

## บทที่ 5

### ทัศนคติของประชาชนและเจ้าของที่ดินที่มีต่อการพัฒนา พื้นที่โดยรอบศูนย์ราชการจังหวัดนครสวรรค์

การวิเคราะห์และการคาดการณ์ความต้องการที่เกิดขึ้นจากการใช้ที่ดินเพื่อเป็นที่พักอาศัยจะใช้วิธีการสอบถามผู้ที่อยู่อาศัยบริเวณโดยรอบศูนย์ราชการ เพื่ออธิบายสภาพทางกายภาพที่เป็นผลกระทบจากการพัฒนาเมืองและเพื่อคาดการณ์ผลกระทบที่จะเกิดขึ้นจากการจัดสร้างศูนย์ราชการ ซึ่งมีลักษณะที่ใกล้เคียงกันในแง่บทบาทของพื้นที่โดยรอบที่จะตอบรับการพัฒนาในด้านที่พักอาศัยเช่นกัน โดยอาจจะเกิดกิจกรรมทางเศรษฐกิจที่สำคัญ เช่น ธุรกิจ/การค้าที่จะตอบสนองต่อความต้องการของที่พักอาศัย และโดยเฉพาะอย่างยิ่งเจ้าของที่ดินซึ่งจะเป็นผู้ตัดสินใจลงทุนโครงการพัฒนาด้านอสังหาริมทรัพย์ที่สำคัญในพื้นที่ศึกษา

#### กลุ่มตัวอย่าง

กลุ่มตัวอย่างที่ใช้ในการสอบถาม คือ กลุ่มครัวเรือนพักอาศัยและครัวเรือน ร้านค้า ที่มีการจำแนกตามประเภทของอาคารและการใช้ที่ดินในพื้นที่ ซึ่งคาดว่าจะได้รับผลกระทบจากการจัดตั้งศูนย์ราชการ โดยสอบถามกลุ่มตัวอย่างที่พักอาศัย 162 หลัง คิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 5 ของอาคารทั้งหมด แยกเป็นการสอบถามบ้านเดี่ยว 80 หลัง ทาวน์เฮ้าส์ 66 หลัง และตึกแถว 7 หลัง ซึ่งจะใช้ในการวิเคราะห์ความต้องการทั้งหมดในพื้นที่ศึกษา และการสอบถามเจ้าของที่ดินทั้งหมด 53 ราย มีเจ้าของที่ดินที่มีอาคารจำนวน 36 รายมีจำนวนที่ดินว่างเปล่า 14 ราย ที่ดินเกษตร 1 ราย ที่ดินให้เช่า 1 ราย และที่ดินอื่นๆ 1 ราย ซึ่งจะใช้ในการวิเคราะห์การตอบสนองทั้งหมดในพื้นที่ศึกษา

#### แบบสอบถาม

แบบสอบถามมี 2 ชุด คือ แบบสอบถามชุดที่ 1 จะเป็นการสอบถามเพื่อให้เห็นความต้องการของครัวเรือนพักอาศัยและร้านค้าบริเวณโดยรอบศูนย์ราชการจังหวัดนครสวรรค์ เพื่อให้ทราบถึงสภาพปัญหาและแนวโน้มของปัญหา อันเนื่องมาจากการพัฒนาพื้นที่โดยรอบศูนย์ราชการจังหวัดนครสวรรค์ แบบสอบถามจะครอบคลุมด้านเศรษฐกิจ-สังคม การใช้ประโยชน์อาคาร การเดินทางและการจราจร แนวโน้มผลกระทบที่เกิดจากการพัฒนาจัดสร้างศูนย์ราชการ

จังหวัดนครสวรรค์ ส่วนแบบสอบถามชุดที่ 2 จะสอบถามเจ้าของที่ดินที่มีที่ดินอยู่บริเวณโดยรอบศูนย์ราชการจังหวัดนครสวรรค์ซึ่งจะเน้นในด้านการใช้ประโยชน์ที่ดินในปัจจุบัน โครงการพัฒนา/ปรับปรุงที่ดิน ขนาดเนื้อที่ดิน ขนาดการลงทุน ประโยชน์จากการลงทุนที่ได้รับ การรับข่าวสารพัฒนา และแนวโน้มการพัฒนาที่เกิดจากการจัดสร้างศูนย์ราชการ

จากกลุ่มตัวอย่างและแบบสอบถามจึงมีการออกภาคสนามเพื่อสอบถามครัวเรือนกลุ่มเป้าหมายที่ได้กล่าวมาแล้ว รวมทั้งสิ้น 232 ชุด โดยผลการสอบถามสภาพพื้นที่ดังนี้

## 5.1 ความต้องการของที่พักอาศัยและร้านค้าและการตอบสนองจากเจ้าของที่ดินบริเวณโดยรอบศูนย์ราชการจังหวัดนครสวรรค์จากการสุ่มตัวอย่าง

### 5.1.1 ความต้องการของที่พักอาศัยและร้านค้า

(1) สภาพทางเศรษฐกิจ-สังคมของครัวเรือนพักอาศัยและร้านค้า จากการสอบถาม พบว่า ในแต่ละครัวเรือนพักอาศัยจะมีสมาชิกครอบครัวเฉลี่ย 3.91 คน หรือประมาณ 4 คน มีประชากรทั้งสิ้น 633 คน ส่วนครัวเรือนร้านค้าจะมีสมาชิกครอบครัวเฉลี่ย 3.35 คน หรือประมาณ 3 คน และมีประชากร 57 คน รวมจำนวนประชากรกลุ่มตัวอย่าง 690 คน (ตารางที่ 5.1)

กลุ่มตัวอย่างเหล่านี้มีระดับการศึกษาและอายุที่แตกต่างกัน โดยกลุ่มครัวเรือนพักอาศัยมีสมาชิกที่มีงานทำแล้วประมาณร้อยละ 57 ซึ่งในจำนวนผู้ที่ทำงานแล้วมีการศึกษาระดับปริญญาตรีหรือสูงกว่าประมาณร้อยละ 48 และสายอาชีพประมาณร้อยละ 23 ส่วนในครัวเรือนร้านค้าผู้ที่มีงานทำแล้วจะมีอายุมากกว่า 22 ปี และมีระดับการศึกษาน้อยกว่ามัธยมศึกษาปีที่ 3 ประมาณร้อยละ 35 มีผู้จบการศึกษาระดับมัธยมศึกษาปีที่ 3 - มัธยมศึกษาปีที่ 6 และจบปริญญาตรีประมาณร้อยละ 23.5 เท่ากัน ส่วนผู้ที่จบสายอาชีพจะทำการค้าขายน้อยที่สุด คือประมาณร้อยละ 18 (ตารางที่ 5.2)

อาชีพของผู้ที่อาศัยในพื้นที่ศึกษาในแต่ละครัวเรือน มีความแตกต่างกันทั้งในครัวเรือนพักอาศัยและครัวเรือนร้านค้า โดยครัวเรือนพักอาศัยมีจำนวนผู้ที่มีอาชีพรับราชการ (ข้าราชการครู ตำรวจมากที่สุด) ประมาณร้อยละ 48 รองลงมาคือผู้ที่มีอาชีพลูกจ้าง (ลูกจ้างบริษัท/ร้านค้า/หน่วยงานราชการ) ประมาณร้อยละ 25 ส่วนอาชีพอื่นๆ (เช่น เจ้าของหอพัก แม่บ้าน ผู้รับจ้าง) มีประมาณร้อยละ 24 และอาชีพค้าขาย (ค้าขายนอกพื้นที่) ประมาณร้อยละ 3

ส่วนในครัวเรือนร้านค้าจะมีผู้ที่ทำการค้าในพื้นที่ประมาณร้อยละ 50 รองลงมาคืออาชีพรับราชการประมาณร้อยละ 24 อาชีพอื่นๆ (เช่น รับจ้าง เป็นแม่บ้าน) ประมาณร้อยละ 21 และอาชีพลูกจ้างมีประมาณร้อยละ 6 ตามลำดับ (ตารางที่ 5.3)

ครัวเรือนพักอาศัยมีรายได้ต่อเดือนมากกว่า 17,000 บาท ประมาณร้อยละ 28 รายได้ 9,000-11,000 บาท ประมาณร้อยละ 23 และรายได้น้อยกว่า 9,000 บาท มีประมาณร้อยละ 9 สำหรับครัวเรือนร้านค้าจะมีรายได้ต่อเดือนมากกว่า 17,000 บาท และรายได้ 15,001-17,000 บาท ประมาณร้อยละ 29 เท่ากัน กลุ่มรายได้ 9,000-11,000 บาท ประมาณร้อยละ 24 และรายได้น้อยกว่า 9,000 บาท ประมาณร้อยละ 6 ตามลำดับ (ตารางที่ 5.4)

สมาชิกครัวเรือนพักอาศัยประมาณร้อยละ 40 กำลังศึกษาในระดับต่างๆ ตั้งแต่อนุบาล-ปริญญาตรี โดยสมาชิกครัวเรือนที่กำลังศึกษานี้ ศึกษาอยู่ในระดับอนุบาล-ประถมศึกษาประมาณร้อยละ 40 และระดับปริญญาตรีประมาณร้อยละ 30 สำหรับครัวเรือนร้านค้ามีสมาชิกครัวเรือนที่กำลังศึกษาอยู่ประมาณร้อยละ 28 โดยสมาชิกครัวเรือนที่กำลังศึกษานี้ศึกษาอยู่ในระดับอนุบาล-ประถมศึกษาประมาณร้อยละ 63 และระดับอาชีวะประมาณร้อยละ 25 (ตารางที่ 5.5)

กล่าวโดยสรุป คือ ในพื้นที่ศึกษาครัวเรือนพักอาศัยมีขนาดครอบครัวขนาดเล็กและเป็นผู้ที่จบการศึกษาในระดับปริญญาตรีหรือสูงกว่ามากกว่าระดับอื่นๆ ในขณะที่ครัวเรือนร้านค้าจะเป็นผู้จบการศึกษาค่ำกว่ามัธยมศึกษาปีที่ 3 มากกว่าระดับการศึกษาอื่นๆ รายได้ของประชากรครัวเรือนพักอาศัย เป็นครัวเรือนที่มีรายได้มากกว่า 17,000 บาทเป็นส่วนใหญ่ ส่วนครัวเรือนร้านค้าจะมีรายได้ 15,001-17,000 บาทเป็นส่วนใหญ่ ซึ่งรายได้เป็นปัจจัยหนึ่งที่สำคัญต่อการมีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัย

## (2) ลักษณะการใช้อาคารบริเวณพื้นที่โดยรอบศูนย์ราชการจังหวัดนครสวรรค์

จากการสอบถามครัวเรือนพักอาศัยเป็นเจ้าของบ้านและที่ดินประมาณร้อยละ 63 และครัวเรือนร้านค้าจะมีประมาณร้อยละ 41 ครัวเรือนที่อยู่อาศัยจะซื้อบ้านในราคาตั้งแต่ 100,000-900,000 บาท และมากกว่า 1,100,000 บาท ซึ่งอาคารที่ซื้อโดยส่วนใหญ่จะมีขนาดเนื้อที่อาคาร 20-40 ตารางวาประมาณร้อยละ 49 และมากกว่า 40 ตารางวา ประมาณร้อยละ 35 มีการใช้ประโยชน์อาคารเพื่อการอยู่อาศัยอย่างเดียวนมากที่สุด ซึ่งมีบางส่วนที่จะใช้ประโยชน์เป็นที่อยู่อาศัยและห้องเช่าประมาณร้อยละ 3 ส่วนระยะเวลาการอยู่อาศัยในอาคารนั้น ครัวเรือนที่อยู่

อาศัยมานานมากกว่า 5 ปี (ประมาณ 10 ปีหรือมากกว่า) ประมาณร้อยละ 60 และครัวเรือนที่อยู่อาศัยในอาคารน้อยกว่าหรือเท่ากับ 5 ปี มีประมาณร้อยละ 40 ซึ่งได้กล่าวได้ว่า เนื้อที่ของที่อยู่อาศัยจะขึ้นอยู่กับราคาและระยะเวลาที่เข้าอยู่อาศัย คือ ถ้าเป็นที่อยู่อาศัยที่สร้างนานมากกว่า 5 ปี ส่วนใหญ่จะมีขนาดเนื้อที่มาก ครัวเรือนร้านค้าจะเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยประมาณร้อยละ 59 โดยซื้อในราคา 300,001-700,000 บาท และมีเนื้อที่อาคารส่วนใหญ่ขนาด 20-40 ตารางวา มีการอยู่อาศัยในอาคารนานมากกว่า 5 ปี ประมาณร้อยละ 90 และมีร้านค้าใหม่เปิดขึ้นในช่วง 3-5 ปี ประมาณร้อยละ 10 การใช้ประโยชน์อาคารจะใช้เป็นทั้งที่พักอาศัยและร้านค้าในอาคารเดียวกัน (ตารางที่ 5.6)

ครัวเรือนพักอาศัยจะมีการเช่าซื้ออาคารประมาณร้อยละ 12 ซึ่งมีการเช่าในระยะยาวโดยต่อสัญญา 1-25 ปี มีราคาตั้งแต่ต่ำกว่า 100,000 บาท ถึงมากกว่า 600,000 บาท ซึ่งอาคารเช่าซื้อเหล่านี้จะมีเนื้อที่อาคารโดยส่วนใหญ่ 20-40 ตารางวา ระยะเวลาการอยู่อาศัยในอาคารที่นานมากกว่า 5 ปีและน้อยกว่า 5 ปีไม่มีความแตกต่างกัน ยังคงมีการเช่าซื้อสม่ำเสมอ ครัวเรือนร้านค้าจะมีการเช่าซื้ออาคารร้อยละ 24 และมีเนื้อที่โดยส่วนใหญ่ 20-40 ตารางวา ระยะเวลาการอยู่อาศัยเป็นร้านที่เปิดในช่วง 3-5 ปี มากที่สุดประมาณร้อยละ 75 จะสังเกตได้ว่า ไม่มีร้านค้าที่เช่าซื้อและอยู่อาศัยนานมากกว่า 5 ปี ราคาเช่าที่ดินต่อปีตั้งแต่ 300-900 บาท ราคาเช่าซื้อและราคาเช่าที่ดิน จะขึ้นอยู่กับทำเลที่ตั้งของอาคารนั้นๆ (ตาราง 5.7)

ครัวเรือนพักอาศัยที่เช่าบ้านต่อเดือนมีประมาณร้อยละ 14 เช่าบ้านในราคาตั้งแต่ 2,401-2,700 บาท ประมาณร้อยละ 27 และราคาน้อยกว่า 1,200 บาท ประมาณร้อยละ 23 โดยจะเป็นครัวเรือนที่เข้ามาอยู่ใหม่ในพื้นที่ศึกษาน้อยกว่า 3 ปี ประมาณร้อยละ 68 เนื้อที่อาคารบ้านเช่าจะน้อยกว่า 20 ตารางวา ประมาณร้อยละ 50 ส่วนครัวเรือนร้านค้าจะมีการเช่าประมาณร้อยละ 6 โดยมีราคาเช่ามากกว่า 4,200 บาท และเข้ามาอยู่ในอาคารในช่วง 3-5 ปี (ตารางที่ 5.8)

กล่าวโดยสรุป คือ พื้นที่ศึกษามีการสร้างที่พักอาศัยในรูปแบบต่างๆ ซึ่งครัวเรือนพักอาศัยและร้านค้ามีกรรมสิทธิ์ในบ้านและที่ดินเป็นส่วนใหญ่ รองลงมาคือ มีการเช่าซื้อ และการเช่าบ้านต่อเดือนน้อยที่สุด ในกลุ่มเจ้าของที่อยู่อาศัยจะเป็นครัวเรือนที่อยู่มานานกว่า 5 ปี มากที่สุด ในกลุ่มที่เช่าซื้อจะเป็นครัวเรือนที่อาศัยอยู่ในอาคารน้อยกว่า 5 ปี ส่วนครัวเรือนที่เช่าบ้านจะเป็นผู้ที่มาอยู่ใหม่เป็นส่วนใหญ่ ซึ่งจากจุดที่ตั้งของที่อยู่อาศัยในพื้นที่ศึกษาดังที่กล่าวมา จะมีความสัมพันธ์ต่อการจราจรที่จะเกิดขึ้นในพื้นที่

### (3) สภาพการเดินทางและอาคาร

จากการสอบถามครัวเรือนพักอาศัยและครัวเรือนร้านค้า พบว่า จะมีจำนวนรถจักรยานยนต์มากที่สุดคือประมาณร้อยละ 48 และ 58 ตามลำดับ ส่วนจำนวนรถยนต์จะมีประมาณร้อยละ 33 เท่ากัน และจำนวนรถจักรยานประมาณร้อยละ 19 และ 3 ตามลำดับ (ตารางที่ 5.9)

จากจำนวนยานพาหนะประเภทต่างๆ ที่กล่าวมาข้างต้นเมื่อเปรียบเทียบกับจำนวนผู้เดินทางด้วยรถส่วนตัวในครัวเรือนพักอาศัยและร้านค้า พบว่า รถจักรยานยนต์จะมีการครอบครองเฉลี่ย 1.24 คน ต่อ 1 คัน และ 1.79 คน ต่อ 1 คัน ส่วนรถยนต์ส่วนตัวมีการครอบครองเฉลี่ย 2.17 คน ต่อ 1 คัน และ 1.18 คน ต่อ 1 คัน รถจักรยานจะมีคนครอบครองน้อยที่สุดคือ 0.12 คน ต่อ 1 คัน และ 1.42 คน ต่อ 1 คัน (ตารางที่ 5.10)

การเดินทางของผู้อยู่อาศัยในครัวเรือนพักอาศัยและร้านค้าจะแตกต่างกัน คือ ครัวเรือนพักอาศัยจะเดินทางด้วยรถยนต์ส่วนตัวมากที่สุดประมาณร้อยละ 40 รองลงมาคือ การเดินทางด้วยรถจักรยานยนต์ประมาณร้อยละ 32 ส่วนครัวเรือนร้านค้าจะเดินทางด้วยรถจักรยานยนต์มากที่สุดประมาณร้อยละ 60 และรองลงมา คือ การเดินทางด้วยรถยนต์ส่วนตัวประมาณร้อยละ 24 ตามลำดับ (ตารางที่ 5.11)

กล่าวโดยสรุปคือ การครอบครองยานพาหนะของครัวเรือนพักอาศัยและร้านค้าจะมีผลต่อการเดินทางในแต่ละวันของผู้อยู่อาศัยในพื้นที่ศึกษา มีผู้เดินทางโดยรถยนต์ส่วนตัวและรถจักรยานยนต์ ประมาณร้อยละ 72 ส่วนผู้เดินทางด้วยวิธีการอื่นๆ จะมีประมาณร้อยละ 28 ช่วงเวลาในการเดินทางมากที่สุด คือ เวลา 7.00-8.00 น. และช่วง 16.30-17.30 น. ซึ่งจากสภาพการเดินทางนี้จะสามารถแสดงให้เห็นถึงสภาพการจราจรในปัจจุบัน

จากภาพรวมด้านเศรษฐกิจ-สังคม ลักษณะการใช้อาคารและการเดินทางของผู้อยู่อาศัยในครัวเรือนพักอาศัยและร้านค้า รายได้จะเป็นปัจจัยที่สำคัญทางเศรษฐกิจของครัวเรือนในการเลือกที่อยู่อาศัย ดังนั้น จึงนำเสนอให้เห็นถึงสภาพของแต่ละกลุ่มรายได้ครัวเรือนที่อยู่อาศัยในพื้นที่ศึกษา เพื่อสรุปความสัมพันธ์ที่เกิดขึ้น

(4) สรุปความสัมพันธ์ทางเศรษฐกิจและสภาพการใช้จ่ายการที่เกิดขึ้น

ครัวเรือนพักอาศัย เป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยประมาณร้อยละ 63 ซึ่งครัวเรือนเหล่านี้จะมีรายได้ต่อเดือนมากกว่า 17,000 บาทประมาณร้อยละ 32 ครัวเรือนที่มีระหว่าง 9,000-11,000 และ 11,001-13,000 บาทประมาณร้อยละ 17 เท่ากัน และครัวเรือนที่มีรายได้น้อยกว่า 9,000 บาทมีประมาณร้อยละ 8 ส่วนครัวเรือนร้านค้าจะมีผู้ซื้อบ้านและที่ดินประมาณร้อยละ 59 และครัวเรือนเหล่านี้จะเป็นครัวเรือนที่มีรายได้มากกว่า 17,000 บาทประมาณร้อยละ 23.5 ครัวเรือนที่มีรายได้ 15,001-17,000 บาทประมาณร้อยละ 18 ครัวเรือนที่มีรายได้ 11,001-13,000 บาทประมาณร้อยละ 17 และครัวเรือนที่มีรายได้ 9,000-11,000 บาท มีประมาณร้อยละ 8 (ตารางที่ 5.12)

ครัวเรือนพักอาศัยที่เช่าซื้อบ้านมีรายได้มากกว่า 17,000 บาท ประมาณร้อยละ 40 ครัวเรือนที่มีรายได้ตั้งแต่ 9,000-11,000 บาท และ 11,001-13,001 บาท มีประมาณร้อยละ 20 เท่ากัน ส่วนครัวเรือนที่มีรายได้ 13,001-15,000 บาท และ 15,001-17,000 มีประมาณร้อยละ 10 เท่ากัน ในครัวเรือนร้านค้าที่เช่าซื้อมีรายได้ 15,001-17,000 บาท ประมาณร้อยละ 50 ส่วนครัวเรือนที่มีรายได้ตั้งแต่ 9,000-11,000 บาท และมากกว่า 7,000 บาท มีประมาณร้อยละ 25 เท่ากัน (ตารางที่ 13)

ครัวเรือนพักอาศัยที่เช่าบ้าน จะมีรายได้ต่อเดือน 9,000-11,000 บาทประมาณร้อยละ 30 ครัวเรือนที่มีรายได้น้อยกว่า 9,000 บาท 11,001-13,000 บาท และมากกว่า 17,000 บาท มีประมาณร้อยละ 18 เท่ากัน ส่วนครัวเรือนที่มีรายได้ 13,001-15,000 บาท และ 15,001-17,000 บาท จะมีประมาณร้อยละ 9 เท่ากัน ครัวเรือนร้านค้าที่เช่าบ้านมีประมาณร้อยละ 6 และมีรายได้มากกว่า 17,000 บาท (ตารางที่ 5.14)

การครอบครองยานพาหนะบางประเภทซึ่งสามารถใช้คาดการณ์ความต้องการด้านจราจรได้และจากรายได้ต่อเดือนที่ใช้จ่ายในครอบครัว คือ รถยนต์ส่วนตัว จะพบว่าครัวเรือนพักอาศัยจะมีรถยนต์ส่วนตัวประมาณร้อยละ 56 และครัวเรือนเหล่านี้มีรายได้มากกว่า 17,000 บาท ประมาณร้อยละ 43 ครัวเรือนที่มีรายได้น้อย 9,000 บาทจะมีรถยนต์ใช้น้อยที่สุดประมาณ ร้อยละ 4 ซึ่งรถยนต์จะแตกต่างกันตามประเภทและสภาพการใช้งาน ส่วนครัวเรือนร้านค้าจะมีรถยนต์ส่วนตัวประมาณร้อยละ 47 และครัวเรือนเหล่านี้มีรายได้มากกว่า 17,000 บาท ประมาณร้อยละ 38 และครัวเรือนที่มีรายได้ 15,000-17,000 บาทประมาณร้อยละ 13 (ตารางที่ 5.15)

จากการสอบถามจำนวนรถยนต์ของครัวเรือนในพื้นที่ศึกษาจะพบว่า ครัวเรือนพักอาศัยที่มีรถยนต์ส่วนตัวเพียง 1 คันมีประมาณร้อยละ 77 และมีรายได้มากกว่า 17,000 บาท มากที่สุด ครัวเรือนที่มีรถ 2 คันมีประมาณร้อยละ 20 และมีรายได้มากกว่า 17,000 บาทมากที่สุด ครัวเรือนที่มีรถ 3 คันมีประมาณร้อยละ 3 และมีรายได้มากกว่า 17,000 บาทมากที่สุด ในครัวเรือนร้านค้าที่มีรถยนต์ส่วนตัวใช้จะมีรถยนต์ 1 คันประมาณร้อยละ 75 โดยจะมีรายได้ 9,000-17,000 บาท และมากกว่า 17,000 บาท ไม่มีร้านค้าที่มีรถยนต์ 2 คัน แต่มีรถยนต์ 3 คัน ประมาณ ร้อยละ 25 โดยมีรายได้มากกว่า 17,000 บาท (ตารางที่ 5.16)

กล่าวโดยสรุป คือ ในพื้นที่ศึกษาจะมีครัวเรือนพักอาศัยที่มีรายได้ต่อเดือน น้อยกว่า 9,000 บาท ถึง 13,000 บาทประมาณร้อยละ 52.4 และกลุ่มครัวเรือนที่มีรายได้ตั้งแต่ 13,001-17,000 บาทและมากกว่า 17,000 บาทประมาณร้อยละ 47.6 ครัวเรือนเหล่านี้เป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยประมาณร้อยละ 63 เช่าซื้ออาคารประมาณร้อยละ 12 และเช่าบ้านประมาณร้อยละ 14 ส่วนครัวเรือนร้านค้าจะมีกลุ่มครัวเรือนที่มีรายได้ในระดับน้อยกว่า 9,000 บาทถึง 13,000 บาท ประมาณร้อยละ 41 และครัวเรือนที่มีรายได้ตั้งแต่ 13,001-17,000 บาทและมากกว่า 17,000 บาท มีประมาณร้อยละ 59 โดยครัวเรือนเหล่านี้เป็นเจ้าของบ้านและที่ดินประมาณร้อยละ 59 เช่าซื้ออาคารประมาณร้อยละ 24 และเช่าร้านประมาณร้อยละ 6

(5) แนวโน้มความต้องการของที่พักอาศัยและร้านค้าพื้นที่โดยรอบศูนย์ราชการ จังหวัดนครสวรรค์

ครัวเรือนในพื้นที่ศึกษามีความคิดในการพัฒนา/ปรับปรุงอาคารร้านค้าและที่พักอาศัยประมาณร้อยละ 35 แต่เมื่อเปรียบเทียบระหว่างครัวเรือนพักอาศัยและครัวเรือนร้านค้า จะพบว่าครัวเรือนร้านค้ามีแนวโน้มที่จะปรับปรุงและพัฒนาอาคารมากกว่า คือ ประมาณร้อยละ 65 ในขณะที่ครัวเรือนพักอาศัยจะมีประมาณร้อยละ 32 (ตารางที่ 5.17)

ในรายละเอียดของการพัฒนาและปรับปรุงอาคารของครัวเรือนในพื้นที่ศึกษา พบว่าครัวเรือนพักอาศัยที่มีโครงการพัฒนาและปรับปรุงที่อยู่อาศัยจะปรับปรุงอาคารประมาณ ร้อยละ 73 แบ่งห้องให้เช่าประมาณร้อยละ 27 และอื่นๆ (เช่น เปิดโรงเรียนสอนคอมพิวเตอร์ทำมินิมาร์ท) ประมาณร้อยละ 2 ครัวเรือนร้านค้าที่มีโครงการพัฒนาและปรับปรุงร้านค้าใหม่ ประมาณร้อยละ 82 แบ่งห้องให้เช่า-สร้างหอพัก และอื่นๆ ประมาณร้อยละ 9 เท่ากัน ซึ่งเมื่อรวมอาคารทั้งหมดที่มีโครงการจะพัฒนาและปรับปรุงอาคาร ประมาณร้อยละ 3 (ตารางที่ 5.18)

ครัวเรือนพักอาศัยที่มีโครงการพัฒนาและปรับปรุงอาคารมีประมาณร้อยละ 27 ได้แสดงจำนวนห้องเช่ารวม 76 ห้อง และไม่ทราบจำนวนบางส่วน อาคารเหล่านี้จะเป็นที่อยู่อาศัยประมาณร้อยละ 88.9 เป็นที่อยู่อาศัยและห้องเช่าประมาณร้อยละ 11.1 ส่วนในครัวเรือนร้านค้าที่มีโครงการพัฒนาและปรับปรุงอาคารจะแบ่งห้องให้เช่าประมาณร้อยละ 9 ได้แสดงจำนวนห้องเช่า 2 ห้อง (ตารางที่ 5.19)

จากการสอบถามถึงข่าวสารการพัฒนาคัดสร้างศูนย์ราชการจังหวัดนครสวรรค์ในพื้นที่โดยรอบ จะพบว่าครัวเรือนที่อยู่ในพื้นที่ศึกษาทั้งหมดประมาณร้อยละ 31 เคยได้รับรู้ข่าวสารการพัฒนามาก่อน ส่วนครัวเรือนที่ไม่เคยรับรู้ข่าวสารการพัฒนามาก่อนมีประมาณร้อยละ 69 แสดงให้เห็นว่ามีการรับรู้ข่าวสารการพัฒนาน้อย ครัวเรือนร้านค้าจะเคยได้รับข่าวสารการพัฒนาน้อยกว่าครัวเรือนพักอาศัยคือ มีประมาณร้อยละ 29 และ 31 ตามลำดับ (ตารางที่ 5.20)

แต่เมื่อมีการสอบถามถึงผลกระทบจากการจัดตั้งศูนย์ราชการจังหวัดนครสวรรค์ต่อความคิดในการพัฒนาและปรับปรุงอาคาร จะพบว่า ครัวเรือนพักอาศัยที่มีโครงการพัฒนาและปรับปรุงอาคารตอบรับการพัฒนาศูนย์ราชการจังหวัดประมาณร้อยละ 60 (ประมาณร้อยละ 22 ของครัวเรือนพักอาศัยทั้งหมด) (ตารางที่ 5.21)

จากสภาพความต้องการของที่พักอาศัยที่เกิดขึ้นในพื้นที่ศึกษา จะแสดงให้เห็นว่าการพัฒนาที่อยู่อาศัยจะส่งผลกระทบต่อไปยังกิจกรรมและบริการอื่นๆ ดังนั้น ผู้ที่จะสามารถตอบสนองต่อความต้องการที่เกิดขึ้นจึงมีทั้งภาครัฐและภาคเอกชน ซึ่งในพื้นที่ศึกษาเจ้าของที่ดินเอกชนจึงมีความสำคัญต่อการพัฒนาที่จะเกิดขึ้นในอนาคต เช่นเดียวกับการตอบสนองจากภาครัฐในการจัดสาธารณูปโภคและสาธารณูปการเพื่อรองรับความต้องการดังกล่าว

### 5.1.2 การตอบสนองต่อความต้องการที่พักอาศัยพื้นที่โดยรอบศูนย์ราชการจังหวัดนครสวรรค์

(1) สภาพการใช้ที่ดินปัจจุบัน จากการสอบถามเจ้าของที่ดิน มีที่ดินอยู่บริเวณพื้นที่โดยรอบศูนย์ราชการจังหวัดนครสวรรค์ พบว่า ขนาดที่ดินมีความสัมพันธ์กับการใช้ประโยชน์ที่ดิน คือ มีแปลงที่ดินที่มีอาคารที่อยู่อาศัยอยู่ประมาณร้อยละ 62 แปลงที่ดินทำการเกษตรประมาณร้อยละ 2 แปลงที่ดินว่างประมาณร้อยละ 26 และแปลงที่ดินให้เช่าประมาณร้อยละ 8 เนื้อที่ของแปลงที่ดินขนาดใหญ่มากกว่า 40 ตารางวา มีประมาณร้อยละ 51 และเป็นพื้นที่ว่างมากที่สุด แปลงที่ดินขนาด 20-40 ตารางวา มีประมาณร้อยละ 23 ใช้ประโยชน์เป็นที่อยู่อาศัยมากที่สุดเช่นกัน (ตารางที่ 5.22)



ขนาดแปลงที่ดินมากกว่า 40 ตารางวา ที่ระบุจำนวนเนื้อที่ดินจะพบว่า แปลงที่ดินน้อยกว่า 100 ตารางวาจะมีจำนวนมากที่สุดประมาณร้อยละ 29 แปลงที่ดินขนาด 100-500 ตารางวาจะมีประมาณร้อยละ 25 และแปลงที่ดินขนาด 1,001-1,500 ตารางวาจะมีประมาณร้อยละ 18 แปลงที่ดินขนาดมากกว่า 2,500 ตารางวาจะมีประมาณร้อยละ 4 ซึ่งที่ดินเหล่านี้จะมีการใช้ประโยชน์ที่แตกต่างกันคือแปลงที่ดินขนาดน้อยกว่า 100 ตารางวา ส่วนใหญ่จะเป็นที่พักอาศัยประมาณร้อยละ 29 ส่วนแปลงที่ดินขนาดตั้งแต่ 100-2,000 ตารางวา เป็นที่ว่างประมาณ ร้อยละ 64 เจ้าของที่ดินขนาด 2,001-2,500 ตารางวา จะมีการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการอื่นๆ ประมาณร้อยละ 4 และเจ้าของที่ดินที่มีที่ดินมากกว่า 2,500 ตาราง (8,800 ตารางวา) มีการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อทำการเกษตรประมาณร้อยละ 4 (ตารางที่ 5.23)

จากการสอบถามถึงสาเหตุที่ยังไม่มีการพัฒนาและปรับปรุงที่ดินในปัจจุบันพบว่าเจ้าของที่ดินว่างและที่ดินให้เช่ายังไม่พร้อมเรื่องเงินทุนในการพัฒนาปรับปรุงที่อยู่อาศัยประมาณร้อยละ 45 เจ้าของที่ดินที่เป็นที่อยู่อาศัย ที่ดินว่าง และพื้นที่ให้เช่ายังไม่ต้องการเปลี่ยนแปลงสภาพการใช้ที่ดินเดิม ประมาณร้อยละ 30 เจ้าของที่ดินที่เป็นที่อยู่อาศัย ที่ดินว่างเปล่า และพื้นที่อื่นๆ (โกดังสินค้า) รองหจวะและโอกาสที่เหมาะสมมีประมาณร้อยละ 19 โดยมีที่ดินที่ใช้ประโยชน์เป็นที่พักอาศัย และเนื่องจากสภาพที่ดินมีข้อจำกัดไม่เหมาะสมที่จะพัฒนาและปรับปรุงหรือจัดสรรมีประมาณร้อยละ 6 ซึ่งเป็นที่ดินว่างและที่อยู่อาศัย ตามลำดับ (ตารางที่ 5.24)

กล่าวโดยสรุป คือ สภาพที่ดินที่สอบถามจากเจ้าของที่ดินยังไม่มีการพัฒนาและปรับปรุงพื้นที่ใหม่ ยังคงมีการใช้ประโยชน์เพื่อการอยู่อาศัยเป็นส่วนใหญ่ โดยมีเจ้าของที่ดินที่มีที่ดินขนาดมากกว่า 40 ตารางวามากที่สุด และจากปัญหาและอุปสรรคดังที่กล่าวมาเป็นสภาพที่เกิดขึ้นทางปัจจัยด้านต่างๆ ทั้งทางด้านเศรษฐกิจ สภาพพื้นที่ และความต้องการของเจ้าของที่ดินเองในปัจจุบัน แต่การใช้ที่ดินที่จะเกิดขึ้นในอนาคตเป็นสิ่งที่เจ้าของที่ดินจะต้องตัดสินใจที่จะพัฒนาและปรับปรุงที่ดินของตน

(2) แนวโน้มการลงทุนพัฒนาและปรับปรุง จากการสอบถามโครงการพัฒนาและปรับปรุงที่ดินในระยะ 3-5 ปีข้างหน้า เจ้าของที่ดินประมาณร้อยละ 32 มีโครงการพัฒนาและปรับปรุง โดยที่ดินที่มีอาคารปลูกสร้างอยู่ จะมีการปรับปรุงให้มีสภาพแวดล้อมดีขึ้นประมาณร้อยละ 77 และมีที่ดินว่าง ที่ดินเกษตร ที่ดินให้เช่า และที่ดินเพื่อกิจการอื่นประมาณร้อยละ 23 ที่จะพัฒนาให้มีสภาพแวดล้อมที่ดี มีทางเข้าออกที่ดีเพื่อเพิ่มมูลค่าของที่ดินให้มากขึ้น โดยให้รัฐจัดสิ่งอำนวยความสะดวกให้ (ตารางที่ 5.25)

สำหรับเจ้าของที่ดินที่ลงทุนเพื่อพัฒนาและปรับปรุงที่ดิน จะพบว่าประมาณร้อยละ 71 ต้องใช้เงินลงทุนมากกว่า 1,000,000 บาท ทั้งนี้ เนื่องจากต้องมีการปรับพื้นที่ใหม่ให้มีระดับสูงขึ้นก่อนที่จะพัฒนาหรือปรับปรุงได้ เพราะที่ดินส่วนใหญ่จะเป็นที่ราบลุ่มน้ำท่วมถึง (ตารางที่ 5.26)

สำหรับแนวโน้มการลงทุนด้านที่อยู่อาศัยขึ้นอยู่กับปัจจัยต่างๆ ที่กล่าวมาข้างต้น บางครั้งเจ้าของที่ดินเองไม่สามารถลงทุนพัฒนาที่ดินของตนในกรณีที่เป็นพื้นที่ว่าง หรือเป็นที่อยู่อาศัยที่มีขนาดพื้นที่มากและมีปัญหาน้ำท่วมหรือเป็นพื้นที่ต่ำ จึงต้องมีการสอบถามถึงการตอบสนองต่อความต้องการที่อยู่อาศัย หากมีความต้องการให้ลงทุนด้านที่อยู่อาศัยในบริเวณพื้นที่ศึกษา เจ้าของที่ดินส่วนใหญ่ยังไม่มีความคิดที่จะตอบสนองประมาณร้อยละ 42 ส่วนอีกประมาณร้อยละ 59 มีการตอบสนองที่แตกต่างกัน คือ เจ้าของที่ดินที่ตอบสนองต่อความต้องการโดยขายที่ดินเป็นแปลงๆ ประมาณร้อยละ 45 (ประมาณร้อยละ 26 ของเจ้าของที่ดินทั้งหมด) จัดทำโครงการบ้านจัดสรร/ทาวเฮ้าส์ประมาณร้อยละ 26 (ประมาณร้อยละ 15 ของเจ้าของที่ดินทั้งหมด) ปลูกบ้านเช่า/ห้องเช่า ประมาณร้อยละ 16 (ประมาณร้อยละ 9 ของเจ้าของที่ดินทั้งหมด) และขายที่ดินทั้งหมดให้คนอื่นทำมีประมาณร้อยละ 13 (ประมาณร้อยละ 8 ของเจ้าของที่ดินทั้งหมด) (ตารางที่ 5.27)

ในด้านการรับรู้ข่าวสารการพัฒนา พบว่า มีเจ้าของที่ดินประมาณร้อยละ 74 ไม่เคยรับรู้ข่าวสารการพัฒนาจากหน่วยงานราชการและเจ้าของที่ดิน เจ้าของที่ดินที่เคยรับรู้ข่าวสารการพัฒนา มีประมาณร้อยละ 27 ซึ่งส่วนใหญ่จะเป็นเจ้าของที่ดินที่อยู่ในที่ดินของตนเองและเจ้าของที่ดินให้เช่า (ตาราง 5.28)

ส่วนผลกระทบของการพัฒนาศูนย์ราชการจังหวัดนครสวรรค์ที่มีต่อโครงการพัฒนาและปรับปรุงที่ดิน เจ้าของที่ดินที่มีโครงการพัฒนาและปรับปรุงที่ดินประมาณร้อยละ 35 ที่ตอบรับการพัฒนาศูนย์ราชการจังหวัด ส่วนใหญ่จะเป็นที่ดินที่มีการอยู่อาศัย ที่ว่าง และที่ดินให้เช่า ตามลำดับ (ตารางที่ 5.29)

กล่าวโดยสรุปคือ ที่ดินในพื้นที่ศึกษาอาจมีโอกาที่จะเปลี่ยนมือ ถ้ามีการลงทุนด้านที่อยู่อาศัยมากขึ้นในพื้นที่โดยรอบศูนย์ราชการจังหวัด โดยนายทุนสามารถกว้านซื้อที่ดินเพื่อลงทุนโครงการบ้านจัดสรร เนื่องจากมีเงินลงทุนมากกว่าและเป็นผู้เชี่ยวชาญทางธุรกิจมากกว่าเจ้าของที่ดิน ซึ่งเจ้าของที่ดินสามารถจะพัฒนาและปรับปรุงที่ดินของตนได้ในบางส่วนเท่านั้น ดังนั้น แนวโน้มการพัฒนาจึงมาจากภายนอกเป็นบางส่วนเช่นกัน

จากการตอบสนองของภาคเอกชนในด้านการลงทุนที่พักอาศัยและความต้องการของที่พักอาศัยในพื้นที่โดยรอบศูนย์ราชการจังหวัดนครสวรรค์ จึงนำมาพิจารณาถึงความสอดคล้องและเหมาะสมในสมการพัฒนาทั้งของภาครัฐและเอกชนเพื่อวิเคราะห์และประเมินสถานการณ์

## 5.2 การวิเคราะห์สถานการณ์ความต้องการของประชาชนและความสามารถในการตอบสนองบริเวณพื้นที่โดยรอบศูนย์ราชการจังหวัดนครสวรรค์

### 5.2.1 การวิเคราะห์ความต้องการและการตอบสนองด้านที่อยู่อาศัยและร้านค้าจากการสุ่มตัวอย่าง

พื้นที่โดยรอบศูนย์ราชการจังหวัดนครสวรรค์จะเป็นพื้นที่ที่ได้รับผลกระทบจากการพัฒนาเมือง เนื่องจากเมืองนครสวรรค์ถูกจำกัดการขยายตัวทางด้านตะวันออกเฉียงใต้ จึงทำให้แนวโน้มการขยายตัวทางด้านตะวันตกเพิ่มสูงขึ้น แต่เนื่องด้วยข้อจำกัดในด้านกายภาพของพื้นที่ที่เป็นที่ลุ่ม ทำให้มีพื้นที่เพียงบางส่วนที่จะพัฒนาเป็นที่พักอาศัยได้ พื้นที่ที่มีโอกาสได้รับการพัฒนามากที่สุดจะอยู่ทางตะวันออกของพื้นที่ศึกษา ซึ่งจะอยู่ใกล้กับถนนทางหลวงและใจกลางเมือง และมีระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการพร้อม ที่พักอาศัยและร้านค้าในพื้นที่ศึกษาโดยส่วนใหญ่ จะเป็นบ้านเดี่ยวที่มีขนาดพื้นที่มากและหมู่บ้านจัดสรรประเภทบ้านเดี่ยว ทาวน์เฮ้าส์ที่มีเนื้อที่จำกัด และตึกแถว ซึ่งสามารถทำประโยชน์ทางการค้าได้ มีการใช้วัสดุก่อสร้างประเภทคอนกรีต คอนกรีตผสมไม้ และไม้ อาคารจะมีความสูง 2-3 ชั้นเป็นส่วนใหญ่ ดังนั้นพื้นที่บริเวณนี้จึงจัดว่าเป็นเขตที่พักอาศัยชานเมืองของเทศบาลเมืองนครสวรรค์

#### (1) คริวเรือนพักอาศัย

จากผลการศึกษาลักษณะคริวเรือนพักอาศัยในพื้นที่ศึกษาวิเคราะห์ได้ว่าพื้นที่โดยรอบศูนย์ราชการจังหวัดนครสวรรค์ ประชากรในคริวเรือนพักอาศัยมีจำนวนสมาชิกในคริวเรือนเฉลี่ยประมาณ 4 คน และเป็นผู้จบการศึกษาในระดับปริญญาตรีหรือสูงกว่า (ประมาณร้อยละ 48) โดยเป็นคริวเรือนที่มีรายได้สูง (มากกว่า 17,000 บาทต่อเดือน) มากที่สุด (ประมาณร้อยละ 28) เนื่องจากในบริเวณที่มีที่พักอาศัยหนาแน่นจะเป็นแหล่งที่ตั้งที่เหมาะสม สะดวกต่อการคมนาคม และรับสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ ดังนั้น คริวเรือนของผู้มีรายได้สูงจึงต้องการที่พักอาศัยและมีโอกาสที่จะเข้ามาอยู่ในพื้นที่บริเวณนี้มากกว่าคริวเรือนกลุ่มอื่นๆ โดยมีอาชีพเป็นข้าราชการ ครู ตำรวจ (ประมาณร้อยละ 48) และลูกจ้างบริษัท (ประมาณร้อยละ 25) ในด้านกรรมสิทธิ์ในอาคาร ซึ่งคริวเรือนที่มีรายได้สูงจะเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยมากที่สุด (ประมาณ

ร้อยละ 32) กลุ่มครัวเรือนที่มีรายได้ปานกลาง (11,001-13,000 บาทต่อเดือน และ 13,001-15,000 บาทต่อเดือน) และครัวเรือนที่มีรายได้ปานกลางค่อนข้างสูง (15,001-17,000 บาทต่อเดือน) จะเป็นกลุ่มที่มีความสามารถในการซื้อที่อยู่อาศัยรองจากกลุ่มผู้มีรายได้สูง (ประมาณร้อยละ 30) ซึ่งครัวเรือนกลุ่มนี้จะซื้อบ้านในระดับราคาและคุณภาพที่ลดลงมา ดังนั้น จากความต้องการที่อยู่อาศัยที่มีสภาพแวดล้อมที่ดีจึงกระตุ้นให้เกิดการพัฒนาบ้านที่อยู่อาศัยในบริเวณนี้ เนื่องจากมีว่างจำนวนมาก สามารถสร้างที่อยู่อาศัยที่มีเนื้อที่มากได้ โดยส่วนใหญ่จะมีขนาด 20-40 ตารางวา (ประมาณร้อยละ 50) และมากกว่า 40 ตารางวา (ประมาณร้อยละ 36) ซึ่งที่ดินบางส่วนยังมิได้มีการจัดสรร ยังคงรอจังหวะและโอกาสที่เหมาะสม (ประมาณร้อยละ 19) ในการพัฒนาต่อไป แต่บางส่วนก็ไม่ต้องการเปลี่ยนแปลง (ประมาณร้อยละ 30) การเกิดขึ้นของบ้านจัดสรรประเภททาวน์เฮ้าส์และบ้านเดี่ยว จะสามารถตอบสนองต่อความต้องการได้มาก โดยเฉพาะอาคารประเภททาวน์เฮ้าส์จะเกิดขึ้นเป็นจำนวนมากในเนื้อที่จำกัด จึงทำให้พื้นที่ศึกษามีผู้อยู่อาศัยใหม่และผู้ที่อยู่อาศัยเดิมในจำนวนที่ใกล้เคียงกัน คือ ครัวเรือนที่เป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยอยู่ในอาคารน้อยกว่าหรือเท่ากับ 5 ปี มีประมาณร้อยละ 40 ในขณะที่ครัวเรือนที่เป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยในอาคารมากกว่า 5 ปี มีประมาณร้อยละ 60 จากลักษณะของที่อยู่อาศัยและความต้องการที่อยู่อาศัยเช่นนี้ จึงมีเจ้าของที่ดินบางส่วนที่สามารถจะตอบสนองต่อความต้องการได้ แต่โดยส่วนใหญ่จะมีอุปสรรคด้านเงินทุน (ประมาณร้อยละ 45) เนื่องจากต้องมีการปรับพื้นที่ให้สูงก่อนที่จะพัฒนา และเจ้าของที่ดินบางส่วนจะแบ่งขายที่ดินให้แก่รายทุนเพื่อลงทุนแทน (ประมาณร้อยละ 26) เนื่องจากมีความชำนาญทางด้านธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มากกว่า โดยสังเกตได้ว่าหมู่บ้านจัดสรรที่เกิดขึ้นในพื้นที่ศึกษาจะมีชื่อเหมือนกัน แต่จะมีการระบุหน่วยโครงการที่แตกต่างกัน

นอกจากกลุ่มครัวเรือนที่กล่าวมา จากผลการศึกษา พบว่า ยังมีกลุ่มครัวเรือนที่มีรายได้ต่ำ (น้อยกว่า 9,000 บาทต่อเดือน ประมาณร้อยละ 9) และครัวเรือนที่มีรายได้ปานกลางค่อนข้างต่ำ (9,000-11,000 บาทต่อเดือน) ในจำนวนใกล้เคียงกับผู้ที่มีรายได้สูง (ประมาณร้อยละ 23) ที่เป็นเจ้าของที่อยู่อาศัย (ประมาณร้อยละ 17 เท่ากัน) ซึ่งบางครัวเรือนมีเงินออมและบางครัวเรือนจะเป็นมรดก ซึ่งกลุ่มครัวเรือนเหล่านี้ไม่มีผลตอบสนองต่อความต้องการที่อยู่อาศัยในส่วนที่เหลือ เพราะผู้ลงทุนมุ่งตอบสนองต่อครัวเรือนรายได้ปานกลางถึงครัวเรือนรายได้สูงเป็นส่วนใหญ่ ซึ่งผู้ลงทุนจะได้รับผลตอบแทนที่แน่นอนและได้ผลกำไรดีกว่า ปัญหาที่เกิดขึ้นแก่ครัวเรือนรายได้น้อยเหล่านี้ คือ ในพื้นที่ศึกษาไม่มีที่อยู่อาศัยของการเคหะที่จะตอบสนองต่อครัวเรือนรายได้น้อยเหล่านี้ ทำให้เกิดปัญหาการบุกรุกตั้งบ้านเรือนของผู้มีรายได้น้อยในพื้นที่ราชพัสดุ และยังมี การซื้อ-ขายที่อยู่อาศัยในราคาถูก ซึ่งในบางแห่งจะเกิดในบริเวณพื้นที่ว่างและพื้นที่สาธารณะรอบหนองน้ำธรรมชาติ แต่ในบางส่วนก็ต้องมีการเช่าบ้าน

บ้านเช่าในพื้นที่ศึกษา โดยส่วนใหญ่เป็นบ้านเช่า 1-2 ชั้น โดยมีทั้งบ้านเช่าทั้งหลัง ห้องเช่าในที่อยู่อาศัยและอพาร์ทเมนต์ มีที่ตั้งอยู่ริมถนนสายหลักที่มีการคมนาคมสะดวก บางแห่งจะอยู่ในซอยต่างๆ จากผลการศึกษาพบว่าครัวเรือนพักอาศัยเช่าบ้าน (ประมาณร้อยละ 14) เป็นครัวเรือนที่เข้ามาอยู่ใหม่น้อยกว่า 3 ปี โดยอาศัยอยู่ในบ้านเช่าหรือห้องเช่าที่มีเนื้อที่น้อยกว่า 20 ตารางวา (ประมาณร้อยละ 50) โดยเป็นครัวเรือนที่มีรายได้ปานกลางค่อนข้างต่ำ (ประมาณร้อยละ 30) และครัวเรือนที่มีรายได้ต่ำ (ประมาณร้อยละ 17) ซึ่งจะมีอาชีพรับจ้างและลูกจ้าง ส่วนครัวเรือนที่มีรายได้ปานกลาง ปานกลางค่อนข้างสูง และรายได้สูงจะมีการเช่าบ้านบางส่วน ทั้งนี้ ส่วนหนึ่งจะเป็นข้าราชการประจำหน่วยงานส่วนกลางในพื้นที่เมืองนครสวรรค์ จะต้องมีการโยกย้ายเป็นประจำจึงไม่จำเป็นต้องมีที่อยู่อาศัยถาวร ราคาเช่าบ้านมีตั้งแต่ไม่น้อยกว่า 1,200 บาทต่อเดือน ถึงมากกว่า 4,200 บาท แต่โดยส่วนใหญ่จะเช่าในราคา 2,401-2,700 บาทต่อเดือน สำหรับห้องเช่า ส่วนบ้านเช่าราคาจะสูงกว่านี้

ครัวเรือนที่เช่าซื้ออาคาร (ประมาณร้อยละ 12) จะเช่าระยะยาว 15-20 ปี หรือบางอาคารจะเช่าต่อปี โดยมีการเช่าที่ดินประมาณ 300-900 บาทต่อปี ที่อยู่อาศัยที่มีการเช่าซื้อระยะยาวนี้จะอยู่ในพื้นที่ที่มีการคมนาคมสะดวกและมีสาธารณูปโภคพร้อม ส่วนใหญ่จะมีเนื้อที่ 20-40 ตารางวา ซึ่งในพื้นที่ศึกษาครัวเรือนพักอาศัยจะมีการเช่าซื้อน้อยมาก ในกรณีที่มีการเช่าซื้อจะเนื่องมาจากความต้องการที่อยู่อาศัยที่มีขนาดใหญ่และมีสภาพแวดล้อมที่ดี

การใช้ประโยชน์อาคารของครัวเรือนพักอาศัยจะใช้เป็นที่พักอาศัยอย่างเดียวเป็นส่วนใหญ่ (ประมาณร้อยละ 98) และใช้เป็นที่พักอาศัยและห้องเช่าจำนวนน้อย (ประมาณร้อยละ 3)

กล่าวโดยสรุป คือ การพัฒนาด้านที่อยู่อาศัยในพื้นที่ศึกษาจะเกิดขึ้นในบริเวณพื้นที่ที่มีที่อยู่อาศัยหนาแน่น โดยมีที่ตั้งที่สะดวกแก่การคมนาคม และสามารถได้รับการสาธารณูปโภคและสาธารณูปการที่ดี ดังนั้น ครัวเรือนที่มีรายได้สูงจะสามารถเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยได้มากกว่าครัวเรือนกลุ่มอื่นๆ

(2) ครัวเรือนร้านค้า จากผลการศึกษาวิเคราะห์ได้ว่า ครัวเรือนร้านค้าจะมีผู้ที่มีความรู้ต่ำกว่ามัธยมศึกษาปีที่ 3 (ประมาณร้อยละ 35) มากที่สุด ซึ่งมีขนาดครัวเรือนเฉลี่ยประมาณ 3 คน โดยมีอาชีพหลักค้าขาย (ประมาณร้อยละ 50) ส่วนผู้ที่จบมัธยมศึกษาปีที่ 3-6 และผู้จบปริญญาตรีมีจำนวนเท่ากัน (ประมาณร้อยละ 24 เท่ากัน) และมีอาชีพรองเป็นข้าราชการ (ประมาณร้อยละ 24) และอาชีพอื่นๆ เช่น แม่บ้าน รับจ้าง (ประมาณร้อยละ 21) ซึ่งมีรายได้ปาน

กลางค่อนข้างสูง (15,001-17,000 บาทต่อเดือน) และรายได้สูง (มากกว่า 17,000 บาทต่อเดือน) ในจำนวนที่ใกล้เคียงกัน (ประมาณร้อยละ 29 เท่ากัน) มีร้านค้าขนาดกลางและขนาดเล็กในจำนวนที่ใกล้เคียงกัน (ประมาณร้อยละ 24) ที่อยู่ในพื้นที่ศึกษา ซึ่งจากผลการศึกษาและผลการสำรวจพบว่า มีร้านค้าขนาดเล็กจำนวนมากในขณะเดียวกันก็เริ่มมีร้านค้าซุเปอร์มาเก็ตที่ทันสมัยมากขึ้น และร้านค้าขนาดใหญ่เริ่มเกิดขึ้นตามการขยายตัวของเมือง ซึ่งในปัจจุบันพื้นที่ศูนย์กลางเมืองเริ่มเกิดความเสื่อมโทรมลงอย่างเห็นได้ชัด และการค้าเริ่มกระจายออกมาในบริเวณพื้นที่ศึกษามากขึ้น จะสังเกตได้จากการเริ่มมีการก่อสร้างห้างสรรพสินค้าขนาดใหญ่ในพื้นที่ศูนย์ราชการปัจจุบันบริเวณริมถนนทางหลวง ซึ่งเป็นทางแยกตัดกับถนนสวรรคัวิทีเพื่อตอบสนองต่อความต้องการสินค้าและบริการของแหล่งที่พักอาศัยได้มากขึ้น

ร้านค้าที่มีการซื้ออาคาร (ประมาณร้อยละ 59) จะเป็นร้านค้าที่มีรายได้สูงมากที่สุด (ประมาณร้อยละ 24) ร้านค้าที่มีรายได้ปานกลางค่อนข้างสูง (ประมาณร้อยละ 18) จะเป็นเจ้าของร้านค้ารองลงมาใกล้เคียงกับร้านค้าที่มีรายได้ปานกลาง (ประมาณร้อยละ 17) และร้านค้าขนาดเล็กที่มีรายได้ปานกลางค่อนข้างต่ำมีร้านเป็นของตนเองน้อยที่สุด (ประมาณร้อยละ 8) ซึ่งกลุ่มครัวเรือนเหล่านี้บางส่วนมิได้ซื้ออาคาร แต่เป็นมรดกและบางส่วนก็ซื้อมานานแล้วในราคาที่ไม่สูง ซึ่งจะมีร้านค้าที่อยู่ในอาคารมานานกว่า 5 ปี (ประมาณร้อยละ 90) มากที่สุด มีขนาดเนื้อที่ 20-40 ตารางวา (ประมาณร้อยละ 50) และเนื้อที่มากกว่า 40 ตารางวา (ประมาณร้อยละ 40) จะเห็นได้ว่า โดยส่วนใหญ่ร้านค้าจะเป็นเจ้าของอาคารในพื้นที่ศึกษาและอยู่มานานกว่า 5 ปี (ประมาณ 10 ปีหรือมากกว่า) และมีรายได้สูงเป็นส่วนใหญ่ เนื่องจากจำนวนร้านค้าในพื้นที่ศึกษายังมีไม่มากนัก แต่มีแหล่งที่พักอาศัยเพิ่มมากขึ้น จึงทำให้ร้านค้าที่มีอยู่มีรายได้ดี

ร้านค้าที่มีการเช่าซื้อ (ประมาณร้อยละ 24) จะมีเนื้อที่มากประมาณ 20-40 ตารางวา (ประมาณร้อยละ 50) โดยเป็นร้านที่เริ่มเปิดในระยะ 3-5 ปี (ประมาณร้อยละ 75) ซึ่งอาคารที่เช่าซื้อจะมีทำเลที่ตั้งอยู่ริมถนนสายสำคัญและมีสาธารณูปโภคพร้อม และสามารถทำการค้าได้ดีเนื่องจากมีที่ตั้งเหมาะสม

ร้านค้าที่มีการเช่าจะมีจำนวนน้อยที่สุด (ประมาณร้อยละ 6) โดยส่วนมากจะมีเนื้อที่ 20-40 ตารางวา และเป็นครัวเรือนที่มีรายได้สูง สาเหตุที่เช่าเนื่องจากเป็นทำเลที่เหมาะสมและเช่ามานาน 3-5 ปีมาแล้ว โดยเสียค่าเช่ามากกว่า 4,700 บาทต่อเดือน

การใช้ประโยชน์ของอาคารร้านค้าทั้งหมดในพื้นที่ศึกษาจะใช้เป็นทั้งร้านค้าและที่พักอาศัย

กล่าวโดยสรุป คือ การพัฒนาที่อยู่อาศัยในพื้นที่ศึกษาและการพัฒนาของร้านค้าจะเกิดขึ้นจากความต้องการของครัวเรือนที่มีรายได้สูงเป็นส่วนใหญ่ ซึ่งประเภทที่อยู่อาศัยจะมีทั้งบ้านเดี่ยว ทาวน์เฮ้าส์ ตึกแถว และบ้านเช่า/ห้องเช่า รวมทั้งบ้านของผู้มีรายได้น้อยในบริเวณรอบหนองน้ำธรรมชาติ ที่ดินว่างของเอกชน และที่ดินของราชพัสดุ ซึ่งเป็นอุปทานที่เกิดจากการขยายตัวของเมืองนครสวรรค์ที่ถูกจำกัดการขยายตัว พื้นที่โดยรอบศูนย์ราชการจังหวัดนครสวรรค์จึงเป็นพื้นที่ที่ได้รับผลกระทบเนื่องจากยังมีพื้นที่ว่างจำนวนมาก แต่ก็มีข้อจำกัดที่สำคัญคือสภาพพื้นที่เป็นพื้นที่ลุ่มน้ำท่วมถึงระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการจะมีพร้อมในพื้นที่ที่อยู่ใกล้กับศูนย์ราชการปัจจุบัน จึงทำให้พื้นที่บริเวณทางตะวันออกของพื้นที่ศึกษามีชุมชนหนาแน่นกว่าทางตะวันตก

### 5.2.2 การวิเคราะห์ความต้องการและขีดความสามารถในการตอบสนองของที่พักอาศัยบริเวณโดยรอบศูนย์ราชการจังหวัดนครสวรรค์

จากผลการศึกษาทำให้ทราบว่าพื้นที่โดยรอบศูนย์ราชการจังหวัดนครสวรรค์เป็นพื้นที่ชานเมืองที่รับผลกระทบจากการพัฒนาพื้นที่ศูนย์กลางเมือง ซึ่งจากการศึกษาวิเคราะห์ถึงสภาพพื้นที่โดยรวมจะทำให้ทราบพื้นที่โดยรอบศูนย์ราชการจังหวัดนครสวรรค์เป็นพื้นที่ที่มีการพัฒนาแตกต่างกัน ตามเขตการสำรวจ 8 เขตของผังเมืองรวม จะแบ่งพื้นที่เป็น 2 เขตการใช้ที่ดิน คือ เขตที่พักอาศัยหนาแน่นปานกลางและเขตที่พักอาศัยหนาแน่นน้อย โดยมีสภาพการใช้ประโยชน์ที่ดิน

(1) การวิเคราะห์ตามเขตผังเมืองรวม เพื่อให้เห็นถึงความแตกต่างด้านความหนาแน่นของประชากรในแต่ละเขตสำรวจเพื่อให้ทราบว่าพื้นที่บริเวณใดควรได้รับการกำกับดูแลและส่งเสริมสนับสนุนจากภาครัฐ

- เขตที่พักอาศัยหนาแน่นปานกลาง (เขต 2.11 2.14 และ 2.16) มีพื้นที่ทั้งหมด 538.813 ไร่ มีพื้นที่การใช้ประโยชน์ที่ดินของอาคารประเภทต่างๆ ดังนี้ (ตามมาตรฐานอาคารทั่วไป)

บ้านเดี่ยว	929 หลัง	พื้นที่ต่อหน่วย 50 ตารางวา
ทาวน์เฮ้าส์	832 หลัง	พื้นที่ต่อหน่วย 16 ตารางวา
ตึกแถว	268 หลัง	พื้นที่ต่อหน่วย 20 ตารางวา
อพาร์ทเมนท์	3 หลัง	พื้นที่ต่อหน่วย 100 ตารางวา
ห้องแถว/เรือนแถว	23 หลัง	พื้นที่ต่อหน่วย 10 ตารางวา
อื่นๆ	33 หลัง	พื้นที่ต่อหน่วย 200 ตารางวา

ดังนั้น จึงมีพื้นที่ใช้ประโยชน์ที่ดินของอาคารรวม 72,252 ตารางวา หรือ 180.6 ไร่ จึงมีพื้นที่ว่างซึ่งเป็นพื้นที่ถนนและพื้นที่ว่างเท่ากับ 358.213 ไร่ โดยมีจำนวนประชากรรวม 8,990 คน ตามการใช้ประโยชน์อาคาร ดังนี้

ประชากรพักอาศัย	7,841 คน
ประชากรพาณิชย์	1,001 คน
ประชากรอุตสาหกรรม	148 คน

เมื่อเกิดความหนาแน่นของประชากรต่อพื้นที่เขตที่พักอาศัยหนาแน่นปานกลางจะมีความหนาแน่นประชากรประมาณ 17 คนต่อพื้นที่ 1 ไร่ ซึ่งค่อนข้างจะเบาบาง ทั้งนี้เนื่องจากยังมีการใช้ประโยชน์ที่ดินน้อยกว่าพื้นที่ว่างมาก

จากจำนวนพื้นที่การใช้ประโยชน์ที่ดินและจำนวนประชากรจะแสดงให้เห็นว่า ยังมีพื้นที่ว่างที่สามารถจะพัฒนาได้จำนวนมาก โดยพิจารณาจากการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินปี 2531-2538 จะพบว่า พื้นที่ว่างจะมีอาคารเกิดขึ้นมาก ถึงแม้พื้นที่บริเวณนี้มีข้อจำกัดด้านกายภาพโดยเป็นพื้นที่ลุ่มเช่นเดียวกันแต่ส่วนใหญ่สามารถพัฒนาได้ในบริเวณที่มีความเหมาะสมด้านที่ตั้ง โดยเฉพาะเขตสำรวจที่ 2.14 ที่มีการพัฒนามากกว่าเขตอื่นๆ ในพื้นที่เขตการใช้ที่ดินดังกล่าว และมีความหนาแน่นของประชากรสูงสุด คือ 18 คนต่อพื้นที่ 1 ไร่ ส่วนเขตสำรวจที่ 2.16 มีความหนาแน่นของประชากรประมาณ 8 คนต่อพื้นที่ 1 ไร่ และเขตสำรวจที่ 2.11 ที่มีความหนาแน่นประชากรประมาณ 4 คนต่อพื้นที่ 1 ไร่ ดังนั้น แนวโน้มการพัฒนาในเขตสำรวจที่ 2.14 จะมีมากกว่า เนื่องจากเป็นพื้นที่ที่อยู่ริมถนนสวรรค์วิถีและถนนสายเอเชียอยู่ใกล้ใจกลางเมืองและมีระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการพร้อม รวมทั้งเป็นเขตที่มีราคาที่ดินสูงที่สุดในเขตพื้นที่ศึกษาด้วย การเปลี่ยนแปลงรูปแบบอาคารและการเกิดอาคารเพิ่มจะมีมากกว่าในเขตอื่นๆ

เมื่อพิจารณาลักษณะแปลงที่ดินจะพบว่าเขตที่พักอาศัยหนาแน่นปานกลางจะมีการจัดสรรที่ดินจำนวนมากแล้วถึงแม้จะมีการพัฒนาไม่เต็มพื้นที่ก็ตาม จากลักษณะเช่นนี้ทำให้ทราบว่า เจ้าของที่ดินได้เตรียมการสร้างที่อยู่อาศัยตอบสนองต่อความต้องการที่อยู่อาศัยในเมืองที่จะเกิดขึ้นในอนาคต ซึ่งในขณะนี้มีการจัดสร้างที่อยู่อาศัยบางส่วนแล้ว

อาคารที่ปลูกสร้างในพื้นที่เขตที่พักอาศัยหนาแน่นปานกลาง จะเป็นอาคารพักอาศัยที่ใช้วัสดุประเภทคอนกรีต คอนกรีตผสมไม้ และไม้ ซึ่งเป็นบ้านโคด (ประมาณร้อยละ 55) ทาวน์เฮ้าส์ (ประมาณร้อยละ 54) ตึกแถว (ประมาณร้อยละ 73) ห้องแถว/เรือนแถว (ประมาณร้อยละ 55) อาคารอื่นๆ (ประมาณร้อยละ 97) และอพาร์ทเมนต์ ซึ่งแสดงให้เห็นว่าพื้นที่บริเวณนี้มีการพัฒนาด้านที่อยู่อาศัยมากที่สุด



- เขตที่พักอาศัยหนาแน่นน้อย (เขต 1.16 1.17 1.18 1.19 และ 1.20) มีพื้นที่ทั้งหมด (2,303.939 ไร่ รวมทั้งที่ราชพัสดุ) ที่เป็นพื้นที่เอกชน 1,298.2 ไร่ มีการใช้ประโยชน์ที่ดินของอาคารประเภทต่างๆ ดังนี้ (ตามมาตรฐานอาคารทั่วไป)

บ้านเดี่ยว	747 หลัง	พื้นที่ต่อหน่วย 50 ตารางวา
ทาวเฮ้าส์	730 หลัง	พื้นที่ต่อหน่วย 16 ตารางวา
ตึกแถว	101 หลัง	พื้นที่ต่อหน่วย 20 ตารางวา
ห้องแถว/เรือนแถว	19 หลัง	พื้นที่ต่อหน่วย 10 ตารางวา
อื่นๆ	1 หลัง	พื้นที่ต่อหน่วย 200 ตารางวา

ดังนั้น จึงมีพื้นที่ใช้ประโยชน์ที่ดินของอาคารรวม 51,440 ตารางวา หรือ 128.6 ไร่ จึงมีพื้นที่ว่างซึ่งเป็นที่ดินนและพื้นที่ว่างเท่ากับ 1,196.6 ไร่ โดยมีจำนวนประชากรรวม 5,206 คน ตามการใช้ประโยชน์อาคาร ดังนี้

ประชากรพักอาศัย	4,823 คน
ประชากรพาณิชย์	274 คน
ประชากรอุตสาหกรรม	109 คน

เมื่อคิดความหนาแน่นของประชากรต่อพื้นที่เขตที่พักอาศัยหนาแน่นน้อยจะมีความหนาแน่นประชากรประมาณ 2 คนต่อพื้นที่ 1 ไร่ ซึ่งเบาบางมาก ทั้งนี้เนื่องจากพื้นที่โดยส่วนใหญ่เป็นที่ลุ่มน้ำท่วมถึงและเป็นพื้นที่เกษตร

จากจำนวนพื้นที่การใช้ประโยชน์ที่ดินและจำนวนประชากรจะแสดงให้เห็นว่า พื้นที่ว่างที่มีจำนวนมากสามารถจะพัฒนาได้เป็นบางส่วนและต้องมีการลงทุนสูง เมื่อคิดความหนาแน่นในเขตสำรวจจะพบว่าเขต 1.16 ซึ่งอยู่ติดกับถนนสายเอเชียจะมีความหนาแน่นมากที่สุดประมาณ 8 คนต่อพื้นที่ 1 ไร่ เขต 1.19 มีความหนาแน่นประชากรประมาณ 6 คนต่อพื้นที่ 1 ไร่ (อยู่บริเวณทางตะวันออกริมถนนสวรรค์วิถี) เขต 1.17 และ 1.18 มีความหนาแน่นประชากรประมาณ 1 คนต่อพื้นที่ 1 ไร่ เท่ากัน และเขต 1.20 มีความหนาแน่นน้อยที่สุด คือ 0.5 คนต่อพื้นที่ 1 ไร่ (อยู่ทางตะวันออกสุดริมถนน รพช. สันตุ-วังไผ่) ดังนั้น แนวโน้มการพัฒนาพื้นที่ในบริเวณนี้จึงมีน้อยมาก เนื่องจากมีปัญหาสภาพทางกายภาพและการขาดความพร้อมด้านสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ อีกทั้งราคาที่ดินจะถูกที่สุดเนื่องจากปัจจัยดังกล่าว การเปลี่ยนแปลงรูปแบบอาคารจากเดิมไม่มี แต่อาจมีการสร้างบ้านจัดสรรในพื้นที่ว่าง เนื่องจากราคาที่ดินถูกกว่าพื้นที่อื่นๆ ในบางเขตสำรวจที่อยู่ติดถนนสายสำคัญ แต่สภาพโดยรวมยังไม่มีการเปลี่ยนแปลงทางกายภาพ

ลักษณะแปลงที่ดินยังคงเป็นแปลงที่ดินขนาดใหญ่ ส่วนใหญ่ยังไม่มีการจัดสรร ส่วนที่ดินที่มีการจัดสรรจะอยู่ใกล้กับถนนสุวรรณคีรีวิถีหรืออยู่ด้านหลังของสถานทีราชการ ที่ดินแปลงใหญ่จะมีการใช้ประโยชน์เป็นพื้นที่เกษตรเป็นส่วนใหญ่

อาคารที่ปลูกสร้างในพื้นที่เขตที่พักอาศัยหนาแน่นน้อย จะเป็นอาคารประเภทบ้านเดี่ยวไม้ (ประมาณร้อยละ 45) ทาวน์เฮาส์ (ประมาณร้อยละ 47) ตึกแถว (ประมาณร้อยละ 27) ห้องแถว/เรือนแถว (ประมาณร้อยละ 45) และอาคารอื่นๆ (ประมาณร้อยละ 3) จะเห็นได้ว่าจำนวนอาคารประเภทบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮาส์จะมีจำนวนใกล้เคียงกัน แต่ลักษณะที่ตั้งในการใช้ที่ดินแตกต่างกัน คือ บ้านเดี่ยวจะกระจายอยู่ในบริเวณกว้าง แต่อาคารทาวน์เฮาส์จะรวมกระจุกกันบริเวณใดบริเวณหนึ่ง จึงดูเหมือนว่าอาคารทาวน์เฮาส์จะมีจำนวนน้อยกว่า แต่ตามความจริงมีจำนวนที่ใกล้เคียงกันมาก ซึ่งการใช้ที่ดินลักษณะนี้จะเกิดความหนาแน่นสูงในบริเวณใดบริเวณหนึ่งเท่านั้น ดังนั้น เมื่อคิดจำนวนประชากรที่อาศัยอยู่ในอาคารเหล่านี้ทั้งหมดต่อพื้นที่จะทำให้พื้นที่บริเวณนี้ไม่มีการเปลี่ยนแปลงทางกายภาพหรือมีน้อยมาก

(2) การวิเคราะห์พื้นที่โดยรวม การวิเคราะห์พื้นที่โดยรวมจะทำให้เห็นภาพรวมของการเติบโตของพื้นที่โดยรอบศูนย์ราชการจังหวัดนครสวรรค์ชัดเจนในด้านการพัฒนาที่อยู่อาศัย เพื่อรองรับผลกระทบที่เกิดจากการพัฒนาพื้นที่ศูนย์กลางเมือง และการเกิดขึ้นทางร้านค้าและอุตสาหกรรมที่เกิดขึ้นเพื่อตอบสนองต่อความต้องการของที่พักอาศัย

- ที่พักอาศัย รูปแบบของที่อยู่อาศัยที่จะมีการสร้างใหม่จะอยู่ในรูปของทาวน์เฮาส์และคอนโดมิเนียม (เขต 2.14 และ 2.16) ซึ่งจากการสอบถามทำให้ทราบว่า การจัดสร้างที่อยู่อาศัยประเภทนี้สามารถทำรายได้ให้กับผู้ลงทุนภาคเอกชนสูงเพราะสามารถแบ่งเนื้อที่สำหรับเป็นที่พักอาศัยได้มาก จึงมีผลทำให้แปลงที่ดินมีขนาดเล็กลง ถึงแม้ว่าในพื้นที่ศึกษาจะมีจำนวนมากก็ตาม แต่พื้นที่สามารถจัดสร้างที่พักอาศัยได้และสะดวกต่อการรับบริการสาธารณูปโภคและสาธารณูปการจะอยู่ทางด้านตะวันออกของพื้นที่ศึกษา ดังนั้น พื้นที่บริเวณนี้จะมีความหนาแน่นของประชากรเพิ่มมากขึ้น ส่วนบริเวณอื่นๆ ในพื้นที่ศึกษาจะยังคงมีความหนาแน่นของประชากรเบาบางเช่นเดิม

ปัญหาของการจัดสร้างที่พักอาศัยของภาคเอกชนในพื้นที่ศึกษา จากการสอบถามผู้อยู่อาศัยพบว่าบ้านจัดสรรบางแห่งมีมาตรฐานต่ำทำให้ผู้อยู่อาศัยไม่ได้รับประโยชน์เท่าที่ควร และมีการใช้ประโยชน์ของอาคารพักอาศัยของพื้นที่ศึกษาบางแห่ง (เขต 2.14 และ 2.16) จะเป็นห้องพักและหอพักซึ่งมีอยู่เป็นจำนวนมาก

จากการตอบสนองของภาคเอกชนด้านการพัฒนาที่อยู่อาศัยที่อาจจะเกิดขึ้นดังกล่าวจะพบว่า ตลาดระดับล่างจะไม่ค่อยได้รับการตอบสนอง เนื่องจากผู้ลงทุนภาคเอกชนจะได้รับผลตอบแทนน้อย เพราะผู้มีรายได้น้อยเหล่านี้ไม่มีความสามารถที่จะซื้อที่อยู่อาศัยในราคาแพงได้ ซึ่งจากสภาพปัจจุบันจะมีผู้บุกรุกเข้าไปตั้งบ้านเรือนเป็นชุมชนในพื้นที่ราชพัสดุจำนวนมากแล้ว และอาจจะเพิ่มมากขึ้นถ้ามีความต้องการที่อยู่อาศัยเกิดขึ้นจากผู้มีรายได้น้อย

การใช้ที่ดินเพื่อเป็นที่อยู่อาศัยภายในเมือง จะถูกกำหนดด้วยอุปสงค์และอุปทานตามหลักการตลาดทั่วไป อุปสงค์คือ ความต้องการบ้านพักของประชาชน ซึ่งแตกต่างกันไปตามระดับรายได้ ระดับการศึกษา สถานะครอบครัว รูปแบบชีวิต ส่วนอุปทานคือ จำนวนบ้านพักและที่ดินที่มีอยู่ในตลาดและที่อาจจะสร้างขึ้นได้ใหม่ เมื่ออุปสงค์และอุปทานไม่ต่างกันมาก ปัญหาเกี่ยวกับที่พักอาศัยจะไม่มีมากนัก แต่ถ้าอุปสงค์มีมากในขณะที่ขาดแคลนอุปทาน จะก่อให้เกิดปัญหาการขาดแคลนที่พักอาศัยขึ้นในเมือง ปัญหาดังกล่าวนับว่าเป็นปัญหาสำคัญยิ่งสำหรับเมือง

การเกิดขึ้นของชุมชนพักอาศัยจะเป็นตัวกระตุ้นให้เกิดแหล่งการค้า/บริการและอุตสาหกรรม เพื่อตอบสนองต่อความต้องการสินค้าและบริการที่มีมากขึ้น

- ร้านค้าและอุตสาหกรรม ร้านค้าที่เกิดขึ้นในพื้นที่ศึกษาจะเป็นร้านค้าย่อยประมาณร้อยละ 35 และการค้าบริการประมาณร้อยละ 31 มีที่ตั้งอยู่ในแหล่งที่พักอาศัยและตามลักษณะทางกายภาพที่ไม่เป็นอุปสรรคต่อการเดินทาง ร้านค้าในปัจจุบันไม่กระทบต่อทัศนียภาพ ของศูนย์ราชการ เนื่องจากเป็นร้านค้าขนาดเล็กและมีความสูงของอาคารเพียง 2-3 ชั้นทางด้านตะวันตกของพื้นที่ศึกษา (เขตที่พักอาศัยหนาแน่นน้อย) จะมีร้านค้าจำนวนน้อยกว่าทางด้านตะวันออก (เขตที่พักอาศัยหนาแน่นปานกลาง) ที่จะเป็แหล่งชุมชนหนาแน่นและอยู่ใกล้กับศูนย์ราชการและศูนย์กลางเมืองมากกว่า (เขต 2.14) เมื่อเปรียบเทียบความต้องการแหล่งการค้าและบริการของที่พักอาศัยจะมีพอเพียงสำหรับชุมชนในปัจจุบัน และมีรูปแบบการค้าระดับชุมชนซึ่งเป็นสินค้าที่จำเป็น (convenience goods) ต้องซื้อหาเป็นประจำ มักมีราคาไม่สูงนัก เช่น ร้านขายของชำ สินค้าอุปโภคที่ควรใช้ทุกวัน โดยเป็นสถานธุรกิจมีคนทำงานต่ำกว่า 5 คน (ประมาณร้อยละ 58) เริ่มมีการค้าในรูปแบบของซูเปอร์มาเก็ต มินิมาร์ท บริษัทธุรกิจต่างๆ อาคารสำนักงานขนาดเล็ก (เขต 2.14) เพิ่มมากขึ้นตามริมถนนสายสำคัญที่มีชุมชนตั้งอยู่หนาแน่น และมีการก่อสร้างห้างสรรพสินค้าขนาดใหญ่ในพื้นที่ศูนย์ราชการหลัก ซึ่งสามารถตอบสนองความต้องการของชุมชนในพื้นที่ศึกษาได้มากขึ้น โดยไม่ต้องไปใช้บริการในห้างสรรพสินค้าใจกลางเมือง ดังนั้นเริ่มมีความต้องการสินค้าเพิ่มขึ้นมากตามการขยายตัวของที่อยู่อาศัยในพื้นที่ศึกษาที่

เป็นชุมชนหนาแน่น ส่วนร้านค้าและบริษัทขนาดใหญ่จะมีมากริมถนนทางหลวง (เขต 2.11 และ 2.14) ร้านค้าจะขายสินค้าพิเศษ (specialty goods) หรือสินค้าฟุ่มเฟือย คือ สินค้าที่มีราคาสูง ซึ่งผู้ซื้อมีความต้องการพิเศษนอกเหนือไปจากความต้องการประจำวันมีราคาสูงมาก เช่น เครื่องอำนวยความสะดวกไฟฟ้าต่างๆ รถยนต์ โดยเป็นร้านค้าที่ให้บริการแก่พื้นที่อื่นๆ ในเมืองด้วยเช่นกัน เช่น ร้านขายรถยนต์-รถจักรยานยนต์ ซึ่งมีความต้องการเกิดขึ้นมากในขณะนี้

### 5.2.3 การวิเคราะห์ความต้องการและความสามารถในการตอบสนองด้านการให้บริการสาธารณูปโภคและสาธารณูปการที่สำคัญจากการลุ่มตัวอย่าง

สาธารณูปโภคและสาธารณูปการที่สำคัญสำหรับชุมชนพักอาศัยและชุมชนร้านค้า นอกเหนือจากการให้บริการไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์จากภาครัฐแล้ว คือ สถานศึกษา และระบบการคมนาคมขนส่ง ซึ่งประชาชนในพื้นที่ศึกษาต้องการรับบริการเพื่อดำเนินชีวิตประจำวันและเพื่อดำเนินธุรกิจ เนื่องจากเป็นสาธารณูปโภคและสาธารณูปการที่เด่นชัด และมีความจำเป็นสำหรับชีวิตครอบครัวที่ขาดมิได้

(1) สถานศึกษาและการศึกษาของครัวเรือนพักอาศัยและร้านค้า จากผลการศึกษาวิเคราะห์ได้ว่าผู้ที่กำลังศึกษาทั้งหมดในพื้นที่ศึกษามีจำนวนมาก (ประมาณร้อยละ 40) ในจำนวนนี้มีเด็กอายุน้อยกว่า 13 ปี ในครัวเรือนพักอาศัยและครัวเรือนร้านค้าจำนวนมาก (ประมาณร้อยละ 40 และ 63) ซึ่งในปัจจุบันมีโรงเรียนทั้งของภาครัฐและเอกชนบริการแก่เด็กวัยก่อนประถมศึกษาและประถมศึกษา จำนวน 7 แห่ง โดยเป็นโรงเรียนเอกชน 4 แห่ง ในจำนวนนี้จะ เป็นโรงเรียนที่สอนในระดับอนุบาล 1 แห่ง และโรงเรียนของเทศบาล 2 แห่ง และสถาบันราชภัฏ นครสวรรค์ 1 แห่ง แสดงให้เห็นว่าพื้นที่ศึกษาสามารถให้บริการด้านการศึกษาในระดับนี้ได้มาก และสามารถให้บริการครอบคลุมถึงพื้นที่ใกล้เคียงอีกด้วย

สำหรับผู้ที่มีอายุ 13-15 ปี ในครัวเรือนพักอาศัยและครัวเรือนร้านค้าที่ศึกษาในระดับมัธยมศึกษาตอนต้น (ประมาณร้อยละ 17 และ 13) และผู้ที่ศึกษาในระดับมัธยมศึกษาตอนปลาย ซึ่งมีอายุ 16-18 ปี จะมีจำนวนน้อย (ประมาณร้อยละ 11 ในครัวเรือนพักอาศัย) จะไม่สามารถศึกษาในโรงเรียนที่ตั้งอยู่ในพื้นที่ศึกษาได้พอเพียง แต่โดยส่วนใหญ่จะเข้าไปศึกษาในโรงเรียนของภาครัฐในพื้นที่อื่นๆ ของเมืองนครสวรรค์ เนื่องจากในพื้นที่ศึกษามีโรงเรียนของเอกชนเพียง 1 แห่ง ที่เปิดสอนในระดับนี้

ส่วนผู้ที่ศึกษาในระดับอาชีวศึกษาที่มีอายุ 16-18 ปี ในครัวเรือนพักอาศัย และร้านค้า (ประมาณร้อยละ 12 และ 25) จะศึกษาในโรงเรียนอาชีวศึกษาในพื้นที่ศึกษาและพื้นที่ใกล้เคียงเป็นส่วนใหญ่ เนื่องจากมีโรงเรียนอาชีวศึกษาของเอกชนที่เปิดในพื้นที่ศึกษา 1 แห่ง และโรงเรียนอาชีวศึกษาของภาครัฐที่ตั้งในพื้นที่ศูนย์ราชการจังหวัดปัจจุบันอีก 1 แห่ง

ผู้ที่มีอายุ 19-22 ปี และกำลังศึกษาในระดับอุดมศึกษาในครัวเรือนพักอาศัย (ประมาณร้อยละ 21) ศึกษาในโรงเรียนบริหารธุรกิจและวิทยาลัยภาคกลางที่ดำเนินการโดยเอกชน จำนวน 2 แห่ง และสถาบันราชภัฏนครสวรรค์ของภาครัฐ 1 แห่ง ที่ให้บริการด้านการศึกษาได้ครอบคลุมถึงพื้นที่อื่นด้วย

กล่าวโดยสรุปคือ การให้บริการด้านการศึกษาในพื้นที่ศึกษามีพอเพียงแก่ความต้องการการศึกษาในระดับต่างๆ ตั้งแต่อนุบาล-ปริญญาตรี จะมีแต่การให้บริการการศึกษาในระดับมัธยมศึกษาตอนต้นและมัธยมศึกษาตอนปลายเท่านั้นที่มีจำนวนน้อยที่สุดและอาจต้องไปใช้บริการในพื้นที่อื่นของเมือง

(2) การจราจรและการเดินทาง จากผลการศึกษาพบว่าผู้เดินทางด้วยรถยนต์ส่วนตัวมากที่สุด (ประมาณร้อยละ 40) ในพื้นที่ศึกษา ซึ่งเมื่อพิจารณาถึงการครอบครองรถยนต์ของครัวเรือนพักอาศัยและร้านค้า จะพบว่ามียอดรถยนต์ 1 คันมากที่สุด (ประมาณร้อยละ 77 และ 75) จึงมีผลต่อการเดินทางของครัวเรือนในพื้นที่ศึกษา ส่วนการครอบครองรถจักรยานยนต์ในพื้นที่ศึกษามีจำนวนมากที่สุด (ประมาณร้อยละ 48) และมีผู้ครอบครองรถยนต์น้อยกว่า (ประมาณร้อยละ 33) แต่มีผู้เดินทางด้วยรถจักรยานยนต์น้อยกว่ารถยนต์ส่วนตัว (ประมาณร้อยละ 32) ดังนั้น เมื่อเปรียบเทียบจำนวนการครอบครองยานพาหนะกับจำนวนผู้เดินทาง จะแสดงให้เห็นว่ารถจักรยานยนต์จะมีผู้เดินทางประมาณ 1 คนต่อ 1 คัน แต่รถยนต์ส่วนตัวจะมีผู้เดินทาง 2 คนต่อ 1 คัน

เมื่อพิจารณาถึงเส้นทางคมนาคมในพื้นที่ศึกษาจะพบว่าถนนยังมีความสามารถรองรับปริมาณการจราจรได้มากและยังมีความคล่องตัวสูง แต่จะมีปัญหาที่สำคัญคือความปลอดภัยในการเดินทางที่สับสนระหว่งการจราจรในเมืองและการจราจรที่ผ่านเมืองสำหรับผู้ที่ต้องการจะเข้าสู่ใจกลางเมืองและถนนในพื้นที่โดยรอบศูนย์ราชการจังหวัดนครสวรรค์บางบริเวณยังมีสภาพที่ไม่สมบูรณ์ โดยเฉพาะถนนที่เป็นชุมชนทั่วไป ถนนที่มีสภาพดีและมีมาตรฐานจะอยู่บริเวณที่มีชุมชนหนาแน่นและมีหมู่บ้านจัดสรรเกิดขึ้น โดยเป็นถนนคอนกรีตและมีทางระบายน้ำเพื่อให้บริการแก่ผู้อยู่อาศัยที่มีรถยนต์ส่วนตัวจำนวนมากดังผลการศึกษาที่กล่าวมา แต่เนื่องจาก

สภาพพื้นที่ที่มีชอยอยู่จำนวนมากริมถนนสวรรค์วิถีและไม่สามารถเชื่อมโยงกันได้โดยสะดวก เป็นส่วนใหญ่ อีกทั้งถนนของหมู่บ้านจัดสรรจะมีทางเข้าออกสู่ถนนสายหลักเพียงสายเดียว จึงก่อให้เกิดปัญหาจราจรในช่วงโมงเร่งด่วน และมีผลต่อการขาดแคลนที่จอดรถสาธารณะ เนื่องจากบ้านจัดสรรประเภททาวเฮ้าส์มีเนื้อที่จำกัดบางหมู่บ้านไม่สามารถจอดรถไว้ภายในบ้านได้ ซึ่งหากมีการพัฒนาที่อยู่อาศัยประเภทนี้อีกจำนวนมาก อาจเป็นปัญหาที่สำคัญในอนาคต

จากสภาพการเดินทางของครัวเรือนพักอาศัยและร้านค้า ที่มีการเดินทางด้วยรถประจำทาง (ประมาณร้อยละ 19 และ 12) ในพื้นที่ศึกษาสามารถเดินทางได้โดยสะดวก เพราะมีรถสองแถวขนาดเล็กให้บริการโดยเอกชนตลอดเวลา จึงไม่ก่อให้เกิดปัญหาการเดินทาง มีเส้นทางมุ่งสู่พื้นที่ใจกลางเมือง

ส่วนผู้ที่เดินทางด้วยรถจักรยานและการเดินเท้า (ประมาณร้อยละ 1 เท่ากัน) จะประสบปัญหาการจราจรที่คับคั่ง เนื่องจากถนนในพื้นที่ศึกษาจะไม่มีช่องทางสำหรับรถจักรยานและไม่มีทางเท้าโดยส่วนใหญ่ ซึ่งสภาพทางเท้าริมถนนมีเพียงแห่งเดียวคือริมถนนสายหลัก แต่มีสภาพชำรุดทรุดโทรมและมีการปลูกต้นไม้ตรงกลางทางเดินเท้า ทำให้ผู้เดินเท้าไม่ได้รับความสะดวก ยกเว้นบริเวณทางเข้าชุมชนคริสต์จักรที่มีทางเท้าที่อยู่ในสภาพดีมาก

กล่าวโดยสรุปคือครัวเรือนในพื้นที่ศึกษาที่เดินทางด้วยรถยนต์ส่วนตัวรถจักรยานยนต์และรถประจำทางจะไม่ประสบปัญหาการจราจรติดขัดในพื้นที่ศึกษาปัจจุบัน เนื่องจากถนนในพื้นที่ศึกษาสามารถรองรับปริมาณการจราจรได้มากและมีความคล่องตัวสูง แต่ขาดการเชื่อมโยงของถนนบริเวณพื้นที่ภายในที่มีประสิทธิภาพ ผู้ที่เดินทางเข้าสู่ใจกลางเมืองจะพบกับปัญหาความคับคั่งระหว่างการจราจรในเมืองและการจราจรผ่านเมือง ส่วนผู้ที่เดินทางด้วยรถจักรยานและด้วยการเดินเท้าจะประสบปัญหาการขาดช่องทางสำหรับรถจักรยานและทางเท้าที่ดี

(3) สวนสาธารณะ ในเขตพื้นที่ศึกษาปัจจุบันไม่มีสวนสาธารณะให้บริการแก่ชุมชนพักอาศัยในพื้นที่ แต่อย่างไรก็ตาม ภาครัฐ(เทศบาล)มีแผนงานโครงการที่จะพัฒนาหนองน้ำธรรมชาติและพื้นที่รอบ ๆ ให้เป็นสถานที่พักผ่อนหย่อนใจสำหรับประชาชนทั่วไป ซึ่งในส่วนหมู่บ้านจัดสรรมิได้มีการจัดสวนสาธารณะในพื้นที่โครงการไว้ให้บริการแก่ผู้ที่อยู่อาศัยในหมู่บ้านแต่อย่างใด

(4) ประปา ไฟฟ้า และโทรศัพท์ พื้นที่ศึกษาจะมีน้ำประปา ไฟฟ้า และโทรศัพท์ ให้บริการอย่างทั่วถึงในบริเวณที่มีที่พักอาศัยตั้งอยู่ซึ่งจะริมถนนเป็นส่วนใหญ่ ส่วนพื้นที่ตอนในจะขาดแคลนโดยเฉพาะโทรศัพท์ การให้บริการประปา ไฟฟ้า และโทรศัพท์สามารถให้บริการได้ครบในพื้นที่ที่เป็นหมู่บ้านจัดสรรของเอกชน ส่วนในพื้นที่ที่มีการบุกรุกเข้าไปตั้งที่พักอาศัยในพื้นที่ราชพัสดุจะไม่สามารถให้บริการได้

(5) การระบายน้ำและป้องกันน้ำท่วม จากสภาพพื้นที่ที่เป็นที่ราบลุ่มน้ำท่วมถึงและเป็นพื้นที่ที่มีการพัฒนาที่อยู่อาศัย จึงเป็นพื้นที่ที่ประสบปัญหาน้ำท่วมถึงแม้จะมีเขื่อนกั้นน้ำสันตจ-วังไผ่ก็ตาม เมื่อพิจารณาตามผังสาธารณูปโภคในการวางท่อระบายน้ำจะพบว่า เทศบาลจะมีการวางแนวท่อระบายน้ำในถนนบางสายและถนนซอยบางซอยเท่านั้น ดังนั้น พื้นที่โดยส่วนใหญ่ยังคงได้รับผลกระทบจากปัญหาน้ำท่วมขัง ซึ่งบางบริเวณเกิดขึ้นเนื่องจากถนนที่ก่อสร้างใหม่จะมีระดับความสูงมากกว่าพื้นที่เดิมทำให้เกิดเป็นแอ่งขนาดใหญ่และผู้ที่อยู่อาศัยเดิมไม่สามารถลงทุนปรับพื้นที่ให้สูงเท่ากับถนนได้

(6) การป้องกันอัคคีภัย ในพื้นที่ศึกษามีที่พักอาศัยหนาแน่นในบางบริเวณทำให้เกิดความแออัดจากรูปแบบอาคารพักอาศัยและร้านค้าประเภทต่างๆ เช่น ดึกแถว ทาวน์เฮาส์ บ้านไม้ และบ้านครึ่งตึกครึ่งไม้ที่อยู่ปะปนกันอย่างไม่เป็นระเบียบทำให้เกิดชอกชอยโดยทั่วไป ซึ่งจากสภาพดังกล่าว หากเกิดปัญหาอัคคีภัยจะไม่สามารถได้รับความช่วยเหลือได้ทันท่วงที เนื่องจากภายในพื้นที่ศึกษาไม่มีสถานีดับเพลิงสำหรับชุมชนและไม่มีทางเข้า-ออกสำหรับรถดับเพลิงในบางบริเวณ

(7) สาธารณสุข ถึงแม้ว่าเทศบาลนครสวรรค์จะมีโรงพยาบาลและหน่วยงานรักษาพยาบาลของรัฐจำนวนมากอยู่นอกพื้นที่ศึกษา แต่ในพื้นที่ศึกษามีคลินิกเพียง 1 แห่ง และไม่มีร้านขายยาให้บริการหากผู้อยู่อาศัยในชุมชนต้องการปฐมพยาบาลเบื้องต้นในกรณีเจ็บป่วยเล็กน้อย จะไม่สามารถรับบริการได้

จากสถานการณ์ความต้องการสาธารณูปโภคและสาธารณูปการดังกล่าวข้างต้น จะทำให้ทราบว่า การให้บริการสาธารณูปโภคและสาธารณูปการของรัฐยังไม่เพียงพอต่อความต้องการในบางส่วน ซึ่งพื้นที่ศึกษาทั้งหมดในปัจจุบันมีความต้องการบริการจากภาครัฐตามจำนวนประชากรที่เกิดขึ้น

#### 5.2.4 การวิเคราะห์ความต้องการและการตอบสนองด้านการให้บริการ สาธารณูปโภคและสาธารณูปการบริเวณพื้นที่โดยรอบศูนย์ราชการจังหวัดนครสวรรค์

พื้นที่โดยรอบศูนย์ราชการจังหวัดนครสวรรค์มีจำนวนประชากรทั้งหมด ประมาณ 14,196 คน จึงมีความต้องการสาธารณูปโภคและสาธารณูปการเพื่อให้เพียงพอต่อความต้องการที่เกิดขึ้น การวิเคราะห์อุปสงค์และอุปทานของสาธารณูปโภคบางอย่างไม่สามารถระบุได้ชัดเจนว่ามีการขาดแคลนหรือเพียงพอต่อความต้องการ เนื่องจากเป็นการใช้บริการรวมของเมือง มิได้มีการแยกพื้นที่เฉพาะ

(1) ความต้องการถนน จากมาตรฐานสำนักผังเมืองระบุว่าพื้นที่ถนน-ซอย ควรมี 4.05 ไร่ต่อพื้นที่ชุมชนเมือง 100 ไร่ เป็นการคิดพื้นที่เมืองทั้งหมด ซึ่งในเขตพื้นที่ที่พักอาศัยหนาแน่นปานกลางมีพื้นที่ที่ใช้ประโยชน์ที่ดิน 180.6 ไร่ที่มีอาคารตั้งอยู่ จึงมีความต้องการพื้นที่ถนนทั้งหมด 7.314 ไร่ ซึ่งในปัจจุบันถนนในพื้นที่ศึกษามีเพียงพอในเขตชุมชน แต่ขาดการเชื่อมโยงที่ดินในบางบริเวณ โดยเฉพาะพื้นที่ตอนใน และไม่ได้ปรับปรุงให้อยู่ในสภาพดี ส่วนเขตพื้นที่พักอาศัยหนาแน่นน้อยจะมีพื้นที่ที่ใช้ประโยชน์ที่ดิน 128.6 ไร่ที่มีอาคารตั้งอยู่ จึงมีความต้องการพื้นที่ถนนทั้งหมด 5.208 ไร่ ซึ่งปัจจุบันเพียงพอในบางบริเวณที่เป็นถนนสายหลัก แต่พื้นที่ตอนในจะเป็นถนนที่มีสภาพไม่สมบูรณ์ ดังนั้น เมื่อรวมพื้นที่ถนนทั้งพื้นที่ศึกษาจะมีความต้องการถนนเท่ากับ 12.522 ไร่

(2) ความต้องการสวนสาธารณะ จากมาตรฐานของกรมผังเมือง กำหนดให้มีพื้นที่สาธารณะ 1.8 ไร่ต่อ 1,000 คน จากจำนวนประชากรในพื้นที่ศึกษามีทั้งหมด 14,196 คน จึงต้องการพื้นที่สวนสาธารณะ 25.552 ไร่ ซึ่งในปัจจุบันไม่มีพื้นที่สวนสาธารณะบริการแก่ประชาชน เมื่อพิจารณาแผนงานของเทศบาลที่จะพัฒนาหนองผัดคบให้เป็นสวนสาธารณะก็ยังไม่เพียงพอแก่ความต้องการในปัจจุบัน เนื่องจากพื้นที่หนองผัดคบจะมีเท่ากับ 18 ไร่เท่านั้น

(3) ความต้องการน้ำประปา ตามมาตรฐานคิดอัตราส่วนการใช้น้ำจากผังเมืองรวมเมืองนครสวรรค์ที่กำหนดให้ปริมาณน้ำใช้ของจังหวัดนครสวรรค์เท่ากับ 200 ลิตรต่อคนต่อวัน จากจำนวนประชากร 14,196 คน จึงต้องการน้ำใช้เท่ากับ 2,839.2 ลบ.ม./วัน ซึ่งการบริการน้ำประปาของเทศบาลอาจยังไม่เพียงพอสำหรับพื้นที่บริเวณนี้เนื่องจากมีปริมาณน้ำน้อยในบางช่วงของวัน และเป็นการให้บริการครอบคลุมทั้งเมือง ประปาเทศบาลมี 2 โรง ให้บริการในเขตเทศบาลและเฉพาะแถบสถานีรถไฟปากน้ำโพ โดยในเขตเทศบาลมีกำลังการผลิตรวมทั้งสิ้นประมาณ 1,700 ม.<sup>3</sup>/ชั่วโมง แผนงาน/โครงการของประปาเทศบาลลงทุนขยายโรงกรองน้ำ 2 โครงการ คือ ขนาด 18,000 ลบ.ม./วัน โดยสูบน้ำดิบจากแม่น้ำปิงมาใช้ผลิตน้ำประปา แล้ว



เสร็จปี 2537 และในปี 2540 จะขยายโรงกรองน้ำอีก 1 โรง ขนาด 24,000 ลบ./ม. และเปลี่ยนท่อเมนจ่ายน้ำประปาในเขตเทศบาลใหม่ทั้งหมด เพื่อแก้ไขปัญหาการขาดแคลนน้ำ

(4) ระบบบำบัดน้ำเสีย ตามมาตรฐานระบุโดยทั่วไป ปริมาณน้ำเสียจะเป็น 70% ของน้ำใช้ ดังนั้น จากปริมาณน้ำใช้ 2,839.2 ลบ./วัน จะเกิดน้ำเสียเท่ากับ 1,987.44 ลบ.ม./วัน ซึ่งในเขตเทศบาลไม่มีระบบบำบัดน้ำเสียในปัจจุบัน ซึ่งน้ำเสียจากชุมชนนครสวรรค์จะระบายลงสู่แม่น้ำปิง แม่น้ำน่าน และแม่น้ำเจ้าพระยา ซึ่งน้ำเสียชุมชนจะเป็นแหล่งกำเนิดน้ำเสียหลักของเมือง โดยทั่วไปจะมีน้ำเสียระบายลงสู่ท่อระบายน้ำ แหล่งน้ำ และที่ลุ่มตามเขตที่พักอาศัย น้ำเสียเหล่านี้จะไหลลงสู่ท่อระบายน้ำ (และแม่น้ำ) ซึ่งในบริเวณที่มีระบบระบายน้ำ แต่ไม่มีที่ลุ่มน้ำจะไหลลงตามพื้นดินบริเวณที่ลุ่ม แต่จะมีการลงทุนระบบบำบัดน้ำเสียโครงการพัฒนาเมืองหลักรอบที่ 2 ที่จะดำเนินการในอนาคต

(5) การกำจัดขยะมูลฝอย จากมาตรฐานที่กำหนดให้ปริมาณขยะเท่ากับ 2.5 กิโลกรัมต่อคนต่อวัน จากประชากรในพื้นที่ศึกษาจะได้ปริมาณขยะเท่ากับ 35,490 กิโลกรัมต่อวัน ซึ่งการกำจัดขยะมูลฝอยนี้เทศบาลจะเป็นผู้ดำเนินการเอง จากการสอบถามและสำรวจจะพบว่าในบริเวณหมู่บ้านจัดสรรจะมีบริการเก็บขยะที่ดีโดยไม่มีขยะตกค้าง ส่วนตามพื้นที่ว่างจะมีขยะตกค้างบ้างบางบริเวณ ระบบกำจัดขยะนี้จะใช้วิธีการฝังกลบในพื้นที่บ้านวังไผ่ ตำบลนครสวรรค์ตก ซึ่งอยู่ใกล้กับพื้นที่ที่เสนอให้เป็นศูนย์ราชการรอง และจะสามารถรองรับปริมาณขยะจากทั้งเมืองได้อีกประมาณ 2 ปี ซึ่งขณะนี้เทศบาลได้ร่วมกับกรมโยธาธิการหาที่ฝังกลบขยะใหม่ได้โดยมีที่ตั้งอยู่ที่ถนนนครสวรรค์-พยุหโลก ตั้งอยู่ห่างจากเทศบาล 13 กิโลเมตร มีพื้นที่ทั้งหมด 268 ไร่ จะใช้วิธีฝังกลบแบบถูกสุขลักษณะ (Sanitary Landfill)

(6) สถานศึกษา จากจำนวนนักเรียน 17,614 คน จำนวนครู 545 คน และมีเนื้อที่สถานศึกษา 213.82 ไร่ จึงมีความหนาแน่นของนักเรียน 82.39 คนต่อ 1 ไร่ จำนวนครูต่อนักเรียนเท่ากับ 1 : 32 ถือว่าเพียงพอแก่ความต้องการที่เกิดขึ้น ซึ่งตามมาตรฐานของผังเมืองได้กำหนดความหนาแน่นของนักเรียนที่อยู่ชั้นกลาง 180 คนต่อพื้นที่ 1 ไร่ และเขตชั้นนอก 73 คนต่อ 1 ไร่ ดังนั้น ความหนาแน่นของนักเรียนในพื้นที่ศึกษาต่อพื้นที่โรงเรียนจะไม่เกินกว่ามาตรฐานของเขตชั้นกลางแต่เกินมาตรฐานเขตชั้นนอก

จากสถานการณ์ของความต้องการและการสนองตอบที่เกิดจากประชากรในพื้นที่ศึกษาปัจจุบัน ทำให้ทราบถึงสาเหตุที่มีการเปลี่ยนแปลงทางกายภาพซึ่งสามารถคาดการณ์ความต้องการที่จะเกิดขึ้นในอนาคตได้ โดยการวิเคราะห์แนวโน้มผลกระทบการเปลี่ยนแปลงทางกายภาพจากการจัดสร้างศูนย์ราชการจังหวัดนครสวรรค์

### 5.3 การวิเคราะห์แนวโน้มการเปลี่ยนแปลงทางกายภาพของพื้นที่โดยรอบจากการจัดสร้างศูนย์ราชการจังหวัดนครสวรรค์

แนวโน้มผลกระทบจากการจัดสร้างศูนย์ราชการจังหวัดนครสวรรค์ จะมีการวิเคราะห์แนวโน้มผลกระทบที่ได้จากการสุ่มตัวอย่าง โดยสอบถามความคิดเห็นในการพัฒนาและปรับปรุงอาคารหรือที่ดินเมื่อมีการจัดสร้างศูนย์ราชการจังหวัด แนวโน้มการเติบโตของพื้นที่โดยรอบซึ่งเป็นผลกระทบจากการพัฒนาเมือง และเมื่อมีการจัดสร้างศูนย์ราชการจังหวัดนครสวรรค์ เพื่อคาดการณ์ความต้องการที่จะเกิดขึ้นจากการพัฒนาศูนย์ราชการจังหวัดนครสวรรค์

#### 5.3.1 การวิเคราะห์แนวโน้มการเปลี่ยนแปลงจากการจัดสร้างศูนย์ราชการจังหวัดนครสวรรค์จากการสุ่มตัวอย่าง

จากการพัฒนาพื้นที่โดยรอบศูนย์ราชการจังหวัดนครสวรรค์ในปัจจุบัน ทำให้ทราบว่า เป็นผลกระทบจากการขยายตัวของเมืองจากพื้นที่ใจกลางเมืองออกมาสู่พื้นที่บริเวณนี้ โดยมีบทบาทในด้านการรองรับความต้องการที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้สูงเป็นส่วนใหญ่ ถึงแม้จะมีผู้อยู่อาศัยเดิมอยู่แต่มีจำนวนน้อย และที่ดินว่างในบริเวณนี้ถูกขายเพื่อจัดสร้างที่อยู่อาศัยเพิ่มมากขึ้น

ในพื้นที่ศึกษามีเจ้าของที่ดินรายใหญ่ คือ กรมธนารักษ์ซึ่งพื้นที่ส่วนใหญ่จะอยู่ทางด้านตะวันตก และมีสภาพเป็นที่ลุ่มเป็นส่วนใหญ่ แต่มีพื้นที่บางส่วนสามารถจะพัฒนาได้ แต่เนื่องจากการจะมีการพัฒนาเป็นศูนย์ราชการรองในอนาคต จึงถูกจำกัดการพัฒนาในพื้นที่เหล่านี้ ดังนั้น ที่ดินของเอกชนจะเป็นพื้นที่ที่จะสามารถตอบสนองต่อความต้องการที่อยู่อาศัยได้ ซึ่งจากผลการศึกษาได้ว่าผลกระทบจากการพัฒนาเมืองจะมีผลต่อความคิดของเจ้าของที่ดินที่จะพัฒนาและปรับปรุงที่ดินของตนในระยะ 3-5 ปีข้างหน้า (ประมาณร้อยละ 32) ตามการขยายตัวของเมืองมากที่สุด (ประมาณร้อยละ 65) ส่วนที่อยู่อาศัยและร้านค้าจะมีความคิดในการพัฒนาและปรับปรุงอาคาร (ประมาณร้อยละ 32 และ 65) ตามการขยายตัวของเมืองจำนวนน้อยกว่าการพัฒนาของเจ้าของที่ดิน (ประมาณร้อยละ 15 และ 12) ซึ่งแสดงให้เห็นว่าเจ้าของที่ดินจะคิดพัฒนาและปรับปรุงที่ดินมากกว่าที่อยู่อาศัยและร้านค้า เนื่องจากจะสามารถสร้างผลกำไรได้ดี ดังนั้น ผลกระทบจากการพัฒนาเมืองจะสร้างอุปสงค์คือความต้องการที่อยู่อาศัยในเขตเมืองที่มีสภาพแวดล้อมดีของผู้มีรายได้สูง และอุปทานคือเจ้าของที่ดินหรือนายทุนที่คิดจะพัฒนาด้านที่อยู่อาศัย เพื่อตอบสนองต่อความต้องการดังกล่าว จึงทำให้แนวโน้มในการพัฒนาของพื้นที่ศึกษาจะกลายเป็นแหล่งที่พักอาศัยที่มีจำนวนมากขึ้นในอนาคตในบางบริเวณ

ส่วนการจัดสร้างศูนย์ราชการจังหวัดนครสวรรค์จะมีผลกระทบต่อความคิดในการพัฒนาและปรับปรุงร้านค้าและที่อยู่อาศัย (ประมาณร้อยละ 53 และ 22) มากกว่าเจ้าของที่ดิน (ประมาณร้อยละ 11) เนื่องจากการลงทุนของร้านค้าและที่อยู่อาศัยจะน้อยกว่าการลงทุนด้านที่อยู่อาศัย ซึ่งหากมีการจัดสร้างศูนย์ราชการจังหวัดนครสวรรค์จะทำให้เกิดร้านค้าใหม่ขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์อาคารของที่อยู่อาศัยบางส่วน และบางส่วนจะทำธุรกิจห้องเช่า/บ้านเช่า (ประมาณร้อยละ 27) แต่โดยส่วนใหญ่จะเป็นการปรับปรุงร้านค้าเดิม โดยมีการเพิ่มปริมาณสินค้าและบริการให้มากขึ้น จากผลการศึกษาดังกล่าวแสดงให้เห็นว่าการจัดสร้างศูนย์ราชการจังหวัดนครสวรรค์จะสร้างอุปสงค์ คือความต้องการสินค้าและบริการที่จะเกิดจากข้าราชการและประชาชนที่เพิ่มขึ้นในแต่ละวัน และอุปทานคือร้านค้าที่จะจัดหาสินค้าและบริการเพื่อตอบสนองต่อความต้องการที่เกิดขึ้น ซึ่งการพัฒนาจัดสร้างศูนย์ราชการจังหวัดนครสวรรค์อาจทำให้มีร้านค้าเกิดขึ้นมากกว่าในปัจจุบัน

### 5.3.2 การวิเคราะห์แนวโน้มการเปลี่ยนแปลงทางกายภาพของพื้นที่โดยรอบจากการจัดสร้างศูนย์ราชการจังหวัดนครสวรรค์

#### (1) แนวโน้มการเติบโตของพื้นที่โดยรอบศูนย์ราชการจังหวัดนครสวรรค์จากการพัฒนาเมือง

ประชากรในพื้นที่ศึกษาปัจจุบันประมาณ 14,196 คน สามารถคาดการณ์ความต้องการที่จะเกิดขึ้นได้เพื่อเตรียมการรองรับทั้งด้านที่พักอาศัย ร้านค้า ซึ่งในอนาคตอีก 10 ปีข้างหน้าในปี 2548 จะมีประชากรที่เกิดขึ้นประมาณ 17,162 คน โดยคิดจากหลักการตามแนวความคิด ดังนี้

- พื้นที่ตามประเภทการใช้ที่ดิน ความหนาแน่นของประชากรในอนาคตตามผังเมืองรวม
- จำนวนข้าราชการที่เพิ่มขึ้นจากการจัดสร้างศูนย์ราชการ ระยะเวลาการพัฒนาศูนย์ราชการ
- ประชากรอนาคต-ประชากรปัจจุบัน-จำนวนข้าราชการที่เพิ่มขึ้นและรวมประชากรทั้ง 2 ลักษณะ

ตารางที่ 5.30 แสดงการคาดการณ์จำนวนประชากรในพื้นที่ศึกษา

ปี พ.ศ.	จำนวนประชากร (คน)	จำนวนข้าราชการที่เพิ่ม (คน)	ประชากรรวม
2538	14,196	-	14,196
2539	14,369	-	14,369
2540	14,542	-	14,542
2541	14,715	-	14,715
2542	14,888	-	14,888
2543	15,061	-	15,061
2544	15,234	-	15,234
2545	15,407	-	15,407
2546	15,580	-	15,580
2547	15,753	-	15,753
2548	15,926	1,236	17,162

(2) แนวโน้มการเติบโตของพื้นที่โดยรอบศูนย์ราชการจังหวัดนครสวรรค์ เนื่องมาจากการพัฒนาจัดสร้างศูนย์ราชการจังหวัดนครสวรรค์ การจัดสร้างศูนย์ราชการจังหวัดนครสวรรค์จะมีผลกระทบต่อการพัฒนาพื้นที่โดยรอบในด้านความต้องการที่อยู่อาศัย ร้านค้า และสาธารณูปโภคและสาธารณูปการที่สำคัญ โดยการวิเคราะห์จากการพัฒนาที่เกิดขึ้น แนวโน้มการเติบโตของประชากรและผลกระทบจากการจัดสร้างศูนย์ราชการจังหวัด ซึ่งจะสามารถชี้ให้เห็นการเติบโตของพื้นที่ศึกษาในอนาคตได้

สำหรับจำนวนข้าราชการซึ่งคาดว่าจะมีจำนวน 1,236 คน ที่จะอาศัยอยู่ในพื้นที่โดยรอบศูนย์ราชการในปี 2548 นั้น ใช้หลักการคิด ดังนี้

ศูนย์ราชการหลักมีจำนวนข้าราชการ	2,417 คน
คิดการเพิ่มของข้าราชการร้อยละ 2 เท่ากับ	48 คนต่อปี
ในอนาคตอีก 10 ปีข้างหน้า จึงมีข้าราชการทั้งหมด	2,897 คน
ข้าราชการที่ต้องการบ้านพักประมาณร้อยละ 42.24 เท่ากับ	1,223 คน

ศูนย์ราชการรองมีจำนวนข้าราชการ	915 คน
คิดการเพิ่มของข้าราชการร้อยละ 2 เท่ากับ	18 คนต่อปี
ในอนาคตอีก 10 ปีข้างหน้า จึงมีข้าราชการทั้งหมด	1,095 คน
ข้าราชการที่ต้องการบ้านพักประมาณร้อยละ 11.26 เท่ากับ	123 คน
ความต้องการบ้านพักรวม	1,346 คน
ศูนย์ราชการสร้างที่พักให้	110 หน่วย
ดังนั้น ข้าราชการที่พักในพื้นที่โดยรอบเท่ากับ	1,236 คนในปี 2548

แนวโน้มการพัฒนาพื้นที่โดยรอบซึ่งจะได้รับผลกระทบจากการจัดสร้างศูนย์ราชการจะยังคงมีบทบาทในการรองรับความต้องการที่อยู่อาศัย ทั้งนี้เนื่องจากข้าราชการส่วนใหญ่จะต้องเช่าบ้านหรือเช่าห้องพัก จึงมีส่วนกระตุ้นให้พื้นที่โดยรอบศูนย์ราชการที่มีการใช้ที่ดินเป็นเขตที่พักอาศัยอยู่แล้ว เปลี่ยนการใช้ประโยชน์อาคารจากการพักอาศัยอย่างเดียว เป็นการพักอาศัยและเป็นห้องเช่า/บ้านเช่า หรือใช้อาคารเป็นร้านค้ามากขึ้น เพื่อตอบสนองต่อความต้องการสินค้าและบริการทั้งที่เกิดจากการเติบโตของพื้นที่ศึกษา ข้าราชการที่เพิ่มขึ้นและประชาชนที่มาติดต่อราชการที่มีจำนวน 5,271 คน/วัน ซึ่งเป็นผลกระทบจากการจัดสร้างศูนย์ราชการ

จำนวนประชากรที่เพิ่มขึ้นทั้งหมดในพื้นที่ศึกษาจะทำให้เกิดความต้องการสาธารณูปโภคและสาธารณูปการที่สำคัญ ซึ่งจากจำนวนประชากรจะสามารถคาดการณ์ความต้องการที่จะเกิดขึ้น ดังนี้

(1) ความต้องการถนน จากผลการวิเคราะห์สภาพการจราจรและปริมาณการจราจรที่จะเพิ่มขึ้นในอนาคตจากแผนหลักการใช้ที่ดินของหน่วยงานของรัฐในเมืองศูนย์กลางความเจริญ จังหวัดนครสวรรค์ ได้กล่าวว่าการเกิดขึ้นของศูนย์ราชการจะก่อให้เกิดปริมาณรถยนต์เพิ่มขึ้น 817 คัน รถจักรยานยนต์เพิ่ม 1,404 คัน ส่วนหนึ่งของปริมาณรถเหล่านี้อยู่ในปริมาณการจราจรที่เกิดขึ้นในปัจจุบันแต่สภาพถนนยังมีความคล่องตัวสูง ถนนพหลโยธินและถนนสวรรค่วิถีซึ่งเป็นถนน 4 ช่องจราจร สามารถรองรับปริมาณการจราจรได้สูง การจราจรที่จะเพิ่มขึ้นในช่วงเวลา 8.00-9.00 น. จะมีปริมาณการจราจรในช่วงเช้า 2,995 คัน เมื่อรวมรถที่เกิดจากผลกระทบการจัดสร้างศูนย์ราชการจึงมีจำนวน 3,812 คัน ในช่วงเวลา 16.00-17.00 น. ปริมาณการจราจรในช่วงเย็น 2,927 คัน เมื่อรวมรถที่เกิดจากผลกระทบการจัดสร้างศูนย์ราชการจึงมีจำนวน 3,744 คัน ซึ่งในบริเวณศูนย์ราชการจะมีสถานที่จอดรถเพียงพอ

สำหรับประชาชนที่มาติดต่อราชการจำนวน 5,251 คน มียานพาหนะของตนเองจำนวน 507 คัน (รถยนต์ 155 คัน/รถจักรยานยนต์ 352 คัน) ดังนั้น จึงมีประชาชน 4,744 คน ที่ไม่มียานพาหนะและจำเป็นต้องใช้บริการการขนส่งสาธารณะในพื้นที่โดยรอบศูนย์ราชการ

(2) ความต้องการน้ำประปา จากจำนวนประชากรที่จะเพิ่มขึ้นเป็น 17,162 คน จะมีความต้องการน้ำประปา 3,432.4 ลบ.ม./วัน

(3) การบำบัดน้ำเสีย ตามมาตรฐาน 70% ของน้ำใช้จะมีน้ำเสียเกิดขึ้น ถ้ามีจำนวนประชากร 17,162 คน จะมีน้ำเสียเท่ากับ 2,402.68 ลบ.ม./วัน ซึ่งจะเกิดขึ้นในพื้นที่โดยรอบในอนาคต

(4) ความต้องการสวนสาธารณะ ตามมาตรฐาน 1.8 ไร่ต่อประชากร 1,000 คน จะมีความต้องการสวนสาธารณะสำหรับประชาชน 17,162 คน เท่ากับ 30.89 ไร่

(5) การกำจัดขยะมูลฝอย โดยคิดอัตราขยะ 2.5 กก./คน/วัน ซึ่งในพื้นที่ศึกษามีประชากร 17,162 คน จึงเกิดขยะจำนวนประมาณ 42905 กก./วัน

กล่าวโดยสรุปคือความต้องการสาธารณูปโภคและสาธารณูปการต้องขึ้นอยู่กับจำนวนประชากรที่เกิดขึ้นในพื้นที่และลักษณะการใช้ที่ดิน ซึ่งเป็นผลกระทบจากการพัฒนาจัดสร้างศูนย์ราชการจังหวัดนครสวรรค์ ดังนั้น จึงจำเป็นต้องมีแนวทางและมาตรการที่ต้องเข้ามากำกับดูแลและส่งเสริมสนับสนุนให้พื้นที่โดยรอบศูนย์ราชการจังหวัดนครสวรรค์ยังคงบทบาทเช่นเดิมและเป็นไปตามข้อกำหนดของผังเมืองรวม

#### 5.4 แนวทางและมาตรการในการพัฒนาพื้นที่โดยรอบศูนย์ราชการจังหวัดนครสวรรค์

- พื้นที่โดยรอบจังหวัดนครสวรรค์มีความสำคัญต่อพื้นที่ศูนย์ราชการโดยตรงและต่อพื้นที่ของเมืองโดยรวม การพัฒนาต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นในพื้นที่เพื่อตอบสนองต่อความต้องการที่พักอาศัยของประชาชนในเมืองอาจมีผลกระทบในด้านผลเสียต่อพื้นที่ศึกษาเองและต่อพื้นที่เมือง และอาจทำให้พื้นที่บริเวณนี้เปลี่ยนไปจากข้อกำหนดของผังเมืองรวมที่ให้เป็นเขตที่พักอาศัยหนาแน่นปานกลางและหนาแน่นน้อยได้ ซึ่งหากไม่มีแนวทางและมาตรการในการส่งเสริมสนับสนุนและควบคุมดูแลอาจจะทำให้ปัญหาที่เกิดขึ้นในปัจจุบันลุกลามมากขึ้น และอาจทำลายทัศนียภาพของศูนย์ราชการจังหวัดนครสวรรค์ในอนาคตได้

#### 5.4.1 สรุปผลการวิเคราะห์สภาพปัญหาและการเปลี่ยนแปลงทางกายภาพในอนาคต

ผลการวิเคราะห์สภาพปัญหาจากการพัฒนาทางกายภาพในบริเวณพื้นที่โดยรอบศูนย์ราชการจังหวัดนครสวรรค์ ทำให้ทราบว่า การพัฒนาพื้นที่บริเวณนี้เป็นผลกระทบจากการพัฒนาเมือง ถึงแม้ว่าสภาพพื้นที่จะเป็นที่ลุ่มน้ำท่วมถึงและเป็นเขตที่พักอาศัยที่เริ่มมีการเปลี่ยนแปลงรูปแบบของอาคารจากบ้านเดี่ยว บ้านไม้ บ้านครึ่งตึกครึ่งไม้เป็นอาคารตึกแถวและทาวเฮ้าส์มากขึ้น ซึ่งทำให้เกิดความหนาแน่นของประชากรเพิ่มสูงขึ้นในบางบริเวณที่มีระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการพร้อม จึงเกิดการกระจุกตัวอยู่ในบริเวณที่ใกล้เส้นทางคมนาคมสายหลัก พื้นที่ตอนในจึงมิได้รับการพัฒนาซึ่งก่อให้เกิดปัญหาต่างๆ ตามมา เช่น ความไม่เป็นระเบียบของที่พักอาศัยและร้านค้า การใช้ประโยชน์อาคารในรูปของอาคารห้องเช่าและบ้านเช่า การเกิดหมู่บ้านจัดสรรจำนวนมาก การเกิดอุตสาหกรรมบางประเภทที่ตอบสนองต่อความต้องการของผู้ที่อยู่อาศัยและมีที่ตั้งปะปนอยู่กับชุมชน ความต้องการสาธารณูปโภคและสาธารณูปการที่สำคัญ เช่น ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ สวนสาธารณะ สถานศึกษา ถนนและการเชื่อมโยงพื้นที่ภายใน ซึ่งปัญหาต่างๆ นี้ในปัจจุบัน ยังมีระดับที่ไม่รุนแรงเนื่องจากยังมีการพัฒนาไม่เต็มพื้นที่และยังมีพื้นที่ว่างที่รอการพัฒนาอยู่จำนวนมาก ซึ่งผลจากการพัฒนาที่อยู่อาศัยดังกล่าวทำให้เกิดลักษณะแปลงที่ดินที่มีขนาดเล็กมาก และเริ่มมีการแบ่งแปลงที่ดินขนาดใหญ่ให้เป็นขนาดเล็กลงเพิ่มมากขึ้น การพัฒนาทางกายภาพเช่นนี้เป็นผลกระทบจากความต้องการที่อยู่อาศัยของครัวเรือนที่มีรายได้ ส่วนแนวโน้มการพัฒนาที่เป็นผลกระทบจากการจัดสร้างศูนย์ราชการที่เกิดขึ้น จะทำให้มีการเปลี่ยนแปลงทางกายภาพน้อยและเป็นผลกระทบที่ก่อให้เกิดผลดีมากกว่า เนื่องจากพื้นที่โดยรอบศูนย์ราชการจังหวัดนครสวรรค์จะได้รับสาธารณูปโภคและสาธารณูปการที่ต่อเนื่องจากโครงการศูนย์ราชการจังหวัด และมีสภาพแวดล้อมที่ดีขึ้นเหมาะสมสำหรับการอยู่อาศัยของชุมชนอย่างแท้จริง

เพื่อให้การพัฒนาเป็นไปตามข้อกำหนดของผังเมืองรวมจึงควรมีแนวทางและมาตรการในการพัฒนาพื้นที่สอดคล้องและสัมพันธ์กันอย่างเป็นระบบทั้งในระดับการพัฒนาพื้นที่และผังเมืองรวม เพื่อให้การใช้ที่ดินของเมืองยังคงเป็นไปตามข้อกำหนดดังกล่าว และไม่เกิดปัญหาความเสื่อมโทรมของพื้นที่เมืองในอนาคต

#### 5.4.2 แนวทางและมาตรการในการพัฒนาพื้นที่โดยรอบศูนย์ราชการจังหวัด นครสวรรค์

เพื่อเป็นการกำกับดูแลการพัฒนาที่เกิดขึ้นในพื้นที่ผังเมืองเฉพาะบริเวณพื้นที่ โดยรอบศูนย์ราชการจังหวัดนครสวรรค์มิให้เกิดผลกระทบต่อสภาพแวดล้อมและทัศนียภาพของ ศูนย์ราชการจังหวัด และเพื่อส่งเสริมให้มีการจัดสภาพแวดล้อมให้เหมาะสมและสอดคล้องกับการ พัฒนาเขตที่พักอาศัยและศูนย์ราชการจังหวัดนครสวรรค์ ภาครัฐในระดับท้องถิ่น ซึ่งประกอบด้วย สำนักผังเมืองจังหวัดนครสวรรค์และเทศบาลเมืองนครสวรรค์ จำเป็นต้องมีการกำหนดแนวทางในการพัฒนาให้เป็นไปอย่างถูกต้องตามกฎหมาย เพื่อประโยชน์ของส่วนรวม แนวทางและ มาตรการที่สำคัญในการส่งเสริมสนับสนุนและควบคุมดูแลและการพัฒนาพื้นที่ มีดังนี้

##### (1) แนวทางและมาตรการในการส่งเสริมสนับสนุนการจัดระบบ สาธารณูปโภคและสาธารณูปการในพื้นที่โดยรอบศูนย์ราชการจังหวัดนครสวรรค์

- ควรมีการวางแผนร่วมกันระหว่างเทศบาลเมืองนครสวรรค์และ ผังเมืองจังหวัดนครสวรรค์ ในการพัฒนาระบบถนนภายในพื้นที่โดยรอบศูนย์ราชการจังหวัด นครสวรรค์ให้สัมพันธ์กับระบบถนนผังเมืองรวมเมืองนครสวรรค์ โดยการปรับปรุงถนนสายเดิม ให้มีสภาพสมบูรณ์และมีทางเข้าออกที่ดีกว่าเดิม โดยเฉพาะถนนที่จะออกสู่ถนนพหลโยธินทาง ด้านเหนือของเขตที่พักอาศัยหนาแน่นปานกลาง ซึ่งเป็นถนนที่แคบและเริ่มมีการพัฒนาที่พักอาศัย ประเภททาวเฮาส์จำนวนมากภายในพื้นที่เหล่านี้ โดยพิจารณาตัดถนนสายใหม่ก่อนที่จะมีบ้าน จัดสรร และควรมีการจัดทำทางเท้าริมถนนสวรรค์วิถี ถนนอมรรัตน์ ถนนอมรราช และถนน มหาเทพ เพื่อส่งเสริมให้มีการเดินที่สะดวกในบริเวณใกล้ศูนย์ราชการ

- ควรส่งเสริมให้ผู้ลงทุนบ้านจัดสรรติดตั้งระบบบำบัดน้ำเสียในหมู่บ้านจัดสรรที่จะเกิดขึ้นในบริเวณพื้นที่โดยรอบศูนย์ราชการจังหวัด เนื่องจากหากไม่มีการติดตั้ง ระบบบำบัดน้ำเสียดังกล่าวจะทำให้ น้ำเสียท่วมขังในพื้นที่ลุ่มอื่นๆ ได้

- ควรมีการระบายน้ำหรือสูบน้ำเสียและน้ำท่วมขังบริเวณที่ลุ่มที่มีที่อยู่ อาศัย และควรตรวจสอบสภาพพื้นที่ลุ่มสม่ำเสมอเพื่อแก้ไขปัญหา น้ำท่วมขัง และควรมีการวางระบบ ท่อระบายน้ำในบริเวณถนนทุกสายที่จะก่อสร้างใหม่เพื่อป้องกันและแก้ไขปัญหา น้ำท่วมเวลาฝน ตก



- ควรมีการจัดตั้งถังขยะสาธารณะในพื้นที่โดยรอบศูนย์ราชการจังหวัดนครสวรรค์เพื่ออำนวยความสะดวกแก่ผู้สัญจรไปมา เพื่อแก้ไขปัญหาการทิ้งขยะในพื้นที่ว่างและควรเก็บขยะที่เกิดขึ้นในพื้นที่ว่าง และบริเวณที่อยู่อาศัยรอบหนองผัดตบเพื่อมิให้กลายเป็นแหล่งเสื่อมโทรม

- ควรเร่งดำเนินการจัดทำสวนสาธารณะหนองผัดตบเพื่อให้บริการแก่ชุมชนและเตรียมจัดหาที่อยู่อาศัยให้กับผู้ที่บุกรุกที่อยู่บริเวณโดยรอบหนองผัดตบ โดยการประสานงานกับการเคหะแห่งชาติ เพื่อช่วยเหลือผู้มีรายได้น้อยที่ไม่มีที่อยู่อาศัยและควรให้หมู่บ้านจัดสรรที่จัดทำโครงการขนาดใหญ่จัดทำสวนสาธารณะให้บริการแก่ผู้อยู่อาศัย เพื่อลดภาระของเทศบาลในการจัดหาพื้นที่สวนสาธารณะ รวมทั้งควรตรวจสอบคุณภาพหนองน้ำธรรมชาติที่อยู่ในพื้นที่โดยรอบศูนย์ราชการจังหวัดนครสวรรค์มิให้มีผู้บุกรุกหรือมีการจัดสร้างหมู่บ้านจัดสรรในบริเวณดังกล่าว

- ส่งเสริมให้มีบริการรถสาธารณะสู่พื้นที่ศูนย์ราชการเพื่อให้บริการแก่ประชาชนจำนวนมากที่มาติดต่อราชการและเพื่อลดปริมาณยานพาหนะอื่นๆ ที่เกิดขึ้นจากการติดต่อราชการในแต่ละวัน

- ควรให้มีการศึกษาในระดับมัธยมศึกษาตอนต้นและตอนปลายของภาครัฐ เพื่อเปิดโอกาสให้ครัวเรือนมีรายได้น้อยสามารถศึกษาในระดับนี้ได้ ซึ่งในพื้นที่โดยรอบศูนย์ราชการจะมีโรงเรียนเอกชนในระดับนี้เพียงแห่งเดียวเท่านั้น

- ควรให้มีการตรวจสอบแรงดันน้ำที่ส่งเพื่อให้บริการแก่ประชาชนในพื้นที่โดยรอบศูนย์ราชการอย่างสม่ำเสมอ เพื่อแก้ไขปัญหาการขาดแคลนน้ำในบางช่วงของวัน และควรมีการสอบถามประชาชนถึงประสิทธิภาพในการส่งน้ำ เพื่อป้องกันการเกิดปัญหาทางเทคนิค และควรพิจารณาวางท่อประปาไปพร้อมกับการวางระบบท่อระบายน้ำและการตัดถนนในพื้นที่ตอนในเขตที่พักอาศัยหนาแน่นปานกลาง เพื่อมิให้เกิดเป็นพื้นที่ตาบอดในบริเวณดังกล่าว

- ควรมีการติดไฟฟ้าริมถนนสาธารณะวิถีทางด้านใต้ของฝั่งเมืองรวมบริเวณใกล้กับสถาบันราชภัฏนครสวรรค์เพื่อให้บริการแก่ประชาชนที่ต้องเดินเท้าในเวลาากลางคืนและอาศัยอยู่ในบริเวณดังกล่าว เพื่อให้เกิดความปลอดภัยและอำนวยความสะดวกมากขึ้น และควรบริการไฟฟ้าบริเวณพื้นที่ตอนใน ซึ่งในปัจจุบันไฟฟ้าจะให้บริการเฉพาะเขตที่มีถนนเข้าถึงเท่านั้น

- ควรมีการติดตั้งเครื่องมือป้องกันอัคคีภัยฉุกเฉินในบริเวณชุมชนที่พักอาศัยหนาแน่นปานกลางริมถนนสวรรคร์วิถี ซึ่งมีที่อยู่อาศัยที่ใช้วัสดุก่อสร้างประเภทบ้านไม้ บ้านครึ่งตึกครึ่งไม้อยู่ปะปนกับตึกแถว เพื่อป้องกันปัญหาอัคคีภัยที่อาจจะเกิดขึ้นได้

- ควรมีการตรวจสอบคุณภาพน้ำ สภาพแวดล้อมในบริเวณหนองน้ำธรรมชาติในพื้นที่โดยรอบศูนย์ราชการ ซึ่งอาจมีคุณภาพน้ำต่ำลงได้จากการระบายน้ำเสียจากที่พักอาศัยและจากสภาพน้ำที่ขังอยู่เป็นเวลานาน เพื่อเป็นการป้องกันปัญหาน้ำเสียทั้งจากที่พักอาศัยและจากการทิ้งขยะมูลฝอย

(2) แนวทางและมาตรการในการควบคุมการพัฒนาพื้นที่โดยรอบศูนย์ราชการจังหวัดนครสวรรค์

- ควรมีการควบคุมการใช้ประโยชน์อาคารเพื่อกิจการอุตสาหกรรมประเภทอุตสาหกรรมซ่อมเครื่องยนต์และรถยนต์ ร้านบรรจุแก๊ส ในเขตที่พักอาศัยหนาแน่นปานกลางบริเวณพื้นที่โดยรอบศูนย์ราชการจังหวัดนครสวรรค์ และควรที่จะกำหนดบริเวณที่จะอนุญาตให้มีร้านประเภทนี้ได้ ซึ่งควรจะอยู่ห่างจากชุมชนและจำกัดจำนวนเพื่อมิให้มีผลกระทบต่อชุมชนพักอาศัย

- ควรมีการควบคุมการใช้ประโยชน์อาคารเพื่อกิจการค้าประเภทห้างสรรพสินค้าขนาดใหญ่ในบริเวณโดยรอบศูนย์ราชการจังหวัดนครสวรรค์ เนื่องจากราคาที่ดินยังมีราคาไม่สูงนัก และมีแนวโน้มที่จะมีการพัฒนาการก่อสร้างอาคารมากขึ้น ซึ่งการก่อสร้างห้างสรรพสินค้าจะเป็นตัวกระตุ้นให้เกิดการพัฒนาด้านการค้าบริการอื่นๆ ที่ต่อเนื่อง และเพิ่มจำนวนประชากรในพื้นที่โดยรอบศูนย์ราชการจังหวัดนครสวรรค์ได้ และในขณะนี้มีการก่อสร้างห้างสรรพสินค้าในบริเวณศูนย์ราชการหลักแล้ว

- ควรมีการควบคุมห้องเช่า บ้านเช่าที่ไม่ได้มาตรฐานในบริเวณโดยรอบศูนย์ราชการจังหวัดนครสวรรค์ซึ่งจะมีห้องเช่า บ้านเช่าจำนวนมาก ที่อาจก่อให้เกิดสภาพแวดล้อมเสื่อมโทรม เนื่องจากสภาพที่อยู่อาศัยที่เสื่อมโทรมและเพื่อป้องกันมิให้มีผู้อยู่อาศัยอยู่ในห้องเช่า บ้านเช่ามากเกินไปจนเกิดความแออัดและขาดคุณภาพชีวิตที่ดีไป

- ควรมีการควบคุมการจัดสร้างที่พักอาศัยประเภทคอนโดมิเนียม ทาวเฮ้าส์ แมนชั่น โดยกำหนดขนาดและความสูง ซึ่งในปัจจุบันเริ่มมีการทำธุรกิจประเภทนี้มากขึ้น และมีการออกแบบอาคารที่มีขนาดใหญ่ขึ้น โดยให้มีการกำหนดเนื้อที่อาคารปกคลุมดิน (FAR) เพื่อป้องกันปัญหาทางด้านทัศนียภาพของศูนย์ราชการจังหวัดนครสวรรค์ในบริเวณริมถนนสวรรค์วิถี และจะให้มีความสูงได้ในบริเวณที่ห่างจากศูนย์ราชการจังหวัด 1 กิโลเมตร

- ควรควบคุมการสร้างหมู่บ้านจัดสรรบริเวณแนวสายส่งไฟฟ้า ศักยภาพสูง เนื่องจากในบริเวณดังกล่าวไม่ปลอดภัยในการอยู่อาศัยสำหรับประชาชนจำนวนมาก และควรควบคุมการจัดสร้างที่พักอาศัยในบริเวณที่เป็นที่ลุ่มมากๆ เนื่องจากจะกระทบต่อการอยู่อาศัยโดยตรงและยากต่อการจัดสาธารณูปโภคและสาธารณูปการเพื่อให้บริการแก่ผู้อยู่อาศัย

แนวทางและมาตรการต่างๆที่เสนอนี้เป็นเพียงส่วนหนึ่งที่จะส่งเสริม/สนับสนุนและควบคุมการพัฒนาที่จะเกิดขึ้นในพื้นที่โดยรอบศูนย์ราชการจังหวัดนครสวรรค์ในอนาคตมิให้มีความสอดคล้องกับพื้นที่ศูนย์ราชการจังหวัดและบทบาทของพื้นที่ที่เป็นเขตที่พักอาศัยชานเมือง เพื่อให้เป็นไปตามข้อกำหนดของผังเมืองรวมที่กำหนดให้เป็นเขตที่พักอาศัยหนาแน่นปานกลางและหนาแน่นน้อย

### 5.4.3 สรุป

จากแนวทางและมาตรการต่างๆที่กล่าวมา จะมีส่วนช่วยให้มีการพัฒนาที่สอดคล้องกับการพัฒนาศูนย์ราชการจังหวัดนครสวรรค์และเป็นการแก้ไขและป้องกันปัญหาที่เกิดจากการพัฒนาของภาคเอกชน ซึ่งต้องมีการปฏิบัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องอย่างเคร่งครัดทั้งในส่วนของภาครัฐ ประชาชน และภาคเอกชน ควรมีส่วนร่วมในการพัฒนาพื้นที่โดยรอบศูนย์ราชการจังหวัดนครสวรรค์ เพื่อให้บรรลุถึงวัตถุประสงค์ของผังเมืองรวมและเพื่อประโยชน์ของสังคมส่วนรวมเป็นสำคัญ