

บทที่ 4

การวิเคราะห์

มาตรฐานองค์ประกอบชุมชนเมืองอุทัยธานี

เทศบาลเมืองอุทัยธานีเป็นชุมชนขนาดเล็ก เมื่อเทียบตามมาตรฐานการเคหะจัดเป็นชุมชนระดับอำเภอ มีจำนวนประชากรอยู่ในช่วง 18,000 - 30,000 คน แต่เนื่องจากบทบาทของชุมชน ถูกกำหนดให้เป็นเมืองศูนย์กลางการบริหารราชการของจังหวัดอุทัยธานี จึงได้รับการจัดตั้งเป็นเทศบาลเมือง อันมีผลต่อสาธารณูปโภคและสาธารณูปการที่รองรับ ต้องมีเพิ่มจากระดับอำเภอหรือตามจำนวนประชากรที่มีอยู่ สาธารณูปการเหล่านั้น ได้แก่

- ที่ทำการไปรษณีย์ จะต้องมีพื้นที่ไม่น้อยกว่า 1 ไร่
- สถานศึกษา ได้แก่ ระดับมัธยมศึกษาตอนปลายและเทคนิค

ในส่วนของศูนย์ประกอบอาชีพ ได้แก่ อุตสาหกรรมการตัดเย็บ การหัตถกรรม การประดิษฐ์ ต่าง ๆ นี้ เนื่องจากเทศบาลเมืองอุทัยธานีเป็นชุมชนที่มีการตั้งหลักแหล่งมาแต่สมัยอยุธยา ย่านพาณิชย์กรรมจึงเป็นแหล่งรวมการค้าประเภทต่าง ๆ เข้าไว้ด้วยกัน ซึ่งอุตสาหกรรมต่าง ๆ เหล่านี้ก็เช่นเดียวกัน รวมทั้งพื้นที่ที่ประกอบการด้วย

จากมาตรฐานการเคหะ ได้กำหนดมาตรฐานตามจำนวนครัวเรือนและตามจำนวนประชากร โดยกำหนดมาตรฐานประชากร 5 คนต่อ 1 ครัวเรือน แต่ในปัจจุบันนี้ สภาพครัวเรือนเปลี่ยนแปลงไปตามสภาพเศรษฐกิจและสังคม แต่ละครัวเรือนมีขนาดเล็กลงเป็นครอบครัวเดี่ยวเฉลี่ยประมาณ 3.10 คน ต่อครัวเรือน จึงได้กำหนดมาตรฐานโดยยึดจากจำนวนประชากรเป็นหลัก ทั้งนี้โดยพิจารณาร่วมกับมาตรฐานการขอใช้ที่ราชพัสดุ มาตรฐานด้านสาธารณูปโภค ในการจัดตั้งโรงพยาบาล สถานีอนามัย และสำนักงานผดุงครรภ์ พร้อมกับมาตรฐานการศึกษา ในการจัดตั้งโรงเรียนประถมศึกษาและโรงเรียนมัธยมศึกษา จัดเป็นองค์ประกอบชุมชนสำหรับเมืองอุทัยธานีที่ควรมี (ตารางที่ 4.2) ได้แก่

- บริเวณพาณิชย์กรรมมีพื้นที่ 0.80 ตร.ม./ คน

- สำนักงานบริหารชุมชน ประกอบด้วย ป้อมยาม, สัญญาณแจ้งเหตุอัคคีภัย สำนักงานเทศบาล สถานีตำรวจ สถานีดับเพลิง และหน่วยงานบริหารของทางราชการ มีพื้นที่ 0.20 ตร.ม./ คน

- บริการสื่อสาร แบ่งเป็น โทรศัพท์สาธารณะ ตู้ไปรษณีย์ และที่ทำการไปรษณีย์ สาขาที่มีพื้นที่ 1 ไร่

- สวนสาธารณะ มีพื้นที่ 2 ตร.ม./คน

- สนามกีฬาและสนามพักผ่อนหย่อนใจ แบ่งเป็น สนามฟุตบอล สนามบาสเกตบอล สนามแบดมินตัน สนามเทนนิส และโรงภาพยนตร์

- สถานศึกษา แบ่งระดับเป็นชั้นอนุบาล ประถมศึกษา มัธยมศึกษาตอนต้น มัธยมศึกษา ตอนปลายและเทคนิค

- สถานบริการอนามัย แบ่งได้เป็น สำนักงานแพทย์ ทันตแพทย์ ร้านขายยา และโรงพยาบาลทั่วไป

- บริการขนส่งมวลชน

สำหรับขอขบข้ายวัดมีบริการซึ่งถือเป็นเกณฑ์ที่สะดวกสบายในการเดินทาง สำหรับระยะทางเดินไม่เกิน 1,600 เมตร และทางรถยนต์ไม่เกิน 90 นาที แยกได้ตามประเภท ดังนี้

- โรงเรียนอนุบาล รัศมี 400 เมตร

- โรงเรียนประถมศึกษา รัศมี 800 เมตร

- โรงเรียนมัธยมศึกษาตอนต้น รัศมี 1,200 เมตร

- วัด รัศมี 1,600 เมตร

สำหรับยานพาหนะ ใช้ระยะในการเดินทาง 30 นาที ได้แก่ สนามกีฬา ศูนย์วัฒนธรรม จัดอยู่ในช่วงใช้เวลาเดิน 30-90 นาที

ตารางที่ 4.2 มาตรฐานองค์ประกอบชุมชนเทศบาลเมืองอุทัยธานี

องค์ประกอบชุมชน	มาตรฐานเมือง	หมายเหตุ
จำนวนประชากร	18000ถึง30000	
บริเวณพาณิชยกรรม	0.8 ตร.ม./คน	9 ถึง 15 ไร่
สำนักงานบริหารชุมชน	0.2 ตร.ม./คน 2.25 ถึง 3.75 ไร่	2.25 ถึง 3.75 ไร่
ป้อมยาม	X	X หมายถึงสิ่งที่จะจัดให้มี
สัญญาณแจ้งเหตุอัคคีภัย	X	
สำนักงานเทศบาล	X	
สถานีตำรวจ	X	
สถานีดับเพลิง	X	
หน่วยงานบริหารของทางราชการ	X	
บริการสื่อสาร		
โทรศัพท์สาธารณะ	X	
คูไปรษณีย์	X	
ที่ทำการไปรษณีย์สาขา	1 ไร่	
สวนสาธารณะ	2 ตร.ม./คน	22.5 ถึง 37.5 ไร่
สนามกีฬาและสนามพักผ่อน	X	ใช้สนามในโรงเรียนได้
สนามฟุตบอล	X	ตามมาตรฐาน
สนามเบสบอล	X	ตามมาตรฐาน
สนามเบสบอลดิน	X	ตามมาตรฐาน
สนามเทนนิส	X	ตามมาตรฐาน
โรงภาพยนตร์	X	
สถานศึกษา		
อนุบาล	60คน/1000คน	มากกว่า0.5ไร่/นักเรียน120คน
ประถมศึกษา	140คน/1000คน	ไม่ต่ำกว่า 2.5 ไร่ เพิ่ม 0.5 ไร่ ทุก 100 คน
มัธยมศึกษาตอนต้น	75คน/1000คน	ไม่ต่ำกว่า 5 ไร่ เพิ่ม 0.5 ไร่ ทุก 100 คน ระยะทางไม่เกิน 1.20 กม.
มัธยมศึกษาตอนปลาย	25คน/1000คน	ไม่ต่ำกว่า 5 ไร่ เพิ่ม 0.5 ไร่ ทุก 100 คน ห่างจากรร.มัธยมใกล้เคียง 10 กม.
เทคนิค	25คน/1000คน	ไม่ต่ำกว่า 5 ไร่ เพิ่ม 0.5 ไร่ ทุก 100 คน
สถานบริการอนามัย		
สำนักงานแพทย์	X	อยู่ในย่านพาณิชยกรรม
ทันตแพทย์	X	อยู่ในย่านพาณิชยกรรม
ร้านขายยา	X	อยู่ในย่านพาณิชยกรรม
โรงพยาบาลทั่วไป		
บริการขนส่งมวลชน	X	

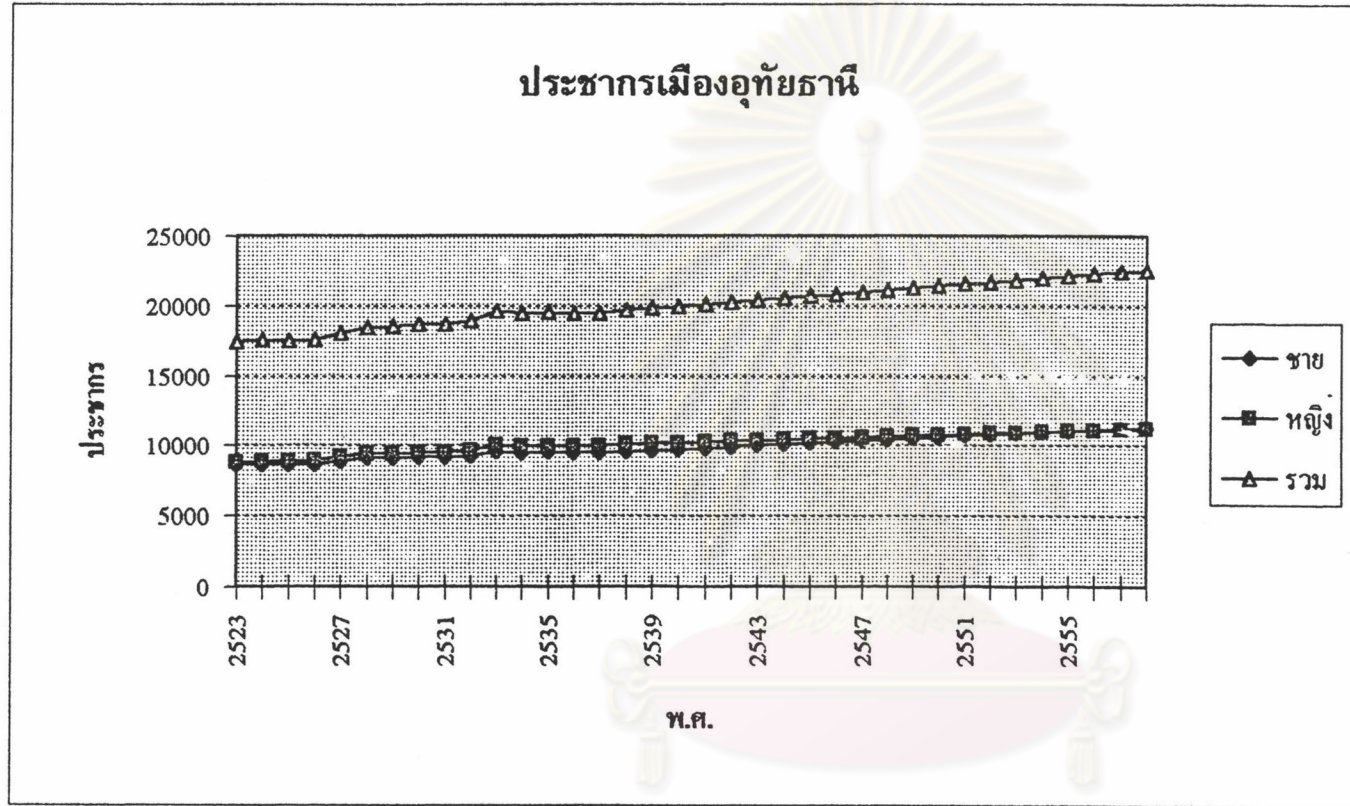
ประชากรในเขตเทศบาลเมืองอุทัยธานี

ประชากรในเขตเทศบาลเมืองอุทัยธานีในปัจจุบัน (พ.ศ.2538) มีจำนวน 19,647 คน เป็นชาย 9,551 คน และหญิง 10,096 คน จำนวน 6,329 ครอบครัว เฉลี่ย 3.10 คน/ครอบครัว เพิ่มขึ้นจากเดิมเมื่อปี พ.ศ. 2523 ซึ่งมีจำนวน 17,361 คน เป็นชาย 8,585 คน และหญิง 8,776 คน จำนวน 3,945 ครอบครัว เฉลี่ย 4.40 คน/ครอบครัว โดยมีการเพิ่มของประชากรในอัตราเฉลี่ย 0.87 % ต่อปี และจำนวนครอบครัว 4.02% ต่อปี จากสถิติดังกล่าวจะเห็นได้ว่า ประชากรในเขตเทศบาลเมืองอุทัยธานี มีการเพิ่มในอัตราที่น้อยมาก แต่แนวโน้มของครอบครัวเพิ่มขึ้น แสดงให้เห็นถึงขนาดครอบครัวที่มีขนาดเล็กลงตามสภาพสังคมและเศรษฐกิจในปัจจุบัน ดังนั้น แนวโน้มของประชากรในอีก 10 ปีและ 20 ปีต่อไป จึงมีอัตราการเพิ่มที่มีจำนวนไม่มากนัก จาก การคาดการณ์โดยใช้สถิติการเกิด ตาย ย้ายถิ่น ในปีพ.ศ. 2548 และพ.ศ. 2558 จำนวนประชากรในเขตเทศบาลเมืองอุทัยธานีจะมี จำนวนประมาณ 21,084 คน และ 22,520 คน (ดูตารางที่ 4.3) ตามลำดับ

จากจำนวนประชากรที่คาดการณ์นี้ ตามมาตรฐานที่อยู่อาศัยและสิ่งแวดล้อมของการเคหะแห่งชาติ จัดอยู่ในชุมชนขนาดอำเภอ จำนวนประชากรประมาณ 24,000 คน (18,000 - 30,000 คน) แต่จากบทบาทและสภาพของเมืองในปัจจุบัน ได้กำหนดให้ชุมชนนี้เป็นเมืองศูนย์กลางการปกครองของจังหวัดอุทัยธานี

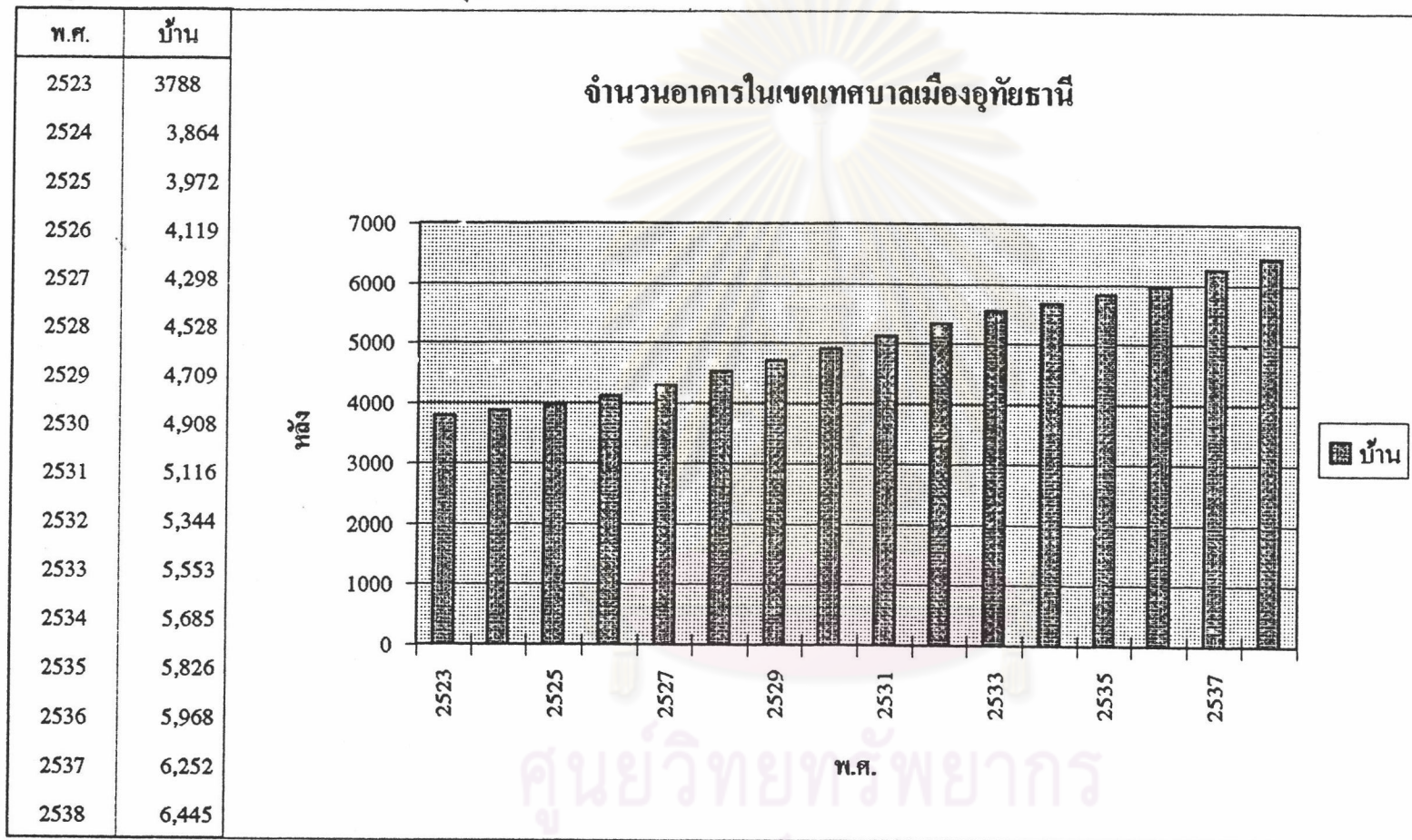
ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

แผนภูมิ 4.1 ประชากรในเขตเทศบาลเมืองอุทัยธานี



ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

แผนภูมิ 4.2 จำนวนอาคารในเขตเทศบาลเมืองอุทัยธานี



ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ 4.4 มาตรฐานองค์ประกอบชุมชนเทศบาลเมืองอุทัยธานีกับสภาพปัจจุบันและคาดการณ์

องค์ประกอบชุมชน	มาตรฐานเมือง	ปัจจุบัน	พ.ศ.2548	พ.ศ.2558	หมายเหตุ
จำนวนประชากร	18000ถึง30000	19,647	21,084	22,520	
บริเวณพาณิชยกรรม	0.8	229.69	10.54	11.26	9 ถึง 15 ไร่
สำนักงานบริหารชุมชน	0.2	8.58	2.6355	2.815	2.25 ถึง 3.75 ไร่
ป้อมยาม	X	X			X หมายถึงสิ่งที่จัดให้มี
สัญญาณแจ้งเหตุภัยพิบัติ	X	X			
สำนักงานเทศบาล	X	X			
สถานีตำรวจ	X	X			
สถานีดับเพลิง	X	X			
หน่วยงานบริหารของทางราชการ	X	X			
อาคารจอดรถ					
โทรศัพท์สาธารณะ	X	X			
ตู้ไปรษณีย์	X	X			
ที่ทำการไปรษณีย์สาขา	1 ไร่	1.35			
สวนสาธารณะ	2	14.647	26.355	28.15	22.5 ถึง 37.5 ไร่
สนามกีฬาและสนามฟุตบอล	X	X			ใช้สนามในโรงเรียนได้
สนามฟุตบอล	X	X			ตามมาตรฐาน
สนามบาสเกตบอล	X	X			ตามมาตรฐาน
สนามแบดมินตัน	X	X			ตามมาตรฐาน
สนามเทนนิส	X	X			ตามมาตรฐาน
โรงพยาบาล	X	X			
สถานศึกษา					
อนุบาล	60คน/1000คน	1,405.00	1,265.04	1,351.20	มากกว่า0.5ไร่/นักเรียน120คน
ประถมศึกษา	140คน/1000คน	2,558.00	2,951.76	3,152.80	ไม่ต่ำกว่า 2.5 ไร่ เพิ่ม 0.5 ไร่ ทุก 100 คน
มัธยมศึกษาตอนต้น	75คน/1000คน	1,172.00	1,581.30	1,689.00	ไม่ต่ำกว่า 5 ไร่ เพิ่ม 0.5 ไร่ ทุก 100 คน ระยะทางไม่เกิน 1.20 กม.
มัธยมศึกษาตอนปลาย	25คน/1000คน	677.00	527.10	563.00	ไม่ต่ำกว่า 5 ไร่ เพิ่ม 0.5 ไร่ ทุก 100 คน ห่างจากรร.มัธยมใกล้ที่สุด 10 กม.
เทคนิค	25คน/1000คน	2,704.00	527.10	563.00	ไม่ต่ำกว่า 5 ไร่ เพิ่ม 0.5 ไร่ ทุก 100 คน
สถานบริการอนามัย					
สำนักงานแพทย์	X	X			อยู่ในย่านพาณิชยกรรม
ทันตแพทย์	X	X			อยู่ในย่านพาณิชยกรรม
ร้านขายยา	X	X			อยู่ในย่านพาณิชยกรรม
โรงพยาบาลทั่วไป	25 ไร่	8.51 ไร่	25 ไร่	25 ไร่	
บริการขนส่งมวลชน	X	X			

การเจริญเติบโตของชุมชน

ในช่วงปี พ.ศ. 2534 - 2538 มีการขยายตัวในพื้นที่ที่สำคัญ ดังนี้

- การย้ายที่ทำการของส่วนราชการบางหน่วยงานมาอยู่ในที่ราชพัสดุ แปลงหมายเลขทะเบียนที่ อน. 272 เนื้อที่ 218 - 3 - 37 ไร่ บนทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 333 (ตอนอุทัยธานี - หนองฉาง ห่างจากทางแยกถนนท่าช้าง ประมาณ 2 กม.) นอกเขตเทศบาลเมืองอุทัยธานี ทางด้านทิศตะวันตก แต่ยังคงอยู่ในเขตผังเมืองรวมอุทัยธานี ซึ่งแต่เดิมสงวนไว้ใช้เป็นสนามบิน โดยมีส่วนราชการที่ได้ย้ายมาเปิดที่ทำการแล้ว ได้แก่ สำนักงานขนส่งจังหวัด พาณิชยจังหวัด อุตสาหกรรมจังหวัด และที่กำลังดำเนินการก่อสร้างอยู่ ได้แก่ สำนักงานสรรพากรจังหวัด สาธารณสุขจังหวัด และโรงเรียนสารพัดช่าง

เนื่องจากส่วนราชการเหล่านี้ เป็นส่วนราชการที่ประชาชนต้องมาติดต่อเป็นจำนวนมาก มีผลต่อพื้นที่ข้างเคียง เกิดอาคารร้านค้าเพื่อสนองตอบด้านการบริการแก่ข้าราชการและโดยเฉพาะกับประชาชนที่มาติดต่อ จากสภาพปัจจุบัน ผังตรงข้ามทางหลวง ฯ เป็นห้องแถวชั้นเดียว 8 คูหา บริการถ่ายเอกสารและร้านอาหารเกิดขึ้น และด้านข้างของที่ราชพัสดุแปลงดังกล่าวนี้ เป็นอาคารพาณิชย์ 40 คูหา และบ้านจัดสรรอยู่จำนวน 45 หลัง อยู่ด้านหลัง ซึ่งไม่สอดคล้องกับผังเมืองรวมฯ ที่กำหนดพื้นที่บริเวณนี้เป็นที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม

นอกจากนี้ ในพื้นที่ใกล้เคียงกันยังมีอาคารโชว์รูมและศูนย์ซ่อมรถยนต์โดยต่า สำนักงานการไฟฟ้าส่วนภูมิภาคจังหวัดอุทัยธานี บิมน้ำมันเซลล์และปตท. ร้านค้าไม้และวัสดุ ก่อสร้าง ร้านขายอะไหล่และซ่อมรถยนต์ตลอดจนการเปลี่ยนการใช้สอยอาคารจากพักอาศัยมาเป็นพาณิชย์-พักอาศัยในบริเวณนี้อีกด้วย

- ในบริเวณถนนเดิบริ ซึ่งเป็นแหล่งการค้าใหม่ มีการก่อสร้างเกิดขึ้นต่อเนื่องมาทางทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 333 เป็นอาคารพาณิชย์-พักอาศัย 24 คูหา, ร้านและโกดังเฟอร์นิเจอร์ เกือบจะเต็มพื้นที่ในบริเวณนี้ และมีสาขาธนาคารแห่งใหม่มาตั้งอยู่ในบริเวณนี้

- ในบริเวณด้านหลังวัดพิชัยปุณาราม ซึ่งเป็นที่ของวัด ได้มีการพัฒนาพื้นที่ โดยปลูกสร้างเป็นอาคารพาณิชย์ จำนวน 30 คูหา และที่เอกชน เป็นอาคารแถวพักอาศัย จำนวน 9 คูหา

สำหรับพื้นที่ต่าง ๆ มีการก่อสร้างในจำนวนที่น้อยมาก ส่วนใหญ่จะเป็นการปรับปรุงอาคารเดิม ที่ใช้งานมาหลายปี และอาคารพักอาศัยเท่านั้น

จะเห็นได้ว่า การขยายตัวของเมือง มีการเติบโตต่อเนื่องจากแยกถนนท่าช้างไปตามทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 333 ดอนอุทัยธานี - หนองฉาง ซึ่งมีผลจากการย้ายที่ทำการของส่วนราชการบางหน่วยงาน และการเติบโตของเมืองอุทัยธานีมาแต่เดิม ก่อนที่จะมีการตัดทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 333 เชื่อมถนนรักการดีกับทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 1 (สายเอเชีย)

จากการโยงเส้นทางการติดต่อจากย่านการค้าเดิม(ริมแม่น้ำสะแกกรัง) ,ย่านการค้าถนนเดิบริ และบริเวณส่วนราชการริมทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 333 ดอนอุทัยธานี - หนองฉางนี้ จะมีจุดติดต่อเชื่อมที่ทางแยกถนนท่าช้างตัดกับถนนรักการดี ซึ่งเป็นจุดเชื่อมทางติดต่อย่านการค้าชุมชนเมืองอุทัยธานีกับ เส้นทางติดต่ออำเภอหนองขาหย่าง,หนองฉาง,ลานสัก,บ้านไร่ เส้นทางหนึ่ง และอำเภอทัพทัน,สว่างอารมณ์ กับจากภายนอกจังหวัดอีกเส้นทางหนึ่ง จึงมีแนวโน้มว่าบริเวณนี้จะเจริญเป็นย่านการค้าต่อไป ซึ่งตรงกับสภาพปัจจุบันที่มีการก่อสร้างอาคารตามเส้นทางเหล่านี้ เกิดขึ้นมากกว่าบริเวณอื่น ๆ ในช่วงระยะนี้ ทั้งอาคารพาณิชย์-พักอาศัย ศูนย์แสดงและซ่อมรถยนต์ อาคารแถวพักอาศัย และเมื่อพิจารณาสภาพการครอบครองที่ดินบริเวณนี้ในปัจจุบัน ซึ่งเป็นสี่แยก มีจำนวน 3 ด้านเป็นตึกแถวประกอบการค้าบางส่วนแล้ว คงเหลืออีกด้านหนึ่งเป็นที่ว่างแปลงใหญ่ (เดิมเป็นสถานี บขส.) เป็นของบุคคลรายเดียว โอกาสในการพัฒนาจึงมีได้ง่าย แต่ทั้งนี้เมื่อคำนึงถึงสภาพเศรษฐกิจที่เติบโตของเมืองอุทัยธานี ยังอยู่ในระดับต่ำ ทำให้มีอัตราการเสี่ยงสูงไม่สามารถที่จะลงทุนได้

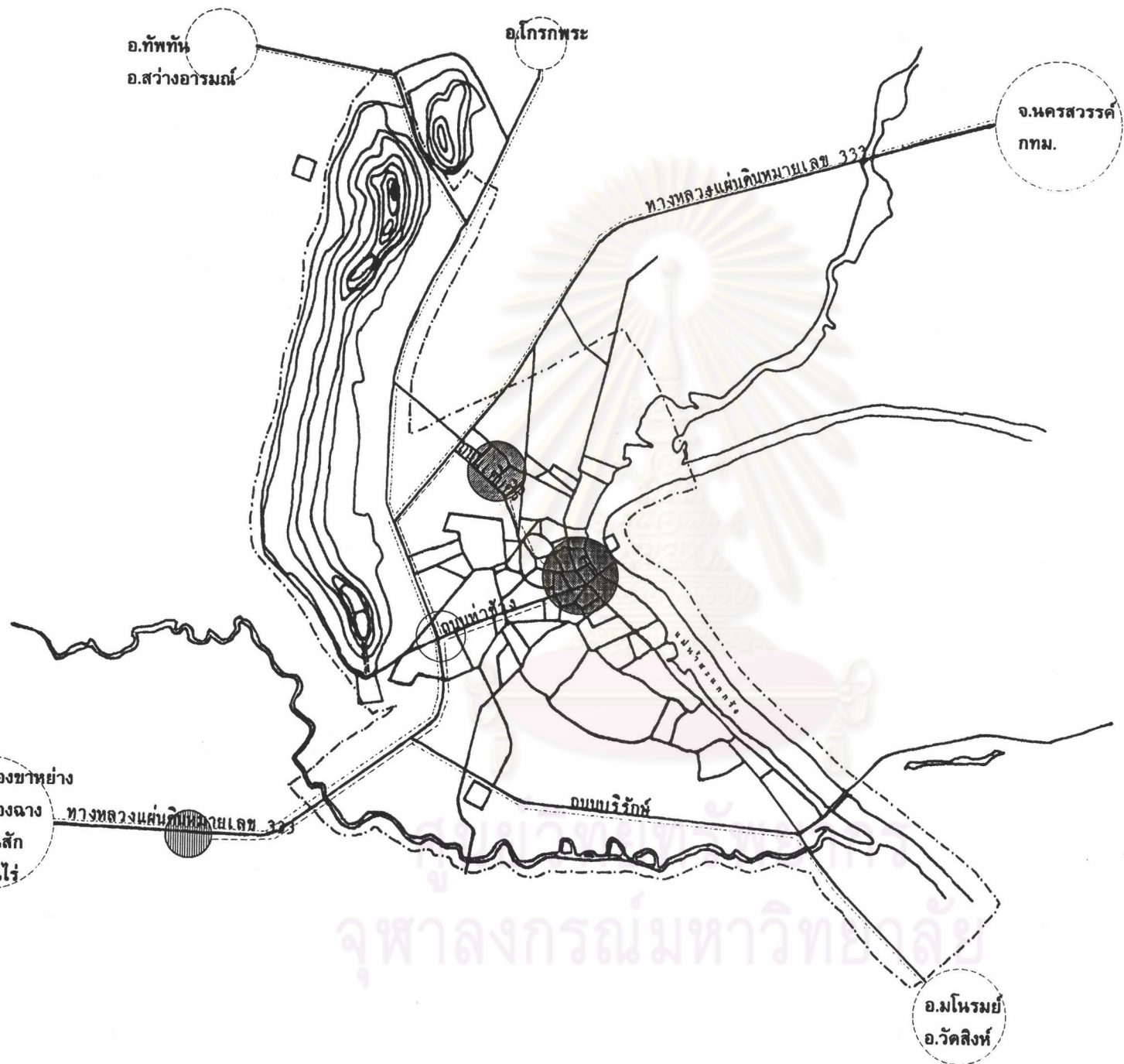
ในขณะเดียวกันบริเวณด้านทิศเหนือของสถานีขนส่ง ซึ่งสภาพปัจจุบันเป็นที่ว่าง ได้มีการแบ่งโฉนดที่ดินเพื่อเตรียมพัฒนาเป็นย่านการค้าต่อเนื่องกับถนนเดิบริ พร้อมทั้งโครงการก่อสร้างโรงแรม ขนาด 200 ห้องตามแผนพัฒนาจังหวัด แต่เมื่อพิจารณาสภาพพื้นที่แล้วขาดแรงดึงดูด โอกาสในการขยายตัวน่าจะเป็นไปได้ยากโอกาสเสี่ยงสูง แต่โรงแรมมีความเป็นไปได้เนื่องจากปัจจุบันเมืองอุทัยธานีไม่มีโรงแรมในระดับมาตรฐานเช่นจังหวัดอื่น ๆ เลย จะมีก็แต่โรงแรมพินุลย์สุข ขนาด 60 ห้อง และสภาพปานกลางค่อนข้างโทรม

ตารางที่ 4.6 สัดส่วนประเภทการใช้ที่ดิน

ประเภทการใช้ที่ดิน	พ.ศ.2523			พ.ศ.2534			พ.ศ.2538			อัตราการใช้ที่ดิน					
	การใช้พื้นที่		อาคาร	การใช้พื้นที่		อาคาร	การใช้พื้นที่		อาคาร	การใช้ที่ดิน			อาคาร		
	พื้นที่	อัตราส่วน%		พื้นที่	อัตราส่วน%		พื้นที่	อัตราส่วน%		2523-2534	2534-2538	2523-2538	2523-2534	2534-2538	2523-2538
พื้นที่สำนักงาน	838.03	11.49	3,788	1,239.31	16.99	5,685	1,392.32	19.08	6,488	4.35	3.09	4.41	4.55	3.53	4.75
- ย่านพาณิชย์กรรม	51.25	1.00		103.92	2.03		144.50	2.82		9.34	9.76	12.13			
- ย่านพักอาศัย	510.36	9.96		720.35	14.06		787.97	15.38		3.74	2.35	3.63			
- ย่านอุตสาหกรรมและคลังสินค้า	27.05	0.53		46.27	0.90		45.56	0.89		6.46	-0.38	4.56			
สวนสาธารณะ	52.67	1.03		61.93	1.21		61.93	1.21		1.60	0.00	1.17			
สถานที่ราชการ	163.72	3.19		163.72	3.19		163.72	3.19		0.00	0.00	0.00			
โรงเรียน	160.87	3.14		160.87	3.14		160.87	3.14		0.00	0.00	0.00			
วัด	122.43	2.39		122.43	2.39		122.43	2.39		0.00	0.00	0.00			
ที่ว่าง	2,660.02	51.90		2,368.89	46.22		2,261.41	44.13		-0.99	-1.13	-1.00			
แม่น้ำทะเลแกว่งและหนอง	459.83	8.97		459.83	8.97		459.83	8.97		0.00	0.00	0.00			
เขาตะแกรง	916.81	17.89		916.81	17.89		916.81	17.89		0.00	0.00	0.00			
รวม	5,125.00	100.00		5,125.00	100.00		5,125.00	100.00							


ที่มา: แปลงจากภาพถ่ายทางอากาศและแผนที่กรมการผังเมือง

ศูนย์วิจัยทรัพยากรน้ำ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



- สัญลักษณ์**
- การติดต่อภายในชุมชน
 - การติดต่อภายนอกชุมชน
 - ย่านการค้าเดิม
 - ย่านการค้าถนนเดิบริ
 - ย่านส่วนราชการใหม่
 - ศูนย์รวม

แสดง
ย่านต่าง ๆ ในชุมชนเมืองอุทัยธานี

แผนที่ 4.1	
มาตราส่วน 1 : 37500	

การขยายตัวของเมืองอุทัยธานี

เมืองอุทัยธานี มีการเติบโตของเมืองอย่างค่อยเป็นค่อยไปตามสภาพเศรษฐกิจของเมือง โดยมีอัตราเฉลี่ยการเติบโตของการใช้พื้นที่และอาคารโดยรวมจากปี พ.ศ. 2523-2538 ประมาณ 4.41 % และ 4.75 % ตามลำดับ หากแบ่งพื้นที่ตามประเภทการใช้ที่ดิน ได้แก่ พื้นที่พาณิชยกรรม, พักอาศัย และอุตสาหกรรม จะมีการเติบโตเป็น 12.3 % และ 3.62% และ 4.56 % ตามลำดับ แต่เมื่อพิจารณาการเติบโตของพื้นที่เมืองในช่วงระยะพ.ศ. 2534-2538 แล้ว พื้นที่พาณิชยกรรม, พักอาศัย และอุตสาหกรรม มีเพียง 9.76% , 2.35 % และ -0.38 % ตามลำดับแสดงให้เห็นว่าพื้นที่พาณิชยกรรม มีการเติบโตในอัตราที่สูงมากกว่าการใช้ที่ดินประเภทอื่นๆ ในขณะที่พื้นที่พักอาศัยมีอัตราการเติบโตที่ถดถอยรวมทั้งอุตสาหกรรมฯ ก็เช่นกัน ซึ่งอาจพิจารณาได้ว่าพื้นที่พาณิชยกรรมมีอัตราการขยายตัวเมื่อเทียบกับพื้นที่พาณิชยกรรมช่วงปีที่แล้วๆ มาอย่างต่อเนื่อง ในขณะที่พื้นที่พักอาศัยมีอัตราการเติบโตที่ค่อยๆ ลดลง แต่โดยรวมแล้วพื้นที่การขยายตัวยังคงมีมากกว่าพื้นที่พาณิชยกรรม ในส่วนพื้นที่อุตสาหกรรมและคลังสินค้า มีผลกระทบจากการเติบโตของเมืองและสภาพเศรษฐกิจของเมืองที่แปรเปลี่ยนไป ทำให้โรงสีข้าว ซึ่งต้องเลิกกิจการไป คงเหลือที่เปิดดำเนินการเพียง 2 แห่งเท่านั้นในเขตเทศบาลเมืองอุทัยธานี มีผลทำให้พื้นที่ในส่วนนี้ต้องลดลง แต่อย่างไรก็ดี การเติบโตในส่วนอุตสาหกรรมนี้ยังคงมีอยู่ ซึ่งจะเห็นได้จากพื้นที่อุตสาหกรรมและคลังสินค้าที่ลดลงเพียงเล็กน้อยเท่านั้น

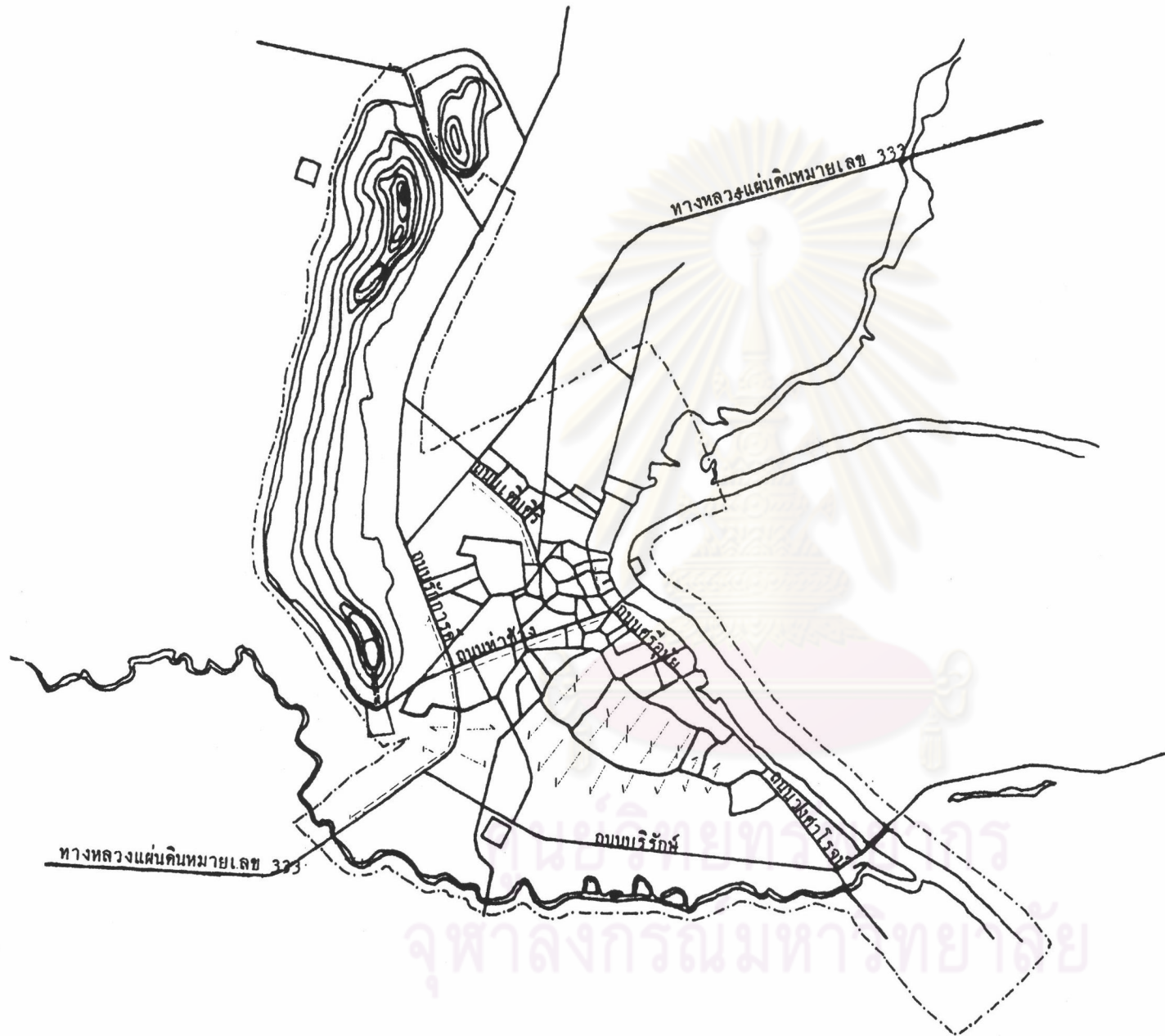
การเติบโตของพื้นที่พาณิชยกรรมโดยทั่วไป เป็นการต่อเนื่องของพื้นที่จากบริเวณพื้นที่พาณิชยกรรมเดิมไปตามถนนท่าช้าง - ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 333 ถึงสถานที่ตั้งศูนย์ราชการรอง และบริเวณถนนเดิบริ - ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 333 อันเป็นผลจากแรงผลักดันจากพื้นที่พาณิชยกรรมเดิมที่เต็มแล้ว

ในส่วนพื้นที่พักอาศัย จะมีลักษณะของพื้นที่พาณิชยกรรมอีกชั้นหนึ่ง มีการขยายตัวของพื้นที่ที่เห็นได้ชัดในบริเวณพื้นที่สองฟากถนนวงศาโรจน์ ซึ่งเป็นถนนชั้นนอกล้อมรอบย่านพาณิชยกรรมและราชการ

สำหรับพื้นที่อุตสาหกรรมและคลังสินค้า โดยทั่วไปกระจายอยู่ในพื้นที่พาณิชยกรรมและพักอาศัย แต่พื้นที่ส่วนที่เพิ่มขึ้นส่วนใหญ่ จะอยู่บริเวณชานเมืองติดทางหลวงแผ่นดิน ได้แก่

สัญลักษณ์

- เขตเทศบาล
- พานิชยกรรม
- พักอาศัย



แสดง

การขยายตัวของเมือง

แผนที่ 4.2

มาตราส่วน
1 : 37500



ศูนย์จำหน่ายและซ่อมรถยนต์ ซึ่งเป็นผลมาจากปัจจัยหลายประการ ได้แก่ ต้องการความสะดวกในการติดต่อทั้งจากชุมชนและภายนอกพื้นที่ราคาที่ดิน มลภาวะต่างๆ เป็นต้น

การใช้พื้นที่ประเภทอื่นๆ ได้แก่ สวนสาธารณะ สถานที่ราชการ โรงเรียน และวัด ไม่มีการเพิ่มขึ้นเนื่องจากเป็นพื้นที่ของราชพัสดุ ศาสนา และที่สาธารณะ ซึ่งคงที่

ประเภทการใช้ที่ดินในปัจจุบัน

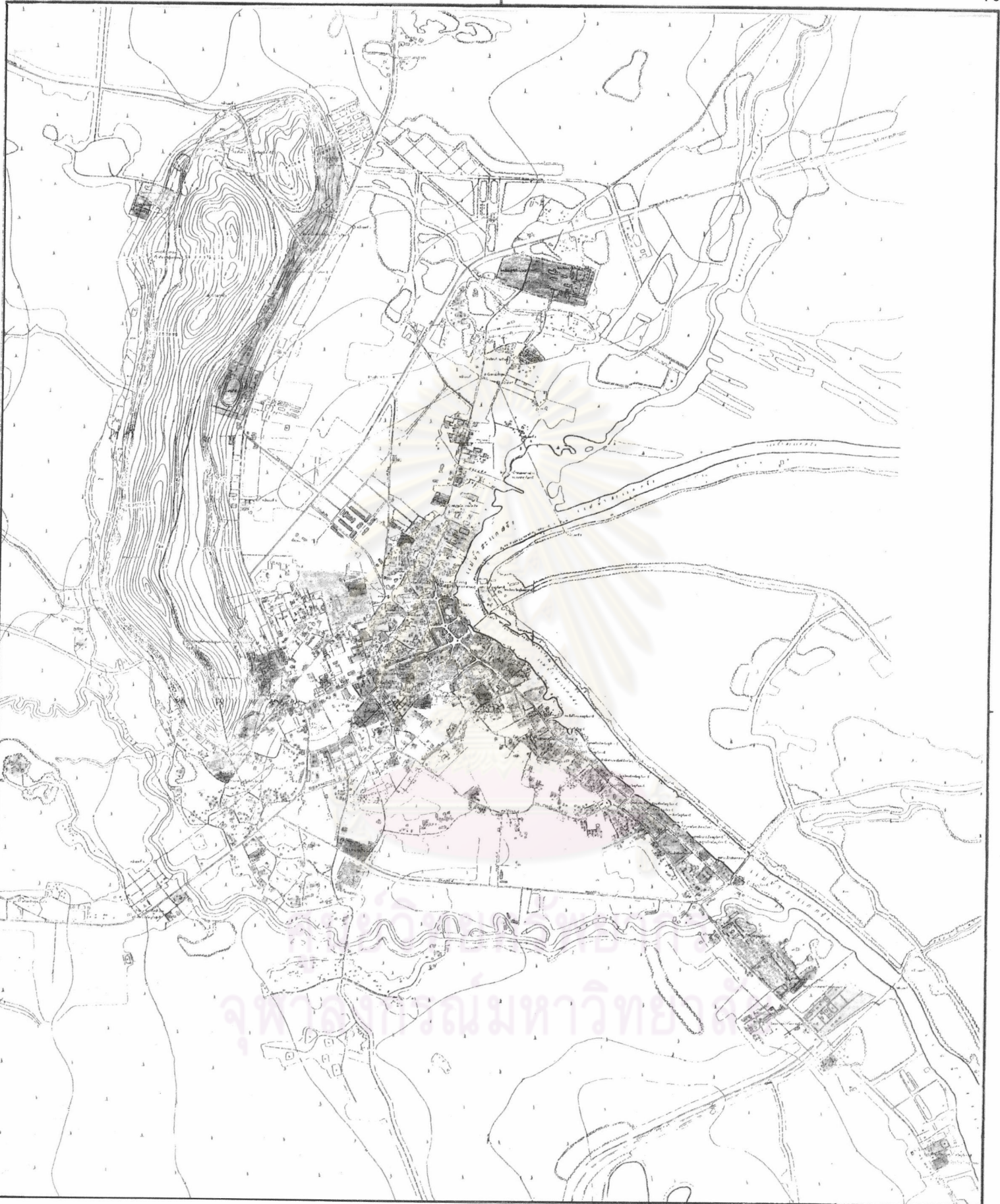
ผังเมืองรวมอุทัยธานีในปัจจุบัน จัดวางตามลักษณะการเติบโตของเมืองไม่สามารถควบคุมการเติบโตของเมืองในทิศทางที่ควรจะเป็นได้ ในขณะเดียวกันนโยบายและวิสัยทัศน์ของภาครัฐ ต่อการใช้พื้นที่ค่อนข้างไม่เหมาะสมและสอดคล้องกับผังเมืองรวมอุทัยธานี ดังจะเห็นได้จาก

- การย้ายที่ทำการของส่วนราชการที่ประชาชนต้องติดต่อมาอยู่นอกเมืองบนทางหลวง แผ่นดินหมายเลข 333
- การรักษาสิ่งแวดล้อม ได้แก่ การรักษาสภาพแม่น้ำสะแกกรังและริมฝั่ง ,สวนสาธารณะ สำหรับชุมชน
- ประเภทการใช้ที่ดิน แบ่งได้ 2 ประเภท คือ เป็นไปตามสภาพเศรษฐกิจของเมืองและตามเอกชนผู้ลงทุน ซึ่งมีผลทำให้ชุมชนในเทศบาลเมืองอุทัยธานีมีย่านการค้าไม่ต่อเนื่องกันและทำให้แนวการเติบโตของเมืองแต่เดิมต้องหยุดชะงักไปช่วงระยะเวลาหนึ่ง








สาธาณูปการ

เทศบาลเมืองอุทัยธานีเป็นเดิมเป็นชุมชนเล็ก ๆ มีมาแต่สมัยอยุธยา และมาเจริญเติบโตเป็นเมืองศูนย์กลางการค้าแถบบริเวณนี้ในสมัยรัชกาลที่ 3 แห่งกรุงรัตนโกสินทร์ และเป็นเมืองศูนย์กลางการบริหารจังหวัดอุทัยธานีในเวลาต่อมา ในปีพ.ศ. 2478 ได้เกิดไฟไหม้เมืองครั้งใหญ่ โดยเฉพาะย่านการค้ากลางเมือง ทำให้เมืองมีการเปลี่ยนแปลงสภาพครั้งสำคัญ ถนนหนทาง อาคารบ้านเรือน สาธาณูปโภคและสาธาณูปการต่าง ๆ ได้รับการวางแผน ออกแบบกำหนดให้มี ซึ่งเป็นไปตามพระราชบัญญัติต่าง ๆ ที่บังคับใช้และกำหนดให้มี ในฐานะเมืองศูนย์กลางการบริหารจังหวัด

โดยสภาพในปัจจุบันนี้สาธาณูปการต่าง ๆ เหล่านี้ ในเขตเทศบาลเมืองอุทัยธานี นั้น มีอยู่พร้อมแล้ว แต่ที่มีปัญหา ได้แก่



สัญลักษณ์

- | | | | |
|---|------------|---|-----------------------|
|  | พาณิชยกรรม |  | สวนสาธารณะและสนามกีฬา |
|  | พักอาศัย |  | ที่ราชการ |
|  | อุตสาหกรรม | | |
|  | วัด | | |
|  | สถานศึกษา | | |

แสดง

การใช้ประโยชน์ที่ดิน พ.ศ.2523








ภาพที่ 4.3

มาตราส่วน
1 : 28600





สัญลักษณ์

- | | | | |
|---|------------|---|-----------------------|
|  | พาณิชยกรรม |  | สวนสาธารณะและสนามกีฬา |
|  | พักอาศัย |  | ที่ราชการ |
|  | อุตสาหกรรม | | |
|  | วัด | | |
|  | สถานศึกษา | | |

แสดง

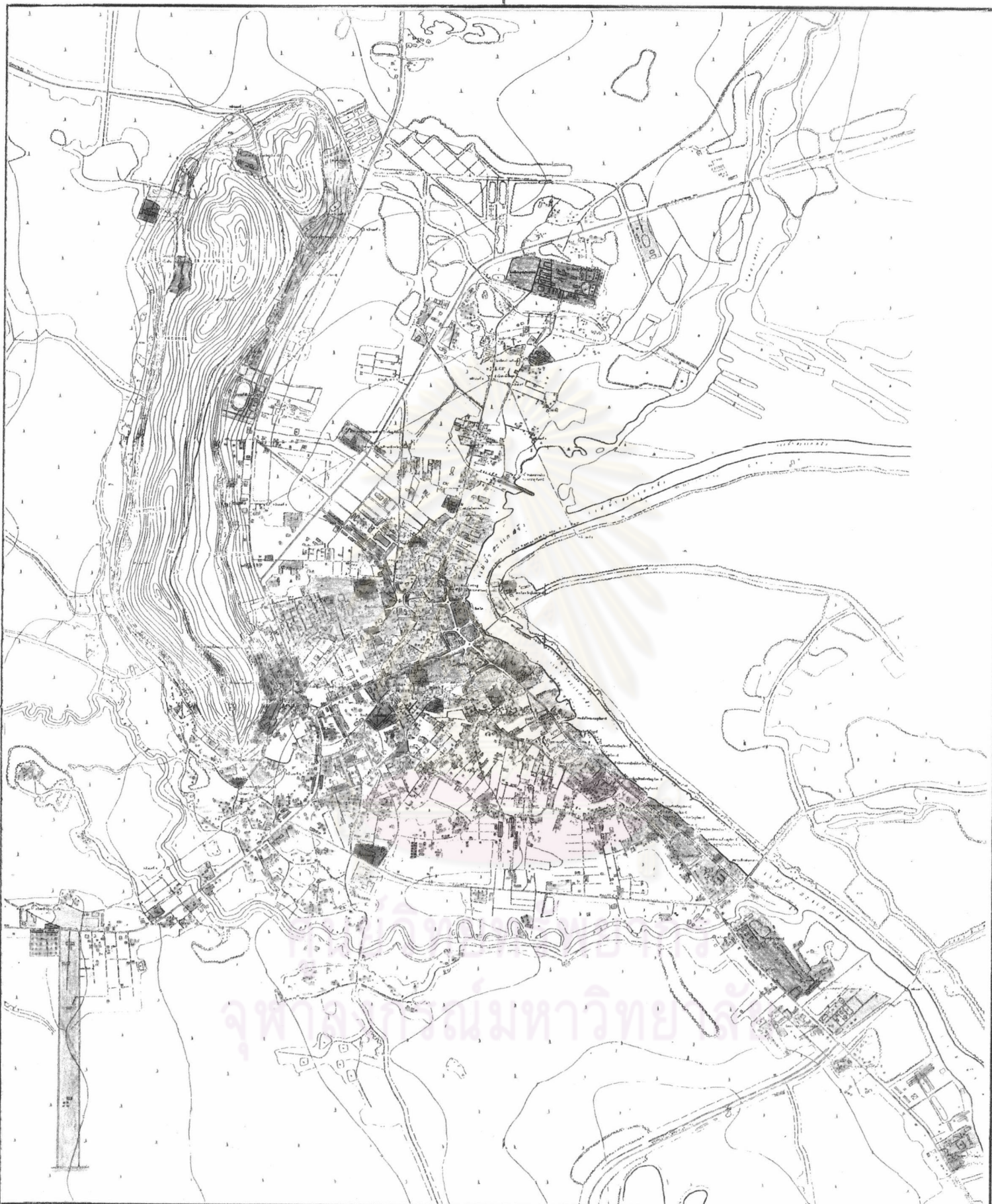
การใช้ประโยชน์ที่ดิน พ.ศ.2534

ภาพที่ 4.4








มาตราส่วน

1 : 28600





สัญลักษณ์

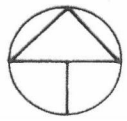
- | | | | |
|---|------------|---|-----------------------|
|  | พาณิชยกรรม |  | สวนสาธารณะและสนามกีฬา |
|  | พักอาศัย |  | ที่ราชการ |
|  | อุตสาหกรรม | | |
|  | วัด | | |
|  | สถานศึกษา | | |

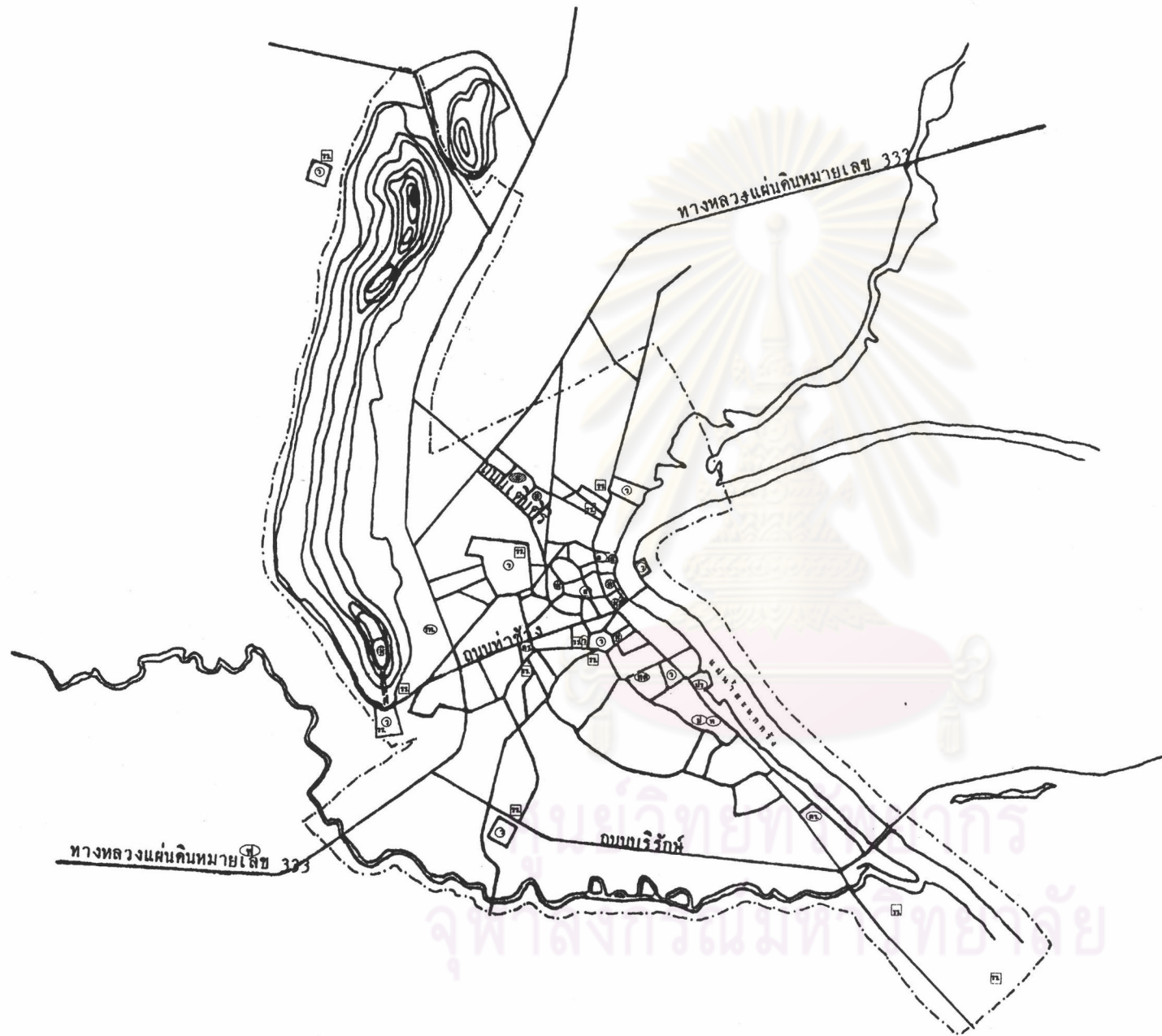
แสดง

การใช้ประโยชน์ที่ดิน พ.ศ.2538

ภาพที่ 4.5

มาตราส่วน
1 : 28600





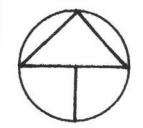
- สัญลักษณ์**
- ตลาดสด
 - รร. สถานศึกษา
 - ๑ วัด
 - ศาลเจ้า
 - รพ. โรงพยาบาล
 - ๑ สาธารณสุข
 - ๑๖ สถานีตำรวจ
 - ๑ สำนักงานเทศบาล
 - ๑ ประปา
 - ๑๖ สำนักงานไปรษณีย์
 - สถานีขนส่ง
 - ๑ สมาคมเงินฝากนิชย์
 - ๑๓ สำนักงานโทรศัพท์
 - ๑๖ สน.ไฟฟ้าส่วนภูมิภาค

ที่มา : เทศบาลเมืองอุทัยธานี

แสดง
 สาธารณูปการและสาธารณูปโภค
 ในเมืองอุทัยธานี

แผนที่ 4.6

มาตราส่วน
 1 : 37500



- สถานที่ตั้งการให้บริการหรือสนองตอบต่อชุมชนของสาธารณสุขการบางประเภทไม่เหมาะสม ได้แก่ สถานศึกษาโดยเฉพาะระดับอนุบาลและประถมศึกษา ซึ่งมีการกระจุกตัวในเขตชุมชน ส่วนในระดับมัธยมศึกษาตอนต้นซึ่งมีรัศมีระยะทางในการบริการไม่ทั่วถึง

- ขนาดพื้นที่สาธารณสุขการบางประเภทไม่เพียงพอ ได้แก่ โรงพยาบาลซึ่งปัจจุบันจัดตั้งเป็นโรงพยาบาลศูนย์ขนาด 300 เตียง ปัจจุบันมีพื้นที่ 8 - 2 - 07 ไร่ จากมาตรฐาน 25 ไร่ สวนสาธารณะ ในปัจจุบันเป็นเพียงพื้นที่เล็ก ๆ เป็นจุด ๆ เท่านั้นยังมีไม่เพียงพอเมื่อเทียบกับจำนวนประชากรในชุมชน และขนาดโรงเรียนมัธยมศึกษาตอนต้นซึ่งมีพื้นที่ไม่ได้ตามมาตรฐาน ได้แก่ โรงเรียนพุทธมงคลวิทยา และโรงเรียนเทศบาลวัดหลวงราชาวาส

สวนหย่อม สวนสาธารณะในเขตเทศบาลเมืองอุทัยธานีมีทั้งหมด 17 แห่งมีพื้นที่รวมประมาณ 25-2-70 ไร่ ส่วนใหญ่เป็นสวนหย่อมบนเกาะกลางถนน ได้แก่

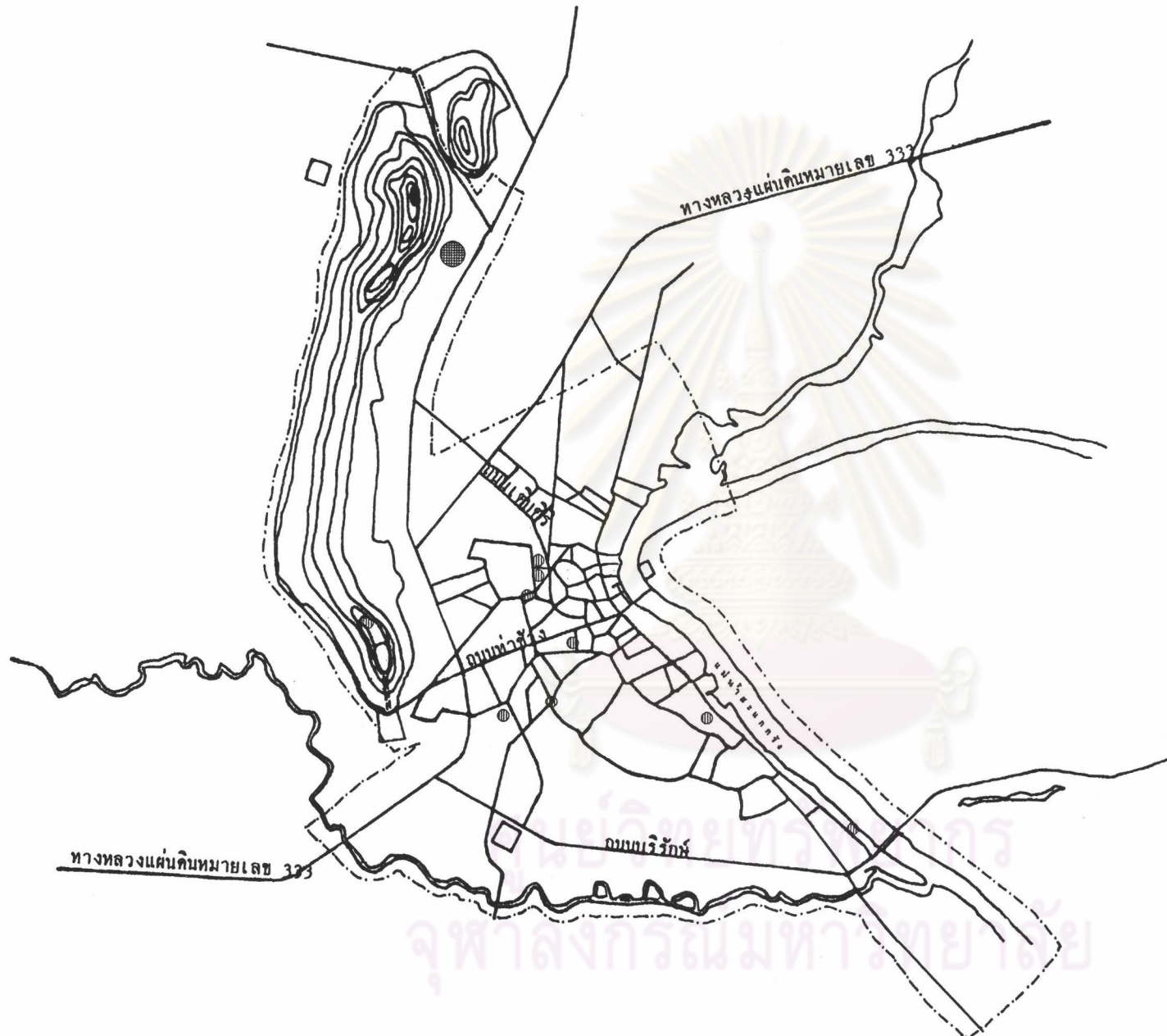
1. สวนสาธารณะบนยอดเขาสะแกกรัง บริเวณอนุสาวรีย์พระมหาชนก มีเนื้อที่ 4-1-20 ไร่
2. สวนสุขภาพหน้าวัดมณีสถิตย์กปิฏฐาราม เนื้อที่ 4-3-25 ไร่
3. สวนหย่อม 200 ปี เนื้อที่ 2-3-25 ไร่
4. สวนในบริเวณที่ว่าการเทศบาล เนื้อที่ 8-2-33 ไร่
5. สวนสาธารณะข้างโรงสีปล่องเสือ ด้านข้างวัดมณีสถิตย์กปิฏฐาราม เนื้อที่ 1-0-35 ไร่
6. วงเวียนหอนาฬิกา เนื้อที่ 0-0-40 ไร่
7. สวนหย่อมบริเวณ บขส. เก่า เนื้อที่ 1-0-06 ไร่
8. สวนหย่อมด้านข้างสวนสุขภาพปริักษ์ เนื้อที่ 0-1-35 ไร่
9. สวนหย่อมด้านข้างสวนสุขภาพ เนื้อที่ 0-1-66 ไร่
10. สนามเด็กเล่นข้างสถานธนาอนุบาล เนื้อที่ 0-2-26 ไร่
11. สวนหน้าจวนผู้ว่า ฯ เนื้อที่ 0-2-62 ไร่
12. วงเวียนปลาแรด (เป็นน้ำพุ)
13. วงเวียนห้าแยก
14. วงเวียนวังยาง
15. สวนหย่อมวังยาง เนื้อที่ 0-0-30 ไร่
16. สวนหย่อมถนนมณีรัตน์ เนื้อที่ 0-1-00 ไร่

ตารางที่ 4.6 สวนสาธารณะและสนามกีฬาในเทศบาลเมืองอุทัยธานี



ประเภท	ลำดับที่	บริเวณ	พื้นที่ (ไร่)
สวนสาธารณะ	1	ยอดเขาสะแกกรัง	4.3
	2	หน้าวัดมณีสถิตยภักดิ์บูราราม	0.415
	3	ข้างวัดมณีสถิตยภักดิ์บูราราม	4.8125
	4	สวน 200 ปี	2.8125
	5	ข้างโรงสีปล่องเสือ	1.0875
	6	ข้างสถานธนาอนุบาล	0.565
	7	หน้าจวนผู้ว่าราชการ	0.655
	8	ตลาดพัฒนา	0.75
	รวม		15.3975
สนามกีฬา	1	สนามกีฬาจังหวัดอุทัยธานี	34.9575
	รวม		50.355

ที่มา : เทศบาลเมืองอุทัยธานี

ศูนย์วิทยพัทยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



สัญลักษณ์

-  สวนสาธารณะ
-  สนามกีฬา

ที่มา : เทศบาลเมืองอุทัยธานี

แสดง

สวนสาธารณะและสนามกีฬา

แผนที่ 4.7

มาตราส่วน
1 : 37500



ตารางที่ 4.7 สถานศึกษาในเทศบาลเมืองอุทธรธานี

ลำดับที่	โรงเรียน	สังกัด	พื้นที่ (ไร่)	การครอบครอง	จำนวนนักเรียน						หมายเหตุ
					อนุบาล	ประถมศึกษา	มัธยมศึกษาตอนต้น	มัธยมศึกษาตอนปลาย	เทคนิค(ปวช.)	เทคนิค(ปวศ.)	
1	เทศบาลวัดหลวงราชาวาส	เทศบาล	3.20	วัด	84	246	159				
2	เทศบาลวัดธรรมโศภิต	เทศบาล	2.05	วัด	100	159					
3	ชุมชนเทศบาลวัดมณีสถิตปิฎุราราม	เทศบาล	11.00	วัด	133	249					
4	เทศบาลวัดอมฤตวารี	เทศบาล	6.59	วัด	131	234					
5	เทศบาลบ้านปากกะบาด	เทศบาล	1.02	เทศบาล	63	58					
6	อนุบาลเมืองอุทธรธานี	สพข.	12.37	ที่ราชพัสดุ	212	867					
7	วัดสังกัสรัตนคีรี	สพข.	0.75	วัด	25	95					
8	พุทธมณฑลวิทธา	สพข.	2.75	วัด			600				
9	อุทธรวิทธา	เอกชน	2.50	เอกชน	156	161					
		เอกชน	3.50	เอกชน			125				
10	อนุศิษย์วิทธา	เอกชน	2.40	เอกชน	120						
11	พิทักษ์ศิษย์วิทธา	เอกชน	2.00	เอกชน	381	489					
12	เทคนิคอุทธรธานี	กรมอาชีวศึกษา	62.36	ที่ราชพัสดุ					2127	577	
13	อุทธรวิทธา	กรมสามัญศึกษา	27.00	ที่ราชพัสดุ			1172	677			อยู่นอกเขตเทศบาล
รวม			139.47		1405	2558	2056	677	2127	577	

17. สวนหย่อมหน้าตลาดวัฒนา เนื้อที่ 0-3-00 ไร่

การคมนาคม

ในเขตเทศบาลเมืองอุทัยธานี มีการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญ คือ

- จากการตัดทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 333 เชื่อมเมืองอุทัยธานีกับทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 1 ทางด้านทิศตะวันตกของเมือง ซึ่งอยู่ทิศตรงข้ามกับทางหลวงจังหวัดหมายเลข 3183 สายอุทัยธานี - มโนรมย์ ที่ใช้ติดต่อมาแต่เดิม มีผลทำให้เส้นทางสายนี้ถูกลดบทบาทลงเป็นเพียงทางหลวงท้องถิ่นเท่านั้น ตลอดจนถึงทิศทางการคมนาคมและปริมาณการจราจรก็เช่นเดียวกัน

- จากการเติบโตของย่านชุมชนบนทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 333 บริเวณที่ส่วนราชการบางหน่วยงาน ได้ย้ายมาเปิดที่ทำการ ทำให้การใช้เส้นทางเกิดซ้อนกันของการจราจรที่แตกต่างกัน คือ ทางหลวงกับทางในชุมชน และมีผลต่อถนนบริรักษ์ (BY-PASS) ที่เชื่อมต่อกลายเป็นถนนในชุมชนด้วย

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



สัญลักษณ์

- ① เทคโนโลยีราชมงคล
- ② ศาลากลางจังหวัด
- ③ เทศบาลเมืองอุทัยธานี
- ④ ย่านพาณิชย์กรรม
- ⑤ ตลาดสด
- ⑥ ย่านพาณิชย์กรรมใหม่
- ⑦ ตลาดสด
- ⑧ สถานีขนส่ง
- ⑨ โรงพยาบาล
- ⑩ สนามกีฬา
- ⑪ ที่ว่าการอำเภอเมือง
- ⑫ โรงเรียนเมืองอุทัยธานี
- ⑬ โรงเรียนอุทัยวิทยาคม
- ⑭ วัดสังกัสรัตนคีรี
- ⑮ เขาสะแกกรัง
- ⑯ แม่น้ำสะแกกรัง

ที่มา : กรมการผังเมือง

แสดง

ปริมาณการสัญจรในชั่วโมงเร่งด่วน

พ.ศ.2534

แผนที่ 4.8

มาตราส่วน

1 : 40000



ปัญหาและอุปสรรคในเทศบาลเมืองอุทัยธานี

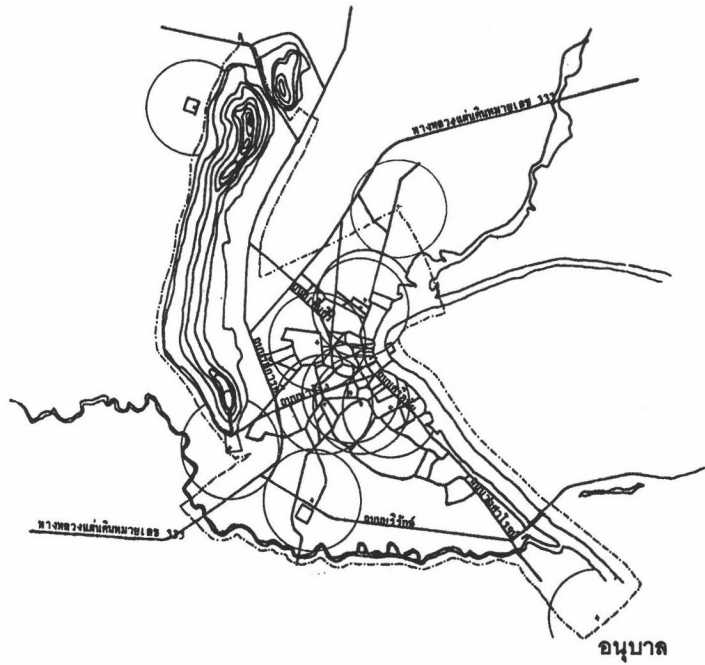
การเติบโตของชุมชนในเขตเทศบาลเมืองอุทัยธานี มีการขยายตัวที่เห็นได้ชัดตามแนวถนนท่าช้างจากถนนศรีอุทัย ซึ่งเป็นชุมชนเดิมต่อเนื่องมาตามถนนรักการดีทั้งทางด้านทิศเหนือและทิศใต้ พอดีกับมีการตั้งศูนย์ราชการรอง ซึ่งมีส่วนราชการที่ประชาชนต้องมาติดต่อเป็นประจำในบริเวณทางหลวงหมายเลข 333 ต่อเนื่องจากถนนรักการดีไปทางทิศใต้ จากถนนท่าช้างประมาณ 1,500 เมตร ทำให้เกิดปัญหาการขยายตัวของชุมชนซ้อนทับกับทางหลวง ซึ่งเป็นปัญหาต่อการคมนาคม ต่างประเภท ความเร็ว และการใช้พื้นที่ชุมชนที่ขยายมาครอบคลุม

ในส่วนบริเวณที่พักอาศัยมีการขยายตัวของพื้นที่ในบริเวณชุมชนด้านทิศใต้ของถนนท่าช้าง แฉ่นขยายเป็นพื้นที่คลุมผ่านพาณิชยกรรม โดยมีถนนวงศาโรจน์เป็นถนนลักษณะคล้ายวงแหวนล้อมรอบย่านพาณิชยกรรม เป็นทางสัญจรที่สำคัญสำหรับย่านพักอาศัยในบริเวณนี้

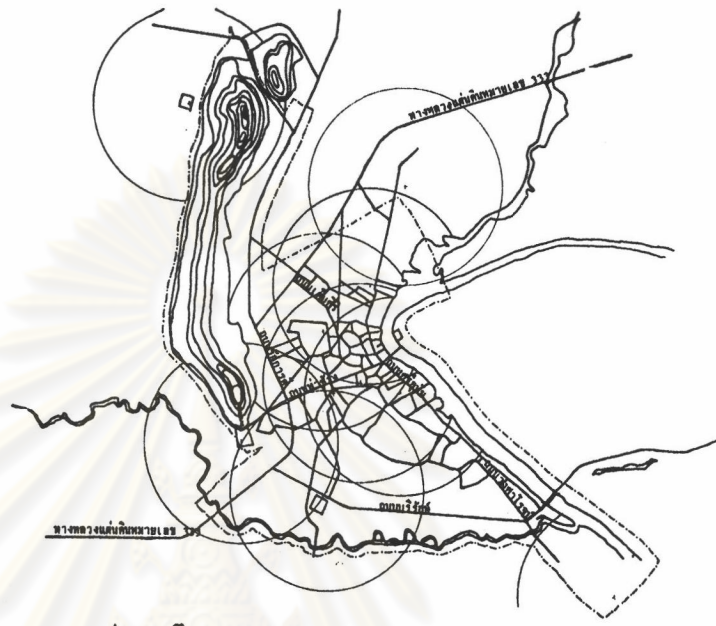
จะเห็นได้ว่าการขยายตัวของชุมชนเมืองอุทัยธานีมีแนวโน้มที่จะขยายตัวคลุมบริเวณศูนย์ราชการจังหวัดอุทัยธานี ซึ่งตั้งอยู่ในที่เดิมบริเวณถนนศรีอุทัย ด้านทิศตะวันออกเฉียงใต้ของเมือง ซึ่งการเติบโตของเมืองเป็นการเติบโตเฉพาะในส่วนในพื้นที่ย่านพาณิชยกรรม ย่านพักอาศัย ย่านอุตสาหกรรมและคลังสินค้าเท่านั้น ทั้งนี้ ในส่วนพื้นที่อื่นๆ มีลักษณะคงที่ได้แก่ สวนสาธารณะ สถานที่ราชการ โรงเรียน วัด ซึ่งถือเป็นส่วนองค์ประกอบของชุมชน และจะไม่มีเพียงพอในอนาคตตามสัดส่วนของประชากร จึงควรมีการเตรียมพื้นที่ในส่วนนี้ จากสัดส่วนการใช้ที่ดินในเทศบาลเมืองอุทัยธานี ปี พ.ศ. 2523-2538 มีการเติบโต พื้นที่ย่านชุมชนโดยเฉลี่ย 4.41 % ต่อปี (ตารางที่ 4.7) จากการคาดการณ์ในอีก 10 ปี และ 20 ปี ข้างหน้า จะมีพื้นที่ย่านชุมชนเป็น 27.49 % และ 35.90% ของพื้นที่ในเขตเทศบาลเมืองอุทัยธานีตามลำดับ โดยมีพื้นที่ว่างลดลงเหลือเป็น 35.72% ของพื้นที่ และ 27.30% ของพื้นที่ตามลำดับซึ่งจะเป็นพื้นที่บริเวณรอบนอกของเทศบาลเมืองอุทัยธานี การจัดหาและเตรียมพื้นที่เพื่อองค์ประกอบของชุมชนจะทำให้ยากขึ้นทุกที

สัญลักษณ์

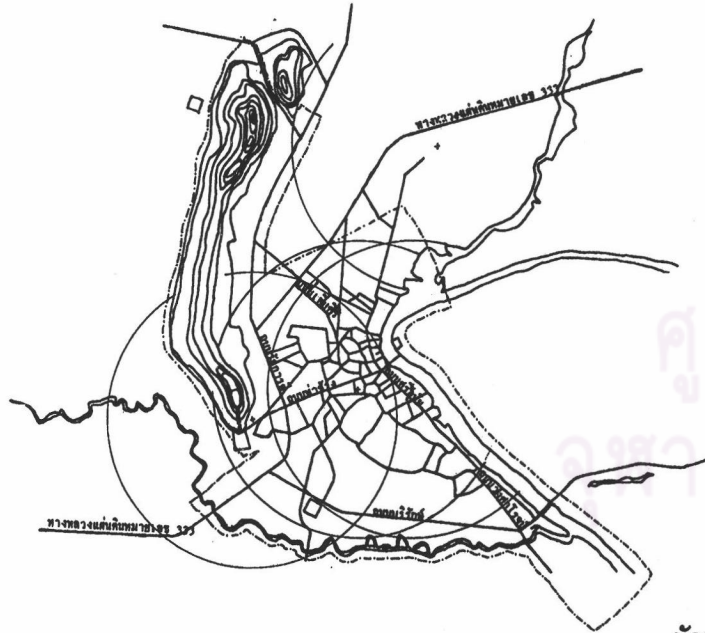
- รัศมีโรงเรียนอนุบาล 400 เมตร
- รัศมีโรงเรียนประถมศึกษา 800 เมตร
- รัศมีโรงเรียนมัธยมศึกษา 1200 เมตร
- รัศมีวัด 1600 เมตร



อนุบาล



ประถมศึกษา



มัธยมศึกษา



วัด

แสดง
ขอบข่ายรัศมีโรงเรียนและวัด

แผนที่ 4.9

มาตราส่วน
1 : 75000



แต่เมื่อพิจารณาในขนาดของพื้นที่ของแต่ละโรงเรียนตามเกณฑ์มาตรฐานที่ควรจะมีแล้วในแต่ละระดับชั้นการศึกษามีพื้นที่ ดังนี้

- ระดับอนุบาล มีพื้นที่ได้ตามมาตรฐาน
 - ระดับประถมศึกษา มีโรงเรียนที่มีพื้นที่ต่ำกว่าเกณฑ์มาตรฐาน ได้แก่ โรงเรียนเทศบาลวัดธรรมโสภิต โรงเรียนเทศบาลบ้านปากกะบาด โรงเรียนวัดสังกัสรัตนคีรี โรงเรียนอุทัยวิทยาลัย
 - ระดับมัธยมศึกษาตอนต้น มีโรงเรียนที่มีพื้นที่ต่ำกว่าเกณฑ์มาตรฐาน ได้แก่ โรงเรียนเทศบาลวัดหลวงราชาวาส โรงเรียนอุทัยวิทยาลัย และโรงเรียนพุทธมงคลวิทยา
- สำหรับโรงเรียนเทศบาลวัดหลวงราชาวาส ซึ่งมีการสอนในระดับทั้งอนุบาล ประถมศึกษาและมัธยมศึกษาตอนต้น ในพื้นที่ 3.00 ไร่ เมื่อพิจารณาพื้นที่แล้วเหมาะสมในระดับอนุบาลและประถมศึกษาเท่านั้น จึงสมควรยุบระดับมัธยมศึกษาตอนต้น ซึ่งมีพื้นที่รองรับไม่เพียงพอเสีย หรือย้ายไปดำเนินการในพื้นที่อื่นที่มีขอบข่ายบริการไม่ถึง และโรงเรียนพุทธมงคลวิทยา ซึ่งสอนในระดับมัธยมศึกษาตอนต้น ซึ่งมีพื้นที่เพียง 2.75 ไร่ ก็ควรหาพื้นที่หรือขยายพื้นที่ให้เพียงพอตามเกณฑ์มาตรฐานที่ควรจะเป็น รวมทั้งโรงเรียนในระดับประถมศึกษาด้วย

ปัญหาการใช้ที่ดินราชพัสดุ

ที่ดินราชพัสดุมีการใช้ประโยชน์แบ่งได้เป็น 4 ประเภท ได้แก่ ที่ทำการ สถานศึกษา บ้านพัก และเพื่อกิจการอื่นๆ โดยมีที่ดินราชพัสดบบางแปลงมีการใช้ที่ดินที่หลายประเภทในแปลงเดียวกัน จากเกณฑ์มาตรฐานองค์ประกอบชุมชนเทศบาลเมืองอุทัยธานีมีพื้นที่ที่ดินราชพัสดุที่ใช้เพื่อการนี้จำนวน 5 แปลง ได้แก่

- สถานศึกษา มีโรงเรียนเมืองอุทัยธานี ระดับประถมศึกษา เนื้อที่ 62-1-12 ไร่ ' และนอกเขตเทศบาล คือ โรงเรียนอุทัยวิทยาคม ระดับมัธยมศึกษา เนื้อที่ 27-0-0 ไร่
- โรงพยาบาล ขนาด 300 เตียง เนื้อที่ 8-2-07 ไร่
- สำนักงานไปรษณีย์ เนื้อที่ 1-1-40 ไร่

ซึ่งเพียงพอตามเกณฑ์มาตรฐานองค์ประกอบชุมชนเทศบาลเมืองอุทัยธานีแล้ว ยกเว้น โรงพยาบาล ซึ่งควรมีเนื้อที่ 25 ไร่

การพิจารณามาตรฐานองค์ประกอบชุมชนเมืองอุทัยธานีที่ควรจะมี และการคาดการณ์ประชากรในเมืองอุทัยธานี ในปี พ.ศ.2558 ซึ่งจะมีประชากรทั้งสิ้นประมาณ 22,520 คน จึงจำเป็นจะต้องมีการจัดเตรียมพื้นที่ องค์ประกอบชุมชนต่างๆ เหล่านี้เพื่อรองรับจำนวนประชากรดังกล่าวจากตารางที่ 4.4 โดยเทียบกับพื้นที่องค์ประกอบชุมชนที่มีอยู่ในปัจจุบันนี้ได้แก่

- สวนสาธารณะซึ่งปัจจุบันมีจำนวน 14.647 ไร่ จักต้องหาพื้นที่เพิ่มอีก 13.503 ไร่
- โรงพยาบาล ซึ่งปัจจุบันเป็นโรงพยาบาลทั่วไปขนาด 300 เตียง ในพื้นที่ 8.51 ไร่ ครอบคลุมพื้นที่ 25 ไร่

ในส่วนของการศึกษา จากขอบข่ายรัศมีบริการของสถานศึกษาในระดับต่างๆ ในชุมชนเมืองอุทัยธานี

- ระดับชั้นอนุบาล รัศมีบริการ 400 เมตร จำนวน 10 โรงเรียน มีการกระจุกตัวของสถานศึกษาภายในบริเวณย่านชุมชนกลางเมือง มีพื้นที่ขอบข่ายการบริการไม่ทั่วถึงในทิศเหนือของเมืองอุทัยธานี บริเวณถนนรักการดี ช่วงจากแยกถนนท่าช้าง-สนามกีฬาจังหวัดอุทัยธานี และบริเวณด้านทิศตะวันออกเฉียงใต้ของเมืองอุทัยธานีในถนนศรีอุทัย ถนนวงศาโรจน์ และถนนบริรักษ์ (แผนที่ 4.9)

- ระดับชั้นประถมศึกษา รัศมีบริการ 800 เมตร จำนวน 9 โรงเรียน มีการกระจุกตัวของสถานศึกษาเช่นเดียวกับสถานศึกษาระดับชั้นอนุบาล เนื่องจากส่วนใหญ่การสอนที่ควบคู่กันไปและพื้นที่ขอบข่ายบริการที่ไม่ทั่วถึงในบริเวณสนามกีฬาจังหวัดอุทัยธานีและ บริเวณด้านทิศตะวันออกเฉียงใต้ของเมือง ในบริเวณถนนศรีอุทัย ถนนวงศาโรจน์ และถนนบริรักษ์ (แผนที่ 4.9)

- ระดับชั้นมัธยมศึกษาตอนต้น รัศมีบริการ 1,200 เมตร จำนวน 4 โรงเรียน มีพื้นที่ขอบข่ายบริการที่ไม่ทั่วถึงในบริเวณสนามกีฬาจังหวัดอุทัยธานี และบริเวณถนนศรีอุทัย ถนนวงศาโรจน์ และถนนบริรักษ์ ด้านทิศตะวันออกเฉียงใต้ของเมือง (แผนที่ 4.9)

- ระดับชั้นมัธยมศึกษาตอนปลาย จำนวน 1 โรงเรียน เป็นไปตามมาตรฐานกรมสามัญศึกษา กระทรวงศึกษาธิการกำหนด ซึ่งมีพื้นที่อยู่นอกเขตเทศบาลเมืองอุทัยธานี ทางด้านทิศเหนือ

การใช้ที่ดินราชพัสดุเพื่อที่ทำการส่วนราชการ ตามตารางการใช้พื้นที่และอัตรากำลังของหน่วยงานที่อยู่ในอาคารศาลากลางจังหวัดมาตรฐานจะมีพื้นที่ทั้งหมดจำนวน 16,000 ตรม. ทว่าเนื่องจากศาลากลางจังหวัดอุทัยธานีมีส่วนราชการที่ย้ายออกไปตั้งสำนักงานใหม่ที่ศูนย์ราชการรอง ได้แก่ สรรพากรจังหวัด พาณิชยจังหวัด และอุตสาหกรรมจังหวัด ทำให้พื้นที่อาคารลดลง มีพื้นที่ 13,620 ตรม. ในขณะที่ศาลากลางปัจจุบันเป็นอาคาร 2 ชั้น มีพื้นที่ประมาณ 2,530 ตรม. เท่านั้น ในที่ดินราชพัสดุแปลงหมายเลขทะเบียนที่ อน.48 เนื้อที่ 11-1-40 ไร่ ซึ่งมีที่ทำการศาลพื้นที่อาคารประมาณ 1,100 ตรม. และสำนักงานที่ดิน พื้นที่อาคารประมาณ 672 ตรม. รวมอยู่ด้วยในขณะที่พื้นที่อาคารศาลควรจะมี 7,200 ตรม. และสำนักงานที่ดินควรจะมี 1,500 ตรม. เช่นเดียวกัน รวมทั้งสถานีตำรวจ

ในส่วนของที่ว่าการอำเภอเมือง แต่เดิมตั้งอยู่ในชานเมืองอุทัยธานีริมถนนท่าช้าง ซึ่งปัจจุบันการเติบโตของชุมชนได้มีและทำให้พื้นที่นี้กลายเป็นย่านชุมชนกลางเมือง ในขณะเดียวกันเรือนจำจังหวัดอุทัยธานีบนถนนศรีอุทัยใกล้ๆ กับศาลากลางจังหวัด ซึ่งมีย่านชุมชนพักอาศัยเข้ามาครอบคลุม จึงมีความไม่เหมาะสมของการใช้พื้นที่ ในขณะที่ควรใช้ที่ดินราชพัสดุแปลงอื่นๆ เพียงพอต่อพื้นที่แล้ว เช่น สนามกีฬาจังหวัดอุทัยธานี เนื้อที่ 34-3-83 ไร่ แขวงการทางเนื้อที่ 50-0-00 ไร่

สรุปพื้นที่ส่วนราชการที่ต้องการพื้นที่อาคารเพิ่ม ได้แก่

- ศาลากลางจังหวัด
- ศาลจังหวัด
- สำนักงานที่ดินจังหวัด
- โรงพยาบาล
- สถานีตำรวจ

และพื้นที่ที่สมควรย้ายออกเนื่องจากสภาพไม่เหมาะสม ได้แก่

- ที่ว่าการอำเภอเมือง
- เรือนจำจังหวัดอุทัยธานี