

แนวทางการพัฒนาการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัย :
กรณีศึกษาเทศบาลเมืองพนัสนิคม จังหวัดชลบุรี

นายพันธ์ทิพย์ พิมพิถิ



ศูนย์วิทยพัชระ

วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาการวางแผนภาคและเมืองมหาบัณฑิต

ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง

บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

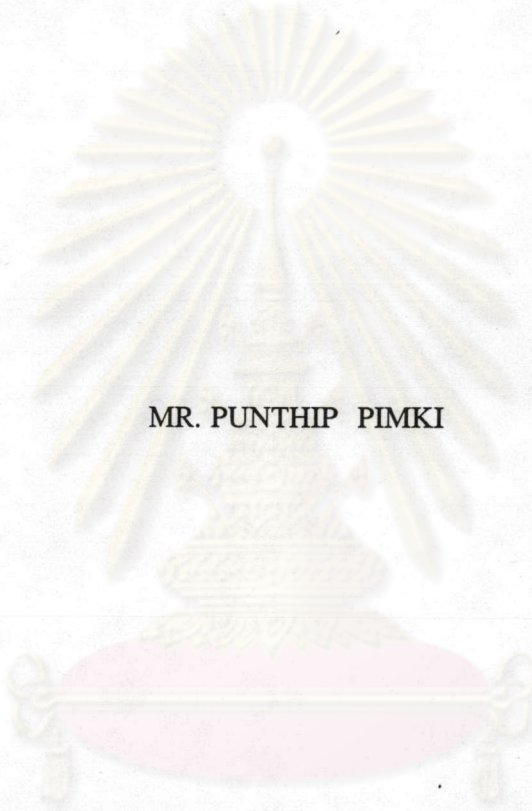
พ.ศ. 2539

ISBN 974-634-534-6

ลิขสิทธิ์ของบัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

i 17002357

DEVELOPMENT GUIDELINES FOR RESIDENTIAL LANDUSE :
A CASE STUDY OF PHANAT NIKOM MUNICIPLITY CHON BURI PROVINCE



MR. PUNTHIP PIMKI

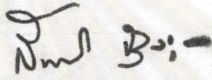
ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
A THESIS SUBMITTED IN PARTIAL FULFILLMENT OF THE REQUIREMENTS
FOR THE DEGREE OF MASTER OF URBAN PLANNING
DEPARTMENT OF URBAN AND REGIONAL PLANNING GRADUATE SCHOOL
CHULALONGKORN UNIVERSITY

1996


ISBN 974-634-534-6

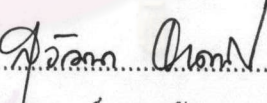
วิทยานิพนธ์ แนวทางการพัฒนาการใช้ที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัย :
 กรณีศึกษาเทศบาลเมืองพนัสนิคม จังหวัดชลบุรี
โดย นายพันธ์ทิพย์ พิมพ์กี
ภาควิชา การวางแผนภาคและเมือง
อาจารย์ที่ปรึกษา ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.สุวัฒนา ชาติานิติ

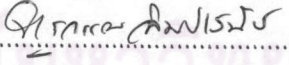
บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย อนุมัติให้นำวิทยานิพนธ์ฉบับนี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาโทมหาบัณฑิต

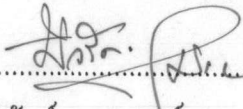

.....คณบดีบัณฑิตวิทยาลัย
(รองศาสตราจารย์ ดร.สันติ อูงสุวรรณ)

คณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์


.....ประธานกรรมการ
(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.นิพนธ์ วิเชียรน้อย)


.....อาจารย์ที่ปรึกษา
(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.สุวัฒนา ชาติานิติ)


.....กรรมการ
(รองศาสตราจารย์ จารุวรรณ ลิ้มปเสนีย์)


.....กรรมการ
(นายยุวรัตน์ กมลเวชช์)

พิมพ์ต้นฉบับบทคัดย่อวิทยานิพนธ์ภายในกรอบสี่เหลี่ยมนี้เพียงแผ่นเดียว

พันธทิพย์ พิมพ์กี : แนวทางการพัฒนาการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัย : กรณีศึกษาเทศบาลเมืองพนัสนิคม
จังหวัดชลบุรี (DEVELOPMENT GUIDELINES FOR RESIDENTIAL LANDUSE : A CASE STUDY OF
PHANAT NIKHOM MUNICIPLITY, CHON BURI PROVINCE)

อาจารย์ที่ปรึกษา : ผศ.ดร.สุวัฒนา ธาดานิติ, 141 หน้า. ISBN 974-634-534-6

การศึกษานี้ มีวัตถุประสงค์เพื่อการศึกษารูปแบบการพัฒนาของย่านที่อยู่อาศัย ปัญหาและแนวโน้ม
อนาคตและกำหนดแนวทางในการวางแผนพัฒนาการใช้ที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยในเขตเทศบาลเมืองพนัสนิคม

ผลการศึกษาพบว่า การใช้ที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยในเขตเทศบาลเมืองพนัสนิคม แบ่งออกเป็น 3 โซน ดังนี้

โซนที่ 1 ย่านที่พักอาศัยชุมชนดั้งเดิมและบริเวณศูนย์ราชการ ซึ่งอยู่ทางด้านเหนือของถนนเมืองเก่าตั้งแต่
วัดปลับจนถึงถนนสุขประยูร เป็นที่ตั้งของตลาดสดเทศบาล 1 และบริเวณศูนย์ราชการของอำเภอพนัสนิคม

โซนที่ 2 ย่านที่พักอาศัยดั้งเดิมและย่านพาณิชยกรรมแห่งใหม่ ตั้งอยู่ทางด้านทิศตะวันตกของถนน
ศรีบุญชู เป็นชุมชนดั้งเดิมรอบบริเวณวัดพิมพ์ฤๅราม วัดกลางทุ่งมาวาส และวัดโรมันคาทอลิก และมีการพัฒนา
ศูนย์กลางพาณิชยกรรมแห่งใหม่ขึ้นมาอีกคือ ตลาดสดเทศบาล 2 และ 3

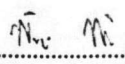
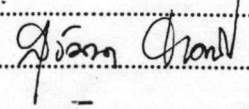
โซนที่ 3 ย่านที่พักอาศัยใหม่ บริเวณทางด้านทิศใต้ของถนนเมืองเก่าและทิศตะวันออกของถนนศรีบุญชู
เป็นย่านที่อยู่อาศัยใหม่ของเทศบาลเมืองพนัสนิคม ซึ่งขยายมาจากริมถนนเมืองเก่าและถนนศรีบุญชู

การศึกษาได้เสนอแนวทางการพัฒนา โดยกำหนดพื้นที่การใช้ที่ดินในอนาคตของเทศบาลเมืองพนัสนิคม
และวางแผนการใช้ที่ดิน การคมนาคมขนส่ง รวมทั้งมีข้อกำหนดการใช้ที่ดิน เพื่อช่วยให้แผนการใช้ที่ดินสามารถนำไป
ปฏิบัติได้อย่างมีประสิทธิภาพ

ศูนย์วิทยทรัพยากร

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ภาควิชา การวางแผนภาคและเมือง
สาขาวิชา การวางผังเมือง
ปีการศึกษา 2538

ลายมือชื่อนิสิต 
ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษา 
ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษาร่วม -

C535312 : MAJOR URBAN PLANNING

KEY WORD: DEVELOPMENT GUIDELINES/RESIDENTIAL LANDUSE/PHANAT NIKHOM/CHON BURI
PUNTHIP PIMKI : DEVELOPMENT GUIDELINES FOR RESIDENTIAL LANDUSE :
A CASE STUDY OF PHANAT NIKHOM MUNICIPALITY CHON BURI PROVINCE.
THESIS ADVISOR : ASST.PROF.SUWATTANA TADANITI, PH.D., 141 pp.
ISBN 974-634-534-6

The purpose of this study is to analyze pattern of development, Problem and a future tendency of residential district. It specifies residential land use planning in Phanat Nikhom Municipality

The result of the study specify residential landuse in Phanat Nikhom Municipality. It can be devided into three zones. The first zones are rural residential community and government centers which locate of municipal market place government center of Phanat Nikhom District. The second zones are rural residential community and new business center. The rural residential community is rural community which is locate around temple area, new business center such as 2, 3 municipal market place. The third zone are new residential district. It's new residential of Phanat Nikhom Municipality

The study represents the guideline of development by locate the future landaus planning, transportation planning and landaus regulation of Phanat Nikhom Municipality. It supports land use efficiently.

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ภาควิชา..... การวางแผนภาคและเมือง
สาขาวิชา..... การวางผังเมือง
ปีการศึกษา..... 2538

ลายมือชื่อนิสิต.....
ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษา.....
ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษาร่วม.....



กิตติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้ ได้สำเร็จลุล่วงไปได้ด้วยความช่วยเหลืออย่างดียิ่งของผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร. สุวัฒนา ธาดานิติ อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ ซึ่งท่านได้ให้คำแนะนำและให้กำลังใจในการศึกษาครั้งนี้มาโดยตลอด รวมทั้งท่านเทศมนตรีอาจินต์ ทรัพย์ทวีผลบุญ และคุณบุญเทิด พิมพิกิ ที่ให้ความช่วยเหลือทางด้านข้อมูล คุณสุเทพ สุวรรณโฆษิตให้ความช่วยเหลือทางด้านการพิมพ์ คุณสุมาลี แสงสุวรรณกุล ที่ให้เวลาเรียนสำหรับผู้วิจัย ตลอดจนเพื่อน ๆ ผังเมืองรุ่นที่ 17 ที่ให้ความช่วยเหลือ และให้กำลังใจมา 4 ปีเต็ม จึงขอขอบคุณมา ณ ที่นี้ด้วย

ทำยนี้ ผู้วิจัยใคร่ขอขอบพระคุณ บิดา - มารดา และคุณนภารัตน์ หิรัญประสาทกุล ซึ่งสนับสนุนในด้านการเงิน และให้กำลังใจแก่ผู้วิจัยเสมอมาจนสำเร็จการศึกษา

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย


สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อภาษาไทย	ก
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ	ข
กิตติกรรมประกาศ	ค
บทที่	
1. บทนำ	1
ความเป็นมา และความสำคัญของการศึกษา	1
- วัตถุประสงค์	3
- ขอบเขตการศึกษา	3
- วิธีการศึกษา	3
- แหล่งข้อมูล	3
- ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ	4
2. ปัจจัยที่ตั้ง ทฤษฎี และแนวความคิดเกี่ยวกับที่อยู่อาศัย	5
2.1 ความเป็นเมืองจากยุคเริ่มแรก	5
2.2 ระบบการใช้ที่ดินในเขตเมือง ทฤษฎี และแนวความคิด	6
2.2.1 การใช้ประโยชน์ที่ดินในเขตเมือง	6
2.2.1.1 พื้นที่สีเขียว	8
2.3 ทำเลที่ตั้งของเมืองและความเข้มของการใช้ที่ดิน	10
2.3.1 การใช้ที่ดินแต่ละชนิดในตัวเมือง	12
2.3.1.1 ราคาที่ดิน	12
2.3.1.2 โครงข่ายเส้นทางคมนาคม	15
2.3.1.3 การกำหนดเขตการใช้ที่ดิน	15
2.3.2 ระดับความสามารถของการใช้ที่ดินแต่ละชนิดกับการจัดตัวเองในเมือง	16
2.3.2.1 การใช้ที่ดินเพื่อการค้า	16
2.3.2.2 การใช้ที่ดินเพื่อการค้าประเภทขายส่ง	16
2.3.2.3 การใช้ที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรม	16
2.3.2.4 การใช้ที่ดินเพื่อเป็นที่อยู่อาศัย	16
2.3.2.5 การใช้ที่ดินเพื่อการเกษตร	17
2.3.3 บริเวณที่อยู่อาศัยของเมือง	17

2.3.3.1	การตัดสินใจเลือกที่อยู่อาศัย.....	17
2.4	แนวความคิดเกี่ยวกับการวางแผนการใช้ที่ดินสำหรับการอยู่อาศัย.....	19
3.	สภาพทั่วไปของจังหวัดชลบุรี และเทศบาลเมืองพนัสนิคม	21
3.1	สภาพทั่วไปของจังหวัดชลบุรี.....	21
1.	โครงสร้างทางภูมิศาสตร์ และทรัพยากรธรรมชาติ	21
1.1	ที่ตั้งและอาณาเขต.....	21
1.2	ลักษณะภูมิประเทศ.....	24
1.3	ลักษณะภูมิอากาศ.....	24
1.4	ทรัพยากรธรรมชาติ	25
1.4.1	ดิน.....	25
1.4.2	แหล่งน้ำ.....	26
1.4.3	ป่าไม้.....	28
1.4.4	แร่ธาตุ.....	28
1.4.5	แหล่งท่องเที่ยว.....	29
2.	โครงสร้างพื้นฐานและบริการสาธารณูปโภค.....	29
2.1	โครงข่ายการคมนาคมทางบก.....	29
2.2	การคมนาคมทางน้ำ.....	30
2.3	สนามบิน.....	31
2.4	ไฟฟ้า.....	33
2.5	ประปา.....	33
2.6	การโทรคมนาคม.....	33
3.	การตั้งถิ่นฐานและระบบชุมชน.....	34
1)	ศูนย์กลางชุมชนอันดับที่ 1.....	35
1)	ศูนย์กลางชุมชนอันดับที่ 2.....	36
1)	ศูนย์กลางชุมชนอันดับที่ 3.....	38
1)	ศูนย์กลางชุมชนอันดับที่ 4.....	38
4.	ประชากร.....	42
4.1	ประชากรจังหวัดชลบุรี.....	42
4.2	การจ้างงาน.....	45
4.2.1	รายได้ต่อหัว.....	45
	- สถานะปัจจุบัน.....	46

- แนวโน้ม	46
5. ภาพรวมทางด้านเศรษฐกิจ.....	49
3.2 สภาพทั่วไปของเทศบาลเมืองพนัสนิคม	51
1. ประวัติความเป็นมาของเมืองพนัสนิคม	51
1.1 สภาพทางภูมิศาสตร์ของอำเภอพนัสนิคม	53
- ลักษณะทางกายภาพ	53
2. ประวัติการจัดตั้งเทศบาลเมืองพนัสนิคม	53
2.1 ลักษณะภูมิประเทศ	59
2.2 ลักษณะของพื้นที่	59
2.3 สภาพภูมิอากาศ	59
2.4 ประชากร.....	60
2.5 การปกครอง	60
3. ข้อมูลเฉพาะด้านต่าง ๆ ของเทศบาล.....	63
1) ข้อมูลด้านโครงสร้างพื้นฐาน	63
2) ข้อมูลด้านวัฒนธรรม	76
3) รายได้ - รายจ่ายของเทศบาล	79
4) ข้อมูลทางด้านเศรษฐกิจ.....	82
5) ข้อมูลด้านการศึกษาและวัฒนธรรม	85
4. ปัญหาและแนวทางแก้ไข	87
4. การใช้ที่ดิน	97
4.1 การศึกษาการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินในเขตเทศบาลเมืองพนัสนิคม.....	97
4.1.1 การตั้งถิ่นฐานของเมืองในอดีต.....	98
4.1.2 การใช้ที่ดิน ในปี พ.ศ. 2523	98
4.1.3 การใช้ที่ดิน ในปี พ.ศ. 2538	103
4.1.4 ลักษณะการเปลี่ยนแปลงขนาดของการใช้ที่ดินจากปี พ.ศ.2523 ถึง พ.ศ.2538	115
4.1.5 ทิศทางการขยายตัวของเมืองในอนาคต.....	116
4.1.6 ปัจจัยที่มีผลต่อการขยายตัวของเมือง	120
5. ศักยภาพการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัย.....	126
5.1 ศักยภาพด้านที่อยู่อาศัยของเทศบาลเมืองพนัสนิคม	126
5.1.1 ด้านกายภาพ	126

5.1.2 ด้านโครงสร้างพื้นฐาน.....	130
5.2 พื้นที่ที่เหมาะสมกับการใช้ที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัย	133
6. บทสรุปและข้อเสนอแนะ.....	135
6.1 สรุปการศึกษา.....	135
6.2 ลักษณะของอาคารที่อยู่อาศัย	135
6.3 ภาพรวมในอนาคต	137
6.4 ข้อเสนอแนะ.....	137
รายการอ้างอิง	140
ประวัติผู้เขียน.....	141



ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สารบัญตาราง

ตารางที่ 3.1	แสดงเขตการปกครองและบริหารราชการส่วนท้องถิ่น จังหวัดชลบุรี...	23
ตารางที่ 3.2	แสดงหน้าที่ของชุมชนในจังหวัดชลบุรี.....	40
ตารางที่ 3.3	แสดงลักษณะของชุมชนระดับเทศบาลและสุขาภิบาลในจังหวัดชลบุรี	41
ตารางที่ 3.4	แสดงจำนวนประชากรรายอำเภอในจังหวัดชลบุรี ปี พ.ศ. 2537.....	44
ตารางที่ 3.5	แสดงโครงสร้างแรงงานจังหวัดชลบุรี.....	47
ตารางที่ 3.6	แสดงตำแหน่งงานว่าง	48
ตารางที่ 3.7	แสดงอัตราส่วนของภาคเศรษฐกิจต่อ GPP ของจังหวัดชลบุรี ปี พ.ศ.2530 - 2534	50
ตารางที่ 3.8	แสดงจำนวนประชากรและจำนวนบ้าน	61
ตารางที่ 3.9	แสดงอัตราการเพิ่ม - ลด ของประชากร	62
ตารางที่ 3.10	แสดงเขตการปกครองของเทศบาลเมืองพนัสนิคม	62
ตารางที่ 3.11	แสดงสภาพถนนและเส้นทางคมนาคมในเขตเทศบาล	65
ตารางที่ 3.12	แสดงการระบายน้ำในเขตเทศบาล.....	69
ตารางที่ 3.13	แสดงจำนวนผู้ใช้น้ำประปา กำลังการผลิต ปริมาณการใช้น้ำ.....	71
ตารางที่ 3.14	แสดงเขตจำหน่ายประปา.....	72
ตารางที่ 3.15	แสดงการให้บริการด้านการกำจัดขยะมูลฝอย.....	75
ตารางที่ 3.16	แสดงรายรับจริงระหว่างปีงบประมาณ 2530 - 2534	80
ตารางที่ 3.17	แสดงรายจ่ายจริงระหว่างปีงบประมาณ 2530 - 2534	81
ตารางที่ 3.18	แสดงการประกอบอาชีพที่สำคัญของประชากรในเขตเทศบาล	82
ตารางที่ 3.19	แสดงจำนวนสถานประกอบการธุรกิจสำคัญบางประเภทในเขตเทศบาล...	83
ตารางที่ 3.20	แสดงประเภทขนาดของโรงงานอุตสาหกรรม.....	84
ตารางที่ 3.21	แสดงประเภทและจำนวนโรงเรียนในเขตเทศบาล.....	85
ตารางที่ 3.22	แสดงจำนวนครูโรงเรียนเทศบาล จำแนกตามวุฒิ	85
ตารางที่ 3.23	อัตราเฉลี่ยครู : นักเรียนโรงเรียนเทศบาล	86
ตารางที่ 4.1	ประเภทการใช้ที่ดิน ปี พ.ศ. 2523 - 2538	106
ตารางที่ 4.2	การคาดการณ์ประชากร ปี 2539 - 2548	122

สารบัญแผนที่

แผนที่ที่ 3.1	แผนที่แสดงเขตการปกครองจังหวัดชลบุรี.....	22
แผนที่ที่ 3.2	แผนที่แสดงโครงข่ายการคมนาคมจังหวัดชลบุรี.....	32
แผนที่ที่ 3.3	แผนที่แสดงเขตการปกครองอำเภอพนัสนิคม	54
แผนที่ที่ 3.4	แผนที่แสดงแนวเขตเทศบาลเก่า เทศบาลเมืองพนัสนิคม	55
แผนที่ที่ 3.5	แผนที่แสดงแนวเขตการปกครองปัจจุบัน เทศบาลเมืองพนัสนิคม.....	57
แผนที่ที่ 4.1	แผนที่แสดงการขยายตัวของศูนย์กลางชุมชนของ เทศบาลเมืองพนัสนิคม	100
แผนที่ที่ 4.2	แผนที่การใช้ที่ดิน ปี พ.ศ. 2523	101
แผนที่ที่ 4.3	แผนที่การใช้ที่ดิน ปี พ.ศ. 2538	105
แผนที่ที่ 4.4	แผนที่แสดงการใช้ที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัย และพาณิชยกรรม หนาแน่นมาก	109
แผนที่ที่ 4.5	แผนที่แสดงการใช้ที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัย	110
แผนที่ที่ 4.6	แผนที่แสดงสถานที่ราชการ.....	111
แผนที่ที่ 4.7	แผนที่แสดงการใช้ที่ดินเพื่ออุตสาหกรรม	112
แผนที่ที่ 4.8	แผนที่แสดงตลาดสดเทศบาล	113
แผนที่ที่ 4.9	แผนที่แสดงสนามกีฬาและสวนสาธารณะ	114
แผนที่ที่ 4.10	แผนที่แสดงราคาประเมินที่ดิน	125
แผนที่ที่ 5.1	แผนที่แสดงศักยภาพ - ที่ราบลุ่ม	127
แผนที่ที่ 5.2	แผนที่แสดงการเข้าถึง	128
แผนที่ที่ 5.3	แผนที่แสดงที่ว่างที่ยังไม่ได้ใช้ประโยชน์	129
แผนที่ที่ 5.4	แผนที่แสดงความสัมพันธ์ที่พักอาศัย - บริการ	131
แผนที่ที่ 5.5	แผนที่แสดงศักยภาพที่ดินเทศบาล	134
แผนที่ที่ 6.1	แผนที่แสดงโซนการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยในปัจจุบัน	136
แผนที่ที่ 6.2	แผนที่แสดงพื้นที่การขยายตัวของเทศบาลเมืองพนัสนิคม	139