

แนวทางการใช้ที่ดินราชพัสดุเมืองอุทัยธานี



นายวันทวิ บุญญเศรษฐ์

วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาการวางแผนภาคและเมืองมหาบัณฑิต

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย  
ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง

บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ปีการศึกษา 2539

ISBN 974-634-839-6

ลิขสิทธิ์ของบัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

I 17422486

**GUIDELINES FOR STATE PROPERTY LAND USE IN  
MUANG UTHAITHANI**

**MR. WANTAWEE BOONYASAIT**

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

**Graduate School  
Chulalongkorn University**

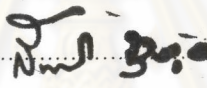
**Academic Year 1996**

**ISBN 974-634-839-6**

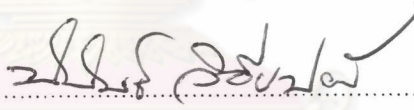
หัวข้อวิทยานิพนธ์      แนวทางการใช้ที่ดินราชพัสดุเมืองอุทัยธานี  
โดย                              นายวันทวิ บุญญเศรษฐ์  
ภาควิชา                              การวางแผนภาคและเมือง  
อาจารย์ที่ปรึกษา              ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.บรรณโคภิชฐ์ เมฆวิชัย


---

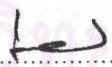
บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย อนุมัติให้บัณฑิตวิทยาลัยเป็นส่วน  
หนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญามหาบัณฑิต

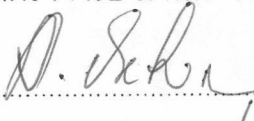
.....คณบดีบัณฑิตวิทยาลัย  
( รองศาสตราจารย์ ดร.สันติ อุงสุวรรณ )

คณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์

.....ประธานกรรมการ  
( ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.นิพันธ์ วิเชียรน้อย )

.....อาจารย์ที่ปรึกษา  
( ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.บรรณโคภิชฐ์ เมฆวิชัย )

.....กรรมการ  
( รองศาสตราจารย์ มานพ พงศทัต )

.....กรรมการ  
( อาจารย์ ธาดาพงษ์ ประคัลภกุล )

พิมพ์ต้นฉบับบทคัดย่อวิทยานิพนธ์ภายในกรอบสี่เหลี่ยมนี้เพียงแผ่นเดียว

วันที่ บุญญเศรษฐ์ : แนวทางการใช้ที่ดินราชพัสดุเมืองอุทัยธานี ( GUIDELINES FOR STATE PROPERTY LAND USE IN MUANG UTHAITHANI ) อ.ที่ปรึกษา : ผ.ศ. ดร.บรรณโสภิสฐ์ เมฆวิชัย, 173 หน้า. ISBN 974-634-839-6

การศึกษานี้ มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาถึงสภาพของเมืองอุทัยธานี และการใช้ที่ดินราชพัสดุภายในเมืองอุทัยธานี เพื่อทราบถึงการใช้ดินในปัจจุบันและปัญหาที่เกิดขึ้น

จากการศึกษาสรุปได้แก่ การเติบโตของเมืองอุทัยธานี มีการเติบโตโดยมีย่านพาณิชยกรรมเป็นแกนกลางตามแนวถนนศรีอุทัย ถนนท่าช้าง และถนนเดิบริ โดยมีย่านพักอาศัยกระจายอยู่โดยรอบอีกชั้นหนึ่ง อัตราการเติบโตของพื้นที่ชุมชน โดยรวม 4.41 % ต่อปี ในขณะที่ที่ดินราชพัสดุมีพื้นที่คงที่ มีการใช้ที่ดินแบ่งได้เป็นสำนักงาน สถานศึกษา บ้านพักข้าราชการ และให้เช่า

ปัญหาของเมืองอุทัยธานีที่พบได้แก่

- การขยายตัวของเมืองไปครอบคลุมทางหลวง ซึ่งเป็นปัญหาในการคมนาคม
- ขอบข่ายการบริการของสถานศึกษาไม่ทั่วถึง และมีพื้นที่ไม่ได้ตามเกณฑ์มาตรฐานในบางแห่ง
- สวนสาธารณะมีพื้นที่ไม่พอเพียง

ในขณะที่ปัญหาในการใช้ที่ดินราชพัสดุ ได้แก่

- พื้นที่รองรับการขยายตัวของส่วนราชการต่างๆ ไม่เพียงพอ
- ความไม่เหมาะสมในการใช้พื้นที่ของบางส่วนราชการ

ผลการศึกษาแนวทางการใช้ที่ดินราชพัสดุเห็นว่า ควรแบ่งการดำเนินการเป็นแผนระยะสั้น และแผนระยะยาวเพื่อแก้ไข

- แผนระยะสั้น เพื่อแก้ไขปัญหาที่เป็นอยู่ในปัจจุบันและแก้ปัญหาให้เมืองในระดับหนึ่ง
- แผนระยะยาว เพื่อเตรียมการสำหรับการใช้ที่ดินราชพัสดุ เพื่อส่วนราชการและเมือง

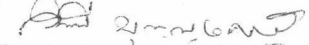
อุทัยธานีในอนาคต


จากการศึกษานี้ สามารถนำแนวทางไปใช้กับการศึกษาเมืองอื่นๆ ที่มีขนาดใกล้เคียงกัน เนื่องจากลักษณะเมืองและการใช้ที่ดินราชพัสดุมีแนวเดียวกัน

ภาควิชา ..... การวางแผนภาคและเมือง

สาขาวิชา ..... การวางผังเมือง

ปีการศึกษา ..... 2539

ลายมือชื่อนิติ ..... 

ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษา ..... 

ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษาอื่น

## C 635294 : MAJOR URBAN PLANNING

KEY WORD : STATE PROPERTY / LAND USE / MUANG UTHAITHANI.

WANTAWEE BOONYASAIT : GUIDELINES FOR STATE PROPERTY LAND USE IN MUANG UTHAITHANI.

THESIS ADVISOR : ASST. PROF. BANASOPIT MEKVICHAI, Ph.D. 173 pp. ISBN 974-634-839-6

The objective of this study is to find out status of Muang Uthaitхани and state property land use in Uthaitхани municipality and solve the problems that are found.

The study shows that, the growth of Muang Uthaitхани leading by the business area are along Sri-Uthai, Tachang and Toebsiri Road which surrounded by the residential area. The growth rate of land use is 4.41 % per year while issue is no growth rate for the usage of state property. State property used for government offices, academic institutes, official housing and some land for rent is still the same.

The problems of Muang Uthaitхани that found are :

- The growth of Muang Uthaitхани along the highway causes traffic problem.
- The governmental academic services is not adequate.
- Area for public parks is not enough.

While the problems in state property land use are :

- There is no state property available for the growing demand of government offices.
- The uses of the state property is not suitable.

From this study we conclude that short term and long term plans have to be developed to cope with the problems: These are

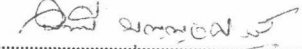
- The short term plan to solve the existing problems in some area.
- The long term plan to plan for the optimised state property land use and the growth of Muang Uthaitхани as a whole.

We hope that this study can be applied to the city of the same size as Muang Uthaitхани of which the problems in land use of Muang and State property are similar.

ภาควิชา.....การวางแผนภาคและเมือง.....

สาขาวิชา.....การวางผังเมือง.....

ปีการศึกษา..... 2539.....

ลายมือชื่อนิติ..... 

ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษา..... 

ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษาช่วย.....



## กิตติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์ ฉบับนี้ ได้สำเร็จลุล่วงด้วยความช่วยเหลืออย่างยิ่ง จากผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.บรรณโคภิชรุ์ เมฆวิชัย อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ ซึ่งท่านให้คำแนะนำและข้อคิดเห็นต่างๆ ในการวิจัยด้วยดีตลอดมา นอกจากนี้ ความอนุเคราะห์ด้านข้อมูลและความช่วยเหลือในการวิจัย จากส่วนราชการและบุคคลต่างๆ ดังรายนามต่อไปนี้

กรมตำรวจ กรมการผังเมือง สำนักงานราชพัสดุจังหวัดอุทัยธานี เทศบาลเมืองอุทัยธานี สำนักงานคลังจังหวัดอุทัยธานี สำนักงานสรรพากรอุทัยธานี สำนักงานพาณิชย์จังหวัดอุทัยธานี สำนักงานอุตสาหกรรมจังหวัด ศึกษาธิการอำเภอเมืองอุทัยธานี นายไสร็จ สายบัว นายพงษ์สวัสดิ์ สระวาสี นายไพรัช พัฒนสถิตย์ฉาย นายวิบูลย์ วงศ์กุลธนกิจ น.ส.สุวิมล ภักดิพิบูลย์ น.ส.วิภูสนา สุริยาภาส น.ส.ทัศนวลัย จารณศรี

และเนื่องจากทุนการวิจัยครั้งนี้ บางส่วนได้รับมาจากทุนอุดหนุนการวิจัย ของบัณฑิตวิทยาลัย จึงขอขอบพระคุณมา ณ ที่นี้ด้วย

ท้ายนี้ผู้วิจัยใคร่ขอกราบขอบพระคุณบิดา-มารดา ซึ่งสนับสนุนในด้านการเงิน, ช่วยเหลือในการวิจัย และ ให้กำลังใจแก่ผู้วิจัยเสมอมาจนสำเร็จการศึกษา

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

วันทวิ บุญญเศรษฐ์

สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อภาษาไทย.....	ค
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ.....	ง
กิตติกรรมประกาศ.....	จ
สารบัญตาราง.....	ญ
สารบัญแผนที่.....	ฎ
สารบัญแผนภูมิ.....	ฏ
สารบัญภาพ.....	ฒ
<b>บทที่ 1 บทนำ</b>	
ความเป็นมาและความสำคัญของการศึกษา.....	1
วัตถุประสงค์และขอบเขต.....	3
วิธีดำเนินการ.....	3
แหล่งที่มาของข้อมูล.....	4
ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ.....	4
<b>บทที่ 2 ทฤษฎีและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง</b>	
การบริหารงานที่ราชพัสดุ.....	6
มาตรฐานการขอใช้ที่ราชพัสดุ.....	9
หลักเกณฑ์ในการจัดที่ดินเพื่อจัดวางผังศูนย์ราชการส่วนภูมิภาค.....	11

	หน้า
รายการมาตรฐานที่อยู่อาศัยและสิ่งแวดล้อมของการเคหะแห่งชาติ.....	16
มาตรฐานด้านสาธารณสุขในการจัดตั้งโรงพยาบาลสถานีนอนามัยและ	
สถานีผดุงครรภ์.....	22
มาตรฐานการศึกษา.....	27
<b>บทที่ 3 เทศบาลเมืองอุทัยธานี</b>	
สภาพทั่วไป.....	29
ลักษณะภูมิประเทศ.....	29
ประวัติความเป็นมา.....	31
สภาพทางกายภาพ.....	33
ประชากร.....	34
สภาพเศรษฐกิจ.....	37
สภาพทางสังคม.....	38
การบริการทางสังคม.....	38
การท่องเที่ยวในเขตเทศบาลเมืองอุทัยธานี.....	40
การคมนาคม.....	42
วิวัฒนาการเมืองอุทัยธานี.....	48
การใช้ประโยชน์ที่ดินปัจจุบัน.....	71
ผังเมืองรวมอุทัยธานี.....	74
ที่ราชพัสดุในเทศบาลเมืองอุทัยธานี.....	82



## หน้า

บทที่ 4 การวิเคราะห์	
มาตรฐานองค์ประกอบชุมชนเมืองอุทัยธานี.....	86
ประชากรในเขตเทศบาลเมืองอุทัยธานี.....	90
การเจริญเติบโตของชุมชน.....	95
การขยายตัวของชุมชน.....	99
ประเภทการใช้ที่ดินปัจจุบัน.....	101
สาธารณูปการ.....	101
การคมนาคม.....	110
ปัญหาและอุปสรรคในเทศบาลเมืองอุทัยธานี.....	112
ปัญหาการใช้ที่ดินราชพัสดุเมืองอุทัยธานี.....	114
บทที่ 5 สรุปผลการศึกษา	
แนวทางการปรับปรุงเมืองอุทัยธานี.....	117
แนวทางการปรับปรุงที่ดินราชพัสดุ.....	119
ความต้องการใช้ที่ดินราชพัสดุสำหรับส่วนราชการ.....	126
การเตรียมการปรับปรุงและเปลี่ยนแปลง.....	130
ข้อเสนอแนะในการดำเนินการสำหรับเมืองที่มีขนาดประมาณเท่ากับ เมืองอุทัยธานี.....	134
รายการอ้างอิง.....	137

ภาคผนวก :

จังหวัดอุทัยธานี.....	141
มาตรฐานที่อยู่อาศัยและสิ่งแวดล้อมของการเคหะแห่งชาติ.....	155
การใช้พื้นที่และอัตรากำลังของหน่วยงานที่อยู่ในอาคาร	
ศาลากลางจังหวัดมาตรฐาน.....	163
ประวัติผู้เขียน.....	173



ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

## สารบัญดาราง

ตารางที่	หน้า
2.1	10
2.2	20
2.3	25
2.4	28
3.1	35
3.2	36
3.3	36
3.4	47
3.5	72
3.6	80
3.7	84
4.1	88
4.2	89
4.3	91

ตารางที่	หน้า
4.4 มาตรฐานองค์ประกอบชุมชน เทศบาลเมืองอุทัยธานีกับสภาพปัจจัย และคาดการณ์.....	94
4.5 สัดส่วนประเภทการใช้ที่ดิน.....	97
4.6 สวนสาธารณะและสนามกีฬา ในเขตเทศบาลเมืองอุทัยธานี.....	107
4.7 สถานศึกษาในเขตเทศบาลเมืองอุทัยธานี.....	109
5.1 แผนการดำเนินงานและการลงทุน ทางเลือกที่ 1.....	122
5.2 แผนการดำเนินงานและการลงทุน ทางเลือกที่ 2.....	122
5.3 การใช้พื้นที่และงบประมาณในการดำเนินงาน ทางเลือกที่ 1.....	123
5.4 การใช้พื้นที่และงบประมาณในการดำเนินงาน ทางเลือกที่ 2.....	123
5.5 การใช้ประโยชน์ในที่ดินราชพัสดุ เขตเทศบาลเมืองอุทัยธานีที่เปลี่ยนแปลง ..	124
5.6 สัดส่วนประเภทการใช้ที่ดินที่เปลี่ยนแปลง.....	129

ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

## สารบัญแนท

แผนที่		หน้า
2.1	ระยะทางไกลสุดในการคมนาคมที่สะดวกสบาย.....	21
3.1	จังหวัดอุทัยธานี.....	30
3.2	เมืองอุทัยธานี.....	32
3.3	เส้นทางคมนาคมระหว่างจังหวัดและอำเภอในจังหวัดอุทัยธานี.....	43
3.4	เส้นทางคมนาคมในเขตเทศบาลเมืองอุทัยธานี.....	45
3.5	เส้นทางคมนาคม ก่อนปีพ.ศ. 2516.....	50
3.6	เมืองอุทัยธานีก่อนพ.ศ. 2478.....	52
3.7	เมืองอุทัยธานี ระหว่างพ.ศ. 2478-2515.....	56
3.8	การใช้ประโยชน์ที่ดิน พ.ศ. 2534.....	73
3.9	การใช้ประโยชน์ที่ดินในอนาคต.....	81
3.10	ที่ตั้งที่ราชพัสดุเมืองอุทัยธานี.....	85
4.1	ย่านต่างๆ ในชุมชนเมืองอุทัยธานี.....	98
4.2	การขยายตัวของเมือง.....	100
4.3	การใช้ประโยชน์ที่ดิน พ.ศ. 2523.....	102
4.4	การใช้ประโยชน์ที่ดิน พ.ศ. 2534.....	103
4.5	การใช้ประโยชน์ที่ดิน พ.ศ. 2538.....	104
4.6	สาธารณูปการและสาธารณูปโภคในเมืองอุทัยธานี.....	105
4.7	สวนสาธารณะและสนามกีฬา.....	108

แผนที่	หน้า
4.8 ปริมาณการสัญจรในชั่วโมงเร่งด่วน พ.ศ. 2534.....	111
4.9 ขอบข่ายรัศมี โรงเรียนและวัด.....	113
5.1 แนวทางปรับปรุงเมืองอุทัยธานี.....	118
5.2 การใช้ที่ราชพัสดุที่เปลี่ยนแปลง.....	125



ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

## สารบัญแผนภูมิ

แผนภูมิที่		หน้า
4.1	ประชากรในเขตเทศบาลเมืองอุทัยธานี.....	92
4.2	จำนวนอาคารในเขตเทศบาลเมืองอุทัยธานี.....	93



ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

## สารบัญภาพ

ภาพที่	หน้า
3.1 ชากอาคารที่ถูกเพลิงไหม้ พ.ศ. 2478.....	51
3.2 ชากอาคารที่ถูกเพลิงไหม้ พ.ศ. 2478.....	51
3.3 อาคารที่เหลือจากเพลิงไหม้ พ.ศ. 2478.....	51
3.4 สภาพชุมชนเมืองอุทัยธานี พ.ศ. 2500.....	54
3.5 เมืองอุทัยธานีประมาณ พ.ศ. 2500.....	58
3.6 เมืองอุทัยธานีประมาณ พ.ศ. 2509.....	59
3.7 ยอดเขาสะแกกรัง พ.ศ. 2511.....	60
3.8 ศาลากลางจังหวัดอุทัยธานี พ.ศ. 2526.....	63
3.9 สภาพเมืองอุทัยธานี พ.ศ. 2525.....	64
3.10 สภาพเมืองอุทัยธานี พ.ศ. 2525.....	65
3.11 สภาพเมืองอุทัยธานี พ.ศ. 2528.....	66
3.12 สภาพเมืองอุทัยธานี พ.ศ. 2531.....	67
3.13 สภาพเมืองอุทัยธานี พ.ศ. 2531.....	68
3.14 สภาพเมืองอุทัยธานี พ.ศ. 2535.....	69
3.15 สภาพเมืองอุทัยธานี พ.ศ. 2535.....	69
3.16 ภาพถ่ายทางอากาศเมืองอุทัยธานี พ.ศ. 2538.....	70