๐๐ - ๗๐๐ เมตร จากแหล่งบริการ ได้ ๑๔ คะแนน
- ช่วงระยะทาง ๗๐๐ - ๘๐๐ เมตร จากแหล่งบริการ ได้ ๑๓ คะแนน
- ช่วงระยะทาง ๘๐๐ - ๙๐๐ เมตร จากแหล่งบริการ ได้ ๑๒ คะแนน
- ช่วงระยะทาง ๙๐๐ - ๑,๐๐๐ เมตร จากแหล่งบริการ ได้ ๑๑ คะแนน

ระยะ ๑,๐๐๐ - ๒,๐๐๐ เมตร จากแหล่งบริการ พันระยะที่สามารถเดินได้ และพันระยะที่เหมาะสมสำหรับการขี่จักรยานเพื่อไปยังที่หมาย แต่ยังคงอยู่ในระยะที่สามารถใช้จักรยาน ได้สูงสุดคือไม่เกิน ๒,๐๐๐ เมตร และสามารถใช้เวลาที่ใช้เครื่องยนต์ได้ มีค่าจากรูปแบบการเข้าถึง ๒ คะแนน ตามรูปแบบที่สามารถเข้าถึงได้ที่เหลืออยู่ (ลดลง ๓ รูปแบบคือ ระยะการเดินทางที่เหมาะสม ระยะสูงสุดสำหรับการเดินและระยะการใช้จักรยานที่เหมาะสม) ได้คะแนนแต่ละช่วงดังนี้

- ช่วงระยะทาง ๑,๐๐๐ - ๑,๑๐๐ เมตร จากแหล่งบริการ ได้ ๑๒ คะแนน
- ช่วงระยะทาง ๑,๑๐๐ - ๑,๒๐๐ เมตร จากแหล่งบริการ ได้ ๑๑ คะแนน
- ช่วงระยะทาง ๑,๒๐๐ - ๑,๓๐๐ เมตร จากแหล่งบริการ ได้ ๑๐ คะแนน
- ช่วงระยะทาง ๑,๓๐๐ - ๑,๔๐๐ เมตร จากแหล่งบริการ ได้ ๙ คะแนน
- ช่วงระยะทาง ๑,๔๐๐ - ๑,๕๐๐ เมตร จากแหล่งบริการ ได้ ๘ คะแนน
- ช่วงระยะทาง ๑,๕๐๐ - ๑,๖๐๐ เมตร จากแหล่งบริการ ได้ ๗ คะแนน
- ช่วงระยะทาง ๑,๖๐๐ - ๑,๗๐๐ เมตร จากแหล่งบริการ ได้ ๖ คะแนน
- ช่วงระยะทาง ๑,๗๐๐ - ๑,๘๐๐ เมตร จากแหล่งบริการ ได้ ๕ คะแนน
- ช่วงระยะทาง ๑,๘๐๐ - ๑,๙๐๐ เมตร จากแหล่งบริการ ได้ ๔ คะแนน
- ช่วงระยะทาง ๑,๙๐๐ - ๒,๐๐๐ เมตร จากแหล่งบริการ ได้ ๓ คะแนน

ระยะทาง ๒,๐๐๐ เมตรขึ้นไปจากแหล่งบริการ เป็นระยะที่ต้องใช้พาหนะที่มี เครื่องจักรในการเดินทาง มีค่าคะแนนของรูปแบบการเดินทางเพียง ๑ คะแนน คือลดลงอีก ๑ คะแนน จากช่วง ๑,๐๐๐ - ๒,๐๐๐ เมตร เนื่องจากพันระยะทางที่สามารถใช้จักรยานได้ และไม่มีค่าแตกต่าง กันทุกระยะที่เกิน ๒,๐๐๐ เมตรจากแหล่งบริการ เนื่องจากต้องใช้พาหนะหรือรถยนต์เหมือนกัน ค่า แตกต่างจึงขึ้นอยู่กับเวลาและค่าใช้จ่ายในการเดินทาง ซึ่งมีค่าแตกต่างกันน้อยมาก เพราะชุมชนมีขนาด เล็ก และสภาพการจราจรเบาบาง โดยเฉพาะเมื่อเทียบกับความแตกต่างของคะแนนภายในช่วงระยะ . ที่ต่ำกว่า ๒,๐๐๐ เมตรที่กล่าวแล้ว จึงไม่นำมาพิจารณา ค่าคะแนนของระยะทางในช่วงนี้จึงเท่ากับ ๑ คะแนน

ทั้งนี้ระยะทางทั้งหมดที่ใช้ เปรียบเทียบ เป็นค่าคะแนนของปัจจัยตามรูปแบบของการเข้าถึงเป็นระยะทางที่เป็นจริง ตามเส้นทางคมนาคมจากพื้นที่ที่ต้องการทราบค่าไปยังแหล่งบริการ ตามโครงสร้างการใช้ที่ดินอนาคต (ดูแผนที่ ๑๓ ประกอบ) ปัจจัยที่ใช้ การให้คะแนนดังกล่าวได้แก่

๑๔. การเข้าถึงบริการการศึกษาของประชาชน ระดับการศึกษาที่จำเป็น

ต่อชุมชน ได้แก่ ระดับอนุบาล ประถมศึกษา มัธยมศึกษาตอนต้น และมัธยมศึกษาตอนปลาย ให้คะแนนตามระยะทางและรูปแบบการเข้าถึง โดยมีหลักการว่า ประชาชนจะเดินทางไปใช้บริการการศึกษา ยังสถานศึกษาที่ใกล้ที่สุด ในแต่ละระดับที่ต้องการ และให้ค่าความสำคัญของปัจจัยการเข้าถึงสถานศึกษาระดับอนุบาล = ระดับประถมศึกษา = ระดับมัธยมศึกษาตอนต้นและปลายรวมกัน และให้ค่าความสำคัญของระดับมัธยมต้น เท่ากับระดับมัธยมปลาย ส่วนการศึกษาในระดับอาชีวศึกษาและอุดมศึกษา มีค่าความสำคัญน้อย เมื่อเทียบกับระดับอนุบาลหรือประถมศึกษา จึงไม่นำมาพิจารณา

บริเวณที่มีค่าการเข้าถึงบริการการศึกษาสูงสุด ได้แก่บริเวณเชิงสะพานบางปะกงฝั่งตะวันตก บริเวณมณเฑียรเรืองวุฒิ-มหาจักรพรรดิ และบริเวณชุมชนท่าไข่ รองลงมาได้แก่บริเวณรอบ ๆ บริเวณที่มีค่าสูงสุดและในบริเวณเชิงสะพานบางปะกงฝั่งตะวันออก บริเวณที่มีค่าของปัจจัยต่ำสุด อยู่ในบริเวณรอบนอกของชุมชนทางทิศเหนือ (ดูคะแนนรวมปัจจัย ภาคผนวก และแผนที่ ๑๗ ประกอบ)

๑๕. การเข้าถึงบริการชุมชน ได้แก่การเข้าถึงบริการทางด้านสาธารณสุข,

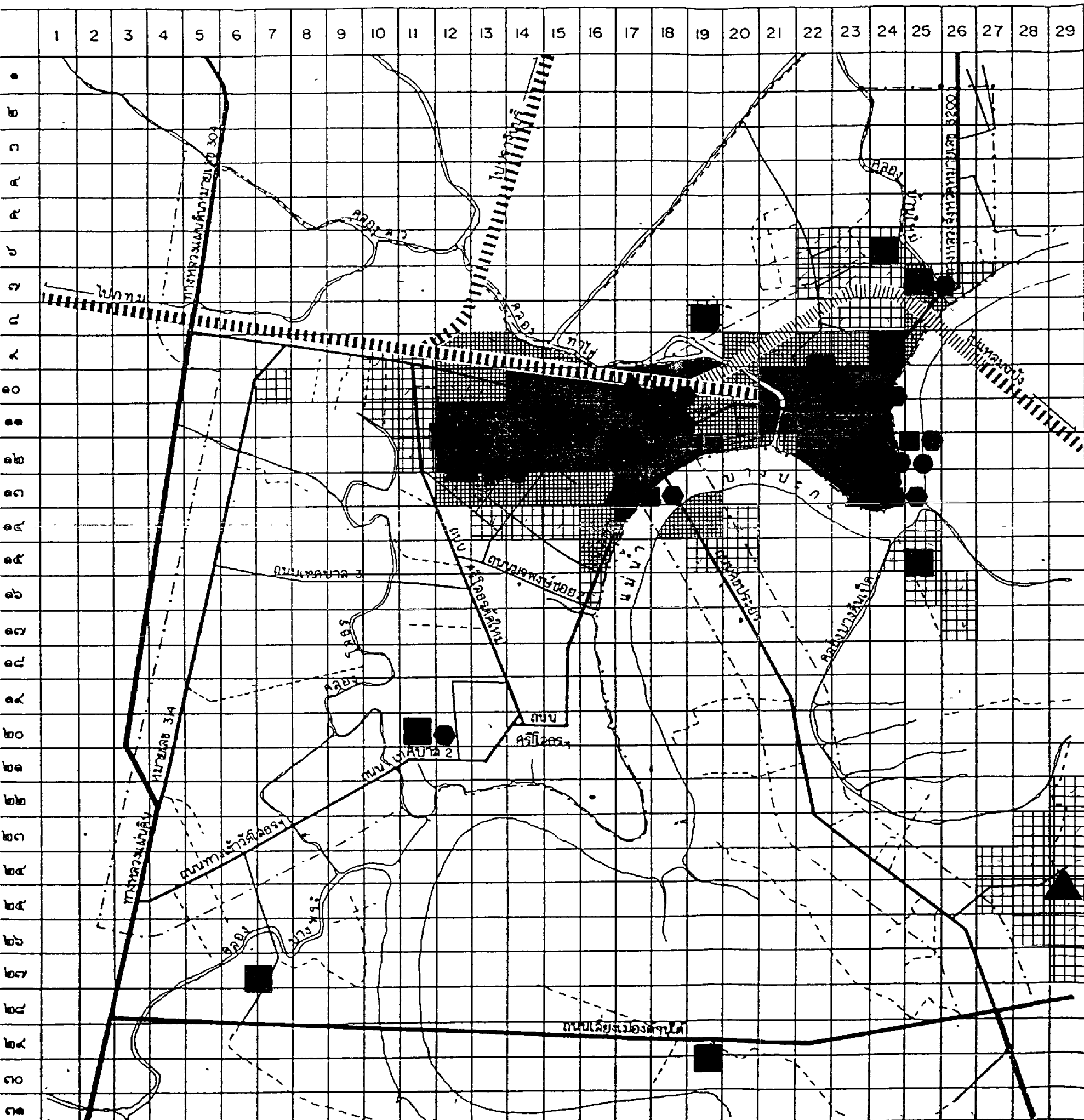
ความปลอดภัยและสถานที่พักผ่อนหย่อนใจในชุมชน ให้แต่ละปัจจัยดังกล่าวมีค่าความสำคัญเท่ากัน โดยพิจารณาให้คะแนนแต่ละปัจจัยย่อยดังนี้

๑๕.๑ บริการด้านสาธารณสุข พิจารณาการเข้าถึง สถานที่รักษาพยาบาล

ระดับพื้นฐานของรัฐในชุมชน ได้แก่สถานอนามัย ๒ แห่ง ศูนย์สาธารณสุข ๑ แห่ง และโรงพยาบาลประจำจังหวัดฯ ๑ แห่ง และการเข้าถึงสถานบริการระดับสูง สำหรับผู้ป่วยหนัก ซึ่งมีอยู่เพียงแห่งเดียวคือโรงพยาบาลประจำจังหวัดฉะเชิงเทรา ให้คะแนนตามระยะทางและรูปแบบการเข้าถึงแหล่งบริการที่ใกล้ที่สุดในแต่ละระดับ และนำคะแนนรวมกันโดยให้ค่าความสำคัญของทั้ง ๒ ระดับการรักษาเท่ากัน

บริเวณที่มีค่าสูงสุดของการบริการด้านสาธารณสุข ได้แก่บริเวณรอบ ๆ โรงพยาบาลประจำจังหวัดฉะเชิงเทรา ซึ่งเป็นสถานที่รับรักษาผู้ป่วยทั้งปวมุณีและทุติยมุณี

แสดง คัญภาพการเข้าถึง
บริการ การศึกษา



ที่ตั้ง - ระดับการลอน

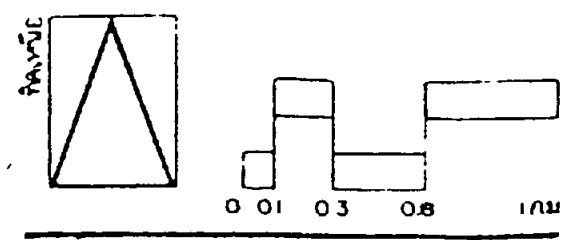
- ▲ อนุบาล
- ประถมศึกษา
- ⬡ มัธยมศึกษาตอนต้น
- มัธยมศึกษาตอนต้น

ค่าคัญภาพบนพื้นที่

- อันดับที่ 1
- ▨ อันดับที่ 2
- ▧ อันดับที่ 3
- อันดับที่ 4-7

ที่มา : การวิเคราะห์ บทที่ 6

แนวทางการใช้ที่ดินชุมชนเมือง
เกิดเป็นเมืองรองจากกรุงเทพฯ นครเชิงเทรา



๑๕.๒ บริการด้านความปลอดภัย ความปลอดภัยของประชาชนได้แก่

ความปลอดภัยด้านชีวิตและทรัพย์สิน พิจารณาโดยให้ค่าความแตกต่างของการเข้าถึงสถานีตำรวจ
ภูธรจะเชิงเทรา แทนค่าความปลอดภัยด้านชีวิตและการเข้าถึงสถานีตำรวจดับเพลิง แทนค่าความ
แตกต่างของความปลอดภัยด้านทรัพย์สิน โดยให้ทั้ง ๒ ปัจจัยดังกล่าวมี "ค่าความสำคัญ" ต่อการเลือก
ที่ตั้งฯ เท่ากัน มีหลักการให้คะแนนแต่ละปัจจัยดังนี้

๑๕.๒.๑ การเข้าถึงสถานีตำรวจภูธรจะเชิงเทรา โดยให้

ค่าคะแนน ๑ คะแนน ต่อระยะทางทุก ๆ ๑๐๐ เมตร ตามเส้นทางคมนาคมจากบริเวณสถานีฯ
ไปยังพื้นที่ที่ต้องการทราบค่า บริเวณใกล้สถานีตำรวจฯ มากที่สุดจะได้สูงสุด และบริเวณที่อยู่ไกลสถานี
ตำรวจฯ มากที่สุดจะได้ค่าเท่ากับ ๑ คะแนน ส่วนบริเวณที่เข้าถึงไม่ได้เนื่องจากไม่มีเส้นทางคมนาคม
ได้คะแนน ๐ คะแนน โดยมีสมมติฐานว่า เจ้าหน้าที่ตำรวจจะเดินทางไปที่เกิดเหตุด้วยพาหนะรถยนต์
ทุกครั้ง ค่าความแตกต่างของการเข้าถึง จึงขึ้นอยู่กับระยะทางจากบริเวณสถานีตำรวจภูธรจะเชิงเทรา
ไปยังพื้นที่ที่ต้องการทราบค่าแต่เพียงอย่างเดียว

๑๕.๒.๒ การเข้าถึงสถานีตำรวจดับเพลิง ซึ่งตั้งอยู่ในบริเวณ

เชิงสะพานบางปะกง ย่านตลาดตะวันออกริมแม่น้ำบางปะกง มีบริการทั้งรถดับเพลิงและ เรือดับเพลิง
ให้คะแนนตามระยะทางเช่นเดียวกับการเข้าถึงสถานีตำรวจฯ โดยรถดับเพลิงให้คะแนนตาม เส้น
ทางถนน ส่วนเรือดับเพลิงให้คะแนนตามระยะห่างจากบริเวณสถานีฯ ไปยังพื้นที่ ๒ ฟากข้างแม่น้ำ
บางปะกง โดยให้ค่าความสำคัญเท่าเทียมกัน บริเวณที่มีค่า การเข้าถึงบริการด้านตำรวจดับเพลิง
รวมสูงสุดคือ บริเวณที่ตั้งสถานีดับเพลิง

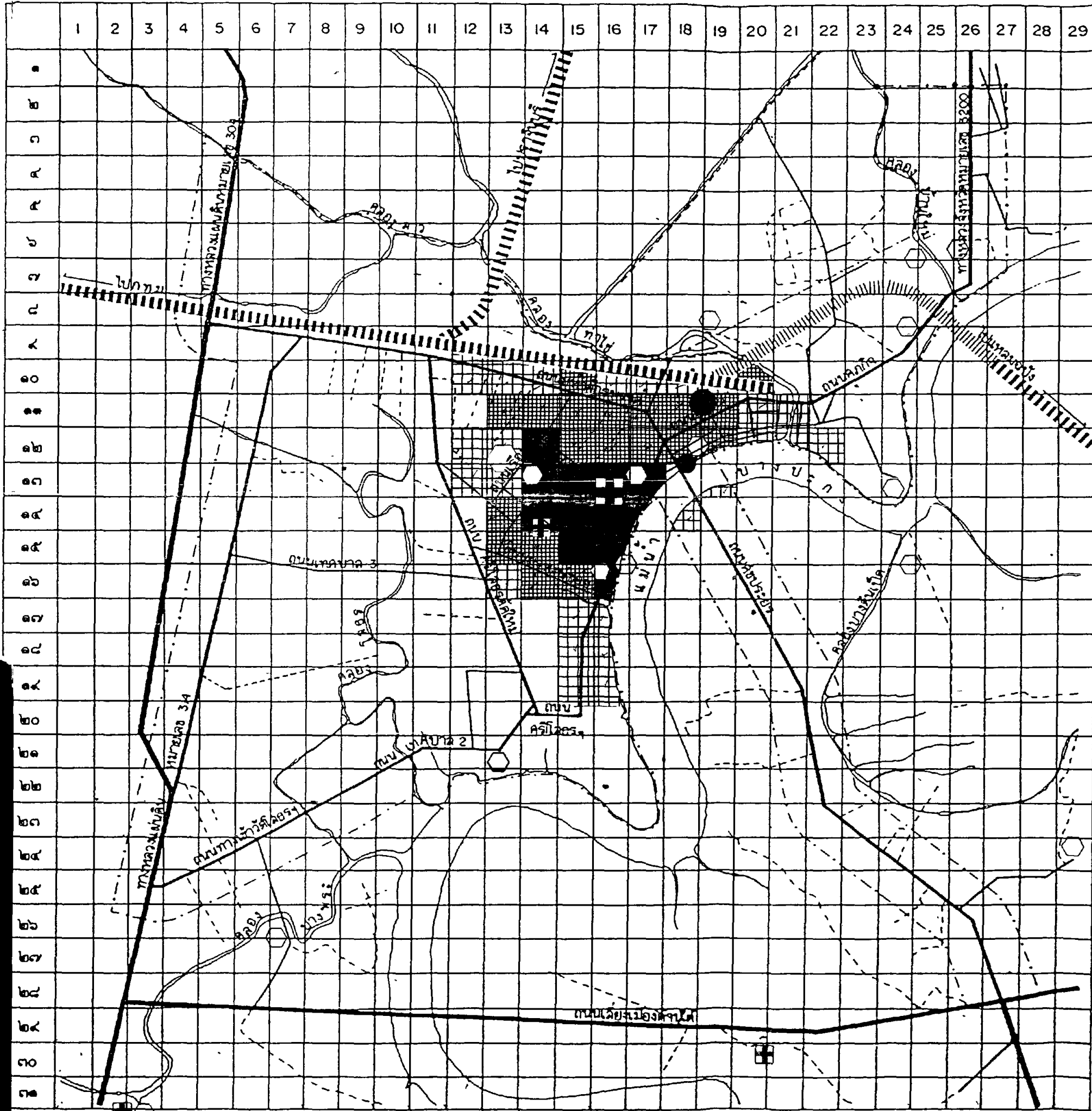
๑๕.๓ การเข้าถึงสถานที่พักผ่อนภายในชุมชน พิจารณาเป็น ๒ ระดับ

คือ ระดับท้องถิ่นและระดับศูนย์กลางชุมชน การพิจารณาค่าคะแนนคล้ายคลึงกับการพิจารณาคะแนน
ของปัจจัยด้านสาธารณสุข โดยสถานที่พักผ่อนระดับท้องถิ่นได้แก่ สวนสาธารณะ ๒ แห่ง และวัดวาอาราม
ทางพุทธ และคริสต์ศาสนา ในระดับชุมชนเมือง ได้แก่ สนามกีฬาและสวนสาธารณะหน้าศาลากลาง
จังหวัดฉะเชิงเทรา บริเวณที่มีค่าบริการสูงสุดคือบริเวณรอบ ๆ สนามกีฬาและสวนสาธารณะประจำ
จังหวัด

เมื่อรวมคะแนนทั้ง ๓ ปัจจัยดังกล่าว โดยปรับช่วงคะแนนเท่ากับ

๐ - ๑๐๐ คะแนน แต่ละปัจจัยก่อนรวม บริเวณที่มีค่าของปัจจัยรวมสูงสุดคือ บริเวณที่ตั้งศูนย์ราชการ
และรอบ ๆ โรงพยาบาลประจำจังหวัด รองลงมาได้แก่บริเวณถนนมหาจักรพรรดิ ตลาดตะวันออกและ
บริเวณถนนมรุพงษ์ ขอย ๒ (ดูแผนที่ ๑๘ ประกอบ) (ดูค่าของปัจจัย ภาคผนวก)

แสดง คัญภาพการเข้าถึง
บริการชุมชน ของ -
ประชาชน

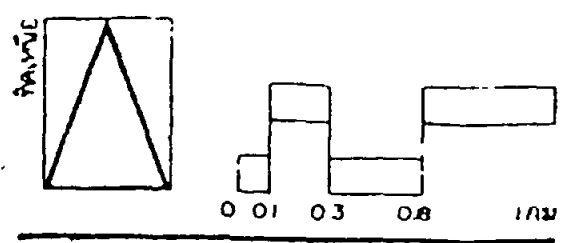


- ตำแหน่งที่ตั้ง
- โรงพยาบาล
 - สถานีอนามัย
 - สถานีไฟฟ้ากลาง
 - สถานีพักผ่อนหย่อนใจ
 - สถานีตำรวจภูธรฯ
 - สถานีตำรวจดับเพลิง

- ค่าคัญภาพบนพื้นที่
- อันดับที่ 1
 - อันดับที่ 2
 - อันดับที่ 3
 - อันดับที่ 4 - 7

ที่มา : การวิเคราะห์ บทที่ 6

แนวทางการใช้ที่ดินชุมชนเมือง
เมืองเป็นเมืองรองภาคตะวันออกเฉียงเหนือ





๑๖. การเข้าถึงตลาดสด แยกบริการของตลาดสดเป็นปัจจัยอิสระจากบริการทางสังคมอื่น ๆ เนื่องจากความสำคัญต่อชุมชนสูงมาก โดยเป็นกิจกรรมเบื้องต้นของชุมชน ที่ก่อให้เกิดกิจกรรมต่อเนื่องในลักษณะต่าง ๆ รวมทั้งความถี่ในการใช้บริการ ซึ่งมีสูงมาก คือประมาณ ๑ ครั้งต่อวัน

การพิจารณาการเข้าถึง พิจารณาตามระยะทางและรูปแบบการเข้าถึงตลาดสดทั้ง ๓ แห่ง ของชุมชนในหลักการที่ว่า ประชาชนจะใช้บริการตลาดสดที่อยู่ใกล้ที่สุดแห่งใดแห่งหนึ่ง โดยไม่คำนึงถึงขนาดหรือค่านิยม ค่าสูงสุดคือ ๒๕ คะแนนในบริเวณรอบ ๆ ตลาดสดทั้ง ๓ แห่ง ซึ่งรวมตัวอยู่ในบริเวณ ถนนชุมพลริมคลองท่าไข่ และค่าต่ำสุดเท่ากับ ๑ คะแนน (มูลค่าของปัจจัย ภาคผนวก)

๑๗. แหล่งงานสำหรับที่พักอาศัย การเลือกที่ตั้งแหล่งพักอาศัยให้ใกล้แหล่งงานเพื่อให้ได้ความสะดวก และประหยัดในการเดินทางไปทำงาน แหล่งงานของชุมชนฯ ได้แก่ ศูนย์ราชการ ย่านการค้าตลาดตะวันออก นิคมอุตสาหกรรมแห่งใหม่ ให้คะแนนตามระยะทางและรูปแบบการเข้าถึง โดยให้ค่าความสำคัญต่อการเลือกที่ตั้งทั้ง ๓ ปัจจัยย่อย เท่ากัน

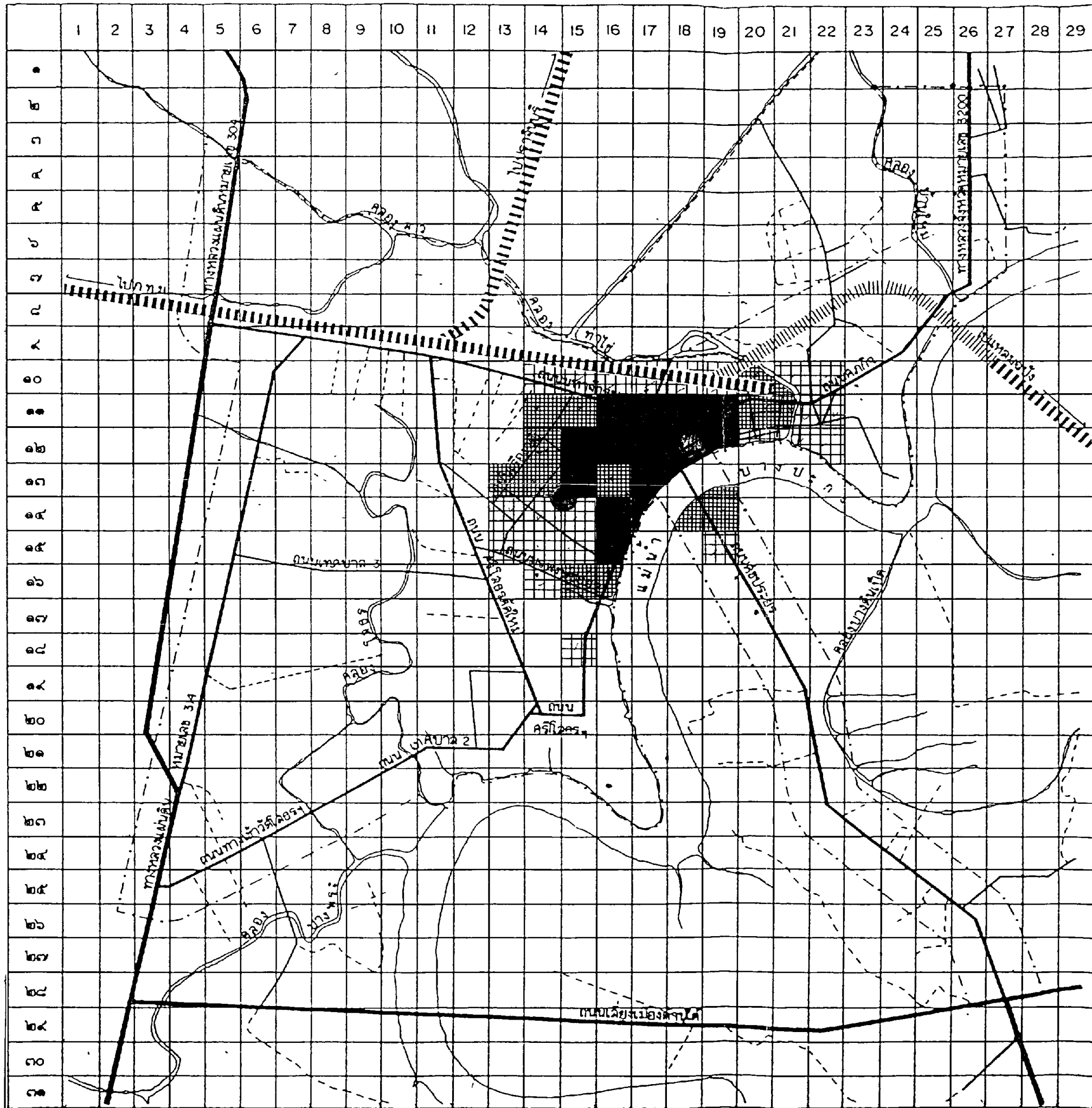
บริเวณที่มีศักยภาพการเข้าถึงแหล่งงานรวมดีที่สุดคือ บริเวณสี่แยกเชิงสะพานบางปะกงฝั่งตะวันตก และพื้นที่ต่อเนื่องตามเส้นทางคมนาคม ที่ติดต่อกับถนนมหาจักรพรรดิชุมพล และถนนมรุพงษ์ รองลงมาได้แก่พื้นที่ ริมคลองท่าไข่ฝั่งตะวันตก ถนนเรืองวุฒิ เชิงสะพานบางปะกงฝั่งตะวันออกและถนนมรุพงษ์ ซอย ๒ ช่วงติดกับถนนมรุพงษ์ (ดูแผนที่ ๑๘, ค่าปัจจัยภาคผนวก ประกอบ)

จ. ให้คะแนนตามระยะทางภายในเขตอิทธิพล

๑๘. การเข้าถึงแหล่งดึงดูดทางเศรษฐกิจ แหล่งดึงดูดทางเศรษฐกิจ ได้แก่ บริเวณที่มีกิจกรรมที่ดึงดูดให้ประชาชนเข้ามาใช้บริการจำนวนมาก ซึ่งมีผลโดยตรงต่อการเลือกที่ตั้งของกิจกรรมทางพาณิชย์ที่จะ เข้ามารับกิจกรรมในระยะที่ใกล้กิจกรรมหลักดังกล่าวให้มากที่สุด

โอกาสในการขายสินค้า ขึ้นอยู่กับจำนวนผู้มาใช้บริการในกิจกรรมหลัก และระยะทาง โดยผู้มาใช้บริการหลักจะหาซื้อสินค้าในลักษณะ เป็นผลพลอยได้ของการมาใช้บริการหลัก ที่ตั้งของอาคารพาณิชย์จึงควรอยู่ในระยะที่เหมาะสมสำหรับการเดิน คือไม่เกิน ๕๐๐ เมตร และบริเวณที่ใกล้กว่าจะมีโอกาสในการขายสินค้าได้มากกว่า

แสดง คัญภาพการเข้าถึง
แหล่งงานในชุมชนฯ



- ตำแหน่งที่ตั้ง
- ศูนย์ราชการ
 - ย่านธุรกิจศูนย์กลางชุมชน
 - นิคมอุตสาหกรรมฯ

- ค่าคัญภาพบนพื้นที่
- อันดับที่ 1
 - อันดับที่ 2
 - อันดับที่ 3
 - อันดับที่ 4-7

ที่มา : การวิเคราะห์ บทที่ 6

แนวทางการใช้ที่ดินชุมชนเมือง
เพื่อเป็นเมืองรองฯ พ.ศ. ๒๕๓๖ **นครเชียงใหม่**



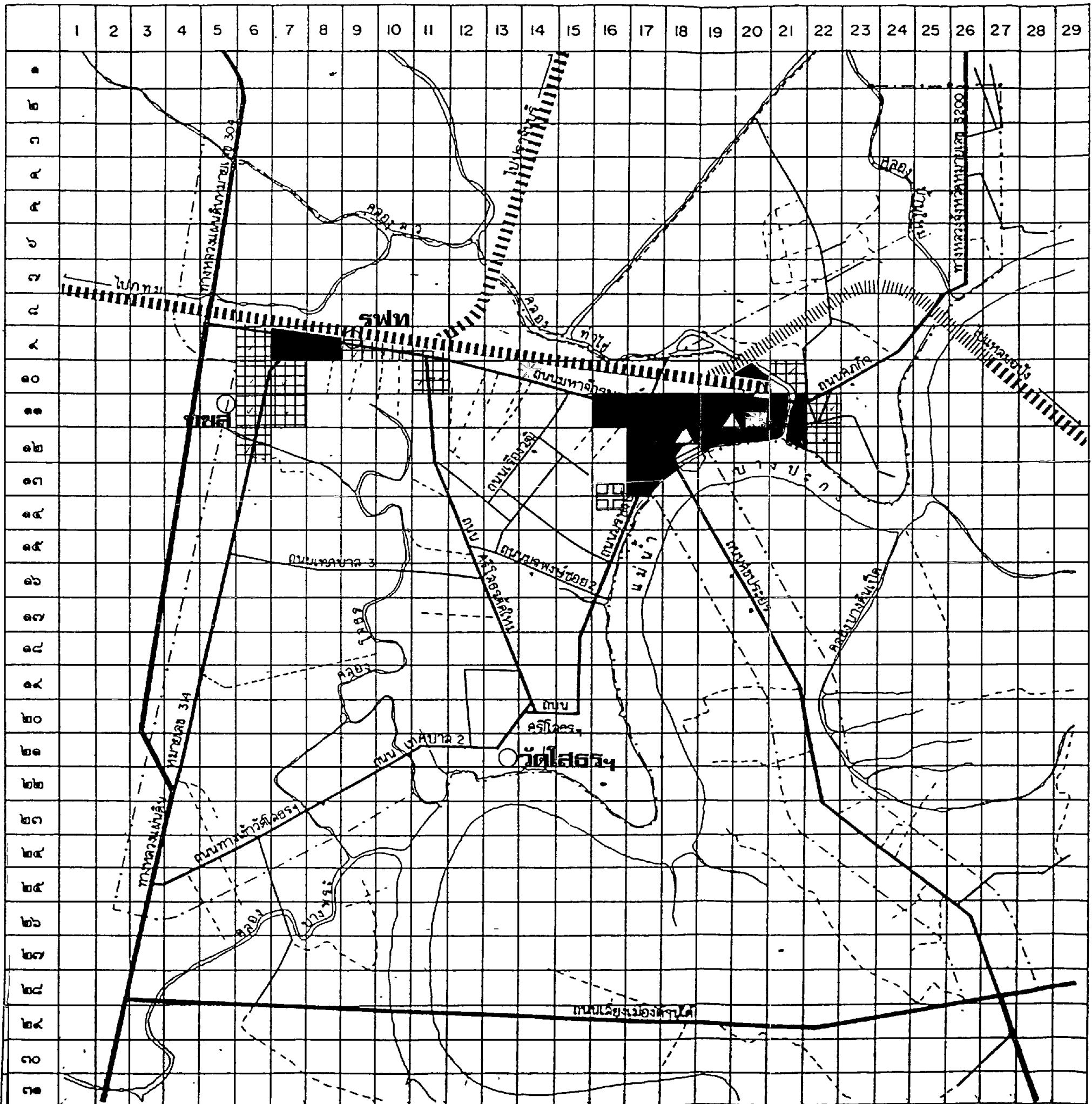
การให้คะแนน ให้ค่าความแตกต่างของบริเวณที่อยู่ในระยะที่สามารถทำการค้าได้และบริเวณที่ไม่สามารถทำการค้าได้ และให้ค่าความแตกต่างภายในระยะที่อยู่ในเขตอิทธิพล ๕๐๐ เมตร บริเวณที่ใกล้กว่าจะได้คะแนนสูงกว่า ได้ค่าของคะแนนโดยเปรียบเทียบระยะทางตามเส้นทางคมนาคมจากแหล่งดึงดูดทางเศรษฐกิจดังนี้

ระยะทาง	๐ - ๑๐๐ เมตร	จากกิจกรรมหลัก	ได้ค่าคะแนน	๑๐๔ คะแนน
ระยะทาง	๑๐๐ - ๒๐๐ เมตร	จากกิจกรรมหลัก	ได้ค่าคะแนน	๑๐๓ คะแนน
ระยะทาง	๒๐๐ - ๓๐๐ เมตร	จากกิจกรรมหลัก	ได้ค่าคะแนน	๑๐๒ คะแนน
ระยะทาง	๓๐๐ - ๔๐๐ เมตร	จากกิจกรรมหลัก	ได้ค่าคะแนน	๑๐๑ คะแนน
ระยะทาง	๔๐๐ - ๕๐๐ เมตร	จากกิจกรรมหลัก	ได้ค่าคะแนน	๑๐๐ คะแนน
ระยะทาง	๕๐๐ เมตรขึ้นไป	จากกิจกรรมหลัก	เป็นบริเวณที่ไม่อยู่ในระยะที่จะทำการค้าได้	ได้ค่าคะแนน ๐ คะแนน

แหล่งดึงดูดทางเศรษฐกิจ บนพื้นที่ภายในชุมชนเมืองฉะเชิงเทรา ได้แก่ ตลาดสด ๓ แห่งในชุมชน ศูนย์กลางการค้าระดับศูนย์กลางเมืองบริเวณตลาดตะวันออก สถานีรถไฟฉะเชิงเทรา สถานีจอดรถประจำทาง สถานที่ท่องเที่ยวบริเวณวัดโสธรวรวิหาร โรงพยาบาลประจำจังหวัดฉะเชิงเทรา แหล่งมหรสพในชุมชน ได้แก่ โรงภาพยนตร์ ๒ แห่ง บริเวณตลาดตะวันออก และถนนมหาจักรพรรดิ (ดูแผนที่ ๒๐ ประกอบ)

ค่ารวมของปัจจัยการเข้าถึงแหล่งดึงดูดทางเศรษฐกิจ เมื่อรวมค่าของปัจจัยย่อยตามหลักเกณฑ์ดังกล่าว โดยมีค่าความสำคัญของปัจจัยย่อยทั้ง ๗ ปัจจัยเท่าเทียมกัน บริเวณที่มีค่าสูงสุด คือบริเวณเชิงสะพานบางปะกงฝั่งตะวันตก ตลาดตะวันออก ริมคลองท่าไข่และพื้นที่บริเวณสถานีรถไฟฉะเชิงเทราช่วงจุดตัดระหว่างทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๑๔ และถนนมหาจักรพรรดิ ซึ่งเป็นพื้นที่ต่อเนื่องระหว่างสถานีรถไฟ และสถานีจอดรถประจำทางระหว่างจังหวัดแห่งใหม่ (ดูแผนที่ ๒๐, ค่าปัจจัย ภาคผนวก ประกอบ)

๑๔. การเข้าถึงแหล่งงานสำหรับการค้า แหล่งงานภายในชุมชนที่สำคัญต่อการพิจารณาได้แก่ ศูนย์ราชการ, กองพันทหารช่างที่ ๒ รักษาพระองค์, สถานศึกษาระดับอาชีวศึกษาและอุดมศึกษา รวม ๓ แห่ง นิคมอุตสาหกรรมแห่งใหม่ และพื้นที่ ๒ ฟากข้างของถนนชุมพล, มหาจักรพรรดิ และถนนสุขประยูร (ดูแผนที่ ๒๑ ประกอบ)



แสดง แนวการคำนวณพื้นที่ จากแหล่งดึงดูดกิจกรรม ทางเศรษฐกิจ

- ตำแหน่งที่ตั้ง
- ย่านธุรกิจศูนย์กลางชุมชน
 - โรงพยาบาล
 - ตลาดสด
 - โรงภาพยนตร์

บขส สถานีจอดรถประจำทาง

รฟท สถานีรถไฟ

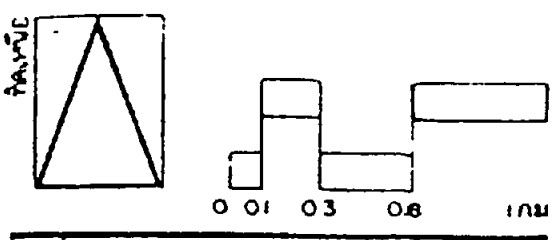
วัดโสธร. สถานที่ท่องเที่ยววัดโสธร-วรวิหาร

ค่าศักยภาพบนพื้นที่

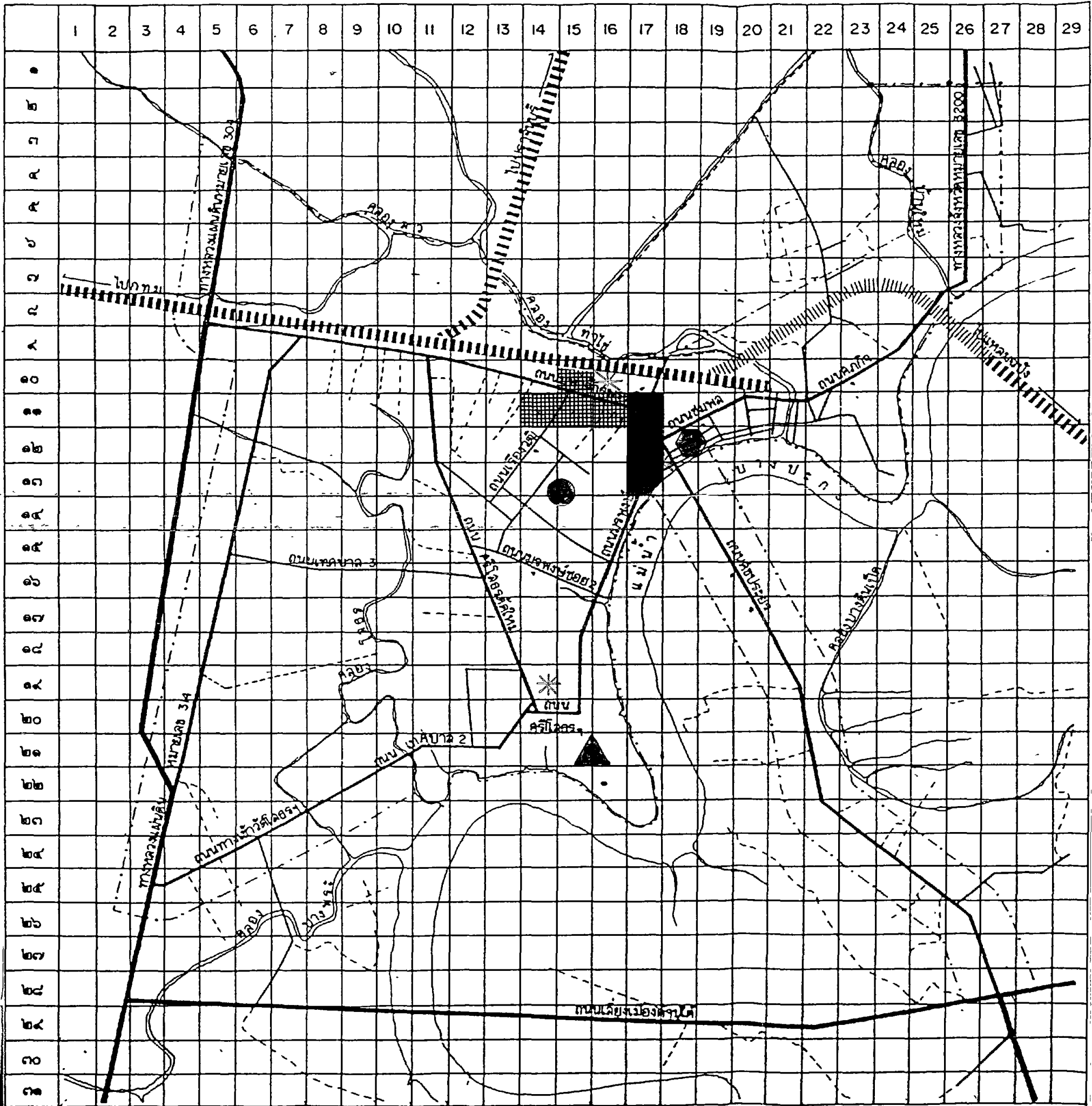
- อันดับที่ 1
- อันดับที่ 2
- อันดับที่ 3
- อันดับที่ 4-7

ที่มา : การวิเคราะห์ บทที่ 6

แนวทางการใช้ที่ดินชุมชนเมือง เป็นเมืองรองภาคตะวันออกเฉียงเหนือ



แสดง แนวการค้ำบพื้นที่ จากแหล่งงาน

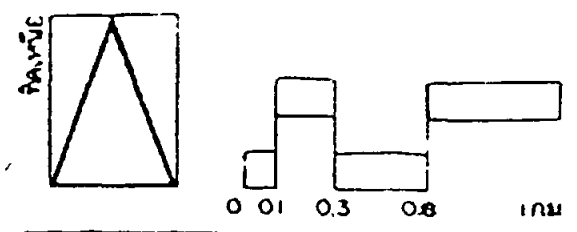


- ตำแหน่งที่ตั้ง
- ศูนย์ราชการ
 - ย่านธุรกิจศูนย์กลางชุมชน
 - กองพันทหารช่างที่ 2
 - นิคมอุตสาหกรรม ฯ
 - สถานศึกษาระดับอุดมศึกษา

- ค่าศักยภาพบนพื้นที่
- อันดับที่ 1
 - อันดับที่ 2
 - อันดับที่ 3
 - อันดับที่ 4-7

ที่มา : การวิเคราะห์ บทที่ 6

แนวท เรการใช้ที่ดินชุมชนเมือง
เกิดเป็นเมืองรองภาคตะวันออกเฉียงเหนือ



การให้คะแนน พิจารณา เช่นเดียวกับแหล่งดึงดูดทางเศรษฐกิจ โดยบริเวณ แหล่งงานจะเป็นที่รวมของประชากรจำนวนมาก โดยมีจุดหมายหลัก เพื่อมาทำงาน การซื้อหาสินค้าเป็น วัตถุประสงค์รองหรือผลพลอยได้ ส่วนพื้นที่ ๒ ฝากข้างของถนนชุมพล มหาจักรพรรดิ สุขประยูรเป็น ถนนที่สั้นที่สุดที่เชื่อมต่อจากย่านการค้าใจกลางเมืองกับทางหลวงแผ่นดินระดับภูมิภาค มีศักยภาพจาก ยวดยานที่วิ่งเข้าสู่ใจกลางเมือง (จุดที่ ๒ ประกอบ) โดยให้คะแนนพื้นที่ ๒ ฝากข้างของถนนดังกล่าว เท่ากับ ๑ คะแนน บริเวณอื่นได้ ๐ คะแนน

บริเวณที่มีค่าการเข้าถึงแหล่งงานสำหรับการเลือกที่ตั้งด้านการค้าสูงสุด ได้แก่บริเวณถนนมหาจักรพรรดิ ถนนมรุพงษ์ช่วงใกล้สี่แยกเชิงสะพานบางปะกงฝั่งตะวันตก รองลงมาคือบริเวณถนนมหาจักรพรรดิช่วงติดกับถนนเรืองวุฒิ (ดูแผนที่ ๒๑, ค่าปัจจัย ภาคผนวกประกอบ)

ง. ให้คะแนนโดยเปรียบเทียบน้ำหนักของแต่ละปัจจัย

ให้บริเวณที่มีค่าต่ำสุดในพื้นที่เท่ากับ ๐ คะแนน ส่วนบริเวณอื่นให้คะแนนโดย เปรียบเทียบกับบริเวณที่มีค่าต่ำสุด ใช้กับปัจจัยที่ไม่สามารถหาค่าหรือข้อมูลที่สะท้อนค่าของปัจจัยอย่าง แท้จริงได้ ดังนี้

๒๐. การเข้าถึงเส้นทางคมนาคม สำหรับการเลือกที่ตั้งของภาคเอกชน

ให้คะแนนบริเวณที่ไม่สามารถเข้าถึงเส้นทางคมนาคม ได้เลย มีคะแนน ๐ คะแนน

บริเวณที่เข้าถึงเส้นทางคมนาคมสายประธานได้โดยผ่านถนนลูกรังหรือ ถนนที่มีสภาพไม่ใคร่ดีได้คะแนน ๑ คะแนน

บริเวณที่เข้าถึงเส้นทางคมนาคมสายประธานหรือถนนที่มีสภาพดีได้ โดยตรง ได้ ๒ คะแนน (ดูแผนที่ ๑๓ ประกอบ)

๒๑. สภาพแวดล้อม สภาพแวดล้อมที่ดี จะมีผลให้เกิดความต้องการที่ตั้ง ตามคุณค่าของมลภาวะที่ดีที่ปรากฏ และพยายามหลีกเลี่ยงบริเวณที่มีมลพิษ การให้คะแนนพิจารณา แยกแต่ละประเด็น เป็นอิสระต่อกัน โดยให้ค่าความสำคัญเท่าเทียมกัน ให้คะแนนโดยการเปรียบเทียบ ระดับคุณค่าที่ปรากฏให้บริเวณที่มีค่าต่ำสุด เท่ากับ ๐ คะแนน เป็นเกณฑ์ โดยค่าคะแนนมลภาวะที่ดีให้ ตามคุณค่าที่ดีของสภาพแวดล้อม และให้คะแนนมลภาวะที่เลว ผกผันกับค่าที่ได้ โดยมลภาวะที่เลวที่สุด จะได้ค่าน้อยที่สุด ดังรายละเอียดดังนี้

๒๑.๑ สภาพแวดล้อมที่ดี ได้แก่สภาพแวดล้อมที่ดีตามธรรมชาติ คือ แม่น้ำ ลำคลองต่าง ๆ ให้คะแนน ๑ คะแนน แก่บริเวณที่อยู่โดยรอบ และให้คะแนน ๑ คะแนน ในบริเวณ รอบ ๆ สภาพแวดล้อมที่ดีที่เกิดจากการสร้างของมนุษย์ ได้แก่ สวนสาธารณะ ๒ แห่งในชุมชน สถานที่ สำคัญทางศาสนาทุกแห่ง เมื่อรวมทั้ง ๒ ปัจจัยดังกล่าวจะได้ค่าคะแนนบนพื้นที่ คือ

บริเวณที่อยู่ในสภาพแวดล้อมที่ดีทั้งทางธรรมชาติและ การสร้างของมนุษย์ ได้ ๒ คะแนน
 บริเวณที่อยู่ในสภาพแวดล้อมที่ดี อย่างใดอย่างหนึ่ง ได้ ๑ คะแนน
 บริเวณที่ไม่ได้รับสภาพแวดล้อมที่ดีทั้งสองประการ ได้ ๐ คะแนน

๒๑.๒ สภาพแวดล้อมที่เลว ได้แก่มลพิษทางด้านเสียง โสภณ ภายใน
 ชุมชน ให้คะแนนโดยคำนึงถึงปริมาณของมลพิษ ในเชิงเปรียบเทียบ โดยให้คะแนนดังนี้
 (ดูแผนที่ ๑๓ ประกอบ)

บริเวณที่มีมลพิษสูงสุดในชุมชน ได้แก่ ๒ ฟากข้างของถนนในระดับ
 ภูมิภาค ตามโครงสร้างการใช้ที่ดินอนาคต และบริเวณรอบ ๆ โรงฆ่าสัตว์แห่งใหม่ ได้คะแนน
 ๐ คะแนน

บริเวณที่มีมลพิษรองลงมา ได้แก่ ๒ ฟากข้างของถนนสายประธานของ
 ของชุมชน ได้แก่ ถนนมหาจักรพรรดิ ถนนศุภกิจ ถนนชุมพล ถนนสุขประดิษฐ์และพื้นที่ ๒ ฟากข้างเส้นทาง
 รถไฟสายตะวันออก ได้คะแนน ๑ คะแนน

บริเวณ ๒ ฟากของถนนระดับรองอื่น ๆ ที่เหลือ ไม่รวมถนนซอย
 ต่าง ๆ ได้ ๒ คะแนน และบริเวณอื่น ๆ ที่เหลือ ซึ่งไม่มีมลพิษดังกล่าว ได้ ๓ คะแนน

เมื่อนำคะแนนของทั้ง ๒ ปัจจัยย่อยมารวมกันโดยปรับช่วงคะแนน
 ๐ - ๑๐๐ คะแนนก่อน ได้พื้นที่ที่มีสภาพแวดล้อมที่ดีที่สุดในชุมชน กระจายอยู่ในบริเวณชุมชนวัดโพธาราม
 ทางด้านใต้สุด บริเวณวัดบางพระริมคลองบางพระ บริเวณรอบ ๆ วัดโสธรวรวิหาร บริเวณสวน
 สาธารณะหน้าเรือนจำจังหวัด บริเวณสี่แยกเชิงสะพานบางปะกงฝั่งตะวันตก ริมแม่น้ำบางปะกงบริเวณ
 วัดแหลมไต้ และบริเวณวัดเทพนิมิตริมคลองบ้านใหม่ ทางเหนือของชุมชน (ดูแผนที่ ๒๒, ค่าปัจจัย
 ภาคผนวก ประกอบ)

๒๒. เจ้าของที่ดิน เป็นปัจจัยประกอบในการเลือกที่ตั้งสาธารณูปการของ
 รัฐ โดยใช้ประกอบกับปัจจัยด้านราคาที่ดิน ซึ่งหากบริเวณที่ต้องการเป็นที่ดินของรัฐ หรือหน่วยงาน
 ที่เกี่ยวข้องกับรัฐ จะทำให้เกิดความสับสนและประหยัดการลงทุนของรัฐ มากขึ้น ซึ่งจะส่งผลทำให้
 เกิดค่าความแตกต่างต่อการเลือกที่ตั้งของสาธารณูปการ สถานที่ราชการ ตามความยากง่ายในการใช้
 ที่ดินดังกล่าว ดังนี้ (ดูแผนที่ ๒๓ ประกอบ)

บริเวณที่ดิน ในกรรมสิทธิ์ของสำนักงานปฏิรูปที่ดิน ได้ ๐ คะแนน เนื่องจาก
 มีข้อจำกัดอย่างมากตาม พ.ร.บ.ปฏิรูปที่ดิน ที่ห้ามนำที่ดินที่ได้ประกาศเป็นเขตปฏิรูปที่ดิน ไปใช้ประโยชน์
 ลักษณะอื่น นอกจากเพื่อเกษตรกรรมและที่ศึกษาสำหรับกิจการ

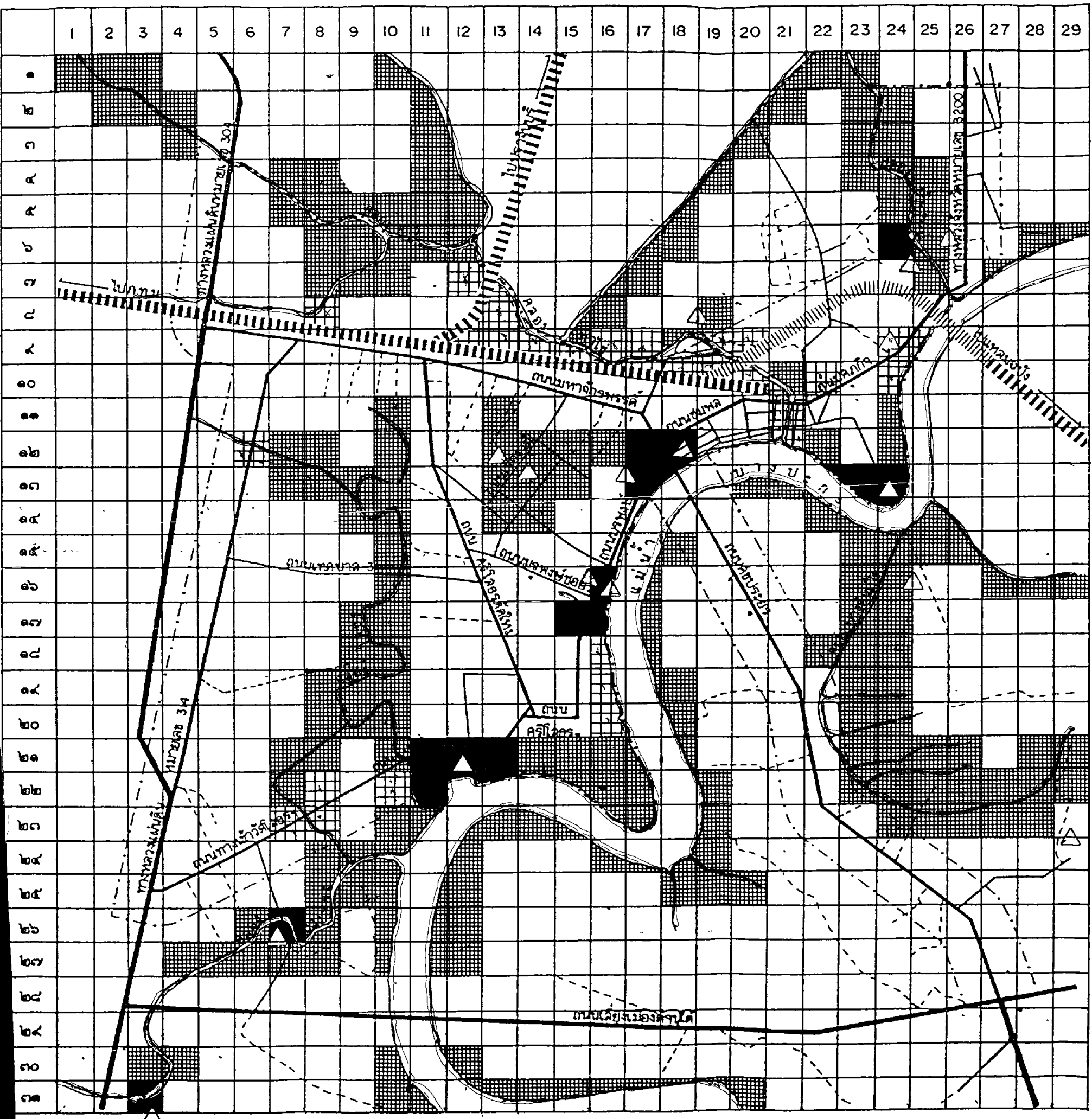
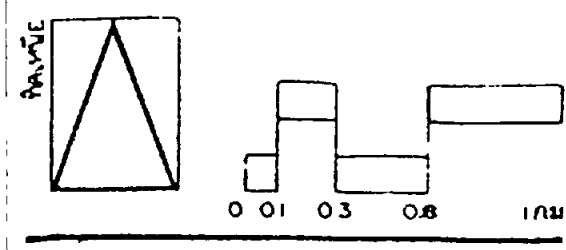
แสดง คัดแยกภาพบนพื้นที่ของ
สภาพแวดล้อม

- แม่น้ำ ลำคลอง
- เส้นทางรถไฟ
- เส้นทางคมนาคมระดับ
ภาค
- เส้นทางคมนาคมระดับ
ชุมชน
- สถานที่พักผ่อนหย่อนใจ

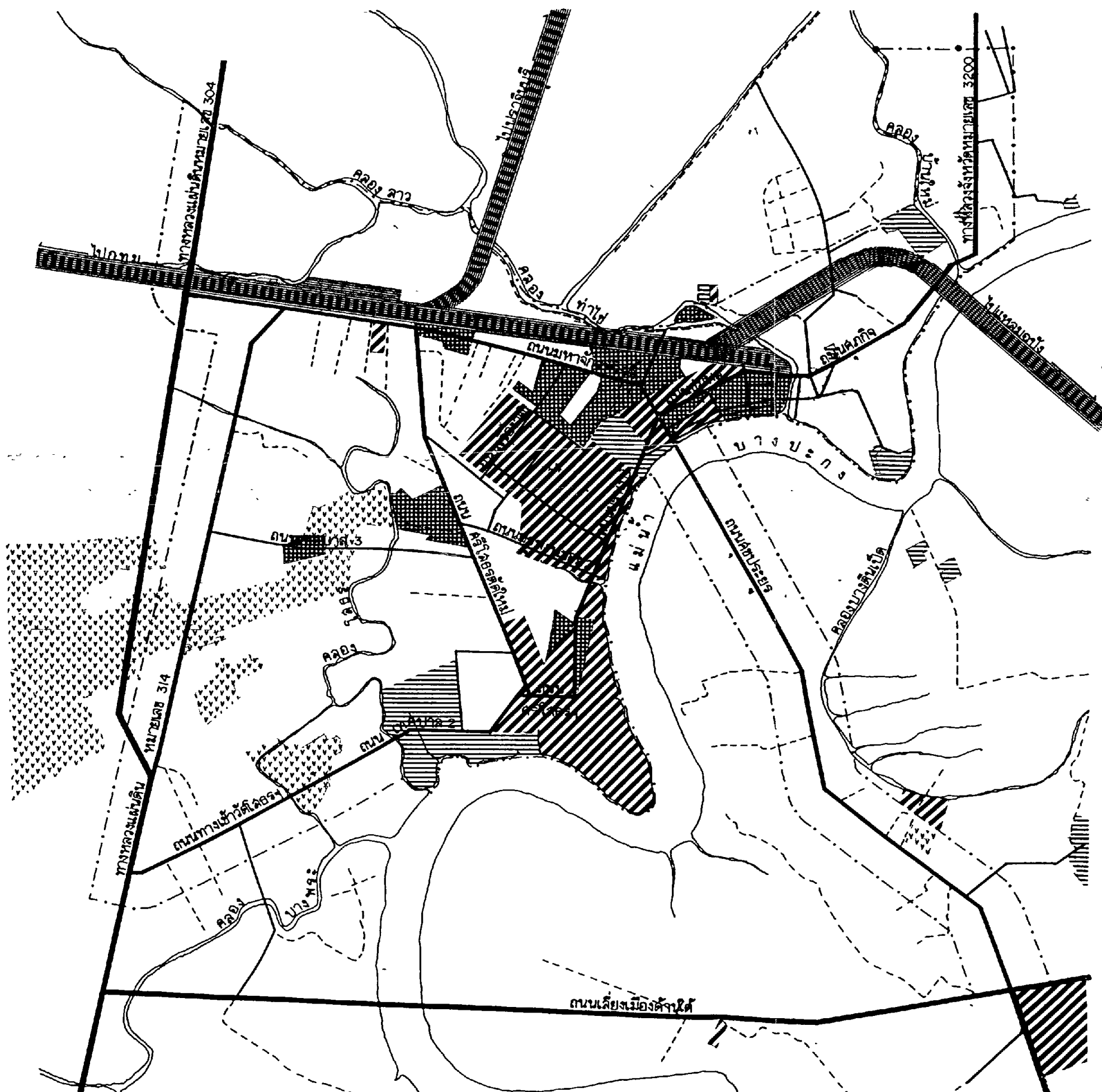
- ค่าคัดแยกภาพบนพื้นที่
- อันดับที่ 1
 - อันดับที่ 2
 - อันดับที่ 3
 - อันดับที่ 4-7

ที่มา : การวิเคราะห์ บทที่ 6







แนวทางการใช้ที่ดินชุมชนเมือง
เพื่อเป็นเมืองรองรับการขยายตัว **ฉะเชิงเทรา**



แสดง กรมสิทธิในที่ดิน

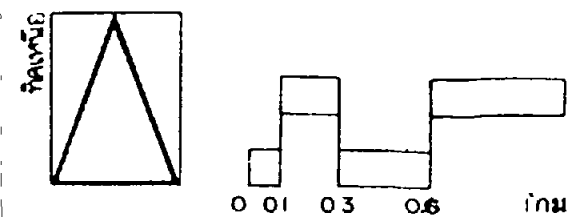


กรมสิทธิของ

-  ราชพัสดุ
-  การรถไฟฯประเทศไทย
-  ทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์
-  สถาบันคานา
-  สำนักงานปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม
-  เอกชน

ที่มา : สำนักผังเมือง
กระทรวงมหาดไทย

แนวทางการใช้ที่ดินชุมชนเมือง
เพื่อเป็นเมืองรองภาคตะวันออก **ฉะเชิงเทรา**



บริเวณที่ดินในกรรมสิทธิ์ของประชาชน ได้ ๑ คะแนน การนำมาใช้เพื่อประโยชน์ของรัฐ ต้องติดต่อกับซื้อหรือออกกฎหมายเวนคืนที่ดิน

บริเวณที่ดินในกรรมสิทธิ์ของสถาบันทางศาสนา และสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์เป็นหน่วยงานกึ่งเอกชนได้ ๒ คะแนน

บริเวณที่ดิน ในกรรมสิทธิ์ของการรถไฟแห่งประเทศไทย ซึ่งเป็นรัฐวิสาหกิจ การขอใช้ทำได้ง่ายกว่าของภาคเอกชนได้ ๓ คะแนน

และบริเวณที่ดินในกรรมสิทธิ์ของราชพัสดุ ซึ่งเป็นที่ดินของรัฐ โดยตรง ได้ค่าคะแนนสูงสุดคือ ๔ คะแนน

๒๓. โอกาสในการถือครองที่ดิน พิจารณาผู้ถือครองที่ดินในปัจจุบัน บริเวณที่สามารถซื้อ-ขายเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ประกอบการภาคเอกชนได้ จะได้รับการพิจารณาก่อน เพราะจะทำให้เกิดความมั่นใจในการลงทุนได้มากกว่า ใช้ประกอบกับปัจจัยอื่นในการตัดสินใจของภาคเอกชน เพื่อเพิ่มค่าความสำคัญของปัจจัยนั้น ให้มีค่าความสำคัญใกล้เคียงกับปัจจัยอื่น โดยรวมกับปัจจัยด้านสภาพแวดล้อม ปัจจัยราคาที่ดิน สำหรับการเลือกที่ตั้งพื้นที่พักอาศัย และอุตสาหกรรมบริการตามลำดับ (ดูปัจจัยการเลือกที่ตั้ง หน้า ๑๕๑ ประกอบ) โดยมีค่าความสำคัญ เท่าเทียมกัน และมีค่าคะแนนภายในของปัจจัยดังนี้

บริเวณที่ดิน ที่ถือครองโดยประชาชน สามารถซื้อ-ขายได้อย่างเสรี ได้ ๑ คะแนน

บริเวณที่ดินของรัฐ และหน่วยงานอื่นยกเว้นสำนักงานปฏิรูปที่ดิน เพื่อเกษตรกรรม ได้ ๐ คะแนน

ส่วนบริเวณที่ดินของสำนักปฏิรูปที่ดิน ไม่นำมาพิจารณา เนื่องจากข้อจำกัดทางด้านกฎหมาย (ดูปัจจัยด้านเจ้าของที่ดิน ประกอบ) ไม่สามารถใช้ประกอบกิจการของภาคเอกชนได้

๒๔. การลงทุนด้านพื้นที่ของรัฐ ประกอบด้วยการลงทุนด้านที่ดิน และการปรับปรุงพื้นที่ บริเวณที่ลงทุนน้อยที่สุดจะได้คะแนนมากที่สุด ใช้ค่าปัจจัยด้านราคาที่ดิน การลงทุนที่ดินแทนค่าการลงทุนด้านที่ดิน (ดูปัจจัยด้านราคาที่ดิน หน้า ๑๖๐) และค่าสภาพแวดล้อมแทนค่าการปรับปรุงพื้นที่ (ดูปัจจัยด้านสภาพแวดล้อม หน้า ๑๘๐) โดยบริเวณที่มีสภาพแวดล้อมที่ดีจะประหยัดการลงทุนปรับปรุงมากกว่า ใช้กับปัจจัยในการเลือกพื้นที่พักผ่อนหย่อนใจของชุมชน

๒๕. ข้อจำกัดในการใช้ที่ดิน พิจารณาในด้านผลกระทบต่อชุมชนโดยรวม บริเวณที่จะก่อให้เกิดความเสียหายต่อส่วนรวม หากเกิดการใช้ที่ดินบริเวณนั้น ให้คะแนนบริเวณดังกล่าว เท่ากับ ๐ คะแนน และบริเวณที่ไม่อยู่ในข้อจำกัดดังกล่าวได้ ๑ คะแนน บริเวณที่มีข้อจำกัดของการใช้ที่ดินแต่ละประเภท ขึ้นอยู่กับลักษณะเฉพาะของแต่ละประเภทของกิจกรรมดังนี้

๒๕.๑ ข้อจำกัดในการใช้ที่ดินเพื่อการพาณิชย์กรรม ได้แก่บริเวณ ๒ ฟากข้างของถนนระดับภูมิภาค (ดูโครงสร้างการใช้ที่ดินอนาคต หน้า ๑๔๘) ซึ่งได้แก่ ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๐๔, ๓๑๔ ทางตะวันตก และหมายเลข ๓๐๔, By pass ทางด้านใต้ของชุมชน ซึ่งหากเกิดกิจกรรมด้านการค้าในบริเวณดังกล่าว จะก่อให้เกิดแรงดึงดูดให้เกิดการใช้ที่ดินต่อเนื่องต่อไป และก่อให้เกิดปัญหาด้านการจราจรในที่สุด

๒๕.๒ ข้อจำกัดในการใช้ที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรมบริการในชุมชน มีข้อจำกัด เช่นเดียวกับการใช้ที่ดินเพื่อการพาณิชย์ ทั้งตำแหน่ง พื้นที่ และการให้คะแนน แต่มีพื้นที่พิเศษภายในชุมชนที่ห้ามไม่ให้มีการใช้ที่ดินเพื่อประกอบกิจกรรมทางอุตสาหกรรม ได้แก่ รอบ ๆ สถานศึกษา โรงพยาบาลประจำจังหวัด เพื่อไม่ให้เกิดการรบกวนในบริเวณ Sensitive ดังกล่าว โดยยึดพื้นที่ดังกล่าวออกจากการพิจารณา

๒๕.๓ ข้อจำกัดในการใช้ที่ดินเพื่อการพักอาศัย ได้แก่ข้อจำกัดเนื่องจากตำแหน่งถนนระดับภูมิภาคตามโครงสร้างการใช้ที่ดินอนาคต (บทที่ ๕ หน้า ๑๔๘) และข้อจำกัดอันเนื่องมาจากตำแหน่งของรางรถไฟสายตะวันออกในระดับพื้นถนน คือพื้นที่เบื้องหลังทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๑๔, ๓๐๔ ทางด้านตะวันตก หมายเลข ๓๐๔ และ By pass ทางด้านใต้ และพื้นที่เบื้องหลังเส้นทางรถไฟ ทางด้านเหนือของชุมชนระหว่างทางรถไฟกับคลองลาวและคลองท่าไข่ (ดูแผนที่ ๑๓ ประกอบ) ซึ่งหากใช้บริเวณดังกล่าวเป็นที่พักอาศัยจะเกิด Cross Circulation ระหว่างแหล่งพักอาศัยเพื่อมาใช้บริการในชุมชน ซึ่งอยู่อีกฟากหนึ่งของเส้นทางทั้ง ๒ ดังกล่าว อันจะก่อให้เกิดอันตรายจายมวดยานบนทางหลวงฯ และขบวนรถไฟที่วิ่งผ่านไป-มาได้

ให้คะแนนบริเวณที่มีข้อจำกัดทั้งจากเส้นทางระดับภูมิภาคและรางรถไฟระดับพื้นดิน ได้คะแนน ๐ คะแนน, บริเวณที่มีข้อจำกัดอย่างใดอย่างหนึ่งได้ ๑ คะแนน และบริเวณที่ไม่มีข้อจำกัดในการใช้ที่ดินเพื่อพักอาศัย ซึ่งได้พื้นที่ส่วนใหญ่บริเวณใจกลางชุมชน ได้ ๒ คะแนน

๒๕.๔ ข้อจำกัดในการใช้ที่ดินเพื่อเป็นสถานที่ราชการ ลักษณะของข้อจำกัดตรงข้ามกับข้อจำกัดเพื่อพักอาศัย โดยจะก่อให้เกิด Cross Circulation จากบริเวณใจกลางชุมชน ซึ่งเป็นแหล่งพักอาศัยหนาแน่นเพื่อไปใช้บริการ ยังบริเวณที่มีข้อจำกัดซึ่งเป็นบริเวณเดียวกับข้อ ๒๗.๓ ทั้งพื้นที่และคะแนนของปัจจัย

๖.๑.๔ ตำแหน่งที่ตั้งฯ ที่เหมาะสม

พิจารณาทำแหน่งที่ตั้งที่เหมาะสม หรือตำแหน่งที่ตั้งที่ให้ผลตอบแทนรวมของรัฐ และเอกชนสูงสุดหรือตำแหน่งที่ตั้งที่ประสานผลประโยชน์ของรัฐ และประชาชนสูงสุดของแต่ละประเภทการใช้ที่ดิน โดยรวมคะแนนของปัจจัย (ข้อ ๖.๑.๓) ตามเกณฑ์ในการเลือกที่ตั้ง (๖.๑.๑) ได้ตำแหน่งที่ดีที่สุดสำหรับรัฐ เอกชน ในแต่ละประเภท แล้วจึงนำคะแนนทั้ง ๒ ลักษณะมารวมกันในสัดส่วน ๑ : ๑ ได้ตำแหน่งที่ตั้งที่เหมาะสม สำหรับการใช้จ่ายประโยชน์แต่ละประเภทการใช้ที่ดิน ดังนี้

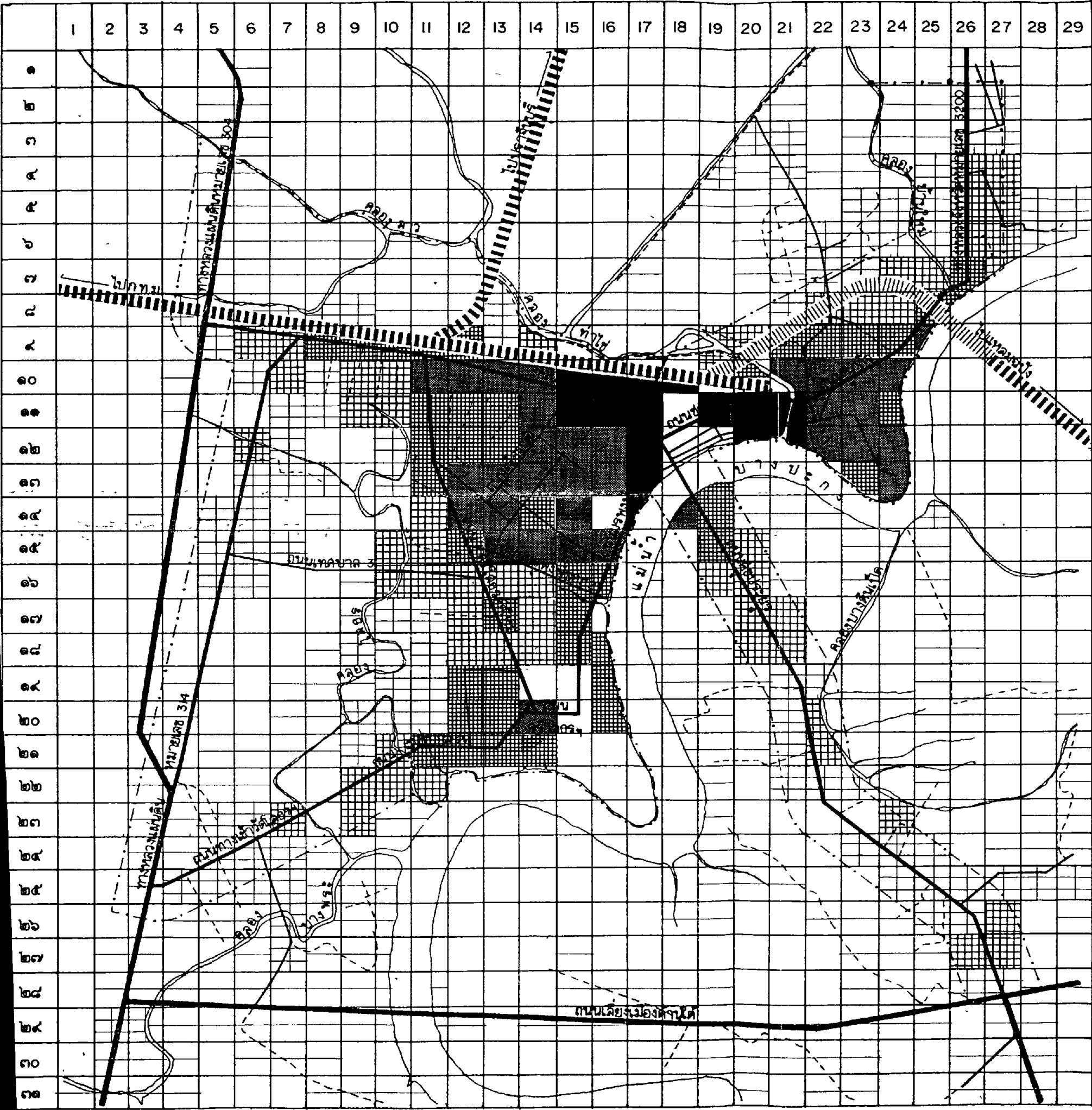
๖.๑.๔.๑ พื้นที่พาณิชย์กรรม ตำแหน่งที่เหมาะสมที่สุด (กลุ่มที่ ๑) สำหรับการใช้จ่ายประโยชน์ด้านการค้าและพักอาศัยหนาแน่นของชุมชนอนาคต คือบริเวณย่านการค้าตลาดตะวันออกทั้งหมด ซึ่งเป็นพื้นที่พาณิชย์ในปัจจุบันและสองฟากข้างของถนนมหาจักรพรรดิ ตั้งแต่มุมถนน เรืองวุฒิปากทางเข้าสู่ศูนย์ราชการ จนถึง เชียงสะพานบางปะกง และหัวถนนรพพงษ์ใกล้สี่แยก เชียงสะพานบางปะกงเช่นกัน

พื้นที่ที่มีความเหมาะสมรองลงมาคือ บริเวณชุมชนท่าไข่, รอบ ๆ ศูนย์ราชการ, สองฟากข้างของถนนมหาจักรพรรดิ ช่วงระหว่างมุมถนนศรีโสธรตัดใหม่ และถนน เรืองวุฒิ และในบางส่วนของบริเวณวัดโสธรวรวิหารทางด้านใต้ของชุมชน ส่วนบริเวณสถานีรถไฟฉะเชิงเทรา และพื้นที่บริเวณข้างเคียงวัดโสธรวรวิหารอยู่ในอันดับถัดมา (ดูแผนที่ ๒๔ ประกอบ)

เมื่อมองในภาพรวม บริเวณที่เหมาะสมสำหรับการพาณิชย์ของชุมชนอนาคต มี ๒ บริเวณ คือ บริเวณตลาดตะวันออก, เชียงสะพานบางปะกง และพื้นที่โดยรอบเป็นบริเวณที่เหมาะสมที่สุดและมีขนาดพื้นที่กว้างกว่า อีกบริเวณคือบริเวณวัดโสธรวรวิหาร มีค่าความสำคัญรองลงมาและมีขนาดเล็ก อยู่นอกอิทธิพลของบริเวณศูนย์กลางแรก มีลักษณะเป็นศูนย์กลางของชุมชนทางด้านใต้ โดยมีตำแหน่งที่ตั้งฯ ตามความต้องการของผู้ประกอบการ และรัฐ ดังนี้

ก. ตำแหน่งที่ตั้งที่ต้องการของผู้ประกอบการ มีความต้องการที่ตั้งฯ คล้ายคลึงกับตำแหน่งที่เหมาะสม (ภาพรวม) โดยพื้นที่ที่ต้องการอันดับแรกคือบริเวณตลาดตะวันออก และ เชียงสะพานบางปะกงฝั่งตะวันตก ถัดมาคือบริเวณมุมถนน เรืองวุฒิ (ปากทางเข้าสู่ศูนย์ราชการ), ริมคลองท่าไข่และถัดมาอีกในบริเวณถนนมหาจักรพรรดิ ช่วงมุมถนนศรีโสธรตัดใหม่ กับถนน เรืองวุฒิ,

แสดง ตำแหน่งที่ตั้งที่เหมาะสม สำหรับพื้นที่พาณิชย์กรรม

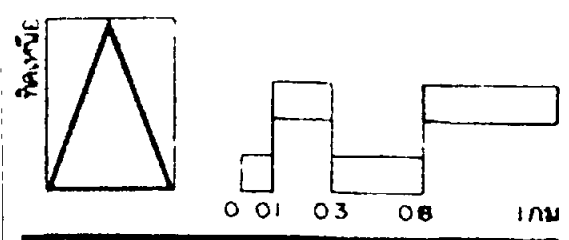


ค่าความเหมาะสมบนพื้นที่

- ลำดับที่ 1
- ▨ ลำดับที่ 2
- ▩ ลำดับที่ 3
- ▧ ลำดับที่ 4
- ▦ ลำดับที่ 5
- ▤ ลำดับที่ 6
- ลำดับที่ 7

ที่มา : การวิเคราะห์ บทที่ 6

แนวทางการใช้ที่ดินชุมชนเมือง เพื่อเป็นเมืองรองภาคตะวันออก **ฉะเชิงเทรา**



บริเวณชุมชนท่าไข่, เชียงสะพานบางปะกงฝั่งตะวันออกและบริเวณวัดโสธรวรวิหาร (ดูแผนที่ ๒๕ ประกอบ)

ข. ตำแหน่งที่ตั้งที่ต้องการของรัฐ ส่วนใหญ่อยู่ในบริเวณใจกลางชุมชน ซึ่งมีบริการสาธารณูปโภคและสาธารณูปการพร้อมมูลอยู่แล้ว ทำให้ประหยัดการลงทุนของรัฐ ได้แก่บริเวณตลาดตะวันออก ชุมชนท่าไข่ บริเวณถนนมหาจักรพรรดิ และรอบ ๆ ศูนย์ราชการ (ดูแผนที่ ๒๖ ประกอบ)

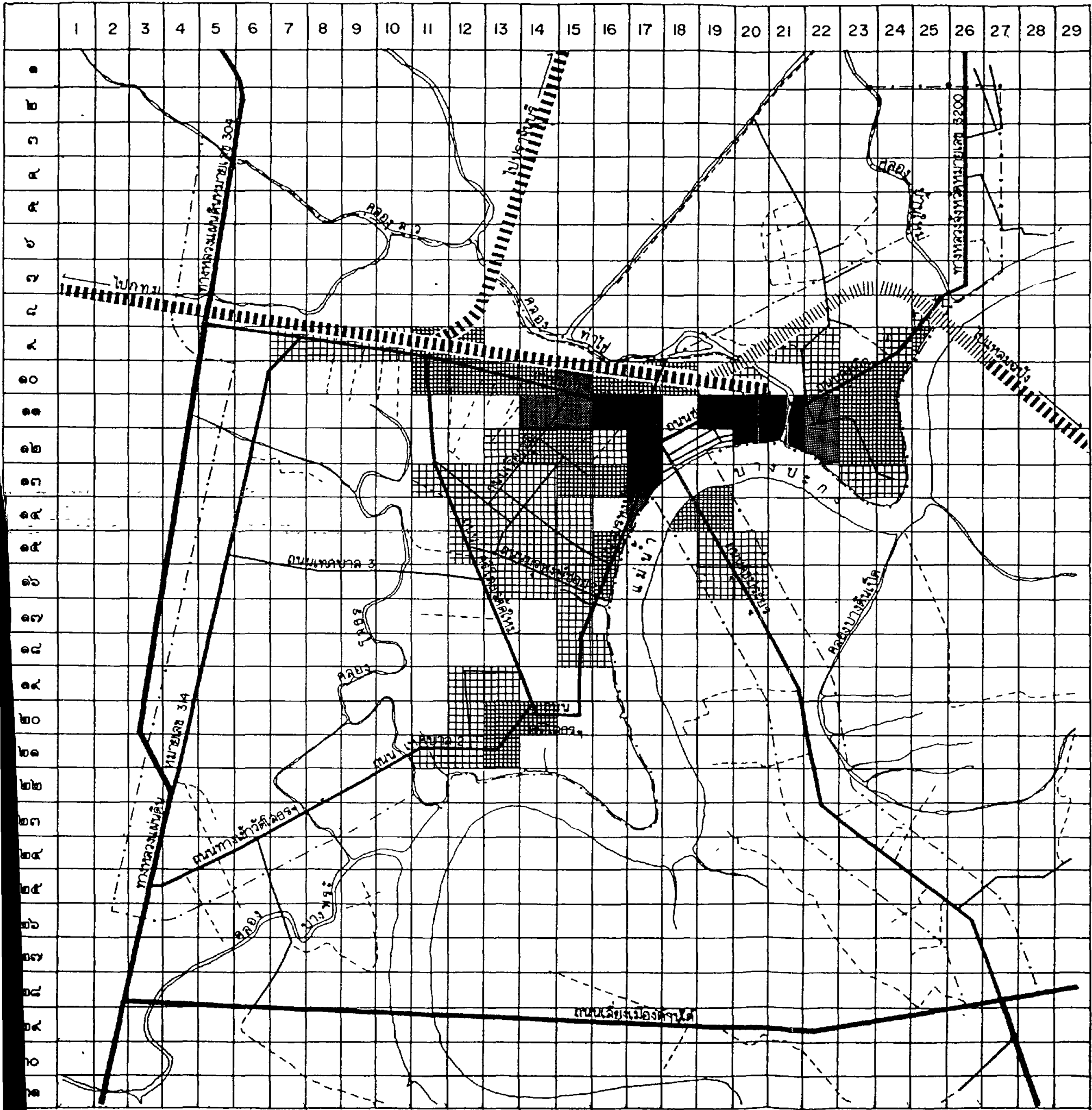
๖.๑.๔.๒ พื้นที่พักอาศัย ตำแหน่งที่เหมาะสมที่สุดสำหรับการใช้ที่ดินเพื่อการพักอาศัยคือ บริเวณตลาดตะวันออก, ชุมชนท่าไข่, ถนนมหาจักรพรรดิตอนตัน, ถนนเรืองวุฒิ, ถนนมรุพงษ์ ช่วงใกล้ถนนมหาจักรพรรดิ และบริเวณเชียงสะพานฝั่งตะวันออก (ดูแผนที่ ๒๗ ประกอบ) โดยมีตำแหน่งที่ตั้งตามความต้องการของประชาชนและรัฐ ดังนี้

ก. ตำแหน่งที่ตั้งที่ประชาชนต้องการ ได้แก่บริเวณถนนมหาจักรพรรดิ และถนนมรุพงษ์ ช่วงที่อยู่ใกล้สะพานบางปะกง และบริเวณเชียงสะพานบางปะกง ฝั่งตะวันออก (ดูแผนที่ ๒๘ ประกอบ) ซึ่งทั้งหมดเป็นพื้นที่ที่สามารถเข้าถึงบริการต่าง ๆ ของรัฐ ภายในชุมชนได้สะดวก และมีราคาที่ดินที่ไม่แพงนัก (ดูรายละเอียดคะแนน ภาคผนวก)

บริเวณที่มีค่าความต้องการที่ตั้งในอันดับรองลงมา (กลุ่ม ๒) ได้แก่พื้นที่โดยรอบของกลุ่มที่ ๑ ตามถนนมหาจักรพรรดิ, เรืองวุฒิ, ชุมพล, ศุภกิจ และถนนสุขประยูร ซึ่งเป็นเส้นทางคมนาคมที่เข้าสู่พื้นที่ในกลุ่มที่ ๑

ข. ตำแหน่งที่ตั้งที่รัฐ ต้องการ คือบริเวณใจกลางชุมชนทั้งหมด ได้แก่พื้นที่ย่านตลาดตะวันออก, ชุมชนท่าไข่, ถนนมหาจักรพรรดิ, รอบ ๆ ศูนย์ราชการและสองฟากข้างของถนนมรุพงษ์ (ดูแผนที่ ๒๙ ประกอบ)

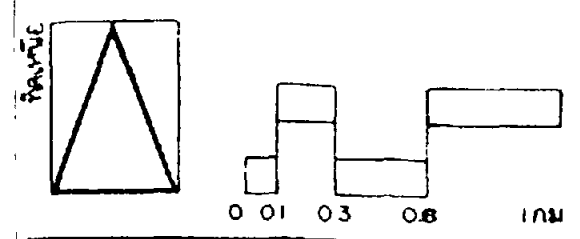
๖.๑.๔.๓ พื้นที่สถาบันราชการ ตำแหน่งที่เหมาะสมคือ บริเวณศูนย์ราชการปัจจุบัน และพื้นที่โดยรอบ เป็นบริเวณที่เหมาะสมทั้งในด้านการลงทุนของรัฐ และการเข้าถึงของประชาชนโดยส่วนใหญ่จะเป็นที่ดินในความดูแลของราชพัสดุและของทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์และอยู่ใกล้บริเวณที่มีประชาชนหนาแน่น ซึ่งได้แก่บริเวณตลาดตะวันออก และชุมชนท่าไข่ (ดูแผนที่ ๓๐ ประกอบ) โดยมีรายละเอียดความต้องการที่ตั้งฯ ของประชาชนและรัฐ ดังนี้



แสดง ความต้องการที่ดินพื้นที่
พาณิชย์กรรม ของ-
ผู้ประกอบการ

- ค่าความต้องการ
- ลำดับที่ 1
 - ลำดับที่ 2
 - ลำดับที่ 3
 - ลำดับที่ 4
 - ลำดับที่ 5-7

ที่มา : การวิเคราะห์ บทที่ 6
แนวทางการใช้ที่ดินชุมชนเมือง
เกิดเป็นเมืองรองภาคตะวันออกเฉียงเหนือ



แสดง ความต้องการที่ดินที่
พาณิชย์กรรม ของรัฐฯ

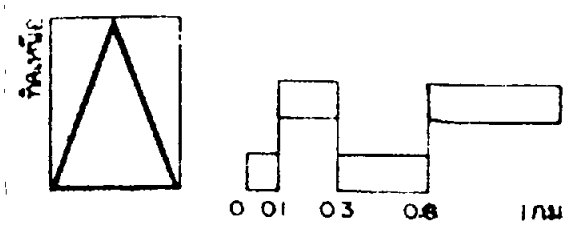
ลำดับความต้องการ

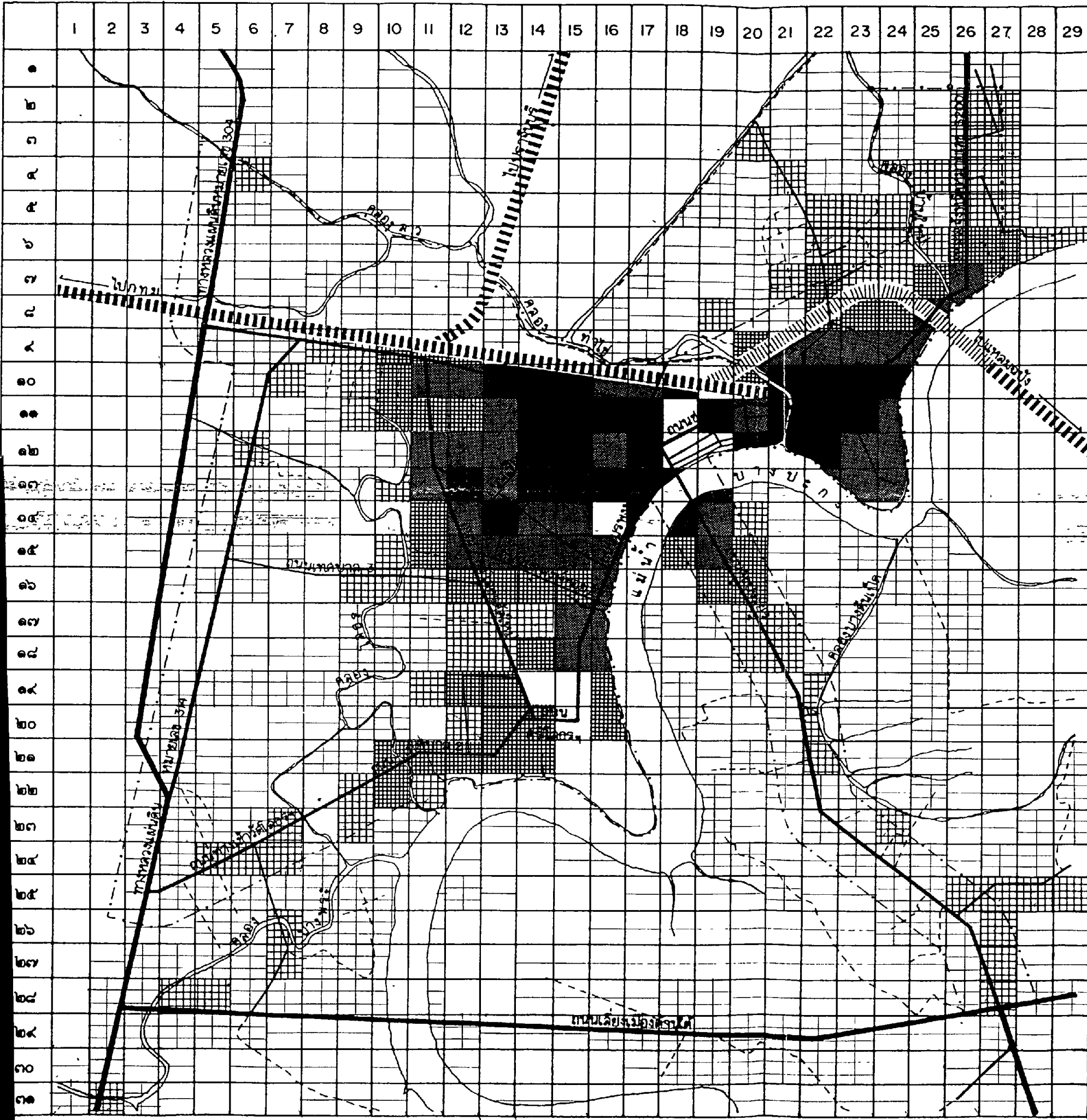
- ลำดับที่ 1
- ลำดับที่ 2
- ลำดับที่ 3
- ลำดับที่ 4
- ลำดับที่ 5-7



ที่มา : การวิเคราะห์ บทที่ 6








แนวทางการใช้ที่ดินชุมชนเมือง
เพื่อเป็นเมืองรองฯ และ วัฒนธรรม นครเชียงใหม่





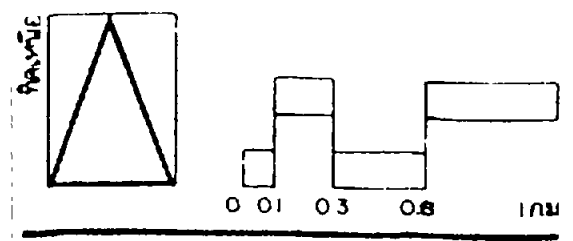
แผนที่ 27
แสดง ตำแหน่งที่ดินที่เหมาะสมสำหรับพื้นที่พักอาศัย

ค่าความเหมาะสมบนพื้นที่

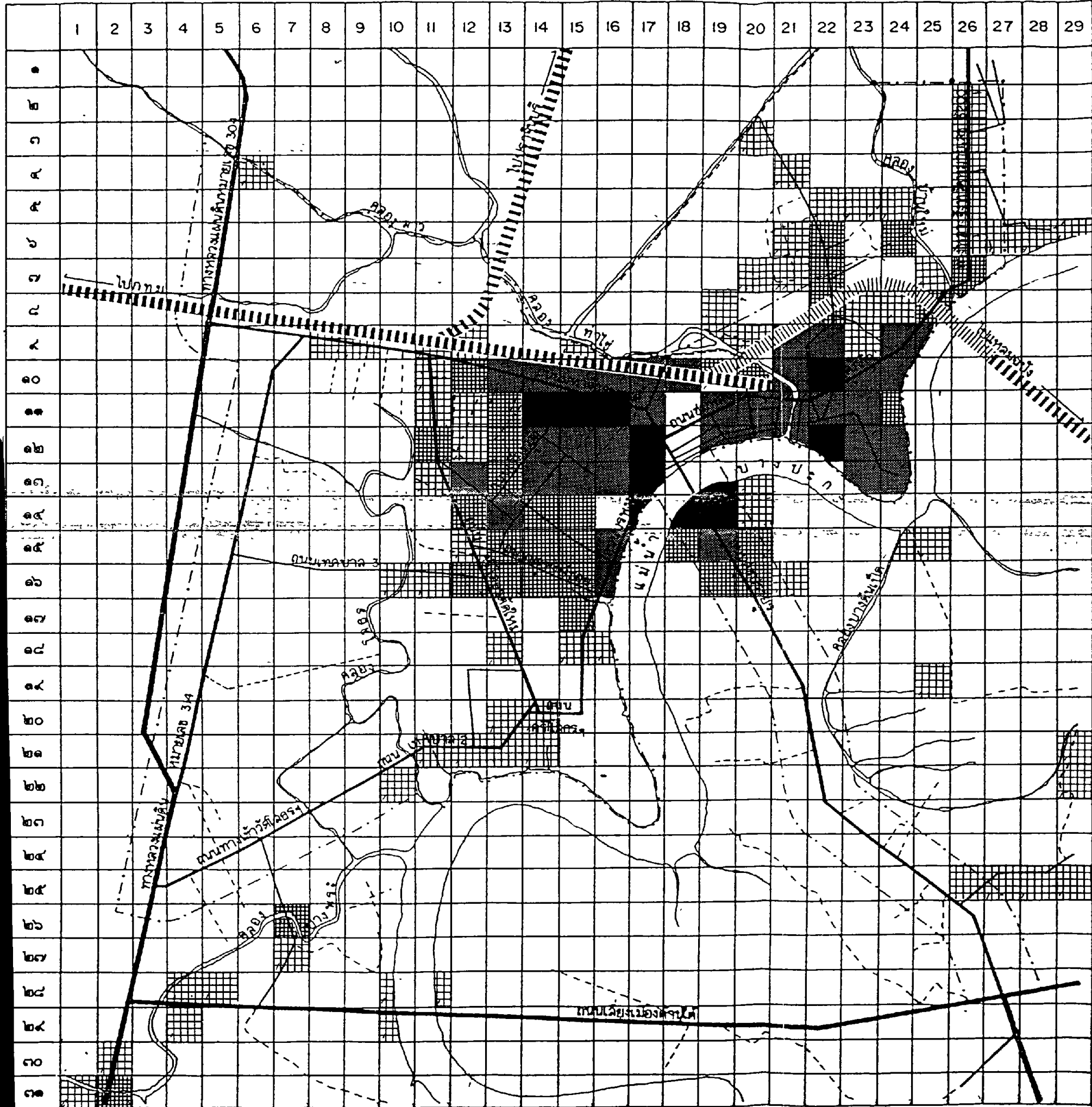
-  ลำดับที่ 1
-  ลำดับที่ 2
-  ลำดับที่ 3
-  ลำดับที่ 4
-  ลำดับที่ 5
-  ลำดับที่ 6
-  ลำดับที่ 7

ที่มา : การวิเคราะห์ บทที่ 6






แนวทางการใช้ที่ดินชุมชนเมือง
 เพื่อก่อสร้างเมืองรองภาคตะวันออกเฉียงเหนือ **นครพนม**



แสดง ความต้องการที่ดินที่
พักอาศัย ของประชาชน

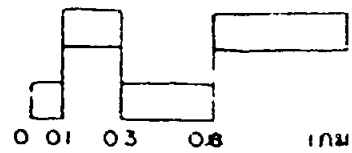
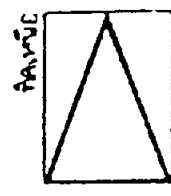


ลำดับความต้องการ

-  ลำดับที่ 1
-  ลำดับที่ 2
-  ลำดับที่ 3
-  ลำดับที่ 4
-  ลำดับที่ 5-7






ที่มา : การวิเคราะห์ บทที่ 6

แนวทางการใช้ที่ดินชุมชนเมือง
เพื่อเป็นเมืองรองรับประชากรมลฑล **ฉะเชิงเทรา**



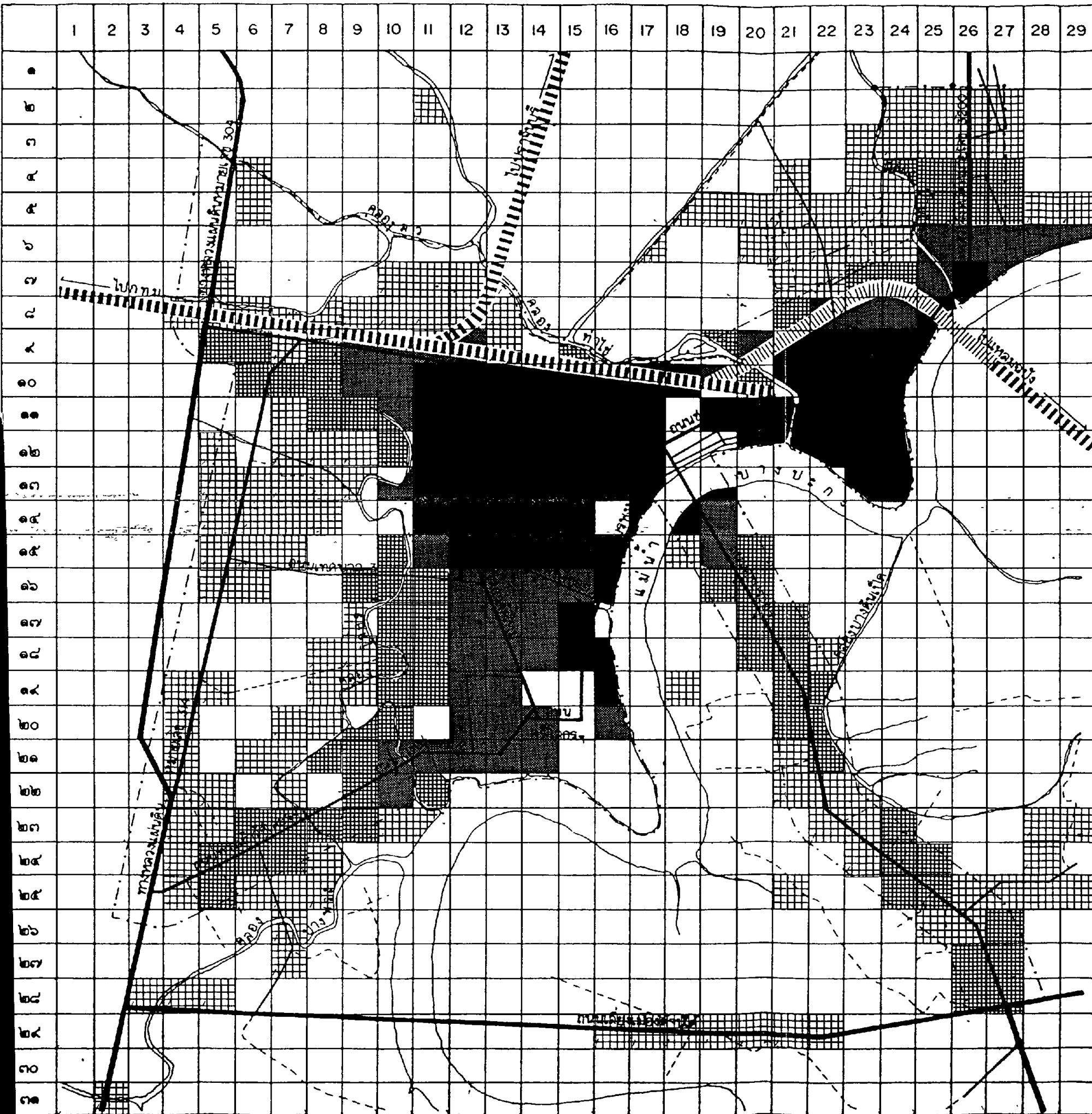
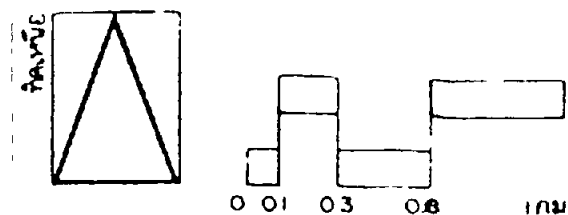
แสดง ความต้องการที่ดินพื้นที่
พักอาศัย ของรัฐฯ

ลำดับความต้องการ

-  ลำดับที่ 1
-  ลำดับที่ 2
-  ลำดับที่ 3
-  ลำดับที่ 4
-  ลำดับที่ 5-7

ที่มา : การวิเคราะห์ บทที่ 6

แนวทางการใช้ที่ดินชุมชนเมือง
เพื่อเป็นเมืองรองภาคตะวันออกเฉียงเหนือ



ก. ตำแหน่งที่ตั้งตามความต้องการของประชาชน ได้แก่บริเวณรอบ ศูนย์ราชการปัจจุบัน และบริเวณถนนมหาจักรพรรดิ ที่ต่อเนื่องกัน และบริเวณที่มีค่าความต้องการใน อันดับสองคือ บริเวณถนนมรุพงษ์ซอย ๒ และในบริเวณชุมชนท่าไข่ทั้งหมด ซึ่งเป็นบริเวณที่มีประชากร อาศัยหนาแน่น (ดูแผนที่ ๓๑ ประกอบ)

ข. ตำแหน่งที่ตั้งตามความต้องการของรัฐ คือบริเวณศูนย์ราชการ เดิมและบริเวณถนนมหาจักรพรรดิและถนนมรุพงษ์ ซึ่งต่อเนื่องจากศูนย์ราชการเดิม และเป็นบริเวณ เดียวกับความต้องการของประชาชน บริเวณที่มีค่าความต้องการในอันดับถัดมา คือบริเวณถนนศรีโสธร ตัดใหม่ (ดูแผนที่ ๓๒ ประกอบ)

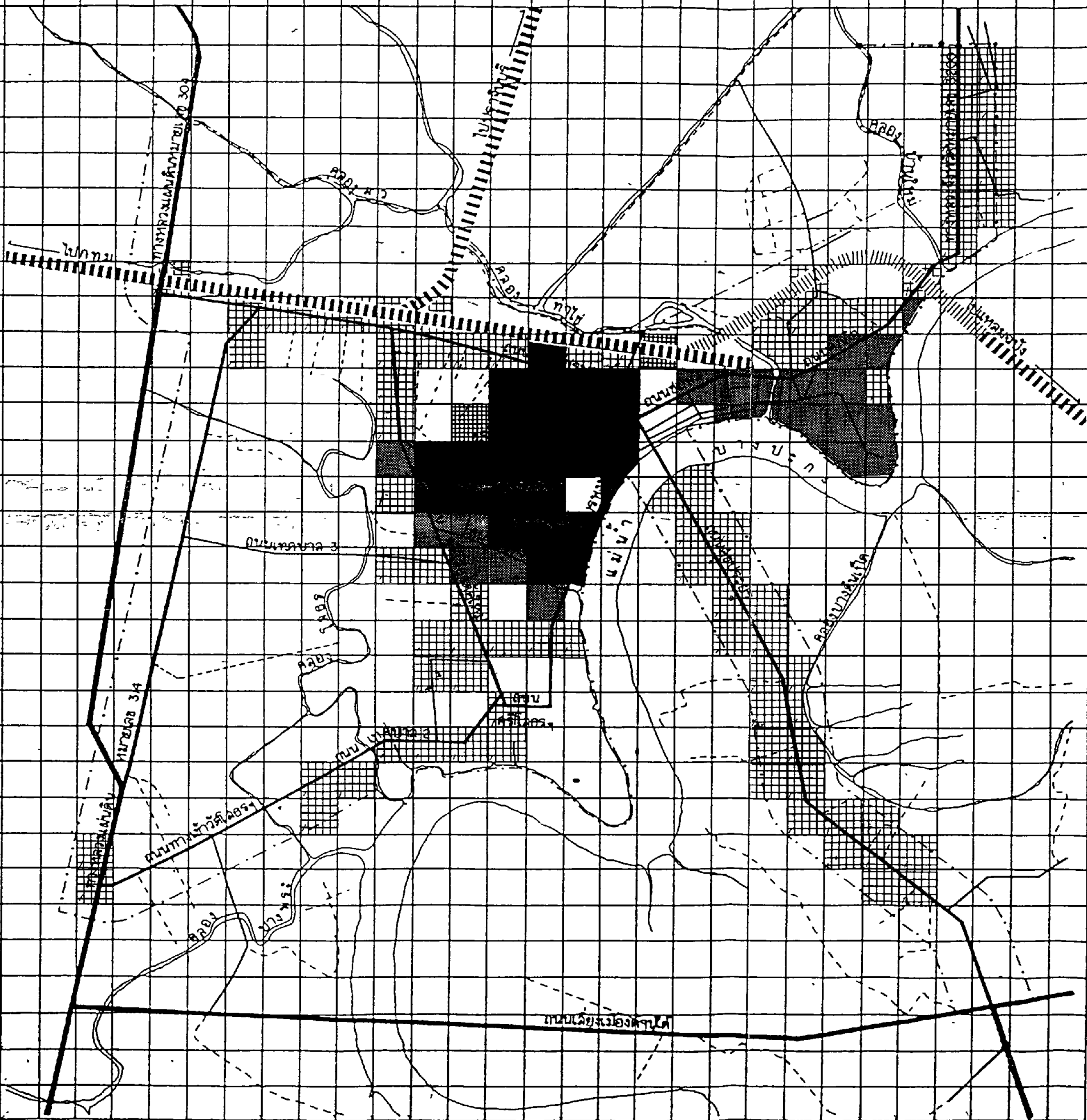
๖.๑.๔.๔ พื้นที่อุตสาหกรรมบริการ ตำแหน่งที่ตั้งที่เหมาะสมสำหรับกิจการอุตสาหกรรม บริการภายในชุมชน กระจายอยู่หลายพื้นที่ ได้แก่ บริเวณถนนมหาจักรพรรดิ ถนนเรืองวุฒิ ถนนศรีโสธรตัดใหม่ ถนนชุมพล และถนนสุภกิจในชุมชนท่าไข่ (ดูแผนที่ ๓๓ ประกอบ) โดยมีตำแหน่ง ที่ตั้งตามความต้องการของผู้ประกอบการและรัฐ ดังนี้

ก. ตำแหน่งที่ตั้งตามความต้องการของผู้ประกอบการ กระจายอยู่ ในหลายพื้นที่ทั้งในบริเวณใจกลางชุมชน ซึ่งมีลูกค้า (ประชาชน) หนาแน่น และในรอบนอกตามเส้น ทางหลวงแผ่นดินฯ ที่ผ่าน เพื่อบริการแก่ประชาชนที่ผ่านไปมาโดยตำแหน่งที่ดีที่สุดสำหรับผู้ประกอบการ คือบริเวณสามแยกถนนมหาจักรพรรดิตัดกับถนนเรืองวุฒิ บริเวณตลาดตะวันออก ชุมชนท่าไข่ ในพื้นที่ ใจกลางชุมชน และบริเวณถนน By pass ด้านใต้ ตัดกับทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๑๔

บริเวณที่มีค่าลำดับความต้องการรองลงมาคือ บริเวณสองฟากของ ทางหลวงฯ ที่ผ่านชุมชน ได้แก่ ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๐๔, ๓๑๔ และถนน By pass ด้านใต้ ทางหลวงจังหวัดหมายเลข ๓๒๐๐ และในบริเวณถนนมหาจักรพรรดิ ถนนสุภกิจ และถนนสุขประยูร (ดูแผนที่ ๓๔ ประกอบ)

ข. ตำแหน่งที่ตั้งตามความต้องการของรัฐ ตำแหน่งที่ตั้งที่ดีที่สุดคือบริเวณถนนศรี โสธรตัดใหม่ซึ่งตัดกับถนนมรุพงษ์ ซอย ๒ ถนนเรืองวุฒิ ถนนมรุพงษ์ และบางส่วนของถนนมหาจักรพรรดิ (ดูแผนที่ ๓๕ ประกอบ) ส่วนพื้นที่อันดับรอง ได้แก่ บริเวณรอบ ๆ ของกลุ่มที่ ๑ โดยมีความแตกต่างในแง่ของรัฐ ไม่มากนัก (ดูค่าคะแนน ภาคผนวก)

แสดง ความต้องการที่ตั้งฉาบปูน
ราชการ ของประชาชน

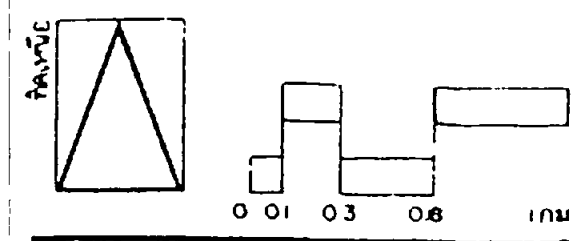


ลำดับความต้องการ

- ลำดับที่ 1
- ลำดับที่ 2
- ▤ ลำดับที่ 3
- ▥ ลำดับที่ 4
- ลำดับที่ 5 - 7

ที่มา : การวิเคราะห์ บทที่ 6

แนวทางการใช้ที่ดินชุมชนเมือง
เพื่อเป็นเมืองรองภาคตะวันออก **ฉะเชิงเทรา**



แสดง ความต้องการที่ตั้งสถาบัน
ราชการ ของรัฐ ฯ

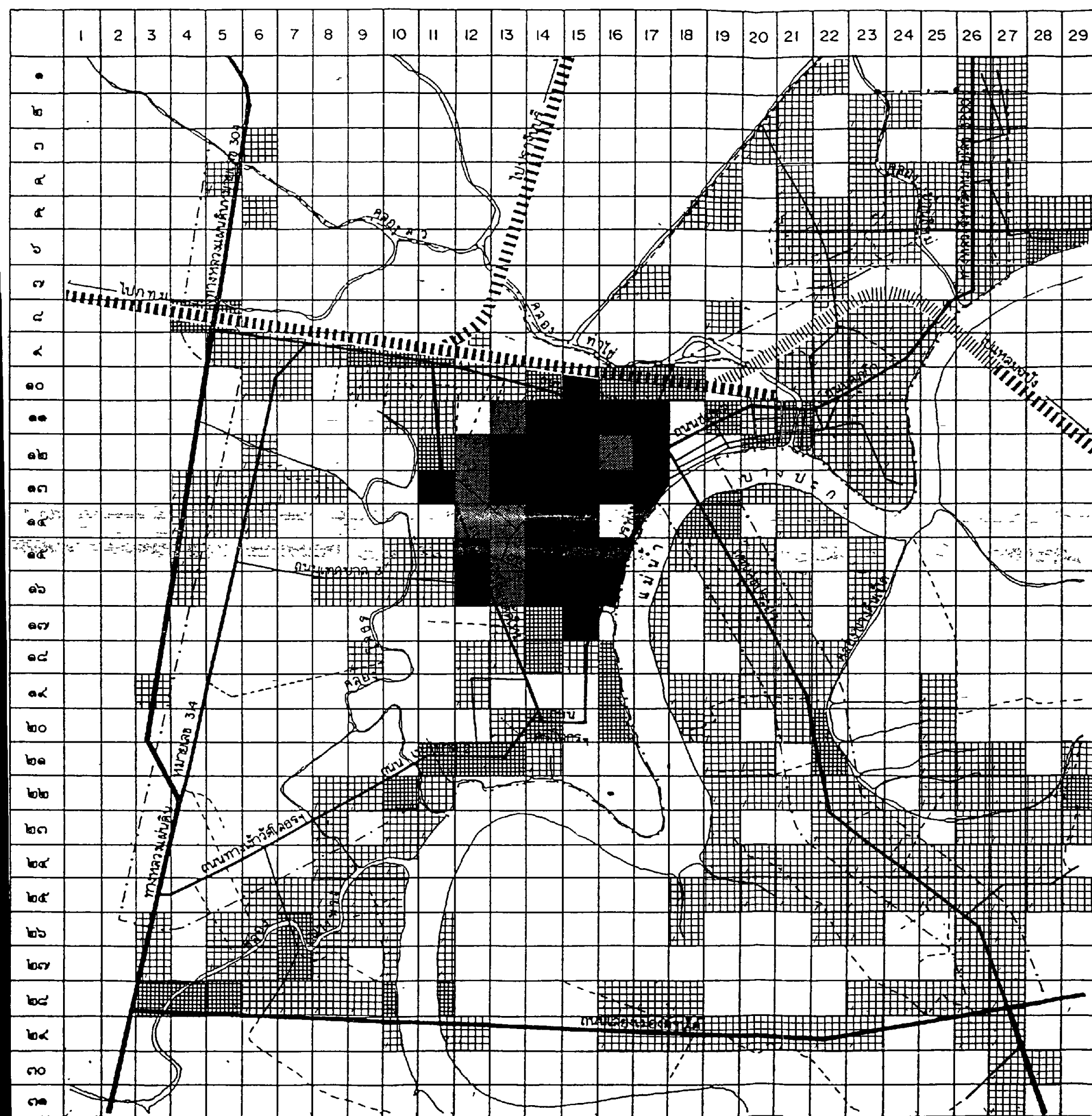


ลำดับความต้องการ

- ลำดับที่ 1
- ลำดับที่ 2
- ▣ ลำดับที่ 3
- ▣ ลำดับที่ 4
- ลำดับที่ 5-7








ที่มา : การวิเคราะห์ บทที่ 6

แนวทางการใช้ที่ดินชุมชนเมือง
เพื่อเป็นเมืองรองภาคตะวันออกเฉียงเหนือ



แสดง ตำแหน่งที่ตั้งที่เหมาะสม
สำหรับอุตสาหกรรม -
บริการ

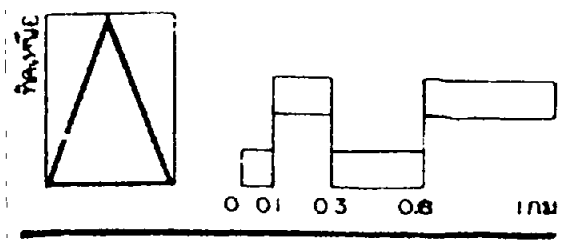
ค่าความเหมาะสมบนพื้นที่

-  ลำดับที่ 1
-  ลำดับที่ 2
-  ลำดับที่ 3
-  ลำดับที่ 4
-  ลำดับที่ 5
-  ลำดับที่ 6
-  ลำดับที่ 7








ที่มา : การวิเคราะห์ บทที่ 6

แนวทางการใช้ที่ดินชุมชนเมือง
เพื่อเป็นเมืองรองภาคตะวันออก **ฉะเชิงเทรา**



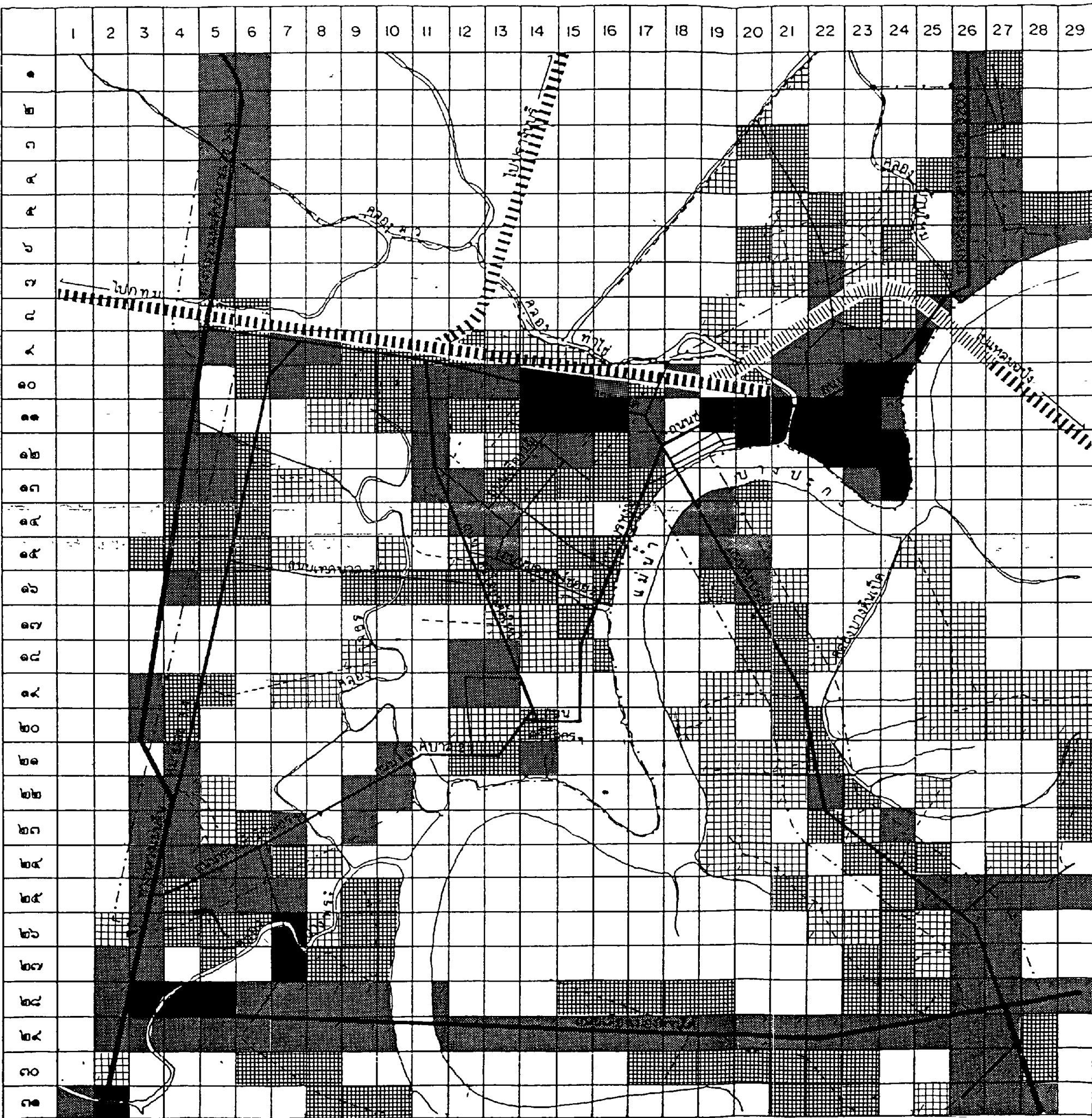
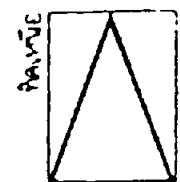
แสดง ความต้องการที่ดิน
อุตสาหกรรมบริการ
ของผู้ประกอบการ

ลำดับความต้องการ

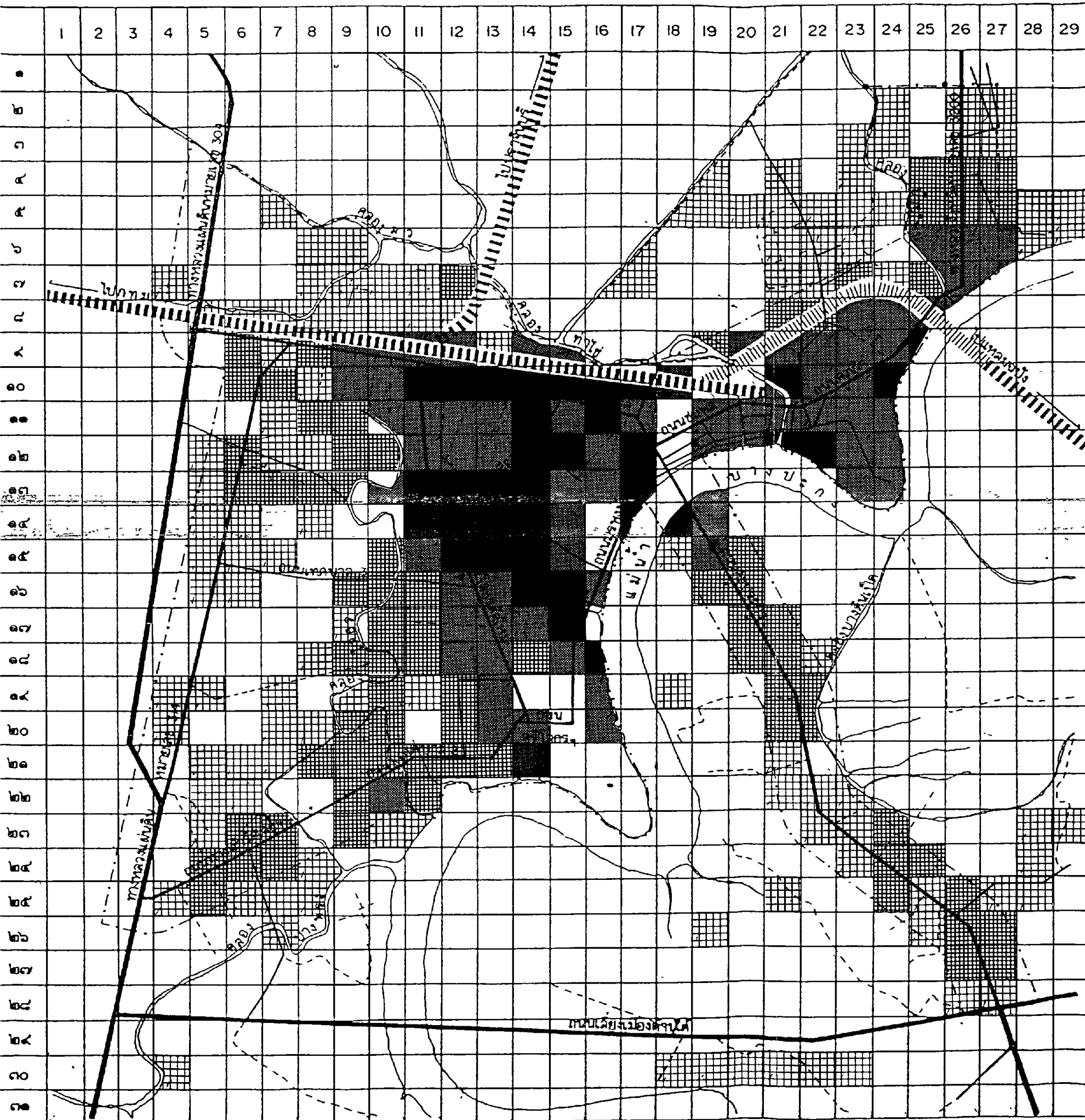
-  ลำดับที่ 1
-  ลำดับที่ 2
-  ลำดับที่ 3
-  ลำดับที่ 4
-  ลำดับที่ 5-7

ที่มา : การวิเคราะห์ บทที่ 6






แนวทางการใช้ที่ดินชุมชนเมือง
เพื่อเป็นเมืองรองภาคตะวันออก ฉะเชิงเทรา



แสดง ความต้องการที่ตั้ง
 อุตสาหกรรมบริการ
 ของรัฐ ฯ

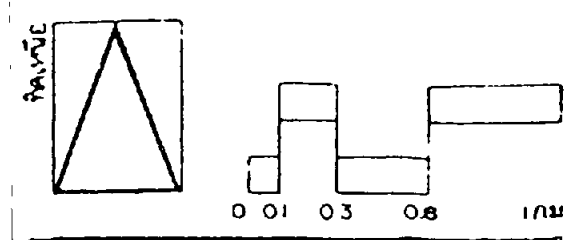


ลำดับความต้องการ

-  ลำดับที่ 1
-  ลำดับที่ 2
-  ลำดับที่ 3
-  ลำดับที่ 4
-  ลำดับที่ 5-7

ที่มา : การวิเคราะห์ บทที่ 6

แนวทางการใช้ที่ดินชุมชนเมือง
 เพื่อเป็นเมืองรองฯ และ วัฒนธรรม **นครเชียงใหม่**



๖.๒ แนวทางการใช้ที่ดินชุมชน เมืองฉะเชิงเทรา พ.ศ. ๒๕๓๔

วัตถุประสงค์ เพื่อหาทางเลือกในการกำหนดรูปแบบการใช้ที่ดินของชุมชนอนาคต ที่เหมาะสม และให้ประโยชน์ต่อชุมชนโดยรวมสูงสุด

แนวความคิด ๑. รูปแบบการใช้ที่ดินที่ให้ผลตอบแทนต่อส่วนรวมสูงสุดคือ รูปแบบการใช้ที่ดินที่ให้ผลประโยชน์แต่ละประเภทของการใช้ที่ดินสูงสุด เท่าที่จะทำได้ คือมีกลุ่มพื้นที่อยู่ในระดับ "กลุ่มที่ ๑" จากการวิเคราะห์ในข้อ ๖.๑ มากที่สุด

๒. ในการเลือกที่ตั้งให้ได้ผลตอบแทนสูงสุดของแต่ละประเภทของกิจกรรมภายในชุมชนบางครั้งอาจคล้ายคลึงกัน แต่บางครั้งอาจขัดแย้งกัน ในกรณีที่เกิดความขัดแย้งกันในตำแหน่งที่ต้องการ ผู้ที่ให้ผลประโยชน์ตอบแทนต่อการใช้ที่ดินสูงสุด จะเป็นผู้ได้กรรมสิทธิ์ในการใช้ที่ดินนั้นก่อน

วิธีการ ๑. สร้าง Alternative Plans โดยพิจารณาความต้องการที่ตั้งของแต่ละประเภทของการใช้ที่ดิน ตามความต้องการของรัฐและเอกชน จากข้อ ๖.๑ โดยแต่ละ Alternative Plan มีเป้าหมายที่จะให้ได้ผลประโยชน์ของส่วนรวมมากที่สุด

๒. เปรียบเทียบและคัดเลือกรูปแบบการใช้ที่ดินที่ดีที่สุด จาก Alternative Plans เป็นแนวทางการใช้ที่ดินชุมชนเมืองฉะเชิงเทรา โดยใช้ประโยชน์ของสังคมส่วนรวมเป็นเกณฑ์ในการตัดสินใจ

เทคนิคที่ใช้ในการวิเคราะห์

๑. การสร้าง Alternative Plans นำตำแหน่งความต้องการที่ตั้งๆ ของการใช้ที่ดินแต่ละประเภท จากข้อ ๖.๑ เป็น "ตุ๊กตา" ในการสร้าง "Alternative Plans โดยพิจารณาบรรจุตำแหน่งที่ดีที่สุด (กลุ่มที่ ๑) ก่อน โดยมีหลักเกณฑ์ดังนี้

๑.๑ ตำแหน่งความต้องการที่ตั้ง ที่คล้ายคลึงกันของแต่ละประเภท ได้แก่ ตำแหน่งที่ให้ประโยชน์สูงสุดของประเภทหนึ่ง (กลุ่มที่ ๑) เป็นตำแหน่งที่ให้ประโยชน์น้อยหรือต่ำสุดของประเภทอื่น ให้กำหนดการใช้ที่ดินประเภทที่ได้ประโยชน์สูงสุดลงในทุก ๆ Alternative

๑.๒ ตำแหน่งที่ตั้งฯ ของแต่ละประเภทการใช้ที่ดิน ที่ขัดแย้งกัน แต่สามารถตัดสินได้ ให้ตัดสินชี้ขาดว่า การใช้ที่ดินประเภทใด ควรจะได้สิทธิในที่ตั้งฯ นั้น โดยพิจารณาจากประเภทการใช้ที่ดิน และระดับกลุ่มความต้องการ ประเภทการใช้ที่ดินที่ให้ผลตอบแทนสูงกว่าหรืออยู่ในกลุ่มที่ดีกว่าหรือทั้งสองประการ จะได้ตำแหน่งนั้นไป แล้วกำหนดลงในทุก ๆ Alternative Plans ทั้งนี้ต้องพิจารณาความต้องการพื้นที่ของแต่ละประเภทประกอบด้วย

๑.๓ ตำแหน่งที่ตั้งฯ ที่ขัดแย้งกัน และไม่สามารถชี้ขาดได้ เนื่องจากมีข้อดีหรือผลตอบแทนก้ำกึ่งกัน นำส่วนที่ขัดแย้งกันมาเป็นส่วนที่แตกต่างกันของแต่ละ Alternatives ซึ่งต้องคำนึงถึงความต้องการพื้นที่ของแต่ละประเภท ประกอบด้วย เช่นกัน

๒. การเปรียบเทียบและคัดเลือก เปรียบเทียบข้อดี-ข้อเสียของแต่ละรูปแบบการใช้ที่ดิน โดยเปรียบเทียบเป็นกลุ่ม ๆ ที่คล้ายคลึงกัน เมื่อได้รูปแบบที่ดีที่สุด ในกลุ่มนั้นแล้ว จึงนำรูปแบบที่ดีที่สุด ของแต่ละกลุ่มมาเปรียบเทียบหารูปแบบที่ดีที่สุด เพื่อใช้เป็นต้นแบบต่อไป

การวิเคราะห์

การวิเคราะห์เพื่อหารูปแบบการใช้ที่ดินที่เหมาะสม จะพิจารณาถึงความสัมพันธ์ของประเภทการใช้ที่ดินหลักอันได้แก่ พื้นที่พาณิชยกรรม พักอาศัย สถานราชการ และพื้นที่อุตสาหกรรม ส่วนพื้นที่การศึกษา และพื้นที่พักผ่อนของชุมชน ซึ่งเป็นประเภทการใช้ที่ดินรอง จะพิจารณาหาที่ตั้งที่เหมาะสมหลังจากได้รูปแบบการใช้ที่ดินหลักของชุมชนแล้ว โดยตำแหน่งของการใช้ที่ดินรองจะคล้อยตามตำแหน่งการใช้ที่ดินหลักในอนาคต โดยมีเหตุผลคือ

๑. ประเภทการใช้ที่ดินรองดังกล่าว เป็นการใช้ที่ดินเพื่อบริการการใช้ที่ดินหลักโดยเฉพาะพื้นที่พักอาศัย จึงจำเป็นต้องทราบแนวทางการใช้ที่ดินอนาคต โดยเฉพาะตำแหน่งที่มีประชากรหนาแน่นว่าอยู่ในพื้นที่ใด จึงจะสามารถกำหนดที่ตั้งฯ การใช้ที่ดินรองได้อย่างถูกต้องและมีประสิทธิภาพ

๒. ลักษณะของการใช้ที่ดินประเภทรองดังกล่าว เป็นการใช้ที่ดินที่ไม่ก่อให้เกิดผลกระทบด้านมลพิษต่อพื้นที่โดยตรง และไม่ก่อให้เกิดความเคลื่อนไหวต่อกิจกรรมภายในชุมชน (Economic Activity) จนทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างของตำแหน่งการใช้ที่ดินที่ได้วิเคราะห์แล้ว การวิเคราะห์หาที่ตั้งฯ หลังจากได้รูปแบบการใช้ที่ดินหลักในอนาคตแล้ว นอกจากจะไม่ก่อให้เกิดผลเสียต่อส่วนรวมแล้ว ยังทำให้เกิดความคล่องตัว (Flexible) ในการวิเคราะห์ โดยการใช้ที่ดินรองดังกล่าวจะสามารถแทรกตัวได้ในทุก ๆ ประเภทของการใช้ที่ดินในชุมชน

๓. การแยกประเภทการใช้ที่ดินเป็นประเภทหลักและรองจะทำให้ลดรูปแบบ (Scheme) ของ Alternative Plans ลง ทำให้ง่ายแก่การวิเคราะห์และคัดเลือก

ขั้นตอนการวิเคราะห์

๑. กำหนดลำดับและกฎเกณฑ์ในการพิจารณาเลือกที่ตั้งของการใช้ที่ดินแต่ละประเภท เพื่อเป็นแนวทางในการพิจารณาการสอดคล้องและการขัดแย้ง ว่าตำแหน่งใดสามารถกำหนดได้ ตำแหน่งใดต้องตัดสินในภาพรวมของ Alternative Plans

๒. หาดำแหน่งที่ตั้งถาวรของแต่ละประเภทการใช้ที่ดิน สำหรับชุมชนอนาคต

๓. สร้าง Alternative Plans

๔. คัดเลือกรูปแบบที่เหมาะสม เป็นแนวทางการวางผังการใช้ที่ดินชุมชนเมืองฉะเชิงเทรา อนาคต (พ.ศ. ๒๕๓๔)

ซึ่งแต่ละขั้นตอนมีรายละเอียดดังนี้

๖.๒.๑ หลักเกณฑ์การตัดสินใจ กำหนดที่ตั้งของการใช้ที่ดินแต่ละประเภทในชุมชนอนาคต

พิจารณาจากผลประโยชน์ตอบแทนจากการใช้ประโยชน์ที่ดินหลัก ทั้ง ๔ ประเภทได้ลำดับความสำคัญ เพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการพิจารณาเลือกที่ตั้ง โดยมีลำดับเรียงตามนี้

ลำดับที่ ๑ ได้แก่พื้นที่พาณิชยกรรมและพักอาศัยหนาแน่นสูง มีความสำคัญสูงสุด เป็นพื้นที่ที่ให้ผลตอบแทนสูงสุด ต่อหน่วยพื้นที่มีการใช้ที่ดินอย่างหนาแน่น ทำให้เกิดความประหยัดการลงทุนของรัฐ นอกจากนี้ หากกิจกรรมทางการค้าได้พื้นที่ที่ดี ย่อมทำให้กิจการเจริญก้าวหน้า ซึ่งมีผลถึงจำนวนภาษีอากรที่เพิ่มขึ้นของรัฐ และส่วนรวม

ลำดับที่ ๒ ได้แก่พื้นที่พักอาศัย และสถาบันราชการ มีความสำคัญรองจากพื้นที่พาณิชยกรรม การใช้ที่ดินเบาบางกว่า แต่ไม่มีมลพิษต่อพื้นที่โดยรอบ

ลำดับที่ ๓ ได้แก่ พื้นที่อุตสาหกรรม ลักษณะการใช้ประโยชน์ในพื้นที่ คล้ายคลึงกับกิจกรรมทางพาณิชยกรรม แต่มีการใช้ที่ดินเบาบางกว่า ซึ่งทำให้ผลประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วยต่ำกว่า นอกจากนี้ ลักษณะของกิจกรรมที่ก่อให้เกิดมลพิษต่อพื้นที่ข้างเคียง ทำให้ค่าของพื้นที่ต่ำกว่าพื้นที่ด้านพักอาศัยและราชการ

จากลำดับความสำคัญดังกล่าวข้างต้น สามารถกำหนดหลักเกณฑ์ในการตัดสินใจเลือกประเภทการใช้ที่ดินที่เหมาะสม ในบริเวณที่เกิดการขัดแย้ง (การสร้าง (Alternative Plans ข้อ ๑.๒) ได้ดังนี้

ประเภทการใช้ที่ดินที่ได้รับการพิจารณาอันดับแรก คือ กลุ่มที่ ๑ ของตำแหน่งที่เหมาะสมของพื้นที่พาณิชยกรรม (ดูแผนที่ ๒๔ ประกอบ)

ประเภทการใช้ที่ดินที่ได้รับการพิจารณาอันดับที่ ๒ คือ กลุ่มที่ ๒ ของที่ตั้งฯ พื้นที่
พาณิชยกรรม, กลุ่มที่ ๑ ของที่ตั้งฯ พื้นที่พักอาศัย และกลุ่มที่ ๑ ของที่ตั้งฯ พื้นที่สถาบันราชการ
(แผนที่ ๒๔, ๒๗, ๓๐)

ประเภทการใช้ที่ดินที่ได้รับการพิจารณาอันดับที่ ๓ คือ กลุ่มที่ ๓ ของที่ตั้งฯ พื้นที่
พาณิชยกรรม, กลุ่มที่ ๒ ของที่ตั้งฯ พื้นที่พักอาศัย, กลุ่มที่ ๒ ของที่ตั้งฯ พื้นที่สถาบันราชการ และกลุ่มที่ ๑
ของที่ตั้งฯ พื้นที่อุตสาหกรรมบริการ (แผนที่ ๒๔, ๒๗, ๓๐, ๓๓)

ประเภทการใช้ที่ดินที่ได้รับการพิจารณาอันดับที่ ๔ คือ กลุ่มที่ ๔ ของที่ตั้งฯ พื้นที่
พาณิชยกรรม, กลุ่มที่ ๓ ของที่ตั้งฯ พื้นที่พักอาศัย, กลุ่มที่ ๓ ของที่ตั้งฯ พื้นที่สถาบันราชการ และกลุ่ม
ที่ ๒ ของที่ตั้งฯ พื้นที่อุตสาหกรรมบริการ (แผนที่ ๒๔, ๒๗, ๓๐, ๓๓)

ฯลฯ

การพิจารณาในอันดับถัดลงมา พิจารณาตามกลุ่มที่ตั้งที่ต้องการลดหลั่นลงมาเรื่อย ๆ
จนถึงกลุ่มที่ ๗ ซึ่งเป็นกลุ่มสุดท้ายของแต่ละประเภทการใช้ที่ดิน ดังแสดงในตารางที่ ๓๔ ซึ่งแสดง
หลักเกณฑ์การพิจารณาโดยละเอียด ทั้งนี้ในการพิจารณาต้องคำนึงถึงความต้องการพื้นที่ของแต่ละ
ประเภทด้วย

๖.๒.๒ ตำแหน่งที่ตั้งหลักของการใช้ที่ดินภายในชุมชนอนาคต

จากหลักเกณฑ์การกำหนดที่ตั้งฯ และตำแหน่งที่เหมาะสมของแต่ละประเภทการใช้
ที่ดิน ได้ตำแหน่งที่เหมาะสมสำหรับการใช้ที่ดินหลักแต่ละประเภทภายในชุมชน ซึ่งเป็นตำแหน่งที่ตั้งถาวร
ในแต่ละ Alternative โดยพิจารณาถึงกลุ่มที่ ๑ ของแต่ละประเภทการใช้ที่ดิน ดังนี้ (ดูแผนที่ ๓๖
ประกอบ)





๑. พื้นที่พาณิชยกรรม บริเวณที่สมควรเป็นพื้นที่พาณิชยกรรมของชุมชนฯ อนาคต
คือพื้นที่ ๒ ฟากข้างของถนนมหาจักรพรรดิ จากจุดตัดถนนเรืองวุฒิ ซึ่งเป็นทางเข้าสู่ศูนย์ราชการ
ถึงเชิงสะพานบางปะกง, ๒ ฟากข้างของถนนมรุพงษ์ จาก เชิงสะพานบางปะกง จนถึงตรงข้าม
โรงพยาบาลประจำจังหวัดฉะเชิงเทรา และพื้นที่ระหว่างบริเวณ ๒ ฟากข้างของคลองท่าไข่ จนถึง
ย่านการค้าตลาดสดตะวันออก ซึ่งโดยสภาพทั่วไปของทั้ง ๓ บริเวณดังกล่าว เป็นพื้นที่ที่ขยายต่อเนื่อง
จากย่านการค้าตลาดสดตะวันออก ซึ่งเป็นย่านการค้าศูนย์กลางชุมชนในปัจจุบัน นอกจากนี้ ยังมีพื้นที่
บริเวณ มุมถนนศรีโสธรตัดใหม่ ทั้งด้านที่ติดกับถนนมหาจักรพรรดิทางด้านเหนือและถนนศรีโสธรทางด้าน
ใต้, บริเวณรอบ ๆ โรงเรียนเทศบาลวัดแหลมไต้ และโรงเรียนเซนหลุยส์ในย่านชุมชนท่าไข่ และ
บริเวณถนนมรุพงษ์ ซอย ๒ ติดกับศูนย์ราชการ

ตารางที่ ๓๕ แสดงลำดับการพิจารณาตัดสินใจ เลือกประเภทการใช้ที่ดินบนพื้นที่ของชุมชน เมือง
ฉะเชิงเทรา พ.ศ. ๒๕๓๔

ลำดับการพิจารณา อันดับที่	ตำแหน่งที่ตั้งที่เหมาะสมของพื้นที่				หมายเหตุ
	พาณิชย์กรรม กลุ่มที่	พักอาศัย กลุ่มที่	ราชการ กลุ่มที่	อุตสาหกรรม กลุ่มที่	
๑	๑	-	-	-	๑. ประเภทการใช้ ที่ดินที่อยู่ในอันดับ เดียวกันจะมี โอกาสในการได้ รับเลือก เท่ากัน ๒. การพิจารณาจะ พิจารณาเรียง ตามลำดับจาก ๑ ไป ๕ จนกว่าจะ ได้พื้นที่ครบตาม ความต้องการของ ชุมชนอนาคต ๓. ในกรณีที่ได้พื้นที่บาง ประเภทของการใช้ ที่ดินครบก่อนไม่นำ กลุ่มของการใช้ที่ดิน ประเภทนั้นมารวม พิจารณาอีก
๒	๒	๑	๑	-	
๓	๓	๒	๒	๑	
๔	๔	๓	๓	๒	
๕	๕	๔	๔	๓	
๖	๖	๕	๕	๔	
๗	๗	๖	๖	๕	
๘	๘	๗	๗	๖	
๙	๙	๘	๘	๗	

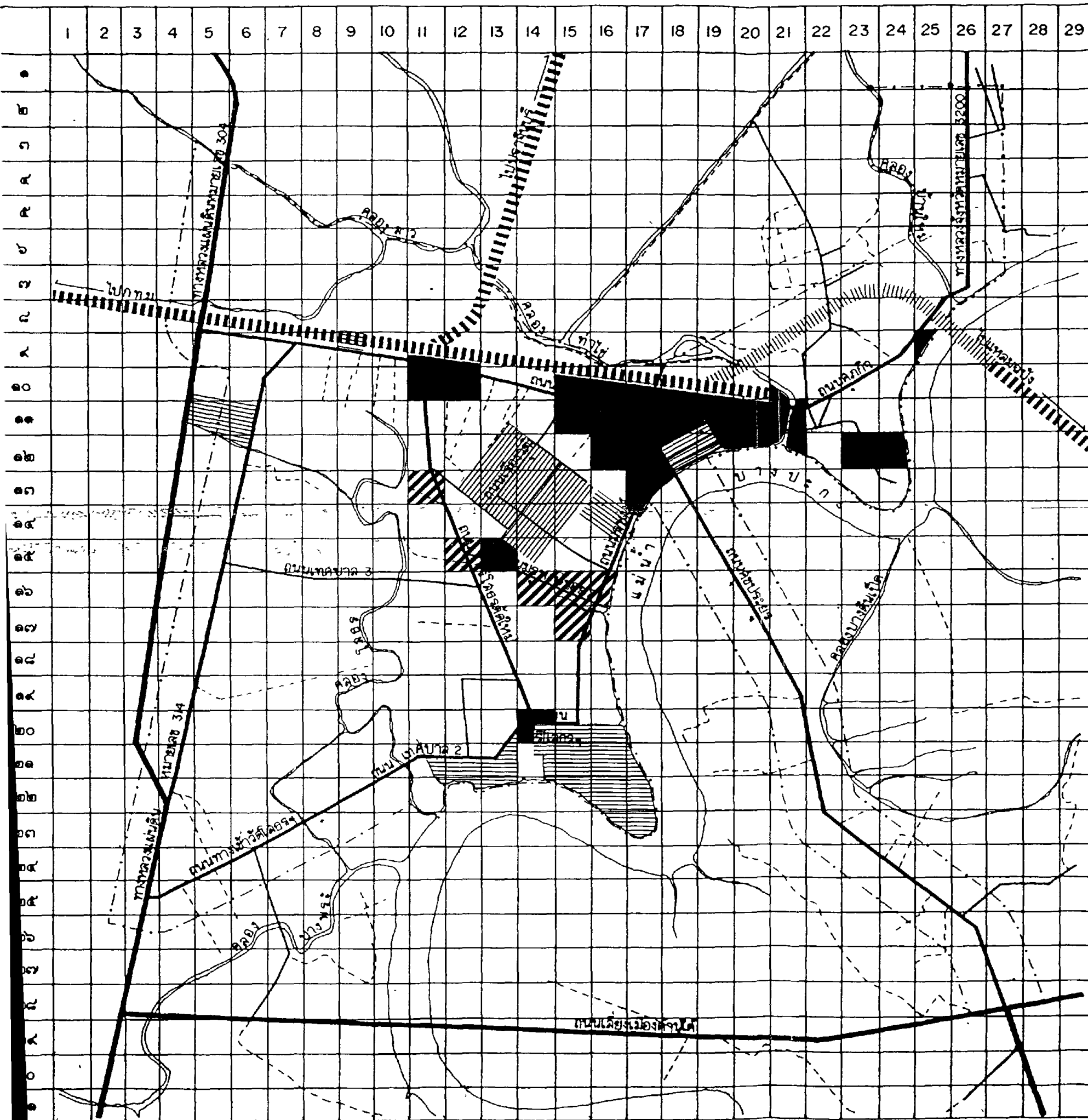
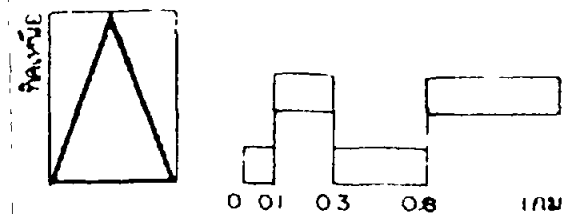
แสดง : ที่ตั้งเหมาะสมสำหรับอาคาร
สำหรับการใช้ที่ดิน -
ชุมชนอนาคต

ตำแหน่งที่ตั้ง

-  พานิชยกรรมและพักอาศัย
หนาแน่นสูง
-  พักอาศัย
-  สถาบันราชการ
-  ประเภทการใช้ที่ดินตามโครง-
สร้างอนาคต

ที่มา : การวิเคราะห์ บทที่ 6

แนวทางการใช้ที่ดินชุมชนเมือง
เพื่อเป็นเมืองรองภาคตะวันออก **ฉะเชิงเทรา**



พื้นที่ที่เหมาะสมทั้งหมดที่กล่าว เป็นพื้นที่ในกลุ่มที่ ๑ ของที่ตั้งที่เหมาะสมด้าน พหุขบวนการ (พื้นที่ย่อย หมายเลข ๑๐ - 15, ๑๐ - 16, ๑๐ - 17, ๑๑ - 15, ๑๑ - 16, ๑๑ - 17, ๑๑ - 19, ๑๑ - 20, ๑๑ - 21, ๑๒ - 17, ๑๒ - 20, ๑๒ - 21, ๑๓ - 17, และ หมายเลข ๑๔ - 17 แผนที่ ๓๖ หน้า) และกลุ่มที่ ๒ ของที่ตั้งฯ เพื่อพหุขบวนการที่ไม่มีความเหมาะสม สำหรับการใช้ที่ดินประเภทอื่น ๆ ในระดับเดียวกัน ตามเกณฑ์การเลือกที่ตั้งฯ (พื้นที่ย่อยหมายเลข ๗ - 25, ๑๐ - 11, ๑๐ - 12, ๑๒ - 16, ๑๒ - 23, ๑๒ - 24 , ๑๓ - 24, ๑๕ - 13 และ หมายเลข ๒๐ - 14)

๒. พื้นที่พักอาศัย บริเวณที่สมควรเป็นพื้นที่สำหรับการพักอาศัยตาม เกณฑ์การเลือก ประเภทการใช้ที่ดินบนพื้นที่ (กลุ่มที่ ๑ ที่ไม่มีความเหมาะสมในระดับเดียวกันสำหรับการใช้ที่ดินประเภทอื่น หน้า ๒๐๑) ได้แก่ พื้นที่เชิงสะพานบางปะกงฝั่งตะวันออก อยู่ในพื้นที่ย่อยหมายเลข ๑๓ - 19

๓. พื้นที่สถาบันราชการ บริเวณที่เหมาะสมสำหรับการขยายตัวของสถาบัน ราชการในอนาคต ได้แก่ พื้นที่บริเวณมณฑลนครราชสีมา ขอย ๒ ตัดกับถนนศรีโสธรตัดใหม่ และบริเวณตัด กับถนนมรุพงษ์ข้างเรือนจำประจำจังหวัดฉะเชิงเทรา พื้นที่ตรงข้ามเรือนจำฯ ริมถนนมรุพงษ์ และ บริเวณมณฑลนครราชสีมา ตัดถนนศรีโสธรตัดใหม่ ซึ่งเป็นพื้นที่ในกลุ่มที่ ๑ ของตำแหน่งที่ตั้งที่เหมาะสม สำหรับสถาบันราชการ (แผนที่ ๓๐ หน้า ๑๔๔) ซึ่งไม่มีความเหมาะสมสำหรับการใช้ที่ดินประเภทอื่น ในระดับเดียวกันตาม เกณฑ์การเลือกที่ตั้งฯ โดยอยู่ในพื้นที่ย่อย หมายเลข ๑๓ - 11, ๑๕ - 12, ๑๖ - 14, ๑๖ - 15, ๑๖ - 16 และ ๑๗ - 15

๔. พื้นที่อุตสาหกรรมบริการ ไม่มีตำแหน่งที่ตั้งถาวรในแต่ละ Alternative Plans เนื่องจากตำแหน่งที่ตั้งที่เหมาะสมในกลุ่มที่ ๑ ของพื้นที่อุตสาหกรรม (แผนที่ ๓๓ หน้า ๑๔๔) ทั้งสิ้น มีความเหมาะสมสำหรับเป็นการใช้ที่ดินประเภทอื่นมากกว่า

๖.๒.๓ Alternative Plans

การกำหนดรูปแบบของ Alternative Plans คือการทดลองกำหนดลำดับความ สำคัญของการใช้ที่ดินหลักทั้ง ๔ ประเภท เพื่อเป็นหลักเกณฑ์ในการตัดสินใจกำหนดที่ตั้งสำหรับการใช้ ที่ดินที่อยู่ในลำดับการพิจารณาเดียวกัน ซึ่งไม่สามารถตัดสินใจได้อย่างชัดเจน (ดูตารางที่ ๓๕ ประกอบ) รูปแบบที่เป็นไปได้ สำหรับการใช้ที่ดินหลักทั้ง ๔ ประเภท มีทั้งสิ้น ๒๔ รูปแบบ โดยแบ่งเป็น ๔ Alternatives แต่ละ Alternative ประกอบด้วยรูปแบบย่อย ๖ รูปแบบ ดังนี้

Alternative ที่ ๑ เน้นความสำคัญของพื้นที่พาณิชย์กรรมเป็นหลัก มีรูปแบบ

ย่อยดังนี้

<u>รูปแบบ ๑.๑</u>	ความสำคัญอันดับที่ ๑	=	พื้นที่พาณิชย์กรรม
	ความสำคัญอันดับที่ ๒	=	พื้นที่สถาบันราชการ
	ความสำคัญอันดับที่ ๓	=	พื้นที่พักอาศัย
	ความสำคัญอันดับที่ ๔	=	พื้นที่อุตสาหกรรมบริการ
<u>รูปแบบ ๑.๒</u>	ความสำคัญอันดับที่ ๑	=	พื้นที่พาณิชย์กรรม
	ความสำคัญอันดับที่ ๒	=	พื้นที่พักอาศัย
	ความสำคัญอันดับที่ ๓	=	พื้นที่สถาบันราชการ
	ความสำคัญอันดับที่ ๔	=	พื้นที่อุตสาหกรรมบริการ
<u>รูปแบบ ๑.๓</u>	ความสำคัญอันดับที่ ๑	=	พื้นที่พาณิชย์กรรม
	ความสำคัญอันดับที่ ๒	=	พื้นที่สถาบันราชการ
	ความสำคัญอันดับที่ ๓	=	พื้นที่อุตสาหกรรมบริการ
	ความสำคัญอันดับที่ ๔	=	พื้นที่พักอาศัย
<u>รูปแบบ ๑.๔</u>	ความสำคัญอันดับที่ ๑	=	พื้นที่พาณิชย์กรรม
	ความสำคัญอันดับที่ ๒	=	พื้นที่พักอาศัย
	ความสำคัญอันดับที่ ๓	=	พื้นที่อุตสาหกรรมบริการ
	ความสำคัญอันดับที่ ๔	=	พื้นที่สถาบันราชการ
<u>รูปแบบ ๑.๕</u>	ความสำคัญอันดับที่ ๑	=	พื้นที่พาณิชย์กรรม
	ความสำคัญอันดับที่ ๒	=	พื้นที่อุตสาหกรรมบริการ
	ความสำคัญอันดับที่ ๓	=	พื้นที่สถาบันราชการ
	ความสำคัญอันดับที่ ๔	=	พื้นที่พักอาศัย
<u>รูปแบบ ๑.๖</u>	ความสำคัญอันดับที่ ๑	=	พื้นที่พาณิชย์กรรม
	ความสำคัญอันดับที่ ๒	=	พื้นที่อุตสาหกรรมบริการ
	ความสำคัญอันดับที่ ๓	=	พื้นที่พักอาศัย
	ความสำคัญอันดับที่ ๔	=	พื้นที่สถาบันราชการ

Alternative ที่ ๒ เน้นความสำคัญของบริเวณที่พักอาศัยในชุมชน มีรูปแบบ

ย่อย คือ

<u>รูปแบบ ๒.๑</u>	ความสำคัญอันดับที่ ๑	=	พื้นที่พักอาศัย
	ความสำคัญอันดับที่ ๒	=	พื้นที่พาณิชยกรรม
	ความสำคัญอันดับที่ ๓	=	พื้นที่สถาบันราชการ
	ความสำคัญอันดับที่ ๔	=	พื้นที่อุตสาหกรรมบริการ
<u>รูปแบบ ๒.๒</u>	ความสำคัญอันดับที่ ๑	=	พื้นที่พักอาศัย
	ความสำคัญอันดับที่ ๒	=	พื้นที่สถาบันราชการ
	ความสำคัญอันดับที่ ๓	=	พื้นที่พาณิชยกรรม
	ความสำคัญอันดับที่ ๔	=	พื้นที่อุตสาหกรรมบริการ
<u>รูปแบบ ๒.๓</u>	ความสำคัญอันดับที่ ๑	=	พื้นที่พักอาศัย
	ความสำคัญอันดับที่ ๒	=	พื้นที่พาณิชยกรรม
	ความสำคัญอันดับที่ ๓	=	พื้นที่อุตสาหกรรมบริการ
	ความสำคัญอันดับที่ ๔	=	พื้นที่สถาบันราชการ
<u>รูปแบบ ๒.๔</u>	ความสำคัญอันดับที่ ๑	=	พื้นที่พักอาศัย
	ความสำคัญอันดับที่ ๒	=	พื้นที่สถาบันราชการ
	ความสำคัญอันดับที่ ๓	=	พื้นที่อุตสาหกรรมบริการ
	ความสำคัญอันดับที่ ๔	=	พื้นที่พาณิชยกรรม
<u>รูปแบบ ๒.๕</u>	ความสำคัญอันดับที่ ๑	=	พื้นที่พักอาศัย
	ความสำคัญอันดับที่ ๒	=	พื้นที่อุตสาหกรรมบริการ
	ความสำคัญอันดับที่ ๓	=	พื้นที่สถาบันราชการ
	ความสำคัญอันดับที่ ๔	=	พื้นที่พาณิชยกรรม
<u>รูปแบบ ๒.๖</u>	ความสำคัญอันดับที่ ๑	=	พื้นที่พักอาศัย
	ความสำคัญอันดับที่ ๒	=	พื้นที่อุตสาหกรรมบริการ
	ความสำคัญอันดับที่ ๓	=	พื้นที่พาณิชยกรรม
	ความสำคัญอันดับที่ ๔	=	พื้นที่สถาบันราชการ

Alternative ที่ ๓ เน้นพื้นที่สถาบันราชการ เป็นพื้นที่หลักของชุมชน

มีรูปแบบย่อย ดังนี้

<u>รูปแบบที่ ๓.๑</u>	ความสำคัญอันดับที่ ๑	=	พื้นที่สถาบันราชการ
	ความสำคัญอันดับที่ ๒	=	พื้นที่พาณิชยกรรม
	ความสำคัญอันดับที่ ๓	=	พื้นที่พักอาศัย
	ความสำคัญอันดับที่ ๔	=	พื้นที่อุตสาหกรรมบริการ
<u>รูปแบบที่ ๓.๒</u>	ความสำคัญอันดับที่ ๑	=	พื้นที่สถาบันราชการ
	ความสำคัญอันดับที่ ๒	=	พื้นที่พักอาศัย
	ความสำคัญอันดับที่ ๓	=	พื้นที่พาณิชยกรรม
	ความสำคัญอันดับที่ ๔	=	พื้นที่อุตสาหกรรมบริการ
<u>รูปแบบที่ ๓.๓</u>	ความสำคัญอันดับที่ ๑	=	พื้นที่สถาบันราชการ
	ความสำคัญอันดับที่ ๒	=	พื้นที่พาณิชยกรรม
	ความสำคัญอันดับที่ ๓	=	พื้นที่อุตสาหกรรมบริการ
	ความสำคัญอันดับที่ ๔	=	พื้นที่พักอาศัย
<u>รูปแบบที่ ๓.๔</u>	ความสำคัญอันดับที่ ๑	=	พื้นที่สถาบันราชการ
	ความสำคัญอันดับที่ ๒	=	พื้นที่พักอาศัย
	ความสำคัญอันดับที่ ๓	=	พื้นที่อุตสาหกรรมบริการ
	ความสำคัญอันดับที่ ๔	=	พื้นที่พาณิชยกรรม
<u>รูปแบบที่ ๓.๕</u>	ความสำคัญอันดับที่ ๑	=	พื้นที่สถาบันราชการ
	ความสำคัญอันดับที่ ๒	=	พื้นที่อุตสาหกรรมบริการ
	ความสำคัญอันดับที่ ๓	=	พื้นที่พาณิชยกรรม
	ความสำคัญอันดับที่ ๔	=	พื้นที่พักอาศัย
<u>รูปแบบที่ ๓.๖</u>	ความสำคัญอันดับที่ ๑	=	พื้นที่สถาบันราชการ
	ความสำคัญอันดับที่ ๒	=	พื้นที่อุตสาหกรรมบริการ
	ความสำคัญอันดับที่ ๓	=	พื้นที่พักอาศัย
	ความสำคัญอันดับที่ ๔	=	พื้นที่พาณิชยกรรม

Alternative ที่ ๔ ให้ความสำคัญต่อพื้นที่อุตสาหกรรมบริการ เป็นอันดับ

แรก มีรูปแบบที่เป็นไปได้ดังนี้

<u>รูปแบบที่ ๔.๑</u>	ความสำคัญอันดับที่ ๑	=	พื้นที่อุตสาหกรรมบริการ
	ความสำคัญอันดับที่ ๒	=	พื้นที่พาณิชยกรรม
	ความสำคัญอันดับที่ ๓	=	พื้นที่พักอาศัย
	ความสำคัญอันดับที่ ๔	=	พื้นที่สถาบันราชการ
<u>รูปแบบที่ ๔.๒</u>	ความสำคัญอันดับที่ ๑	=	พื้นที่อุตสาหกรรมบริการ
	ความสำคัญอันดับที่ ๒	=	พื้นที่พักอาศัย
	ความสำคัญอันดับที่ ๓	=	พื้นที่พาณิชยกรรม
	ความสำคัญอันดับที่ ๔	=	พื้นที่สถาบันราชการ
<u>รูปแบบที่ ๔.๓</u>	ความสำคัญอันดับที่ ๑	=	พื้นที่อุตสาหกรรมบริการ
	ความสำคัญอันดับที่ ๒	=	พื้นที่พักอาศัย
	ความสำคัญอันดับที่ ๓	=	พื้นที่สถาบันราชการ
	ความสำคัญอันดับที่ ๔	=	พื้นที่พาณิชยกรรม
<u>รูปแบบที่ ๔.๔</u>	ความสำคัญอันดับที่ ๑	=	พื้นที่อุตสาหกรรมบริการ
	ความสำคัญอันดับที่ ๒	=	พื้นที่พาณิชยกรรม
	ความสำคัญอันดับที่ ๓	=	พื้นที่สถาบันราชการ
	ความสำคัญอันดับที่ ๔	=	พื้นที่พักอาศัย
<u>รูปแบบที่ ๔.๕</u>	ความสำคัญอันดับที่ ๑	=	พื้นที่อุตสาหกรรมบริการ
	ความสำคัญอันดับที่ ๒	=	พื้นที่สถาบันราชการ
	ความสำคัญอันดับที่ ๓	=	พื้นที่พาณิชยกรรม
	ความสำคัญอันดับที่ ๔	=	พื้นที่พักอาศัย
<u>รูปแบบที่ ๔.๖</u>	ความสำคัญอันดับที่ ๑	=	พื้นที่อุตสาหกรรมบริการ
	ความสำคัญอันดับที่ ๒	=	พื้นที่สถาบันราชการ
	ความสำคัญอันดับที่ ๓	=	พื้นที่พักอาศัย
	ความสำคัญอันดับที่ ๔	=	พื้นที่พาณิชยกรรม

การพิจารณากำหนดพื้นที่แต่ละรูปแบบ จะพิจารณาถึง ลำดับความต้องการ ที่ตั้งแต่ประเภท การใช้ที่ดิน หลักเกณฑ์การตัดสินใจเลือกที่ตั้ง ลำดับความสำคัญในแต่ละ รูปแบบของ Alternative Plans ตำแหน่งที่ตั้งหลักของการใช้ที่ดินของชุมชน และความ ต้องการพื้นที่แต่ละประเภทการใช้ที่ดิน ของชุมชนอนาคต โดยพิจารณาเรียงตามลำดับดังนี้

๑. พิจารณาริเวณพื้นที่ที่เหลือจากตำแหน่งที่ตั้งตามโครงสร้างการใช้ที่ดิน อนาคต และตำแหน่งที่ตั้งถาวรของชุมชนอนาคต (แผนที่ ๑๓ และแผนที่ ๓๖) โดยพิจารณา ประเภทการใช้ที่ดินเรียงตามลำดับความสำคัญ ในแต่ละรูปแบบของ Alternative Plans จากอันดับที่ ๑ จนถึงอันดับที่ ๔

การพิจารณา จะพิจารณาพื้นที่ในกลุ่มที่ ๑ ของอันดับที่ ๑ ก่อน หาก พื้นที่จากกลุ่มที่ ๑ ไม่เพียงพอ จึงพิจารณากลุ่มที่ ๒ หรือ ๓ ต่อ ๆ ไป จนกว่าจะได้พื้นที่ครบ ตามความต้องการ แล้วจึงพิจารณาประเภทการใช้ที่ดินอันดับที่ ๒ โดยเริ่มจากกลุ่มที่ ๑ เช่นกัน จนกว่าจะได้พื้นที่ครบ และใช้วิธีการดังกล่าวนี้ จนกว่าจะได้พื้นที่ครบทุกประเภทการใช้ที่ดิน

๒. ในกรณีที่มีพื้นที่ในกลุ่มที่กำลังพิจารณา มากกว่าจำนวนพื้นที่ที่ต้องการ ให้ พิจารณาจากประเภทการใช้ที่ดินในอันดับรองลงไป โดย เลือกพื้นที่ในกลุ่มที่เหมาะสมต่อการใช้ ที่ดินประเภทอื่นดังกล่าวว่าน้อยกว่าก่อน จนกว่าจะได้พื้นที่ครบ

๓. พื้นที่ที่นำมาประกอบการเลือกและกำหนดที่ตั้งดังกล่าว คือพื้นที่ความ ต้องการที่แท้จริงของชุมชนอนาคต ตามบทที่ ๔ บวกกับพื้นที่สำหรับที่ว่างและเส้นทางสัญจรที่ เหมาะสมของแต่ละประเภทการใช้ที่ดิน ตามมาตรฐานของ ผศ.ดร.บัณฑิต จุลาสัย^๑ ดังนี้ (ดูความต้องการพื้นที่ชุมชน บทที่ ๔ หน้า ๑๑๖ ประกอบ)

พื้นที่พาณิชยกรรม และพักอาศัยหนาแน่นสูง ควรมีที่เว้นว่าง สำหรับถนน และที่ว่าง (ไม่รวมสายประธาน) ประมาณร้อยละ ๔๐ ของพื้นที่ = ๓๓๐ ไร่ + ๔๐% = ๔๔๕ ไร่

^๑สำนักนายกรัฐมนตรีนคร, คณะอนุกรรมการศึกษาการพัฒนา อุตสาหกรรมหลักบริเวณ ชายฝั่งทะเลตะวันออก, รายงานขั้นสุดท้าย การศึกษา การพัฒนาอุตสาหกรรมหลักและท่าเรือ น้ำลึกบริเวณชายฝั่งทะเลตะวันออก เมษายน ๒๕๒๔. หน้า ๗๔-๗๕

พื้นที่พักอาศัยหนาแน่นปานกลาง ควรมีที่เว้นว่างและถนน ประมาณร้อยละ ๓๐ ของพื้นที่ และพื้นที่พักอาศัยเบาบาง ควรมีที่เว้นว่างและถนน ประมาณร้อยละ ๑๕ ของพื้นที่คิดเป็นพื้นที่พักอาศัยอนาคต = ๑,๓๐๐ ไร่ + ๓๐% = ๑,๖๙๐ ไร่

สำหรับพื้นที่สถาบันราชการและอุตสาหกรรมบริการ พิจารณาเลือกใช้สัดส่วนที่เว้นว่างเช่นเดียวกับพื้นที่พาณิชยกรรม คือประมาณร้อยละ ๕๐ ของพื้นที่ คิดเป็นพื้นที่ที่ใช้ในการกำหนด Alternative Plans ของสถาบันราชการและอุตสาหกรรมตามลำดับดังนี้

$$\text{พื้นที่สถาบันราชการ} = ๒๑๐ \text{ ไร่} + ๕๐\% = ๓๑๕ \text{ ไร่}$$

$$\text{พื้นที่อุตสาหกรรมบริการ} = ๑๐๐ \text{ ไร่} + ๕๐\% = ๑๕๐ \text{ ไร่}$$

ลักษณะการใช้ที่ดินของแต่ละรูปแบบของ Alternative Plans ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดดังกล่าวมีลักษณะที่เหมือนและแตกต่างดังนี้ (ดูแผนที่ ๓๗, ๓๘, ๓๙, ๔๐, ๔๑, ๔๒, ๔๓, ๔๔, ๔๕, ๔๖, ๔๗, ๔๘, ๔๙, ๕๐, ๕๑, ๕๒, ๕๓, ๕๔, ๕๕, ๕๖, ๕๗, ๕๘, ๕๙ และแผนที่ ๖๐, ตารางที่ ๓๖ ประกอบ)

๑. ย่านพาณิชยกรรม ทั้ง ๒๔ รูปแบบ มีย่านพาณิชยกรรม กระจุกตัวใน ๓ ลักษณะ คือ ศูนย์กลางเดี่ยว สองศูนย์กลาง และหลายศูนย์กลาง โดยมีการกระจายตัวของรูปแบบและที่ตั้งดังนี้

หนึ่งศูนย์กลาง ได้แก่ รูปแบบใน Alternative ที่ ๑ ทั้ง ๖ รูปแบบ Alternative ที่ ๔ รูปแบบที่ ๔.๑ และ ๔.๔ พื้นที่พาณิชย์จะอยู่ต่อเนื่องจากบริเวณย่านการค้าตลาดตะวันออก ทั้งด้านเหนือบริเวณคลองท่าไข่ สองข้างถนนศุภกิจ และพื้นที่ชุมชนท่าไข่เกือบทั้งหมด

ทางด้านใต้ ได้แก่ สองฟากข้างของถนนมหาจักรพรรดิ ตั้งแต่ ทางแยกเข้าสู่ศูนย์ราชการ จนถึงมุมถนนชุมพล สองฟากข้างของถนนมรุพงษ์ตั้งแต่บริเวณเรือนจำประจำจังหวัด จนถึงถนนมหาจักรพรรดิและบริเวณรอบ ๆ ศาลากลางประจำจังหวัด (แผนที่ ๓๗, ๓๘, ๓๙, ๔๐, ๔๑, ๔๒, ๕๕ และ ๕๘)

สองศูนย์กลาง รูปแบบชุมชน ๒ ศูนย์กลาง ได้แก่รูปแบบ ๓.๑, ๓.๓, ๓.๕ และ ๔.๕ มีย่านพาณิชย์ ๒ บริเวณ โดยย่านพาณิชย์ศูนย์กลางเมืองจะอยู่ในบริเวณเดียวกับรูปแบบ "ศูนย์กลางเดี่ยว" มีพื้นที่ตั้งแต่บริเวณมุมถนนศรีโสธรตัดใหม่ติดกับถนนชุมพล, ถนนชุมพล, ศุภกิจ จนถึงสะพานลอยรถไฟสายแหลมฉิม

อีกบริเวณ คือ ย่านวัดโสธรฯ ทางด้านใต้ของชุมชน มีพื้นที่เล็กกว่าย่านพาณิชย์บริเวณแรกเป็นการค้าระดับชุมชน บริการพื้นที่ทางด้านล่างของเมือง กระจุกตัวรอบ ๆ วัดโสธรวรวิหาร (ดูแผนที่ ๔๔, ๔๑, ๔๓, ๔๔)

หลายศูนย์กลาง ได้แก่ รูปแบบใน Alternative ที่ ๒ ทั้งหมดและรูปแบบ ๓.๒, ๓.๔, ๓.๖, ๔.๒, ๔.๓ และ ๔.๖ ย่านการค้าจะกระจายตัวตามแหล่งดึงดูดทางเศรษฐกิจของชุมชนได้แก่

๑) บริเวณ เขิงสะพานบางปะกงฝั่งตะวันตก เป็นพื้นที่ต่อเนื่องจากบริเวณการค้าศูนย์กลางเมืองในปัจจุบัน เป็นศูนย์กลางการค้าระดับเมือง มีพื้นที่บริเวณสี่แยกถนนจักรพรรดิ มรุพงษ์และถนนชุมพลติดกัน รวมทั้งพื้นที่บริเวณริมคลองท่าไข่

๒) บริเวณสถานีรถไฟ ได้แก่พื้นที่บริเวณสถานีฯ จนถึงมมถนนศรีโสธรตัดใหม่ บริการแก่ผู้ใช้บริการของสถานีรถไฟและสถานีจอดรถประจำทาง

๓) บริเวณวัดโสธรวรวิหาร บริการนักท่องเที่ยวและประชาชนทางด้านใต้ของชุมชน

๔) บริเวณสถาบันราชการ บริการข้าราชการ ผู้มาติดต่อและประชาชนใกล้เคียง

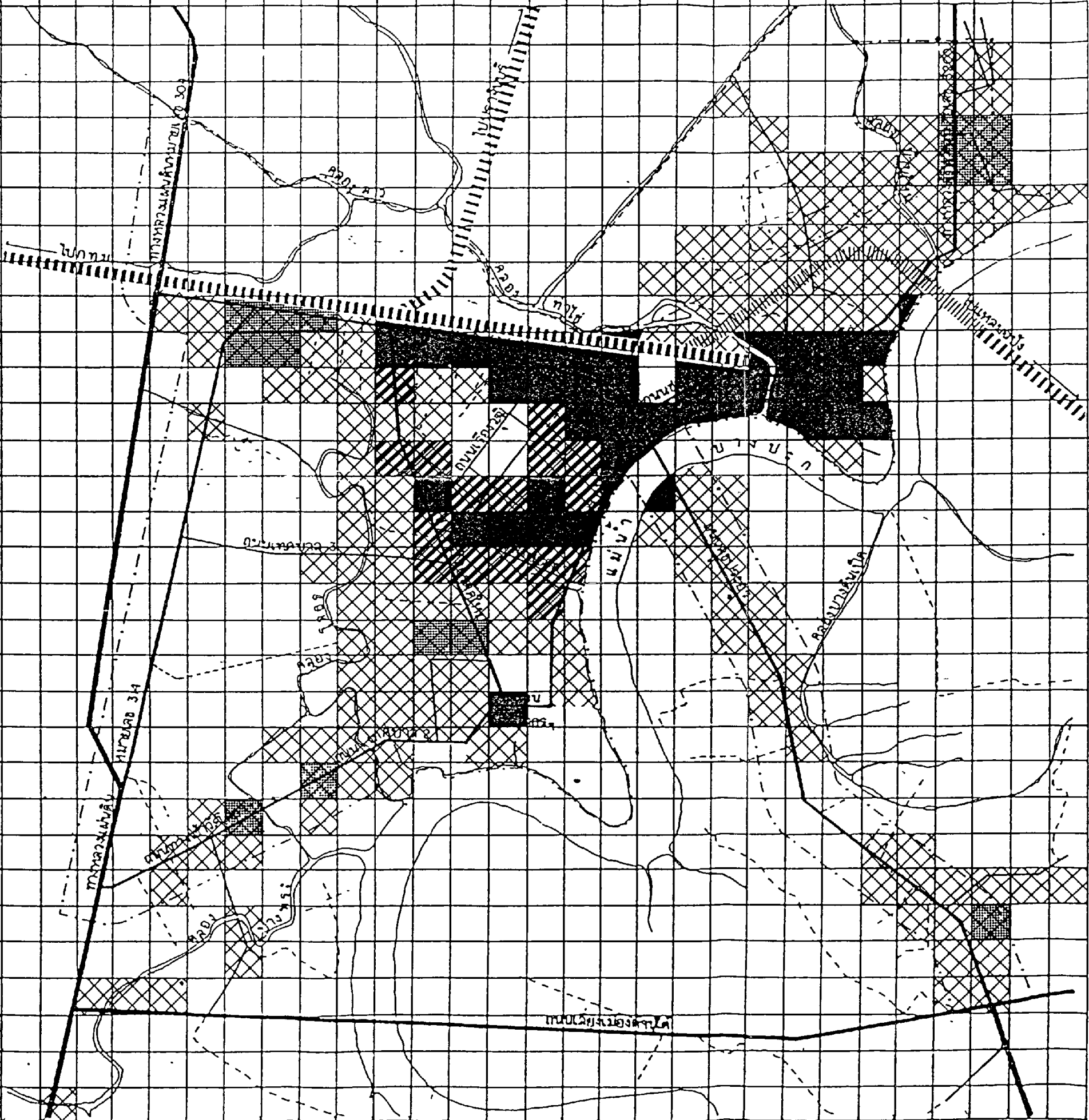
๕) บริเวณชุมชนท่าไข่ รอบ ๆ โรงเรียนเซนต์หลุยส์ และเทศบาลวัดแหลมใต้ บริการประชาชน ซึ่งอาศัยบริเวณชุมชนท่าไข่ ซึ่งเป็นบริเวณที่มีประชาชนอยู่หนาแน่น

๒. พื้นที่สถาบันราชการ มีการใช้ที่ดินเพื่อเป็นสถาบันราชการอยู่ ๒ ลักษณะ คือ อยู่รวมกลุ่มในบริเวณศูนย์ราชการ และกระจายออกจากบริเวณสถานที่ราชการในปัจจุบัน

รูปแบบที่รวมกลุ่มพื้นที่ ได้แก่รูปแบบ ๑.๑, ๑.๓, ๑.๕, ๒.๒, ๒.๔, ๒.๕, ๓.๑, ๓.๒, ๓.๓, ๓.๔, ๓.๖, ๔.๓, ๔.๔, ๔.๕, ๔.๖ มีที่ตั้งอยู่ในพื้นที่ว่างระหว่างศาลากลาง โรงพยาบาล และเรือนจำประจำจังหวัด รวมทั้งพื้นที่บริเวณถนนมรุพงษ์ ซอย ๒ ส่วนใหญ่เป็นพื้นที่ราชพัสดุ จังหวัดฉะเชิงเทรา

ส่วนรูปแบบที่ไม่อยู่รวมกลุ่มที่ตั้งในบริเวณศูนย์ราชการเดิมทั้งหมด มีบางส่วนกระจายอยู่ในบริเวณสถานีรถไฟ ได้แก่ รูปแบบ ๑.๒, ๑.๔, ๑.๖, ๒.๑, ๒.๓, ๒.๖, ๓.๕, ๔.๑, ๔.๒

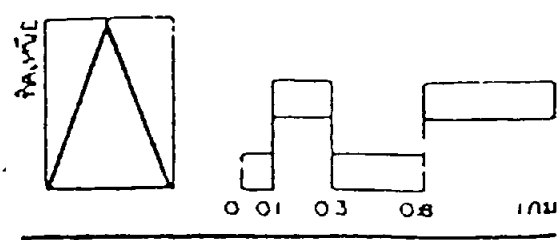
แสดง **ALTERNATIVE PLANS**
รูปแบบที่ 1.1



- ลำดับความสำคัญ
- 1 พาณิชยกรรม
 - 2 สถาบันราชการ
 - 3 พักอาศัย
 - 4 อุตสาหกรรมบริการ





ที่มา : การวิเคราะห์ บทที่ 6

แนวทางการใช้ที่ดินตามผังเมือง
จัดเป็นเมืองรอง และ ศึกษาคณะเมืองเก่า



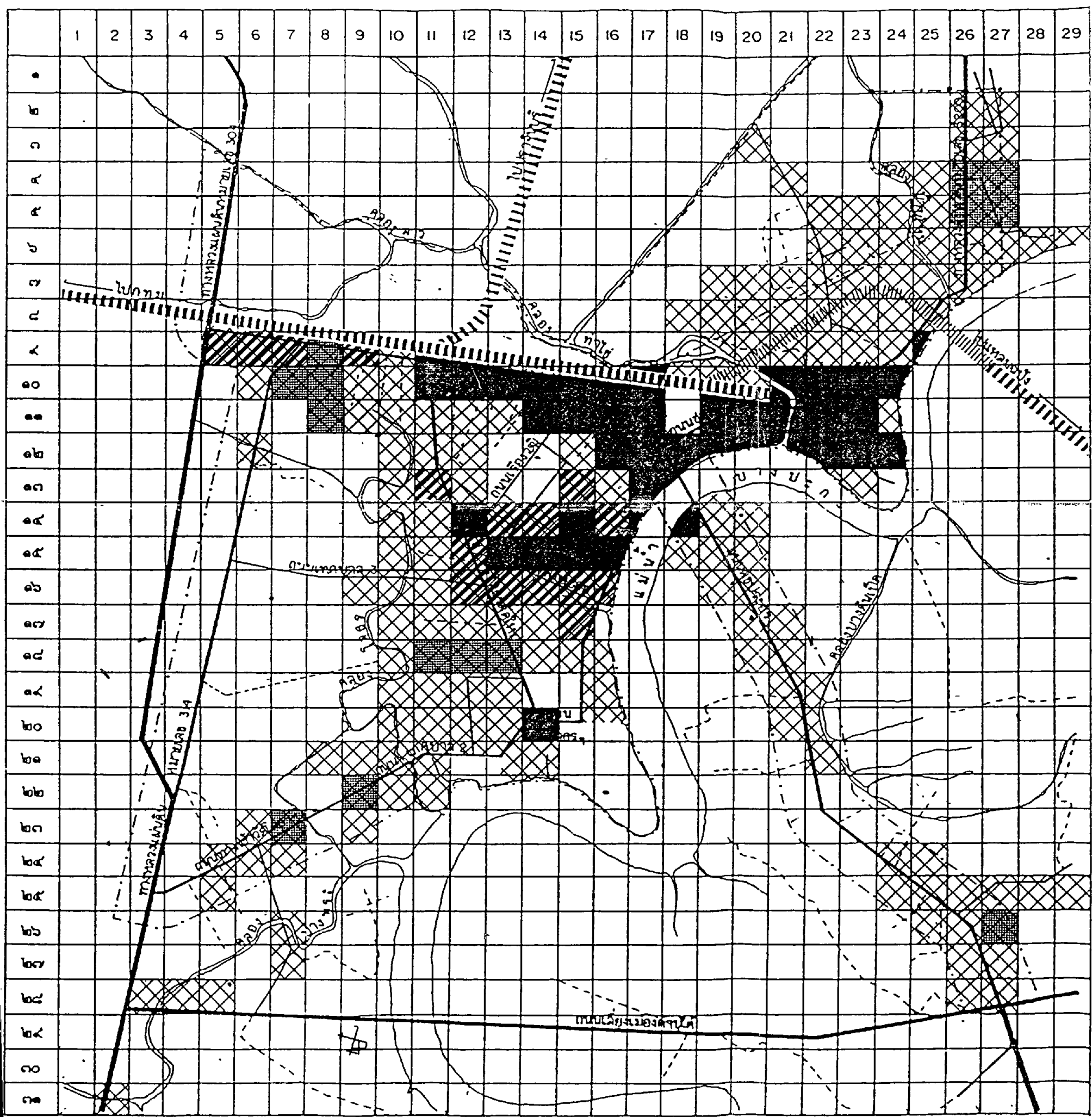
แสดง **ALTERNATIVE PLANS**
รูปแบบที่ 1.2

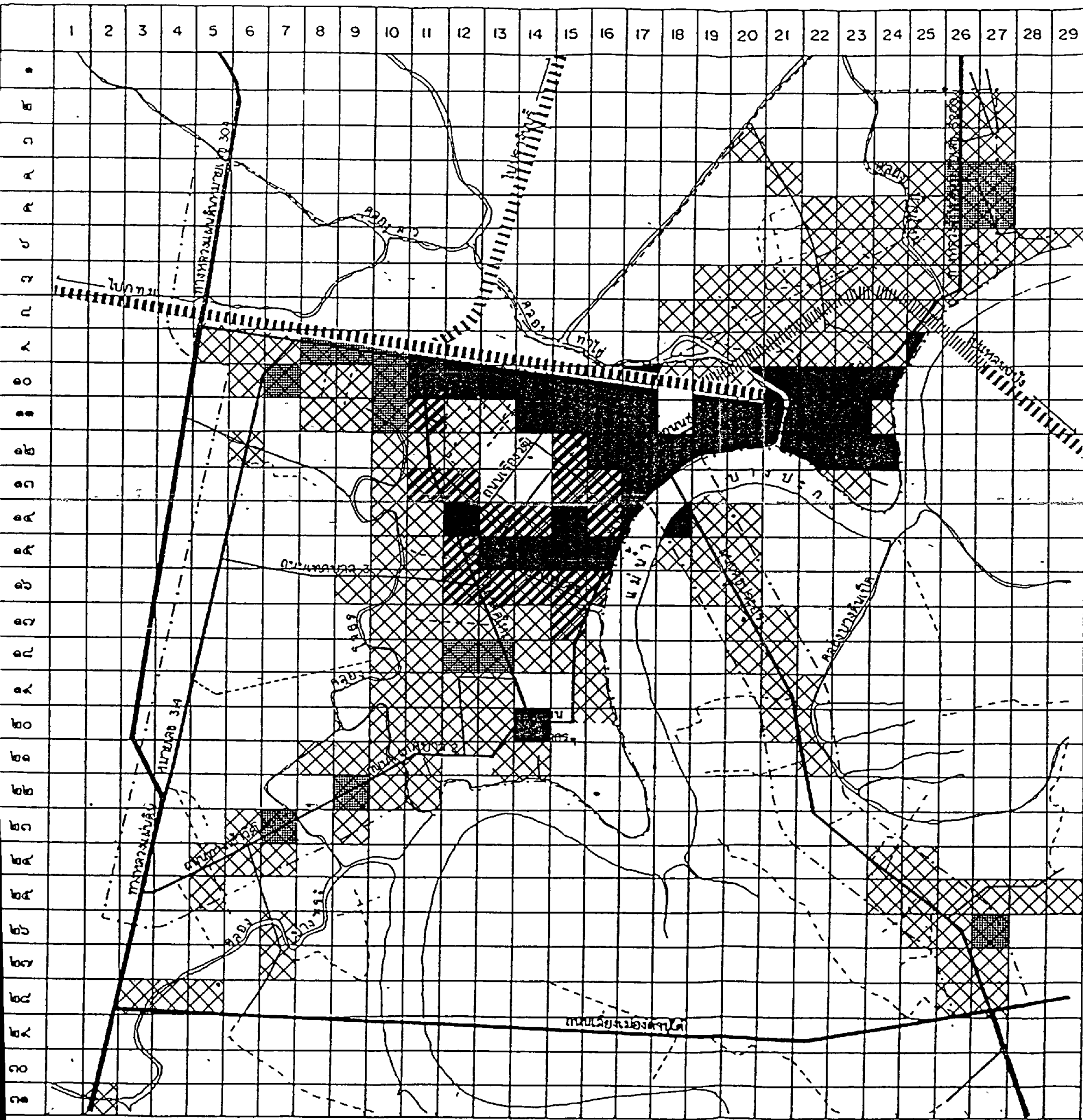
ลำดับความสำคัญ

- 1  พาณิชยกรรม
- 2  พักอาศัย
- 3  สถานบริการราชการ
- 4  ศูนย์ราชการบริการ

ที่มา : การวิเคราะห์ บทที่ 6

แนวทางการใช้ที่ดินชุมชนเมือง
เพื่อบ้านเมืองรองภาคตะวันออก ฉะเชิงเทรา





แสดง **ALTERNATIVE PLANS**
รูปแบบที่ 1.3

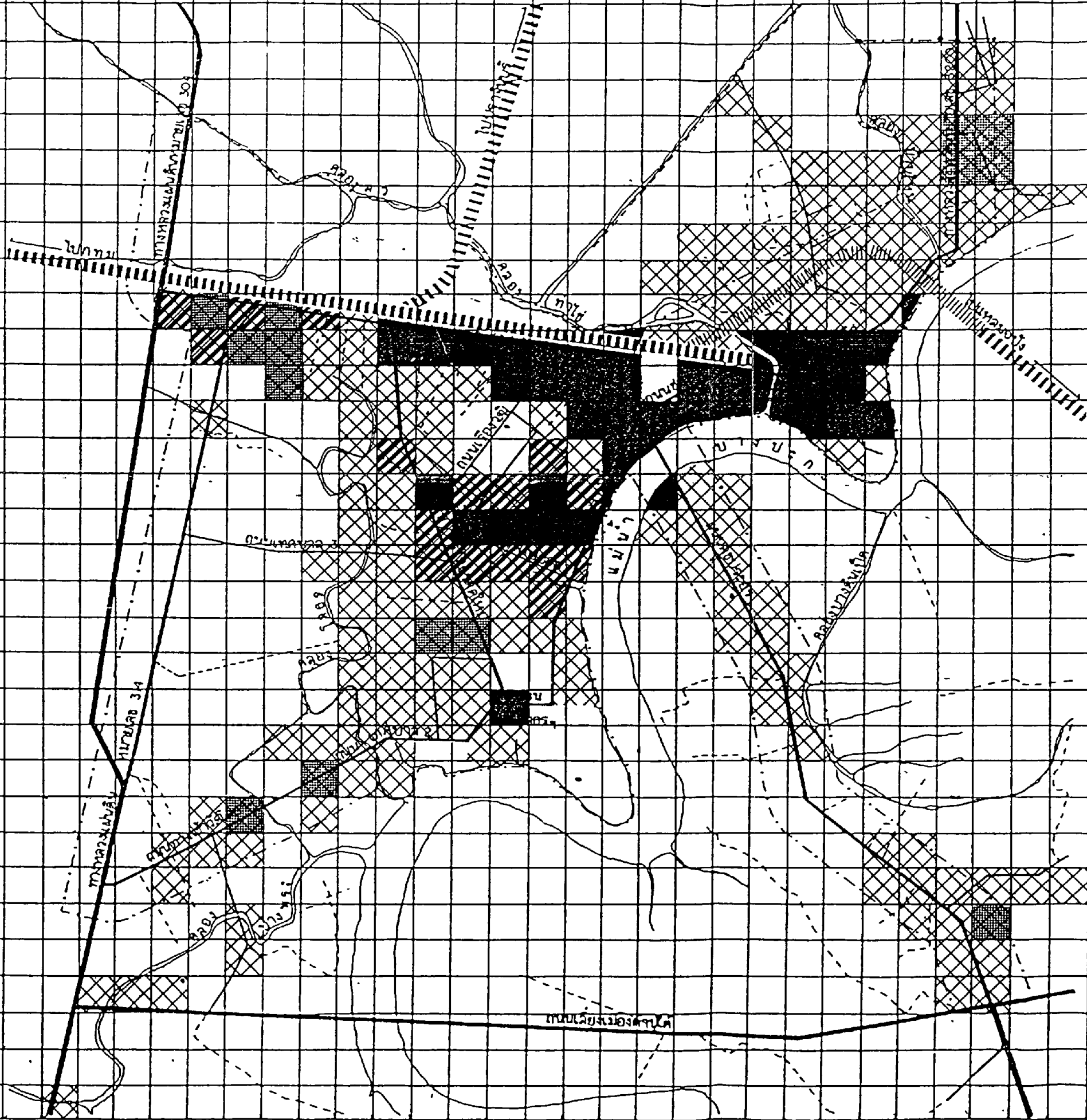
- ลำดับความสำคัญ
- 1 ■ พานิชยกรรม
 - 2 ▨ สถาปนาราชการ
 - 3 ▩ อุดลาหกรรมบริการ
 - 4 ⋈ พักอาศัย

ที่มา : การวิเคราะห์ บทที่ 6

แนวทางการใช้ที่ดินชุมชนเมือง
เป็นเมืองรองภาคตะวันออกเฉียงเหนือ



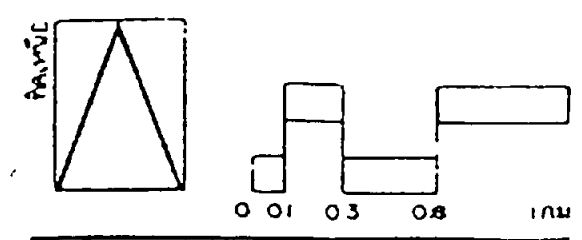
แสดง **ALTERNATIVE PLANS**
รูปแบบที่ 1.4

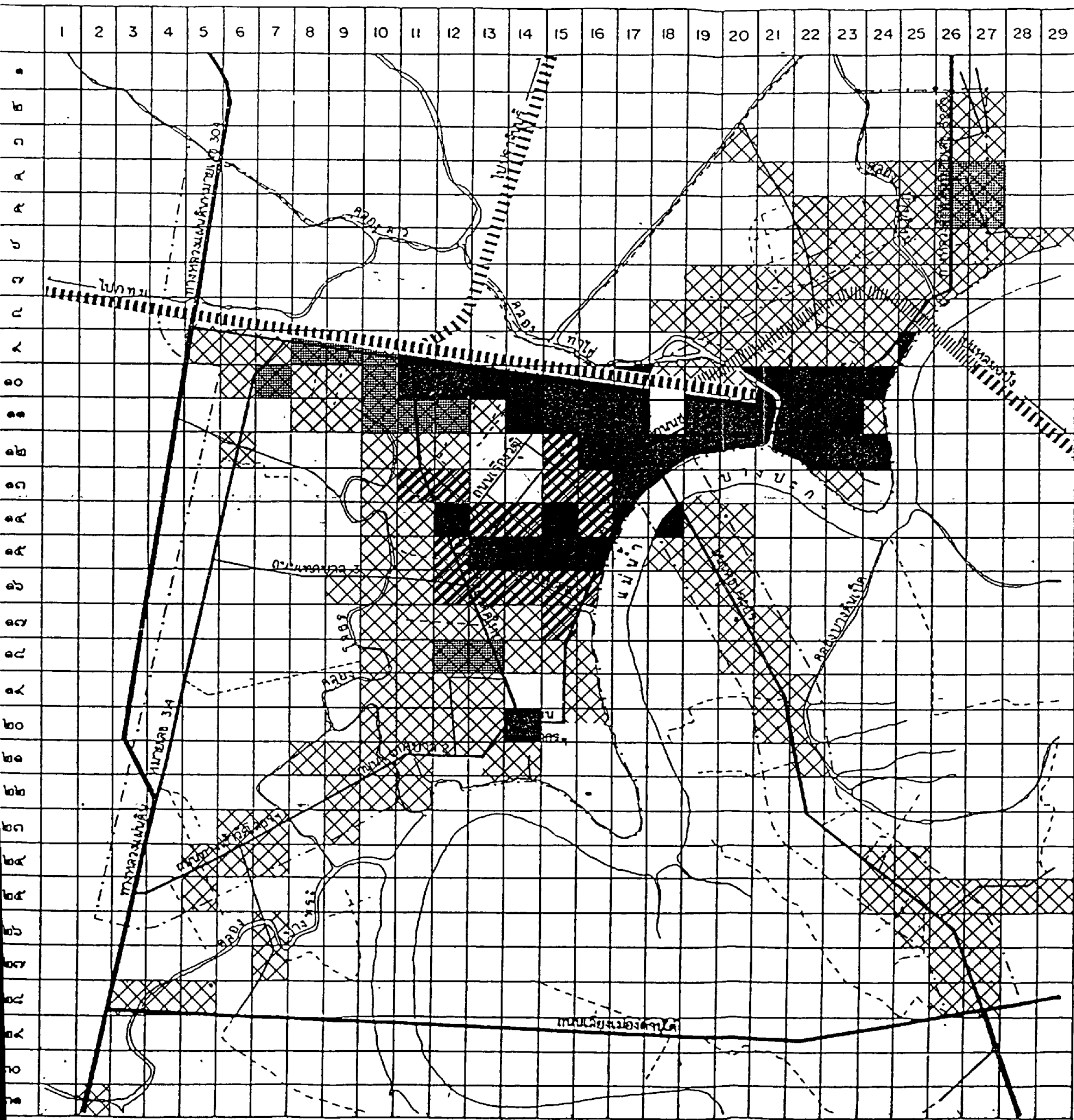


- ลำดับความสำคัญ
- 1 ■ พานิชยกรรม
 - 2 ◊ พักอาศัย
 - 3 ■ อุตสาหกรรมบริการ
 - 4 ▨ สถาบันราชการ

ที่มา : การวิเคราะห์ บทที่ 6

แนวทางการใช้ที่ดินชุมชนเมือง
เกิดในเมืองสงขลา และ จังหวัด **นະบឹងເທຣາ**



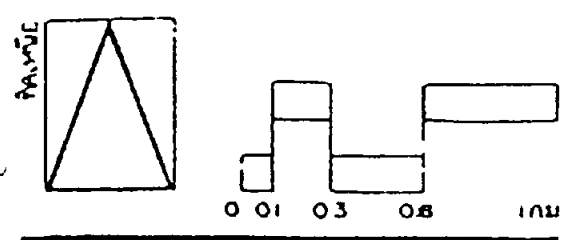


แผนที่ 41
แสดง ALTERNATIVE PLANS
รูปแบบ 1.5

- ลำดับความสำคัญ
- 1 ■ พานิชยกรรม
 - 2 ▨ อุตสาหกรรมบริการ
 - 3 ▩ สถานราชการ
 - 4 ⦿ พักอาศัย

ที่มา : การวิเคราะห์ บทที่ 6

แนวทแยงใช้ที่ดินชุมชนเมือง
เห็นเป็นเมืองรองภาคตะวันออก นครเชิงเทรา

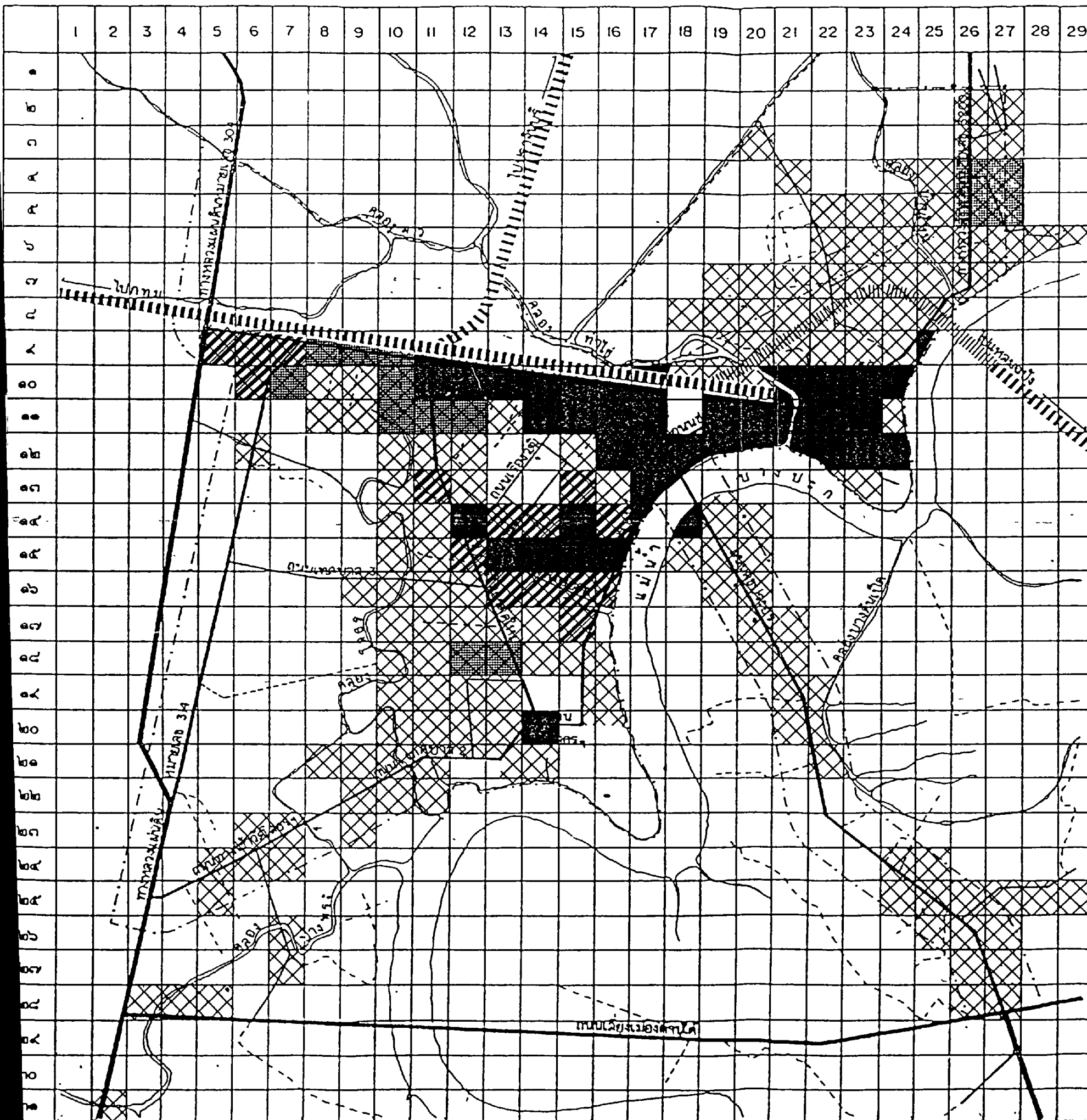


แสดง **ALTERNATIVE PLANS**

รูปแบบ 1.6

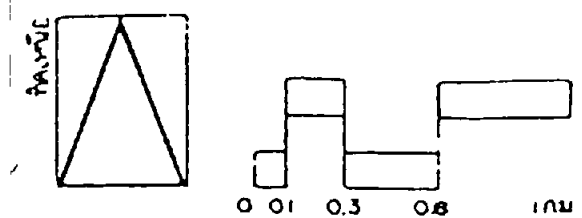
ลำดับความสำคัญ

- 1  พาณิชยกรรม
- 2  อุตสาหกรรมบริการ
- 3  พักอาศัย
- 4  สถาบันราชการ

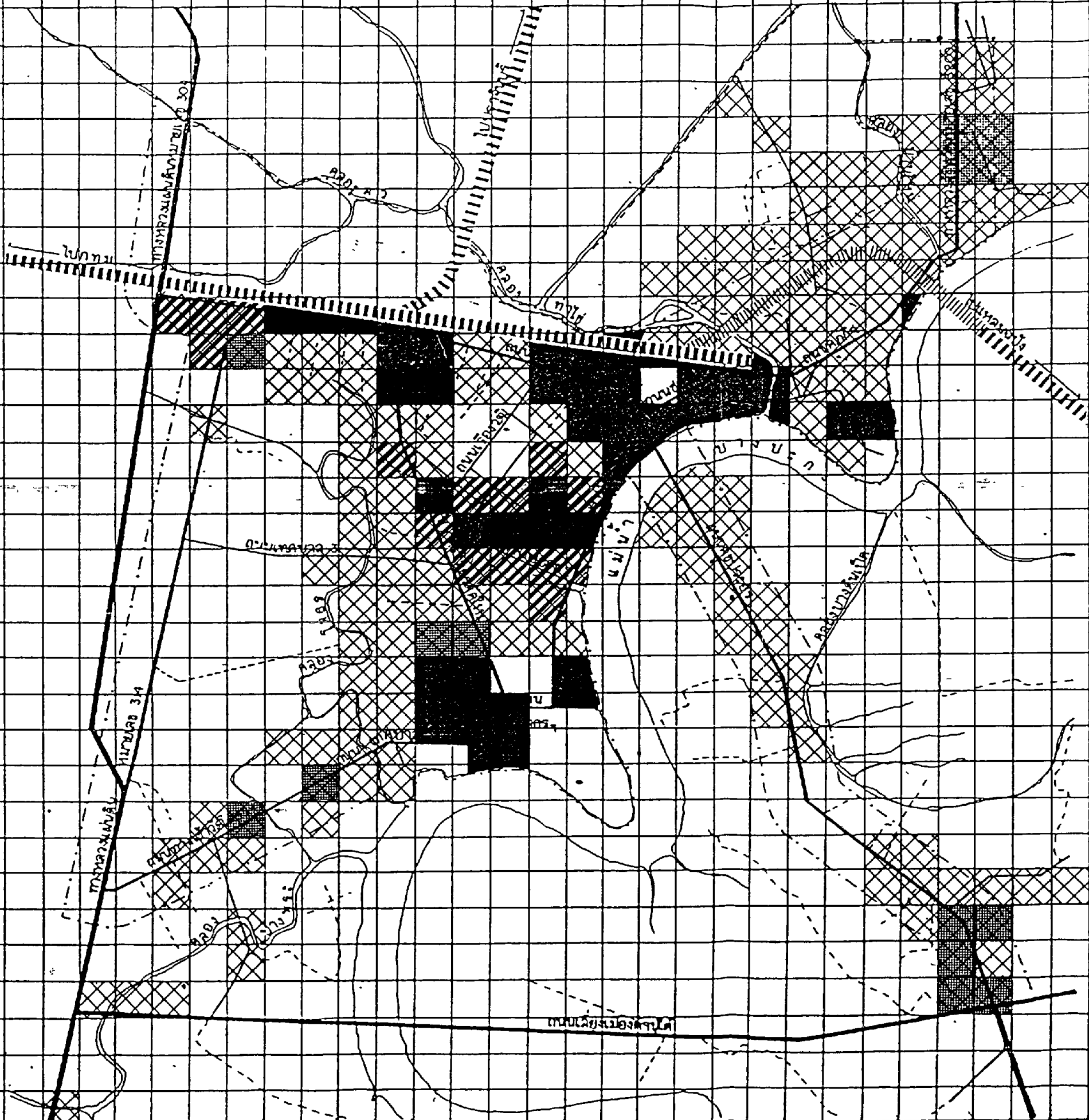


ที่มา : การวิเคราะห์ บทที่ 6

แนวทางการใช้ที่ดินชุมชนเมือง
เพื่อกำหนดเมืองรองและพื้นที่เกษตร **ฉะเชิงเทรา**



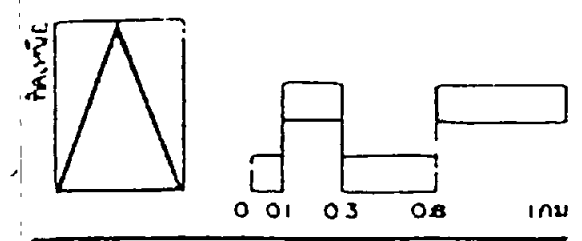
แสดง **ALTERNATIVE PLANS**
รูปแบบที่ 2.1



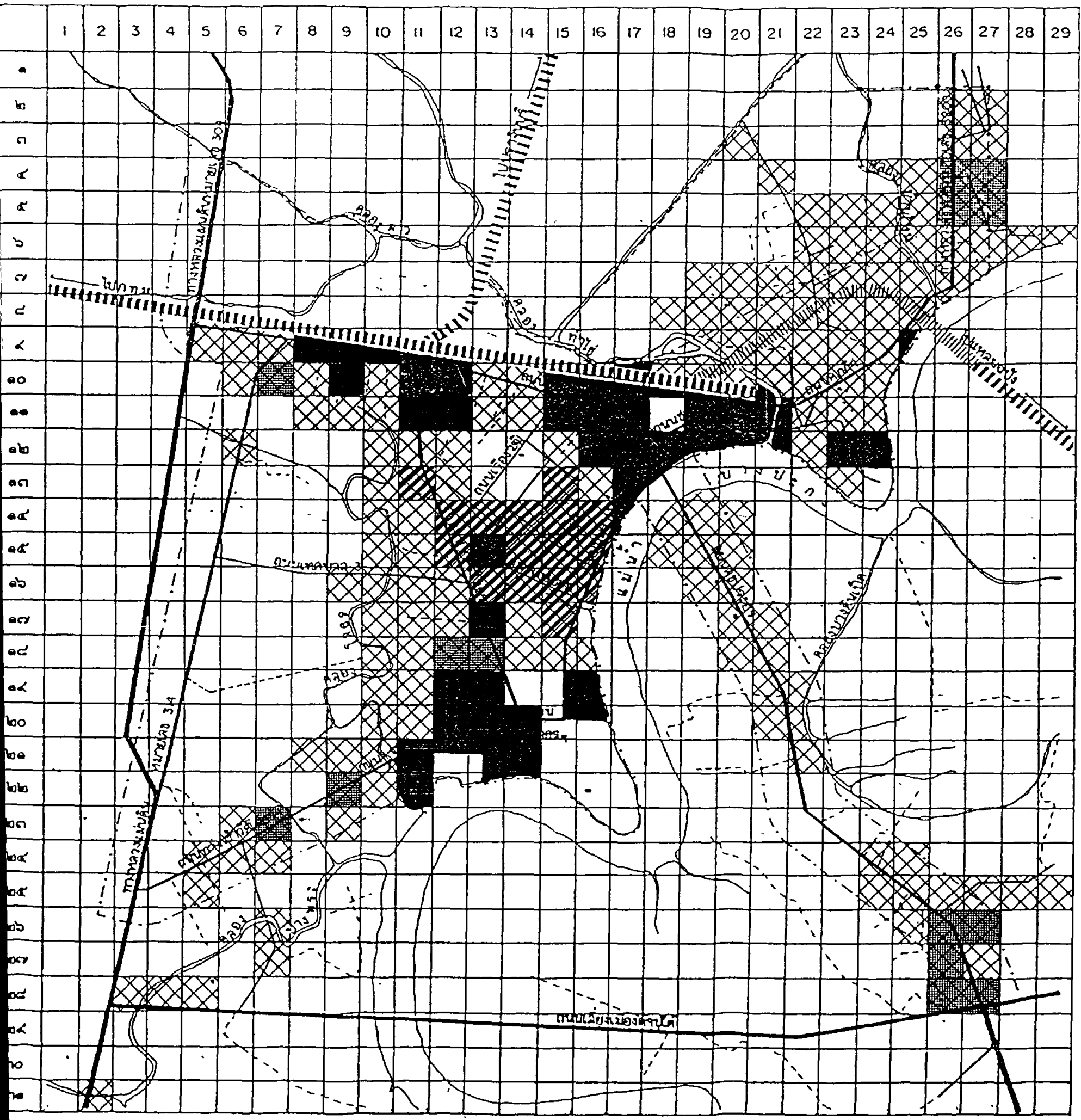
- ลำดับความสำคัญ
- 1 พักอาศัย
 - 2 พานิชยกรรม
 - 3 สถาบันราชการ
 - 4 อุดสาหกรรมบริการ

ที่มา : การวิเคราะห์ บทที่ 6

แนวทางการใช้ที่ดินชุมชนเมือง
เมืองในโครงการพัฒนาเมือง **ฉะเชิงเทรา**



แสดง **ALTERNATIVE PLANS**
รูปแบบที่ 2.2

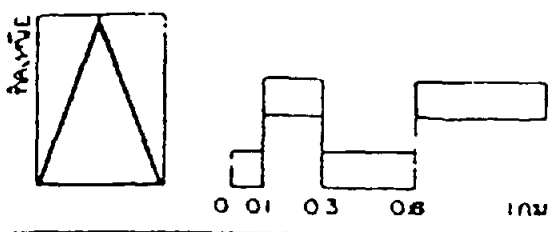


ลำดับความสำคัญ

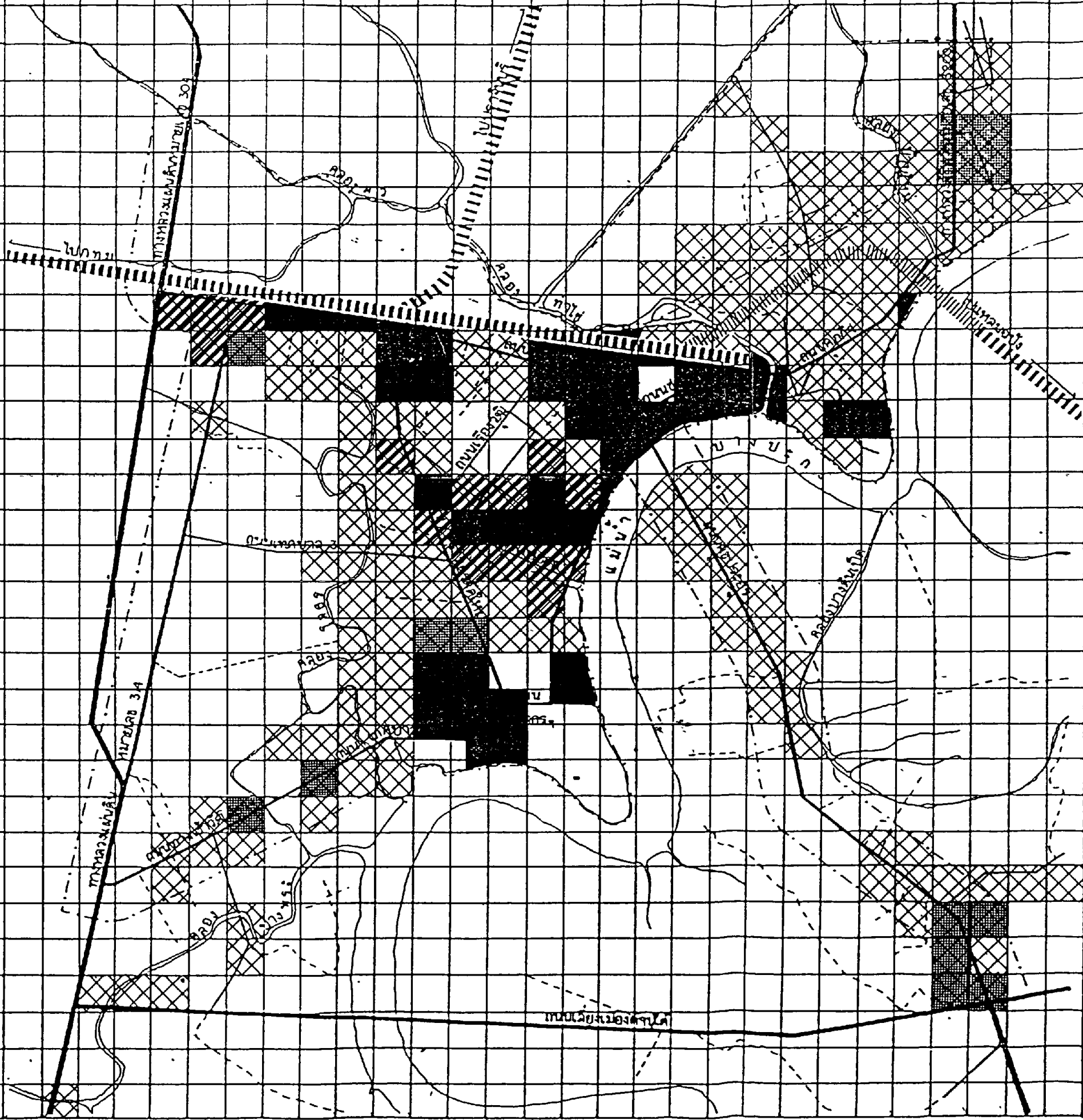
- 1  พักอาศัย
- 2  สถานประกอบการ
- 3  พาณิชยกรรม
- 4  อุตสาหกรรมบริการ

ที่มา : การวิเคราะห์ บทที่ 6

แผนที่ ราชการใช้ที่ดินชุมชนเมือง
เป็นเมืองรอง และ ศึกษาศาสตร์ **ฉะเชิงเทรา**



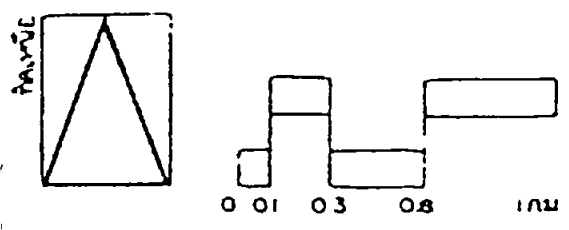
แสดง **ALTERNATIVE PLANS**
รูปแบบที่ 2.3



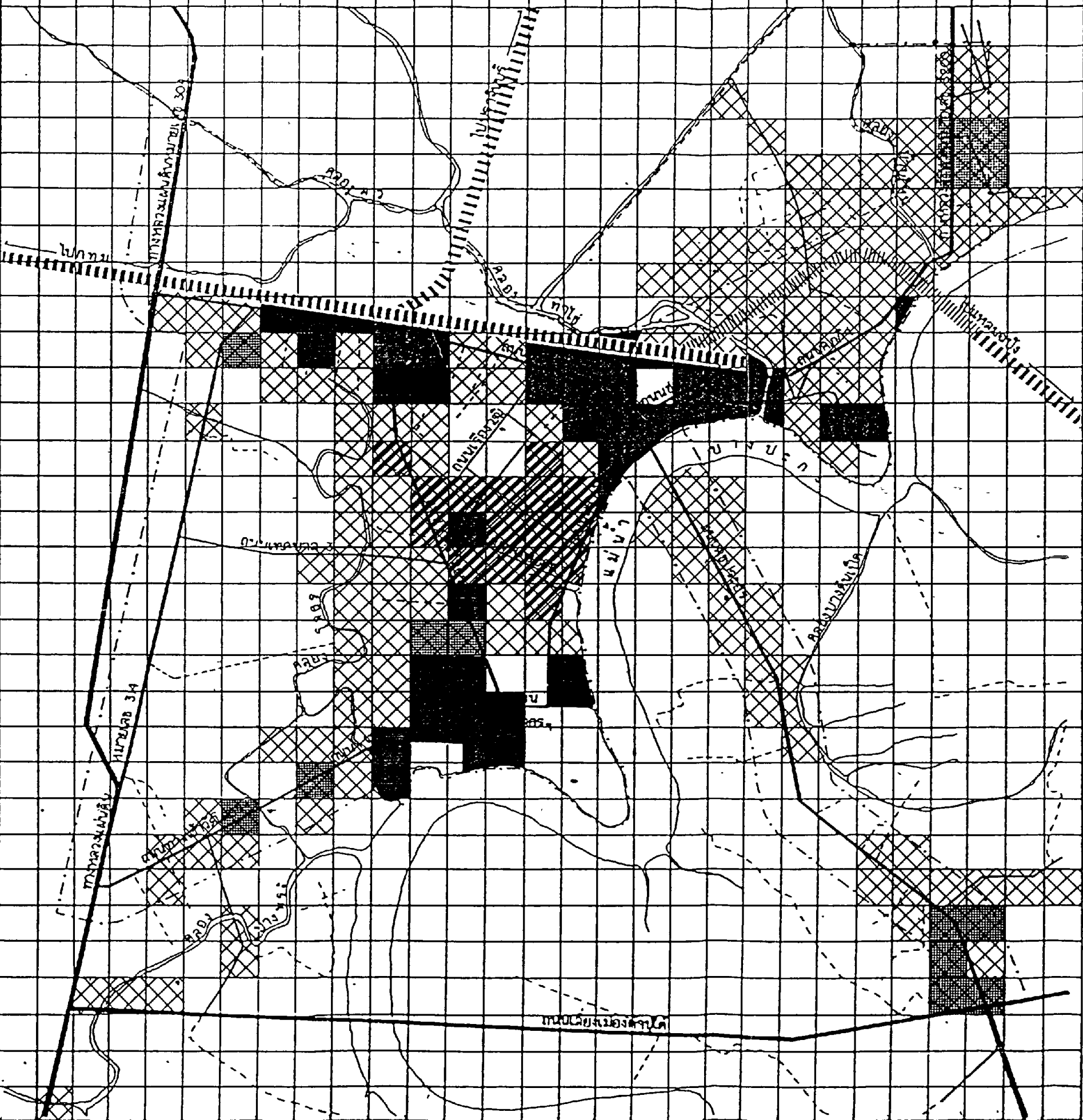
- ลำดับความสำคัญ
- 1 พักอาศัย
 - 2 พาณิชยกรรม
 - 3 อุตสาหกรรมบริการ
 - 4 สถาปนาราชการ





ที่มา : การวิเคราะห์ บทที่ 6

แนวทางการใช้ที่ดินชุมชนเมือง
เห็นเป็นเมืองรองภาคตะวันออก ฉะเชิงเทรา



แสดง **ALTERNATIVE PLANS**
รูปแบบที่ 2.5



- ลำดับความสำคัญ
- 1  พักอาศัย
 - 2  อุตสาหกรรมบริการ
 - 3  สถานประกอบการ
 - 4  พาณิชยกรรม

ที่มา : การวิเคราะห์ บทที่ 6

แนวทางการใช้ที่ดินชุมชนเมือง
เพื่อกำหนดเมืองรองภาคตะวันออก ฉะเชิงเทรา



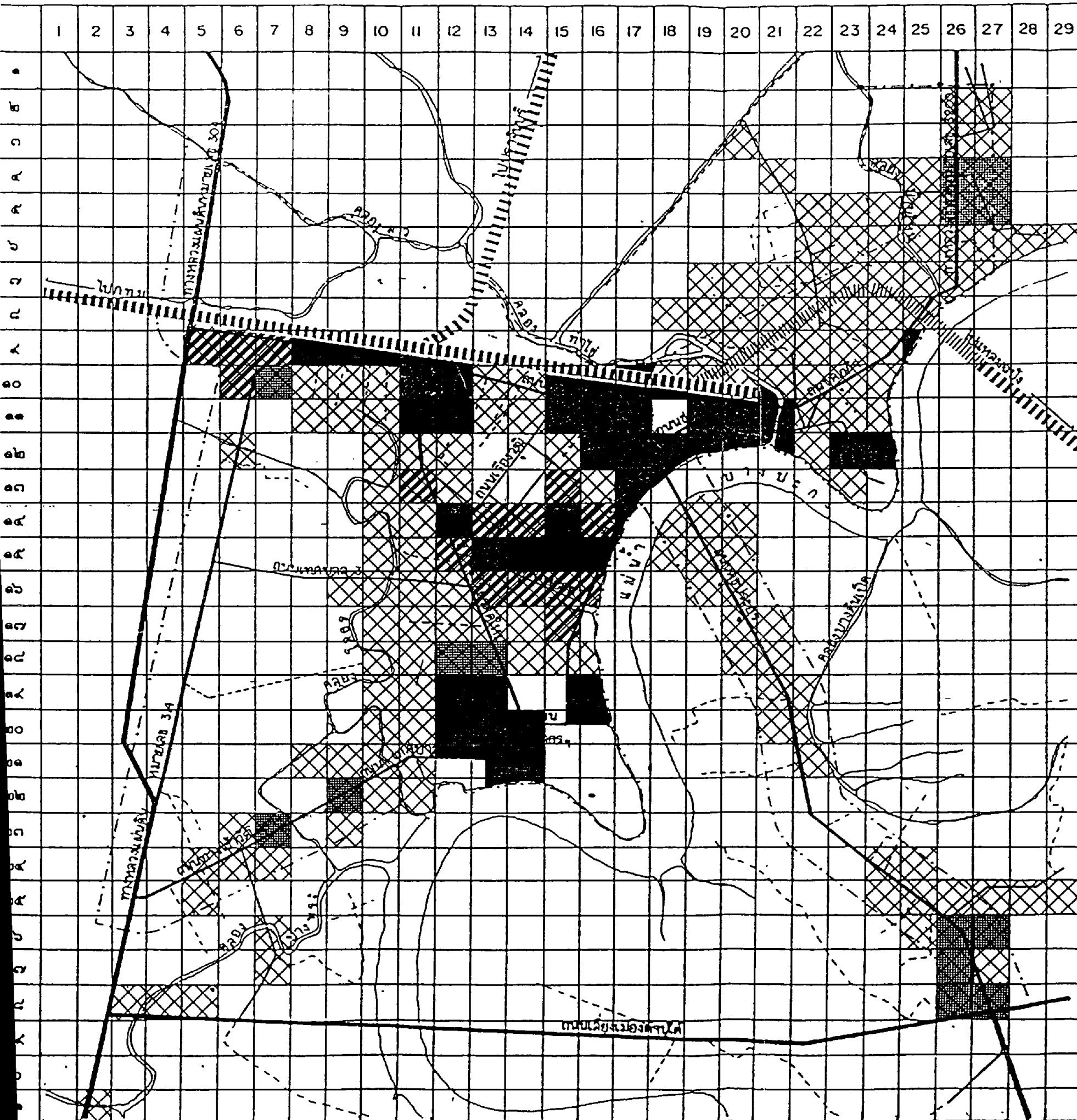
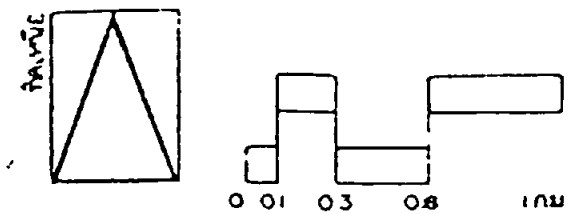
แสดง **ALTERNATIVE PLANS**
รูปแบบที่ 2.6

ลำดับความสำคัญ

- 1  พักอาศัย
- 2  อุตสาหกรรมบริการ
- 3  พาณิชยกรรม
- 4  สถานราชการ

ที่มา : การวิเคราะห์ บทที่ 6





แนวทางการใช้ที่ดินชุมชนเมือง
เป็นเมืองรองภาคตะวันออกเฉียงเหนือ



แสดง ALTERNATIVE PLANS

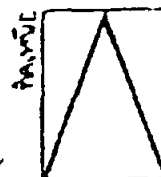
รูปแบบที่ 3.1

ลำดับความสำคัญ

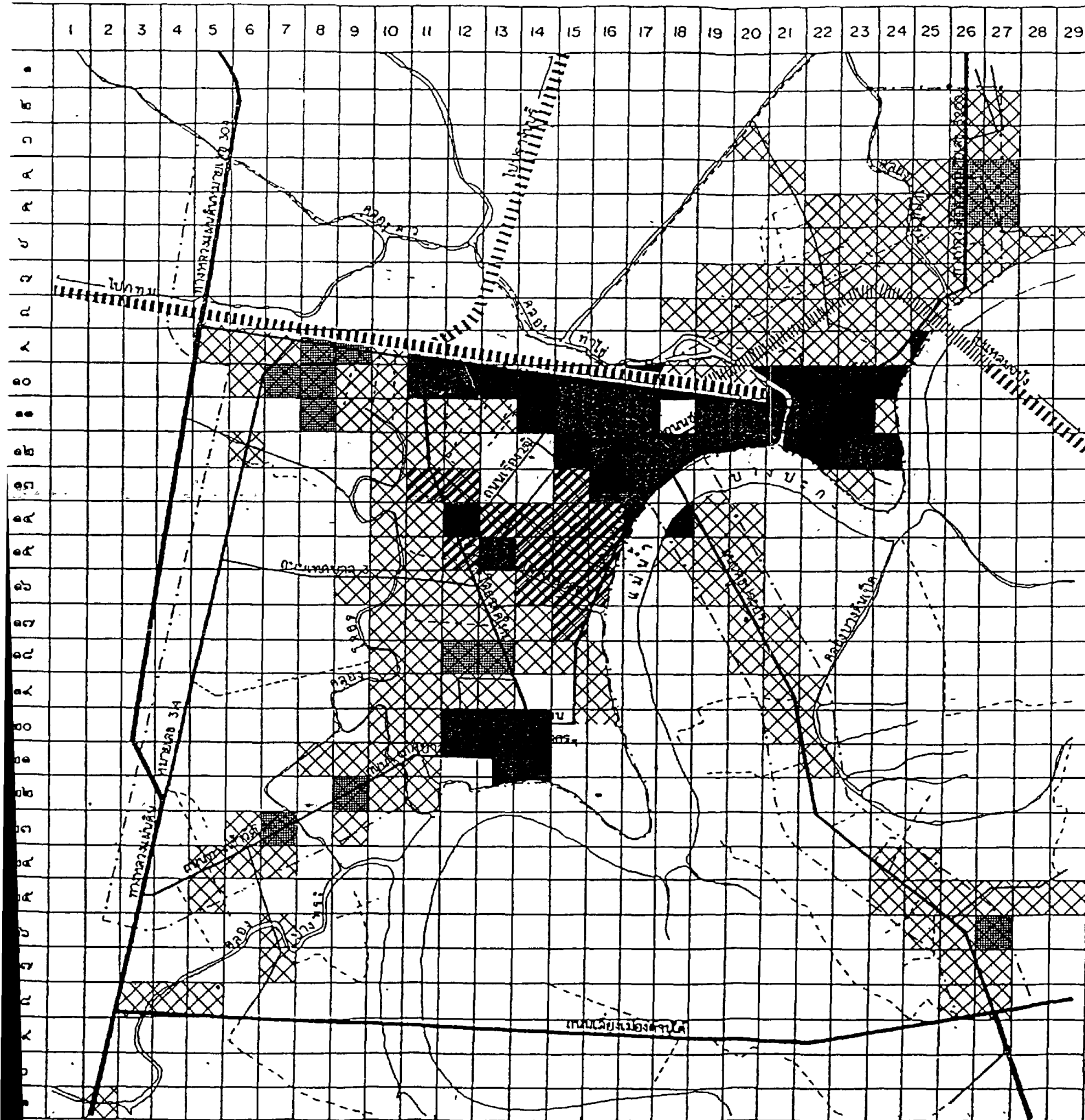
- 1  สถาบันราชการ
- 2  พาณิชยกรรม
- 3  พักอาศัย
- 4  อุตสาหกรรมบริการ

ที่มา : การวิเคราะห์ บทที่ 6

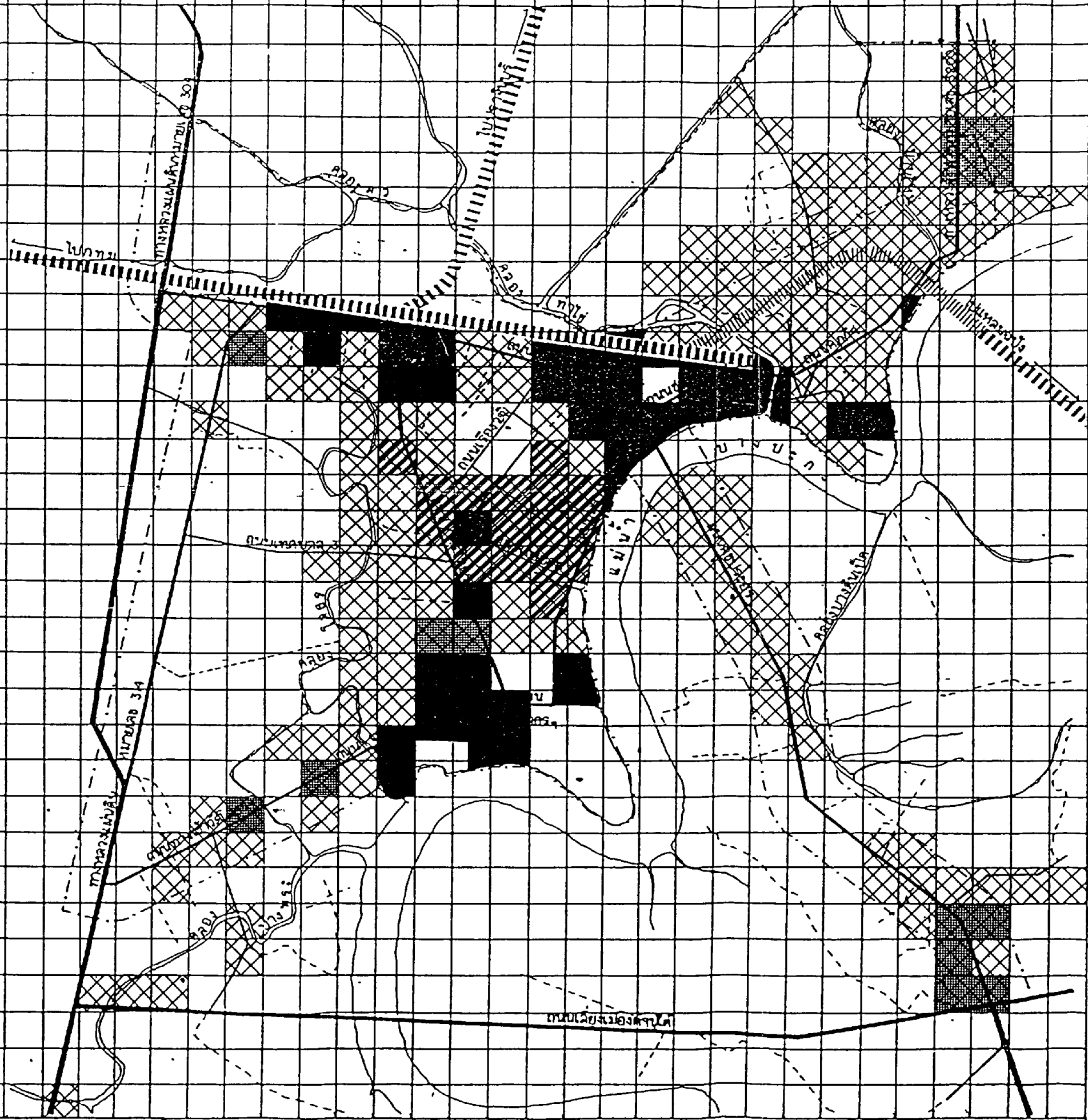
แนวท. 13ก. ไร่ใช้ที่ดินชุมชนเมือง
เกิดเป็นเมืองรองภาคตะวันออก ฉะเชิงเทรา



0 0.1 0.3 0.6 กม.



แสดง **ALTERNATIVE PLANS**
รูปแบบที่ 3.2



- ลำดับความสำคัญ
- 1  สถาบันราชการ
 - 2  พักอาศัย
 - 3  พาณิชยกรรม
 - 4  อุตสาหกรรมบริการ

ที่มา : การวิเคราะห์ บทที่ 6

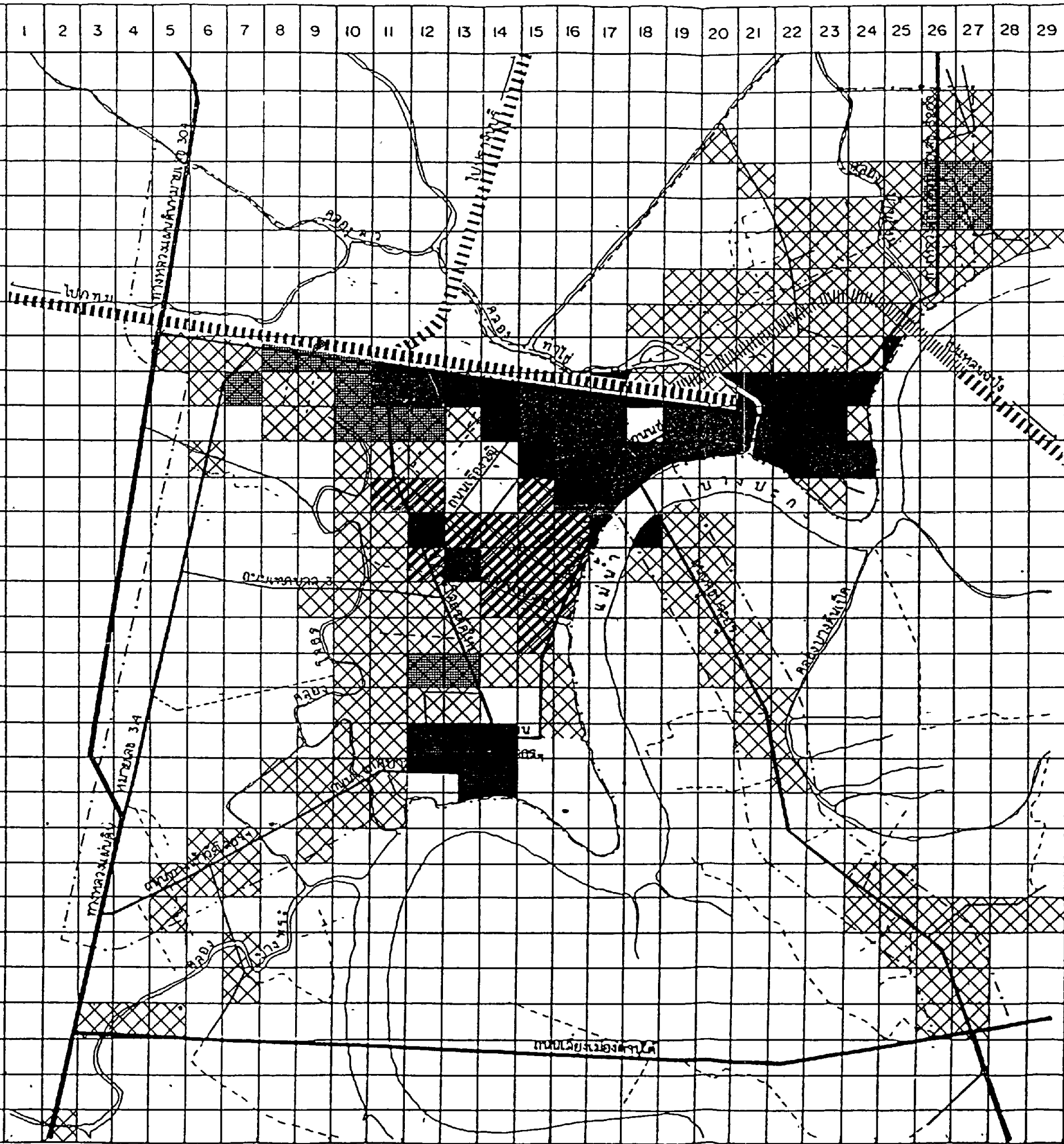
แนวท.เขตการใช้ที่ดินชุมชนเมือง
เป็นเมืองรองฯ พะนังท. **ฉะเชิงเทรา**



แสดง **ALTERNATIVE PLANS**
รูปแบบที่ 3.3

ลำดับความสำคัญ

- 1  สถาปนาราชการ
- 2  พาณิชยกรรม
- 3  อุตสาหกรรมบริการ
- 4  พักอาศัย



ที่มา : การวิเคราะห์ บทที่ 6

แนวทางการใช้ที่ดินชุมชนเมือง
เพื่อกำหนดเมืองรองภาคตะวันออกเฉียงเหนือ



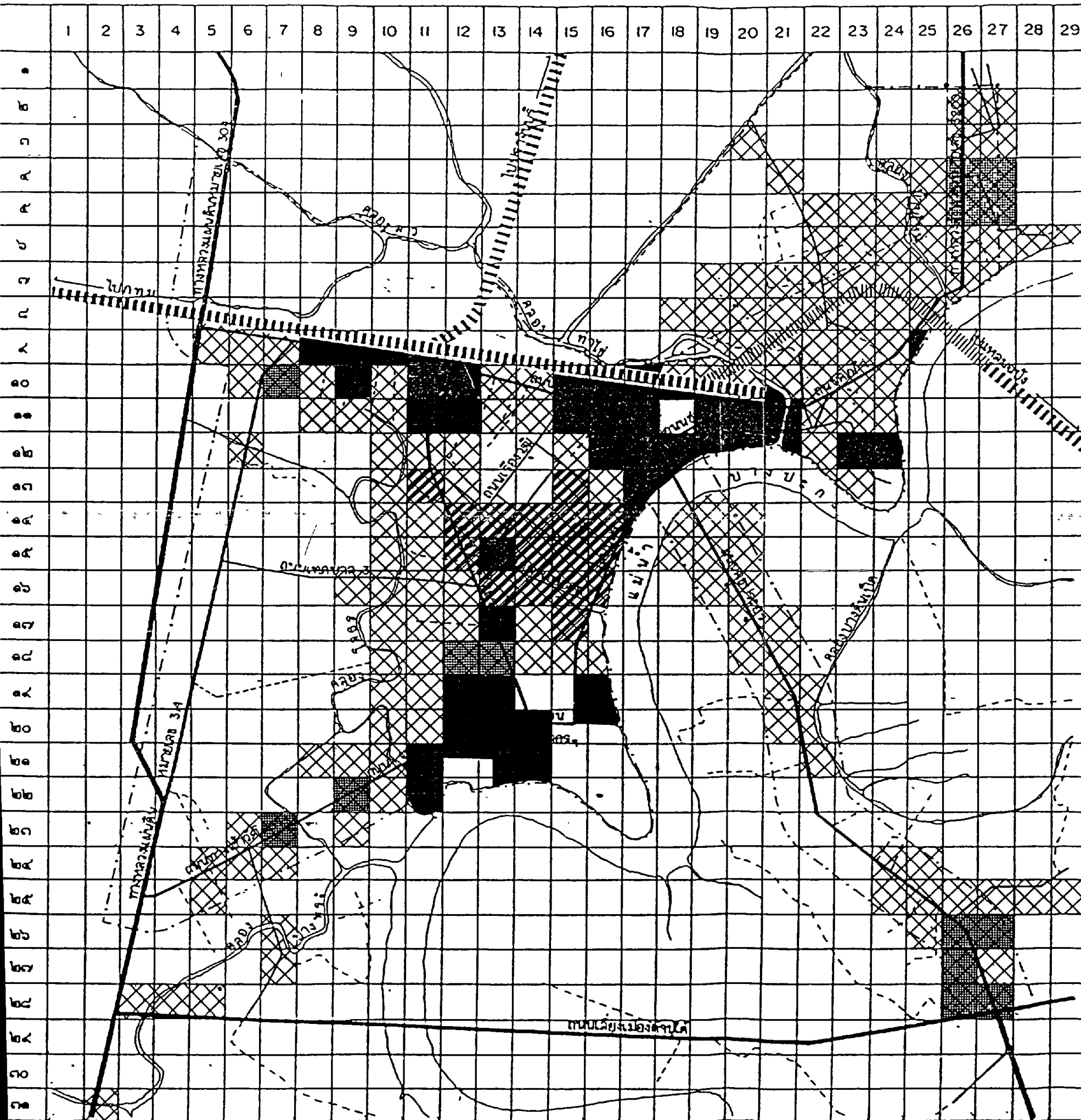
แสดง **ALTERNATIVE PLANS**
รูปแบบที่ 3.4

ลำดับความสำคัญ

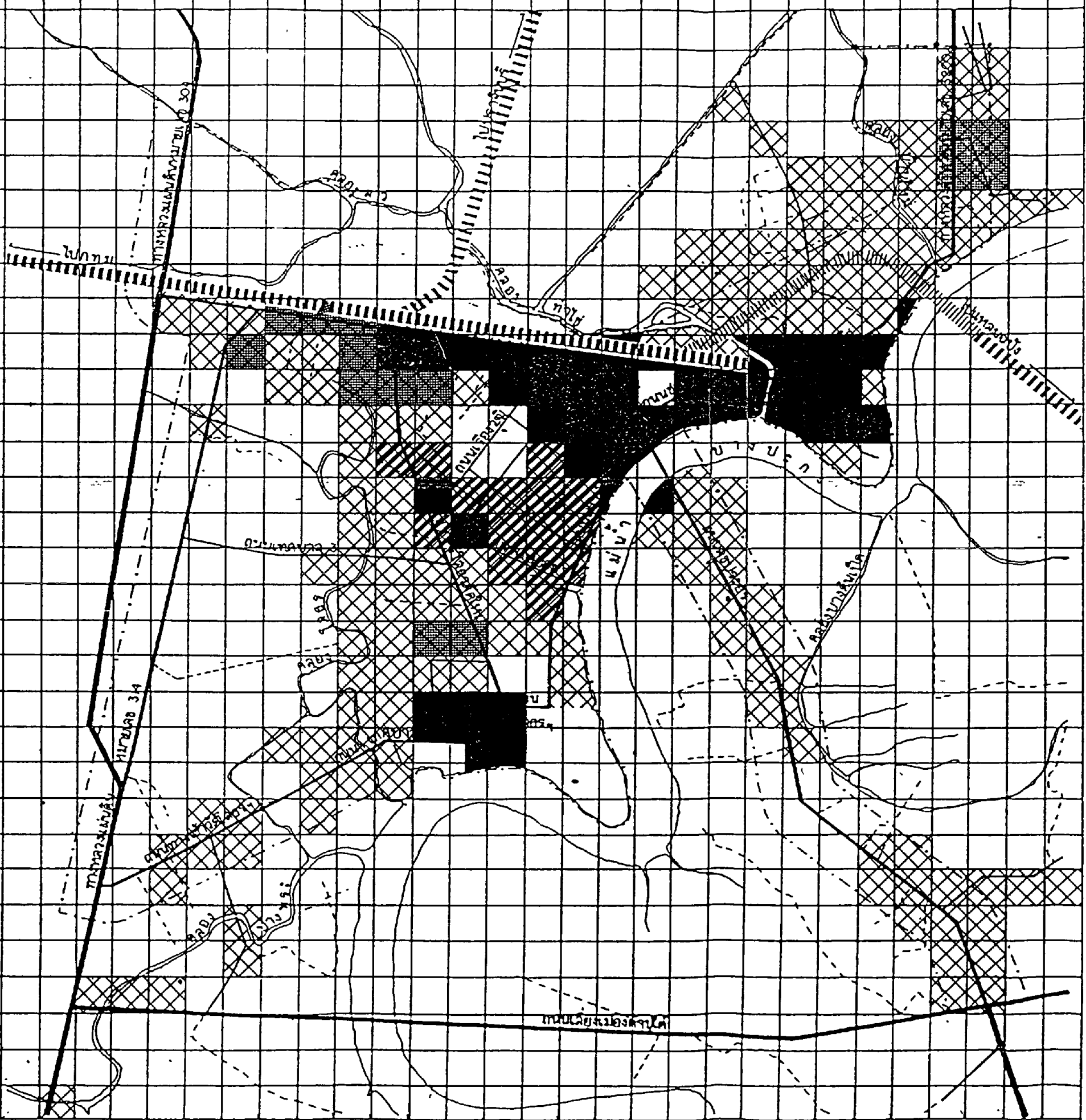
- 1  สถาบันราชการ
- 2  พักอาศัย
- 3  อุดลาหกรรมบริการ
- 4  พาณิชยกรรม

ที่มา : การวิเคราะห์ บทที่ 6

แนวทางการใช้ที่ดินชุมชนเมือง
เพื่อเป็นเมืองรองรับการขยายตัว **ฉะเชิงเทรา**



แสดง **ALTERNATIVE PLANS**
รูปแบบที่ 3.5



- ลำดับความสำคัญ
- 1  สถาบันราชการ
 - 2  อุตสาหกรรมบริการ
 - 3  พาณิชยกรรม
 - 4  พักอาศัย

ที่มา : การวิเคราะห์ บทที่ 6

แนวทางการใช้ที่ดินชุมชนเมือง
เพื่อเป็นเมืองรองภาคเหนือและเชียงใหม่



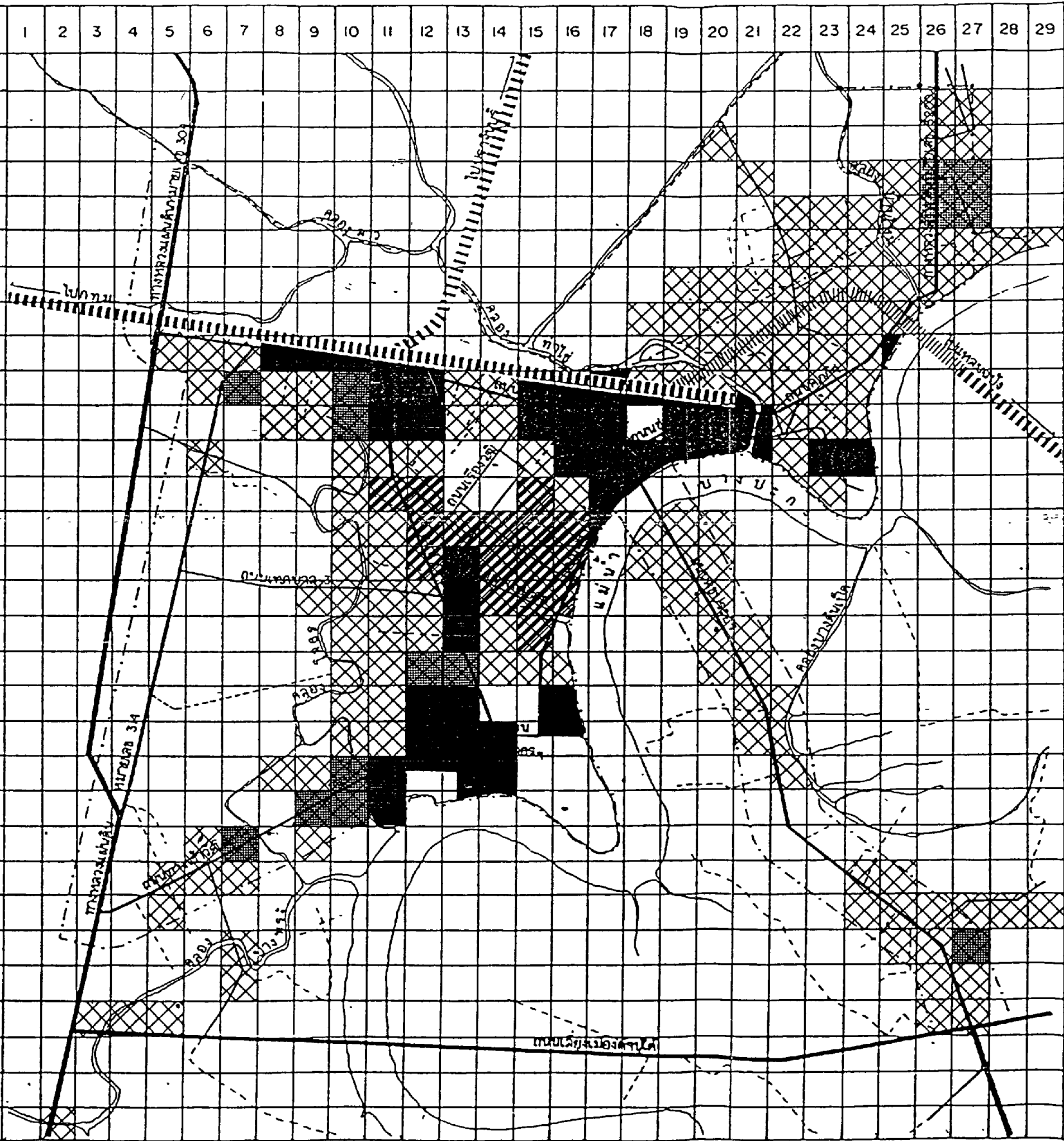
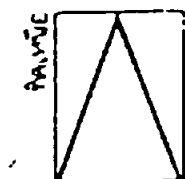
แสดง **ALTERNATIVE PLANS**
รูปแบบที่ 3.6

ลำดับความสำคัญ

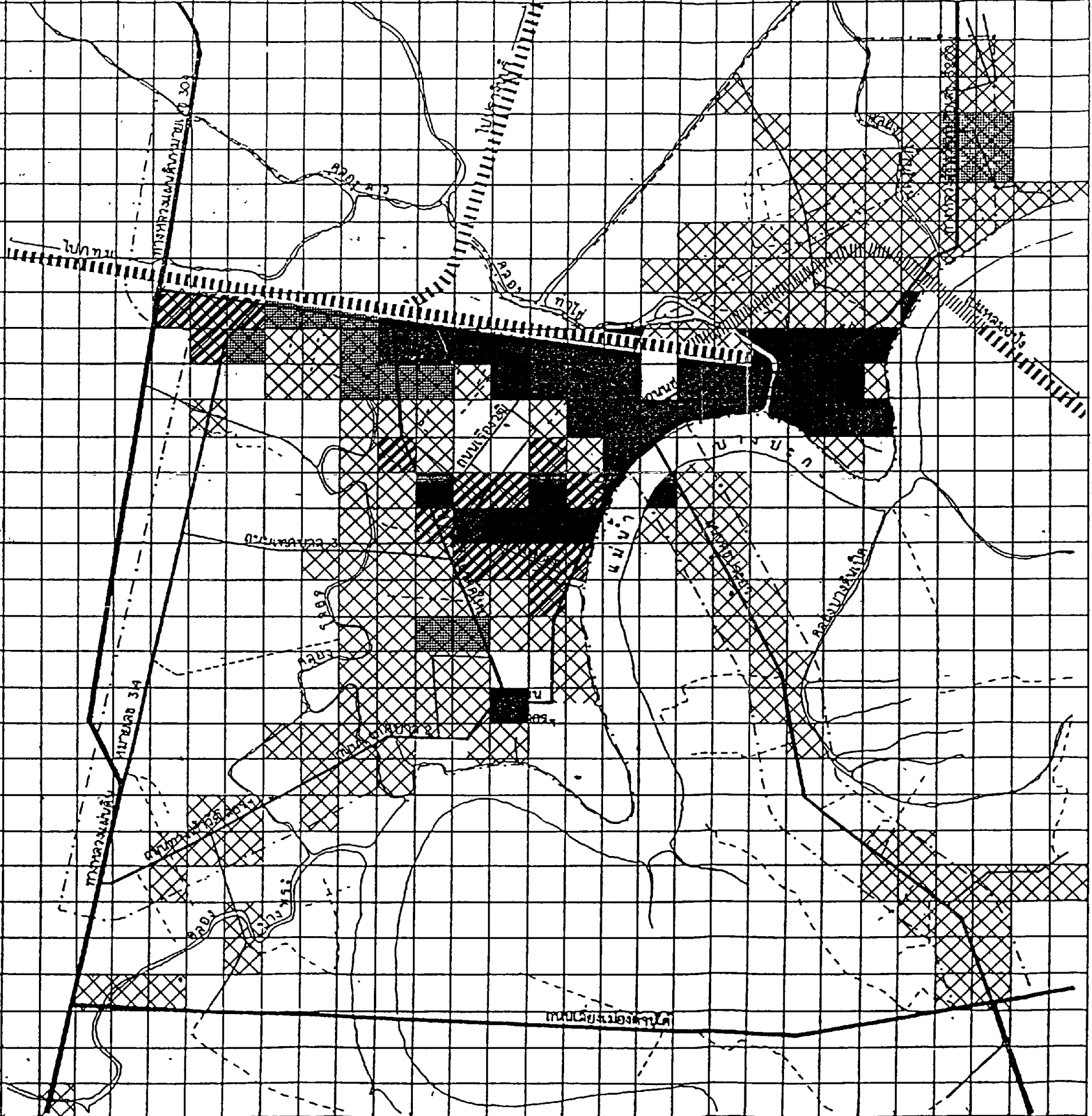
- 1  สถานับราชการ
- 2  อุตสาหกรรมบริการ
- 3  พักอาศัย
- 4  พาณิชยกรรม

ที่มา : การวิเคราะห์ บทที่ 6

แนวทางการใช้ที่ดินชุมชนเมือง
เพื่อเป็นเมืองรองภาคตะวันตก **ฉะเชิงเทรา**



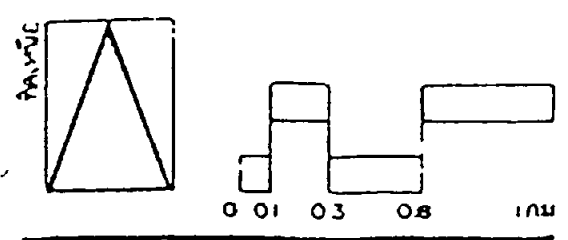
แสดง ALTERNATIVE PLANS รูปแบบที่ 4.1



- ลำดับความสำคัญ
- 1 อุตสาหกรรมบริการ
 - 2 พาณิชยกรรม
 - 3 ที่พักอาศัย
 - 4 สถานบริการราชการ





ที่มา : การวิเคราะห์ บทที่ 6

แนวทางการใช้ที่ดินชุมชนเมือง
เพื่อเป็นเมืองรองภาคตะวันออก ฉะเชิงเทรา



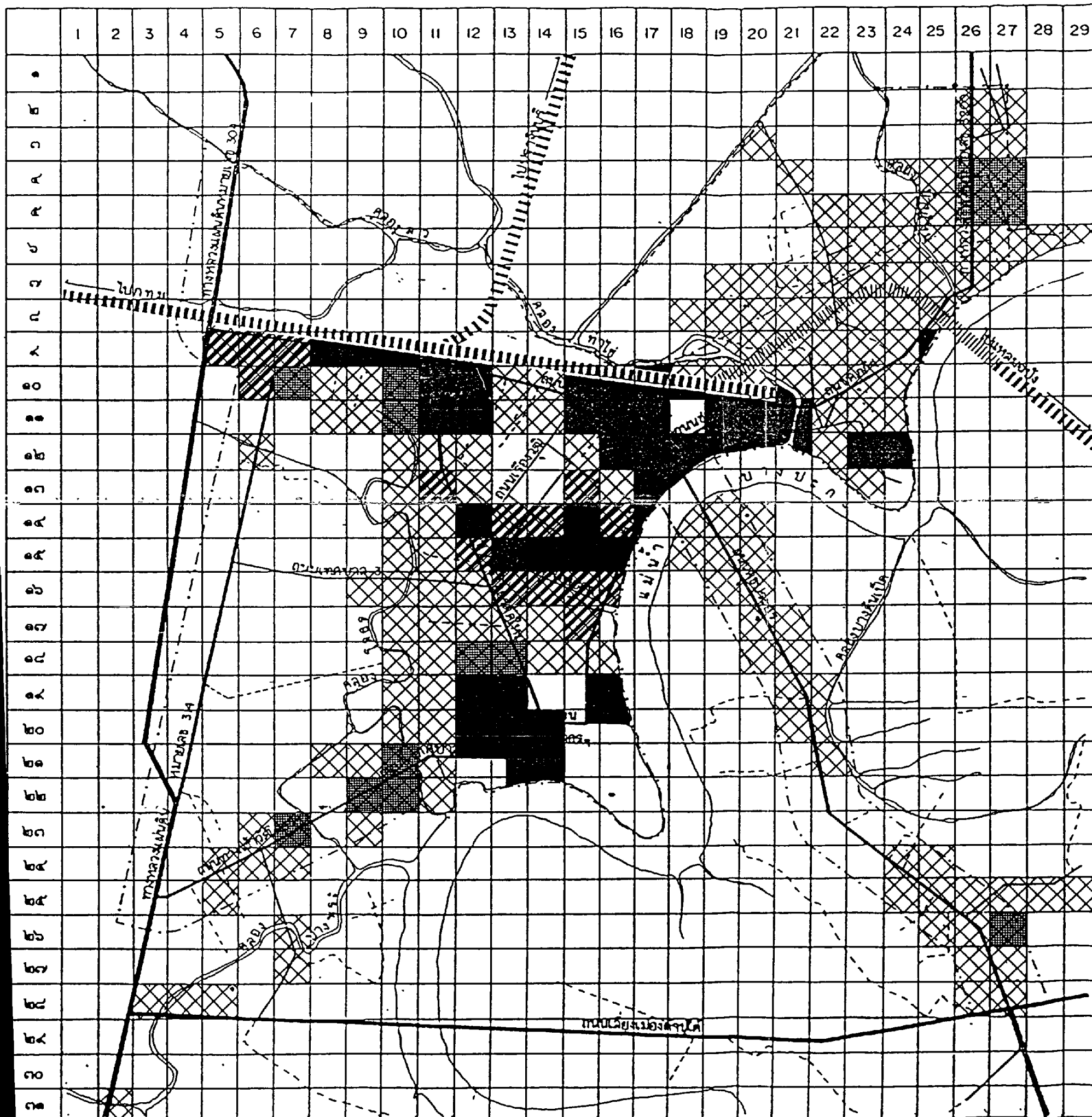
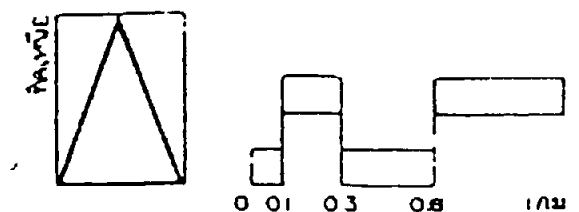
แสดง **ALTERNATIVE PLANS**
รูปแบบที่ 4.2

ลำดับความสำคัญ

- 1  อุตสาหกรรมบริการ
- 2  พักอาศัย
- 3  พาณิชยกรรม
- 4  สถานะราชการ

ที่มา : การวิเคราะห์ บทที่ 6

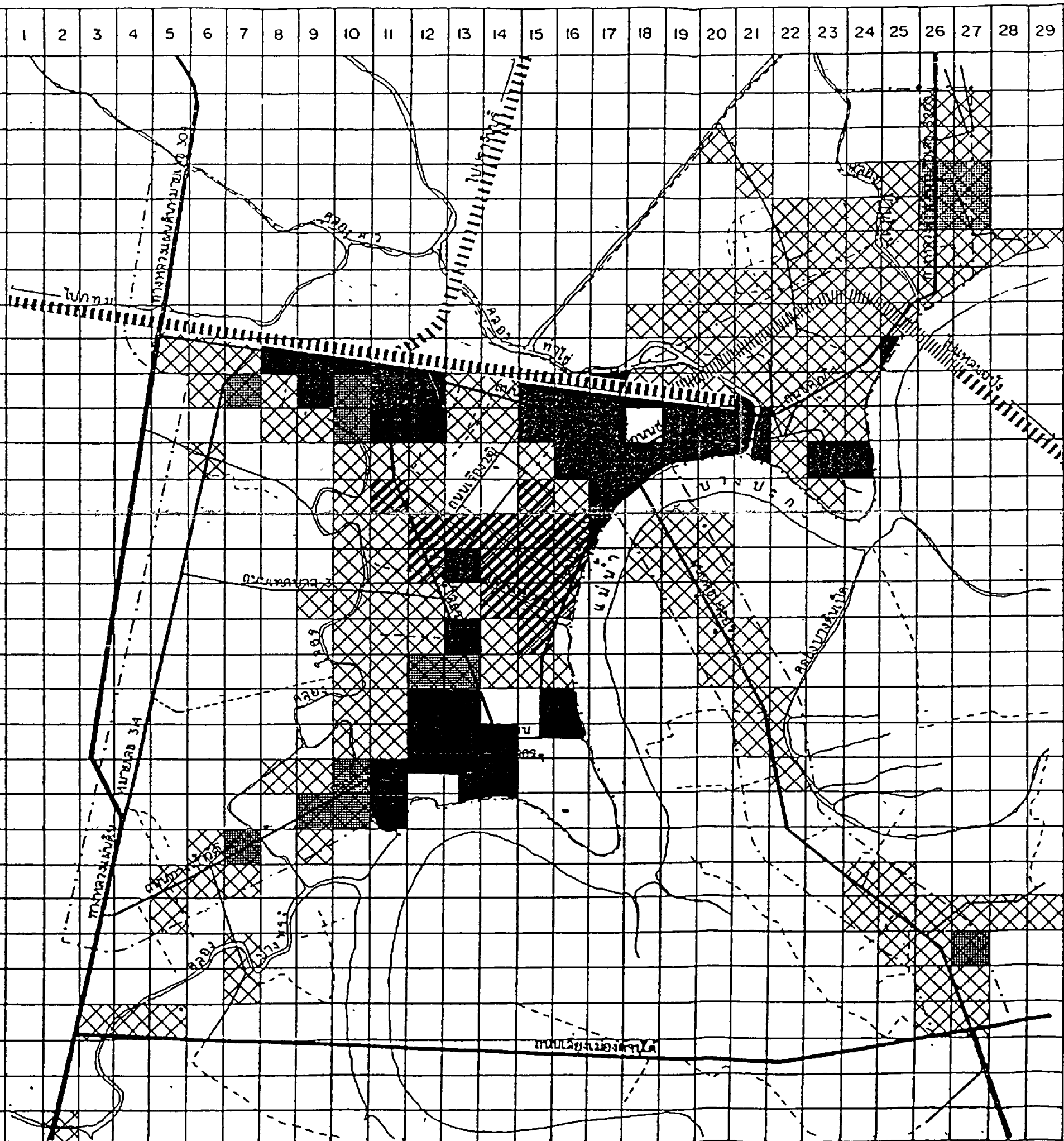
แนวทางการใช้ที่ดินชุมชนเมือง
เพื่อเป็นเมืองรองภาคตะวันออก นครเชียงใหม่



แสดง **ALTERNATIVE PLANS**
รูปแบบที่ 4.3

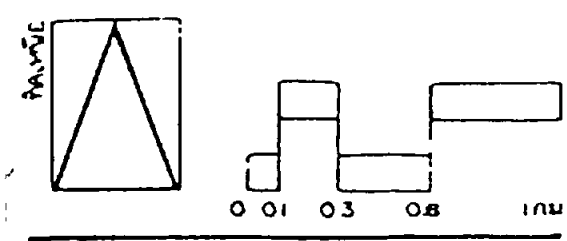
ลำดับความสำคัญ

- 1  อุตสาหกรรมบริการ
- 2  พักอาศัย
- 3  สถาบันราชการ
- 4  พาณิชยกรรม



ที่มา : การวิเคราะห์ บทที่ 6

แนวทางการใช้ที่ดินชุมชนเมือง
เน้นในเมืองรองและพื้นที่นอก **ฉะเชิงเทรา**



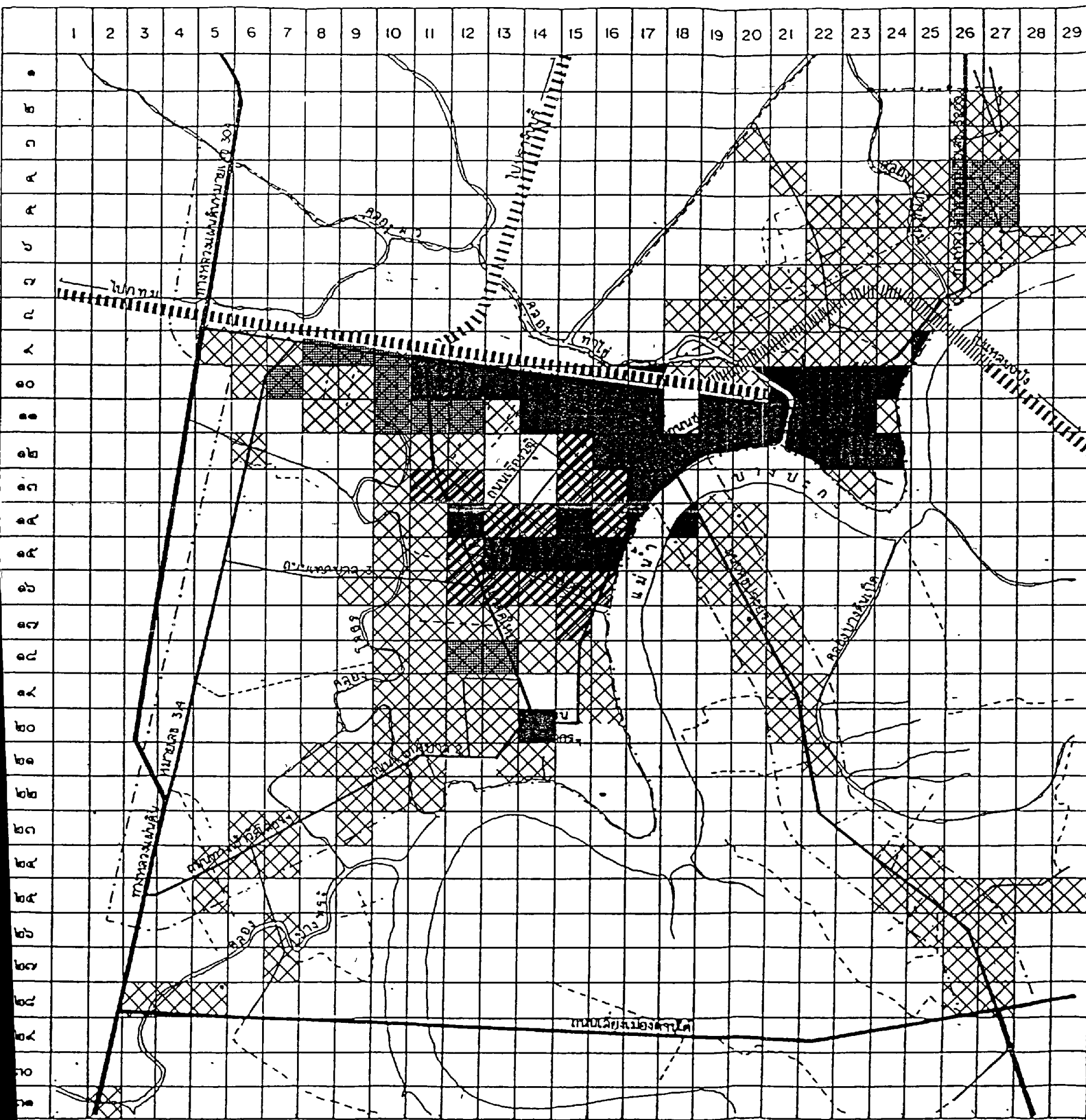
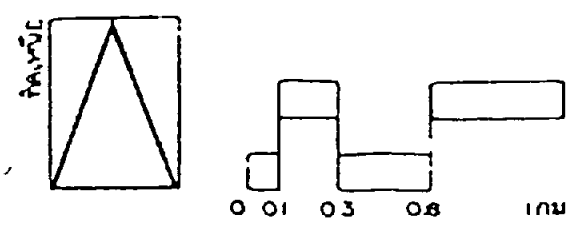
แสดง **ALTERNATIVE PLANS**
รูปแบบที่ 4.4

ลำดับความสำคัญ

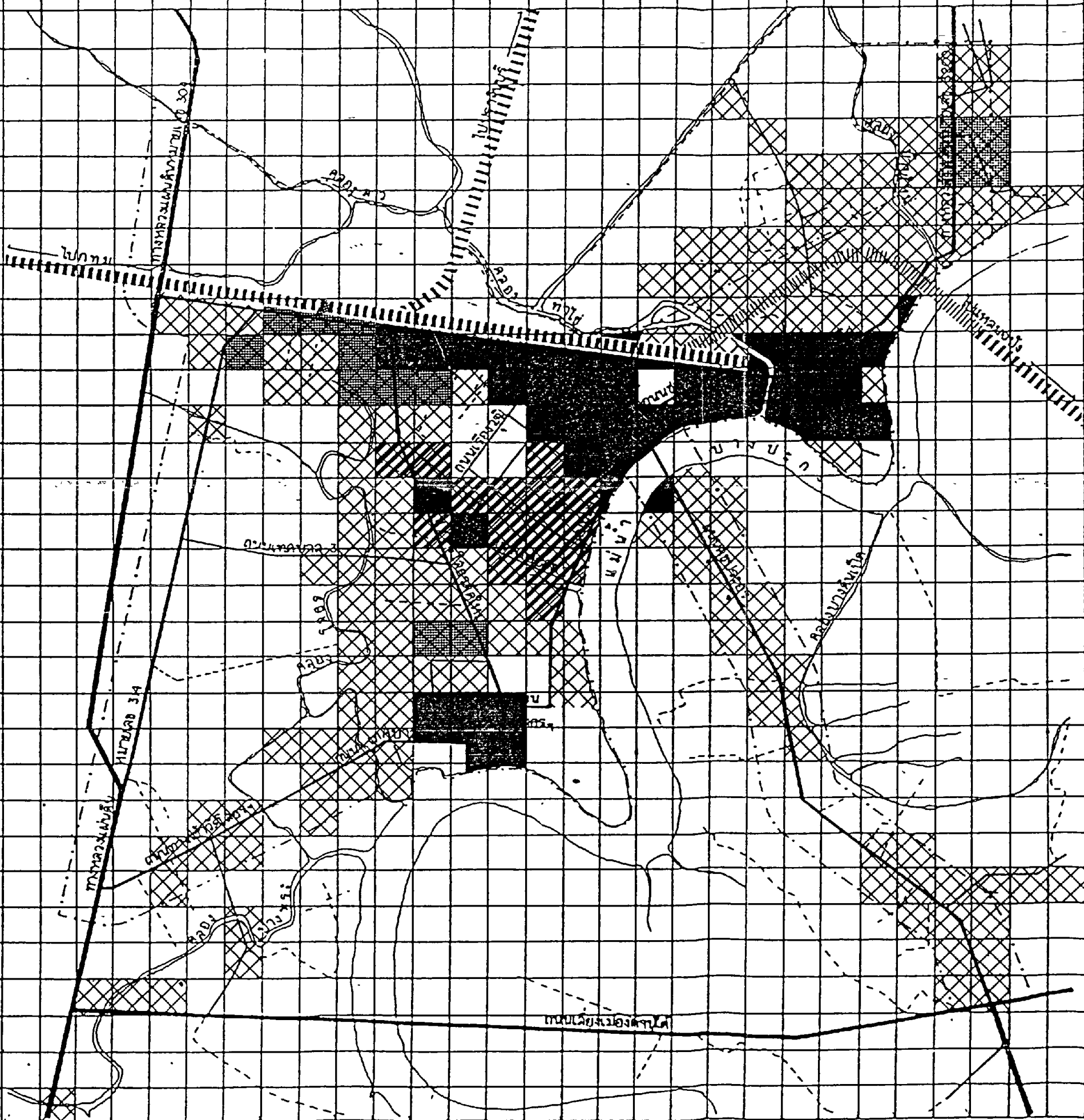
- 1  อุดลาหกรรมบริการ
- 2  พาณิชยกรรม
- 3  สถาปนาราชการ
- 4  พักอาศัย

ที่มา : การวิเคราะห์ บทที่ 6

แนวทแยงหรือใช้ที่ดินชุมชนเมือง
เกิดเป็นเมืองรองภาคตะวันออก **ฉะเชิงเทรา**



แสดง **ALTERNATIVE PLANS**
รูปแบบที่ 4.5



- ลำดับความสำคัญ
- 1  วัตถุประสงค์บริการ
 - 2  สถาบันราชการ
 - 3  พาณิชยกรรม
 - 4  พักอาศัย





ที่มา : การวิเคราะห์ บทที่ 6

แนวทางการใช้ที่ดินชุมชนเมือง
เพื่อเป็นเมืองรองภาคตะวันออก **ฉะเชิงเทรา**



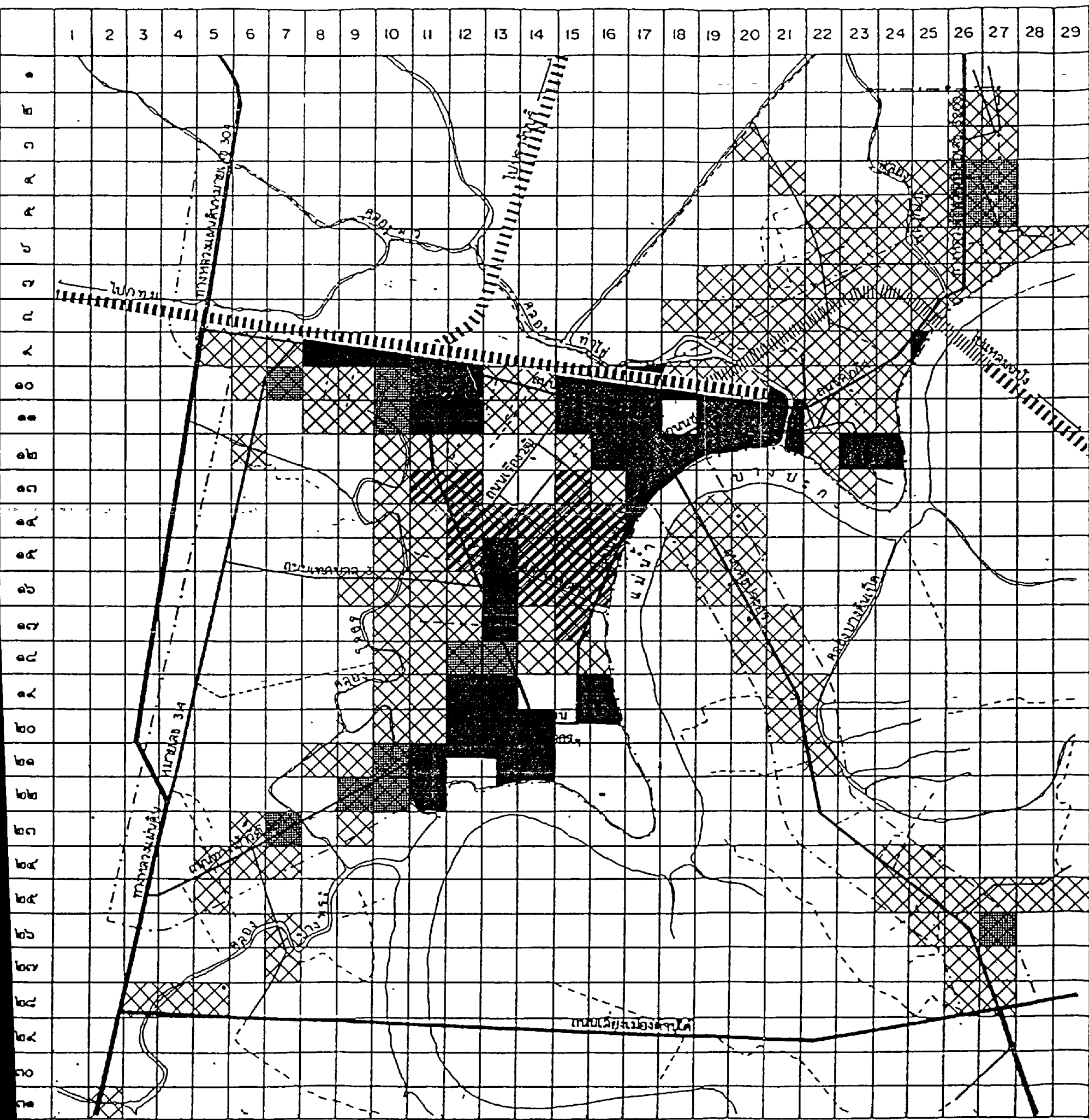
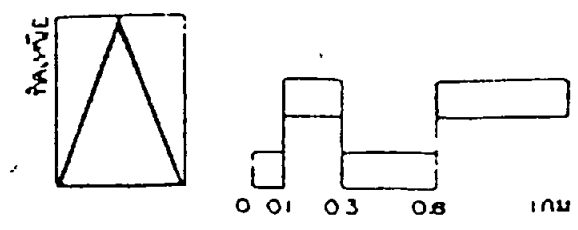
แสดง ALTERNATIVE PLANS
รูปแบบที่ 4.6

ลำดับความสำคัญ

- 1  อุตสาหกรรมบริการ
- 2  สถาบันราชการ
- 3  พักอาศัย
- 4  พาณิชยกรรม

ที่มา : การวิเคราะห์ บทที่ 6

แบบที่ใช้ที่ดินชุมชนเมือง
เป็นบริเวณรอบๆ และทั้งหมด ฉะเชิงเทรา



ตารางที่ ๓๖ แสดงลักษณะ เฉพาะของรูปแบบทาง เลือกสำหรับการใช้ที่ดินชุมชน เมืองฉะเชิงเทรา ปี ๒๕๓๙

๒๔ รูปแบบ

รูปแบบที่	การกระจายตัวพื้นที่พาณิชย์กรรม			การกระจายตัวพื้นที่ราชการ			การกระจายตัวพื้นที่อุตสาหกรรมบริการ			ผลกระทบมลพิษ		
	๑ ศูนย์กลาง	๒ ศูนย์กลาง	๓ ศูนย์กลาง	๑ บริเวณ	๒ บริเวณ		๓ บริเวณ	๓ บริเวณ		๔ บริเวณ	พื้นที่ศักดาศัย หนาแน่น	สถานี ราชการ
					(๑)	(๒)		(๑)	(๒)			
๑.๑	✓				✓			✓				
๑.๒	✓					✓		✓				✓
๑.๓	✓				✓			✓			✓	
๑.๔	✓					✓		✓				✓
๑.๕	✓				✓			✓			✓	
๑.๖	✓					✓		✓			✓	✓
๒.๑			✓			✓			✓		✓	
๒.๒			✓	✓					✓		✓	
๒.๓			✓			✓			✓		✓	
๒.๔			✓	✓					✓		✓	
๒.๕			✓	✓					✓		✓	
๒.๖			✓			✓			✓		✓	
๓.๑		✓		✓				✓			✓	
๓.๒			✓	✓					✓		✓	
๓.๓		✓		✓				✓			✓	
๓.๔			✓	✓					✓		✓	
๓.๕		✓		✓				✓			✓	
๓.๖			✓	✓					✓		✓	
๔.๑	✓					✓		✓			✓	
๔.๒			✓				✓			✓	✓	
๔.๓			✓	✓						✓	✓	
๔.๔	✓				✓			✓			✓	
๔.๕		✓		✓				✓			✓	
๔.๖			✓	✓				✓		✓	✓	

หมายเหตุ : พื้นที่ราชการกระจาย ๒ บริเวณ (๑) = อยู่ในบริเวณใกล้เคียงกัน (๒) = อยู่ในบริเวณที่ต่างกัน
 พื้นที่อุตสาหกรรมบริการกระจาย ๓ บริเวณ (๑) = มี ๑ บริเวณ อยู่ในบริเวณสถานีรถไฟ (๒) = มี ๑ บริเวณ อยู่ในบริเวณปลายถนนสุขประยูร

๓. พื้นที่อุตสาหกรรมบริการ บริเวณที่มีความเหมาะสมสำหรับกิจการอุตสาหกรรมบริการในชุมชนอนาคต กระจายอยู่บริเวณรอบนอกของชุมชน เนื่องจากบริเวณใจกลางชุมชน มีความเหมาะสมต่อการใช้ที่ดินประเภทอื่นมากกว่า พื้นที่อุตสาหกรรมบริการจะอยู่ในลักษณะกระจายตัว เพื่อบริการประชาชนแต่ละบริเวณของชุมชน โดยมีลักษณะการกระจายตัวตลอดจนที่ตั้งของรูปแบบต่าง ๆ ดังนี้

๓.๑ กระจายตัว ๓ บริเวณ มีการกระจายตัวแบ่งเป็น ๒ กลุ่มคือ

กลุ่มที่ ๑ มีที่ตั้งของย่านอุตสาหกรรมบริการในบริเวณ ทางหลวงจังหวัดหมายเลข ๓๒๐๐ ทางด้านเหนือของชุมชน บริเวณปลายถนนศรีโสธรตัดใหม่เยื้องวิทยาลัยครูฉะเชิงเทราและบริเวณย่านสถานีรถไฟฉะเชิงเทรา ได้แก่รูปแบบ ๑.๑, ๑.๒, ๑.๓, ๑.๔, ๑.๕, ๑.๖, ๓.๑, ๓.๓, ๓.๕, ๔.๑, ๔.๔, ๔.๕

กลุ่มที่ ๒ มีที่ตั้งของย่านอุตสาหกรรมบริการ ๒ บริเวณแรก เช่นเดียวกับกลุ่มที่ ๑ แต่มีที่ตั้งของบริเวณที่ ๓ ในบริเวณปลายถนนสุขประยูร ติดสี่แยกทางหลวงแผ่นดินฯ ทางฝั่งตะวันออกของแม่น้ำบางปะกง ได้แก่รูปแบบ ๒.๑, ๒.๒, ๒.๓, ๒.๔, ๒.๕, ๒.๖, ๓.๒, ๓.๔

๓.๒ กระจายตัว ๔ บริเวณ ได้แก่รูปแบบ ๓.๖, ๔.๒, ๔.๓ มีที่ตั้งของพื้นที่อุตสาหกรรมบริการในบริเวณ ทางหลวงจังหวัดหมายเลข ๓๒๐๐ ,ปลายถนนศรีโสธรตัดใหม่, สถานีรถไฟฉะเชิงเทรา เช่นเดียวกับกลุ่มที่ ๑ ของการกระจายตัว ๓ บริเวณ และมีบริเวณที่ ๔ อยู่ในบริเวณถนนทางเข้าวัดโสธรฯ ติดคลองโสธรฝั่งตะวันตก

๖.๒.๔ รูปแบบการใช้ที่ดินที่เหมาะสมสำหรับชุมชนอนาคต

พิจารณาคัดเลือกรูปแบบการใช้ที่ดินที่ดีที่สุด จากรูปแบบทางเลือกทั้ง ๒๔ รูปแบบ โดยวิธีการ "กรอง" รูปแบบที่ค่อยๆ ออกเป็นชั้น ๆ จนเหลือรูปแบบที่ดีที่สุดเพียงรูปแบบเดียว เป็นต้นแบบสำหรับการกำหนดผังการใช้ที่ดินอนาคต โดยมีขั้นตอนและผลสรุปดังนี้

ขั้นตอนที่ ๑ จัดกลุ่มรูปแบบทางเลือกทั้ง ๒๔ รูปแบบ เป็นกลุ่ม ๆ ตามลักษณะของปัจจัยที่ใช้ในการตัดสินใจ ให้มีลักษณะที่เหมือนกันมากที่สุด และคัดเลือกรูปแบบที่ดีที่สุดในแต่ละกลุ่ม เป็นตัวแทนในการคัดเลือกขั้นต่อไป

พิจารณารูปแบบทางเลือกสำหรับการใช้ที่ดินชุมชนอนาคต ทั้ง ๒๔ รูปแบบ มีรูปแบบที่คล้ายคลึงกันทุกประการ (ตำแหน่งซ้ำ) อยู่ ๗ กลุ่มคือ

รูปแบบ	๑.๒	คล้ายคลึงรูปแบบ	๑.๔
รูปแบบ	๑.๕	คล้ายคลึงรูปแบบ	๔.๔
รูปแบบ	๑.๖	คล้ายคลึงรูปแบบ	๔.๑
รูปแบบ	๒.๑	คล้ายคลึงรูปแบบ	๒.๓ และ ๒.๖
รูปแบบ	๒.๒	คล้ายคลึงรูปแบบ	๒.๔, ๒.๕, ๓.๒ และ ๓.๔
รูปแบบ	๓.๓	คล้ายคลึงรูปแบบ	๓.๕ และ ๔.๕
รูปแบบ	๓.๖	คล้ายคลึงรูปแบบ	๔.๖

และสามารถจัดกลุ่มของรูปแบบตามลักษณะเฉพาะที่มีผลต่อการตัดสินใจได้

๕ กลุ่ม รูปแบบ (รูปแบบที่เหมือนๆใช้รูปแบบแรกเป็นตัวแทนในการพิจารณา) ดังนี้ คือ (ดูแผนที่ Alternative Plans ประกอบ)

กลุ่มที่ ๑ ชุมชน ๑ ศูนย์กลาง มีการกระจายตัวของพื้นที่สถาบันราชการในพื้นที่ ๒ บริเวณใกล้เคียงกัน (ย่านศูนย์ราชการเดิม) ได้แก่ รูปแบบ ๑.๑, ๑.๓ และรูปแบบ ๑.๕

กลุ่มที่ ๒ ชุมชน ๑ ศูนย์กลาง มีการกระจายตัวของสถาบันราชการมากกว่า ๒ บริเวณ ได้แก่รูปแบบ ๑.๒ และรูปแบบ ๑.๖

กลุ่มที่ ๓ ชุมชน ๒ ศูนย์กลาง มีการกระจายตัวของสถาบันราชการ ๑ บริเวณ ได้แก่ รูปแบบ ๓.๑ และรูปแบบ ๓.๕

กลุ่มที่ ๔ ชุมชนหลายศูนย์กลาง มีการกระจายตัวของสถาบันราชการ ๑ บริเวณ ได้แก่ รูปแบบ ๒.๒, ๓.๖ และรูปแบบ ๔.๓

กลุ่มที่ ๕ กลุ่มสุดท้าย เป็นรูปแบบชุมชนหลายศูนย์กลาง และมีพื้นที่สถาบันราชการมากกว่า ๑ บริเวณ ได้แก่ รูปแบบ ๒.๑ และรูปแบบ ๔.๖

รูปแบบที่ดีที่สุดของแต่ละกลุ่มการใช้ที่ดินชุมชนอนาคต คือ รูปแบบ ๑.๑ ของกลุ่มที่ ๑, รูปแบบ ๑.๒ ของกลุ่มที่ ๒, รูปแบบ ๓.๑ ของกลุ่มที่ ๓, รูปแบบ ๒.๒ ของกลุ่มที่ ๔ และรูปแบบ ๒.๑ ของกลุ่มที่ ๕ โดยพิจารณาถึงปัจจัยผลกระทบจากตำแหน่งที่ตั้งของอุตสาหกรรม บริการ ต่อพื้นที่พักอาศัยหนาแน่นสูง เป็นปัจจัยในการตัดสินใจ เนื่องจากมีลักษณะอื่น ได้แก่ ตำแหน่งย่านการค้า และสถาบันราชการคล้ายคลึงกันในแต่ละกลุ่ม รูปแบบที่ได้รับการเลือกเป็น

เป็นรูปแบบที่มีผลกระทบจากมลพิษต่ำสุดในแต่ละกลุ่ม (ดูตารางที่ ๓๖ ประกอบ) โดยให้ค่ามลพิษของพื้นที่อุตสาหกรรมบริการคือพื้นที่พักอาศัยหนาแน่นสูง แต่ละบริเวณดังนี้ (ดูแผนที่แสดง (Alternative Plans ประกอบ)

๑. พื้นที่อุตสาหกรรมบริการด้านใต้ตรงข้ามวิทยาลัยครูฉะเชิงเทรา มีค่ามลพิษต่ำกว่าบริเวณสถานีรถไฟฯ และปลายถนนสุขประยูร โดยพิจารณาถึงตำแหน่งที่ตั้งที่อยู่ลึกเข้ามาในชุมชน ทำให้ไม่สามารถบริการต่อชุมชนภายนอกได้สะดวก รวมทั้งมาตรการที่จะควบคุมไม่ให้พาหนะขนาดใหญ่เข้าไปใช้บริการในชุมชนโดยตรง (ดูการแก้ปัญหาจราจรและโครงสร้างการใช้ที่ดินอนาคต บทที่ ๕ ประกอบ) กิจกรรมที่อยู่ในบริเวณนี้ จึงมีเฉพาะกิจการที่จำเป็นต้องชุมชนภายในเท่านั้น ในขณะที่พื้นที่อุตสาหกรรมบริการบริเวณสถานีรถไฟฯ และปลายถนนสุขประยูร อยู่ใกล้เส้นทางคมนาคมระดับภาค (ทางหลวงฯ แผ่นดิน) สามารถให้บริการได้ทั้งชุมชนภายในและภายนอก ก่อให้เกิดความหลากหลายของกิจการบริการ ซึ่งมีผลต่อปริมาณมลพิษที่เพิ่มขึ้นด้วยเช่นกัน

๒. พื้นที่อุตสาหกรรมบริการ บริเวณสถานีรถไฟฉะเชิงเทรา มีค่ามลพิษมากกว่าบริเวณปลายถนนสุขประยูร เนื่องจากอยู่ในบริเวณ Inter Node ของชุมชน (สถานีรถไฟและสถานีรถประจำทาง ดูแผนที่ ๑๓ ประกอบ) การให้บริการทั้งภายในและนอกชุมชนจะก่อให้เกิดปัญหาความสับสนของการจราจรในบริเวณดังกล่าว ซึ่งเป็นทางเข้า-ออก ที่สำคัญของชุมชน ส่วนบริเวณอุตสาหกรรมฯ ปลายถนนสุขประยูร ไม่มีกิจกรรมหลักในบริเวณใกล้เคียงและอยู่ห่างจากชุมชนมากกว่า ผลกระทบด้านจราจรมีปริมาณที่ต่ำกว่า

๓. ผลกระทบจากพื้นที่อุตสาหกรรมฯ บริเวณทางหลวงจังหวัดหมายเลข ๓๒๐๐ ทางด้านเหนือของชุมชน ไม่น่ามาประกอบการพิจารณา เนื่องจากมีพื้นที่ดังกล่าวซ้ำกันในทุกรูปแบบ

สรุป รูปแบบทางเลือกที่ดีที่สุด สำหรับเป็นตัวแทนของแต่ละกลุ่ม มีดังนี้ (ดูตารางที่ ๓๖ ประกอบ)

กลุ่มที่ ๑ ได้แก่รูปแบบ ๑.๑ เป็นชุมชนศูนย์กลางเดี่ยว สถาบันราชการ ๒ บริเวณ อุตสาหกรรมบริการ ๓ พื้นที่ (ทางหลวงจังหวัดหมายเลข ๓๒๐๐ , ตรงข้ามวิทยาลัยครูฯ , สถานีรถไฟฉะเชิงเทรา)

กลุ่มที่ ๒ ได้แก่รูปแบบ ๑.๒ เป็นชุมชนศูนย์กลางเดี่ยว สถาบันราชการ ๓ บริเวณ อุตสาหกรรมบริการ ๓ พื้นที่ (ทางหลวงจังหวัดหมายเลข ๓๒๐๐ , ตรงข้ามวิทยาลัยครู ,

สถานีรถไฟฉะเชิงเทรา)

กลุ่มที่ ๓ ได้แก่รูปแบบ ๓.๑ เป็นชุมชนสองศูนย์กลาง สถาบันราชการ

๑ บริเวณ อุตสาหกรรมบริการ ๓ พื้นที่ (ทางหลวงจังหวัดหมายเลข ๓๒๐๐, ตรงข้ามวิทยาลัยครู, สถานีรถไฟฉะเชิงเทรา)

กลุ่มที่ ๔ ได้แก่รูปแบบ ๒.๒ เป็นชุมชนหลายศูนย์กลาง สถาบันราชการ

๑ บริเวณ อุตสาหกรรมบริการ ๓ พื้นที่ (ทางหลวงจังหวัดหมายเลข ๓๒๐๐, ตรงข้ามวิทยาลัยครูฉะเชิงเทรา, ปลายถนนสุขประยูร)

กลุ่มที่ ๕ ได้แก่รูปแบบ ๒.๑ เป็นชุมชนหลายศูนย์กลาง สถาบันราชการ

๓ บริเวณ อุตสาหกรรมบริการ ๓ บริเวณ (ทางหลวงจังหวัดหมายเลข ๓๒๐๐, ตรงข้ามวิทยาลัยครูฉะเชิงเทรา, ปลายถนนสุขประยูร)

ขั้นตอนที่ ๒ จับกลุ่มหรือจับคู่ รูปแบบตัวแทนทั้ง ๕ รูปแบบ โดยใช้หลักการ เช่นเดียวกับขั้นตอนที่ ๑ คือ เปรียบเทียบระหว่างรูปแบบที่คล้ายคลึงกัน เพื่อคัดเลือกรูปแบบที่ดีกว่าจากลักษณะที่แตกต่างกันเล็กน้อยนั้น จัดเป็นกลุ่มได้ ๓ คู่คือ

รูปแบบ ๑.๑ และ ๑.๒ เป็นรูปแบบชุมชนศูนย์กลางเดี่ยวเช่นกัน ข้อแตกต่างของทั้ง ๒ รูปแบบ คือ ตำแหน่งของสถาบันราชการ โดยรูปแบบ ๑.๑ มีการกระจายตัวของศูนย์กลางราชการที่ดีกว่า คืออยู่รวมในพื้นที่ใกล้เคียงกัน (ดูแผนที่ ๓๗) ส่วนรูปแบบ ๑.๒ อยู่กระจาย เป็น ๓ บริเวณ ทำให้ประโยชน์ของรัฐ ในด้านที่ตั้งสถาบันราชการลดลง โดยเฉพาะสถานที่ราชการที่กระจายเพิ่มจากรูปแบบ ๑.๑ ในบริเวณสถานีรถไฟฉะเชิงเทรา อยู่ในตำแหน่งที่ถูกรบกวน (มลพิษ) จากพื้นที่อุตสาหกรรมบริการในบริเวณนั้น (ดูแผนที่ ๓๘) เพราะฉะนั้นพิจารณาเลือกรูปแบบ ๑.๑ เป็นรูปแบบที่ใช้วิเคราะห์ต่อไป

รูปแบบ ๓.๑ เป็นรูปแบบชุมชนสองศูนย์กลาง ไม่มีรูปแบบทางเลือกที่คล้ายคลึง ใช้เป็นตัวแทนในการพิจารณาต่อไป

รูปแบบ ๒.๒ และ ๒.๑ เป็นชุมชนหลายศูนย์กลาง มีข้อแตกต่างเพียงประการเดียวคือ ที่ตั้งของสถาบันราชการ โดยรูปแบบ ๒.๒ มีที่ตั้งฯ อยู่ในบริเวณศูนย์กลางปัจจุบันและพื้นที่ใกล้เคียง เป็นศูนย์เดียวทำให้สะดวกในการติดต่อ-ทำงาน ทั้งภาครัฐ และเอกชนมากกว่า รูปแบบ ๒.๑ ซึ่งกระจายถึง ๓ บริเวณ เพราะฉะนั้นพิจารณาเลือกรูปแบบ ๒.๒ เป็นตัวแทนของชุมชนหลายศูนย์กลางในการวิเคราะห์ขั้นตอนที่ ๓

ขั้นตอนที่ ๓ เปรียบเทียบข้อดี-ข้อเสียของรูปแบบทางเลือกทั้ง ๓ รูปแบบ เพื่อพิจารณาคัดเลือกเป็นต้นแบบของการพัฒนาชุมชน โดยพิจารณาถึงปัจจัยสำคัญที่แตกต่างกัน ดังนี้ (ดูแผนที่ ๓๗, ๔๔, ๔๘, ตารางที่ ๓๗ ประกอบ)

๑. การลงทุนของรัฐ ด้านสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ โดยพิจารณาถึงการกระจายตัวของพื้นที่พักอาศัยหนาแน่นสูง ซึ่งเป็นพื้นที่ที่ใช้สาธารณูปโภคและสาธารณูปการมากที่สุด รูปแบบการใช้ที่ดินชุมชนศูนย์กลางเดี่ยว เป็นรูปแบบที่ประหยัดการลงทุนของรัฐมากที่สุด เนื่องจากสะดวกในการให้บริการและมีตำแหน่งที่ตั้ง ตรงตามความต้องการมากที่สุด (ดูแผนที่ ๒๔ ประกอบ) รองลงมาคือ ชุมชนสองศูนย์กลาง ส่วนชุมชนหลายศูนย์กลาง สิ้นเปลืองการลงทุนของรัฐ มากที่สุด เนื่องจากอยู่กระจัดกระจาย และมีตำแหน่งที่ตั้งตรงตามความต้องการน้อยที่สุด

รูปแบบที่มีค่าปัจจัยสูงสุดคือ รูปแบบ ๑.๑, ๓.๑ และรูปแบบ ๒.๒ ตามลำดับ

๒. การลงทุนของรัฐ ด้านสถาบันราชการ เป็นผลประโยชน์โดยตรงของรัฐ รูปแบบการใช้ที่ดินที่มีที่ตั้งตรงตามความต้องการ (แผนที่ ๓๐) มากที่สุดรวมทั้งมีความเป็นกลุ่มก้อน ซึ่งทำให้เกิดความประหยัดทั้งภายนอก-ภายในมากกว่า เป็นรูปแบบที่ประหยัดการลงทุนมากที่สุด

รูปแบบที่มีค่าปัจจัยสูงสุดคือ รูปแบบ ๓.๑ และรูปแบบ ๒.๒ ส่วนรูปแบบ ๑.๑ มีค่าต่ำสุด

๓. ผลกระทบด้านการค้าและบริการ รูปแบบชุมชนหลายศูนย์กลาง เป็นรูปแบบที่ให้บริการแก่ชุมชนอย่างทั่วถึง เนื่องจากมีย่านการค้ากระจายในหลายพื้นที่ มีผลกระทบต่อปัญหาจราจรน้อยที่สุด ในขณะที่รูปแบบชุมชนศูนย์กลางเดี่ยวก่อให้เกิดปัญหาด้านจราจรมากที่สุด เนื่องจากประชาชนทุกส่วนของชุมชนจำเป็นต้องเข้าใช้บริการในบริเวณศูนย์กลาง ซึ่งมีเพียงแห่งเดียว ส่วนรูปแบบชุมชน ๒ ศูนย์กลางมีค่าของผลกระทบ อยู่ระหว่างรูปแบบทั้ง ๒ คือมีผลกระทบการจราจรน้อยกว่าชุมชนศูนย์กลางเดี่ยว แต่มากกว่าหลายศูนย์กลาง

รูปแบบที่มีค่าปัจจัยสูงสุดคือรูปแบบ ๒.๒, ๓.๑ และรูปแบบ ๑.๑ ตามลำดับ

๔. ผลกระทบจากมลพิษของพื้นที่อุตสาหกรรมบริการ ใช้หลักเกณฑ์การพิจารณา เช่นเดียวกับขั้นตอนที่ ๑

ทั้ง ๓ รูปแบบมีค่าปัจจัยใกล้เคียงกัน เนื่องจากรูปแบบที่ ๑.๑, ๓.๑ มีตำแหน่งอุตสาหกรรมบริการในบริเวณสถานีรถไฟ ซึ่งมีผลเสียต่อสภาพจราจร (ดูขั้นตอนที่ ๑ หน้า ๒๔๐ประกอบ) แต่ไม่มีผลกระทบต่อบริเวณพักอาศัยหนาแน่น ในขณะที่รูปแบบ ๒.๒ ไม่มีผลกระทบต่อด้านการจราจรดังกล่าว แต่มีการรบกวนพื้นที่พักอาศัยหนาแน่นสูงในบริเวณวัด โสธรวรวิหาร ทำให้ค่าของปัจจัยใกล้เคียงกัน

ตารางที่ ๓๗ แสดงการเปรียบเทียบ ข้อดี-ข้อเสีย ของรูปแบบ ๑.๑, ๒.๒ และรูปแบบ ๓.๑

ปัจจัย รูปแบบที่	การลงทุนของรัฐ		ผลกระทบของรูปแบบ		หมายเหตุ
	บริการ ของรัฐ	สถาบัน ราชการ	การบริการ (Econ. Activity)	มลพิษ	
๑.๑	๑	๓	๓	๓	๑, ๒, ๓ คือลำดับ
๒.๒	๓	๑	๑	๓	เปรียบเทียบข้อดี
๓.๑	๒	๑	๒	๓	ของแต่ละปัจจัย

การพิจารณาตัดสินใจ (ดูแผนที่ ๓๗, ๔๔, ๔๕ และตารางที่ ๓๗ ประกอบ)

๑. ไม่นำการกระจายตัวของพื้นที่อุตสาหกรรมบริการ ร่วมในการตัดสินใจและคัดเลือก เนื่องจากมีค่าปัจจัยใกล้เคียงกันมาก (ดูตารางที่ ๓๗)

๒. ไม่นำการกระจายตัวของพื้นที่สถาบันราชการร่วมในการพิจารณาเบื้องต้น เนื่องจากมีค่าความแตกต่างระหว่างรูปแบบที่ได้อันดับ ๑ (รูปแบบ ๒.๒ และ ๓.๑) กับรูปแบบที่ได้อันดับ ๓ (รูปแบบ ๑.๑) เพียงเล็กน้อย โดยรูปแบบ ๑.๑ มีการกระจายตัวใน ๒ บริเวณ แต่เป็น ๒ บริเวณที่ใกล้กันในระยะที่สามารถเดินติดต่อได้สะดวกคือไม่เกิน ๕๐๐ เมตร (ดูแผนที่ ๓๗ ประกอบ) ผลเสียจึงไม่มากนัก เมื่อเทียบกับการกระจายตัว ๑ บริเวณของรูปแบบ ๒.๒ และ ๓.๑ ใช้ค่าของปัจจัยนี้ร่วมในการคัดเลือกครั้งสุดท้าย กรณีที่ค่าด้านอื่นใกล้เคียงกันมาก จนไม่สามารถตัดสินใจได้

๓. การพิจารณาคัดเลือก จึงขึ้นอยู่กับรูปแบบการกระจายตัวของศูนย์กลางชุมชน เป็นค่าที่ขัดแย้งและหักล้างกันเอง รูปแบบที่ประหยัดการลงทุนของรัฐ มากกว่า จะมีผลเสียด้านบริการและปัญหาการจราจรมากกว่ารูปแบบที่ลงทุนสูงกว่า ทั้งนี้ผลจากการกระจายตัวของรูป

แบบศูนย์กลางต่อการลงทุนด้านบริการของรัฐ มีผลต่อการเปรียบเทียบ ค่อนข้างคงที่ แต่ผลกระทบจากการกระจายตัวของรูปแบบต่อการเคลื่อนไหวทางเศรษฐกิจของชุมชน (Economic Activity) จะผันแปรไปตามขนาดของเมือง หรือจำนวนประชากรที่เข้าไปใช้บริการ หากประชากรน้อย ผลกระทบก็จะน้อยตามไปด้วย ทำให้ค่าปัจจัยด้านการลงทุนของรัฐ มีค่าสำคัญกว่า ซึ่งมีผลทำให้รูปแบบ ๑.๑ มีผลประโยชน์รวมสูงกว่า รูปแบบ ๓.๑ และ ๒.๒ ในขณะเดียวกันก็จะทำให้รูปแบบ ๒.๒ ลื่นไหลงบประมาณโดยไม่จำเป็น

แต่หากขนาดของชุมชน มีขนาดใหญ่่มาก การกระจายหลายศูนย์กลางตามรูปแบบ ๒.๒ จะสนองประโยชน์และคุ้มค่าการลงทุนมากกว่า ในขณะที่รูปแบบ ๑.๑ จะก่อให้เกิดปัญหาด้านการบริการมากจนสูญเสียประสิทธิภาพของเมือง ส่วนรูปแบบ ๓.๑ จะมีค่าของปัจจัยอยู่ระหว่างรูปแบบ ๑.๑ และรูปแบบ ๒.๒ ทั้ง ๒ กรณี

สรุปการเปรียบเทียบ

ขึ้นอยู่กับขนาดของชุมชน หากชุมชน เมืองฉะเชิงเทราอนาคต (พ.ศ. ๒๕๓๔) มีขนาดเล็ก รูปแบบที่เหมาะสมคือ ชุมชนศูนย์กลางเดียว (รูปแบบ ๑.๑) หากชุมชนมีขนาดใหญ่ขึ้นหรือขึ้นกลาง รูปแบบที่เหมาะสมคือรูปแบบชุมชน ๒ ศูนย์กลาง (รูปแบบ ๓.๑) และหากชุมชนมีขนาดใหญ่่มาก รูปแบบที่เหมาะสมคือรูปแบบ ๒.๒ เป็นชุมชนหลายศูนย์กลาง

รูปแบบการใช้ที่ดินที่ดีที่สุด

รูปแบบการใช้ที่ดินที่เหมาะสมที่สุดสำหรับเป็นต้นแบบในการกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินชุมชน เมืองฉะเชิงเทรา พ.ศ. ๒๕๓๔ โดยคำนึงถึง ผลประโยชน์รวมของส่วนรวม การกระจายผลประโยชน์ (Balance) ในแต่ละกลุ่มผลประโยชน์ รวมทั้งบทบาทและเป้าหมายของวิธานิพนธ์ฉบับนี้ คือ รูปแบบชุมชน ๒ ศูนย์กลาง ๓.๑ โดยมีเหตุผลในการตัดสินใจดังนี้

๑. สอดคล้องกับขนาดของชุมชน เมืองฉะเชิงเทรา พ.ศ. ๒๕๓๔ ซึ่งมีประชากรเป้าหมาย ๖๒,๐๐๐ คน เป็นชุมชนขนาดกลางค่อนข้างเล็ก^๑

๒. สอดคล้องกับขนาดของเมืองในปัจจุบัน ซึ่งเป็นชุมชนขนาดเล็ก (ประชากร ๓๗,๐๐๐ คน) เนื่องจากลักษณะและข้อจำกัดทางกายภาพไม่เหมาะสมสำหรับรูปแบบชุมชนศูนย์กลาง

^๑ขนาดของเมืองหลักแต่ละภาค ควรมีขนาดไม่น้อยกว่า ๑๐๐,๐๐๐ คน ตามข้อกำหนดของผังเมือง สำนักผังเมือง กระทรวงมหาดไทย

เดียว ๑.๑ ซึ่งเป็นรูปแบบของชุมชนในปัจจุบัน โดยพิจารณาถึงปัญหาที่เกิดขึ้นที่ โดยเฉพาะ ปัญหาด้านการจราจรติดขัดบริเวณศูนย์กลางชุมชน สาเหตุและแนวทางการแก้ไข (ดู ปัญหาบน พื้นที่ บทที่ ๕ หน้า ๑๒๖ ประกอบ)

๓. ให้ประโยชน์ต่อเนื่องต่อส่วนรวมสูงสุด โดยให้ประโยชน์สูงสุดทั้งในสภาพ ปัจจุบัน (ข้อ ๒) และอนาคต (ข้อ ๑) ในขณะที่รูปแบบ ๒.๒ จะให้ประโยชน์คุ้มค่า ต่อเมืองที่มี ขนาดประชากรมากในระดับหนึ่ง เท่านั้น และจะสูญเสียไปในช่วงที่ประชากรยังไม่ถึงจำนวนที่ต้องการ

นอกจากนี้ ขนาดประชากรตามเป้าหมาย ๖๒,๐๐๐ คน เป็นขนาด ประชากรที่เกิดขึ้น เนื่องจากการกระตุ้นของภาครัฐบาลมากกว่าศักยภาพที่แท้จริงของเมือง (ดูการ วิเคราะห์ประชากร บทที่ ๔ หน้า ๔๓ ประกอบ) แนวโน้มการเพิ่มของประชากรหลังปี พ.ศ. ๒๕๓๔ จึงมีโอกาสความเป็นไปได้ ที่จะเพิ่มในอัตราส่วนที่ลดลง ซึ่งจะทำให้ระยะเวลาของการ สูญเปล่านั้นมากยิ่งขึ้น

๔. มีความยืดหยุ่นต่อการเปลี่ยนแปลงสูง สามารถสนองประโยชน์ของการใช้ ที่ดิน ทั้งในกรณีขนาดของเมืองเป็นไปตามเป้าหมาย (๖๒,๐๐๐ คน) และในกรณีที่แผนพัฒนาฉบับ ที่ ๕ ไม่ประสบผลสำเร็จเท่าที่ควร (น้อยกว่า ๖๒,๐๐๐ คน) รวมทั้งกรณีที่เกินเป้าหมาย อันเนื่อง จากผลกระทบของแผนพัฒนา ฉบับที่ ๕ ได้ผลเกินคาด หรือขนาดเมืองหลังปี พ.ศ. ๒๕๓๔ รูปแบบ ชุมชน ๒ ศูนย์กลางดังกล่าว ยังสามารถปรับตัวรับหรือเปลี่ยนเป็นรูปแบบหลายศูนย์กลางได้ โดยไม่ เกิดการสูญเสียเปล่านั้น ในขณะที่รูปแบบชุมชนหลายศูนย์กลาง ๒.๒ ไม่สามารถปรับตัวรับกับชุมชน ขนาดเล็กได้เท่าที่ควร

๖.๓ สรุป

แนวทางการใช้ที่ดินที่เหมาะสมสำหรับชุมชน เมืองรองภาคตะวันออกเฉียงเหนือ พ.ศ. ๒๕๓๔ ควรเป็นชุมชนสองศูนย์กลาง โดยมีการกระจายตัวของกิจกรรมและประ เภทการใช้ที่ดินหลัก ความรูปแบบ ๓.๑ ดังนี้

๖.๓.๑ สถาบันราชการ

ตั้งอยู่ในบริเวณที่ตั้งศูนย์ราชการในปัจจุบัน โดยขยายจากบริเวณเดิม ในพื้นที่ ระหว่างศาลากลางจังหวัดฉะเชิงเทรา โรงพยาบาลประจำจังหวัดฉะเชิงเทรา และเรือนจำ จังหวัดฉะเชิงเทรา พื้นที่บริเวณถนนศรีโสธรตัดใหม่ ระหว่างมูมถนนมรุพงษ์ ซอย ๒ ถึงมูมถนน เอมอรอุทิศ และบริเวณถนนมรุพงษ์ ซอย ๒

๖.๓.๒ พื้นที่พาณิชย์กรรมและพักอาศัยหนาแน่นสูง

อยู่ในพื้นที่ ๒ บริเวณ คือ

บริเวณที่ ๑ อยู่ในพื้นที่สองฟากข้างของถนนมหาดจักรพรรดิ ตั้งแต่มุมถนนทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๔ จนถึงเชิงสะพานบางปะกงฝั่งตะวันตก, สองฟากข้างของถนนมรุพงษ์ ตั้งแต่บริเวณสถาบันราชการจนถึงเชิงสะพานบางปะกงฝั่งตะวันตก, บริเวณชุมชนตลาดตะวันออก และชุมชนท่าไข่ทั้งหมด

บริเวณที่ ๒ อยู่ทางด้านใต้ของชุมชน ในบริเวณมุมถนนตัดกัน ๔ สายคือ ถนนศรีโสธร, ถนนมรุพงษ์, ถนนเทศบาล ๒ และถนนศรีโสธรตัดใหม่

๖.๓.๓ พื้นที่พักอาศัย

กระจายอยู่ในหลายบริเวณ คือ

พื้นที่สองฟากข้างของถนนศุภกิจ, ทางหลวงจังหวัดหมายเลข ๓๒๐๐, พื้นที่ระหว่างคลองชลประทาน คลองท่าไข่ คลองบ้านใหม่ และถนนศุภกิจ ทางด้านเหนือของชุมชน

พื้นที่ระหว่างคลองโสธร กับถนนมหาดจักรพรรดิและถนนศรีโสธรตัดใหม่ทางตะวันตก

พื้นที่สองฟากข้างของถนนทางเข้าวัด โสธรฯ และพื้นที่ระหว่างถนนทางเข้าวัด

โสธรฯ กับถนน By Pass ด้านใต้ของชุมชน

พื้นที่สองฟากข้างของถนนสุขประยูร ช่วงต้นบริเวณเชิงสะพานบางปะกง และช่วงปลายบริเวณทางเข้าวัดคอนทอง

๖.๓.๔ พื้นที่อุตสาหกรรมบริการ

กระจายอยู่ ๓ บริเวณคือ บริเวณทางหลวงจังหวัด หมายเลข ๓๒๐๐ และบริเวณเยื้องกับวิทยาลัยครูฉะเชิงเทราตามรูปแบบทางเลือกที่ ๓.๑ ส่วนบริเวณที่ ๓ ควรอยู่ที่บริเวณปลายถนนสุขประยูรใกล้สี่แยก By Pass ด้านใต้ โดยพิจารณาถึงข้อเสียของรูปแบบ ๓.๑ ในการวิเคราะห์จากขั้นตอนที่ ๓ และตารางที่ ๓๔ ซึ่งหากย้ายพื้นที่อุตสาหกรรมบริการ จากบริเวณสถานีรถไฟฉะเชิงเทรา มาอยู่ที่ปลายถนนสุขประยูร จะทำให้ผลประโยชน์รวมสูงขึ้น (ดูการเปรียบเทียบค่ามลพิษขั้นตอนที่ ๒ หน้า ๒๔๓) รวมทั้งไม่ก่อให้เกิดผลเสียต่อการบริการประชาชนโดยประชาชนทางด้านเหนือของชุมชน จะใช้บริการในบริเวณทางหลวงจังหวัดหมายเลข ๓๒๐๐ ประชาชนทางตะวันตกและด้านใต้ของชุมชน ใช้บริการในบริเวณเยื้องวิทยาลัยครูฉะเชิงเทราและประชาชนฝั่งตะวันออกของแม่น้ำบางปะกงรวมทั้งชุมชนภายนอก ใช้บริการในบริเวณปลายถนนสุขประยูร

แต่จะทำให้ผลประโยชน์ของผู้ประกอบการลดลง เนื่องจากได้ตำแหน่งที่ด้อยลง (ดูความต้องการที่ตั้งอุตสาหกรรมบริการ แผนที่ ๓๓) และประโยชน์ของผู้พักอาศัยและส่วนรวมเพิ่มขึ้น

๖.๓.๕ ที่ตั้งกิจกรรมหลักทาง เศรษฐกิจบนพื้นที่

๑. ศูนย์กลางการค้าใจกลางเมือง อยู่ในบริเวณเชิงสะพานบางปะกงฝั่งตะวันตก
๒. ตลาดสดอยู่ในย่านตะวันออก (ปัจจุบัน) และบริเวณชุมชนวัดศรีโสธรฯ ด้านใต้ ซึ่งเป็นศูนย์กลางแห่งที่ ๒ ของชุมชน
๓. ศาลากลางจังหวัดฯ โรงพยาบาลจังหวัดฯ และส่วนราชการ อยู่รวมตัวในบริเวณศูนย์ราชการปัจจุบัน
๔. สถานีรถไฟ อยู่ในบริเวณที่ตั้งปัจจุบัน
๕. สถานีจอดรถประจำทางอยู่ใกล้คลองโสธร และถนนทางหลวงแผ่นดิน

หมายเลข ๓๑๔ และ ๓๐๔

๖. โกดังเก็บ-ขนถ่ายสินค้า อยู่ด้านหลังสถานีรถไฟฉะเชิงเทรา
๗. นิคมอุตสาหกรรม อยู่ทางตะวันตกของทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๑๕ ใกล้แม่น้ำบางปะกงทางตะวันออกเฉียงใต้ของชุมชน

๖.๔ ข้อเสนอแนะ

๖.๔.๑ การจัดทำผังการใช้ประโยชน์ที่ดิน รูปแบบและตำแหน่งที่ตั้งการใช้ที่ดินแต่ละประเภท ตามผลสรุปของวิทยานิพนธ์ (ข้อ ๖.๓) เป็นเพียงแนวทางเบื้องต้น (Guide line) สำหรับการจัดทำผังการใช้ประโยชน์ที่ดินหรือผังเมืองรวมในอนาคต ตำแหน่งการใช้ที่ดินแต่ละประเภทยังอาจเปลี่ยนแปลงไปตามค่าของปัจจัยในแต่ละขั้นตอนของการจัดทำผังการใช้ประโยชน์ที่ดิน ดังนี้

๖.๔.๑.๑ จัดทำโครงข่ายเส้นทางคมนาคมหลักของชุมชน ให้สอดคล้องกับรูปแบบและที่ตั้งของการใช้ที่ดินในชุมชนตามรูปแบบที่ได้รับการคัดเลือก รวมทั้งวางแผนการสำหรับสาธารณูปโภคที่จำเป็นได้แก่การประปา และการระบายน้ำ

๖.๔.๑.๒ กำหนดที่ตั้งการใช้ที่ดินประเภทรอง ได้แก่ การใช้ที่ดินเพื่อพักผ่อนหย่อนใจของชุมชน และการใช้ที่ดินเพื่อการศึกษาสำหรับประชาชนที่เพิ่มขึ้น พิจารณากำหนดที่ตั้งตามหลักเกณฑ์การเลือกที่ตั้งในบทที่ ๖ หน้า ๑๕๑ เช่นเดียวกับการใช้ที่ดินประเภทหลัก แต่ใช้ค่าความแตกต่างบนพื้นที่จากแนวทางการใช้ที่ดินอนาคตที่คัดเลือก (ผลสรุปของวิทยานิพนธ์) รวมทั้งโครงข่ายคมนาคม

ตามข้อ ๖.๔.๑.๑ เป็นค่าเปรียบเทียบค่าคะแนนในการวิเคราะห์ ตัวอย่างเช่น ค่าของปัจจัยความหนาแน่นประชากร ใช้ค่าของตำแหน่งของบริเวณพักอาศัย โดยบริเวณพักอาศัยหนาแน่นสูง (พาณิชยกรรม) มีค่าคะแนนสูงสุด รองลงมาได้แก่พักอาศัยหนาแน่นปานกลางและพักอาศัยหนาแน่นน้อยตามลำดับ ส่วนบริเวณเกษตรกรรมมีค่าต่ำสุด เป็นต้น

ตำแหน่งที่ได้สำหรับการใช้ที่ดินประเภทรองทั้งสองประเภท ควรแสดงเป็นเพียงแนวทางกว้าง ๆ ว่าตำแหน่งที่ดีที่สุด (กลุ่มที่ ๑) ควรอยู่ในบริเวณใดโดยไม่เจาะจงตำแหน่งหรือขนาดอย่างชัดเจนหรือตายตัว เพื่อความคล่องตัวในทางปฏิบัติ (Flexible)

๖.๔.๑.๓ ปรับค่าความแตกต่างของพื้นที่ในชุมชน โดยพิจารณาถึงผลกระทบของศักยภาพที่เปลี่ยนไปตามขั้นตอนที่ ๑ และ ๒ ต่อการใช้ที่ดินแต่ละประเภท

๖.๔.๑.๔ จัดวางผังการใช้ที่ดินโดยพิจารณาถึงรูปแบบการใช้ที่ดินที่ได้รับการคัดเลือกเบื้องต้น ค่าความแตกต่างบนพื้นที่ปรับใหม่ (๖.๔.๑.๓) และความต้องการพื้นที่แต่ละประเภท (บทที่ ๔)

๖.๔.๒ มาตรการประกอบของการใช้ที่ดิน เป็นปัจจัยเสริมเพื่อให้การใช้ที่ดินเกิดประโยชน์สูงสุดและป้องกันปัญหาที่จะเกิดขึ้น ได้แก่

๖.๔.๒.๑ จัดระบบจราจรและประเภทของถนน โดยแบ่งเป็นเส้นทางระดับภูมิภาคหรือระดับจังหวัด ที่ยินยอมให้รถทุกชนิดใช้เส้นทางได้ และเส้นทางคมนาคมภายในที่ไม่ควรให้รถบางประเภทเช่น รถบรรทุกขนาดใหญ่และรถยนต์โดยสารระหว่างจังหวัดผ่าน

เส้นทางระดับจังหวัดที่ให้รถ ผ่านได้ทุกชนิด ได้แก่ ทางหลวงแผ่นดิน หมายเลข ๓๐๔, ๓๑๔, By Pass ทั้ง ๓ ด้านของชุมชน

๖.๔.๒.๒ จัดบริการสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ ที่จำเป็นในบริเวณชุมชนวัดโสธรวรวิหารเป็นอันดับแรก เพื่อชกุงให้เกิดศูนย์กลางแห่งที่สองโดยเร็ว ซึ่งจะช่วยแก้ปัญหาของชุมชนในปัจจุบัน รวมทั้งง่ายในการควบคุมให้เป็นไปตามรูปแบบที่ต้องการ

๖.๔.๓ เงื่อนไข รูปแบบแนวทางการใช้ที่ดินที่ได้รับการคัดเลือกสำหรับเป็นต้นแบบในการจัดทำผังการใช้ที่ดินชุมชนเมืองฉะเชิงเทรา พ.ศ. ๒๕๓๔ นี้ เป็นรูปแบบที่เหมาะสมเฉพาะชุมชนเมืองฉะเชิงเทรา พ.ศ. ๒๕๓๔ ในกรณีที่ชุมชนฯ ได้รับการส่งเสริมให้เป็นเมืองรองของภาคตะวันออกตามเป้าหมายและมาตรการสนับสนุนที่ระบุไว้ในแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ ๕ คือ เป็นศูนย์กลางการปกครองและการค้าบริการระดับสองของภาคตะวันออก เป็นแหล่งจ้างงานเบื้องต้น รวมทั้งโครงการต่าง ๆ รวมแผนพัฒนาอุตสาหกรรมชายฝั่งทะเลตะวันออก ได้รับการปฏิบัติตามเป้าหมายและระยะเวลาที่กำหนดไว้เท่านั้น

การนำรูปแบบแนวทางการใช้ที่ดินที่เป็นผลสรุปของวิทยานิพนธ์ฉบับนี้ไปใช้ในการจัดทำผังการใช้
ที่ดินต่อไป ควรศึกษาถึงเงื่อนไข วัตถุประสงค์ เป้าหมาย (บทที่ ๑) รวมทั้งแนวความคิดต่าง ๆ
ในการจัดทำให้อ่องแท้ก่อน จึงจะทำให้ได้ประโยชน์ตามต้องการ