

บทที่ 5

สรุปผลการศึกษา

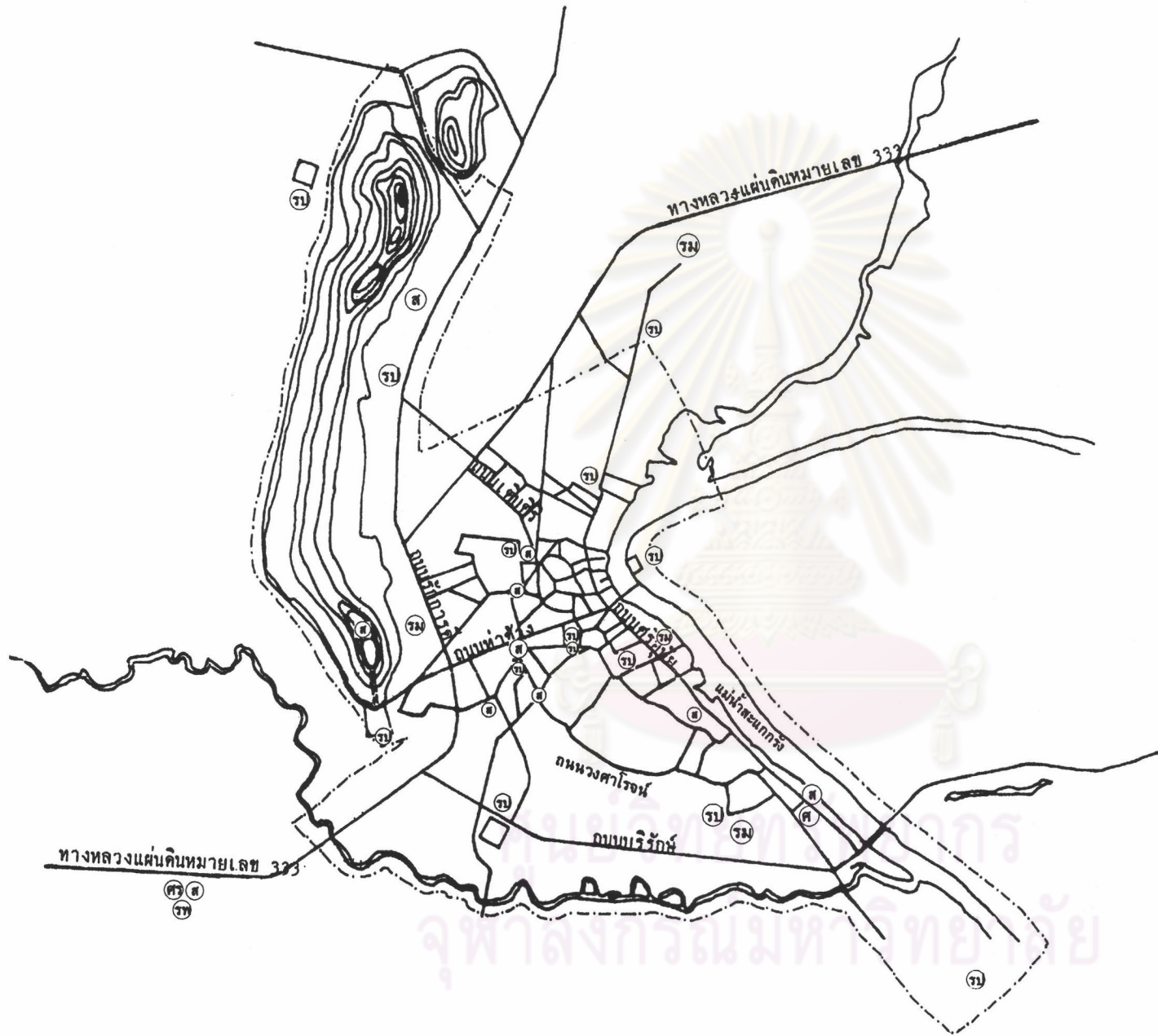
แนวทางการปรับปรุงเมืองอุทัยธานี

จากการที่เมืองอุทัยธานีมีการเจริญเติบโตขยายตัวตามสภาพเศรษฐกิจประกอบกับย่านพาณิชยกรรมเดิมมีพื้นที่เต็มแล้ว จึงมีแรงผลักดันให้เมืองมีการขยายตัวออกไปตามถนนท่าช้าง และต่อเนื่องไปตามทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 333 (อุทัยธานี-หนองฉาง) และถนนรักการดี มีผลทำให้เกิดปัญหาการใช้เส้นทางสัญจรที่ซ้อนทับกันระหว่างทางหลวงระหว่างจังหวัดและอำเภอกับถนนภายในเมือง ในส่วนสาธารณูปการมีไม่เพียงพอ ได้แก่ สวนสาธารณะ สำหรับสถานศึกษามีขอบข่ายรัศมีบริการไม่ครอบคลุมพื้นที่และบางแห่งมีพื้นที่ไม่เพียงพอตามขนาดมาตรฐานที่ควรจะเป็น รวมถึงการเตรียมการเพื่อรองรับในอนาคต ควรที่จะมีการปรับปรุงเพื่อแก้ไข

- ตัดถนนเลียบเมือง เพื่อแยกประเภทการใช้เส้นทางสัญจร ในย่านพาหนะที่ไม่มีควมจำเป็นต้องผ่านเมืองใช้เส้นทางดังกล่าว เป็นลักษณะถนนวงแหวนทางด้านทิศตะวันตกของเมือง ด้านหลังเขาสะแกกรัง ซึ่งปัจจุบันยังเป็นท้องทุ่งนา
- จัดหาและปรับปรุงเปลี่ยนแปลงพื้นที่เพื่อสาธารณูปการของเมืองโดยพิจารณาจากพื้นที่ตามแนวเดียวกับการจัดตั้งศูนย์ราชการหลัก และเพื่อการอนุรักษ์สภาพสิ่งแวดล้อมของเมือง
- การควบคุมประเภทการใช้ที่ดินตามผังเมืองรวมอุทัยธานีและข้อกำหนดของท้องถิ่นให้เป็นไปอย่างเคร่งครัด
- การกำหนดนโยบาย การบริหาร และการดำเนินการของส่วนราชการให้สอดคล้องและรองรับกับทิศทางการขยายตัวของเมืองอุทัยธานี
- กำหนดแนวทางและระยะทาง ตลอดจนงบประมาณในการดำเนินการ

สัญลักษณ์

- เขตเทศบาล
- แนวถนนเลี้ยวเมืองตัดใหม่
- ⊙ ส สวนสาธารณะและสนามกีฬา
- ⊙ รป โรงเรียนประถมศึกษา
- ⊙ รม โรงเรียนมัธยมศึกษา
- ⊙ รพ โรงพยาบาล
- ⊙ ศ ศูนย์ราชการส่วนจังหวัด
- ⊙ ศร ศูนย์ราชการรอง



แสดง

แนวทางปรับปรุงเมืองอุทัยธานี

แผนที่ 5.1

มาตราส่วน
1 : 37500



แนวทางการปรับปรุงที่ดินราชพัสดุ

จากการพิจารณาหาพื้นที่เพื่อรองรับและเปลี่ยนแปลงการใช้พื้นที่ดินราชพัสดุในเขตเทศบาลเมืองอุทัยธานีมีการใช้ที่ดินราชพัสดุทุกแปลงแล้ว มีที่ดินราชพัสดุนขนาดใหญ่มากกว่า 10 ไร่ จำนวน 7 แปลง ได้แก่ สนามกีฬา แขวงการทาง เทคโนโลยีราชชมงคล การศึกษานอกโรงเรียน ซึ่งเหมาะสมกับพื้นที่แล้ว เมื่อพิจารณาถึงที่ดินราชพัสดุภายในเขตผังเมืองรวมเมืองอุทัยธานี นอกเขตเทศบาลแล้ว มีจำนวน 3 แปลง ได้แก่ สำนักงานการประถมศึกษาจังหวัดเนื้อที่ 5-0-0 ไร่ ตรงข้ามสถานีขนส่งจังหวัด สำนักงานสหกรณ์จังหวัดอุทัยธานี เนื้อที่ 5-0-0 ไร่ บนทางหลวงสาย 3265 (อุทัยธานี-มโนรมย์) ทางทิศตะวันออกเฉียงใต้ของเมือง และศูนย์ราชการรอง เนื้อที่ 218-3-37 ไร่ บนทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 333 ทางทิศตะวันตกเฉียงใต้ของเมืองอุทัยธานี ซึ่งยังมีที่ว่างประมาณ 158-3-37 ไร่ จากส่วนราชการที่ขอใช้พื้นที่แล้ว ที่มีสาธารณูปโภครองรับพร้อม โดยทั้งสองแปลงแรกเนื้อที่น้อยและมีการใช้พื้นที่แล้ว คงเหลือแปลงศูนย์ราชการรองเท่านั้นที่ยังมีพื้นที่ว่างอยู่

แนวทางในการแก้ปัญหาในที่ดินราชพัสดุเมืองอุทัยธานีสามารถกำหนดแนวทางได้เป็นแผนระยะสั้นเพื่อแก้ปัญหาที่เป็นอยู่ในปัจจุบันนี้และแผนระยะยาวเพื่อเตรียมไว้ในอนาคต ได้แก่ การขาดแคลนพื้นที่ทำการ ความไม่เหมาะสมของที่ว่าการอำเภอเมืองเป็นต้น โดยมีทางเลือกที่จะกระทำได้ 5 แนวทางคือ

1. การย้ายศูนย์ราชการทั้งหมดไปอยู่ที่ศูนย์ราชการรอง
2. การย้ายส่วนราชการสภาพไม่เหมาะสมบางส่วน
3. การหาที่บริจาคแห่งใหม่
4. การเวนคืนที่ดินเพื่อรองรับ
5. การแลกเปลี่ยนที่ดิน

ทางเลือกที่ 1 โดยการย้ายศูนย์ราชการทั้งหมดจากศาลากลางเดิม รวมทั้งสถานีตำรวจเรือนจำ และบ้านพักในบริเวณไม่อยู่ที่ศูนย์ราชการรอง ซึ่งมีพื้นที่เพียงพอ และย้ายโรงพยาบาลมาตั้งอยู่แทน พร้อมโรงเรียน โดยในพื้นที่โรงพยาบาลเดิมจะเป็นโรงเรียนพุทธมงคลวิทยา เพื่อให้พื้นที่ได้ตามเกณฑ์ที่กำหนด โดยมีระยะเวลาดำเนินการทั้งสิ้น 73 เดือน งบประมาณ 1,254,590,368 บาท

ทางเลือกที่ 2 โดยการย้ายส่วนราชการบางส่วนที่สภาพไม่เหมาะสมออกไป ได้แก่ สถานีตำรวจ เรือนจำ บ้านพักข้าราชการในแปลงเดียวกัน รวมทั้งสำนักงานที่ดิน เปลี่ยนแปลงพื้นที่เพื่อส่วนขยายของศาลากลางจังหวัดและศาลาเดิม ในส่วนโรงพยาบาลย้ายพื้นที่ไปที่ศูนย์ราชการรอง โดยพื้นที่โรงพยาบาลเปลี่ยนการใช้พื้นที่เป็นโรงเรียนพุทธมงคลวิทยา ซึ่งอยู่ต่อเนื่องกัน ปัจจุบันมีพื้นที่ 275 ไร่ รวมเป็นพื้นที่ 11.2675 ไร่ ในส่วนของที่ว่าการอำเภอเมืองอุทัยธานีก็เช่นเดียวกับโรงพยาบาล โดยในพื้นที่ส่วนนี้จัดเป็นสาธารณณะ พื้นที่ 5.79 ไร่ โดยมีระยะเวลาดำเนินการประมาณ 61 เดือน งบประมาณ 905,027,937 บาท

ทางเลือกที่ 3 การหาที่บริจาคแห่งใหม่ในเขตเทศบาลเมืองอุทัยธานีและผังเมืองรวมฯ ไม่มีพื้นที่เอกชนที่มีขนาดเพียงพอ หากดำเนินการย้ายออกไปนอกผังเมืองรวมฯ แล้ว จะมีปัญหาด้านสาธารณูปโภค ซึ่งทำให้เพิ่มในค่าก่อสร้างและการติดต่อของประชาชนในเมือง

ทางเลือกที่ 4 การเวนคืนที่ดิน ซึ่งจะทำให้เสียงบประมาณในการจัดซื้อพื้นที่เพิ่มขึ้นจากทางเลือกที่ 3 แนวทางที่กล่าวมาแล้ว

ทางเลือกที่ 5 การแลกเปลี่ยนที่ดิน โดยหลักการสามารถดำเนินการได้ แต่ในทางปฏิบัติของที่ดินราชพัสดุยังไม่มี การดำเนินการในการแลกเปลี่ยนที่ดินแต่อย่างใด ซึ่งยากต่อการปฏิบัติซึ่งในแนวทางเลือกที่ 4, 5 ในปัจจุบันยังไม่มียุทธศาสตร์ของภาคราชการที่จะดำเนินการในกรณีเช่นนี้

จะเห็นได้ว่า ทางเลือกที่ 2 เป็นทางเลือกที่เหมาะสมที่สุดทั้งระยะเวลาและค่าก่อสร้างรวมทั้งสภาพของพื้นที่ สาธารณูปการและสาธารณูปโภคที่รองรับ ที่ดินซึ่งเป็นที่ราชพัสดุสามารถที่จะดำเนินได้ทันที อีกทั้งเป็นการช่วยเสริมองค์ประกอบชุมชนเมืองอุทัยธานีได้ในระดับหนึ่ง

แต่เนื่องจากเมืองอุทัยธานีมีการเติบโตที่เพิ่มมากขึ้นเรื่อยๆ ตามสภาพเศรษฐกิจและจำนวนประชากรที่เพิ่มขึ้น จำเป็นจะต้องมีองค์ประกอบชุมชนเพื่อสนองความต้องการเพิ่มขึ้นตามด้วย ซึ่งเป็นหน้าที่ของเทศบาลส่วนท้องถิ่นที่มีหน้าที่จะต้องจัดหาให้เพียงพอ ในขณะที่เดียวกันภาคราชการก็หน้าที่จะมีส่วนร่วมหรือให้การอนุเคราะห์ตามสมควร จากการคาดการณ์ประชากรในปี พ.ศ. 2558 จะมีประชากรประมาณ 22,520 คน จากตารางที่ 4.4 พื้นที่ที่จะต้องจัดหาเพิ่มได้แก่ สวนสาธารณะที่จะต้องมี 28.15 ไร่ จากสภาพปัจจุบันที่มีอยู่แล้ว 14.647 ไร่ และที่ปรับปรุงตามแผนระยะสั้นอีก 5.79 ไร่รวมเป็นพื้นที่ 20.437 ไร่ ซึ่งยังคงต้องการพื้นที่สำหรับสวนสาธารณะอีก 7.713 ไร่ ประกอบกับสภาพริมแม่น้ำสะแกกรัง ซึ่งสมควรที่จะอนุรักษ์รักษา

สภาพแวดล้อมไว้ ซึ่งมีที่ดินราชพัสดุบางแปลงในพื้นที่ในบริเวณนี้ด้วย ได้แก่ แปลงหมายเลขทะเบียนที่ อน.47 และ 54 ที่สมควรจะสนองตอบต่อชุมชนนี้ด้วย

แผนระยะยาว เป็นการจัดเตรียมพื้นที่เพื่อการขยายตัวของส่วนราชการรวมทั้งส่วนพักอาศัยของข้าราชการและของเมืองอุทัยธานีในอนาคต โดยมีพื้นที่ที่เห็นควรเตรียมแผนพัฒนาปรับปรุงและสำรองไว้ใช้ ดังนี้

- ที่ราชพัสดุแปลงอน. 47,54 มีเนื้อที่ 22-1-20 ไร่ และ 1-2-14 ไร่ ตามลำดับ จากสภาพการใช้พื้นที่ในปัจจุบันที่ทำการสำนักงานโยธาธิการจังหวัด บ้านพักข้าราชการ และสวนสาธารณะบางส่วน ที่ตั้งของพื้นที่อยู่ริมแม่น้ำสะแกกรังเป็นระยะประมาณ 600 เมตร ติดถนนศรีอุทัย ตรงข้ามกับศาลากลางจังหวัดในปัจจุบันนี้ ซึ่งในอีก 20 ปี ข้างหน้านี้อาคารต่างๆ ในพื้นที่จะมีสภาพทรุดโทรมลงเนื่องจากการใช้งาน และปัจจุบันอาคารส่วนใหญ่ก็มีการก่อสร้างมาแล้วส่วนใหญ่ไม่น้อยกว่า 10 ปี มาแล้ว ได้แก่ อาคารพักอาศัย จึงสมควรที่จะมีการพัฒนาอนุรักษ์พื้นที่เป็นสวนสาธารณะ พักผ่อนหย่อนใจของเมือง ซึ่งในอนาคตเมืองอุทัยธานีจะมีการใช้ที่ดินหนาแน่นมากขึ้น โดยการย้ายส่วนราชการและส่วนพักอาศัยดังกล่าวไปอยู่ในที่แห่งใหม่ที่เหมาะสม และดำเนินการปรับปรุงพื้นที่นี้เป็นสวนสาธารณะต่อไป

- ที่ราชพัสดุแปลงอน. 272 มีพื้นที่ 218-3-37 ไร่ ในปัจจุบันเป็นศูนย์ราชการรองและมีการใช้ที่ดินของส่วนราชการต่างๆ แล้วประมาณ 60 ไร่ และที่จะใช้แผนระยะสั้นอีกประมาณ 25-3-20 ไร่ คงเหลือเป็นพื้นที่ว่างประมาณ 133-0-17 ไร่ ซึ่งสมควรสำรองสงวนไว้ใช้ในราชการและอาคารพักอาศัยของข้าราชการที่จะจัดให้มีขึ้นในอนาคต โดยที่ควรมีการจัดวางผังการใช้ที่ดินตามประเภทต่างๆ เอาไว้

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

แนบไฟล์ 1

สรุปผล 6.2 แผนการดำเนินงานตามยุทธศาสตร์

ลำดับที่	รายการ	2560	2561	2562	2563	2564	2565	2566
1	ดำเนินการตามโครงการ/แผนงาน/โครงการพิเศษ - แผนปฏิบัติการ - แผนยุทธศาสตร์ - แผนพัฒนาฯ							
2	รับผิดชอบ/ควบคุม/ประสานงาน รับผิดชอบ/ควบคุม/ประสานงาน							
3	รับผิดชอบ/ควบคุม/ประสานงาน (1)							
4	รับผิดชอบ/ควบคุม/ประสานงาน - แผนปฏิบัติการ - แผนยุทธศาสตร์ - แผนพัฒนาฯ รับผิดชอบ/ควบคุม/ประสานงาน - แผนปฏิบัติการ - แผนยุทธศาสตร์ - แผนพัฒนาฯ							
5	รับผิดชอบ/ควบคุม/ประสานงาน							
6	รับผิดชอบ/ควบคุม/ประสานงาน							

แนบไฟล์ 2

สรุปผล 6.2 แผนการดำเนินงานตามยุทธศาสตร์

ลำดับที่	รายการ	2560	2561	2562	2563	2564	2565
1	ดำเนินการตามโครงการ/แผนงาน/โครงการพิเศษ รับผิดชอบ/ควบคุม/ประสานงาน - แผนปฏิบัติการ - แผนยุทธศาสตร์ - แผนพัฒนาฯ						
2	รับผิดชอบ/ควบคุม/ประสานงาน						
3	รับผิดชอบ/ควบคุม/ประสานงาน						
4	รับผิดชอบ/ควบคุม/ประสานงาน - แผนปฏิบัติการ - แผนยุทธศาสตร์ - แผนพัฒนาฯ รับผิดชอบ/ควบคุม/ประสานงาน - แผนปฏิบัติการ - แผนยุทธศาสตร์ - แผนพัฒนาฯ						
5	รับผิดชอบ/ควบคุม/ประสานงาน						
6	รับผิดชอบ/ควบคุม/ประสานงาน						

ศูนย์วิทยพัทยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

พจนานุกรมที่ 2

ตารางที่ 8.4 แสดงการใช้พื้นที่, งบประมาณในการดำเนินงาน

ประเภท	รายละเอียด	จำนวน					รวม	เฉลี่ย	พื้นที่ (ตร.ม.)	F.A.R.: 1	ราคาต่อไร่ (บาท/ตร.ม.)	ค่าก่อสร้าง (บาท)	ระยะเวลาดำเนินการ (เดือน)
		อาคาร	ส่วนราชการที่มีที่ทำการแล้ว	อาคารว่าง	พื้นที่ว่าง	พื้นที่อื่น ๆ							
1	ศูนย์ราชการ	อาคาร											
	ตำรวจ			92			3,600	9.01			11,000	39,600,000	24
	สำนักงานที่ดิน						1,500	3.75			11,000	16,500,000	
	อาคารที่ว่าการอำเภอเมือง			70	625	100	254	979	2.45		11,000	10,765,179	
	อาคารหอประชุม						220	0.55			11,000	2,425,197	
	ศาลา						8.57	0.02			11,000	94,313	
	เรือนจำ						4,000	10.01			11,000	44,000,000	
	กำแพงเรือนจำ 400 ม.										8,000	3,200,000	
	พื้นที่ถนนและที่จอดรถ 20%								5.16		400	3,302,592	
	พื้นที่ภูมิทัศน์								20.64		1,500	49,536,944	
	ณดิน								25.80		120	4,953,888	
	รั้ว 850 ม.										1,500	1,275,000	
	รวมงบประมาณ						10,308	25.80				176,663,118	
2	ส่วนที่ก่อสร้าง	อาคาร	จำนวน	พื้นที่	รวมพื้นที่	พื้นที่/คน	ผู้โดยสาร	พื้นที่ (ตร.ม.)	เฉลี่ย (ไร่)				
	บ้านพักข้าราชการ	บ้านพักข้าราชการ	1	650	650	650	1	650					18
	บ้านพักข้าราชการ	บ้านพักข้าราชการ	2	178	356	356	2	356					
	บ้านพักจังหวัด	บ้านพักจังหวัด	1	140	140	140	1	140					
	อาคารชุดระดับ 7-8	อาคารชุดระดับ 7-8	40	140	5,600								
	อาคารชุดระดับ 5-6	อาคารชุดระดับ 5-6	200	95	19,000								
	อาคารชุดระดับ 3-4	อาคารชุดระดับ 3-4	280	78	21,840								
	อาคารชุดระดับ 1-2	อาคารชุดระดับ 1-2	72	320	23,040								
	รวม		596		70,626		117	96	5,372				
	ถนน 5%							40	6,517.14	16.31	8,000	52,137,081.1	
	ณดิน									0.82	400	522,023	
	รั้ว 6500 ม.									16.31	120	3,132,140	
	รวมงบประมาณ										1,500	975,000	
โรงพยาบาล	ระดับ 300 เตียง		300	75	22,500	300	75	22,500	25.00	12,000	376,000,000		
ถนนและที่จอดรถ 20 %									5.00	400	3,200,000		
พื้นที่ภูมิทัศน์									16.48	1,500	39,562,500		
รวมงบประมาณ											312,762,600		
รวมส่วนราชการ โรงพยาบาลและที่ก่อสร้าง								39,325	67.11		546,161,668		
2	การย้าย ศาล ๖ เรือนจำ ที่พักข้าราชการ ที่ว่าการอำเภอ และ โรงพยาบาล										471,886	3	
3	รถยนต์อาคารเคหะต่าง ๆ							12,006		400	4,963,200	2 รวมรั้ว 400 ม.	
4	อาคารศาลากลาง	อาคารศาลากลาง	1,143	10,200	1,830	4,150	15,980	42.95	8.92	0.23			18
	ตรวจทหารจังหวัด	ตรวจทหารจังหวัด	120	1,000									
	พาณิชย์จังหวัด	พาณิชย์จังหวัด	120	1,120									
	อุตสาหกรรมจังหวัด	อุตสาหกรรมจังหวัด	90	240									
	ศาลากลางเดิม	ศาลากลางเดิม		1,771									
	ศาล	ศาล		770									
	อาคารศาลากลางจังหวัดสุโขทัย	อาคารศาลากลางจังหวัดสุโขทัย	873	5,299	1,630	2,156	9,085				11,000	99,934,623	
	อาคารศาล	อาคารศาล	191				7,200				11,000	79,200,000	
	อาคารหอประชุม	อาคารหอประชุม					3,600				11,000	39,600,000	
	อาคารเชื่อมอาคาร	อาคารเชื่อมอาคาร					3,600				6,000	21,600,000	
	ศาลา	ศาลา					200				11,000	2,200,000	
	พื้นที่ถนนและที่จอดรถ 20%							8.59			400	5,496,960	
	พื้นที่ภูมิทัศน์							34.35			1,500	82,451,179	
รั้ว 1200 ม.										1,500	1,800,000		
รวมงบประมาณ						23,685	42.95				332,882,762		
พื้นที่ทำการ										5.79	1,500	13,866,000	
ส่วนสาธารณูปโภค											400	4,000,000	
ปรับปรุงห้องนอนบริเวณโรงพยาบาลเดิม	ห้องนอนปรับปรุง							10,000			400	4,000,000	
รวมงบประมาณ								3,000		3,000	9,000,000		
รวม	ศูนย์ราชการ, ที่ก่อสร้าง, โรงพยาบาล และส่วนราชการ										906,027,937	61	

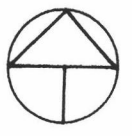


สัญลักษณ์

- เขตเทศบาล
- ⊙ สวนสาธารณะและสนามกีฬา
- ⊙ โรงเรียนประถมศึกษา
- ⊙ โรงเรียนมัธยมศึกษา
- ⊙ โรงพยาบาล
- ⊙ ศูนย์ราชการส่วนจังหวัด
- ⊙ ศูนย์ราชการรอง
- ▨ สวนไว้เป็นสวนสาธารณะในอนาคต
- ▨ ส่วนขยายของศูนย์ราชการจังหวัด
- ▨ สวนไว้ใช้ในราชการ

แสดง
การใช้ที่ราชพัสดุที่เปลี่ยนแปลง

แผนที่ 5.2
มาตราส่วน
1 : 37500



ความต้องการการใช้ที่ราชพัสดุสำหรับส่วนราชการ

การใช้ที่ราชพัสดุในเขตเทศบาลเมืองอุทัยธานีปัจจุบัน มีการใช้ประโยชน์ที่ดิน แยกตามประเภทการใช้ได้ ดังนี้

- ใช้ในราชการส่วนสำนักงาน 53.96 %
- ใช้ในราชการสถานศึกษา 25.18 %
- ใช้ในราชการส่วนพักอาศัย 15.18 %
- เพื่อกิจการอื่นๆ 5.68 %

เนื่องจากเมืองอุทัยธานีมีการเติบโตขึ้นเรื่อยๆ ประกอบกับทิศทางการสัญจรภายใน และภายนอกเมืองได้เปลี่ยนแปลงไป ทำให้การใช้ที่ดินเปลี่ยนแปลงจากเดิม สาธารณูปการ มีไม่เพียงพอต่อการบริการและ การขาดการเตรียมพื้นที่เพื่อรองรับการขยายตัวของเมืองใน อนาคตในขณะเดียวกันทางส่วนราชการได้มีแนวทางในการย้ายศูนย์ราชการในส่วน ของ จังหวัดและอำเภอ อันเนื่องมาจากกาขยายตัวของหน่วยต่างๆ มีผลทำให้สถานที่ทำการ เพื่อรองรับไม่เพียงพอ และหากมองในแง่เพื่อสนองตอบต่อเมืองอันเป็นการแก้ไขปัญหาให้ แก่เมืองอีกทางหนึ่งแล้ว สำหรับเมืองอุทัยธานีก็เช่นเดียวกัน ประกอบกับยังมีที่ดินราชพัสดุ นอกเขตเทศบาลเมืองอุทัยธานีแปลงใหญ่ มีเนื้อที่ 218-3-37 ไร่ ' บนทางหลวงแผ่นดิน หมายเลข 333 ห่างจากเขตเทศบาลไปทางทิศตะวันตกเฉียงใต้ของเมืองประมาณ 500 เมตร ปัจจุบันมีหน่วยงานได้แก่ สำนักงานขนส่งจังหวัด พาณิชยจังหวัด อุตสาหกรรมจังหวัด สาธารณสุขจังหวัด สรรพากรจังหวัด และปศุสัตว์เข้ามาตั้งสำนักงาน แล้วเป็นเนื้อที่ 60 ไร่ คงเหลือ ประมาณ 158 ไร่ ซึ่งเพียงพอที่จะจัดตั้งศูนย์ราชการจังหวัด และ อาคารพัก อาศัยที่ต้องย้ายออกมาที่ต้องใช้พื้นที่ประมาณ 25.80 ไร่ (ตารางที่ 5.5) โดยในพื้นที่ส่วน ที่เหลือจำนวนประมาณ 133 ไร่ สงวนไว้ใช้ในราชการต่อไปในอนาคต

การเปลี่ยนแปลงการใช้ในที่ราชพัสดุในกรณีนี้ จึงเป็นผลดีทั้งส่วนราชการและสังคม เพื่อชุมชนในพื้นที่อีกด้วย โดยมีส่วนราชการในพื้นที่ที่จะต้องย้ายออก ดังนี้

- เรือนจำจังหวัดแปลงหมายเลขทะเบียนที่ อน.48
- สถานีตำรวจ แปลงหมายเลขทะเบียนที่ อน.50
- ที่ว่าการอำเภอเมืองอุทัยธานี แปลงหมายเลขทะเบียนที่ อน.42
- โรงพยาบาลแปลงหมายเลขทะเบียนที่ อน.68

- บ้านพักข้าราชการแปลงหมายเลขทะเบียนที่ อน.47

ซึ่งในพื้นที่ส่วนนี้ จะได้นำมาใช้ประโยชน์ในที่ดินดังนี้

- สวนสาธารณะ เนื้อที่ 5-3-16 ไร่ ได้แก่ แปลงหมายเลขทะเบียนที่ อน.47
- โรงพยาบาล เนื้อที่ 25 ไร่ ได้แก่ ที่ดินในแปลงหมายเลขทะเบียนที่ อน.272

(บางส่วน)

- โรงเรียน เนื้อที่ 8-2-07 ไร่ ได้แก่ แปลงหมายเลขทะเบียนที่ อน.48 และ68 โดยมีการใช้ประโยชน์ในที่ราชพัสดุที่เปลี่ยนแปลงไป ดังนี้

- ใช้ในราชการส่วนสำนักงาน 54.23 %
- ใช้ในราชการสถานศึกษา 28.23 %
- ใช้ในราชการส่วนพักอาศัย 2.65 %
- สวนสาธารณะและสนามกีฬา 14.48 %
- เพื่อกิจการอื่นๆ 0.41 %

ศูนย์วิทยพัชการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ 5.6 สัดส่วนประเภทการใช้ที่ดินที่เปลี่ยนแปลง

ประเภทการใช้ที่ดิน	พ.ศ.2523			พ.ศ.2534			พ.ศ.2538			การใช้พื้นที่	
	การใช้พื้นที่		อาคาร	การใช้พื้นที่		อาคาร	การใช้พื้นที่		อาคาร	การใช้พื้นที่	
	พื้นที่	อัตราส่วน%		พื้นที่	อัตราส่วน%		พื้นที่	อัตราส่วน%		พื้นที่	อัตราส่วน%
พื้นที่อ่านชุมชน	838.03	11.49	3,788	1,239.31	16.99	5,685	1,392.32	19.08	6,488	1,377.82	18.88
- อ่านพาณิชยกรรม	51.25	1.00		103.92	2.03		144.50	2.82		144.50	2.82
- อ่านพักอาศัย	510.36	9.96		720.35	14.06		787.97	15.38		777.78	15.18
- อ่านอุตสาหกรรมและคลังสินค้า	27.05	0.53		46.27	0.90		45.56	0.89		45.56	0.89
สวนสาธารณะ	52.67	1.03		61.93	1.21		61.93	1.21		67.72	1.32
สถานที่ราชการ	163.72	3.19		163.72	3.19		163.72	3.19		173.79	3.39
โรงเรียน	160.87	3.14		160.87	3.14		160.87	3.14		169.54	3.31
วัด	122.43	2.39		122.43	2.39		122.43	2.39		122.43	2.39
ที่ว่าง	2,660.02	51.90		2,368.89	46.22		2,261.41	44.13		2,247.05	43.84
แม่น้ำ สะพาน และคลอง	459.83	8.97		459.83	8.97		459.83	8.97		459.83	8.97
เขา สะพาน	916.81	17.89		916.81	17.89		916.81	17.89		916.81	17.89
รวม	5,125.00	100.00		5,125.00	100.00		5,125.00	100.00		5,125.00	100.00

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

การเตรียมการปรับปรุงและเปลี่ยนแปลง

แบ่งได้เป็น

1. แผนการดำเนินงานในระยะสั้น
2. งบประมาณในการดำเนินงาน

1. แผนการดำเนินงานในระยะสั้น เนื่องจากสภาพของที่ดินราชพัสดุในปัจจุบันมีการใช้ที่ดินในทุกแปลงที่ดิน การปรับปรุงเปลี่ยนแปลงการใช้สอยในที่ดิน จึงจำเป็นต้องใช้เวลาอย่างค่อยเป็นค่อยไปในการดำเนินงานในระยะยาวๆ เพื่อไม่ให้เกิดปัญหาในระหว่างการดำเนินการปรับปรุง ก่อสร้างอาคารและการเคลื่อนย้าย จากแผนการดำเนินงานสามารถแบ่งได้เป็น 4 ระยะ โดยมีระยะเวลาในการดำเนินการ 61 เดือน ดังนี้

ระยะที่ 1 การก่อสร้างอาคารที่ทำการอำเภอเมือง โรงพยาบาล สถานีตำรวจ เรือนจำ และอาคารที่พักอาศัยของข้าราชการในส่วนที่จำเป็นต้องย้ายออกมา ในที่ดินราชพัสดุแปลงหมายเลขทะเบียนที่ 272 ซึ่งเป็นที่ว่าง โดยมีระยะเวลาดำเนินการ 35 เดือน แบ่งได้เป็น

- การจัดทำแบบก่อสร้าง พร้อมขออนุมัติจากสำนักงบประมาณ 8 เดือน
- ประกวดราคา 3 เดือน
- การก่อสร้างอาคาร 24 เดือน

ระยะที่ 2 การย้ายที่ทำการอำเภอเมือง โรงพยาบาล สถานีตำรวจ เรือนจำ และอาคารที่พักอาศัย โดยมีระยะเวลาดำเนินการ 3 เดือน

ระยะที่ 3 รื้อถอนสิ่งปลูกสร้างในบริเวณที่ทำการย้ายออก โดยมีระยะเวลาดำเนินการ 2 เดือน

ระยะที่ 4 เป็นการดำเนินการปรับปรุงก่อสร้าง อาคารในพื้นที่ทำการรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างในระยะที่ 3 ระยะเวลาดำเนินการ 3 เดือน โดยแบ่งได้เป็น

- การก่อสร้างอาคารส่วนราชการในศูนย์ราชการเดิมและพื้นที่ที่ต่อเนื่อง ระยะเวลาดำเนินการ 18 เดือน

- การก่อสร้างสวนสาธารณะ ระยะเวลาดำเนินการ 6 เดือน
- การปรับปรุงอาคารสำหรับโรงเรียนพุทธมงคลวิทยา ระยะเวลาดำเนินการ 6 เดือน

2. งบประมาณในการดำเนินงาน ได้แก่ การจัดสรรงบประมาณเพื่อเป็นค่าใช้จ่ายในการดำเนินการปรับปรุงก่อสร้าง เนื่องจากต้องใช้ระยะเวลาในการดำเนินการ ไปสอดคล้องตามระยะเวลาของการดำเนินงาน 61 เดือน ซึ่งจำเป็นต้องใช้งบประมาณเป็นรายปี โดยแบ่งเป็นระยะเวลาได้ดังนี้

ปีที่ 1 จัดทำแบบก่อสร้างและงบประมาณดำเนินการ

ปีที่ 2 การก่อสร้างที่ว่าการอำเภอเมือง โรงพยาบาล สถานีตำรวจ เรือนจำ และอาคารพักอาศัยของข้าราชการ เป็นจำนวนเงินประมาณ 119,940,008 บาท (22% ของราคาค่าก่อสร้างในพื้นที่นี้)

ปีที่ 3 เป็นการก่อสร้างอาคารต่าง ๆ ต่อเนื่องจากปีที่ 2 เป็นจำนวนเงินประมาณ 316,205,477 บาท (58% ของราคาค่าก่อสร้างในพื้นที่นี้)

ปีที่ 4 แบ่งเป็นประเภทรายการต่างๆ ไว้เป็น

- การก่อสร้างอาคารต่าง ๆ ส่วนที่ต่อเนื่องจากปีที่ 2, 3 เป็นจำนวนเงินประมาณ 163,554,557 บาท (30 % ของราคาค่าก่อสร้างในพื้นที่นี้)

- ค่าขนย้ายที่ทำการอำเภอเมือง โรงพยาบาล สถานีตำรวจ เรือนจำ และส่วนพักอาศัย เป็นจำนวนเงินประมาณ 471,898 บาท

- ค่ารื้อถอนอาคารที่ทำการอำเภอเมือง สถานีตำรวจ เรือนจำ และส่วนพักอาศัย เป็นจำนวนเงินประมาณ 4,963,200 บาท

- การปรับปรุงและรื้อถอนอาคารต่าง ๆ ในโรงพยาบาลเดิม เป็นจำนวนเงินประมาณ 2,900,000 บาท (30% ของราคาค่ารื้อถอนและปรับปรุง)

รวมเป็นเงินงบประมาณจำนวน 178,349,655 บาท

ปีที่ 5 แบ่งประเภทรายการต่างๆ ที่ต้องดำเนินการได้เป็น

- การก่อสร้างสวนสาธารณะ เป็นจำนวนเงินประมาณ 13,896,000 บาท (100 % ของราคาค่าก่อสร้างสวนสาธารณะ)
- การปรับปรุงและรื้อถอนอาคารโรงพยาบาลเดิม ต่อเนื่องจากปีที่ 4 เป็นจำนวนเงินประมาณ 9,100,000 บาท (70 % ของราคาค่ารื้อถอนและปรับปรุง)
- การก่อสร้างศูนย์ราชการจังหวัดเป็นจำนวนเงินประมาณ 215,983,795 บาท (65% ของราคาค่าก่อสร้างศูนย์ราชการ)

รวมเป็นเงินประมาณจำนวน 251,719,795 บาท

ปีที่ 6 แบ่งประเภทรายการต่างๆ ที่ต้องดำเนินการได้เป็น

- การก่อสร้างศูนย์ราชการจังหวัดที่ต่อเนื่องจากปีที่ 5 จนแล้วเสร็จ เป็นจำนวนเงินประมาณ 116,298,966 บาท (35 % ของราคาค่าก่อสร้างศูนย์ราชการ)
- การย้ายที่ทำการส่วนราชการต่าง ๆ ในศูนย์ราชการจังหวัดอุทัยธานี เป็นจำนวนเงินประมาณ 195,420 บาท

รวมเป็นเงินงบประมาณจำนวน 116,494,386 บาท

ทั้งนี้โดยใช้งบประมาณในการดำเนินการทั้งหมดประมาณ 905,027,937 บาท โดยมีระยะเวลาในการดำเนินการประมาณ 61 เดือน

งบประมาณในการดำเนินการ เนื่องจากต้องใช้ระยะเวลาในการดำเนินงาน 73 เดือน จำเป็นต้องใช้งบประมาณเป็นรายปี ดังนี้

ปีที่ 1 จัดทำแบบก่อสร้างและจัดทำงบประมาณดำเนินการ

ปีที่ 2 การก่อสร้างศูนย์ราชการจังหวัด อำเภอก และที่พักออาศัยของข้าราชการส่วนที่
ต้องย้ายออกมา จำนวนเงินประมาณ 174,804,805.56 บาท (22 % ของราคาค่าก่อสร้างศูนย์ฯ)

ปีที่ 3 การก่อสร้างศูนย์ราชการจังหวัด อำเภอก และที่พักออาศัยของข้าราชการส่วนที่
ต้องย้ายออกมา จำนวนเงินประมาณ 381,392,303.04 บาท (48 % ของราคาค่าก่อสร้างศูนย์ฯ)

ปีที่ 4 การก่อสร้างศูนย์ราชการจังหวัด อำเภอก และที่พักออาศัยของข้าราชการส่วนที่ต้อง
ย้ายออกมา จำนวนเงินประมาณ 238,370,189.40 บาท (30ของราคาค่าก่อสร้างศูนย์ฯ)

- ค่าขนย้ายที่ทำการส่วนราชการและที่พักออาศัย จำนวนเงินประมาณ 352,000 บาท
- รื้อถอนอาคารเดิม จำนวนเงินประมาณ 5,320,000 บาท

รวมจำนวนเงินประมาณ 244,042,189.40 บาท

ปีที่ 5 ปรับปรุงและก่อสร้างโรงพยาบาลและโรงเรียน จำนวนเงินประมาณ
210,743,689 บาท (65 % ของราคาค่าก่อสร้างโรงพยาบาลฯ)

- ก่อสร้างสวนสาธารณะ จำนวนเงินประมาณ 82,280,000 บาท

รวมจำนวนเงินประมาณ 293,023,689 บาท

ปีที่ 6 ปรับปรุงและก่อสร้างโรงพยาบาลและโรงเรียน จำนวนเงินประมาณ
113,477,371 บาท (35 % ของราคาค่าก่อสร้างโรงพยาบาลฯ)

- ย้ายโรงพยาบาล จำนวนเงินประมาณ 300,000 บาท
- รื้อถอน, ปรับปรุงอาคารโรงพยาบาลเดิม จำนวนเงินประมาณ 9,360,000 บาท

(30 % ของราคาค่ารื้อถอนฯ)

รวมจำนวนเงินประมาณ 123,137,371 บาท

ปีที่ 7 รื้อถอน,ปรับปรุงอาคารโรงพยาบาลเดิม จำนวนเงินประมาณ 21,840,000 บาท
(70 % ของราคาค่ารื้อถอนฯ)

ข้อเสนอแนะในการดำเนินการสำหรับเมืองที่มีขนาดประมาณเท่ากับเมืองอุทัยธานี

เนื่องจากเมืองมีขนาดเล็ก การเตรียมการเพื่อเมืองในอนาคต สามารถทำได้สะดวกกว่าเมืองขนาดใหญ่ และเห็นผลได้ค่อนข้างชัดเจนจึงควรมีการศึกษาเพื่อปรับปรุงพัฒนาเมืองโดยศึกษาจาก

- สภาพของเมืองโดยทั่วไป โดยเฉพาะภาคกลางและภาคเหนือ เป็นชุมชนริมน้ำมาแต่เดิม การเติบโตของเมืองเป็นไปตามสภาพเศรษฐกิจและสังคมของเมืองนั้น ๆ ส่วนราชการจึงควรมีหน้าที่ส่งเสริม ควบคุมเมืองให้เป็นไปตามทิศทางนั้น ๆ โดยเฉพาะการใช้ที่ราชพัสดุให้สอดคล้องกับประเภทการใช้ที่ดินของเมือง
- การคมนาคม แต่เดิมมีการใช้การสัญจรทางน้ำเป็นหลัก การเปลี่ยนแปลงการคมนาคมจากทางน้ำเป็นทางบก มีผลต่อทิศทางการสัญจรของเมือง, การใช้ที่ดิน, ทิศทางการเติบโตของเมือง และอื่น ๆ ตลอดจนการตัดถนนเพื่อเชื่อมต่อทั้งภายในและภายนอก
- การกำหนดการใช้ที่ดินและข้อบังคับต่าง ๆ ในผังเมืองรวม ให้สอดคล้องต่อการทิศทางการเติบโตของเมืองอย่างชัดเจนและเข้มงวด
- แนวนโยบายภาครัฐต่อการใช้ที่ราชพัสดุวัตถุประสงค์หลักเพื่อส่วนราชการ ในขณะเดียวกันก็ควรคำนึงถึงผลกระทบต่อเมืองนั้น ๆ ด้วย และควรปรับให้เข้ากับการเปลี่ยนแปลงของเมืองในพื้นที่บริเวณนั้น ๆ
- สถานที่ราชการเดิมส่วนใหญ่ มีสถานที่ตั้งอยู่ต่อเนื่องกับชุมชนในสมัยแรกตั้ง การเติบโตของชุมชนในปัจจุบันทำให้สถานที่ราชการเหล่านี้อยู่ในย่านชุมชน ซึ่งบางหน่วยงานก็ไม่เหมาะสมหรือมีความจำเป็นต้องอยู่ในชุมชนนี้ ได้แก่ ที่ว่าการอำเภอเมือง ศูนย์ราชการจังหวัด แขวงทางหลวง เป็นต้น อีกทั้งการขยายอัตรากำลังของส่วนราชการต่าง ๆ ตามหน้าที่ความรับผิดชอบที่เพิ่มขึ้นทำให้สถานที่ทำการมีพื้นที่ไม่เพียงพอ จึงสมควรที่จะย้ายหน่วยงานต่าง ๆ เหล่านี้ออกไปเพื่อความสะดวกของหน่วยงานในการติดต่อ และพื้นที่รองรับที่เหมาะสม
- การออก ระเบียบ เทศบัญญัติ ของส่วนท้องถิ่นสอดคล้องต่อการควบคุมอนุญาตก่อสร้างหรือตัดแปลงหรือเปลี่ยนแปลงการใช้สอยอาคารให้เป็นไปตามผังเมืองรวมและพรบ อื่นๆ ที่กำหนด
- การเตรียมพื้นที่เพื่อสาธารณูปการในอนาคต ซึ่งมักถูกละเลยหรือมองข้าม เนื่องจากเห็นว่ายังไม่มีมีความจำเป็นในปัจจุบัน และควรมีไม่น้อยกว่าที่กำหนดเป็นเกณฑ์มาตรฐาน

-การรักษาสภาพแวดล้อมที่ดีของเมือง โดยเฉพาะคุณภาพของน้ำในแม่น้ำ ลำคลอง สภาพริมฝั่งแม่น้ำที่คงไว้ตามธรรมชาติ

- การสร้างเสริมทัศนคติ การมีส่วนร่วมของผู้อยู่อาศัยในชุมชนในการดูแลรักษาเมืองและทรัพยากรของเมืองอย่างมีประสิทธิภาพ และการกำหนดทิศทางการเมือง
- วิสัยทัศน์ของข้าราชการในส่วนราชการต่างๆ เพื่อสังคมและชุมชนเมือง นอกเหนือจากหน้าที่ที่ปฏิบัติ ตลอดจนความคิดเห็นต่อการกำหนดการใช้พื้นที่เพื่อส่วนรวม เนื่องจากลักษณะการใช้ที่ราชพัสดุ ของแต่ละส่วนราชการมีมาแต่เดิมก่อนที่กรมธนารักษ์จะเข้ามาทำหน้าที่ดูแลรักษา การขอคืน สามารถกระทำได้ เมื่อมีการใช้พื้นที่เกินความจำเป็นหรือปล่อยปละละเลย ทว่าในทางปฏิบัติเป็นไปได้มาก และในการย้ายสถานที่ราชการมักมองในแง่ผลประโยชน์ตอบแทนที่สูง โดยส่วนราชการที่ใช้พื้นที่นั้น จะเรียกร้องที่มีค่าตอบแทนสูงมาก ในขณะที่พื้นที่บริเวณนั้นจะมุ่งผลเพื่อประโยชน์ทางพาณิชย์กรรมเป็นหลัก มักมองข้ามสาธารณูปการเพื่อชุมชนนั้นๆ แต่ในปัจจุบัน ประเด็นดังกล่าวนี้เริ่มมีการให้ความสนใจ เช่น อุทยานเบญจสิริ อุทยานเฉลิมพระเกียรติ จังหวัดนนทบุรี ที่กำลังดำเนินการก่อสร้างนี้ ตลอดจนสงวนเพื่อชุมชน เป็นต้น ทั้งนี้โดยเริ่มจากในบริเวณกรุงเทพมหานครก่อน เนื่องจากมีการเห็นที่ชัดเจนทั้งในเมืองอื่นๆ สมควรมีด้วยเช่นเดียวกัน ทั้งนี้เพื่อกำหนดรูปแบบและแนวทางของเมือง ตลอดจนแนวทางปฏิบัติ กำหนดเป็นแผนนโยบาย
- การจัดเตรียมพื้นที่ตามมาตรฐาน องค์ประกอบของชุมชน ซึ่งควรมีไม่น้อยกว่าที่กำหนดไว้ โดยคำนึงถึงจำนวนประชากรและการใช้ที่ดินที่จะมีขึ้นในระยะต่อไป
- จัดการวางแผนการใช้ที่ดินราชพัสดุในเมืองต่างๆ เพื่อเตรียมการสำหรับรองรับการใช้ที่ดินของส่วนราชการต่างๆ ที่มีการขยายตัวตามหน้าที่รับผิดชอบและขอบข่ายงานที่กว้างไกลขึ้น ซึ่งเป็นปัญหาอยู่ในเมืองในปัจจุบันนี้
- การเติบโตของเมืองปัจจุบันทั่วไปได้ขยายเข้ามาครอบคลุมที่ดินราชพัสดุของส่วนราชการต่างๆ ที่ขอใช้ ซึ่งแต่เดิมลักษณะที่ตั้งของส่วนราชการเหล่านี้จะอยู่ในแถบชานเมืองนั้น จึงควรที่จะพิจารณาถึงความจำเป็นของส่วนราชการนั้นๆ ความจำเป็นและความเหมาะสมที่จะใช้ในพื้นที่นั้นๆ สมควรที่จะย้ายออกหรือไม่
- การจัดเตรียมพื้นที่สำหรับศูนย์ราชการจังหวัด ควรมีไม่น้อยกว่า 40 ไร่ ทั้งนี้โดยอาจรวมพื้นที่ศูนย์ราชการเดิมเข้าไว้ด้วย สำหรับเมืองขนาดเล็ก เช่น เมืองอุทัยธานี เพื่อการขยายตัวของส่วนราชการในอนาคต

- จัดทำแผนดำเนินการ แผนพัฒนาและปรับปรุงการใช้ที่ดินราชพัสดุในระยะสั้นและระยะยาว สำหรับส่วนราชการและชุมชนที่จะใช้พื้นที่ในอนาคต
- จัดทำแผนงบประมาณในการดำเนินการอย่างต่อเนื่อง ให้สอดคล้องกับแผนดำเนินการและพัฒนาปรับปรุงทั้งในระยะสั้นและระยะยาว



ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย