

การใช้ที่ดินของชุมชนเมืองยะลา

5.1 ความเป็นมาของจังหวัดยะลา

ประวัติความเป็นมาของจังหวัดยะลา สรุปลงได้ว่า ในระยะแรกเริ่มมีฐานะเป็นท้องที่ เล็ก ๆ ของอารยธรรมปัตตานี ยังไม่มีลักษณะเป็นเมืองอิสระอย่างใด เมืองยะลาเริ่มมีสภาพ เป็นเมือง ในรัชสมัยของพระบาทสมเด็จพระพุทธยอดฟ้าจุฬาโลก ซึ่งทรงโปรดเกล้าให้แบ่ง เมืองปัตตานีออกเป็นหัวเมืองเล็ก ๆ 7 หัวเมือง อันประกอบด้วย เมืองปัตตานี เมืองลำยบุรี เมืองหนองจิก เมืองระแงะ เมืองยะหริ่ง เมืองรามัน และเมืองยะลา

เมืองยะลา เมื่อได้รับการยกฐานะเป็นเมือง ๆ หนึ่งแล้ว เริ่มแรกมีที่ตั้งที่ ต.ยะลา (ปัจจุบันเป็นตำบลหนึ่งของ อ.เมือง) โดยมีพระยายะลา (ตัวน ยะลา) เป็น ผู้รักษาราชการเมืองเป็นคนแรกจนถึง พ.ศ. 2360 ถึงถึงแก่กรรมลง

หลังจากที่ตัวนยะลาถึงแก่กรรม ตัวนบางกอก ผู้เป็นบุตรชายได้ดำรงตำแหน่งแทน จนกระทั่งถึงรัชสมัยพระบาทสมเด็จพระนั่งเกล้าเจ้าอยู่หัว ตัวนบางกอกได้ร่วมกับหัวเมืองอื่น ๆ อีก 6 เมือง ก่อการกบฏขึ้นเนื่องจากไม่พอใจที่ฝ่ายไทยต้องการให้ยกทัพไปช่วยปราบกบฏที่ ไทรบุรี ซึ่งเป็นคนมุสลิมด้วยกัน เมื่อฝ่ายไทยยกกองทัพมาปราบกบฏครั้งนี้ได้แล้ว จึงได้ แต่งตั้ง หลวงลวลีดี (ยิ้มซ้าย) ซึ่งดำรงตำแหน่งผู้ช่วยรักษาราชการเมืองยะหริ่ง มาเป็นผู้รักษาราชการเมืองยะลาคนต่อมา ครั้นเมื่อพระยายะหริ่งถึงแก่กรรม หลวงลวลีดีจึงต้องกลับไป รับตำแหน่งแทน ส่วนทางเมืองยะลา ก็แต่งตั้งให้บุตรชายพระยายะหริ่งมารักษาราชการแทน โดยแต่งตั้งให้เป็นพระยาณรงค์ฤทธิ์ศรีประเทศวิศุโขวงศ์ (เมือง) ซึ่งผู้รักษาราชการเมือง ยะลาคนนี้ได้ย้ายชุมชนมาตั้งที่ ต.ท่าสาป ทางฝั่งซ้ายของแม่น้ำปัตตานี แต่ต่อมาเมื่อพระยา- ยะลา (เมือง) ถูกถอดออกจากตำแหน่ง เนื่องจากขาดการเอาใจใส่ต่อราชการ พระยา ยะลาคนใหม่ คือ ตัวนปาตูปเต้ ได้ย้ายเมืองกลับไปสู่ ต.ยะลา ตามเดิม

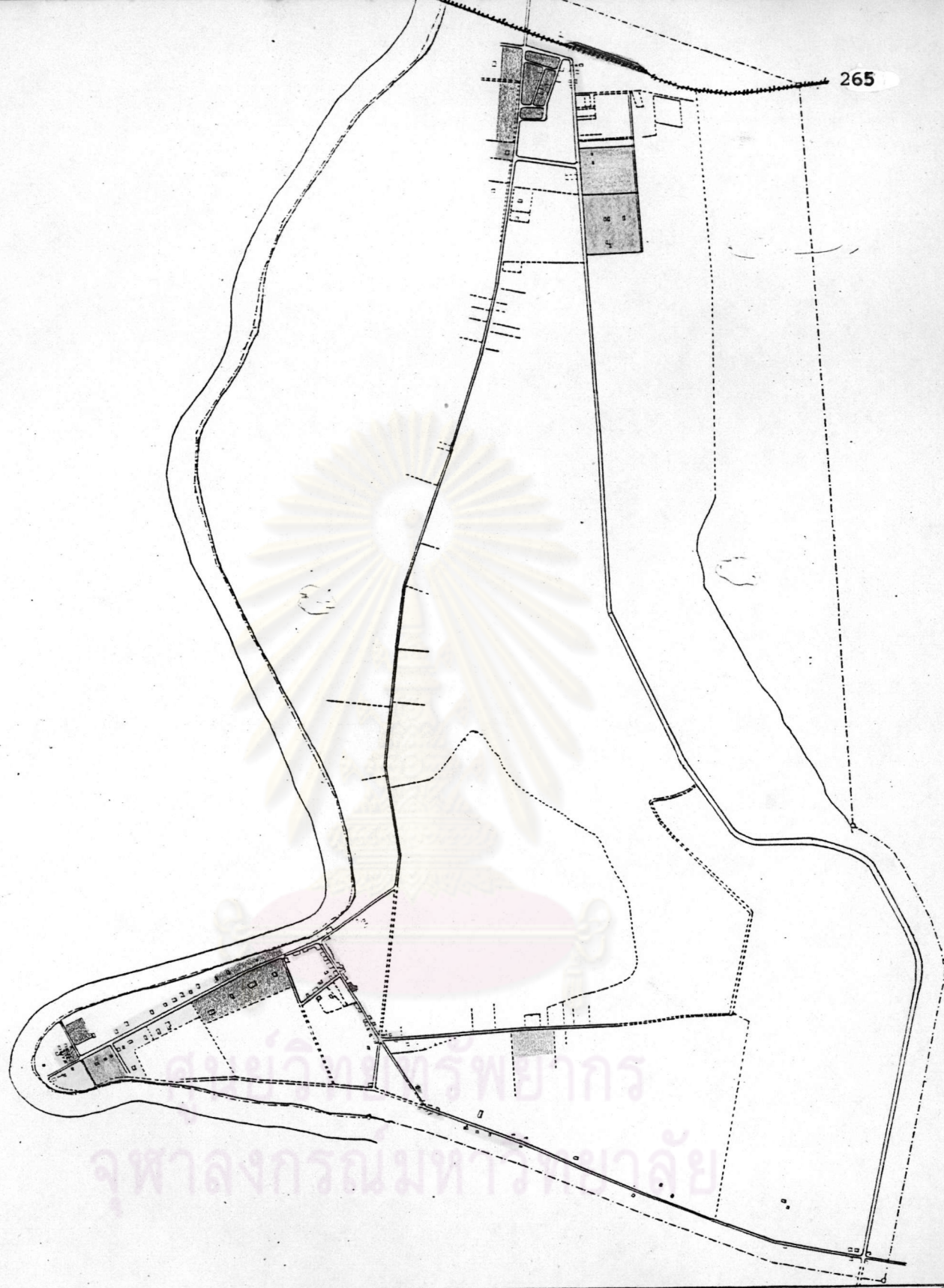
ครั้งถึงรัชสมัยของพระบาทสมเด็จพระจุลจอมเกล้าเจ้าอยู่หัว ทรงได้ปรับปรุงรูปแบบการบริหารแผ่นดินเป็นแบบมณฑลเทศาภิบาล ทรงพระกรุณาโปรดเกล้า ฯ ให้ยุบหัวเมืองทั้ง 7 เหลือเพียง 4 เมือง และรวมกันเป็นมณฑลเทศาภิบาล เรียกว่า มณฑลปัตตานี โดยมีพระยาเดชาบุชิตสยามิศรภักดีวิริยะพาหะ (หมา บุนนาค) เป็นลุ่มหเทศาภิบาลมณฑลปัตตานีคนแรก

ใน พ.ศ. 2476 (หลังจากเปลี่ยนแปลงการปกครองมาเป็นระบอบประชาธิปไตย) เมื่อได้ประกาศใช้พระราชบัญญัติว่าด้วยระเบียบบริหารราชการส่วนท้องถิ่น เมืองยะลา จึงได้รับการยกฐานะเป็นจังหวัดยะลา โดยมีที่ตั้งชุมชนที่ ต. สะเตง (ที่ตั้งในปัจจุบัน) และอีก 3 ปีต่อมา (พ.ศ. 2479) จึงมีพระราชกฤษฎีกาสั่งตั้งเทศบาลเมืองยะลาขึ้น เทศบาลเมืองยะลาจึงถือกำเนิดตั้งแต่นั้นมาตราจนกระทั่งปัจจุบัน

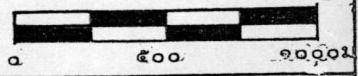
5.2 การวางผังเมืองยะลา เทศบาลเมืองยะลาเป็นชุมชนหนึ่งที่มีรูปแบบการเติบโตแตกต่างจากชุมชนอื่น ๆ กล่าวคือ การเติบโตของเทศบาลเป็นไปโดยมีแผนรองรับอย่างเด่นชัด ดังนั้น สภาพชุมชนในปัจจุบัน โดยเฉพาะลักษณะการใช้ที่ดิน จึงสะท้อนให้เห็นความแตกต่างระหว่างชุมชนที่เติบโต โดยได้ปฏิบัติตามแผนกับชุมชนที่เติบโตตามยถากรรม







5.2.1 สภาพเทศบาลก่อนการวางผังเมือง เมื่อมีประกาศยกฐานะเป็นเทศบาลเมืองยลานั้น ชุมชนเทศบาลคงมีรูปแบบการเติบโตตามยถากรรม เช่นเดียวกับชุมชนเมืองอื่น ๆ โดยมีที่ตั้งตามเขตการปกครองที่ ต. สะเตง อ. เมือง แต่อย่างไรก็ดี สภาพของ ต. สะเตง ในขณะนั้น พื้นที่ส่วนใหญ่ยังคงมีสภาพเป็นพื้นที่ว่าง และการเกษตรกรรมมากที่สุด เช่นเป็นป่าไม้ ที่นา สวนยางพารา และส่วนมะพร้าว เป็นต้น ที่ตั้งของเขตสิ่งก่อสร้าง (Build-up area) ที่แท้จริงนั้น จะกระจุกตัวเป็นชุมชนเล็ก ๆ อยู่ 2 บริเวณเท่านั้น คือ (แผนที่ 37)

1. ชุมชนบ้านสะเตงเป็นชุมชนทางตอนล่างของพื้นที่เทศบาล ซึ่งเป็นที่ตั้งของศูนย์การปกครองของจังหวัด เพราะสถาบันราชการแทบทั้งหมดจะมีที่ตั้งอยู่ในเขตนี้ทั้งสิ้น ไม่ว่าจะเป็นสถานีตำรวจภูธร เรือนจำ ศาลจังหวัด ที่ทำการอำเภอ ป่าไม้ ตลอดจนเป็นที่ตั้งของศาลากลางจังหวัด เป็นต้น ดังนั้น สภาพชุมชนสะเตง จึงอาจแยกออกเป็น 2 พื้นที่ ตามลักษณะการใช้ที่ดิน คือ เขตสถาบันราชการซึ่งเริ่มตั้งแต่สามแยกข่วงที่ถนนสายที่ 15 มาบรรจบถนนสาย



ชุมชนเมืองยะลาปี ๒๔๗๙



- | | | | |
|---|--------------|---|----------------------------|
|  | ย่านพักอาศัย |  | สถาบันการศึกษา |
|  | ย่านการค้า |  | สถาบันราชการ |
|  | ศาสนสถาน |  | สาธารณูปโภค สาธารณูปการ |

แผนที่

เขตเทศบาล

ที่ 14 (ถ.สิโรธรสำในปัจจุบัณ) ไปจนสุดถนนที่แม่น้ำ พื้นที่ส่วนนี้เป็นที่ตั้งของสถานีราชการ และเป็นที่พักของข้าราชการแทบทั้งสิ้น สำหรับเขตที่อยู่อาศัยและการค้า ส่วนใหญ่จะตั้งอยู่ 2 ฟาก ของถนนสายที่ 15 โดยเริ่มต้นจากสามแยกของถนนสายที่ 15 ไปจนถึงสามแยก เวฬุวัน

2. ชุมชนที่ตั้งอยู่ที่บ้านนิบง เป็นชุมชนตอนเหนือเทศบาลโดยเกาะกลุ่ม อยู่หลังสถานีรถไฟ ประกอบด้วยกิจกรรมการไ้ที่ดินทุกประเภท โดยเฉพาะการเป็นศูนย์กลาง ทางการคมนาคมทางบก ซึ่งมีผลต่อการเติบโตของชุมชนมาก ทั้งนี้เพราะการเดินทางระหว่าง ชุมชนนี้กับชุมชนอื่น ๆ โดยเฉพาะอย่างยิ่ง การโดยสารทางรถไฟต้องมาใช้บริการที่นี้ทั้งสิ้น สำหรับกิจกรรมการไ้ที่ดินประเภทอื่น ๆ เช่น สถานีราชการก็เป็นที่ตั้งของฟ้ลดูกองทาง (กรมทางหลวง) และกองช่างบำรุงทาง (การรถไฟ) การศึกษาเป็นที่ตั้งของโรงเรียน ผึกหัดครู จ.ยะลา (วิทยาลัยครู) โรงเรียนประจำบาลละเตง คำล่ณาเป็นที่ตั้งของวัดพุทธภูมิ สำหรับพื้นที่ที่อยู่อาศัยและการค้า ส่วนใหญ่จะเป็นห้องแถวไม้ที่ไ้ตั้งอยู่อาศัยและการค้าร่วมกัน

ที่ตั้งของชุมชนบ้านนิบงและบ้านละเตงแยกจากกันอย่างชัดเจน โดยมีถนนสายที่ 14 (ถ.สิโรธรสำ ในปัจจุบัณ) เป็นเส้นทางการคมนาคมระหว่างสองชุมชน ซึ่ง ระยะทางห่างกันประมาณ 5 กม.

สำหรับโครงข่ายถนนของชุมชนในระยะเริ่มแรก ประกอบด้วย ถนนสายหลัก 2 สาย คือ ถนนสายที่ 14 และถนนตัดใหม่อีก 1 สาย ซึ่งปัจจุบันคือ ถ.พิพิธภัคดี ส่วนถนนสายย่อยที่ยังปรากฏในปัจจุบัณก็มี ถ.เวฬุวัน และถนนสายที่ 15 เป็นต้น

5.2.2 สภาพการไ้ที่ดินของชุมชนปัจจุบัณ ลักษณะการไ้ที่ดินปัจจุบัณเป็นผลมาจาก การพัฒนาพื้นที่ตามแผนผังแม่บท ซึ่งแผนผังเมือง กรมโยธาเทศบาล (กรมโยธาธิการในปัจจุบัณ) ได้เสนอแนะโดยได้ทำการศึกษาและวางแผนผังเมืองยะลาครั้งแรก ปี พ.ศ. 2485 เรียกว่า ผังเค้าโครงเมืองยะลา ปี 85 มาตราส่วน 1 : 4000 และได้ทำการปรับปรุงครั้งสุดท้าย เมื่อ พ.ศ. 2496

ผังเมืองยะลา ได้กำหนดรูปแบบกิจกรรมการใช้ที่ดินที่มีลักษณะเกาะกลุ่ม แต่ละประเภทอย่างชัดเจน ซึ่งมีผลให้สภาพพื้นที่ของชุมชนในปัจจุบันมีรูปแบบการใช้ที่ดินประเภทใดประเภทหนึ่งอย่างเด่นชัด อันประกอบด้วย กลุ่มพื้นที่ใหญ่ 4 กลุ่ม คือ

- กลุ่มพื้นที่สำหรับการอยู่อาศัย หมายถึง พื้นที่ที่รองรับกิจกรรมการอยู่อาศัยแต่เพียงอย่างเดียว ซึ่งมีที่ตั้งเกาะกลุ่มบน 3 พื้นที่ใหญ่ ๆ คือ เขตชุมชนตลาดเก่า ที่อยู่อาศัยต่าง ๆ ของ ถ.ลิโรรส์ และเขตที่อยู่อาศัย ถ.รวมมิตร
- พื้นที่สำหรับการค้าและการพาณิชย์กรรม คือ พื้นที่ที่รองรับกิจกรรมการค้าและการพาณิชย์กรรมเป็นส่วนใหญ่ มีที่ตั้งเกาะกลุ่มใกล้ทางรถไฟ ซึ่งแต่เดิมคือชุมชนบ้านนิบงนั่นเอง
- พื้นที่สำหรับการศึกษา สถาบันการศึกษาส่วนใหญ่ จะเกาะกลุ่มอยู่บนพื้นที่เขตการศึกษาซึ่งมีที่ตั้งตลอดแนว ถ.พิพิธภักดี ถ.เทศบาล 3 และ ถ.ผังเมือง 3
- พื้นที่สำหรับสถาบันราชการ ตามแผนผังกำหนดให้ย้ายหน่วยราชการจากที่ตั้งเดิมที่บ้านสะเตงมาตั้งที่เขตสถาบันราชการ ซึ่งเกาะกลุ่มบริเวณวงเวียนศาลากลางเมือง และตลอดจนพื้นที่ตอนล่างของเทศบาล

การกำหนดกลุ่มพื้นที่การใช้ที่ดินดังกล่าวนี้ ค่อย ๆ ปรากฏเป็นรูปแบบอย่างช้า ๆ ซึ่งเป็นผลมาจากการพัฒนาพื้นที่เทศบาล โดยยึดถือตามแผนผังเป็นเกณฑ์ تراบนจนกระทั่งปัจจุบัน รูปแบบการใช้ที่ดิน (ซึ่งเป็นนามธรรมในระยะแรก) ปรากฏเป็นรูปร่างอย่างชัดเจน โดยมีเนื้อที่การใช้ที่ดินประเภทต่าง ๆ รวมทั้งหมดเท่ากับ 9,698 ไร่ เป็นเนื้อที่ในเขตเทศบาล 8,991.5 ไร่ และเนื้อที่นอกเขตเทศบาล 706.5 ไร่ ทั้งนี้ จำแนกออกตามประเภทการใช้ที่ดิน ได้ดังนี้

| ประเภทการใช้ที่ดิน | เนื้อที่ (ไร่) | | ร้อยละ |
|---------------------------|----------------|---------|--------|
| | นอกเขต | ในเขต | |
| ย่านพักอาศัย | 449.5 | 1,344.5 | 14.95 |
| ย่านการค้า | 6.5 | 155.0 | 1.72 |
| ย่านอุตสาหกรรม | 29.0 | 137.5 | 1.53 |
| โกดังเก็บสินค้า | 3.5 | 16.5 | 0.19 |
| สถาบันราชการ | 3.0 | 828.0 | 9.21 |
| สถาบันการศึกษา | 26.0 | 438.0 | 4.87 |
| ค้าส่งสถาน | 18.5 | 87.0 | 0.97 |
| สาธารณูปโภคและสาธารณูปการ | 166.0 | 49.5 | 0.55 |
| สวนสาธารณะ | - | 94 | 1.05 |
| แม่น้ำ, ลาดคลอง | - | 388.5 | 4.32 |
| ปศุสัตว์ | 4.5 | 11.5 | 0.13 |
| ถนน | - | 355.5 | 3.95 |
| ที่ว่าง | - | 5,085.9 | 56.56 |
| รวม | 706.5 | 8,991.5 | 100.00 |

ที่มา : กองสำรวจ สำนักผังเมือง

เนื้อที่การใช้ที่ดินของชุมชนดังกล่าว เห็นได้ว่าส่วนใหญ่เป็นพื้นที่ที่ยังไม่ได้ใช้ประโยชน์ ซึ่งจำแนกเป็นพื้นที่ว่างเปล่าเกินกว่าครึ่งหนึ่ง (56.56 %) ในขณะที่พื้นที่สำหรับกิจกรรมการใช้ที่ดินประเภทต่าง ๆ มีเพียง 43.44 % เท่านั้น สำหรับพื้นที่ประเภทหลังนี้ จากรายงานการสำรวจปรากฏว่า ส่วนใหญ่ใช้รองรับกิจกรรมเพียง 3 ประเภท คือ ที่อยู่อาศัย สถาบันราชการ และสถาบันการศึกษา ซึ่งมีเนื้อที่รวมกัน เท่ากับ 3,089 ไร่ หรือ 66.89 % ของ built up area

1. ย่านพักอาศัยทั่วไป มีเนื้อที่มากที่สุดเท่ากับ 1,794 ไร่ จำแนกเป็นนอกเขตเทศบาล 449.5 ไร่ และในเขตอีก 1,344.5 ไร่ หรือ 14.95 % ของพื้นที่รวม

1.1 ที่ตั้งเขตที่อยู่อาศัย

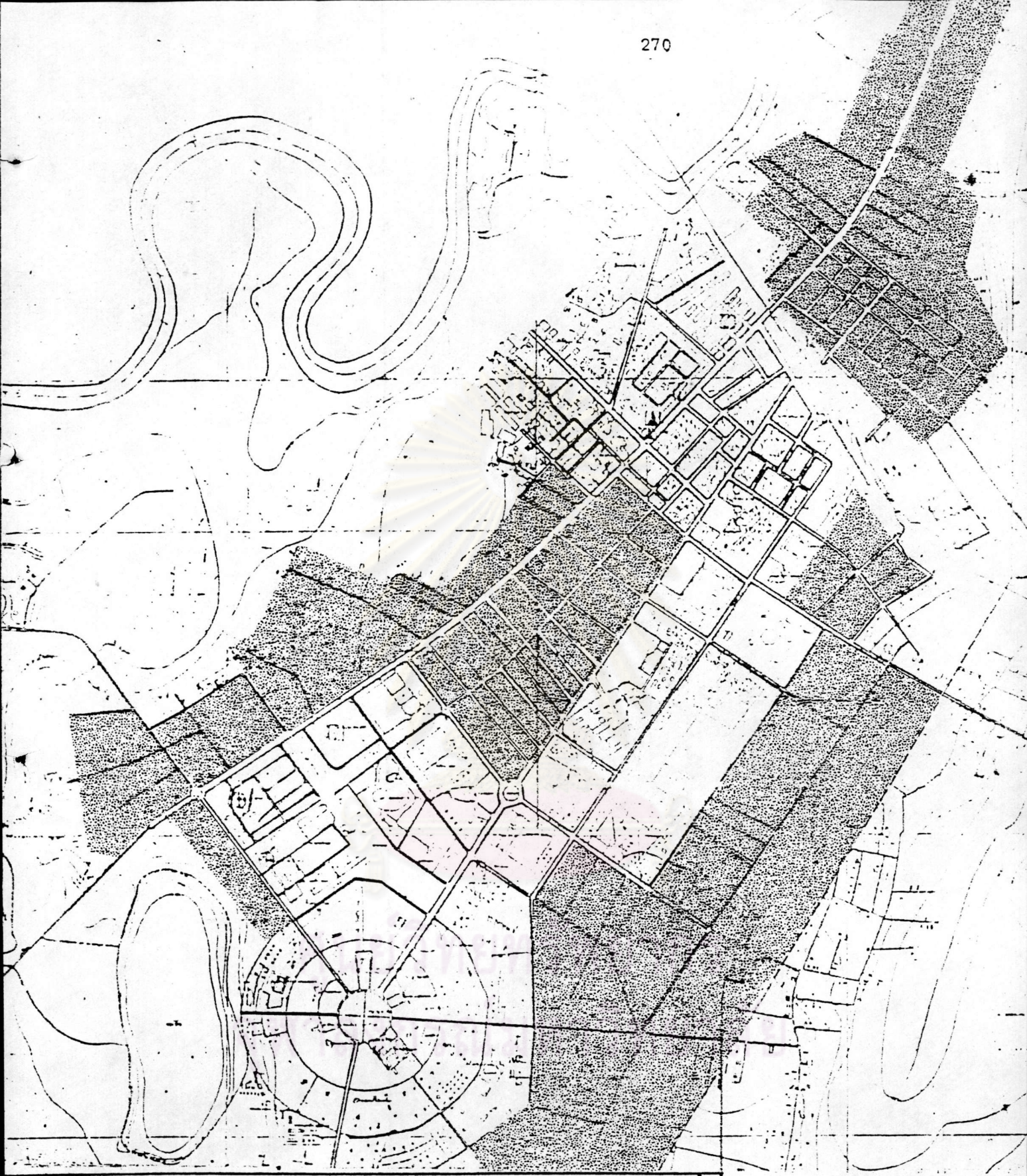
การใช้ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยนอกเขตเทศบาลนั้น ประชากรจะอาศัยหนาแน่นตามชุมชนต่าง ๆ ของ ต.สะเตงนอก และ ต.ท่าลำป ซึ่งชุมชนเหล่านี้มีที่ตั้งแยกจากกันอย่างชัดเจน อันประกอบด้วย บ้านนิบงพัฒนา บ้านสะเตงนอก บ้านเบอเล้ง บ้านบาโจย-บาแต บ้านท่าลำป บ้านลิมุด และบ้านสะคอ เป็นต้น

สำหรับพื้นที่ในเขตเทศบาล เขตที่อยู่อาศัยอาจแบ่งเป็น 2 กลุ่มพื้นที่ กล่าวคือ พื้นที่กลุ่มแรกจะเป็นพื้นที่อยู่อาศัยที่มีที่ตั้งเป็นไปตามแผน ในขณะที่พื้นที่อีกกลุ่มหนึ่งจะไม่ได้รับอิทธิพลของแผนเลย

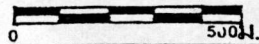
เขตที่อยู่อาศัยที่ได้รับอิทธิพลจากการวางแผนพัฒนาเมือง จากแผนที่ 38 พบว่าสามารถแยกออกเป็น 4 เขตใหญ่ ๆ คือ

1.1.1 เขตที่อยู่อาศัยเหนือทางรถไฟ ซึ่งหมายถึงพื้นที่ตอนเหนือของเทศบาลที่เรียกว่า ชุมชนตลาดเก่า เขตชุมชนนี้ลักษณะการใช้ที่ดินส่วนใหญ่จะเป็นที่อยู่อาศัยโดยมีอาคารประมาณ 2,495 หลัง ประชากร 12,816 คน และจำนวนเนื้อที่เท่ากับ 1,796.9 ไร่ คิดเป็นจำนวนประชากรโดยเฉลี่ยเท่ากับ 5 คนต่ออาคารหนึ่งหลัง และเป็นจำนวนอาคารเฉลี่ยเท่ากับ 1.39 หลังต่อพื้นที่ 1 ไร่ จำนวนอาคารโดยเฉลี่ยต่อพื้นที่ 1 ไร่นี้เป็นการคำนวณจากพื้นที่ทั้งหมด ซึ่งต่ำกว่าความเป็นจริง ทั้งนี้ เนื่องจากพื้นที่โดยส่วนใหญ่ยังคงมีสภาพเป็นพื้นที่ว่างเปล่า ทั้งนี้จากแผนที่ 38 จะเห็นได้ว่าเขตที่มีอาคารหนาแน่นนั้น จะเป็นพื้นที่ระหว่างซอยจะปะกียาอุทิศ และ ถ.สิโรธรล 14 กับทางรถไฟเท่านั้น พื้นที่ที่อยู่เหนือจากซอยทั้งสองจะมีบ้านเรือนกระจายตั้งแต่หนาแน่นปานกลาง (ตามร่องฟากของ ถ.สิโรธรล) จนกระทั่งเบาบางในที่สุด

ดังนั้น จึงอาจสรุปได้ว่าเขตที่เป็นที่อยู่อาศัยตามสภาพพื้นที่จริงแล้ว จะอยู่ตั้งแต่ซอยจะปะกียาอุทิศ และ ถ.สิโรธรล 14 ลงมาจนถึงทางรถไฟ โดยมี



การใช้ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย



เขตที่อยู่อาศัยทั่วไป

รูปแบบการตั้งบ้านเรือน 2 ลักษณะ คือ

1.1.1.1 ที่อยู่อาศัยในพื้นที่สี่เหลี่ยม (blocks) หมายถึงพื้นที่

ถ.สิโรธรล (บ้านเลขที่เลขคู่) ที่อยู่ระหว่าง ถ.สิโรธรล 14 กับทางรถไฟ ซึ่งเป็นพื้นที่ที่ได้รับอิทธิพลจากรูปแบบถนนตาหมากรุก ดังนั้น ประชากรทั้งหมดที่อาศัยอยู่ที่ ถ.สิโรธรล (สิโรธรล ลายหลัก และ ถ.สิโรธรลย่อย) ถ.วิฑูรอุทิศ และถนนอนุสรณ์มหาธาตุ จะตั้งบ้านเรือนในเขตสี่เหลี่ยม (block) ทั้งสิ้น โดยมีอาคารประมาณ 1,534 หลัง ประชากร 8,180 คน และมีพื้นที่เท่ากับ 437.51 ไร่ คิดเป็นความหนาแน่นเฉลี่ยเท่ากับ 5.33 คน : หลัง และจำนวนอาคารเฉลี่ยเท่ากับ 3.51 หลัง : ไร่

1.1.1.2 ที่อยู่อาศัยตามความยาวถนน (linear settlement) หมายถึงการตั้งบ้านเรือนตาม ถ.สิโรธรล (เลขคู่) ฝั่งตรงข้ามกับพื้นที่ข้อ 1 พื้นที่กลุ่มนี้

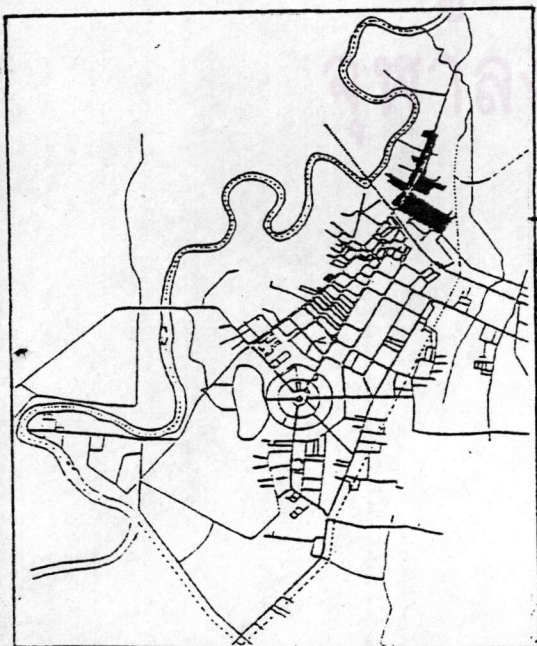
เนื่องจากไม่ได้รับอิทธิพลของระบบกริด ที่อยู่อาศัยจึงตั้งเรียงรายล่องฟากถนน ทั้งถนนลายหลัก (ถ.สิโรธรล) และถนนซอย (cul-de-sac) ที่แยกจากถนนลายหลัก โดยมีบ้านเรือนหนาแน่นมาก ตั้งแต่เขตทางรถไฟ โดยเฉพาะซอยวิฑูรธรรมย์ ถ.สิโรธรล 1 ถ.สิโรธรล 3 ช.มุสลิมบำรุง ช.จะปะกียาอุทิศ และค้อย ๆ บางบางเมื่อห่างจากทางรถไฟขึ้นไปทางเหนือ จนกระทั่งถึง ช.เลิศปัญญา เมื่อพ้นจาก ช.เลิศปัญญาแล้วจะมีบ้านเรือนน้อยมาก เขตที่อยู่อาศัยฝั่งนี้มีพื้นที่เท่ากับ 1,046.89 ไร่ เป็นประชากร 3,245 คน และมีจำนวนอาคารประมาณ 708 หลัง คิดเป็นความหนาแน่นโดยเฉลี่ยของประชากรต่ออาคารเท่ากับ 4.58 คน : หลัง และความหนาแน่นเฉลี่ยของอาคารต่อพื้นที่ประมาณ .67 หลัง : ไร่

1.1.2 เขตที่อยู่อาศัยระหว่าง ถ.สิโรธรล กับ ถ.พิพิธภักดี หมายถึง

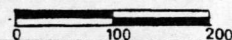
พื้นที่สี่เหลี่ยมผืนผ้า โดยมี ถ.คยไศลนีย์ และ ถ.ลูขยางค์ เป็นเส้นรอบรูปด้านกว้าง และ ถ.สิโรธรล กับ ถ.พิพิธภักดี เป็นเส้นรอบรูปด้านยาว พื้นที่ส่วนนี้มีลักษณะการอยู่อาศัยภายในตารางพื้นที่สี่เหลี่ยม (blocks) เช่นเดียวกัน จำนวนทั้งสิ้น 21 ตาราง ซึ่งเกิดจาก ถ.สิโรธรล ถ.รวมมิตร และ ถ.พิพิธภักดี เป็นเส้นรอบรูปด้านกว้าง และ ถ.กาญจนา ถ.รัฐคำเมือง ถ.รัฐปิติ ถ.ปติ ถ.ส่องพี่น้อง ถ.วิภากุล เป็นเส้นรอบรูปด้านยาว โดยมีประชากรรวม 4,666 คน เนื้อที่ 265.64 ไร่ และจำนวนอาคารประมาณ 911 หลัง เป็นความหนาแน่นของประชากรเฉลี่ยต่ออาคารเท่ากับ 5.12 คน : หลัง และเป็นความหนาแน่นเฉลี่ยอาคาร 3.43 หลัง ต่อพื้นที่ 1 ไร่



ศูนย์วัฒนธรรม
 วัฒนธรรมพาราณสี



ที่อยู่อาศัยทั่วไปเขตตลาดเก่า



แผนที่ 39

1.2 ลักษณะทางกายภาพ อาคารของเขตที่พักอาศัยจำนวนทั้งสิ้น 9,599 หลัง (ทั้งนอกเขตและในเขตเทศบาล) จำแนกรายละเอียดทางกายภาพเป็น (ตารางที่ 54)

| | |
|---------------|---|
| ลักษณะอาคาร | อาคารส่วนใหญ่เป็นห้องแถวมากที่สุด เท่ากับ 56.81 % รองลงมาเป็นอาคารเดี่ยว 36.85 % และตึกแถว 6.08 % |
| วัสดุก่อสร้าง | อาคารทั้งหมดจะสร้างด้วยไม้ 76.77 % ครึ่งตึกครึ่งไม้ 15.24 % และอาคารคอนกรีต 7.94 % |
| จำนวนชั้น | เป็นอาคารชั้นเดียวมากที่สุด 70.37 % อาคาร 2 ชั้น รองลงมา 28.85 % และอาคาร 3 ชั้น น้อยที่สุด .78 % |
| อายุอาคาร | ส่วนใหญ่เป็นอาคารค่อนข้างเก่าที่มีอายุระหว่าง 10 - 20 ปี มากที่สุดเท่ากับ 34.13 % ในขณะที่อาคารกลางแก่วางใหม่มีเท่ากับ 27.74 % และอาคารเก่าที่มีอายุกว่า 20 ปีขึ้นไปเท่ากับ 19.29 % ส่วนอาคารที่สร้างขึ้นใหม่ในระยะ 5 ปีที่ผ่านมาเพียง 18.84 % เท่านั้น |
| การเข้าถึงถนน | ที่อยู่อาศัยส่วนใหญ่สามารถเข้าออกได้สะดวก โดยอยู่ติดถนนใหญ่หรืออยู่ในซอยที่รถยนต์สามารถเข้าถึงมากที่สุด 94.19 % ส่วนอีก 5.81 % จะมีปัญหาบ้างเล็กน้อยเพราะอยู่ในซอยที่รถเข้าไม่ถึง |

1.3 สาธารณูปโภคและสภาพสิ่งแวดล้อม (ตารางที่ 55) อาคารที่พักอาศัยส่วนใหญ่จะมีไฟฟ้าใช้ และมีที่ตั้งที่ปลอดภัยจากมลภาวะเป็นพิษ (74.52 %) สำหรับพื้นที่ที่ได้รับผลจากมลภาวะ ส่วนใหญ่จะเป็นอาคารที่ติดถนนใหญ่เพราะได้รับมลภาวะเรื่องเสียงมากที่สุด

ในด้านกาทำสัดขะมูลฝอย จะใช้บริการของเทศบาล (80.51 %) หรือไม่
ก็ทำสัดเองโดยวิธีการเผา (15.26 %) และทิ้งในบริเวณบ้าน (4.23 %)

2. ย่านการค้าและการพาณิชย์กรรม การใช้ที่ดินของกิจกรรมการค้า การบริการ
ตลอดจนการพาณิชย์กรรมแทบทั้งหมด จะมีที่ตั้งกระจุกตัวอยู่ในเขตศูนย์กลางทางธุรกิจของชุมชน
(C.B.D.)

ศูนย์กลางทางธุรกิจ หรือ Central Business District ภายใน
เทศบาลมีขอบเขตตั้งแต่ ถ.คชเสนีย์ (ซึ่งเป็นเขตติดต่อกับย่านที่อยู่อาศัย) ขึ้นมาจนถึงทางรถไฟ
ในทางด้านกว้าง ครอบคลุมพื้นที่ระหว่าง ถ.สิโรธรส กับ ถ.พิพิธภักดี รวมเป็นเนื้อที่เท่ากับ
231.27 ไร่ มีประชากรอาศัยอยู่ 4,172 คน และจำนวนอาคาร 993 หลัง คิดเป็นความ
หนาแน่นเฉลี่ยประชากรต่ออาคารเท่ากับ 4.20 คน : หลัง และจำนวนอาคารบนพื้นที่หนึ่งไร่
เฉลี่ยประมาณ 4.29 หลัง : ไร่

สภาพที่ตั้งของอาคารทั้งหมด จะตั้งอยู่ในพื้นที่สีเหลี่ยมตามภาพกรก ซึ่งมี
จำนวน 23 ตาราง ทั้งนี้เนื่องจากเขตนี้ได้วางโครงข่ายถนนเป็นระบบกริดเช่นเดียวกับพื้นที่
อื่น ๆ ดังนั้น จึงมีผลดีต่อสภาพการจราจรภายในพื้นที่ ถึงแม้ว่าจะเป็นพื้นที่ตั้งจุดให้มีการเดินทาง
มากก็ตาม แต่ระบบถนนจะกระจายปริมาณการจราจรได้ดีที่สุด โดยเหตุนี้จึงพบว่า ยังไม่มีการ
จราจรคับคั่งแต่อย่างใด ศูนย์กลางธุรกิจของชุมชนนี้ อาจถือเป็นแบบอย่างที่ถูกตองได้ชุมชนหนึ่ง
เพราะพื้นที่ส่วนนี้จะเป็นศูนย์รวมการค้าและการพาณิชย์กรรมของชุมชน ทั้งนี้ โดยมีกิจกรรมการใช้
ที่ดินอื่น ๆ อยู่น้อยมาก หรือแทบไม่มีเลยสำหรับการใช้ที่ดินบางประเภท ดังนั้น จากสภาพการใช้
ที่ดินปัจจุบัน พบว่าธุรกิจประเภทต่าง ๆ จะกระจุกตัวอยู่บนพื้นที่ส่วนนี้ทั้งสิ้น ทั้งนี้ หากจำแนก
ประเภทธุรกิจ พบว่า (แผนที่ 40)

ธุรกิจการคมนาคมและขนส่ง

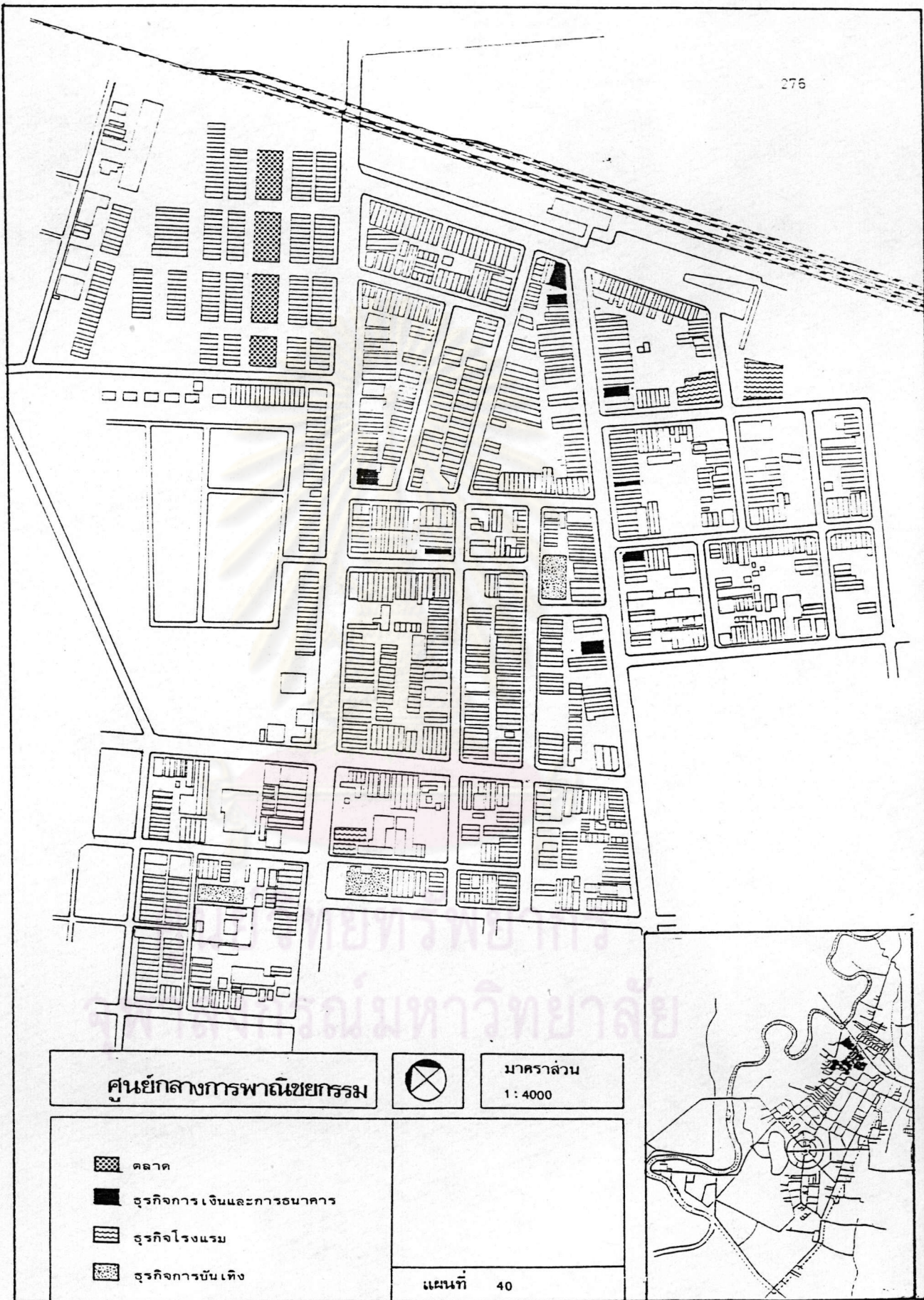
เป็นที่ตั้งของสถานีรถไฟ ศิวรถเมล์

โดยลสาร ศิวรถแท็กซี่ ศิวรถโดยลสารเล็ก

ธุรกิจการธนาคารและ

เป็นที่ตั้งของธนาคารแทบทั้งหมด





การประกันภัย



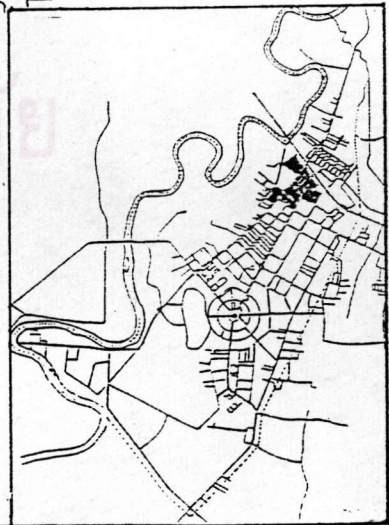
ศูนย์กลางการพาณิชย์กรรม



มาตราส่วน
1 : 4000

-  ศาลา
-  ธุรกิจการเงินและการธนาคาร
-  ธุรกิจโรงแรม
-  ธุรกิจการบันเทิง

แผนที่ 40



ธุรกิจการบันเทิง เป็นที่ตั้งของโรงภาพยนตร์ทั้งหมด
ไนท์คลับทั้งหมด

ธุรกิจโรงแรม เป็นที่ตั้งของโรงแรมทุกแห่ง

ตลาด เป็นที่ตั้งของตลาดสดเทศบาล ตลาด
ทวีวัฒนา ตลาดเสรี ตลาดนัดเพื่อ
การเกษตร

ธุรกิจการค้าส่งและการค้าปลีก เป็นที่ตั้งของร้านค้าส่วนใหญ่ ซึ่งร้านค้า
เหล่านี้ ประกอบด้วยกิจการค้าส่ง การค้าปลีก การบริการ โดยส่วนใหญ่จะเป็นร้านค้าที่ขายของ
ที่ใช้ในชีวิตประจำวัน เช่น ร้านขายอาหาร ร้านขายเครื่องแต่งกาย ร้านขายเครื่องใช้ไฟฟ้า
ตลอดจนร้านขายสินค้าอื่น ๆ เช่น ขายรถยนต์ ขายเครื่องยนต์ ร้านค้าเครื่องก่อสร้าง และ
ร้านค้าทอง เป็นต้น

สำหรับสถานที่ประกอบการทางธุรกิจที่ตั้งกระจายอยู่ที่ส่วนอื่น ๆ ของ
ชุมชนส่วนใหญ่จะเป็นร้านค้าเล็ก ๆ ที่ให้บริการเฉพาะพื้นที่เล็ก ๆ หรือไม่ก็เป็นร้านค้าที่ขายสินค้า
ที่ต้องบริโภคในชีวิตประจำวัน เช่นร้านอาหาร หรือร้านค้าที่ต้องบรรยากาคคีดีเป็นส่วนประกอบ
ในการดำเนินธุรกิจ เช่น ส่วนอาหาร เป็นต้น

โดยนัยนี้ เห็นได้ว่า ศูนย์กลางธุรกิจจะมีเขตให้บริการที่ไม่เพียงแต่
ครอบคลุมเฉพาะเขตเทศบาลเท่านั้น แต่ยังมีเขตให้บริการแก่ชุมชนข้างเคียงอีกด้วย

2.1 ลักษณะทางกายภาพของสถานที่ประกอบการธุรกิจ สถานที่ประกอบการ
ทางธุรกิจมีจำนวน 897 แห่ง เป็นธุรกิจค้าปลีกและการค้าบริการมากที่สุดถึง 85.83 % ทั้งนี้
โดยจำแนกลักษณะทางกายภาพได้เป็น (ตารางที่ 53, 54 และ 55)

ลักษณะอาคาร ส่วนใหญ่เป็นอาคารห้องแถวและตึกแถวมากที่สุด
85.84 % โดยเป็นธุรกิจการค้าปลีกและการค้า
บริการมากที่สุด เท่ากับ 30.32 %

วัสดุก่อสร้าง เป็นอาคารไม้มากที่สุด 42.92 % รองลงมาได้แก่
อาคารคอนกรีต 34.23 % หากพิจารณาประเภท

ตารางที่ 53 ลักษณะทางกายภาพของสถานประกอบการค้า

| ประเภทกิจการ | สถานธุรกิจ | | ลักษณะกิจการ | | | ชนิดวัสดุก่อสร้าง | | | ชนิดอาคาร | | | |
|--------------------|---------------|--------|-----------------|------------|-------------|-------------------|----------------------|---------|-----------|---------|---------|--------------------|
| | จำนวน แห่ง | ร้อยละ | อาคาร เดี่ยว | ตึก แถว | ห้อง แถว | ไม้ | ครึ่งตึก ครึ่งไม้ | คอนกรีต | ชั้นเดียว | สองชั้น | สามชั้น | มากกว่า สามชั้น |
| การค้าส่ง | 22 | 2.45 | 1 | 12 | 9 | 7 | 5 | 10 | 7 | 12 | 3 | - |
| การค้าปลีก | 429 | 47.82 | 63 | 180 | 186 | 156 | 104 | 169 | 142 | 218 | 63 | 6 |
| การค้าบริการ | 341 | 38.01 | 51 | 92 | 198 | 189 | 72 | 80 | 183 | 140 | 16 | 2 |
| การผลิต-บริการ | 6 | .67 | 1 | 2 | 3 | 2 | 2 | 2 | 3 | 3 | - | - |
| การค้าส่ง-ค้าปลีก | 66 | 7.36 | 8 | 37 | 21 | 14 | 16 | 36 | 10 | 38 | 18 | - |
| การค้าส่ง-บริการ | 4 | .44 | - | 2 | 2 | - | 1 | 3 | 1 | 2 | 1 | - |
| การค้าปลีก-บริการ | 24 | 2.67 | - | 8 | 16 | 13 | 4 | 7 | 12 | 8 | 4 | - |
| ค้าส่ง-ปลีก-บริการ | 5 | .56 | 2 | 1 | 2 | 4 | 1 | - | 1 | 4 | - | - |
| รวม | 897 | 100 | 126 | 334 | 437 | 385 | 205 | 307 | 359 | 425 | 105 | 8 |

ที่มา : กองวิจัย สำนักรผังเมือง

| | |
|-----------------|---|
| | สถานที่ประกอบการ พบว่า การค้าปลีกจะอยู่ในตึก คอนกรีตมากที่สุด (18.84 %) ในขณะที่การค้า บริการจะก่อสร้างด้วยไม้มากกว่า (21.07 %) |
| จำนวนชั้น | โดยเฉลี่ยส่วนใหญ่จะเป็นตึก 2 ชั้น รองลงมา ได้แก่ชั้นเดียว ทั้งนี้การค้าปลีกจะเป็นอาคาร 2 ชั้น มากในขณะที่การค้าบริการเป็นอาคารชั้นเดียว |
| อายุอาคาร | อาคารส่วนใหญ่เป็นอาคารเก่า ซึ่งมีอายุมากกว่า 10 ปีขึ้นไป ซึ่งมีถึงร้อยละ 55.41 ของอาคาร พาณิชย์ทั้งหมด |
| การเข้าถึงอาคาร | อาคารแทบทั้งหมด (99.11 %) รถยนต์ สามารถเข้าถึงได้โดยสะดวก |

2.2 การสำรวจอุปโภคและสภาพแวดล้อม (ตารางที่ 55) สถานที่ประกอบ
การทั้งหมดมีไฟฟ้าใช้ และเกือบครึ่งหนึ่ง (49.72 %) จะได้รับมลภาวะเป็นพิษ โดยเฉพาะ
มลภาวะทางด้านเสียง สำหรับการกำจัดขยะ ปรากฏว่า 94.87 % จะใช้บริการของเทศบาล
ในขณะที่ 5.13 % กำจัดเอง ทั้งโดยวิธีเผาและโดยวิธีทิ้งภายในบ้านก็ตาม

3. การใช้ที่ดินสำหรับการอุตสาหกรรม เนื่องจากแผนผังเมืองไม่ได้กำหนด
พื้นที่สำหรับโรงงานอุตสาหกรรมไว้อย่างชัดเจนเหมือนกิจกรรมการใช้ที่ดินอื่น ๆ ดังนั้น ที่ตั้งของ
สถานที่ประกอบการอุตสาหกรรมจึงกระจายอยู่ทั่วไป โดยเฉพาะอุตสาหกรรมบริการซึ่งไม่จำเป็นต้อง
ใช้พื้นที่ขนาดใหญ่ในการดำเนินงาน อย่างไรก็ตามสำหรับการประกอบการอุตสาหกรรมที่ต้อง
ใช้พื้นที่มาก ๆ โดยเฉพาะอย่างยิ่ง อุตสาหกรรมยางพารา นั้น เนื่องจากต้องใช้น้ำปริมาณมากใน
การดำเนินงาน โรงงานเหล่านี้จึงมีที่ตั้งอยู่ใกล้เคียงกัน โดยเกาะกลุ่มอยู่ใกล้แม่น้ำปัตตานี ที่ตั้ง
โรงงานเหล่านี้จะเริ่มตั้งแต่ถนนนวลสกุล (ใกล้สวนผัก) และ ถ.พุทธภูมิวิถึ ตลอดมาจนถึงโรงงาน
ของบริษัทขุนอินทรา ตั้งอยู่ที่ ถ.สิโรรส 1 ในเขตชุมชนตลาดเก่า สำหรับโรงงานยางพาราอีก
1 โรงงาน ซึ่งแยกกลุ่มอย่างชัดเจน เป็นโรงงานที่เพิ่งเปิดดำเนินการมีที่ตั้งอยู่ตรงข้ามกับโรง

ฆ่าสัตว์เทศพาล (แผนที่ 45) อุตสาหกรรมยางพาราดี นับได้ว่ามีบทบาทต่อชุมชนมากที่สุด ทั้งในด้านภาวะการจ้างงานและในด้านการใช้ที่ดิน เนื่องจากลักษณะการประกอบการจำเป็นจะต้องใช้พื้นที่มากไม่ว่าจะเป็นพื้นที่สำหรับอาคาร และพื้นที่ในการสร้างบ่อกำจัดน้ำทิ้งก็ตาม ในขณะที่อุตสาหกรรมบริการ (เออมรถยนต์ การพิมพ์ กลึงเหล็ก อาหาร เป็นต้น) ไม่จำเป็นต้องการพื้นที่เฉพาะ ทั้งนี้ เพราะสามารถดำเนินการได้ในอาคารขนาดเล็ก เช่น ห้องแถว หรือตึกแถว ซึ่งอาจใช้พื้นที่ร่วมกับการอยู่อาศัยก็เพียงพอ

3.1 ลักษณะทางกายภาพของสถานประกอบการอุตสาหกรรม จำนวนอาคารประกอบการอุตสาหกรรมทั้งสิ้น 88 อาคาร จำแนกเป็นรายละเอียดทางกายภาพได้เป็น (ตารางที่ 54)

ลักษณะอาคาร สถานประกอบการส่วนใหญ่จะดำเนินงานในห้องแถวมากที่สุด โดยมีจำนวนก้ำกึ่งกับอาคารเดี่ยว ในขณะที่ประกอบการในตึกแถวมีน้อยที่สุด

วัสดุก่อสร้าง อาคารประกอบการกว่า 69.32 % เป็นอาคารไม้ และอีก 22.73 % เป็นอาคารครึ่งตึกครึ่งไม้ ในขณะที่อีก 7.95 % เป็นอาคารคอนกรีตและอาคารประเภทอื่น ๆ

จำนวนชั้น อาคารแทบทั้งหมด (85.23 %) จะเป็นอาคารชั้นเดียวสำหรับอาคารบางส่วน (13.64 %) เป็นอาคาร 2 ชั้น

อายุอาคาร การประกอบการอุตสาหกรรมมีการเติบโตอย่างสม่ำเสมอ ทั้งนี้ หากแบ่งเวลาช่วงละ 5 ปี ปรากฏว่า จะได้จำนวนสถานประกอบการที่ใกล้เคียงกัน กล่าวคือ เป็นอาคารที่เพิ่งเริ่มกิจการ (ต่ำกว่า 5 ปี) 25 % เริ่มกิจการระยะเวลาปานกลาง (5 - 10 ปี) 23.86 % เปิดกิจการค่อนข้างเก่า (10 -

ตารางที่ 54 แสดงลักษณะทางกายภาพของกิจกรรมการโยกที่ดิน

| ประเภท การโยกที่ดิน | ลักษณะอาคาร | | | | วัสดุก่อสร้าง | | | | จำนวนชั้นอาคาร | | | | อายุอาคาร (ปี) | | | | ทางเข้าออกอาคาร | | |
|------------------------|-----------------|--------|-------------|-------|---------------|----------------------|---------|-------|----------------|--------|--------|-----|----------------|-------|-------|-------|-----------------|------------------|--------------------|
| | อาคาร เดี่ยว | ตึกแถว | ห้อง แถว | อื่นๆ | ไม้ | ครึ่งตึก ครึ่งไม้ | คอนกรีต | อื่นๆ | 1 ชั้น | 2 ชั้น | 3 ชั้น | 3 | 5 | 5-10 | 10-20 | 20 | ติด ถนนใหญ่ | ชอยรถ เข้าถึง | ชอยทาง เดินเท้า |
| ที่พักอาศัย | 3,537 | 584 | 5,453 | 25 | 7,369 | 1,463 | 762 | 5 | 6,755 | 2,769 | 75 | - | 1,808 | 2,663 | 3,276 | 1,852 | 4,113 | 4,929 | 557 |
| อาคารพาณิชย์ | 126 | 334 | 436 | 1 | 385 | 205 | 307 | - | 359 | 425 | 105 | 8 | 180 | 220 | 211 | 286 | 779 | 110 | 8 |
| อาคาร อุตสาหกรรม | 34 | 5 | 37 | 12 | 61 | 20 | 4 | 3 | 75 | 12 | 1 | - | 22 | 21 | 20 | 25 | 67 | 21 | - |
| รวม | 3,697 | 923 | 5,926 | 38 | 7,815 | 1,688 | 1,073 | 8 | 7,189 | 3,206 | 181 | 8 | 2,010 | 2,904 | 3,507 | 2,163 | 4,959 | 5,060 | 565 |
| ร้อยละ | 34.93 | 8.72 | 55.99 | .36 | 73.84 | 15.94 | 10.14 | .08 | 67.92 | 30.29 | 1.71 | .08 | 18.99 | 27.44 | 33.13 | 20.44 | 46.86 | 47.80 | 5.34 |

ที่มา : กองวิจัย สํานักผังเมือง

ตารางที่ 55 แสดงการสำรวจรถจักรยานยนต์และรถจักรยานยนต์ส่วนบุคคลสิ่งแวดล้อมของกิจกรรมการโยกที่ดิน

| ประเภทการโยกที่ดิน | บริการไฟฟ้า | | มลภาวะ | | | | | | | ที่จอดรถ | | การกำจัดขยะและสิ่งปฏิกูล | | | |
|--------------------|-------------|-------|--------------|-------|-------|-------|---------|-----------------|---------|----------|---------------------|--------------------------|---------------------|---------------|--|
| | มี | ไม่มี | หมอก ควัน | ฝุ่น | กลิ่น | เสียง | น้ำเสีย | ไม่มีมล ภาวะ | ในอาคาร | จอดบนถนน | ใช้บริการ เทศบาล | เผา | ทิ้งใน บริเวณสวน | ทิ้งที่อื่น ๆ | |
| ที่พักอาศัย | 9,136 | 473 | 35 | 852 | 396 | 1,038 | 125 | 7,153 | 4,017 | 5,582 | 7,728 | 1,465 | 276 | 130 | |
| อาคารพาณิชย์ | 897 | - | 21 | 147 | 48 | 220 | 10 | 451 | 150 | 747 | 851 | 23 | 23 | - | |
| อาคารอุตสาหกรรม | 88 | - | 3 | 17 | 2 | 7 | 1 | 58 | 51 | 37 | 88 | - | - | - | |
| รวม | 10,111 | 473 | 59 | 1,016 | 446 | 1,265 | 136 | 7,662 | 4,218 | 6,366 | 8,667 | 1,488 | 299 | 130 | |
| ร้อยละ | 95.53 | 4.47 | .56 | 9.60 | 4.21 | 11.95 | 1.28 | 72.40 | 39.85 | 60.15 | 81.88 | 14.05 | 2.84 | 1.23 | |

ที่มา : กองวิจัย สํานักผังเมือง

20 ปี) 22.73 % และเป็นกิจการที่อายุเก่าแก่
(กว่า 20 ปี) เท่ากับ 28.41 %

อาคารทั้งหมดสามารถเข้าถึงได้โดยสะดวก
เพราะอยู่ติดถนนใหญ่ 76.14 % และอยู่ในซอย
ที่รถเข้าถึงอีก 23.86 %

3.2 การสำรวจอุปโภคและสภาพแวดล้อม (ตารางที่ 55) สถานที่
ประกอบการอุตสาหกรรมทั้งหมด ได้รับบริการไฟฟ้า และส่วนใหญ่มีที่ตั้งที่ปลอดภัยจากมลภาวะ
เป็นพิษ สำหรับการกำจัดขยะมูลฝอยและสิ่งปฏิกูลจะใช้บริการของเทศบาลทั้งหมด

4. การใช้ที่ดินสำหรับสถานประกอบการ การใช้พื้นที่สำหรับหน่วยงานราชการ
ภายในเขตเทศบาล สะท้อนถึงหน้าที่และบทบาทของเทศบาลเมืองยะลา ในฐานะของเมือง
ศูนย์กลางการบริหารการปกครองของภูมิภาคสงขลา ย้ายแดนภาคใต้ได้อย่างชัดเจน ทั้งนี้เป็นผล
มาจากนโยบายของกระทรวงมหาดไทยที่กำหนดให้จังหวัดยะลา มีฐานะดังกล่าว โดยมีที่ตั้งของ
ศูนย์อำนวยการอยู่ที่ ถ.สุโขทัย ซึ่งเรียกว่า ศูนย์อำนวยการบริหารการปกครองของจังหวัด
ย้ายแดนภาคใต้ (ค.อ.ป.ต.) หน่วยงาน ค.อ.ป.ต. มีหน้าที่บริหารและควบคุมการดำเนินงาน
ของส่วนราชการต่าง ๆ ภายในพื้นที่ 5 จังหวัด คือ ยะลา สงขลา ปัตตานี สตูล และนราธิวาส
โดยมีข้าราชการระดับรองปลัดกระทรวงมหาดไทย เป็นผู้บังคับบัญชาสูงสุดฝ่ายพลเรือน นอกจากนี้
โดยฐานะและบทบาทดังกล่าว ส่วนราชการย่อย (โดยเฉพาะระดับเขต) ของกระทรวงต่าง ๆ
ส่วนใหญ่มียุทธศาสตร์การบริหารระดับภูมิภาคอยู่ที่ จ.ยะลา เช่น กองกำกับการตำรวจเขต ศูนย์
พัฒนาชุมชนเขต ศูนย์สาธารณสุขเขต เป็นต้น

4.1 ที่ตั้งของสถานประกอบการ หน่วยงานราชการแทบทั้งหมดมีที่ตั้งอยู่ใน
เขตพื้นที่ที่กำหนดให้เรียกว่า ย่านสถานประกอบการ ซึ่งหมายถึงพื้นที่โดยรอบวงเวียนศาลหลักเมือง
ตลอดลงมาทาง ถ.สุโขทัยจนถึงเขตเทศบาลทางด้านใต้ พื้นที่ย่านนี้เป็นที่ตั้งของหน่วยงานจาก
กระทรวงต่าง ๆ 37 หน่วยงาน ซึ่งมีเจ้าหน้าที่ (ข้าราชการและลูกจ้าง) รวม 1,997 คน ที่
ตั้งของหน่วยงานเหล่านี้ อาจจำแนกเป็น 2 กลุ่ม คือ (แผนกที่ 41)

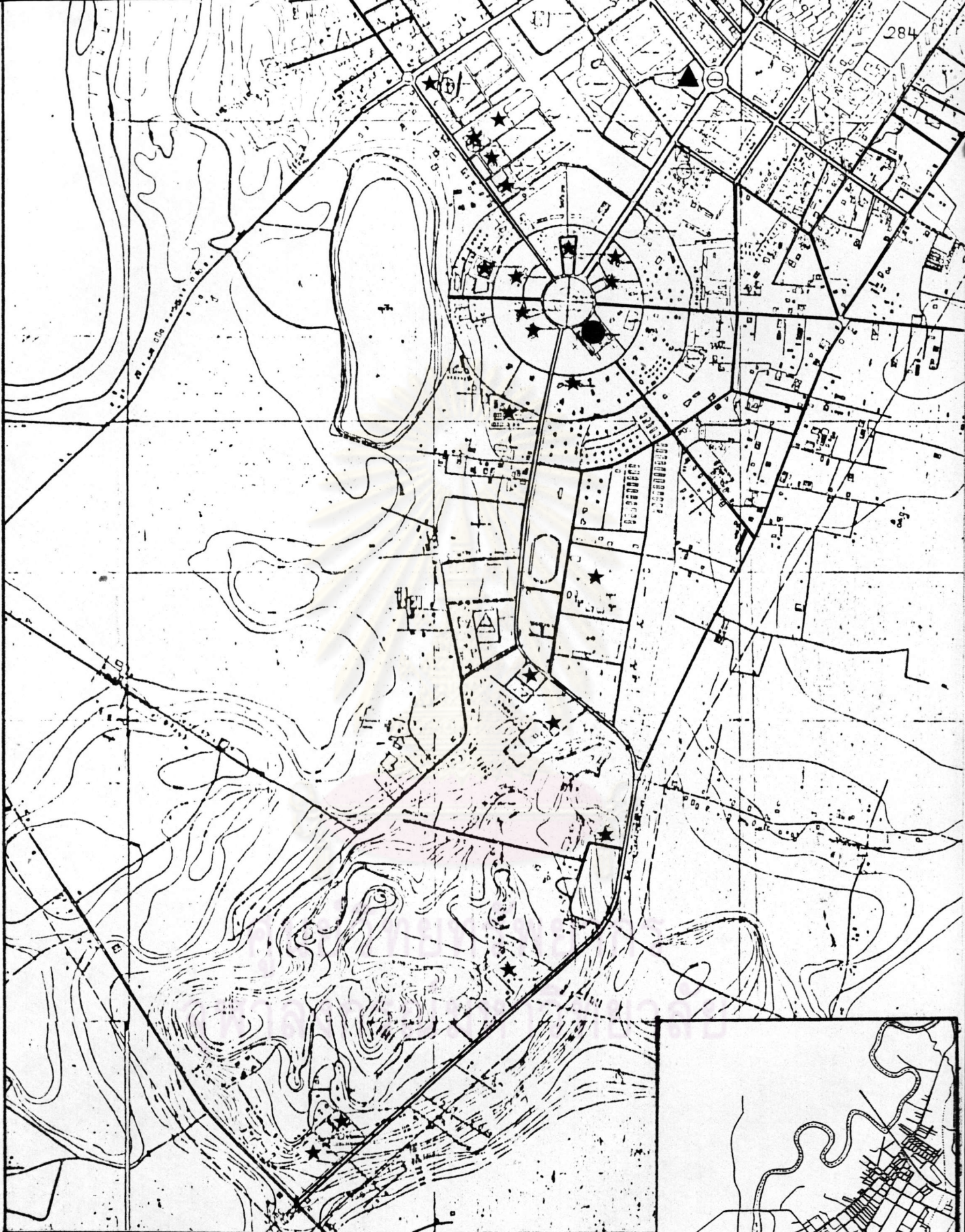
4.1.1 ที่ตั้งในเขตเทศบาลกลาง ซึ่งหมายความรวมทั้งหน่วยงานที่ตั้งภายในอาคารศาลากลาง มีจำนวน 16 หน่วยงาน รวมเจ้าหน้าที่ปฏิบัติงาน 319 คน

4.1.2 ที่ตั้งนอกเขตศาลากลาง มีจำนวน 21 หน่วยงาน เป็นเจ้าหน้าที่ 1,678 คน หน่วยงานเหล่านี้ส่วนหนึ่งจะตั้งอยู่โดยรอบวงเวียนที่ 2 ของศาลหลักเมือง ในขณะที่บางส่วนมีที่ตั้งเรียงรายจากวงเวียนศาลหลักเมืองตามแนว ถ.สุโขทัยค์ จนจรดเขตทางด่วนใต้ ซึ่งส่วนใหญ่ต้องการพื้นที่จำนวนมากในการดำเนินงาน ซึ่งรวมตั้งแต่พื้นที่สำหรับอาคารที่ทำการ ตลอดจนพื้นที่เพื่อกิจกรรมพิเศษ เช่น พื้นที่เพื่อการฝึกตำรวจ พื้นที่เพื่อการทำส่วนทดลองการยาง เป็นต้น

5. การใช้ที่ดินเพื่อการศึกษา กิจกรรมเพื่อการศึกษาใช้พื้นที่มากเป็นอันดับที่ 3 (ของ built-up area) รองจากสถาบันราชการ ซึ่งมีจำนวน 438 ไร่ ที่ตั้งโรงเรียนจำแนกเป็น 2 กลุ่ม คือ

5.1 ที่ตั้งนอกเขตเทศบาล โรงเรียนซึ่งมีที่ตั้งนอกเขตเทศบาลส่วนใหญ่เป็นโรงเรียนประชาบาล สังกัดองค์การบริหารส่วนจังหวัด จำนวน 7 โรงเรียน และโรงเรียนเอกชนอีก 1 โรงเรียน เป็นพื้นที่ 44 ไร่ เฉลี่ยเป็นโรงเรียนละ 5.5 ไร่ ที่ตั้งโรงเรียนเหล่านี้กระจายอยู่บริเวณชุมชนต่าง ๆ โดยรอบเทศบาลทั้งสิ้น โดยจำแนกเป็นภายใน ต.สะเตงนอก 5 โรงเรียน และ ต.ท่าสาป 3 โรงเรียน

5.2 ที่ตั้งภายในเขตเทศบาล สถานศึกษาเกินกว่าครึ่ง (53.57 %) จะตั้งอยู่ในเขตสถาบันการศึกษา ซึ่งหมายถึงพื้นที่ตั้งแต่ ถ.ธนวิถี ตลอดลงมาตามแนว ถ.พิพิธภักดี จนกระทั่งถึง ถ.สุโขทัยค์ 2 พื้นที่ส่วนนี้จะเป็นเขตสงวนไว้สำหรับกิจกรรมเพื่อการศึกษา โดยเป็นที่ตั้งของสถานศึกษาระดับต่าง ๆ ตั้งแต่ระดับอนุบาลจนถึงระดับอุดมศึกษา ตลอดจนกระทั่งการศึกษาริยะชีพและการศึกษานอกโรงเรียน จำนวน 15 โรงเรียน (แผนที่ 42) คิดเป็นพื้นที่ 420 ไร่ ดังนั้น จึงเป็นพื้นที่เฉลี่ยเท่ากับ 28 ไร่ ต่อหนึ่งสถานการศึกษา สำหรับโรงเรียนที่ตั้งนอกพื้นที่นี้ ส่วนหนึ่งจะกระจุกตัวอยู่ใกล้กันในเขตชุมชนตลาดเก่า ในขณะที่อีกบางส่วนอยู่ที่ชุมชนสะเตง

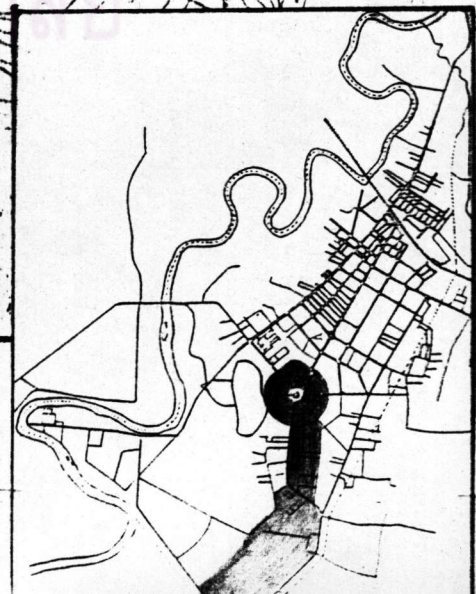


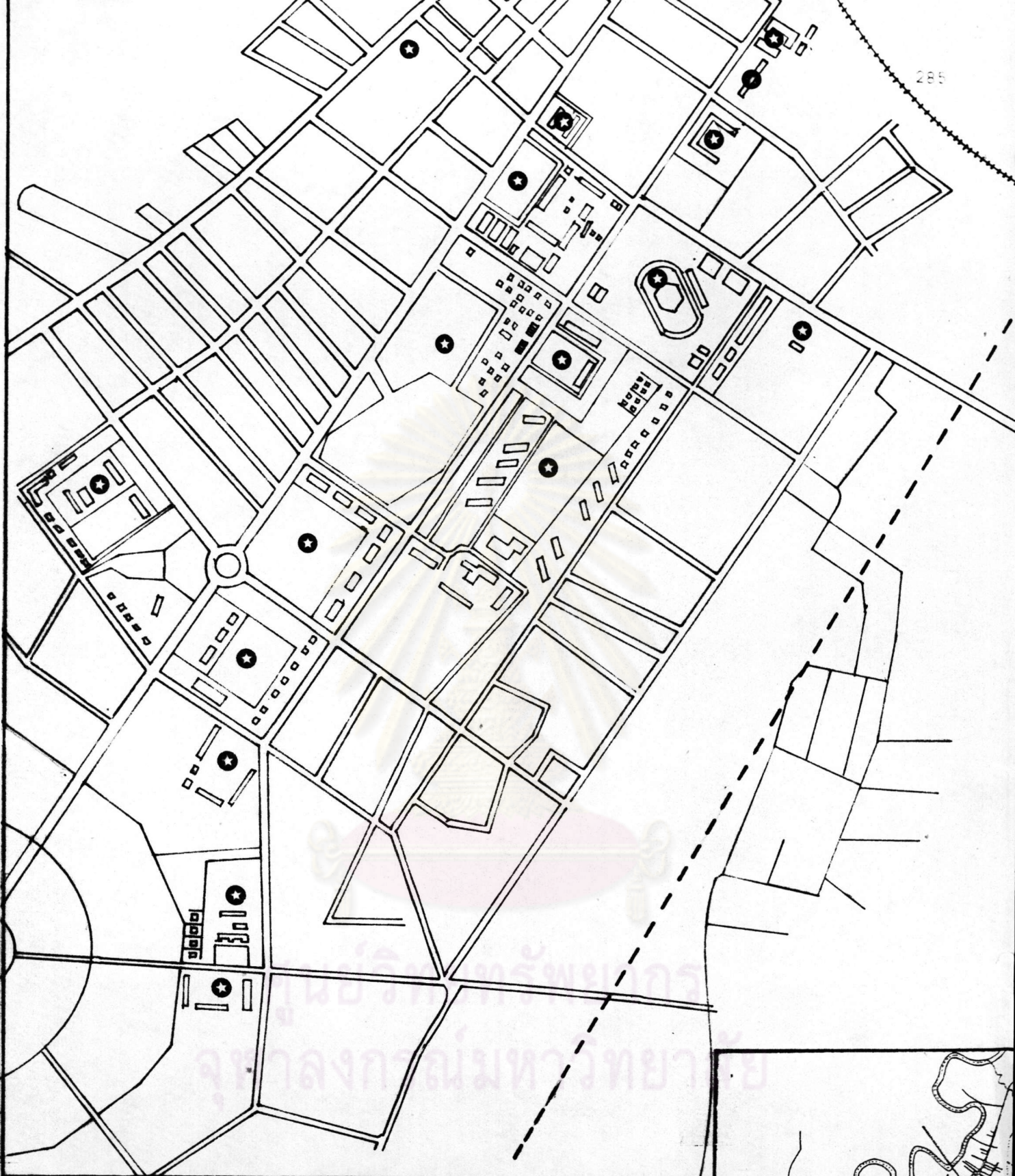
เขตสถาบันราชการ



แผนที่
41

- ที่ตั้งศาลากลางจังหวัด
- ▲ ที่ตั้งสำนักงานเทศบาลเมือง
- ▲





เขตสถาบันการศึกษา

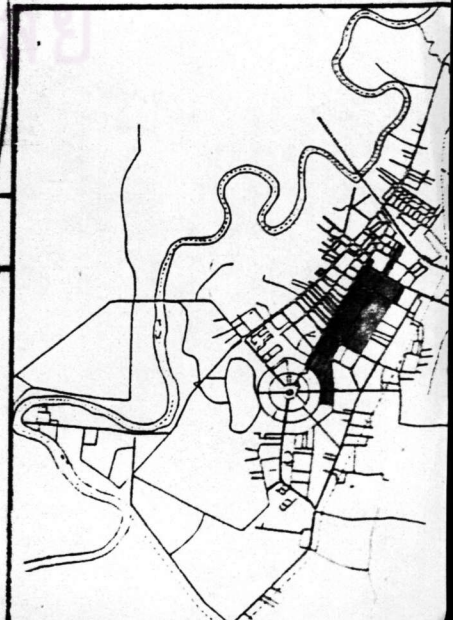
มาตราส่วน

1:10000



เส้นแบ่งเขตเทศบาล

● ที่ตั้งสถาบันการศึกษา

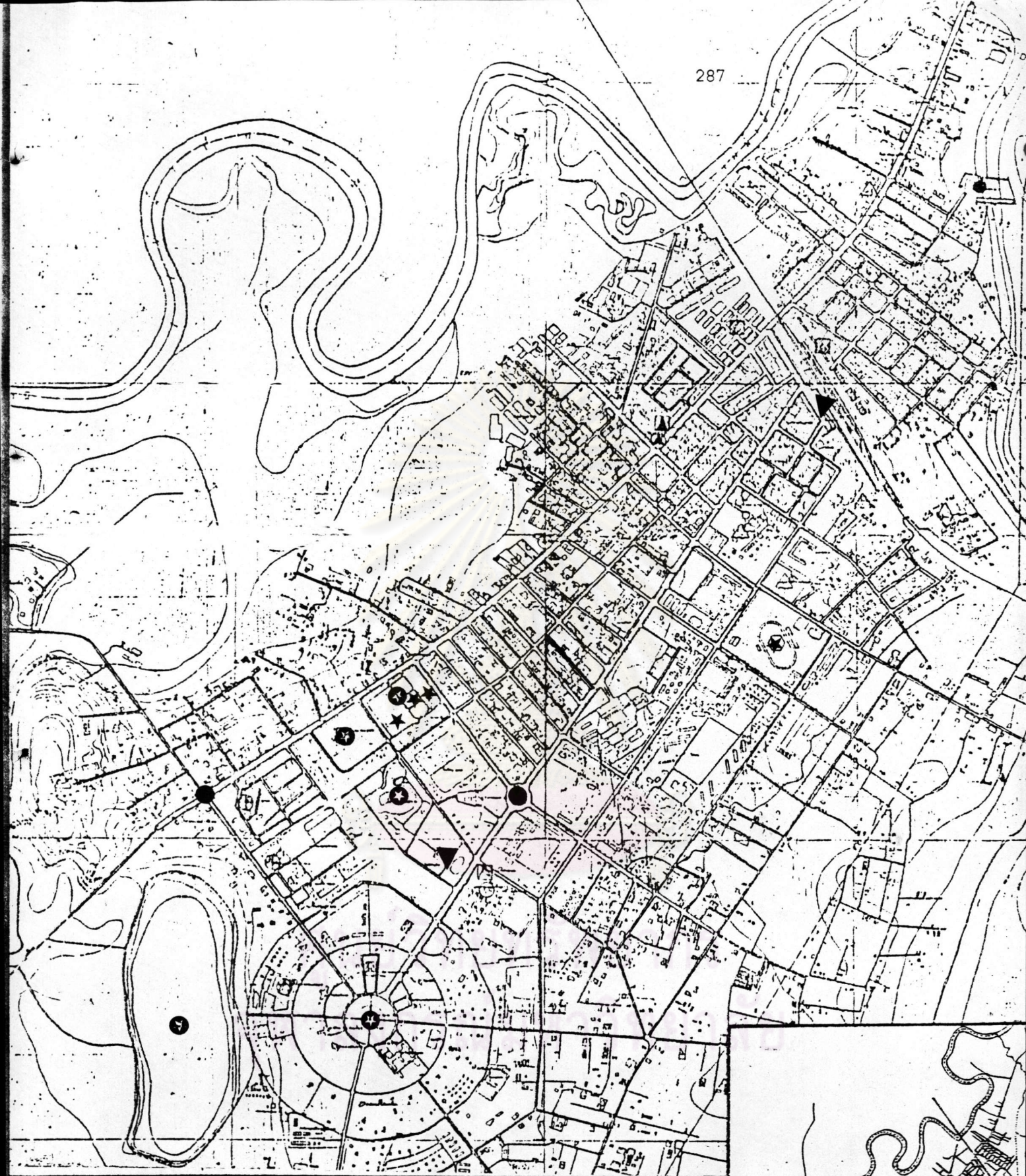


6. การโยกที่ดินเพื่อการสาธารณูปโภคและการสาธารณูปการ สถานที่ตั้งของหน่วยงานที่ให้บริการสาธารณูปโภคและการสาธารณูปการ จะกระจายอยู่ภายในเขตเทศบาล เป็นพื้นที่ 49.5 ไร่ ส่วนใหญ่จะเป็นพื้นที่ตั้งของอาคารที่ทำการ ซึ่งไม่ต้องการพื้นที่ขนาดใหญ่ ยกเว้นแต่กิจการ การประปา สถานีรถไฟ และศูนย์การโทรคมนาคมที่จำเป็นต้องใช้พื้นที่จำนวนมากในการดำเนินงาน ที่ตั้งของหน่วยงานเหล่านี้มีที่ตั้งกระจายตามแนวถนนสำคัญ 2 สาย คือ ถ.สีโรรส และ ถ.พิพิธภักดี เท่านั้น

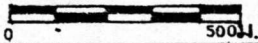
7. การโยกที่ดินเพื่อการพักผ่อนหย่อนใจ อันประกอบด้วย สวนสาธารณะ สนามกีฬา สวนหย่อม และสนามเด็กเล่น การโยกที่ดินประเภทนี้ ภายในเขตเทศบาลมีจำนวนเนื้อที่เท่ากับ 128 ไร่ จำแนกเป็น สวนสาธารณะ 6 แห่ง 128 ไร่ สวนหย่อม 2 แห่ง สนามกีฬา เฉพาะที่สังกัดเทศบาล 4 สนาม และสนามเด็กเล่น 2 แห่ง ที่ตั้งของสถานที่เหล่านี้ส่วนใหญ่กระจุกตัวอยู่ใกล้เคียงกัน โดยเฉพาะบริเวณ ถ.สุขยางค์ (แผนที่ 43) โดยมีสนามข้างเผือก เป็นสวนสาธารณะที่ใหญ่ที่สุด (84 ไร่) นอกจากนี้ สำนักงานเทศบาลมีแผนงานที่จะปรับปรุงพระบาทโกยขึ้นเป็นสวนสาธารณะแห่งใหม่ (เนื้อที่ 207 ไร่) ดังนั้น เมื่อการดำเนินงานเสร็จสิ้น เทศบาลเมืองจะมีพื้นที่สำหรับการพักผ่อนของประชากรเพิ่มขึ้น เท่ากับ 335 ไร่ ซึ่งเป็นพื้นที่เพียงพอสำหรับชุมชนระดับนี้ทีเดียว

พฤติกรรมการใช้ที่ดินของประชากรมุสลิมในเขตเทศบาล

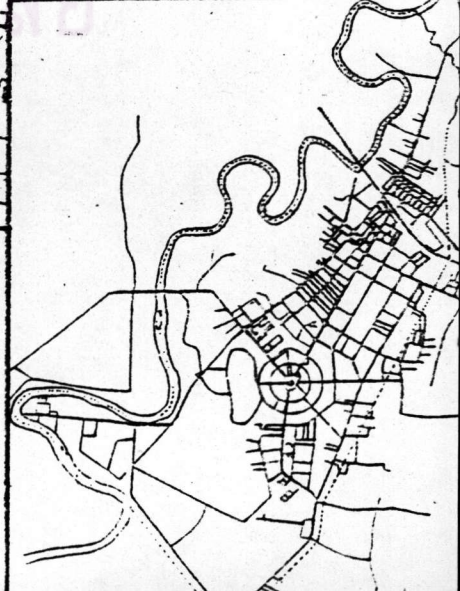
ดังได้กล่าวมาแล้วว่า ชุมชนเมืองของภูมิภาคนี้ นอกจากจะมีบทบาทในการให้บริการแก่ประชากรโดยทั่วไปเช่นเดียวกับชุมชนเมืองของภูมิภาคอื่น ๆ แล้ว ชุมชนเมืองในภูมิภาคนี้ ยังต้องมีหน้าที่พิเศษอันแตกต่างจากชุมชนอื่น ๆ ในฐานะที่ต้องให้บริการแก่ประชากรที่มีการดำเนินชีวิต โดยอยู่ภายใต้กรอบของคำสอนอิสลาม (ซึ่งถือเป็นธรรมนูญแห่งชีวิต อันเป็นเอกภาพและเปลี่ยนแปลงหรือแก้ไขในทางใดได้ไม่ได้) อีกด้วย ดังนั้น การวางแผนเมือง นอกจากจะต้องสอดคล้องกับวัฒนธรรมในรูปแบบทางนามธรรมแล้ว ยังเป็นหน้าที่ขององค์กรรัฐที่ต้องให้บริการสำหรับวัฒนธรรมทางวัตถุธรรม ซึ่งเป็นผลมาจาก (ทั้งโดยทางตรงและโดยทางอ้อม) บทบัญญัติทางคำสอน



การใช้ที่ดินเพื่อการสันทนาการ



- สวนสาธารณะ
- ★ สนามกีฬาของเทศบาล
- สวนหย่อม
- ▲ สนามเด็กเล่น



สำหรับกิจกรรมการใช้ที่ดินของประชากรกลุ่มต่าง ๆ พบว่า อาจแยกกลุ่มกิจกรรมออกเป็น 3 ประเภทใหญ่ ๆ คือ

1. กิจกรรมที่ใช้ร่วมกัน หมายถึง รูปแบบการใช้ที่ดินที่สอดคล้องกับทุกกลุ่ม กล่าวคือ ไม่ว่าประชากรที่นับถือศาสนาใด ๆ ก็สามารถใช้บริการร่วมกันได้ โดยไม่ขัดต่อความเชื่อและทัศนคติ ตลอดจนไม่ขัดต่อบทบัญญัติ กิจกรรมการใช้ที่ดินเหล่านี้ อาทิเช่น การใช้การสาธารณูปโภค การใช้บริการของสถาบันราชการ การใช้ที่ดินเพื่อการพักผ่อน การใช้ที่ดินเพื่ออุตสาหกรรม และ การใช้ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย เป็นต้น

2. กิจกรรมที่เป็นเอกสิทธิ์ของกลุ่มจะใช้ร่วมกันไม่ได้ เช่น การใช้ที่ดินเพื่อศาสนสถาน ซึ่งโดยบทบัญญัติทางศาสนาอิสลามห้ามประชากรมุสลิมร่วมพิธีกรรมทางศาสนาอื่น ๆ อย่างสิ้นเชิง

3. กิจกรรมการใช้ที่ดินที่มีลักษณะผสมระหว่าง ข้อ 1 กับ ข้อ 2 กล่าวคือ โดยหลักทั่วไปแล้ว กลุ่มประชากรทุกกลุ่มสามารถใช้ร่วมกันได้ ยกเว้นแต่ในรายละเอียดบางประการที่มีผลให้มุสลิมจำเป็นต้องมีบริการโดยเฉพาะ เช่น การค้า ซึ่งโดยบทบัญญัติไม่ห้ามมุสลิมค้าขาย แต่คำสอนจะวางกรอบการประกอบการค้าของมุสลิมไว้อย่างเด่นชัด และกิจการค้าบางประเภทหากผู้ค้าขายเป็นบุคคลศาสนาอื่น ๆ มุสลิมจะใช้ร้านค้าที่นั่น ๆ ไม่ได้ (ยกเว้นร้านค้าทำตามบทบัญญัติ) เช่น ร้านค้าเนื้อทุกประเภท ร้านอาหาร เป็นต้น นอกจากนี้ คำสอนยังได้กำหนดห้ามกิจการค้าบางประเภท ซึ่งถือเป็นการค้าต้องห้ามสำหรับมุสลิม เช่น ธุรกิจบันเทิงประเภทบาร์ ไนต์คลับ ธุรกิจการค้าสุราเมรัย ธุรกิจการพนัน เป็นต้น

การศึกษาที่อาจอนุมานเข้ากับประเภทนี้ได้เช่นกัน ซึ่งคำสอนอิสลามไม่ได้ห้ามมุสลิมเข้ารับการศึกษาในโรงเรียนของรัฐ หากว่ามีหลักสูตรที่สอดคล้องและเอื้ออำนวยต่อการเรียนรู้ศาสนาอิสลาม แต่สภาพการศึกษาในปัจจุบันพบว่า การศึกษาของสถานศึกษาทั่วไปยังไม่สามารถสนองต่อความต้องการดังกล่าวได้ ดังนั้น มุสลิมจึงยังต้องมีสถานศึกษาเป็นของตนเอง เพื่อให้การศึกษาเกี่ยวกับศาสนาแก่เยาวชนมุสลิม ที่เรียกว่า "ปอเนาะ" ซึ่งปัจจุบันแปรสภาพมาเป็นโรงเรียนราษฎร์ สอนศาสนาอิสลาม นั่นเอง

โดยแนวความคิดที่ได้กล่าวมาแล้วทำยบทที่ 3 (หน้า 128) ประกอบกับย่อหน้าข้างต้น เมื่อนำมาเทียบเคียงกับเทศบาลเมืองยะลา พบว่ามุสลิมจะมีเอกลักษณ์แตกต่างจากกลุ่มอื่น ๆ ในการใช้ที่ดิน 3 ประเภท คือ

1. การใช้ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย ประชากรมุสลิมจะเกาะกลุ่มอาศัยอยู่ใน 6 เขต ใหญ่ ๆ คือ

1.1 เขตชุมชนตลาดเก่า เป็นพื้นที่ที่มีประชากรมุสลิมกระจุกตัวอยู่มากที่สุด กล่าวคือ จากจำนวนมุสลิมในเขตเทศบาลทั้งหมด 8,267 คน จะอาศัยอยู่ในเขตนี้ เท่ากับ 6,030 คน คิดเป็นความหนาแน่นเฉลี่ย 5.40 คน/ไร่ ชุมชนตลาดเก่านี้ อาจถือได้ว่าเป็น ย่านของมุสลิมทีเดียว ถึงแม้ว่าเมื่อเทียบสัดส่วนกับกลุ่มอื่น ๆ แล้ว มุสลิมจะมีน้อยกว่าก็ตาม แต่เมื่อเทียบภายในกลุ่มเดียวกันพบว่ามุสลิมมีสัดส่วนมากกว่าอย่างสิ้นเชิง กล่าวคือ ในขณะที่ มุสลิม 72.94 % ของมุสลิมทั้งหมดอาศัยอยู่บนพื้นที่นี้ แต่กลุ่มไทยพุทธมีเพียง 16.56 % เท่านั้น นอกจากนี้ เมื่อพิจารณาการตั้งบ้านเรือนแล้ว ปรากฏว่า มีการแยกกลุ่มค่อนข้างชัดเจน คือ กลุ่ม ไทยพุทธจะอาศัยอยู่บริเวณพื้นที่ต่อเนื่องกับทางรถไฟ ตามแนวถนนวิฑูรธกิจตลอดไปจนถึงวัดยะลา-ธรรมราม ในขณะที่กลุ่มมุสลิมจะอาศัยลึกเข้าไปทางตอนในของพื้นที่ โดยเฉพาะถนนซอยต่าง ๆ บางซอยจะมีมุสลิมอาศัยแทบทั้งหมด เช่น ซอยพัฒนา ซอยรวมมุสลิม ซอยปราณี เป็นต้น

1.2 ชุมชนคลองบาโกย เป็นชุมชนมุสลิมเล็ก ๆ ซึ่งตั้งบ้านเรือนเรียงราย ตาม ถ.ลิโรรลั ประกอบด้วยบ้าน 37 หลัง เป็นประชากร 344 คน คิดเป็นความหนาแน่น ประชากร 9 คน/หลัง

1.3 ชุมชนละเตง เป็นชุมชนใหญ่รองลงมาจากเขตตลาดเก่า คือมีครัวเรือน มุสลิมประมาณ 55 ครัวเรือน คิดเป็นประชากร 407 คน ดังนั้นจึงได้ความหนาแน่นประชากร 7 คน/หลัง

1.4 ชุมชนลำแยกเวทิววัน หมายถึงกลุ่มประชากรที่ตั้งบ้านเรือนบริเวณลำแยก อันเกิดจาก ถ.เวทิววัน บรรจบกับถนนสายที่ 15 มีครัวเรือนประมาณ 169 หลัง เป็นประชากร 503 คน คิดเป็นความหนาแน่น 3 คน/หลัง

1.5 ชุมชนถนนสายที่ 15 เป็นชุมชนดั้งเดิมที่ตั้งบ้านเรือนเรียงรายตามถนนสายที่ 15 มีครัวเรือนประมาณ 37 หลัง ประชากร 107 คน ความหนาแน่น 3 คน/หลัง

1.6 ชุมชนมาลาบูบางกอก หมายถึง กลุ่มมุสลิมที่ตั้งอยู่ที่ ถ. ลูขยงค์ ตั้งแต่หน้า ค.ว.พ. ตลอดไปตามแนวถนนทางด้านใต้จนถึงบริเวณสี่แยก มีครัวเรือนมุสลิมประมาณ 52 ครัวเรือน คิดเป็นประชากร 513 คน และเป็นความหนาแน่น 9 คน/หลัง

2. การโยกที่ดินเพื่อการศึกษา ชุมชนเมืองยะลามีสถานศึกษาสำหรับประชากรมุสลิม 5 แห่ง มีพื้นที่รวมกันเท่ากับ 65 ไร่ ความหนาแน่นเฉลี่ย 13 ไร่/สถานศึกษา โรงเรียนเหล่านี้เป็นโรงเรียนในเขตเทศบาล 4 โรงเรียน รวมเนื้อที่ 40 ไร่ ความหนาแน่นเฉลี่ย 10 ไร่/โรงเรียน

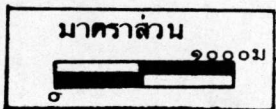
ที่ตั้งโรงเรียนจะอยู่ใกล้ชุมชนมุสลิมทั้ง 6 พื้นที่ กล่าวคือ ตั้งอยู่ในเขตตลาดเก่า 2 โรงเรียน เป็นพื้นที่ 11 ไร่ ชุมชนสะเตง 1 โรงเรียน (18 ไร่) และตั้งอยู่ในย่านการศึกษาอีก 1 โรงเรียน (11 ไร่) สำหรับโรงเรียนอีก 1 แห่ง ตั้งอยู่ที่บ้านอาลาลูตดิน ต. สะเตงนอก ซึ่งเป็นโรงเรียนที่ใหญ่ที่สุด คือมีพื้นที่ 25 ไร่

3. การโยกที่ดินเพื่อการศาสนา คำสนสถานของชุมชนเมืองมีจำนวนทั้งสิ้น 15 แห่ง เป็นพื้นที่ 164 ไร่ จำนวนเป็นวัดในพุทธศาสนา 8 แห่ง เนื้อที่ 153 ไร่ คำสนสถานของศาสนาอิสลาม 5 แห่ง และศาสนาคริสต์ 2 แห่ง

คำสนสถานของศาสนาอิสลาม เรียกว่า มัสยิด ทั้งหมด 5 แห่งนั้น มีที่ตั้งกระจายตามชุมชนมุสลิม โดยมีมัสยิดกลาง จ. ยะลา เป็นมัสยิดที่ใหญ่และสวยงามที่สุด สำหรับอีก 4 แห่ง มีลักษณะเป็นเรือนไม้สองชั้น สถาปัตยกรรมโดยเฉพาะเมื่อเปรียบเทียบกับคำสนสถานอื่น ๆ จะต้อยกว่ามาก ทั้ง ๆ ที่มีกิจกรรมไม่น้อยกว่ากันแต่อย่างใด



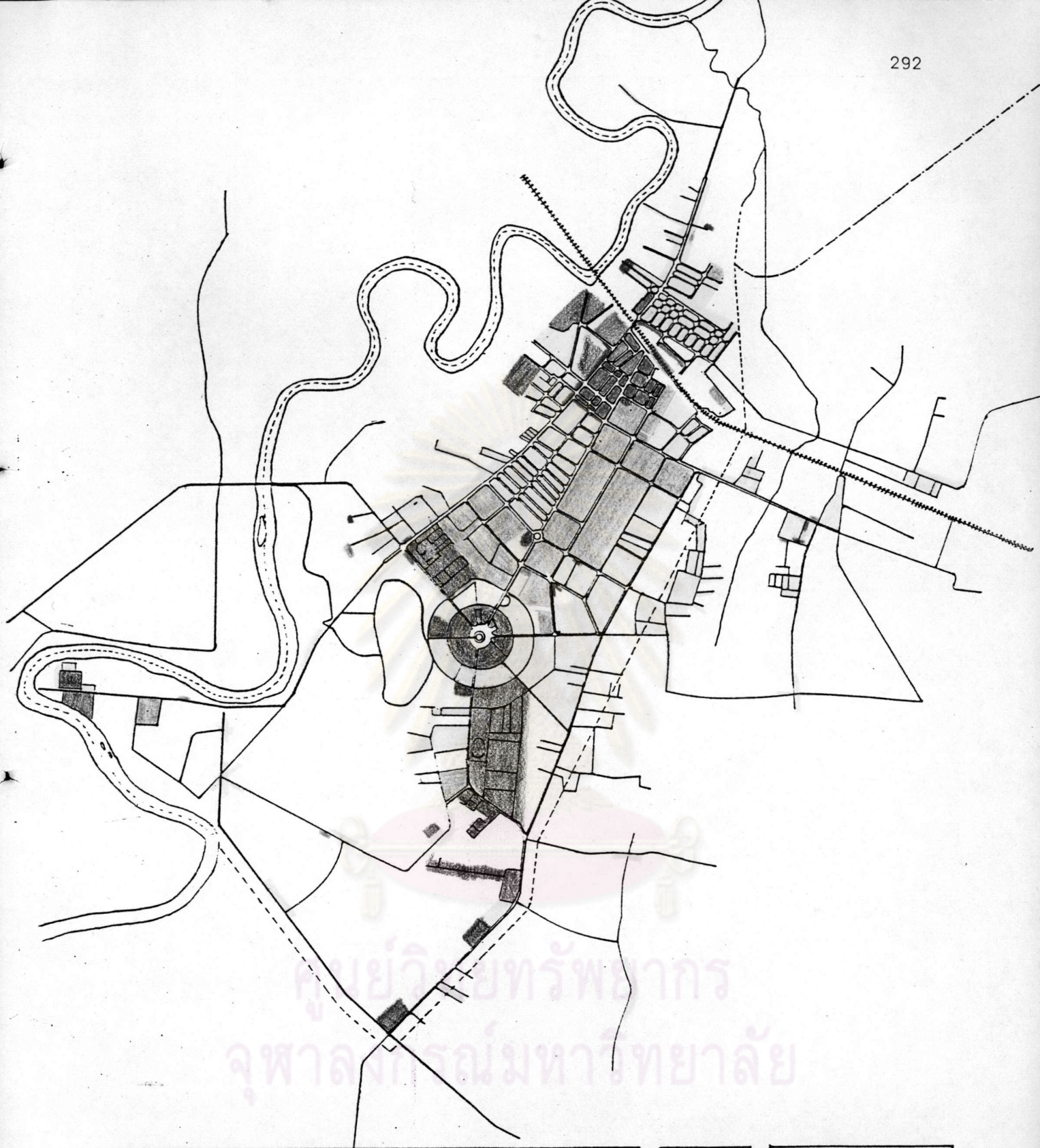
ที่ตั้งศาสนสถาน



- ★ วัดในพุทธศาสนา
- ⊙ มัสยิดกลางประจำจังหวัด
- ☆ มัสยิด
- โบสถ์ศาสนาคริสต์

แผนที่ 44

- เขตจังหวัด
- เขตเทศบาล



การใช้ที่ดิน พ.ศ. ๒๕๒๒



มาตราส่วน ๑:๑๐๐๐๐

| | | | |
|--|--|--|--|
| <p>ยานพาหนะ</p> <p>ยานการค้า</p> <p>ย่านอุตสาหกรรม</p> <p>วัด ศาสนสถาน</p> | | <p>โรงเรียน</p> <p>การสาธารณสุข</p> <p>สาธารณสุข</p> <p>สถานราชการ</p> <p>สวนสาธารณะ</p> <p>สวนผลไม้</p> | |
| <p>แผนที่</p> <p>----- เขตจังหวัด</p> <p>----- เขตเทศบาล</p> <p>..... สำนักงานเมือง</p> | | | |

ทิศทางการขยายตัวของเทศบาล

การขยายตัวของชุมชนนั้น หมายถึง ความสัมพันธ์ระหว่างความต้องการใช้ที่ดินสำหรับกิจกรรมต่าง ๆ ของมนุษย์กับศักยภาพของพื้นที่ที่เหมาะสมต่อกิจกรรมนั้น ๆ ซึ่งอาจขยายความต่อไปได้ว่า ความพร้อมของพื้นที่จะเป็นตัวกำหนดการขยายตัวการใช้ที่ดินให้เป็นไปในทิศทางใดนั่นเอง

สำหรับพื้นที่เทศบาลเมืองยะลา ในสภาพปัจจุบันความเหมาะสมของพื้นที่ต่อการรองรับกิจกรรมการใช้ที่ดินดังกล่าวถูกกำหนดโดยข้อจำกัด 3 ประการ คือ

1. ข้อจำกัดทางภูมิศาสตร์และปัญหาน้ำท่วม
2. นโยบายการพัฒนาเมืองในอดีต
3. ราคาที่ดิน

1. ข้อจำกัดทางภูมิศาสตร์และปัญหาน้ำท่วม เนื่องจากเขตเทศบาลตั้งอยู่ระหว่างลักษณะภูมิประเทศที่สำคัญ 2 ประการ คือ ทางทิศตะวันตกมีแม่น้ำปัตตานีเป็นเส้นแบ่งเขต และทางทิศใต้มีภูเขาเป็นเส้นแบ่งเขตลักษณะทางภูมิศาสตร์ ทั้ง 2 ประการ เป็นอุปสรรคที่สำคัญอย่างหนึ่งต่อการขยายตัวของเมือง กล่าวคือ แม่น้ำปัตตานีเป็นอุปสรรคที่สำคัญที่สุด เพราะเป็นปัจจัยที่ทำให้เกิดปัญหาน้ำท่วม ซึ่งถือเป็นปัญหาที่เทศบาลต้องเผชิญทุกปี ทั้งนี้โดยสภาพภูมิศาสตร์แล้วเทศบาลตั้งอยู่ในเขตภูมิอากาศที่มีฝนตกตลอดปี โดยเฉพาะในฤดูน้ำหลากจะมีน้ำมากเกินกว่าแม่น้ำจะระบายได้ทัน จึงเกิดปัญหาน้ำท่วมตลอดพื้นที่สองฝั่งแม่น้ำ สำหรับเขตเทศบาลพื้นที่ที่ต้องประสบปัญหาน้ำท่วม คือ พื้นที่ราบลุ่ม ซึ่งเป็นพื้นที่ที่ตั้งอยู่ระหว่างฝั่งขวาของแม่น้ำกับ ถ.สิโรธรส โดยเริ่มต้นตั้งแต่หลังเรือนจำ (ตอนล่างเทศบาล) ไปจนถึงเขตตำบลเหนือที่ห้วยแมเมาะ ดังนั้น สภาพการใช้ที่ดินของพื้นที่เหล่านี้ ส่วนใหญ่เป็นที่ว่างเปล่าหรือไม่ก็เป็นสวนยางพาราเก่า เพราะสภาพน้ำท่วมสูงมากไม่เหมาะต่อกิจกรรมใด ๆ สำหรับพื้นที่อีกบริเวณหนึ่งที่ต้องประสบกับปัญหาน้ำท่วมคือบริเวณที่ลุ่มพรุแมเมาะ ซึ่งจะได้รับน้ำส่วนหนึ่งจากห้วยแมเมาะ และน้ำฝน จากเนินเขาในเขตจ.ปัตตานี ไหลลงที่ลุ่มที่พรุแมเมาะ

สภาพน้ำท่วม ปัจจุบันยังไม่เป็นปัญหาต่อเขตก่อสร้าง (built up area) มากนัก เนื่องจากระบบการระบายน้ำที่ดี ยกเว้นแต่บางพื้นที่ที่อยู่ใกล้แม่น้ำ เช่น บริเวณถนนอุตสาหกรรม ในขณะที่พื้นที่เมืองส่วนใหญ่จะสิ้นสุดขอบเขต built up area บนพื้นที่ที่ปลอดภัยจากน้ำท่วมมากที่สุด ดังนั้น จึงเห็นได้ว่า พื้นที่ถนนแยกจาก ถ.สิโรธรส จะลึกเพียงใดขึ้นอยู่กับพื้นที่น้ำท่วมถึง คือพื้นที่สภาพปกติน้ำจะไม่ท่วม ยกเว้นแต่จะมีน้ำมากผิดปกติเท่านั้น

อย่างไรก็ตาม พื้นที่ประสบปัญหาน้ำท่วมนี้ โดยเฉพาะพื้นที่ระหว่าง ถ.สิโรธรส กับแม่น้ำ ทางสำนักงานเทศบาลมีนโยบายที่จะเปิดพื้นที่ว่างส่วนนี้ให้มีศักยภาพในการใช้ตั้งถิ่นฐาน โดยได้ดำเนินการสร้างถนนเป็นแนว เชื่อมกันน้ำยาว 5.5 กม. โดยเชื่อมระหว่าง ถ.เพชรเกษม กับ ถ.พุทธมิทธิ ดังนั้น หากการสร้างถนนสำเร็จและได้รับการพัฒนาในด้านสาธารณูปโภคและสาธารณูปการแล้ว พื้นที่ส่วนนี้จะเป็นอีกบริเวณหนึ่งที่รองรับการขยายตัวได้ในอนาคต

สำหรับพื้นที่ภูเขาทางตอนล่างนั้น ถึงแม้จะไม่มีปัญหาน้ำท่วม แต่สภาพพื้นที่สูงจะมีอุปสรรคต่อการให้บริการสาธารณูปโภค โดยเฉพาะการประปาจะมีปัญหาเรื่องแรงดันน้ำไม่เพียงพอ นอกจากนี้ โดยสภาพการใช้ที่ดินพื้นที่บริเวณนี้ เป็นเขตสงวนสำหรับสถาบันราชการ โดยเฉพาะพื้นที่ภูเขา ปัจจุบันเป็นส่วนทดลองการยางของกระทรวงเกษตร ดังนั้น จึงเป็นพื้นที่ต้องห้ามสำหรับกิจกรรมอื่น ๆ

2. นโยบายการพัฒนาเมือง เนื่องจากเขต built-up area ปัจจุบันเป็นผลมาจากการวางผัง โดยได้ย้ายหน่วยงานราชการจากที่เดิมมาไว้ที่ศูนย์ราชการแห่งใหม่ ซึ่งเป็นที่ตั้งปัจจุบัน ดังนั้น การพัฒนาเมืองจึงเน้นบนพื้นที่แห่งใหม่มากที่สุดในทุก ๆ ด้าน ในขณะที่พื้นที่เมืองเดิม (ชุมชนสะเตง) กลับถูกทอดทิ้ง ผลจากนโยบายดังนี้ จึงเห็นได้อย่างชัดเจนว่า พื้นที่เทศบาลตั้งแต่วงเวียนศาลหลักเมือง ตลอดลงมาทางใต้ครอบคลุม ถ.เวฬุวัน ชุมชนสะเตงและสิ้นสุดที่ถนนสายที่ 15 ยังคงมีสภาพเป็นเขตเกษตรกรรม พื้นที่ส่วนใหญ่ทำนา สภาพพื้นที่ได้รับการพัฒนาน้อยมาก โดยเฉพาะโครงข่ายถนนยังคงมีเท่าเดิม และที่ตั้งชุมชนต่าง ๆ ยังอยู่ในสภาพเดิม สิ่งเดียวที่ถือได้ว่าเป็นพื้นที่ที่ได้รับการพัฒนาบ้างก็คือการให้บริการด้านไฟฟ้า

แนวทางการพัฒนาเมืองดังนี้ ทำให้พื้นที่ส่วนนี้เป็นอุปสรรคต่อการรองรับการขยายตัว เนื่องจากความขาดความพร้อมในทางด้านกิจการสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ

3. ราคาที่ดิน จากการประเมินราคาที่ดินปานกลางของสำนักงานที่ดิน จ.ยะลา ปรากฏว่า ราคาที่ดินภายในเขตเทศบาลต่ำที่สุด ราคาไร่ละ 100,000 บาท จนกระทั่งราคา สูงสุดคือไร่ละ 4,000,000 บาท ราคาที่ดินของแต่ละพื้นที่จะแตกต่างกันไปตามความเหมาะสม และทำเลของพื้นที่นั้น ๆ ทั้งนี้ จากแผนที่ 46 เห็นได้ว่า พื้นที่ในเขตเทศบาลที่มีราคาที่ดินแพง มากกว่าไร่ละ 1,000,000 บาทนั้น แทบทั้งหมดจะเป็นพื้นที่ระหว่าง ถ.สิโรธรส กับ ถ.พิพิธภักดี โดยเริ่มจาก ถ.เทศบาล 1 ไปจนถึงทางรถไฟ พื้นที่เมืองส่วนนี้ ประกอบด้วยเขตสถาปนาราชการ เขตที่อยู่อาศัย และเขตพาณิชย์กรรม ซึ่งมีราคาน้อยที่สุดไร่ละ 1,000,000 บาท จนกระทั่งถึง ไร่ละ 4,000,000 บาท

สำหรับบริเวณที่มีราคาที่ดินแพงรองลงมา คือ ระหว่างไร่ละ 5 - 8 แสนบาท นั้น ส่วนใหญ่จะเป็นพื้นที่ระหว่าง ถ.เทศบาล กับ ถ.ผังเมือง 4 ซึ่งแสดงถึงแนวโน้มการขยายตัว ชุ่มชนทางด้านนี้ โดยเฉพาะการก่อสร้างถนนผังเมือง 4 เพื่อเปิดพื้นที่ ทำให้ราคาที่ดินแพงตามขึ้นไปด้วย

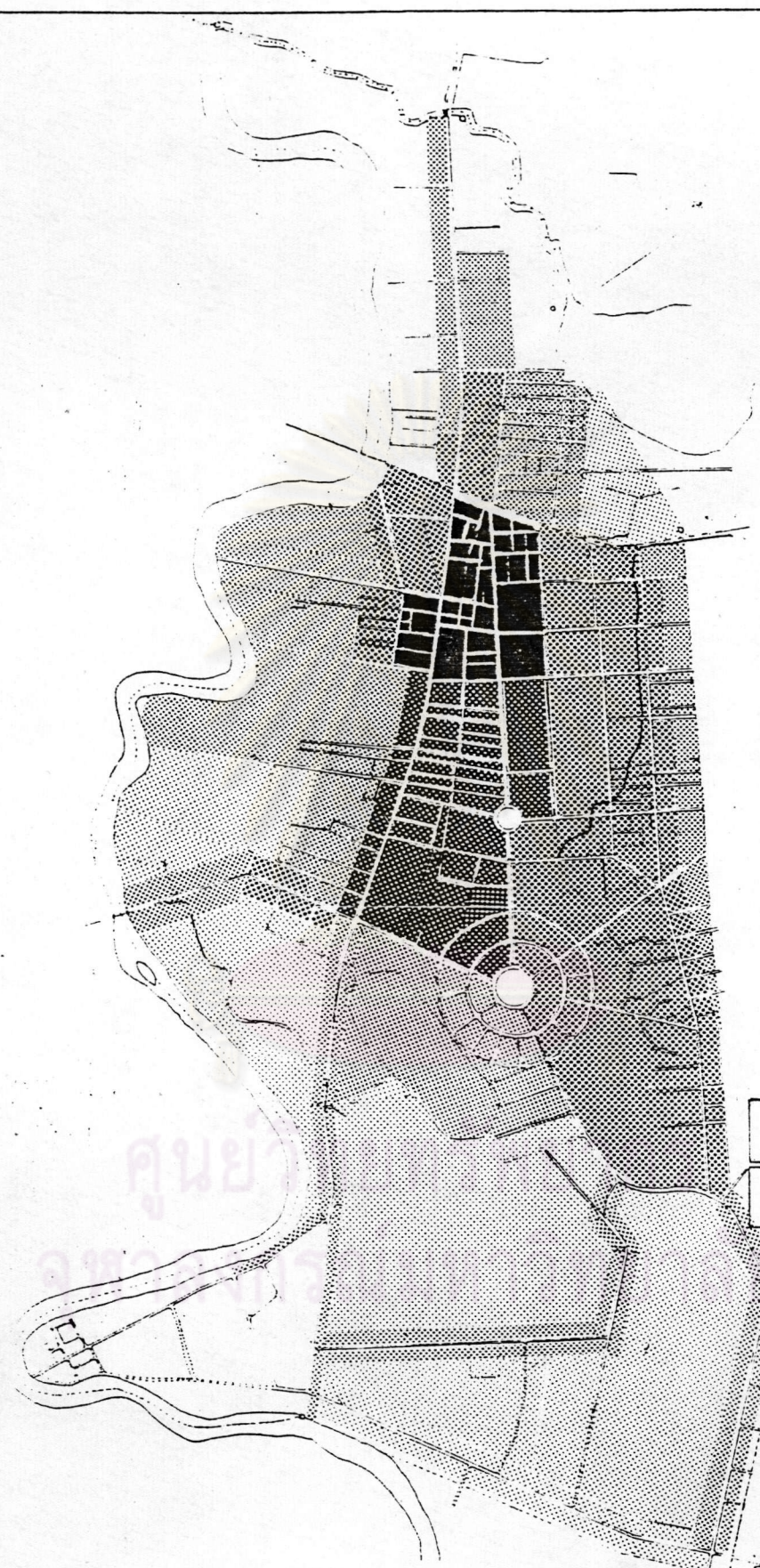
พื้นที่เมืองที่มีราคาที่ดินถูกที่สุด ตั้งแต่ไร่ละ 2 แสนบาทลงมา ทั้งหมดจะเป็นพื้นที่ที่มีปัญหาทั้งสิ้น โดยเฉพาะปัญหาน้ำท่วม และปัญหาการขาดแคลนสาธารณูปโภคก็ตาม พื้นที่ส่วนนี้ แม้ราคาที่ดินจะถูกแต่มีศักยภาพต่ำที่สุด

จากที่กล่าวมา ปรากฏว่า สภาพเทศบาลตกอยู่ภายใต้วงล้อมของข้อจำกัดการ ขยายตัวใน 3 ทิศทาง กล่าวคือ

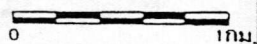
พื้นที่ทางด้านตะวันตก เป็นการขยายตัวเข้าหาแม่น้ำปัตตานี ซึ่งปัจจุบันยังต้อง เผชิญปัญหาน้ำท่วมอยู่ แม้ว่าในอนาคตการก่อสร้างถนนที่เป็นเขื่อนจะเสร็จสิ้นก็ตาม พื้นที่บริเวณนี้ ยังต้องการการพัฒนาทางด้านสาธารณูปโภคและการสาธารณูปการอีกมาก







พื้นที่ทางทิศเหนือ ก็ประสบกับปัญหาน้ำท่วมเช่นเดียวกัน เพราะส่วนใหญ่มีสภาพ เป็นที่ลุ่ม

พื้นที่ทางด้านทิศใต้ของเทศบาล ส่วนหนึ่งเป็นพื้นที่ต่อยทางด้านสาธารณูปโภคและ สาธารณูปการ ซึ่งทำให้ไม่เหมาะต่อกิจกรรมการใช้ที่ดินบางประเภท ในขณะที่พื้นที่อีกส่วนหนึ่งเป็น เขตสงวนสำหรับส่วนทดลองการส่วนบาง



ราคาที่ดินปานกลาง



-  > ไร่ละ ๒ ล้านบาท
-  ไร่ละ ๑-๒ ล้านบาท
-  ไร่ละ ๕-๘ แสนบาท
-  ไร่ละ ๒-๔ แสนบาท
-  ไร่ละ ๑-๒ แสนบาท
-  < ไร่ละ ๑ แสนบาท

แผนที่ 46

ที่มา สำนักงานที่ดินจังหวัดยะลา

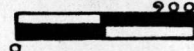


การขยายตัวของเมือง



มาตราส่วน

๑๐๐๐๐



แผนที่ 47



ทิศทางการขยายตัวของเมือง

..... เขตจังหวัด

----- เขตเทศบาล

ทิศตะวันออก เป็นพื้นที่ที่เหมาะสมมากที่สุด เนื่องจากไม่มีปัญหาน้ำท่วมและมีการสาธารณูปโภคและสาธารณูปการพร้อมกว่าพื้นที่ว่างอื่น ๆ

โดยสภาพปัจจุบัน จึงสรุปได้ว่า ทิศทางการขยายตัวของเทศบาลจึงเป็นไปได้ 2 ทิศทาง

1. กิจการที่ต้องอาศัยลักษณะพิเศษของพื้นที่ในการประกอบการ เช่น การพาณิชย์กรรม กิจการเหล่านี้ต้องการที่ตั้งในเขตธุรกิจ ซึ่งสภาพปัจจุบันไม่สามารถขยายตัวในแนวราบได้ (Horizontal expansion) จึงต้องขยายตัวในแนวตั้ง (Verticle expansion) ละให้ขยายตัวได้สูงเพียงใดก็ต้องคำนึงถึงความปลอดภัยและประสิทธิภาพในการดับเพลิง

2. กิจการที่ไม่ต้องอาศัยลักษณะพิเศษของพื้นที่ เช่น การอยู่อาศัย การอุตสาหกรรม สถาปนาราชการ กิจการเหล่านี้อาจขยายตัวได้โดย

2.1 ขยายตัวภายในพื้นที่ built-up area ปัจจุบันเพราะสภาพการใช้พื้นที่ยังคงมีพื้นที่ว่างอีกมาก ซึ่งเป็นพื้นที่เหมาะสมต่อการรองรับกิจกรรมต่าง ๆ มากที่สุด

2.2 ขยายตัวไปทางทิศตะวันออกของเทศบาล พื้นที่บริเวณนี้เกิดจากการเตรียมพื้นที่ไว้เพื่อการขยายตัวโดยเฉพาะ โดยเทศบาลได้สร้าง ถ.ผังเมือง 4 และซอยต่าง ๆ ขึ้นเพื่อเปิดพื้นที่ ดังนั้น ปัจจุบันพบว่าเริ่มมีประชากรเข้าไปอาศัย ถึงแม้ว่ายังมีจำนวนน้อยก็ตาม แต่ในอนาคตมีแนวโน้มที่เป็นเขตที่อยู่อาศัยที่หนาแน่นบริเวณหนึ่ง

สรุป พื้นที่การใช้ที่ดินของชุมชนเมืองยะลา ขึ้นอยู่กับกิจกรรมที่สำคัญ 3 ประเภท คือ ที่อยู่อาศัย การศึกษา และสถาปนาราชการ โดยเฉพาะการใช้ที่ดิน 2 ประเภทหลัง เมืองยะลา อาจถือเป็นศูนย์กลางได้ทีเดียว

รูปแบบการใช้ที่ดินของเมืองยะลา เติบโตขึ้นอย่างช้า ๆ โดยยึดถือตามแผนผังเมือง เป็นแม่บท โดยกำหนดให้กิจกรรมใช้ที่ดินแต่ละประเภทมีการเกาะกลุ่มอย่างชัดเจน ดังนั้น การใช้ที่ดินเทศบาลเมืองยะลาจึงอาจสะท้อนให้เห็นถึงความเป็นจริงของวิยาการดำเนินการวางแผนเมืองได้ดี โดยเฉพาะสามารถใช้เป็นข้อพิสูจน์ให้เห็นได้อย่างชัดเจนถึงสภาพชุมชนที่เติบโต โดยมีแผนรองรับ ดังนั้น คำกล่าวที่ว่า การวางผังเมืองเป็นสิ่งสิ้นเปลือง โดยเฉพาะเมื่อนำมาใช้กับชุมชนเมืองของประเทศไทย จึงเป็นคำกล่าวที่มองผ่านชุมชนเมืองยะลาอย่างสิ้นเชิง

แนวทางการวางแผนพัฒนาเทศบาลเมืองยะลา

เทศบาลเมืองยะลาเป็นชุมชนเมืองอีกแห่งหนึ่งที่มีการเติบโตต่อเนื่องตลอดเวลา การเติบโตของเทศบาลนั้น เป็นไปตามแผนผังเมือง ที่กรมโยธาธิการวางไว้ แต่เนื่องจากแผนผังเมืองดังกล่าวเป็นแผนพัฒนาเมืองที่วางไว้ยาวนาน และเป็นแผนในระดับกว้าง ๆ (Master plan) ประกอบกับชุมชนปัจจุบันเติบโตจนเกือบเต็มพื้นที่วางแผน ดังนั้น สภาพชุมชนปัจจุบัน จึงต้องการแผนฉบับใหม่ที่สอดคล้องกับสภาพของชุมชนทั้งโดยสภาพทั่วไป และโดยสภาพพิเศษ แผนพัฒนาเมืองดังกล่าวนี้ ยังคงเน้นความต่อเนื่องจากแผนฉบับเดิม โดยเหตุนี้ ในการศึกษาขั้นต่อไป จึงเป็นการนำเสนอแนวทางการวางแผนพัฒนาเทศบาลเมืองยะลา โดยนำผลจากการที่ได้ศึกษาสภาพชุมชนปัจจุบัน มาประยุกต์กับแนวความคิดเกี่ยวกับชุมชนเมืองที่มีลักษณะพิเศษของภูมิภาคสี่จังหวัดชายแดนภาคใต้

ปัญหาการพัฒนาเมือง

จากการศึกษาโครงสร้างทางกายภาพ ประชากร เศรษฐกิจ สังคม การใช้ที่ดิน ตลอดจนสภาพกลุ่มชาติพันธุ์ในเมือง (Urban ethnicity) สามารถประมวลปัญหาอันเป็นอุปสรรคต่อการวางแผนพัฒนาได้ 6 ปัญหาใหญ่ ๆ คือ

1. ปัญหาทางกายภาพ ประกอบด้วย ปัญหาย่อย 5 ประการ
 - 1.1 ปัญหาน้ำท่วมอันเนื่องมาจากสภาพภูมิศาสตร์
 - 1.2 ปัญหาพื้นที่ราบลุ่มน้ำขัง ซึ่งเป็นข้อจำกัดต่อการขยายตัวของเมือง
 - 1.3 ปัญหาพื้นที่สูงทางด้านใต้ ทำให้เป็นอุปสรรคต่อการขยายบริการด้านประปา
 - 1.4 ปัญหาการตั้งถิ่นของคูคลองที่รองรับการระบายน้ำ
 - 1.5 ปัญหามลภาวะอันเนื่องมาจากน้ำทิ้งของชุมชน
2. ปัญหาการบริการสังคม แยกออกเป็นย่อย 5 ประการ
 - 2.1 ปัญหาความแออัดของตลาด
 - 2.2 ปัญหาการให้บริการทางสาธารณสุขไม่เพียงพอ
 - 2.3 โครงข่ายและประสิทธิภาพในการให้บริการประปาไม่เพียงพอ
 - 2.4 การกำจัดขยะมูลฝอย
 - 2.5 ประสิทธิภาพการดับเพลิง

3. ปัญหาการคมนาคมขนส่ง
 - 3.1 ขาดสถานีขนส่งรถโดยสาร
 - 3.2 ปัญหาการจราจรแออัดหลังสถานีรถไฟ
 - 3.3 ปัญหาความเสื่อมโทรมของผิวการจราจร
 - 3.4 ปัญหาการขาดทางเท้าที่ได้มาตรฐาน

4. ปัญหาทางการบริหาร
 - 4.1 ปัญหาการคลังท้องถิ่น
 - 4.2 ปัญหาบุคคลากรไม่เพียงพอ
 - 4.3 ปัญหาการก่อสร้างไม่เหมาะสม
 - 4.4 ปัญหาวัสดุอุปกรณ์ไม่เพียงพอ

5. ปัญหาการไย่ที่ดิน
 - 5.1 การขาดการวางแผนสำหรับการไย่ที่ดินของย่านอุตสาหกรรม
 - 5.2 ปัญหาการเก็งกำไรที่ดิน
 - 5.3 การเติบโตที่ขาดการควบคุมของเขตชานเมือง
 - 5.4 ปัญหาขาดการวางผังแม่บทบนพื้นที่ว่างเปล่า

6. ปัญหากลุ่มชาติพันธุ์
 - 6.1 การศึกษาของรัฐไม่เหมาะสมสำหรับบริการประชากรมุสลิม
 - 6.2 ปัญหาค่าขนส่งสถานเสื่อมโทรม
 - 6.3 โครงสร้างพื้นฐานในเขตชุมชนมุสลิม

การลำดับและความสัมพันธ์ของปัญหา

ปัญหาต่าง ๆ ที่กล่าวมาทั้งสิ้น 25 ปัญหานั้น หากจะวางแผนเพื่อดำเนินการแก้ไขปัญหาทั้งหมดให้สำเร็จในทันทีนั้นโดยย่อเป็นไปได้อย่าง ทั้งนี้ เพราะความยากง่ายของแต่ละปัญหาแตกต่างกัน ปัญหาบางประการก็สามารถดำเนินการได้โดยง่าย ในขณะที่บางปัญหาต้องอาศัยระยะเวลายาวนาน

และนอกจากนี้ ปัญหาแต่ละปัญหาก็อาจมีความสัมพันธ์ระหว่างกัน คือ การดำเนินการแก้ไขปัญหาหนึ่งอาจมีผลให้มีการแก้ไขปัญหาอื่น ๆ ได้ด้วย ดังนั้น ในการวางแผนเพื่อแก้ไขปัญหาต่าง ๆ เหล่านี้ จึงต้องจัดลำดับความสำคัญของปัญหา และศึกษาความสัมพันธ์ของปัญหา ก่อนดังนี้¹

การจัดลำดับความสำคัญของปัญหา เป็นการศึกษาปัญหาเพื่อเป็นพื้นฐานเบื้องต้นในการตัดสินใจต่อการดำเนินงาน ซึ่งในการจัดลำดับดังกล่าวนี้ จะคำนึงถึงองค์ประกอบ 2 ประการ คือ

1. ขนาดและความรุนแรงของปัญหา หมายถึง การประเมินบทบาทของปัญหาในฐานะเป็นอุปสรรคต่อการพัฒนาเมือง ปัญหาแต่ละปัญหาจะเป็นอุปสรรคต่อการพัฒนาแตกต่างกัน บางปัญหาหากไม่แก้ไขโดยเร็วจะทำให้เกิดความเสียหายมาก หรืออาจต้องเสียค่าใช้จ่ายสูงมาก หากดำเนินการในระยะยาว ในขณะที่บางปัญหามีผลในทางตรงข้าม คือถึงแม้จะเป็นปัญหาแต่ก็มีผลน้อย เมื่อเปรียบเทียบกับปัญหาอื่น ๆ
2. ความยากง่ายในการดำเนินการ หมายถึง การประเมินปัญหาโดยใช้ประสิทธิภาพในการดำเนินการขององค์กรท้องถิ่นเป็นพื้นฐาน ทั้งนี้ เพราะความสามารถในการดำเนินการขององค์กรท้องถิ่นต่อปัญหาต่าง ๆ มีข้อจำกัดบางประการ เช่น บางปัญหามีข้อจำกัดในทางด้านอำนาจของเทศบาล ในขณะที่บางปัญหามีข้อจำกัดเกี่ยวกับงบประมาณ, บุคคลากร, วัสดุเครื่องใช้ เป็นต้น

เกณฑ์การให้คะแนน

ในการประเมินปัญหาตามข้อ 1 และ ข้อ 2 เพื่อได้ผลสุดท้ายคือลำดับความสำคัญของปัญหาใช้วิธีการให้คะแนนแต่ละปัญหา ทั้งนี้ ผลที่ได้จะทำให้สะดวกต่อการพิจารณา โดยมีรายละเอียด ดังนี้

1. การให้คะแนนถ่วงน้ำหนัก หมายถึง การให้ค่าความสัมพันธ์ระหว่าง ความร้ายแรงกับ ความยากง่าย ในการดำเนินการซึ่งจะให้ค่าคะแนน ดังนี้

¹ ประพันธ์ วิชาศิลป์ "แผนนโยบายการพัฒนาชุมชนเทศบาลเมืองลพบุรี" (วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารศึกษาศาสตร์ ภาควิชาผังเมือง จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2524), หน้า

1.1 ขนาดและความร้ายแรงของปัญหา ให้ค่าคะแนน 3

1.2 ความยากง่ายในการดำเนินการ ให้ค่าคะแนน 1

2. การให้ค่าคะแนนแต่ละปัญหา แบ่งออกเป็น

2.1 ขนาดและความร้ายแรงของปัญหา แบ่งการให้ค่าคะแนนออกตามความร้ายแรงของปัญหา เป็น 4 ระดับ ดังนี้

2.1.1 ปัญหาที่มีขนาดเล็ก มีความร้ายแรงน้อย หากไม่ดำเนินการแก้ไขในทันทีก็จะไม่ส่งผลกระทบต่อพัฒนามาก ปัญหากลุ่มนี้ ให้ค่าคะแนน เท่ากับ 1

2.1.2 ปัญหาที่มีความรุนแรงปานกลาง ให้ค่าคะแนน 2

2.1.3 ปัญหาที่มีความรุนแรงมาก ก่อให้เกิดผลเสียมาก ให้ค่าคะแนน 3

2.1.4 ปัญหาที่มีขนาดและความรุนแรงมากที่สุด จำเป็นต้องการดำเนินการอย่างรีบด่วน หากละเลยจะก่อผลเสียต่อชุมชนมาก ให้ค่าคะแนน 4

2.2 ความยากง่ายในการดำเนินการ แบ่งระดับการให้คะแนนเป็น 5 ระดับ ดังนี้

2.2.1 องค์กรส่วนท้องถิ่นไม่สามารถดำเนินการได้ ให้คะแนน 0

2.2.2 ท้องถิ่นสามารถดำเนินการได้ยากมาก ให้คะแนน 1

2.2.3 ท้องถิ่นสามารถดำเนินการได้ยาก ให้คะแนน 2

2.2.4 ท้องถิ่นสามารถดำเนินการได้ง่าย ให้คะแนน 3

2.2.5 ท้องถิ่นสามารถดำเนินการได้ง่ายมาก ให้คะแนน 4

2.1 ค่าคะแนนขนาดและความร้ายแรงของปัญหา

| ลำดับที่ | ปัญหา | คะแนน | เหตุผล |
|----------|-------------------|-------|--|
| 1 | น้ำท่วม | 4 | เป็นอุปสรรคที่สำคัญต่อการขยายตัวของเมือง และทำให้เกิดพื้นที่ที่ไร้ประโยชน์ไม่ได้ถึงร้อยละ 33 |
| 2 | พื้นที่ราบลุ่ม | 2 | พื้นที่เหล่านี้ทำให้เพิ่มค่าใช้จ่ายสูงขึ้นในการพัฒนาพื้นที่ |
| 3 | การระบายน้ำ | 3 | พื้นที่เมืองมีโครงข่ายการระบายน้ำ โดยระบบท่อระบายน้ำเพียงเฉพาะในเขต Built-up area เท่านั้น ในขณะที่พื้นที่ส่วนอื่น ๆ ใช้การระบายน้ำโดยธรรมชาติ |
| 4 | ปัญหาน้ำทิ้ง | 3 | น้ำทิ้งจากท่อระบายน้ำทั้งหมด ก่อให้เกิดปัญหาสิ่งแวดล้อมเนื่องจากไม่ได้ผ่านการทำให้ماءสะอาด |
| 5 | ความแออัดของตลาด | 1 | ยังไม่ส่งผลในระยะเวลานี้ใกล้ เนื่องจากการส่งเสริมตลาดเพื่อสินค้าเกษตรขึ้น จึงทำให้ระบายสินค้าเกษตรในตลาดล้นไปบ้าง |
| 6 | การสาธารณสุข | 1 | พื้นที่ในเขตเมืองอยู่ในเขตบริการของการสาธารณสุข |
| 7 | การประปา | 2 | พื้นที่เขตสิ่งก่อสร้าง (Built-up area) ส่วนใหญ่จะได้รับบริการประปา ยกเว้นเขตพื้นที่สูงที่ต้องเพิ่มประสิทธิภาพการส่งน้ำ |
| 8 | การกำจัดขยะมูลฝอย | 1 | พื้นที่ที่มีปัญหาในการคัดเก็บขยะมูลฝอย ส่วนใหญ่เป็นพื้นที่เปิดใหม่ถนนฝั่งเมือง 4 |

| ลำดับที่ | ปัญหา | คะแนน | เหตุผล |
|----------|---------------------------|-------|---|
| 9 | การดับเพลิง | 1 | พื้นที่เมืองส่วนใหญ่ยังอยู่ในประสิทธิภาพการดับเพลิง เนื่องจากความสูงอาคารโดยเฉลี่ย 1 ชั้น ยกเว้นในเขต CBD ซึ่งเป็นที่ตั้งของตึกสูงเกินกว่า 3 ชั้น ทำให้มีปัญหาในการดับเพลิง |
| 10 | สถานีขนส่ง | 4 | ส่งผลกระทบต่อความปลอดภัยระเบียบของการจราจรในชุมชน |
| 11 | การจราจร | 1 | เป็นปัญหาเฉพาะพื้นที่หลังสถานีรถไฟ ไม่ส่งผลกระทบต่อระบบการจราจรทั้งชุมชน |
| 12 | ผิวการจราจร | 2 | ถนนส่วนใหญ่ลาดยางแอสฟัลท์ซึ่งมีอายุการใช้งานน้อย ดังนั้นจึงต้องซ่อมแซมบ่อยครั้ง ทำให้เปลืองงบประมาณ |
| 13 | การคลังท้องถิ่น | 3 | โครงสร้างการคลังแม้จะมีเงินเหลือ แต่งบประมาณรายรับยังไม่สามารถให้การอุดหนุนการพัฒนาต่อโครงการใหญ่ ๆ ได้ |
| 14 | บุคคลากร | 2 | จำนวนเจ้าหน้าที่การปฏิบัติงานไม่สอดคล้องกับพื้นที่รับผิดชอบ โดยเฉพาะเจ้าหน้าที่รักษาความสะอาด |
| 15 | การเลือกตั้ง | 3 | การเลือกตั้งการบริหารไม่เหมาะสมสำหรับชุมชนเมืองลักษณะพิเศษ |
| 16 | วัสดุอุปกรณ์ | 2 | ขาดเครื่องมือเครื่องใช้ในการดำเนินงานพัฒนาเมืองอย่างเพียงพอ |
| 17 | การใช้ที่ดินเขตอุตสาหกรรม | 3 | ทำให้เกิดผลกระทบต่อเขตที่อยู่อาศัย |

| ลำดับที่ | ปัญหา | คะแนน | เหตุผล |
|----------|------------------------------|-------|--|
| 18 | การแก้งำไรที่ดิน | 4 | ทำให้เกิดผลต่อการใช้ที่ดินของชุมชน |
| 19 | การเติบโตของเขต ย่านเมือง | 4 | ทำให้เมืองขาดความเป็นระเบียบต่อเนื่อง จากระบบผังเมืองเดิม |
| 20 | การศึกษา | 4 | ประชากรมุสลิม ใม่นิยมส่งบุตรหลานเข้าศึกษา ในสถานศึกษาของรัฐ เมื่อจบการศึกษาภาค บังคับ |
| 21 | คำสนัลถาน | 4 | คำสนัลถานของประชากรมุสลิมอยู่ในสภาพที่ ต้อยกว่าคำสนัลถานของศาสนาอื่น ๆ ซึ่งมี ผลต่อทัศนคติของมุสลิมต่อรัฐบาล |

2.2 ค่าคะแนนของความยากง่ายในการดำเนินการ

| ลำดับที่ | ปัญหา | คะแนน | เหตุผล |
|----------|------------------|-------|--|
| 1 | น้ำท่วม | 3 | สร้างถนน เชื่อมและปรับปรุงการระบายน้ำ ฝนเท่านั้น |
| 2 | พื้นที่ราบลุ่ม | 4 | กำหนดให้เป็นพื้นที่รับการระบายน้ำ |
| 3 | การระบายน้ำ | 3 | วางผังโครงข่ายการระบายน้ำในเขตพื้นที่ จ่ายของชุมชน |
| 4 | ปัญหาน้ำคัง | 1 | การก่อสร้างระบบการกำจัดน้ำคังต้องใ้ งบประมาณมาก |
| 5 | ความแออัดของตลาด | 4 | ส่งเสริมระบบตลาดนัด, กำหนดพื้นที่สำหรับ ตลาดสินค้าเกษตร |

| ลำดับที่ | ปัญหา | คะแนน | เหตุผล |
|----------|----------------------------|-------|--|
| 6 | การล่าธารณลูข | 1 | ต้องอาศัยความสนับสนุนจากหน่วยงานกระทรวง ล่าธารณลูข |
| 7 | การประปา | 2 | การขยายขยายการบริการให้ทั่วถึงตลอดพื้นที่ ต้องใช้งบประมาณและระยะเวลาานาน |
| 8 | การกำสัดขยขมูลฝอย | 4 | เพิ่มตั้งรองรับขยะให้ทั่วถึง และเพิ่มรถเก็บ ขยะอีก 1 คัน |
| 9 | การดับเพลิง | 3 | เพิ่มประสิทธิภาพการดับเพลิงและออกเทศบัญญัติ ควบคุมความสูงของอาคาร เทศบาลสามารถ ดำเนินการได้ทันที |
| 10 | ลัดดาณล่ง | 1 | ต้องอาศัยความช่วยเหลือจากหน่วยงานอื่น ๆ |
| 11 | การจรรจร | 4 | แก้ไขปัญหการจรรจรเฉพาะจุดเท่านั้น |
| 12 | ฉวการจรรจร | 2 | อุปสรรคจากงบประมาณ |
| 13 | การคสังทอ่งถึน | 0 | ต้องแก้ไขกฎหมายเพื่อเปิดโอกาสให้สัดเก็บ ภาษีได้มากขึ้น |
| 14 | บุคคลการ | 3 | ใช้ระบบลูกจ้างชั่วคราวเฉพาะกิจการ |
| 15 | การสัดอศักร | 0 | ต้องแก้ไขกฎหมาย |
| 16 | วัลลุดอุปกรณั | 3 | ดำเนินการสัดซื้อโดยไม่ต้องใช้งบประมาณมาก |
| 17 | การไใช้ที่ดินเขตอุตสาหกรรม | 4 | วางผังแม่บทกำหนดเขตอุตสาหกรรม |
| 18 | การเก็งกำไรที่ดิน | 0 | แก้ไขกฎหมายเพื่อเปิดให้มีการเก็บภาษีที่ดินเพิ่มขึ้น |
| 19 | การเติบโตเขตย่านเมือง | 4 | วางแผนการไใช้ที่ดินต่อเนื่องจากระบบผังเมืองเดิม |
| 20 | การศึกษา | 0 | อยู่นอกอำนาจขององคักรทอ่งถึน |
| 21 | ค่าสนล่ถาน | 0 | แก้ไขกฎหมายให้ทอ่งถึนมีอำนาจดำเนินการ |

เมื่อให้คะแนนประเมินค่าความร้ายแรงและความยากง่ายในการดำเนินการแล้ว นำคะแนนที่ได้มาคูณกับคะแนนถ่วงน้ำหนัก แล้วจึงรวมคะแนนในขั้นสุดท้ายของแต่ละปัญหา (ตารางที่ 56) ซึ่งคะแนนดังกล่าวนี้ เมื่อนำไปจัดกลุ่มโดยฮิสโตแกรม ตามแผนภาพที่ 18 จะได้ผลเป็นลำดับความสำคัญของปัญหา 4 กลุ่ม ดังนี้

กลุ่มที่ 1 เป็นกลุ่มปัญหาที่เป็นอุปสรรคต่อการขยายตัวของชุมชนสูง แต่การเป็นอุปสรรคนี้อาจแก้ไขได้โดยไม่เกินความสามารถขององค์กรท้องถิ่น อุปสรรคดังนี้ มีความหมายรวมทั้งการขยายตัวเพื่อชุมชนที่มีรูปแบบผังเมืองที่ดีอีกด้วย ปัญหาของกลุ่มนี้ ประกอบด้วยปัญหาน้ำท่วม และปัญหาการเติบโตของย่านเมืองที่ขาดแผนรองรับ

กลุ่มที่ 2 เป็นกลุ่มที่มีปัญหาต่อการพัฒนาชุมชนสูง โดยหมายรวมถึงการพัฒนาชุมชนลักษณะพิเศษ การแก้ไขปัญหาเหล่านี้โดยองค์กรท้องถิ่น ทำได้ยากมากหรือทำไม่ได้เลย ทั้งนี้อาจเนื่องจากข้อจำกัดทางงบประมาณ, ทางวิชาการ, ทางกฎหมาย เป็นต้น ปัญหาเหล่านี้ ได้แก่ การระบายน้ำ, การก่อสร้างสถานีขนส่ง, การเก็บค่าไรที่ดิน, การศึกษา และค่าขนส่งสำหรับประชากรมุสลิม

กลุ่มที่ 3 กลุ่มปัญหาที่มีความร้ายแรงปานกลางถึงร้ายแรงมาก การดำเนินการแก้ไขอาจทำได้โดยองค์กรท้องถิ่น แต่จำเป็นต้องได้รับความร่วมมือจากหน่วยราชการอื่น ๆ โดยเฉพาะบางปัญหาเป็นเรื่องของการแก้ไขทางกฎหมาย ซึ่งเป็นข้อจำกัดสำหรับท้องถิ่นเช่นกัน ปัญหาเหล่านี้ เช่น ปัญหาน้ำทิ้ง, การประปา, การปรับปรุงผิวการจราจรให้ได้มาตรฐาน, การคลังท้องถิ่น, ปัญหาการบริหาร, การกำหนดเขตอุตสาหกรรม

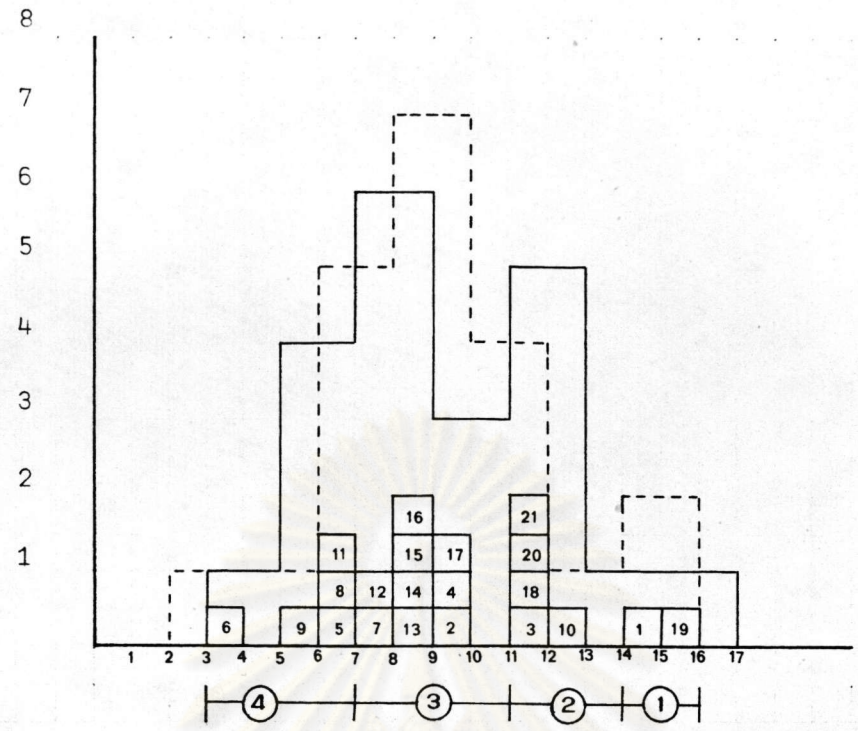
กลุ่มที่ 4 กลุ่มปัญหาที่มีความร้ายแรงน้อยถึงปานกลาง แต่ท้องถิ่นอยู่ในภาวะที่สามารถแก้ไขปัญหาได้ง่าย เว้นแต่บางปัญหาที่ต้องอาศัยความช่วยเหลือจากส่วนราชการอื่น ๆ ปัญหาเหล่านี้เช่น ปัญหาตลาด, ล่าธารณสุข, การกำจัดขยะมูลฝอย, การดับเพลิง และปัญหาการจราจร

ตารางที่ 56 แสดงคะแนนรวมของปัญหา

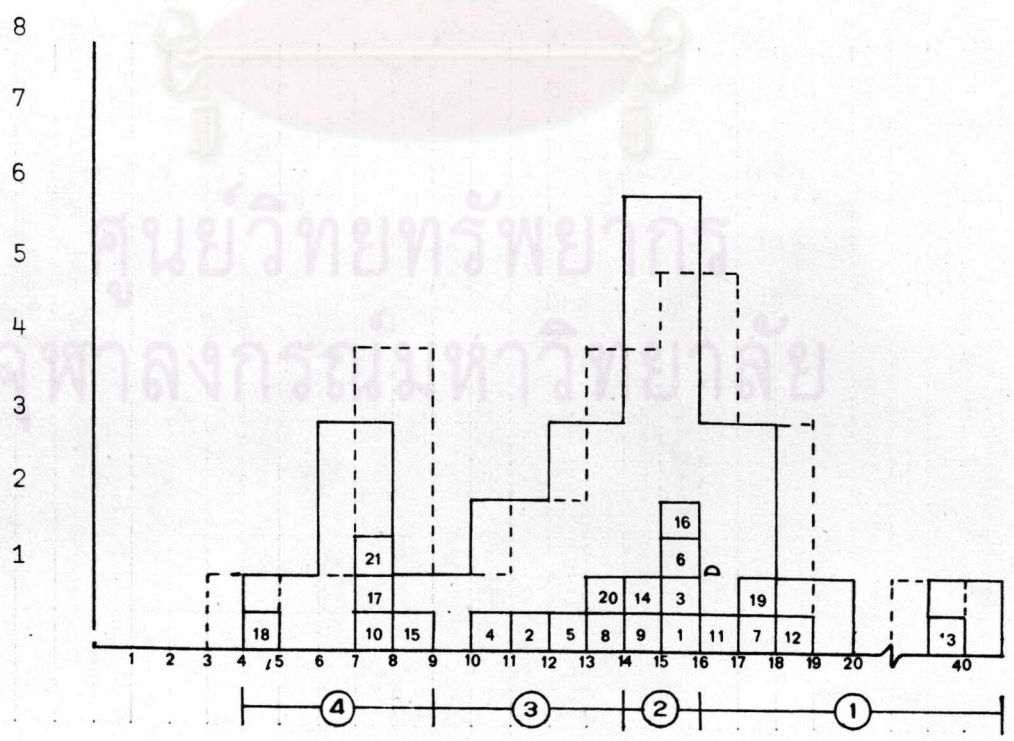


| ลำดับที่ | ปัญหา | องค์ประกอบ | | คะแนนรวม | | ลำดับ |
|----------|-------------------------------|--------------|-------------|----------|---------|-------|
| | | ความรู้ย้แรง | ความยากง่าย | วิธีบวก | วิธีคูณ | |
| 1 | น้ำท่วม | 12 | 3 | 15 | 36 | 1 |
| 2 | พื้นที่ราบลุ่ม | 6 | 4 | 10 | 24 | 3 |
| 3 | การระบายน้ำ | 9 | 3 | 12 | 27 | 2 |
| 4 | น้ำกึ่งชุ่มชื้น | 9 | 1 | 10 | 9 | 3 |
| 5 | ความแออัดของตลาด | 3 | 4 | 7 | 12 | 4 |
| 6 | การสำรวจแหล่ง | 3 | 1 | 4 | 3 | 4 |
| 7 | การประปา | 6 | 2 | 8 | 12 | 3 |
| 8 | การกำจัดขยะมูลฝอย | 3 | 4 | 7 | 12 | 4 |
| 9 | การดับเพลิง | 3 | 3 | 6 | 9 | 4 |
| 10 | สถานีขนส่ง | 12 | 1 | 13 | 12 | 2 |
| 11 | การจราจร | 3 | 4 | 7 | 12 | 4 |
| 12 | ผิวการจราจร | 6 | 2 | 8 | 12 | 3 |
| 13 | การคลังท้องถิ่น | 9 | 0 | 9 | 0 | 3 |
| 14 | บุคคลากร | 6 | 3 | 9 | 18 | 3 |
| 15 | การจัดองค์กร | 9 | 0 | 9 | 0 | 3 |
| 16 | วัสดุอุปกรณ์ | 6 | 3 | 9 | 18 | 3 |
| 17 | การโยกที่ดินเขต อุตสาหกรรม | 6 | 4 | 10 | 24 | 3 |
| 18 | การแก้งำไรที่ดิน | 12 | 0 | 12 | 0 | 2 |
| 19 | การเติบโตเขตชานเมือง | 12 | 4 | 16 | 48 | 1 |
| 20 | การศึกษา | 12 | 0 | 12 | 0 | 2 |
| 21 | คำสนั่สถาน | 12 | 0 | 12 | 0 | 2 |

การตัดกลุ่มขนาดและความรุนแรงของปัญหา



การตัดกลุ่มความสัมพันธ์ของปัญหา



ความสัมพันธ์ของปัญหา

การวางแผนชุมชน นอกจากจะคำนึงถึงความสำคัญของแต่ละปัญหาแล้ว ยังจะต้องพิจารณาความสัมพันธ์ของปัญหาอีกด้วย เพราะปัญหาต่าง ๆ นั้น จะมีความเกี่ยวพันและพึ่งพิงกัน แล้วคือ ในการแก้ไขปัญหาหนึ่ง ๆ อาจส่งผลให้แก้ไขปัญหาคืออื่น ๆ ไปด้วย ดังนั้น หากทราบถึงความสัมพันธ์แล้วก็จะทำให้สะดวกต่อการตัดสินใจ ในการพิจารณาลำดับการแก้ไขปัญหายของชุมชน

การวัดความสัมพันธ์ปัญหาใช้วิธีการประเมินค่าคะแนนเช่นเดียวกัน โดยพิจารณาปัญหาทีละคู่ โดยใช้วิธี Matrix ซึ่งจะให้ค่าคะแนนความสัมพันธ์เป็น 4 ระดับ²

ปัญหาที่ไม่เกี่ยวข้องกันเลย ให้ค่าคะแนน 0

ปัญหาที่เกี่ยวข้องน้อย ให้ค่าคะแนน 1

ปัญหาที่เกี่ยวข้องปานกลาง ให้ค่าคะแนน 2

ปัญหาที่เกี่ยวข้องมาก ให้ค่าคะแนน 3

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ 57 แสดงการให้ค่าคะแนนความสัมพันธ์ของปัญหา

| ปัญหา | ลำดับ ที่ | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 | 21 | |
|------------------------|--------------|---------|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|--|
| | | น้ำท่วม | 1 | - | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ที่ราบลุ่ม | 2 | 3 | - | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| การระบายน้ำ | 3 | 2 | 3 | - | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| น้ำกึ่งชุ่มชื้น | 4 | 0 | 1 | 3 | - | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ความแออัดของตลาด | 5 | 0 | 1 | 2 | 1 | - | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| การล่าธารณลูข | 6 | 1 | 0 | 1 | 2 | 1 | - | | | | | | | | | | | | | | | | |
| การประปา | 7 | 2 | 0 | 0 | 0 | 1 | 1 | - | | | | | | | | | | | | | | | |
| ขยะมูลฝอย | 8 | 0 | 0 | 0 | 0 | 2 | 1 | 0 | - | | | | | | | | | | | | | | |
| การดับเพลิง | 9 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 3 | 0 | - | | | | | | | | | | | | | |
| สถานีขนส่ง | 10 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | - | | | | | | | | | | | | |
| การจราจร | 11 | 1 | 0 | 1 | 0 | 3 | 1 | 0 | 0 | 1 | 3 | - | | | | | | | | | | | |
| ผิวการจราจร | 12 | 1 | 0 | 2 | 0 | 2 | 0 | 0 | 0 | 0 | 3 | 2 | - | | | | | | | | | | |
| การคลังท้องถิ่น | 13 | 3 | 2 | 2 | 3 | 1 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 0 | 3 | - | | | | | | | | | |
| บุคคลากร | 14 | 0 | 0 | 0 | 0 | 2 | 3 | 0 | 3 | 3 | 0 | 0 | 2 | 2 | - | | | | | | | | |
| การเลือกตั้ง | 15 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 | 3 | 0 | - | | | | | | | |
| วัสดุอุปกรณ์ | 16 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 | 3 | 2 | 2 | 3 | 0 | 0 | 2 | 3 | 0 | 0 | - | | | | | | |
| การใช้ที่ดินเขตลำหธรรม | 17 | 2 | 0 | 0 | 2 | 0 | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 | 2 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | - | | | | | |
| การเก็บภาษีที่ดิน | 18 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | - | | | | |
| การเติบโตเขตชานเมือง | 19 | 1 | 3 | 1 | 0 | 0 | 0 | 1 | 2 | 2 | 0 | 1 | 2 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 | 3 | - | | | |
| การศึกษา | 20 | 0 | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 | 2 | 1 | 0 | 0 | 2 | 0 | 3 | 0 | 3 | 0 | 0 | 1 | 1 | - | | |
| คำสนัสนาน | 21 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 2 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 3 | 0 | 2 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | - | |
| คะแนนรวม | | 16 | 12 | 16 | 11 | 13 | 16 | 18 | 14 | 15 | 8 | 17 | 19 | 40 | 15 | 9 | 16 | 8 | 5 | 18 | 14 | 8 | |

กลุ่มที่

2 3 2 3 3 2 1 3 2 4 1 1 1 2 4 2 4 4 1 3 4

นำค่าคะแนนที่ประเมินจากตารางข้างต้นไปจัดกลุ่มโดยฮิสโตแกรมตามแผนภาพที่ 19 ซึ่งอาจแบ่งความสัมพันธ์ของปัญหาออกเป็น 4 กลุ่ม ดังนี้

กลุ่มที่ 1 เป็นกลุ่มปัญหาที่มีความสัมพันธ์กับปัญหาอื่น ๆ มากที่สุด ประกอบด้วย ปัญหาการคลัง, ปัญหาจราจร, ปัญหาผิวการจราจร, การประปา และการเติบโตของย่านเมือง

กลุ่มที่ 2 เป็นกลุ่มปัญหาที่มีความสัมพันธ์รองลงมา ประกอบด้วย ปัญหาน้ำท่วม, การระบายน้ำ, ล่าธารณสุข, การดับเพลิง, บุคคลากร และวัสดุอุปกรณ์

กลุ่มที่ 3 ประกอบด้วย ปัญหาที่ราบลุ่ม, ปัญหาน้ำทิ้ง, ตลาด, ขยะมูลฝอย และการศึกษา

กลุ่มที่ 4 ล่าธารณสุข, การตัดองค์กร, การใช้ที่ดินเขตอุตสาหกรรม และคำสนัสนถาน-มุสลิม

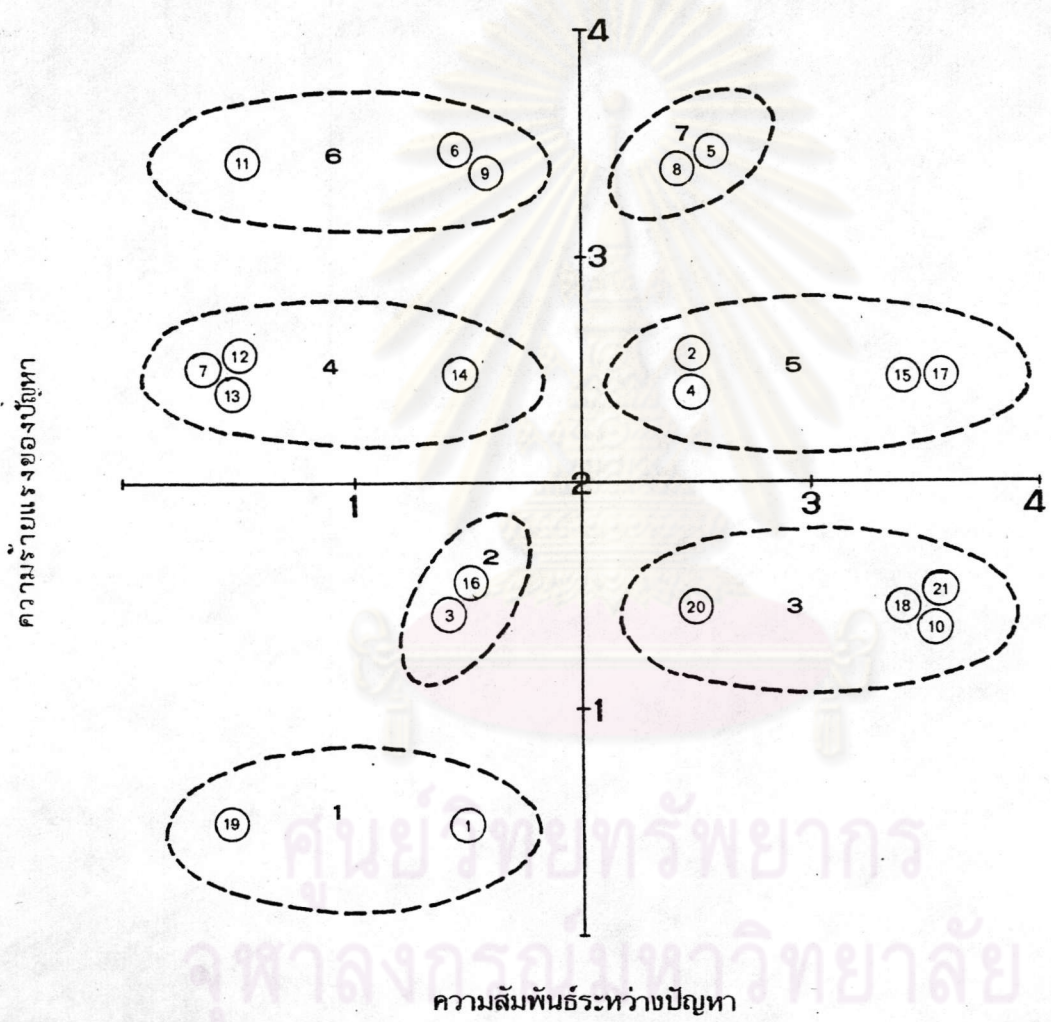
การลำดับปัญหาเพื่อการวางแผน

จากการศึกษาลำดับความสำคัญของปัญหา ตลอดจนความสัมพันธ์ของปัญหา พบว่า แต่ละปัญหาจะมีคุณสมบัตินี้เฉพาะแตกต่างกันไปโดยแปรเปลี่ยนตามองค์ประกอบทั้งสองประการ อาทิเช่น บางปัญหาที่มีความสำคัญมาก ในขณะที่เดียวกันก็มีความสัมพันธ์กับปัญหาอื่น ๆ มากเช่นกัน ในทางตรงกันข้าม บางปัญหากลับมีลักษณะเป็นเอกเทศ คือ แม้จะมีความสำคัญมากแต่กลับมีความสัมพันธ์น้อย โดยเหตุนี้ขั้นต้นต่อไปจึงเป็นการประมวลองค์ประกอบในเรื่องของความสำคัญและความสัมพันธ์เข้าด้วยกัน เพื่อความสะดวกในการพิจารณาความจำเป็นก่อน-หลังต่อการแก้ไขปัญหา หรืออาจกล่าวได้ว่า เป็นการลำดับปัญหาสำหรับการวางแผน ซึ่งแสดงให้เห็นเป็นจากแผนภาพที่ 20 โดยอาจสรุปลำดับปัญหาออกเป็น 7 กลุ่มย่อย คือ

ลำดับที่ 1 กลุ่มปัญหาที่มีความสำคัญสูงมากและเป็นปัญหาที่มีความสัมพันธ์กับปัญหาอื่น ๆ สูงด้วยเช่นกัน ประกอบด้วยปัญหาน้ำท่วม และปัญหาการเติบโตของเขตย่านเมืองโดยขาดการวางแผนต่อเนื่อง

ลำดับที่ 2 กลุ่มปัญหาที่มีความสำคัญสูงและมีความสัมพันธ์สูงเช่นกัน ประกอบด้วยปัญหาการระบายน้ำ และปัญหาวัสดุอุปกรณ์

การจัดลำดับปัญหาการวางแผน



ลำดับที่ 3 กลุ่มปัญหาที่มีความสำคัญสูง แต่มีความสัมพันธ์ระดับปานกลางถึงความสัมพันธ์น้อย ประกอบด้วย ปัญหาการศึกษา, ปัญหาค่าขนส่งสถาน, การแก่งำไรที่ดิน และสถานีขนส่ง

ลำดับที่ 4 กลุ่มปัญหาที่มีความสำคัญปานกลาง แต่มีความสัมพันธ์กับปัญหาอื่น ๆ สูง ประกอบด้วย ปัญหาการประปา, ปัญหาพื้นผิวจราจร, ปัญหาการคลังท้องถิ่น และปัญหาบุคคลากร

ลำดับที่ 5 กลุ่มปัญหาที่มีความสำคัญและความสัมพันธ์ปานกลาง ประกอบด้วย ปัญหาที่ราบลุ่ม, ปัญหาน้ำทิ้ง, ปัญหาการส่งองค์การ และปัญหาการใช้ที่ดินเขตอุตสาหกรรม

ลำดับที่ 6 กลุ่มปัญหาที่มีความสำคัญน้อยแต่มีความสัมพันธ์สูง ประกอบด้วย การล่าธารณสุข, การดับเพลิง และการจราจร

ลำดับที่ 7 กลุ่มปัญหาที่มีความสำคัญน้อยและมีความสัมพันธ์ปานกลาง คือ ปัญหาตลาดและปัญหาขยะ

การจำแนกลำดับปัญหาโดยองค์การดำเนินการ

การลำดับปัญหาทั้ง 7 กลุ่ม เป็นการพิจารณาปัญหาในฐานะลำดับก่อน-หลังเท่านั้น ปัญหาซึ่งคละกันไปจากกลุ่ม โดยเหตุนี้ เพื่อความสะดวกต่อการกำหนดแนวทางวางแผน จึงต้องแยกกลุ่มปัญหาออกตามองค์กรที่มีหน้าที่ออกเป็น 2 กลุ่ม คือ

1. ปัญหาที่สามารถแก้ไขได้โดยองค์กรส่วนท้องถิ่น หมายถึง ปัญหาที่อยู่ในอำนาจดำเนินการของท้องถิ่น โดยไม่ขัดแย้งต่อกฎหมายแต่อย่างใด ปัญหาเหล่านี้อาจจำแนกออกได้ดังนี้

1.1 ปัญหาที่เกี่ยวกับพื้นที่ซึ่งสามารถแก้ไขได้โดยการวางแผนกายภาพ

ประกอบด้วย

- | | | |
|-------|-----------------|--|
| 1.1.1 | ปัญหาลำดับที่ 1 | ปัญหาน้ำท่วม และปัญหาการเติบโตของย่านเมือง |
| 1.1.2 | ปัญหาลำดับที่ 2 | ปัญหาการระบายน้ำ |
| 1.1.3 | ปัญหาลำดับที่ 3 | ปัญหาสถานีขนส่ง |

- 1.1.4 ปัญหาลำดับที่ 4 ปัญหาประปา, ปัญหาผิวการจราจร
- 1.1.5 ปัญหาลำดับที่ 5 ปัญหาน้ำกึ่งชุมชน, ปัญหาการไต่ที่ดินของเขตอุตสาหกรรม และปัญหาที่ราบลุ่ม
- 1.1.6 ปัญหาลำดับที่ 6 ปัญหาการจราจร
- 1.2 ปัญหาเกี่ยวกับประสิทธิภาพการให้บริการสังคม จำแนกเป็น
 - 1.2.1 ปัญหาลำดับที่ 6 การสาธารณูปโภค, การดับเพลิง
 - 1.2.2 ปัญหาลำดับที่ 7 ตลาด, ขยะ

2. ปัญหาที่อยู่นอกเหนืออำนาจการดำเนินการของท้องถิ่น หมายถึง ปัญหาที่ชุมชนได้รับผลกระทบมาจากปัจจัยภายนอก เช่น นโยบายของรัฐ, กฎหมาย เป็นต้น ปัญหาเหล่านี้ เช่น

- 2.1 ปัญหาทางการบริหาร จำแนกเป็น
 - 2.1.1 ปัญหาลำดับที่ 2 ปัญหาวัสดุอุปกรณ์
 - 2.1.2 ปัญหาลำดับที่ 4 ปัญหาการคลังท้องถิ่น, ปัญหาบุคคลากร
 - 2.1.3 ปัญหาลำดับที่ 5 ปัญหาการเลือกตั้ง
- 2.2 ปัญหาที่เกี่ยวข้องกับประชากรมวลิม
 - 2.2.1 ปัญหาลำดับที่ 3 ปัญหาการศึกษา และปัญหาค่าขนส่ง

จากลักษณะปัญหาทั้งสองกลุ่มเห็นได้ว่า แนวทางการแก้ไขปัญหาแตกต่างกัน ปัญหากลุ่มแรกสามารถแก้ไขได้โดยการวางแผนกายภาพ ซึ่งองค์กรท้องถิ่นสามารถดำเนินการได้ในขณะที่ปัญหากลุ่มที่สอง การแก้ไขปัญหามองข้ามจากองค์กรที่สูงกว่าเสียก่อน เช่น การแก้ไขกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เป็นต้น ดังนั้น การวางแผนพัฒนาชุมชนเมืองยะลา จึงเน้นที่การแก้ไขปัญหากายภาพ ประกอบกับประยุกต์แนวความคิดในการวางแผนสำหรับชุมชนลักษณะพิเศษของชุมชนเมืองสี่จังหวัดชายแดนภาคใต้

กฎเกณฑ์พื้นฐานในการวางแผน

เนื่องจากเทศบาลเป็นชุมชนเมืองหนึ่งของภูมิภาค ดังนั้น ในการวางแผนพัฒนาเมือง จึงต้องคำนึงถึงกฎเกณฑ์พื้นฐาน 3 ประการ อันเป็นข้อตกลงที่ชุมชนเมืองทุกแห่งของภูมิภาคล้วนนี้ ใช้ร่วมกันเป็นแนวทางในการวางแผนพัฒนานโยบายของผู้บริหารชุมชนจะขัดแย้งหรือเปลี่ยนแปลง ข้อตกลงดังกล่าวนี้ไม่ได้ ข้อตกลงเบื้องต้นทั้ง 3 ประการ หมายถึง การวางแผนพัฒนาชุมชนจะต้องสอดคล้องต่อแนวความคิดพื้นฐานที่สำคัญ 3 ประการ

1) การวางแผนพัฒนาจะต้องเชื่ออันวยต่อการอยู่ร่วมกันโดยสันติระหว่างกลุ่มชาติพันธุ์ สำระสำคัญของประการที่ 1 หมายถึง การวางแผนพัฒนา นอกจากจะไม่ทำให้เกิดความเข้าใจผิดระหว่างกลุ่มประชากรแล้ว ยังจะต้องสอดคล้องและให้ประโยชน์ต่อประชากรมุสลิม ในการที่จะดำรงชีพภายใต้วัฒนธรรมอิสลามอีกด้วย ดังนั้น โดยแนวความคิดดังกล่าว นโยบายที่เลือกปฏิบัติต่อกลุ่มมุสลิมที่เหมาะสมที่สุดคือ นโยบายการอยู่ร่วมกันในพหุสภาวะ (Pluralism) ซึ่งหมายถึงนโยบายที่ถือการรวมพวกโดยมิได้ละเมิดสิทธิในการดำรงเอกลักษณ์ของชนกลุ่มน้อยแต่อย่างใด เพียงแต่คาดหวังให้มีความรักดีต่อประเทศชาติเป็นส่วนรวมก็เพียงพอ

2) การวางแผนพัฒนาจะต้องคำนึงถึงภาวะการแข่งขันกับชุมชนเมืองของประเทศเพื่อนบ้าน ทั้งนี้ เพื่อสร้างความมั่นใจ, ความภาคภูมิใจของประชากรที่มีต่อประเทศชาติโดยส่วนรวม โดยเฉพาะอย่างยิ่ง จะเป็นส่วนหนึ่งในการดึงความรู้สึกผูกพันรั้งของประชากรมุสลิมให้กลับมานิยมประเทศที่อยู่อาศัยได้ในที่สุด

3) การวางแผนพัฒนาจะต้องไม่ขัดต่อความมั่นคงแห่งชาติ ทั้งนี้ เนื่องจากการให้ความสำคัญต่อมุสลิมนั้น ในบางกรณีอาจมีผลกระทบต่อความมั่นคงของชาติได้ ดังนั้น ในการปฏิบัติต่อชุมชนมุสลิมโดยเน้นการพัฒนาที่สอดคล้องต่อวัฒนธรรมอิสลามนั้น จะต้องพิจารณาอย่างน้ำหนัก ระหว่างนโยบายที่ปฏิบัติกับความมั่นคงแห่งชาติให้อยู่ในภาวะที่สมดุล คือไม่เน้นความมั่นคงเกินไปจนเป็นการละเมิดสิทธิต่อการดำรงชีวิตภายใต้วัฒนธรรมอิสลาม แต่ในขณะเดียวกันก็ไม่ให้ความสำคัญต่อการดำรงชีวิตภายใต้วัฒนธรรมอิสลามมากจนเกิดผลเสียต่อความมั่นคง

วัตถุประสงค์ของแผน

นอกจากกฎเกณฑ์พื้นฐาน 3 ประการแล้ว เป้าหมายการวางแผน ยังคงมีรูปแบบเช่นเดียวกับการวางแผนในพื้นที่อื่น ๆ คือ มีเป้าหมายเพื่อแก้ไขปัญหาภายในชุมชน

เพื่อการดำรงชีวิตที่ดีของประชากร แต่เมื่อพิจารณาถึงลักษณะปัญหาและลักษณะการเป็นชุมชนเมืองของภูมิภาค จึงกำหนดวัตถุประสงค์การพัฒนาเทศบาลออกเป็น 2 ข้อ โดยสรุปคือ

1. การพัฒนาชุมชนทางกายภาพ แบ่งออกเป็นข้อย่อยดังนี้

1.1 การพัฒนาพื้นที่เพื่อการแก้ไขปัญหาน้ำท่วม

1.2 การพัฒนาพื้นที่ว่างเปล่าโดยวางผังแม่บทต่อเนื่องจากระบบผังเมืองเดิม

1.3 การพัฒนาเอกลักษณ์ของชุมชนให้เด่นชัด โดยเน้นที่รูปแบบผังเมือง ตลอดจน

ความสวยงามและความเป็นระเบียบของชุมชน

2. การพัฒนาชุมชนทางสังคมในส่วนที่เกี่ยวข้องกับทางกายภาพ แบ่งเป็น

2.1 การพัฒนาทางกายภาพและโครงสร้างพื้นฐานในเขตที่อยู่อาศัยของประชากรมุสลิม

2.2 กำหนดพื้นที่สำหรับการจัดการเพื่อชุมชนอิสลาม

สรุป จากการศึกษาสภาพของชุมชนเมืองยะลา พบว่าเป็นชุมชนที่มีการเติบโตโดยมีการวางแผนควบคุมและกำหนดทิศทางอย่างแน่นอน ดังนั้น สภาพภายในชุมชนจึงไม่แออัดและมีความเป็นระเบียบมาก ปัญหาที่เป็นอุปสรรคต่อการพัฒนาเมืองมีเพียงเล็กน้อย ซึ่งส่วนใหญ่เป็นปัญหาทางกายภาพที่ต้องการแก้ไขเพื่อความสวยงาม และความสมบูรณ์ของชุมชน เช่น ปัญหาน้ำท่วม, ปัญหาการระบายน้ำ, การขาดสถานีขนส่ง, ปัญหาการจราจรบางจุด เป็นต้น

อย่างไรก็ดี หากพิจารณาชุมชนในฐานะที่เป็นชุมชนลักษณะพิเศษ ปรากฏว่า ชุมชนมีปัญหาบางประการเกี่ยวกับการให้บริการแก่ประชากรมุสลิม โดยลักษณะดังนี้ แนวทางการพัฒนาเมืองนอกจากจะเน้นการแก้ไขปัญหาทางกายภาพของเมืองแล้ว ยังเน้นในการพัฒนาสภาพทางกายภาพให้ส่งเสริมเอกลักษณ์และความเป็นอยู่สำหรับประชากรมุสลิมอีกด้วย กล่าวคือ การแก้ไขปัญหาด้านประกอบด้วยการกำหนดพื้นที่เพื่อรองรับการขยายตัวและการวางแผนต่อเนื่องจากระบบผังเมืองเดิม ในขณะที่เดียวกันก็พัฒนาโครงสร้างพื้นฐานของเขตที่อยู่อาศัยของประชากรมุสลิม พร้อมทั้งการกำหนดพื้นที่เพื่อการบริหารสำหรับชุมชนมุสลิมในอนาคต ดังนั้น เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวบรรลุผลจึงต้องวิเคราะห์ศักยภาพของพื้นที่ซึ่งจะทำให้ทราบว่า พื้นที่ใดมีลักษณะเด่นหรือด้อยอย่างไร อันจะทำให้การวางแนวทางการพัฒนาพื้นที่ทำได้ง่ายและมีความแน่นอนที่สุด