

สรุปและเสนอแนะ

สภาพการตั้งถิ่นฐานของจังหวัดราชบุรี

จ.ราชบุรี มีลักษณะภูมิประเทศแตกต่างกัน การตั้งถิ่นฐานจึงมีความแตกต่างกันเป็น ๓ ลักษณะ คือ

๑. ทางด้านตะวันออกของจังหวัด เป็นบริเวณที่ราบลุ่มแม่น้ำ พื้นที่มีความอุดมสมบูรณ์ เป็นบริเวณที่มีการพัฒนาในด้านต่าง ๆ สูงสุด มีการคมนาคมติดต่อกับพื้นที่ต่าง ๆ ระหว่างภาคและระหว่างจังหวัด โดยทางรถยนต์ รถไฟ และโดยทางเรือ บริเวณนี้มีประชากรตั้งถิ่นฐานอย่างหนาแน่น เป็นบริเวณเริ่มแรกของวิวัฒนาการ การตั้งถิ่นฐาน ซึ่ง จ.ราชบุรี มีวิวัฒนาการการตั้งถิ่นฐานจากด้านตะวันออกไปสู่ด้านตะวันตก บริเวณนี้โดยทั่วไปมีการเปลี่ยนแปลงประชากรน้อย ยกเว้นในบริเวณที่เป็นที่ตั้งของชุมชนเมือง และบริเวณพื้นที่ต่อเนื่องมีการเปลี่ยนแปลงประชากรสูง เป็นที่ตั้งศูนย์กลางชุมชนเมืองสำคัญทั้ง ๓ แห่ง คือ ท.บ้านโป่ง ท.โพธาราม และ ท.เมือง ทั้ง ๓ ศูนย์กลางตั้งอยู่ในบริเวณริมฝั่งแม่น้ำแม่กลอง โดยตั้งอยู่ทางตอนเหนือตลอดลงมาทางใต้ของแม่น้ำ ตามลำดับ ทำหน้าที่ให้บริการด้านการค้าบริการและการบริการด้านอื่น ๆ แก่ชุมชนเมืองและชุมชนโดยรอบ และเป็นแหล่งงานที่สำคัญทั้งทางด้านการค้าบริการและการอุตสาหกรรม บริเวณนี้ประชากรที่อยู่ในชุมชนเมืองส่วนใหญ่มีอาชีพค้าขาย บริการ รับจ้างและรับราชการ ส่วนประชากรที่อยู่โดยรอบส่วนใหญ่มีอาชีพด้านการเกษตร

๒. บริเวณตอนกลางของจังหวัด เป็นบริเวณพื้นที่ราบอยู่ต่อเนื่องกับบริเวณแรกมาทางด้านตะวันตก พื้นที่มีความอุดมสมบูรณ์ต่ำ นอกจากนี้บริเวณพื้นที่บางแห่งแห้งแล้งกันดารน้ำ ได้แก่ บริเวณ อ.เมือง และ อ.ปากท่อ ในส่วนที่อยู่ทางด้านตอนกลางของจังหวัด พื้นที่มีการพัฒนาน้อย ประชากรตั้งถิ่นฐานอยู่เบาบาง การเปลี่ยนแปลงประชากรต่ำ สภาพชุมชนโดยทั่วไปเป็นชุมชนชนบท มีอาชีพหลักคือการค้าเกษตร

๓. ด้านตะวันตกของจังหวัด เป็นบริเวณที่ตอน อยู่ต่อเนื่องจากบริเวณที่ราบ มาทางด้านตะวันตก พื้นที่ที่มีความสูงจากระดับน้ำทะเลมากกว่า ๑๐๐ เมตร จนถึง ๑,๖๐๐ เมตร มีเทือกเขาตะนาวศรีเป็นแนวเขตแดนระหว่างไทยกับพม่า ในบริเวณสุดเขตจังหวัด ทางด้านตะวันตก พื้นที่มีการพัฒนาน้อย ส่วนใหญ่เป็นบริเวณป่า และภูเขาอันยิ่งใหญ่ เป็นบริเวณที่มีทรัพยากรธรรมชาติดินและไต่ดินมากกว่าบริเวณอื่น เป็นบริเวณพื้นที่ใหม่ ประชากรตั้งถิ่นฐานอย่างเบาบาง ในช่วงปี พ.ศ.๒๕๑๐-๒๕๓๐ บริเวณนี้มีการเปลี่ยนแปลงประชากรสูง เนื่องจากการเปิดพื้นที่ใหม่ ขยายพื้นที่ทำไร่เพิ่มมากขึ้น และจากการทำเหมืองแร่ เป็นปัจจัยดึงดูดประชากร เข้ามามาก

โดยทั่วไป การพัฒนาเมืองใน จ.ราชบุรี จะเกิดขึ้นทางด้านตะวันออกของจังหวัด โดยที่การพัฒนามีแนวโน้มจะเป็นลักษณะแถบยาว (Development Corridor) ตามแนวเหนือใต้ โดยเฉพาะทางตอนเหนือในบริเวณ อ.บ้านโป่ง แนวโน้มของการพัฒนาเมือง ขยายออกไป โดยรอบศูนย์กลางชุมชนเมือง เป็นบริเวณกว้าง การพัฒนาเมืองทางตอนเหนือมีแนวโน้มจะเป็น ชุมชนเมือง ที่ทำหน้าที่ให้บริการด้านต่าง ๆ แก่ชุมชนอุตสาหกรรมเป็นสำคัญ ส่วนการพัฒนาเมือง ในบริเวณตอนกลางของด้านตะวันออก มีแนวโน้มจะเป็นชุมชนเมือง ที่ทำหน้าที่ให้บริการด้านต่าง ๆ แก่ชุมชนชนบทโดยรอบเป็นสำคัญ

ชุมชนเมืองที่สำคัญของจังหวัดราชบุรี

ชุมชนเมืองที่สำคัญของจังหวัดราชบุรี มี ๓ แห่ง เป็นศูนย์กลางชุมชนของจังหวัด ได้แก่ ท.เมือง ท.บ้านโป่ง และ ท.โพธาราม ซึ่งเป็นเทศบาลในระดับเทศบาลเมืองทั้งสิ้น เทศบาลทั้ง ๓ แห่งมีลักษณะสภาพการณ์ต่าง ๆ ตลอดจนแนวโน้มในการพัฒนาต่างกันกล่าวคือ

๑. เทศบาลทั้ง ๓ ตั้งอยู่ในบริเวณที่ราบลุ่มแม่น้ำเดียวกัน โดย ท.บ้านโป่ง ตั้งอยู่ทางตอนเหนือของลำน้ำ ร่องมาคือ ท.โพธาราม และ ท.เมือง เป็นลำดับ บริเวณที่ตั้ง เป็นบริเวณที่ราบ ดินอุดมสมบูรณ์ พื้นที่โดยทั่วไปมีการพัฒนา ท.บ้านโป่ง เป็นบริเวณที่มีแนวโน้ม ในการขยายการพัฒนาชุมชนเมืองออกไปจาก ท.บ้านโป่ง เป็นบริเวณกว้างโดยรอบ ส่วน

ท.โพธาราม การพัฒนาชุมชนเมืองมีแนวโน้มในการพัฒนาเฉพาะแต่ในบริเวณ ท.โพธารามเท่านั้น ไม่ปรากฏแนวการขยายการพัฒนาชุมชนเมืองออกไปในบริเวณพื้นที่ต่อเนื่อง และ ท.เมือง ในการพัฒนาชุมชนเมือง มีแนวโน้มขยายการพัฒนาออกไปทางด้านตะวันออกเฉียงเหนือ

๒. ท.เมือง มีเนื้อที่มากที่สุด รองมาคือ ท.บ้านโป่ง และ ท.โพธาราม คือ มีเนื้อที่ ๔.๙๖ กม.^๒, ๒.๙๑ กม.^๒ และ ๒.๖๐ กม.^๒ ตามลำดับ

๓. เทศบาลทั้ง ๓ มีเส้นทางรถไฟสายใต้ตัดผ่านพื้นที่ เช่นเดียวกันและบริเวณด้านหน้าสถานีรถไฟ จะเป็นบริเวณที่พื้นที่มีการพัฒนาสูง ส่วนบริเวณฝั่งตรงข้ามสถานีรถไฟ พื้นที่มีการพัฒนาต่ำ ประชากรตั้งถิ่นฐานเบาบาง เช่นเดียวกัน แต่ ท.เมือง และ ท.บ้านโป่ง จะได้เปรียบด้านการคมนาคมติดต่อทางรถไฟ กล่าวคือ สถานีรถไฟบ้านโป่ง และสถานีรถไฟราชบุรี รถไฟทุกขบวนจะหยุดรับส่งผู้โดยสารและสินค้า ส่วนสถานีรถไฟโพธาราม ขบวนรถไฟธรรมดา และขบวนรถดีเซลรางเท่านั้น ที่จะหยุดรับส่งผู้โดยสารและสินค้า การเดินทางโดยรถเร็ว รถด่วน จะต้องเดินทางไปยังสถานีรถไฟบ้านโป่ง หรือสถานีรถไฟราชบุรี หรือสถานีรถไฟอื่น ๆ

๔. ท.เมือง มีทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๔ ตัดผ่านพื้นที่ เป็นเส้นทางเชื่อมการคมนาคมติดต่อระหว่างภาคกลางและภาคใต้ ท.บ้านโป่ง มีทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๒๓ ตัดผ่านพื้นที่เชื่อมการติดต่อระหว่างภาคกลางกับ จ.กาญจนบุรี ส่วน ท.โพธาราม ไม่มีทางหลวงแผ่นดินตัดผ่านพื้นที่ จึงเป็นเทศบาลที่มีความเสียเปรียบในด้านการคมนาคมติดต่อระหว่างพื้นที่ต่าง ๆ โดยทางรถยนต์เช่นเดียวกับทางรถไฟ และในระหว่าง ท.เมือง กับ ท.บ้านโป่ง เมื่อเปรียบเทียบแล้ว ท.บ้านโป่ง มีความได้เปรียบมากที่สุด ในด้านการเป็นเมืองผ่าน เนื่องจากในปี ๒๕๑๖ ได้เป็นเส้นทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๕ (สายธนบุรี-ปากท่อ) ขึ้นใช้แทนทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๔ ในช่วงการเดินทางจากกรุงเทพมหานคร ถึง อ.ปากท่อ ของ จ.ราชบุรี เป็นการย่นระยะการเดินทางลงได้มาก เป็นผลให้ปริมาณการจราจรบนเส้นทางหลวงหมายเลข ๔ ในช่วงที่จะต้องผ่าน ท.เมือง ลดลงในทางตรงข้ามเส้นทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๒๓ เป็นเส้นทางที่มีปริมาณการจราจรของยุคยานเพิ่มมากขึ้น และเป็นเส้นทางที่มีปริมาณการจราจรสูงสุดใน จ.ราชบุรี

ประกอบกับจะมีการขยายทางหลวงแผ่นดินสายดังกล่าวจากเดิม ถนน ๒ ช่องทาง มาเป็นถนน ๔ ช่องทาง เท่ากับเส้นทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๔ ในช่วงปี ๒๕๒๐-๒๕๒๕ ทำให้การคมนาคมติดต่อ สะดวกรวดเร็วขึ้นมาก แสดงถึงเส้นทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๒๓ มีความสำคัญเพิ่มมากขึ้น

๕. ในปี พ.ศ. ๒๕๒๐ ท.เมือง มีจำนวนประชากรมากที่สุด รองมาคือ ท.บ้านโป่ง และ ท.โพธาราม คือ มีจำนวนประชากร ๓๘,๓๕๑ คน, ๒๔,๒๓๕ คน และ ๑๐,๕๒๐ คน ตามลำดับ แต่ ท.บ้านโป่ง มีความหนาแน่นประชากรสูงสุด รองมาคือ ท.เมือง และ ท.โพธาราม คือ มีความหนาแน่นประชากร ๘,๓๒๘ คน/กม^๒, ๗,๗๓๒ คน/กม^๒ และ ๔,๐๔๖ คน/กม^๒ และ ท.บ้านโป่ง มีอัตราการเติบโตประชากร โดยเฉลี่ยสูงสุด รองมาคือ ท.เมือง และ ท.โพธาราม คือ มีอัตราการเติบโตประชากรเฉลี่ยร้อยละ ๒.๓๑ ต่อปี, ๒.๒๘ ต่อปี และ ๑.๗๗ ต่อปี ตามลำดับ นั่นคือ ท.บ้านโป่ง เป็นชุมชนที่มีแนวโน้มจะมีประชากรหนาแน่นขึ้นรวดเร็วกว่าชุมชน-เทศบาลอื่น ๆ รองมาคือ ท.เมือง และ ท.โพธาราม ตามลำดับ

๖. การเพิ่มประชากรในเขต ท.เมือง และ ท.โพธาราม ส่วนใหญ่มาจากการเพิ่มตามธรรมชาติ แต่การเพิ่มประชากรในเขต ท.บ้านโป่ง ส่วนหนึ่งมาจากการย้ายถิ่น ทั้งนี้ เป็นผลมาจากการเติบโต ด้านการอุตสาหกรรมในเขตเทศบาล และในบริเวณใกล้เคียง มีการขยายการจ้างงาน และการอุตสาหกรรม ก่อให้เกิดการเปลี่ยนแปลงอาชีพของประชากร จึงเป็นปัจจัยดึงดูด ให้ประชากรเข้ามาตั้งถิ่นฐานมากขึ้น โดยเหตุนี้ การเพิ่มประชากรในเขต ท.บ้านโป่ง มีโอกาสที่จะเพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็ว ตามสภาพการพัฒนาด้านการอุตสาหกรรมที่มีขึ้น

๗. เศรษฐกิจพื้นฐาน ของทั้ง ๓ เทศบาล ได้แก่ การค้าบริการ การอุตสาหกรรม ในปี ๒๕๒๐ การค้าบริการ ปรากฏว่า ท.บ้านโป่ง มีจำนวนสถานประกอบการค้าบริการมากที่สุด รองมาคือ ท.เมือง และ ท.โพธาราม คือ มีจำนวนสถานประกอบการค้าบริการ ๑,๒๗๖ ราย, ๑,๑๕๕ ราย และ ๕๒๓ ราย ตามลำดับ และ ท.บ้านโป่ง มีร้านค้าหนาแน่น คือ ระยะห่างของร้านค้าแต่ละร้านน้อยที่สุด รองมาคือ ท.เมือง และ ท.โพธาราม คือ มีระยะห่างของร้านค้าแต่ละร้านเฉลี่ย ๕๑ เมตร, ๖๔ เมตร และ ๗๖ เมตร ตามลำดับ นอกจากนี้ ท.บ้านโป่ง มีอัตรา

การเติบโตของสถานประกอบการค้าบริการสูงสุด รองมาคือ ท.เมือง และ ท.โพธาราม คือ ในช่วงปี ๒๕๐๔-๒๕๒๐ มีอัตราการเติบโตของสถานประกอบการค้าบริการเฉลี่ยร้อยละ ๖.๐๙ ต่อปี ๔.๔๓ ต่อปี และ ๓.๔๘ ต่อปี ตามลำดับ ในขณะที่อัตราเพิ่มประชากรเฉลี่ยร้อยละ ๒.๐๖ ต่อปี ๒.๒๕ ต่อปี และ ๑.๔๐ ต่อปี ตามลำดับ แสดงถึง ท.บ้านโป่ง มีการพัฒนาด้านการค้าบริการสูงสุด การค้าบริการในเขต ท.บ้านโป่ง เติบโตเร็วกว่าการเติบโตของประชากรถึง ๓ เท่า รองมาคือ ท.เมือง และ ท.โพธาราม ตามลำดับ ในด้านอุตสาหกรรม อุตสาหกรรมหลักที่สำคัญของ ท.เมือง คือ อุตสาหกรรมเครื่องปั้นดินเผา การทอผ้า อุตสาหกรรมหลักของ ท.บ้านโป่ง คือ อุตสาหกรรมซ่อม-ต่อตัวถังรถยนต์ รถแทรกเตอร์ อุตสาหกรรมแปรรูปไม้ และอุตสาหกรรมหลักของ ท.โพธาราม คือ อุตสาหกรรมน้ำตาล ชี้นุ่นและตีนอน ในบริเวณนอกเขตเทศบาล (เฉพาะเขตการปกครองอำเภอ) ปรากฏว่า อุตสาหกรรมหลักที่สำคัญนอกเขต ท.เมือง คือ อุตสาหกรรมไม้คั้น วนชา เพชรโรตารี่และอุตสาหกรรมเครื่องปั้นดินเผา อุตสาหกรรมหลักนอกเขต ท.บ้านโป่ง คือ อุตสาหกรรมซ่อม-ต่อตัวถังรถยนต์ น้ำตาล กระดาษ ผงชูรส ซึ่งเป็นอุตสาหกรรมขนาดใหญ่ และ อุตสาหกรรมหลักนอกเขต ท.โพธาราม คือ อุตสาหกรรมชี้นุ่น-ตีนอน ผลิตภัณฑ์ อุตสาหกรรมหลักใน ท.บ้านโป่ง โดยทั่วไปเป็นอุตสาหกรรมที่อยู่ในข่ายการส่งเสริม ตามแผนพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ ๔ ด้านอุตสาหกรรม โดยเฉพาะอย่างยิ่งอุตสาหกรรมน้ำตาล (ดูหน้า ๑๔๗) ซึ่งส่งผลถึงอุตสาหกรรมต่อเนื่องที่จะมีขึ้นในโอกาสต่อไป และชุมชนในเขต ท.บ้านโป่ง ทำหน้าที่ให้การบริการด้านต่าง ๆ แก่ชุมชนในเขตเทศบาล และชุมชนโดยรอบ โดยเฉพาะชุมชนอุตสาหกรรมที่มีการส่งเสริมขึ้น จะเป็นผลให้เทศบาลบ้านโป่ง มีการพัฒนาและเจริญก้าวหน้าขึ้นอย่างรวดเร็ว กว่าเทศบาลอื่น ๆ

๘. บริเวณที่ตั้งของศูนย์กลางการบริหาร การปกครอง และการบริการสาธารณะต่าง ๆ ของจังหวัดส่วนใหญ่อยู่ในเขต ท.เมือง รองมาคือ ท.บ้านโป่ง และ ท.โพธาราม ตามลำดับ

๙. ท.บ้านโป่ง เป็นแหล่งกลางทางการเงินที่สำคัญที่สุด ของจังหวัดราชบุรี รองมาคือ ท.เมือง และ ท.โพธาราม ตามลำดับ กล่าวคือ ในปี พ.ศ. ๒๕๒๐ ธนาคารพาณิชย์ในเขต ท.บ้านโป่ง จำนวน ๘ แห่ง มียอดรวมของปริมาณเงินฝาก และปริมาณเงินให้กู้ยืมมากที่สุด

เป็นจำนวนเงินฝากประมาณ ๖๓๔ ล้านบาท เป็นจำนวนเงินให้กู้ยืมประมาณ ๘๐๖ ล้านบาท รองมา คือ ท.เมือง และ ท.โพธาราม จากจำนวนสาขาธนาคารพาณิชย์ ๔ แห่ง และ ๓ แห่ง มีปริมาณ เงินฝากประมาณ ๕๓๐ ล้านบาท และ ๑๕๗ ล้านบาท และมีปริมาณเงินให้กู้ยืมประมาณ ๒๘๕ ล้านบาท และ ๑๐๖ ล้านบาท ตามลำดับ

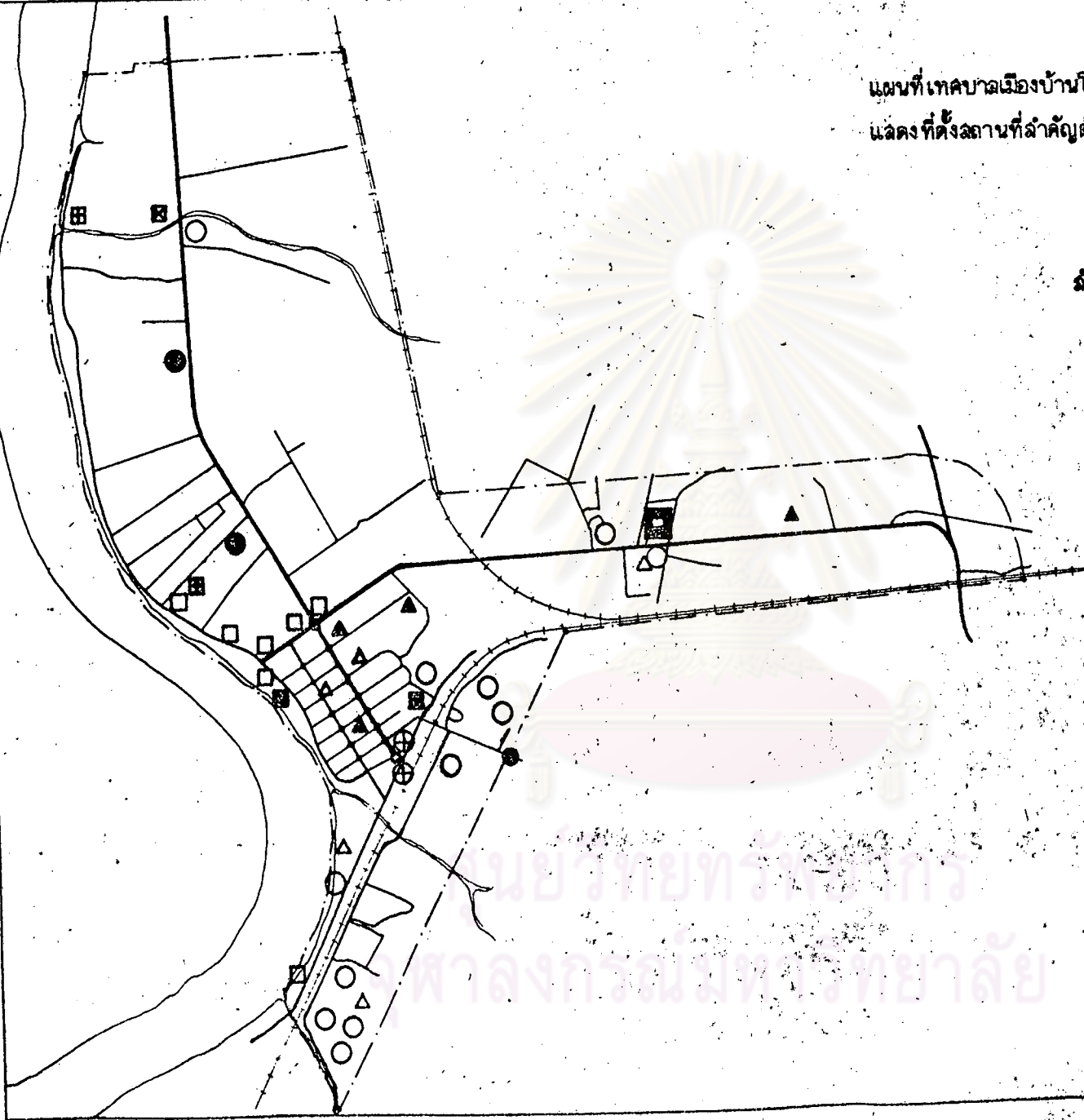
๑๐. ในช่วงปี พ.ศ.๒๕๑๐-๒๕๑๗ ท.บ้านโป่ง มีการขยายตัวของการใช้พื้นที่สูงสุด รองมาคือ ท.เมือง และ ท.โพธาราม อัตราการใช้พื้นที่เฉลี่ย ร้อยละ ๑๐.๓๗ ต่อปี, ๙.๒๔ ต่อปี และร้อยละ ๔.๗๔ ต่อปี ตามลำดับ การขยายการใช้พื้นที่ในเขต ท.บ้านโป่ง มีแนวโน้มจะเกิด ปัญหาการใช้พื้นที่ก่อนเทศบาลอื่น เนื่องจากพื้นที่ที่จะรองรับการขยายตัวของชุมชนมีน้อย

จากลักษณะ สภาพการณ์ต่าง ๆ ทั้ง ๑๐ ประการ แสดงถึง ท.บ้านโป่ง มีแนวโน้มใน การพัฒนาพื้นที่สูงสุด การพัฒนามีแนวโน้มขยายออกเป็นบริเวณกว้าง โดยเฉพาะทางด้านเหนือของ ท.บ้านโป่ง ซึ่งเป็นบริเวณที่มีการประกอบการอุตสาหกรรมขนาดใหญ่ มีแนวโน้มในการพัฒนาต่อเนื่อง กับ ท.บ้านโป่ง ดังนั้น ท.บ้านโป่ง จึงมีแนวโน้มในการพัฒนาชุมชนเมืองที่มีบทบาทสำคัญ ในด้าน การค้าบริการ แหล่งกลางทางการเงิน และด้านการอุตสาหกรรม ให้การบริการแก่ชุมชนในเขต เทศบาลและชุมชนโดยรอบที่มีอาชีพทางการเกษตร และอุตสาหกรรม ท.เมือง มีแนวโน้มในการ พัฒนาเป็นศูนย์กลางชุมชนที่มีบทบาทสำคัญในด้าน เป็นศูนย์กลางการบริหาร การปกครอง การบริการ สาธารณะต่าง ๆ ของจังหวัด การพัฒนามีแนวโน้มขยายออกไปทางด้านตะวันออกเฉียงเหนือ ซึ่ง เป็นบริเวณแคบกว่า ท.บ้านโป่ง ส่วน ท.โพธาราม มีแนวโน้มในการพัฒนาชุมชนเมืองที่มีบทบาทใน ด้านการค้าบริการ แก่ชุมชนในเขตเทศบาลและชุมชนในบริเวณใกล้เคียง ที่มีการประกอบอาชีพทาง การเกษตรเป็นอาชีพหลัก โดยที่ ท.บ้านโป่ง มีแนวโน้มในการพัฒนาสูง เป็นชุมชนเมืองที่อยู่ใน เขตอิทธิพลของการอุตสาหกรรม ซึ่งมีการเปลี่ยนแปลงอย่างรวดเร็ว ต่างจากเทศบาลอื่น ๆ จึง ควรที่จะมีการจัด เตรียมแผนงาน เพื่อสร้างความเจริญอย่างมีระเบียบ มีแบบแผน เป็นแนวทางใน การพัฒนาพื้นที่ในเขตเทศบาล เป็น การศึกษาทดลองเป็นแห่งแรก

แผนที่เทศบาลเมืองบ้านโป่ง
แสดงที่ตั้งสถานที่สำคัญต่างๆ

สัญลักษณ์

- สถานราชการ
- ▣ สถานทำการประปา
- ▤ โรงงานสำคัญ
- ⊕ โทรศัพท์ สถานีรถไฟ
- โรงเรียน
- โรงพยาบาล
- ▲ โรงมหรสพ
- △ วัด , โรงเรียน
- ลานเด็กเล่น สวนสาธารณะ
- เทศบาลเมืองบ้านโป่ง



มหาวิทยาลัยราชภัฏ
 วิทยาลัย

โอกาสในการพัฒนาพื้นที่เทศบาลเมืองบ้านโป่ง

จากการศึกษาองค์ประกอบต่าง ๆ ในเขต ท.บ้านโป่ง ทำให้ทราบถึงโอกาสในการพัฒนาพื้นที่ ท.บ้านโป่ง คือ

๑. ท.บ้านโป่ง ตั้งอยู่บริเวณริมฝั่งซ้ายของแม่น้ำแม่กลอง พื้นที่เขตเทศบาลถูกแบ่งโดยเส้นทางรถไฟสายใต้ และสายกรุงเทพ-กาญจนบุรี ออกเป็น ๓ ส่วน มีขนาดพื้นที่และการพัฒนาพื้นที่แตกต่างกัน บริเวณสถานีรถไฟบ้านโป่ง ตลอดขึ้นไปทางเหนือเป็นบริเวณพื้นที่กว้างใหญ่ที่สุด เป็นที่ตั้งของศูนย์กลางชุมชน มีถนนสายสำคัญต่าง ๆ ผ่านพื้นที่ได้แก่ ถนนแสงชูโต ถนนทรงพล ถนนค่ายหลวง และถนนต่าง ๆ ภายในศูนย์กลางชุมชน เป็นบริเวณที่มีการประกอบการค้าบริการมากที่สุด นอกจากนี้ยังเป็นบริเวณที่ตั้งของสถานที่ราชการและสถานที่สำคัญต่าง ๆ (แผนผังที่ ๗๑) พื้นที่ที่มีการพัฒนาสูงสุด บริเวณที่สองเป็นพื้นที่ด้านตะวันออก มีถนนทรงพลตัดผ่านพื้นที่ เชื่อมการคมนาคมติดต่อระหว่างบริเวณแรกและบริเวณที่สอง พื้นที่มีการพัฒนาน้อยกว่าบริเวณแรก แต่มีความสำคัญในด้านอุตสาหกรรม อุตสาหกรรมหลักส่วนใหญ่อยู่ในบริเวณนี้ นอกจากนี้ยังเป็นที่ตั้งของสำนักงานเทศบาลเมืองบ้านโป่ง และสถานศึกษา ศาสนสถานด้วย และบริเวณที่สาม เป็นบริเวณพื้นที่ที่มีการพัฒนาน้อยที่สุด พื้นที่ส่วนใหญ่เป็นสถานศึกษา ศาสนสถาน และที่พักอาศัย

๒. วิศวกรรมการของเมือง เริ่มจากบริเวณศูนย์กลางชุมชน ด้านหน้าสถานีรถไฟ และขยายต่อเนื่องออกไปทางด้านเหนือและด้านตะวันออก เป็นส่วนใหญ่

๓. ในปี ๒๕๒๐ ท.บ้านโป่ง มีจำนวนประชากร ๒๔,๒๓๕ คน มีความหนาแน่นประชากร ๘,๒๓๘ คน/กม^๒ บริเวณศูนย์กลางชุมชนอยู่หนาแน่นที่สุดและความหนาแน่นประชากรจะเบาบางลง ตามระยะห่างจากศูนย์กลางชุมชน จำนวนครัวเรือนในเขตเทศบาลทั้งสิ้น ๓,๖๗๓ ครัวเรือน ส่วนใหญ่เป็นครอบครัวเดี่ยว มีสมาชิกเฉลี่ย ๖ คน/ครัวเรือน ประชากรส่วนใหญ่มีอาชีพค้าขายบริการรองมาคือ อาชีพรับจ้าง และรับราชการ คิดเป็นร้อยละ ๔๐, ๒๘ และ ๒๓ ของครัวเรือนทั้งหมดตามลำดับ ประชากรในเขตเทศบาลมีรายได้เฉลี่ย ๔๖๕ บาท/คน/เดือน สูงกว่า

รายได้เฉลี่ยของประชากรทั้งจังหวัด การดำรงชีวิตของประชากร โดยทั่วไปอยู่ในเกณฑ์ ไม่ฝืดเคือง ภาวะการเป็นหนี้สินมีน้อย ส่วนใหญ่เป็นหนี้ชั่วคราว ประชากรมีการออมรายได้ส่วนหนึ่งไว้กับธนาคาร จากผลของการสำรวจความคิดเห็น โดยทั่วไปประชากรไม่ต้องการย้ายถิ่น ประชากรเป็นส่วนน้อยที่ต้องการย้ายถิ่น ทั้งนี้เนื่องจากต้องการย้ายไปสมทบกับญาติพี่น้อง ต้องการมีที่ดินและบ้านเป็นของตนเอง

๔. ด้านการค้าบริการ ในเขต ท.บ้านโป่ง มีจำนวนสถานประกอบการค้าบริการ ๑,๒๗๖ ราย ส่วนใหญ่เป็นการค้าปลีก กิจการเจ้าของคนเดียว ประกอบการค้าอยู่ในบริเวณศูนย์กลางชุมชน และบริเวณริมถนนแสงชูโต อาคารสถานประกอบการส่วนใหญ่เป็นอาคาร เรือนแถวไม้ และตึกแถว มีการถือครองกรรมสิทธิ์ในรูปเช่าหรือเช่าซื้อ สินค้าที่นำมาจำหน่ายส่วนใหญ่รับมาจากกรุงเทพฯและจังหวัดอื่น ๆ โดยขนส่งมาทางรถยนต์ เส้นทางขนส่งสินค้าคือ ถนนทรงพล การขนถ่ายสินค้าส่วนใหญ่มีการขนถ่ายในบริเวณริมถนนสาธารณะเข้ามาในเขตเทศบาล การประกอบการค้าส่วนใหญ่มีรายได้มากกว่า ๓,๐๐๐ บาท/เดือน ในบางรายมีรายได้มากกว่า ๓๐,๐๐๐ บาท/เดือน การค้าบริการในเขตเทศบาล นอกจากเป็นแหล่งบริการสินค้าแล้วยังเป็นแหล่งงานที่สำคัญด้วย ในปี ๒๕๒๐ มีการจ้างงานประมาณ ๔,๕๐๐ คน

๕. ด้านการอุตสาหกรรม ส่วนใหญ่ได้แก่ อุตสาหกรรมซ่อม-ต่อตัวถังรถยนต์ แปรรูปไม้ น้ำแข็ง สิ่งพิมพ์ และหัตถกรรมจักรสาน ส่วนใหญ่เป็นอุตสาหกรรมขนาดเล็กเจ้าของคนเดียว ใช้ต้นทุนในการจัดตั้งน้อยกว่า ๕๐๐,๐๐๐ บาท ก่อสร้างเครื่องจักรที่ใช้ส่วนใหญ่ต่ำกว่า ๑๐๐ แรงม้า วัสดุดิบโดยเฉพาะวัสดุสำเร็จรูป ส่วนใหญ่ส่งมาจากกรุงเทพมหานคร โดยขนส่งมาทางรถยนต์ เข้ามาสู่เขตเทศบาลโดยผ่านมาทางด้านตะวันออกใช้ถนนทรงพลเป็นเส้นทางลำเลียงที่สำคัญ อุตสาหกรรมในเขตเทศบาลมีการจ้างแรงงานประมาณ ๑,๗๐๐ คน

๖. ด้านการให้บริการ สาธารณูปโภค โดยทั่วไปสภาพโครงข่ายถนนยังไม่เหมาะสม ส่วนใหญ่มีการตัดถนนในบริเวณศูนย์กลางชุมชน ส่วนบริเวณอื่น ๆ โดยเฉพาะ บริเวณพื้นที่ด้านเหนือ มีการตัดถนนซอย ผ่านในพื้นที่น้อยมาก ในด้านประปาและการระบายน้ำ การจัดบริการ

เฉพาะบริเวณพื้นที่ด้านเหนือมีการตัดถนนน้อยมาก การประปาและการระบายน้ำ ยังขาดแคลนไม่เหมาะสมเช่นเดียวกัน ปัจจุบันมีการจำหน่ายน้ำประปาแก่ประชากรในเขตเทศบาลประมาณร้อยละ ๗๒ ของประชากรทั้งหมด ซึ่งส่วนใหญ่เป็นประชากรที่อยู่ในบริเวณศูนย์กลางชุมชนและอยู่ในบริเวณถนนที่มีการวางท่อเมนประปาผ่านบริเวณพื้นที่ทางด้านเหนือ โดยทั่วไปขาดแคลนน้ำประปา ในทำนองเดียวกัน ทางระบายน้ำในเขตเทศบาลส่วนใหญ่ปรากฏอยู่ในบริเวณศูนย์กลางชุมชนและบริเวณริมถนน ในบริเวณที่ต่อเนื่องจากศูนย์กลางชุมชนบริเวณอื่น ๆ โดยเฉพาะบริเวณพื้นที่ตอนเหนือ ไม่มีการวางท่อระบายน้ำ การระบายน้ำในบริเวณดังกล่าวเป็นการระบายน้ำตามผิวดินและระบายน้ำลงสู่คลองในบริเวณใกล้เคียง

๗. ด้านการบริการสาธารณสุข โดยทั่วไปที่สำคัญได้แก่ การจัดการศึกษา การรักษาพยาบาล ให้บริการได้ทั่วถึงและมีเหลือบริการแก่ประชากรนอกเขต

๘. ในด้านการใช้ที่ดินในบริเวณศูนย์กลางชุมชนมีการใช้ที่ดินหนาแน่นที่สุดคือ มีพื้นที่อาคารมาก ค่า F.A.R.^๑ สูง ประมาณ ๐.๘-๑.๐ ในบริเวณพื้นที่ต่อเนื่องจากบริเวณศูนย์กลางชุมชน โดยทั่วไปจะมีการใช้ที่ดินเบาบางลง พื้นที่อาคารน้อยลงและค่า F.A.R. ต่ำลงเป็นลำดับ กล่าวคือในบริเวณ ๒ และ ๑๔ ซึ่งเป็นบริเวณสุดเขตเทศบาลทางด้านเหนือและด้านตะวันออกมีค่า F.A.R.ต่ำกว่าเช่น บริเวณริมถนนแสงชูโต และถนนทรงพล มีอาคารหนาแน่น พื้นที่อาคารมีมาก ในบริเวณศูนย์กลางชุมชน ส่วนใหญ่เป็นการใช้ที่ดินเพื่อพาณิชย์พักอาศัย บริเวณริมถนนทรงพล ริมถนนค้าหลวงส่วนใหญ่เป็นการใช้ที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรมและหัตถกรรม บริเวณด้านเหนือติดต่อกับบริเวณที่ตั้งศูนย์กลางชุมชน (บริเวณที่ ๔) ส่วนใหญ่มีการใช้ที่ดินเป็นสถานที่ตั้งสถานที่ราชการ คือ ที่ว่าการ อ.บ้านโป่ง ที่ทำการไปรษณีย์โทรเลข ที่ทำการประปาบ้านโป่ง โรงพยาบาลบ้านโป่ง สำนักงานป่าไม้เขตบ้านโป่ง และบริเวณตอนกลางของถนนทรงพล มีการใช้ที่ดินเป็นสถานที่ราชการ โรงเรียน ศาสนสถาน ทางตอนใต้ด้านฝั่งตรงข้ามของสถานีรถไฟก็เช่นเดียวกัน มีการใช้ที่ดินเป็นโรงเรียน โรงพยาบาล และศาสนสถาน (แผนที่ที่ ๗๑) บริเวณอื่น ๆ ที่เหลือเป็นการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัย การใช้ที่ดินทางการเกษตรและเป็นที่ว่างส่วนใหญ่บริเวณพื้นที่ทางการเกษตร และที่ว่างปรากฏอยู่ทางด้านเหนือ

^๑F.A.R. =Floor Area Ratio หมายถึง สัดส่วนพื้นที่อาคารต่อที่ดินทั้งแปลง

๙. การใช้ที่ดินในเขต ท.บ้านโป่ง ในปัจจุบันมีสัดส่วนการใช้ที่ดินเพื่อพักอาศัยใน บริเวณศูนย์กลางชุมชน:บริเวณด้านเหนือ:บริเวณด้านตะวันออก:บริเวณด้านใต้ เท่ากับ ๓๖:๑:๑ สัดส่วนการใช้ที่ดินเพื่อพาณิชยกรรมพักอาศัยในบริเวณดังกล่าวเท่ากับ ๖:๖:๒:๑ สัดส่วนการใช้ที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรมหัตถกรรมเท่ากับ ๓:๖๑:๓๔:๑ สัดส่วนการใช้ที่ดินเป็นสถานที่ราชการ โรงเรียน โรงพยาบาล วัด เท่ากับ ๑:๗:๕:๘ และสัดส่วนการใช้ที่ดินเพื่อเป็นถนน เขตรถไฟ เท่ากับ ๓:๒:๑:๑ จากการประมาณการได้ว่า ในปี พ.ศ. ๒๕๒๕, ๒๕๓๐ เทศบาลเมืองบ้านโป่ง จะมีการใช้ที่ดินปลูกสร้างอาคารสิ่งปลูกสร้างประมาณ ๔๕ha และ ๑๐๘ ha ตามลำดับ ซึ่งในปี ๒๕๒๕ คาดว่าจะมีการใช้ที่ดินเพื่อพักอาศัย, พาณิชยกรรมพักอาศัย, อุตสาหกรรมหัตถกรรม เป็นเนื้อที่ประมาณ ๑๖ha, ๒๐ha และ ๑๑ ha ตามลำดับ และคาดว่าในปี พ.ศ. ๒๕๓๐ จะมีการใช้ที่ดินดังกล่าว เป็นเนื้อที่ประมาณ ๑๔ha, ๒๔ha และ ๑๒ ha ตามลำดับ และแนวโน้มการขยายการใช้ที่ดินของ ท.เมืองบ้านโป่ง มีทิศทางการขยายไปทางด้านเหนือเป็นส่วนใหญ่ เนื่องจากเป็นบริเวณที่พื้นที่ว่าง และไม่มีทางรถไฟ เป็นแนวกันการขยายตัวของชุมชนดัง เช่นด้านใต้ และด้านตะวันออก และมีถนนสายหลักเชื่อมการติดต่อระหว่างพื้นที่ต่าง ๆ เป็นผลให้พื้นที่ด้านเหนือมีความได้เปรียบในด้านการพัฒนามากกว่าบริเวณพื้นที่ด้านอื่น ๆ ทั้งหมด ยกเว้นบริเวณศูนย์กลางชุมชนในปี พ.ศ. ๒๕๒๐ ในบริเวณศูนย์กลางชุมชน มีการใช้ที่ดินหนาแน่น ค่าร้อยละอาคารปกคลุม ค่าสัดส่วนพื้นที่อาคารต่อที่ดินทั้งแปลงสูงสุด โดยเฉลี่ยประชากร ๑ คน มีพื้นที่อาคารใช้สอย ๒๔ ตารางเมตร และมีพื้นที่ว่าง ๑๗ ตารางเมตร ซึ่งเป็นค่าเฉลี่ยที่ต่ำกว่าอยู่ในเกณฑ์ดี ประชากรไม่อยู่อย่างแออัด ในบริเวณอื่น ๆ มีการใช้ที่ดินปลูกสร้างอาคารเบาบางกว่าบริเวณศูนย์กลางชุมชน คือ ในบริเวณด้านเหนือ ตะวันออก และด้านใต้ของศูนย์กลางชุมชน มีพื้นที่อาคารใช้สอย ๓๗, ๔๖ และ ๕๔ ม^๒ ตามลำดับ (ตารางที่ ๔๔)

๑๐. อัตราเพิ่มประชากรในเขตเทศบาลเมืองบ้านโป่ง เฉลี่ย ๒.๓๑ ต่อปี โดยการประมาณการประชากรได้ว่า ในปี พ.ศ. ๒๕๒๕ และ พ.ศ. ๒๕๓๐ ในเขตเทศบาลจะมีจำนวนประชากรประมาณ ๒๗,๒๐๐ คน ๓๐,๖๐๐ คน เพิ่มจากปี พ.ศ. ๒๕๒๐ ประมาณ ๓,๑๐๐ คน และ ๖,๔๐๐ คน ตามลำดับ

๑๑. จากการศึกษาเปรียบเทียบความสำคัญระหว่างแปลงพื้นที่ ได้พิจารณาสภาพความลาดชัน ความยาวถนน ขนาดท่อเมนประปา ทางระบายน้ำ ราคาที่ดิน การแบ่งแปลงที่ดิน พื้นที่อาคารปกคลุม (Cover Area) และสภาพอาคาร บนพื้นที่แต่ละ ๑ ha โดยวิธีการให้ค่าพบว่า โดยทั่วไปบริเวณศูนย์กลางชุมชน บริเวณริมถนนตรงพล และบริเวณริมถนนแสงชูโต พื้นที่มีค่าสูงกว่าบริเวณอื่น ๆ และบริเวณพื้นที่ต่อเนื่องกับบริเวณดังกล่าวโดยทั่วไปพื้นที่มีค่ามากเป็นลำดับ นั่นคือ ในบริเวณ ๔, ๑๐ ซึ่งเป็นบริเวณศูนย์กลางชุมชน พื้นที่มีแนวโน้มในการพัฒนาสูงสุด รองมาคือ บริเวณที่อยู่ต่อเนื่องกับบริเวณที่ ๔, ๑๐ ได้แก่ บริเวณที่ ๕, ๖, ๗, ๑๐, ๑๒ และ ๑๕ ต่อมาคือบริเวณที่ ๑, ๓, ๘, ๑๓, ๑๔, ๑๖, ๑๗ บริเวณที่ ๒ และ ๙ เป็นบริเวณที่ปรากฏสภาพของระดับการพัฒนาต่ำสุด (แผนที่ที่ ๗๒)

จากการศึกษาองค์ประกอบต่าง ๆ ภายในชุมชนเมือง ตลอดจนแนวโน้มในการพัฒนาพื้นที่เขตเทศบาล พบว่า มีปัญหาที่ควรพิจารณาเพื่อการปรับปรุงแก้ไขในโอกาสต่อไป คือ

ก. พื้นที่เขตเทศบาลถูกแบ่งโดยเส้นทางรถไฟเป็น ๓ บริเวณ ซึ่งจะเป็นอุปสรรคต่อการพัฒนาพื้นที่ การพัฒนาพื้นที่จะขาดความต่อเนื่อง โดยทั่วไปบริเวณด้านใต้เป็นบริเวณที่พื้นที่มีการพัฒนาน้อยที่สุด

ข. การให้บริการด้านสาธารณูปโภค ไม่ทั่วถึง จะเป็นข้อจำกัดในการพัฒนา กล่าวคือ สภาพโครงข่ายถนนในเขตเทศบาล ไม่เหมาะสม บริเวณศูนย์กลางชุมชนมีการตัดซอยถนนเชื่อมต่อกับถนนหลักมาก แต่ในบริเวณอื่น ๆ มีการตัดซอยถนนเชื่อมต่อกับถนนสายหลักน้อย เป็นเหตุให้บริเวณอื่น ๆ นอกจากบริเวณศูนย์กลางชุมชน มีการคมนาคมติดต่อไม่สะดวก พื้นที่ที่มีความล้ำหลัง กิจกรรมต่าง ๆ จะมารวมอยู่ในบริเวณศูนย์กลางชุมชน ในด้านประปา ทางระบายน้ำ มีลักษณะเช่นเดียวกับสภาพโครงข่ายถนน จึงเป็นปัจจัยเสริมสร้างให้พื้นที่มีความแตกต่างกันมากขึ้น และโดยเฉพาะอย่างยิ่ง น้ำจะเป็นปัจจัยสำคัญในการกำหนดการพัฒนาเมือง จากสภาพการณ์ปัจจุบัน ประสิทธิภาพในการให้บริการน้ำประปาดำ จะเป็นอุปสรรคต่อการพัฒนา ท.บ้านโป่ง ในโอกาสต่อไป จึงแม้จะมีการนำน้ำในแม่น้ำแม่กลองมาใช้ทดแทนน้ำประปา แต่จะไม่สะดวก และ

ไม่ปลอดภัยที่จะนำน้ำมาบริโภค โดยเฉพาะอย่างยิ่งในฤดูร้อน น้ำในแม่น้ำแม่กลองจะเกิดปัญหา
น้ำเสีย เนื่องจากน้ำทิ้งจากโรงงานอุตสาหกรรมน้ำตาล

ค. สภาพการกำจัดขยะ สิ่งปฏิกูล การกำจัดน้ำเสียในปัจจุบัน การกำจัดขยะ สิ่งปฏิกูล
และการกำจัดน้ำเสีย จากการสัมภาษณ์ประชากรในเขตเทศบาล ทราบว่า การกำจัดขยะ สิ่งปฏิกูล
ไม่เป็นปัญหา การกำจัดน้ำเสียในบริเวณพื้นที่บางแห่ง เช่น บริเวณหน้าวัดดอนขุม น้ำเสียระบายได้
บางส่วน โดยเฉพาะอย่างยิ่งในเวลาฝนตก น้ำจะขังตามถนน เนื่องจากน้ำระบายทิ้งไม่ทัน และ
ปริมาณน้ำเสียที่ระบายลงสู่แม่น้ำแม่กลองในปัจจุบัน ยังไม่มีการสำรวจว่าจะทำให้น้ำในแม่น้ำ เสีย
มากน้อยเพียงไร แต่ในอนาคต ในเขตเทศบาลเมืองบ้านโป่ง มีประชากรเพิ่มมากขึ้น กิจกรรม
ต่าง ๆ เพิ่มมากขึ้น ปริมาณขยะ สิ่งปฏิกูลและน้ำเสียจะมีมากขึ้น ปริมาณน้ำเสียจะมีมากขึ้น
การระบายน้ำเสียสู่แม่น้ำแม่กลองจะก่อให้เกิดปัญหาน้ำในแม่น้ำแม่กลอง น้ำเสียได้ในอนาคต

ง. การจัดสถานที่พักผ่อนหย่อนใจ สนามเด็กเล่น สนามกีฬา มีน้อยมาก โดยเฉพาะ
ประชากรในเขตเทศบาลมีสถานที่ดังกล่าวที่ทางเทศบาลจัดเตรียมให้ประมาณ ๐.๑๗ ไร่/คน ถึงแม้
จะใช้บริเวณวัด โรงเรียน เป็นสถานที่พักผ่อนหย่อนใจ สนามเด็กเล่น และสนามกีฬา เป็นการ
ทดแทนแล้วยังไม่เพียงพอ จากการสอบถามความคิดเห็นของประชากรในเขตเทศบาล ทราบว่า
มีครัวเรือนประมาณร้อยละ ๕๐ ของครัวเรือนในเขตเทศบาล มีความต้องการให้ทางเทศบาลจัด
สถานที่ดังกล่าวเพิ่มมากขึ้น

จ. การใช้ประโยชน์ในอาคารและที่ดิน มีลักษณะผสมมากเกินไป กล่าวคือ บริเวณที่
พักอาศัย การค้าบริการ การอุตสาหกรรมหัตถกรรม สถานที่พักผ่อนหย่อนใจ อยู่ปะปนกันไป ไม่
แบ่งแยกเป็นบริเวณใดบริเวณหนึ่ง เป็นการใช้ที่ดินที่ไม่เหมาะสม นอกจากนี้มีการใช้สอยที่ดินใน
บริเวณเดียวกันเพื่อประโยชน์หลายอย่าง คือ ใช้ที่ดินเพื่อการค้าบริการ รวมกับการพักอาศัย ใช้
ที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรมหัตถกรรมในครัวเรือนรวมกับการพักอาศัย ซึ่งอาคารใช้สอยดังกล่าวโดย
ทั่วไป เป็นอาคารแถว ๒ ชั้น ดังนั้นพื้นที่อาคารใช้สอยของสมาชิกแต่ละคนในครอบครัวที่มีการใช้สอย
ที่ดินในลักษณะดังกล่าว จะลดลงกล่าวคือ พื้นที่อาคารชั้นล่างจะถูกใช้เป็นที่ประกอบการค้าบริการ





สถานประกอบการอุตสาหกรรมในครัวเรือน ชั้นบนจะเป็นที่พักอาศัย และส่วนหนึ่งจะเป็นที่เก็บสินค้า วัสดุดิบ โดยเฉลี่ยแล้วถ้าชั้นบนเป็นที่พักอาศัยเพียงอย่างเดียว ประชากรในบริเวณศูนย์กลางชุมชน จะมีพื้นที่อาคารใช้สอย ๑๒ ม^๒/คน แต่ในความเป็นจริง พื้นที่อาคารใช้สอยจะมีน้อยกว่านั้น เพราะพื้นที่ส่วนหนึ่งเป็นที่เก็บสินค้า วัสดุดิบ

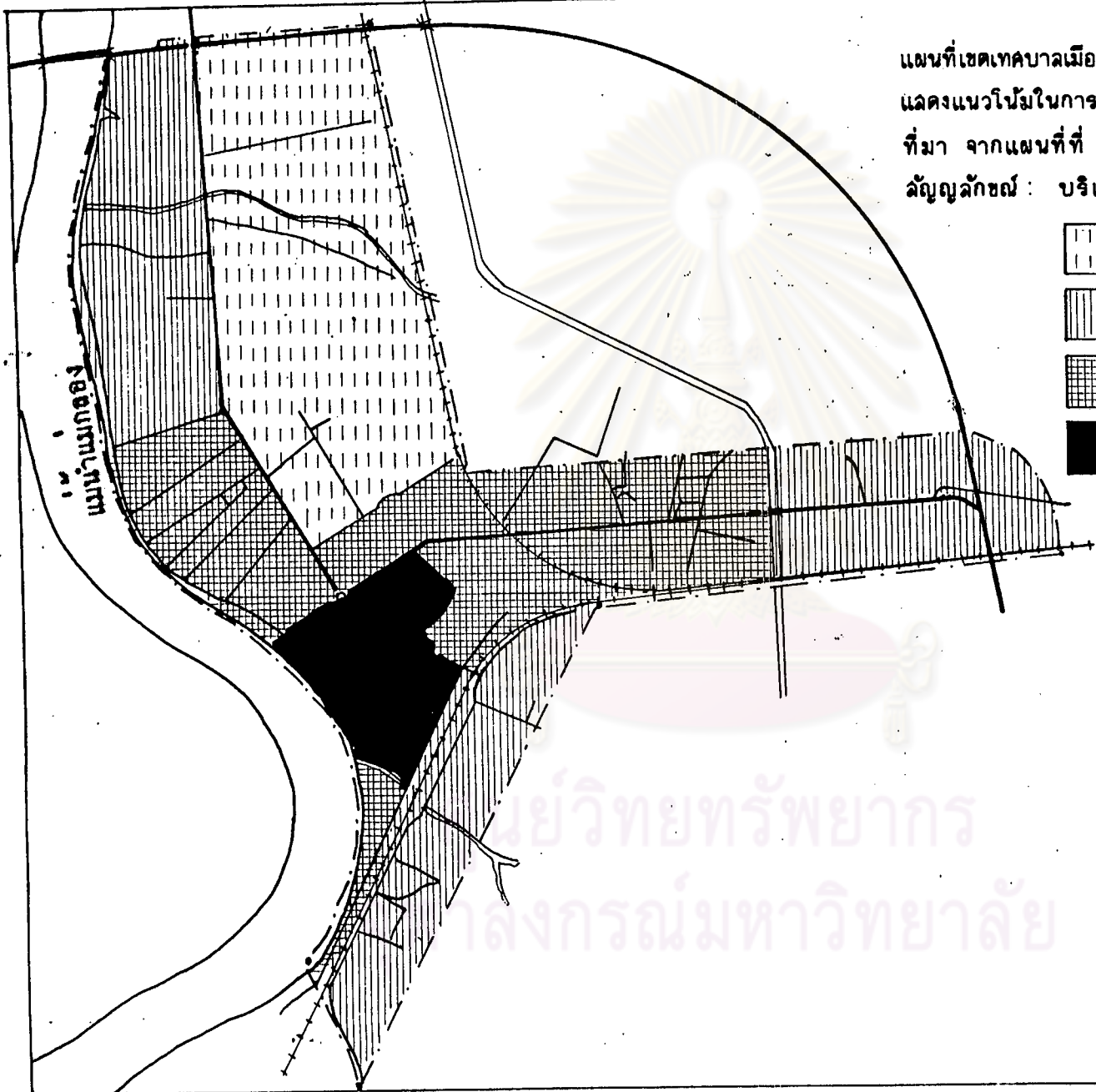


ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

แผนที่ 72

แผนที่เขตเทศบาลเมืองบ้านโป่ง
แสดงแนวโน้มในการพัฒนาพื้นที่
ที่มา จากแผนที่ที่ 69
สัญลักษณ์ : บริเวณที่มีแนวโน้มพัฒนา

-  ต่ำ
-  ปานกลาง
-  สูง
-  สูงสุด



มหาวิทยาลัยราชภัฏ
สงครณมหาวิทาลัย

แนวทางพัฒนาเทศบาลเมืองบ้านโป่ง

ในการพัฒนาเทศบาลเมืองบ้านโป่ง ให้เป็นศูนย์กลางให้การบริการด้านการค้าบริการ และบริการด้านต่าง ๆ แก่ชุมชนใน จ.ราชบุรี มีข้อควรพิจารณาส่งเสริมให้มีการพัฒนาดังนี้

๑. เนื่องจากพื้นที่เขตเทศบาลมีความแตกต่างด้านสภาพกายภาพ เป็นผลให้พื้นที่มีการพัฒนาแตกต่างกัน บริเวณด้านใต้มีการพัฒนาพื้นที่น้อยที่สุด การขยายการใช้พื้นที่มีแนวโน้มจะขยายไปทางด้านเหนือในลักษณะดังกล่าว บริเวณด้านใต้ จะมีความเจริญ ความแตกต่างกันมาก พื้นที่มีความสำคัญลดลงเป็นลำดับ ควรจะส่งเสริมให้พื้นที่ในบริเวณด้านใต้มีการพัฒนาเพิ่มขึ้น โดย

ก. จัดบริเวณดังกล่าวเป็นบริเวณสวนสาธารณะ สนามเด็กเล่น เพื่อดึงดูดให้ประชากรเดินทางมาพักผ่อนหย่อนใจในบริเวณดังกล่าว

ข. จัดบริการด้านสาธารณสุขบโภคให้ทั่วถึง เพื่อให้ประชากรที่อาศัยในบริเวณดังกล่าวได้รับความสะดวก นับเป็นการเสริมสร้างปัจจัยดึงดูดให้ประชากรในบริเวณดังกล่าวไม่ละทิ้งถิ่น

๒. การขยายตัวการใช้ที่ดินปลูกสร้างอาคารสิ่งปลูกสร้าง ปัจจุบันในเขตเทศบาลมีการปลูกสร้างอาคารในสัดส่วนพื้นที่อาคารต่อที่ดินทั้งแปลง (F.A.R.) แตกต่างกันคือ ในบริเวณศูนย์กลางชุมชน ในบริเวณด้านเหนือ, ด้านตะวันออก, ด้านใต้ ของศูนย์กลางชุมชน มีค่า F.A.R. เท่ากับ ๐.๕๔๙๖, ๐.๒๒๐๗, ๐.๒๗๕๔ และ ๐.๓๕๐๒ ตามลำดับ โดยเฉลี่ยในบริเวณดังกล่าวมีพื้นที่อาคารใช้สอย ๒๔, ๓๗, ๔๖ และ ๕๔ ม^๒/คน คิดเป็นพื้นที่อาคารปกคลุมเฉลี่ย ๑๒, ๒๔, ๒๗ และ ๓๕ ม^๒/คน ถ้าให้การขยายตัวของชุมชนเป็นลักษณะเดิมจะได้ว่าในอนาคตชุมชนจะมีการขยายตัวออกไป ประชากรจะมีพื้นที่อาคารใช้สอยโดยเฉลี่ยในปี ๒๕๒๕ ในบริเวณดังกล่าวมีพื้นที่อาคารใช้สอยเฉลี่ย ๒๑, ๓๔, ๔๑ และ ๔๘ ม^๒/คน ตามลำดับ และในปี ๒๕๓๐ ในบริเวณดังกล่าวจะมีพื้นที่อาคารใช้สอยเฉลี่ย ๑๘, ๓๐, ๓๗ และ ๔๔ ม^๒/คน ตามลำดับ และถ้ามีการใช้ที่ดินในสัดส่วนดังกล่าวต่อไปแล้วจะเกิดข้อเสียคือ

๑. พื้นที่เว้นว่างมีน้อยลง

๒. พื้นที่อาคารน้อยลง ประชากรอยู่อย่างแออัด

แต่ถ้ามีการขยายตัวตามแนวตั้งพร้อมกับการขยายตัวตามแนวระดับ จะช่วยให้พื้นที่อาคารเพิ่มมากขึ้น และการจัดกลุ่มอาคารให้เหมาะสมจะช่วยให้มีพื้นที่เว้นว่างที่เหมาะสม การขยายตัวตามแนวตั้ง หมายถึง การเพิ่มค่า F.A.R. ในพื้นที่ต่าง ๆ ให้มากขึ้น นั่นคือ เพิ่มจำนวนชั้นอาคารให้มากขึ้น นั่นเอง เป็นที่ทราบว่าการใช้พื้นที่อาคารชั้นบนเป็นพื้นที่อาคารพักอาศัยทั้งหมด ประชากรอยู่อย่างสบายไม่แออัด โดยเฉลี่ยในบริเวณศูนย์กลางชุมชนบริเวณด้านเหนือ, ด้านตะวันออก และบริเวณด้านใต้มีสัดส่วนอาคารปกคลุมในปี พ.ศ. ๒๕๒๐-๒๕๓๐ ใกล้เคียงกันคือ ประมาณ ๑๒ ม^๒/คน, ๒๕ ม^๒/คน, ๒๘ ม^๒/คน และ ๓๖ ม^๒/คน ถ้าอาคารที่ปลูกสร้างขึ้นใหม่เป็นอาคาร ๓ ชั้น โดยพื้นที่อาคารชั้นล่างเป็นบริเวณพื้นที่เพื่อการค้าบริการ อีกชั้นหนึ่งเป็นบริเวณที่เก็บสินค้าและพักอาศัย และอีกชั้นหนึ่งเป็นบริเวณที่พักอาศัย ประชากรจะอยู่อย่างสบายไม่แออัด จึงเห็นว่าควรที่จะจัดให้มีจำนวนชั้นอาคารโดยเฉลี่ยประมาณ ๓ ชั้น นั่นคือ ในปี พ.ศ. ๒๕๒๕ ควรส่งเสริมให้บริเวณศูนย์กลางชุมชน, บริเวณด้านเหนือ, ด้านตะวันออก และด้านใต้ ของศูนย์กลางชุมชนมีค่า F.A.R. ประมาณ ๑, ๐.๔๔, ๐.๕๗ และ ๐.๗๗ ตามลำดับ และในปี พ.ศ. ๒๕๓๐ ในบริเวณดังกล่าว F.A.R. มีค่าประมาณ ๑.๒, ๐.๕๗, ๐.๖๕ และ ๐.๘๗ ตามลำดับ การเพิ่มค่า F.A.R. ให้สูงขึ้นจะเกิดผลในทางบวก, และทางลบ หลายประการคือ ในทางบวก

ก. ช่วยลดการขยายการใช้พื้นที่ปลูกสร้างอาคารตามแนวระดับลง ซึ่งเป็นการเปิดพื้นที่ว่างให้มากขึ้น

ข. มีการใช้ประโยชน์ในพื้นที่สูง เป็นการใช้ที่ดินอย่างมีประสิทธิภาพโดยเฉพาะอย่างยิ่งบริเวณที่ราคาที่ดินสูง การปลูกสร้างอาคารหลายชั้นมีความเหมาะสมอย่างยิ่ง

ค. ประชากรมีความเป็นอยู่ในอาคารดังกล่าวอย่างสบายไม่แออัด

ในทางลบ

- ก. ใช้การลงทุนในการปลูกสร้างอาคารตั้งกล่าวสูง
- ข. ความสูงของอาคาร ถ้ามีระยะห่างของอาคารไม่เหมาะสม จะเกิดการบังแสงสว่าง, บังทิศทางลม, มุมมอง (View point) ที่ดีเสียไป

ซึ่งผลในทางลบ ประการแรกนั้น เป็นสิ่งที่จะต้องลงทุนโดยไม่อาจหลีกเลี่ยงได้ ถ้าต้องการให้เกิดผลในทางบวกทั้ง ๓ ประการดังกล่าว แต่ผลในทางลบ ประการที่สองสามารถป้องกันและแก้ไขได้โดยจัดให้มีการปลูกสร้างอาคารในบริเวณที่เหมาะสม ไม่บังทิศทางลม กลุ่มอาคารมีระยะห่างพอประมาณ ไม่บังแสงสว่าง และห้องทุกห้องควรได้รับแสงและอากาศบริสุทธิ์จากภายนอกเสมอ ป้องกันการอับทึบ มีหลักเกณฑ์การปลูกสร้างอาคารให้มีช่องว่างระหว่างตัวอาคาร คือ จากส่วนล่างของบานหน้าต่างห้องชั้นล่าง กำหนดให้ได้มุมมองขนาด ๖๐ องศา โดยไม่มีอะไรมากำบังสายตา หรือกำหนดระยะไม่น้อยกว่า ๒ เท่า ความสูงของอาคารหลังถัดไป

ถ้ามีการเพิ่มค่า F.A.R. โดยที่มีการขยายพื้นที่อาคารปกคลุมสิ่งปลูกสร้างต่าง ๆ ตามแนวโน้มที่จะมีขึ้น จะได้ว่าในปี พ.ศ. ๒๕๒๕ โดยเฉลี่ยประชากร ๑ คน ในบริเวณศูนย์กลางชุมชน บริเวณด้านเหนือ บริเวณด้านตะวันออก บริเวณด้านใต้ ของศูนย์กลางชุมชนจะมีพื้นที่อาคารใช้สอยประมาณ ๓๘, ๓๕, ๘๕ และ ๑๐๘ เมตร เพิ่มจากเดิมในกรณีที่ไม่มีค่า F.A.R. ประมาณ ๗, ๔๑, ๔๔ และ ๖๑ เมตร ต่อประชากร ๑ คน และถ้าอาคารนั้น ๆ มีกิจกรรมหลายอย่าง เช่น การค้ารวมกับการพักอาศัย จะไม่ทำให้แออัด โดยเฉลี่ยประชากร ๑ คน จะมีพื้นที่อาคารใช้สอย ๑๒, ๒๕, ๒๘ และ ๓๖ เมตร คือมีพื้นที่อาคาร ๑ ชั้น หรือมากกว่า ๑ ชั้น เป็นที่พักอาศัยเพียงอย่างเดียว และในปี พ.ศ. ๒๕๓๐ โดยเฉลี่ยประชากร ๑ คน ในบริเวณดังกล่าว จะมีพื้นที่อาคารใช้สอยประมาณ ๓๙, ๓๘, ๘๗ และ ๑๑๓ ha ตามลำดับ เพิ่มจากเดิมในกรณีที่ไม่มีค่า F.A.R. ประมาณ ๒๑, ๔๘, ๕๐ และ ๖๙ เมตร ต่อประชากร ๑ คน ตามลำดับ และถ้าอาคารนั้น ๆ มีกิจกรรมหลายอย่าง คือ กิจกรรมด้านการค้าบริการ รวมกับกิจกรรมพักอาศัย

จะไม่เกิดความแออัด โดยเฉลี่ยประชากร ๑ คน จะมีพื้นที่อาคารใช้สอย ๑๓, ๒๖, ๒๙ และ ๓๘ เมตร คือมีพื้นที่อาคาร ๑ ชั้น หรือมากกว่า ๑ ชั้น เป็นที่พักอาศัย อาศัยเพียงอย่างเดียว การเพิ่มค่า F.A.R. นอกจาก มาช่วยลดความแออัดดังกล่าว ยังช่วยลดการขยายการใช้พื้นที่ได้ นั่นคือเมื่อเพิ่มค่า F.A.R. แล้ว การขยายการใช้พื้นที่อาคารในแนวระดับจะลดน้อยลงในที่สุด เป็นการเปิดพื้นที่เว้นว่างให้มีมากขึ้น

๓. เสริมสร้างให้เมืองมีเอกลักษณ์ (Land Mark) แต่เดิมการใช้ที่ดินมีกิจกรรมต่าง ๆ ปนกันไป รูปแบบอาคารแตกต่างกันไป ไม่แบ่งแยกอย่างเด่นชัด ทำให้เกิดผลในทางลบ ถ้าปล่อยให้การใช้ที่ดินเป็นอย่างในปัจจุบัน คือ

ก. เมืองขาดเอกลักษณ์ (Land Mark) ในบริเวณเดียวกันมีอาคารสูง ๒-๓ ชั้น ปนกันไป บทบาทของเมืองไม่ปรากฏเด่นชัด เนื่องจาก กิจกรรมทางเศรษฐกิจ อยู่ในลักษณะกระจายตัว

ข. กิจกรรมการใช้ที่ดินปะปนกันไป เป็นการยากแก่การจัดการสาธารณะเพื่อกิจกรรมเฉพาะอย่าง เช่น บริเวณที่พักอาศัยต้องการให้มีการจัดตั้งโรงเรียนอนุบาลในบริเวณใกล้เคียงกับบริเวณที่พักอาศัย แต่โรงเรียนอนุบาล ไม่ควรจัดตั้งอยู่ในบริเวณที่มีการประกอบการอุตสาหกรรม พาณิชยกรรม เป็นต้น

ค. การใช้ที่ดินในลักษณะดังกล่าว ทำให้เมืองขาดความสวยงาม มีอาคารหลายประเภท มีจำนวนชั้นต่างกัน อยู่ในบริเวณเดียวกัน ทำให้อาคารต่าง ๆ ขาดความต่อเนื่องไม่สวยงาม ดังนั้นเพื่อแก้ไขข้อพร่องดังกล่าวมีแนวทางในการดำเนินการดังนี้คือ

๓.๑ เสริมสร้างเอกลักษณ์ (Land Mark) ของเมืองโดยจัดให้มีการปลูกสร้างอาคารที่มีลักษณะคล้ายคลึงกันในบริเวณเดียวกันและจัดให้มีกิจกรรมประเภทเดียวกันหรือคล้ายคลึงกันในบริเวณเดียวกัน

๓.๒ เปลี่ยนแปลงโครงสร้างการใช้ที่ดิน จากแนวโน้มการใช้ที่ดินในปัจจุบัน พบว่า ในบริเวณศูนย์กลางชุมชนส่วนใหญ่เป็นการใช้ที่ดินเพื่อพาณิชยกรรมที่พักอาศัย บริเวณด้านตะวันออก เป็นการ

ใช้ที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรม และทางด้านใต้เป็นการใช้ที่ดินเพื่อเป็นโรงเรียน ศาลากลาง ส่วนทางด้านเหนือพื้นที่ขนาดใหญ่ ส่วนใหญ่เป็นที่ว่าง ปัจจุบันการใช้พื้นที่ส่วนใหญ่เพื่อการพักอาศัย ดังนั้นควรจะเปลี่ยนแปลงโครงสร้างการใช้ที่ดินในบริเวณต่าง ๆ คือ ในบริเวณศูนย์กลางชุมชน ควรจะจัดให้เป็นบริเวณพาณิชย์แท้ โดยลดสัดส่วนการใช้ที่ดินเพื่อพักอาศัยและอื่น ๆ ที่ไม่ใช่การค้าบริการลงในบริเวณอื่น ๆ ที่อยู่ต่อเนื่องจัดให้เป็นบริเวณพาณิชย์พักอาศัย และพักอาศัย

- ในบริเวณด้านตะวันออกของศูนย์กลางชุมชน ควรจัดให้เป็นบริเวณอุตสาหกรรม โดยจัดให้อุตสาหกรรมผลิตเพื่อจำหน่ายอยู่ใกล้ศูนย์กลางชุมชน และจัดให้อุตสาหกรรมผลิตเพื่อส่งออก เช่น อุตสาหกรรมเคาะพ่นสี-ซ่อม-ต่อตัวถังรถยนต์ อุตสาหกรรมเส้นไหม ก๋วยเตี๋ยว ผลิตอะไหล่ เป็นต้น อยู่ในบริเวณด้านตะวันออกใกล้กับบริเวณอุตสาหกรรมเทศบาล

- บริเวณด้านใต้ ของศูนย์กลางชุมชน ควรจัดให้เป็นบริเวณโรงเรียน วัด สถานที่พักผ่อนหย่อนใจ บริเวณพักอาศัย

- บริเวณด้านเหนือของศูนย์กลางชุมชน ควรจัดให้มีการใช้พื้นที่ที่เหมาะสม บริเวณริมถนนแสงชูโต เป็นบริเวณพาณิชย์พักอาศัยตามที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน และบริเวณด้านหลังควรเป็นการใช้ที่ดินเพื่อพักอาศัย และอื่น ๆ (แผนที่ที่ ๗๔)

๓.๓ เพื่อให้เมืองมีความสวยงาม นอกจากจัดให้มีอาคารประเภทเดียวกัน ในบริเวณเดียวกันแล้ว เพื่อเสริมสร้างความงามและเอกลักษณ์ของเมืองควรมีการจัดสวนหย่อมปลูกต้นไม้ เป็นแนวกั้นเขตต่าง ๆ โดยเฉพาะอย่างยิ่งบริเวณอุตสาหกรรม ควรจะต้องมีบริเวณสีเขียวเป็นแนวกั้นเขตโดยทั่วไป

๔. ด้านสาธารณูปโภค ควรมีการขยายการให้บริการด้านสาธารณูปโภค เพื่อให้ประชากรในเขตได้รับบริการโดยทั่วถึง คือ

ก. ถนน พื้นที่บางแห่งโดยเฉพาะบริเวณพื้นที่ด้านเหนือมีถนนตัดผ่านพื้นที่น้อย ควรมีการตัดถนนเพิ่ม ทั้งนี้ถ้าไม่มีการตัดถนนหรือพัฒนาด้านถนนจะทำให้การคมนาคมติดต่อไม่สะดวก การจราจรติดขัดมากขึ้นเมื่อชุมชนหนาแน่นมากขึ้น จากการประมาณการทราบว่า ในปี พ.ศ. ๒๕๒๕ และ พ.ศ. ๒๕๓๐ จะมีพื้นที่ถนนเพิ่มขึ้นประมาณ ๓.๖ ha และ ๘ ha ตามลำดับ ในการพัฒนา ด้านถนนมีแนวทางดังนี้

- ตัดถนนในพื้นที่เขตเทศบาลให้มีมากขึ้น
- ซ่อมแซม ปรับปรุงขยายพื้นผิวการจราจรในถนนที่มีอยู่เดิม

ข. ประปา การให้บริการประปายังขาดแคลนอีกมาก ทั้ง ๆ ที่น้ำประปาเป็นสิ่งสำคัญและจำเป็นสำหรับชุมชน กำลังการผลิต และการจำหน่ายน้ำประปาต่ำ บริเวณที่อยู่ไกลจากถนนสายหลัก และถนนรอง ไม่ได้ได้รับความสะดวกในการรับบริการน้ำประปา จึงควรมีการพัฒนา ด้านประปาให้ดีขึ้น ถ้าไม่มีการปรับปรุงการให้บริการประปาแล้ว จะก่อความเดือดร้อนให้แก่ ประชาชนผู้อยู่ในเขตเทศบาล นอกจากนี้จะเป็นการจำกัดการเติบโตของชุมชนประการหนึ่ง การ พิจารณามีแนวทางดังนี้

- เพิ่มปริมาณการผลิตให้มากขึ้น เช่น ขุดบ่อบาดาลเพิ่มขึ้น ในเขต ท. บ้านโป่งโดยทั่วไป จากการสำรวจของกรมทรัพยากรธรณีพบว่า ในระยะ ความลึกจากพื้นผิวดินประมาณ ๑๕๐ เมตร จะสูบน้ำมาใช้ได้ประมาณ ๕๐๐-๑,๐๐๐ แกลลอน/นาติ
- วางท่อเมนประปาเพิ่มมากขึ้น ให้มีท่อเมนอยู่โดยทั่วไป

ค. ไฟฟ้า ปัจจุบันโดยทั่วไปแล้ว การให้การบริการกระแสไฟฟ้าทั่วถึงดี ใน อนาคตเมื่อชุมชนมีการขยายตัว และชุมชนมีความหนาแน่นปริมาณการใช้ไฟจะมีสูงขึ้น ถ้าไม่มีการ ขยายการบริการ จะก่อให้เกิดความไม่สะดวก และอันตรายอันเกิดจากการใช้ไฟมากเกินไปได้

ดังนั้นจะต้องมีการเตรียมการพัฒนาด้านการให้บริการไฟฟ้า ซึ่งมีแนวทางดังนี้

- ขยายการให้บริการไฟฟ้าให้มีมากขึ้นในบริเวณชุมชนที่ขยายตัว
- เพิ่มขนาดสายไฟแรงสูงให้มีขนาดใหญ่ตามปริมาณการใช้ไฟที่จะมีสูงขึ้น เพื่อความปลอดภัยในการใช้ไฟ

ง. ทางระบายน้ำ ปัจจุบันทางระบายน้ำยังขาดแคลนอีกมาก ควรจะมีการขยายการให้บริการด้านระบายน้ำทิ้ง ให้ทั่วถึง ถ้าไม่มีการขยายการบริการด้านการระบายน้ำจะก่อให้เกิดความสกปรกขึ้นในชุมชนและเป็นแหล่งเพาะเชื้อโรคต่าง ๆ ทำความเดือดร้อนมาสู่ประชาชนในการพัฒนาด้านระบายน้ำมีแนวทางดังนี้

- ขยายท่อระบายน้ำแบบเก่าที่มีขนาดเล็กให้มีขนาดใหญ่ขึ้น และให้เหมาะสมกับปริมาณน้ำเสียที่เพิ่มขึ้น
- จัดสร้างท่อระบายน้ำในบริเวณที่ยังขาดแคลน นอกจากนี้ควรมีแหล่งกักน้ำเสียให้เป็นน้ำดีก่อนที่จะระบายลงสู่แม่น้ำแม่กลอง

จ. ในด้านการกำจัดขยะสิ่งปฏิกูล ควรจะมีการขยายพื้นที่กำจัดขยะให้มากขึ้น ทั้งนี้เนื่องจากการทำลายขยะโดยวิธีฝัง และเผา ใช้เนื้อที่และเวลานานในการกำจัดขยะ จึงควรมีพื้นที่สำหรับกำจัดขยะเพิ่มขึ้นเพื่อรองรับขยะสิ่งปฏิกูลที่จะมีเพิ่มมากขึ้น เมื่อชุมชนขยายตัว ชุมชนหนาแน่นขึ้น แนวทางพัฒนามีดังนี้

- ขยายพื้นที่สำหรับกำจัดขยะ สิ่งปฏิกูลที่มีอยู่เดิมให้เพิ่มมากขึ้น
- เตรียมพื้นที่ใหม่ในบริเวณอื่นที่เหมาะสมสำหรับกำจัดขยะ สิ่งปฏิกูล

๕. ในกรณีที่การขยายตัวของเทศบาลเมืองบ้านโป่ง เป็นไปอย่างรวดเร็ว จนถึงขีดจำกัดทางด้านพื้นที่ ควรจะมีการพิจารณาเปลี่ยนแปลงเขตเทศบาล ให้มีพื้นที่เพิ่มขึ้น ซึ่งทิศทางการขยายตัวของชุมชน จำเป็นจะต้องมีการศึกษา ความเป็นไปได้ในรายละเอียดต่อไป (Feasibility Study)

ตารางที่ ๔๔ แสดงสัดส่วนระหว่างพื้นที่อาคารกับประชากรในเขตเทศบาลเมืองบ้านโป่ง พ.ศ.๒๕๒๕,๒๕๓๐

เขตพื้นที่	ขนาดพื้นที่ที่ แปลง (ha)	พื้นที่อาคาร รวม (ha)	F.A.R.	พ.ศ.๒๕๒๕		พ.ศ.๒๕๓๐	
				จำนวนประ- ชากร (คน)	ค่าเฉลี่ย พื้นที่อาคาร ต่อประชากร (ม ^๒ /คน)	จำนวน ประชากร (คน)	ค่าเฉลี่ยพื้นที่ อาคารต่อ ประชากร (ม ^๒ /คน)
	(๑)	(๒)	(๓)	(๔)	(๕)	(๖)	(๗)
๑. บริเวณศูนย์กลางชุมชน	๓๘.๕	๒๑.๗๑	๐.๕๕๘๖	๑๐,๕๐๐	๒๑	๑๒,๑๐๐	๑๘
๒. บริเวณด้านเหนือของศูนย์กลางชุมชน	๑๖๒.๐	๓๕.๗๕	๐.๒๒๐๗	๑๐,๖๐๐	๓๔	๑๑,๘๐๐	๓๐
๓. บริเวณด้านตะวันออกของศูนย์กลาง ชุมชน	๕๙.๗๕	๑๖.๕๘	๐.๒๗๕๘	๔,๐๐๐	๔๑	๔,๔๐๐	๓๗
๔. บริเวณด้านใต้ของศูนย์กลางชุมชน	๒๙.๗๕	๑๐.๑๒	๐.๓๔๐๒	๒,๑๐๐	๔๘	๒,๓๐๐	๔๔
รวม	๒๙๑	๘๔.๐๖	๐.๒๘๘๘	๒๗,๒๐๐	๓๑	๓๐,๖๐๐	๒๗

ที่มา จากการใช้ค่า F.A.R. ของปี พ.ศ. ๒๕๒๐

หมายเหตุ F.A.R. = Floor Area Ratio หมายถึง สัดส่วนพื้นที่อาคารต่อที่ดินที่แปลง

(๕) มาจาก $\frac{(๒)}{(๔)}$

(๗) มาจาก $\frac{(๖)}{(๔)}$

ตารางที่ ๕๐ แสดงค่าประมาณการใช้ที่ดินและประมาณการค่าเฉลี่ยการใช้ที่ดินในเขตเทศบาลเมืองบ้านโป่ง พ.ศ. ๒๕๒๕

เขตพื้นที่	ขนาดพื้นที่ ทั้งหมด (ha)	พื้นที่อาคารสิ่งปลูกสร้าง (ha)			F.A.R.	พื้นที่ อาคาร ทั้งหมด	พื้นที่ว่าง พื้นที่สีเขียว		จำนวน ประชากร (คน)	ความ หนาแน่น ประชากร	ค่าเฉลี่ย (ม ^๒ /คน)		
		พื้นที่อา- าคารท- คมุม	พื้นที่ถนน ทางรถไฟ	รวม			ha	ร้อยละ			พื้นที่ อาคาร ต่อประ- ชากร	พื้นที่ อาคาร ปลูกคลุม ต่อประ- ชากร	พื้นที่ ว่าง ต่อ ประชา- กร
๑. บริเวณศูนย์กลางชุมชน	๓๔.๕	๑๓.๒	๑๓.๙	๒๗.๑	๑.๐	๓๙	๑๒.๕	๓๑	๑๐,๕๐๐	๒๖๖	๓๗	๑๒	๑๒
๒. บริเวณด้านเหนือของ ศูนย์กลางชุมชน	๑๖๒.๐	๒๖.๕	๑๐.๗	๓๗.๑	๐.๔๙	๗๙	๑๒๔.๙	๗๗	๑๐,๖๐๐	๖๕	๗๔	๒๕	๑๑๙
๓. บริเวณด้านตะวันออก ของศูนย์กลางชุมชน	๕๙.๗๕	๑๑.๔	๕.๔	๑๖.๘	๐.๕๗	๓๔	๔๒.๙๕	๗๒	๕,๐๐๐	๖๗	๘๕	๒๘	๑๐๗
๔. บริเวณด้านใต้ของ ศูนย์กลางชุมชน	๒๙.๗๕	๗.๖	๕.๙	๑๓.๕	๐.๗๗	๒๓	๑๖.๒๕	๕๕	๒,๑๐๐	๗๐	๑๐๙	๓๖	๗๗
รวม	๒๙๑.๐	๕๘.๖	๓๕.๙	๙๔.๕	๐.๖๐	๑๗๕	๑๙๖.๕	๖๗	๒๗,๒๐๐	๙๔	๖๔	๒๑	๗๐

ที่มา

จากการประมาณการ

หมายเหตุ

F.A.R. = Floor Area Ratio หมายถึงสัดส่วนพื้นที่อาคารต่อที่ดินทั้งหมด

- | | | | |
|-----|------------------------------------|------|-----------|
| (๔) | มาจาก (๒) + (๓) | (๑๐) | มาจาก (๙) |
| (๕) | มาจากการประมาณการ | (๑๑) | มาจาก (๖) |
| (๖) | มาจาก (๑) x (๓) | (๑๒) | มาจาก (๒) |
| (๗) | มาจาก (๑) - (๔) | (๑๓) | มาจาก (๗) |
| (๘) | มาจาก $\frac{(๗) \times ๑๐๐}{(๑)}$ | | |

ตารางที่ ๕๑ แสดงค่าประมาณการใช้ที่ดิน ประมาณการค่าเฉลี่ยการใช้ที่ดิน ในเขตเทศบาลเมืองบ้านโป่ง พ.ศ. ๒๕๓๐

เขตพื้นที่	ขนาดพื้นที่ ทั้งหมด (ha) (๑)	พื้นที่อาคารสิ่งปลูกสร้าง			F.A.R. (๕)	พื้นที่ อาคาร ทั้งหมด (๖)	พื้นที่ว่าง สีเขียว		จำนวน ประชากร (คน) (๙)	ความ หนาแน่น ประชากร (๑๐)	ค่าเฉลี่ย (ม ^๒ /คน)		
		พื้นที่อา าคารปก คลุม (๒)	พื้นที่ถนน ทางรถไฟ (๓)	รวม (๔)			ha (๗)	ร้อยละ (๘)			พื้นที่ อาคาร ต่อประ ชากร (๑๑)	พื้นที่ ปลูกคลุม ต่อประ ชากร (๑๒)	พื้นที่ ว่างต่อ ประชา กร (๑๓)
๑. บริเวณศูนย์กลางชุมชน	๓๕.๕	๑๕.๘	๑๕.๕	๓๑.๓	๑.๒	๔๗	๘.๓	๒๑	๑๒,๑๐๐	๓๐๖	๓๕	๑๓	๗
๒. บริเวณด้านเหนือของ ศูนย์กลางชุมชน	๑๖๒.๐	๓๐.๘	๑๑.๕	๔๒.๓	๐.๕๗	๕๒	๑๑๕.๓	๗๔	๑๑,๘๐๐	๗๓	๗๘	๒๖	๑๐๑
๓. บริเวณด้านตะวันออกของ ศูนย์กลางชุมชน	๕๕.๗๕	๑๒.๕	๖.๐	๑๘.๕	๐.๖๕	๓๕	๕๐.๘๕	๖๘	๕,๕๐๐	๗๕	๘๕	๒๕	๕๓
๔. บริเวณด้านใต้ของศูนย์ กลางชุมชน	๒๕.๗๕	๘.๗	๖.๕	๑๕.๒	๐.๘๘	๒๖	๑๕.๕๕	๕๕	๒,๓๐๐	๗๗	๑๑๓	๓๘	๖๓
รวม	๒๕๑.๐	๖๘.๒	๓๘.๕	๑๐๖	๐.๗๐	๒๐๕	๑๘๓.๐	๖๓	๓๐,๖๐๐	๑๐๕	๖๗	๒๒	๖๐

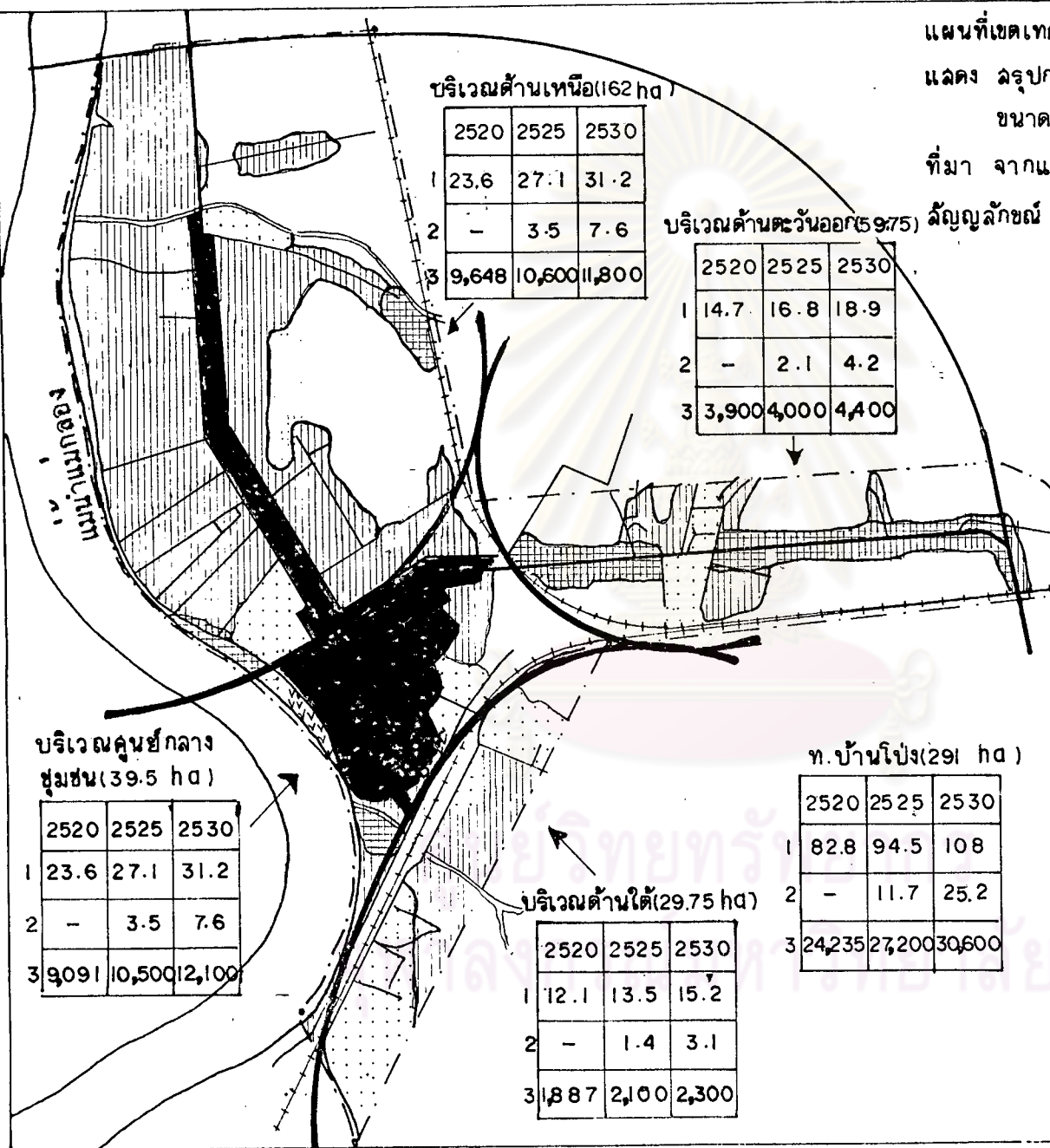
ที่มา จากการประมาณการ

หมายเหตุ F.A.R. = Floor Area Ratio หมายถึง สัดส่วนพื้นที่อาคารต่อที่ดินทั้งหมด

$$\begin{aligned}
 (๕) &= \text{จากการประมาณการ} \\
 (๖) &= (๑) \times (๕) \\
 (๗) &= (๑) - (๔) \\
 (๘) &= \frac{(๗) \times ๑๐๐}{(๑)} \\
 (๑๐) &= \frac{(๕)}{(๑)} \\
 (๑๑) &= \frac{(๖)}{(๕)} \\
 (๑๒) &= \frac{(๒)}{(๕)} \\
 (๑๓) &= \frac{(๗)}{(๕)}
 \end{aligned}$$

แผนที่เขตเทศบาลเมืองบ้านโป่ง แผนที่ที่ 73

แสดง รูปการใช้ที่ดินและแสดงจำนวนประชากร
 ขนาดการใช้ที่ดิน พ.ศ. 2525 และ พ.ศ. 2530
 ที่มา จากแผนที่ 49 , ตารางที่ 47, 49, 50



บริเวณด้านเหนือ (162 ha)

	2520	2525	2530
1	23.6	27.1	31.2
2	-	3.5	7.6
3	9,648	10,600	11,800

บริเวณด้านตะวันออก (59.75) วิทยาลัย

	2520	2525	2530
1	14.7	16.8	18.9
2	-	2.1	4.2
3	3,900	4,000	4,400



บริเวณพาณิชย์พักอาศัย
 * พักอาศัย
 * อุตสาหกรรม
 * สถานที่ราชการ, วัด
 โรงเรียน, โรงพยาบาล

- 1 คือ ขนาดพื้นที่ปลูกสร้างอาคารถึงปลูกสร้าง (ha)
- 2 " พื้นที่อาคารถึงปลูกสร้างเพิ่มจากปี 2520 (ha)
- 3 " จำนวนประชากร

บริเวณศูนย์กลางชุมชน (39.5 ha)

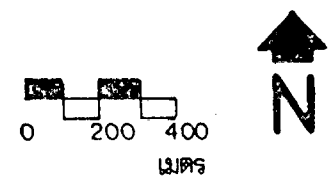
	2520	2525	2530
1	23.6	27.1	31.2
2	-	3.5	7.6
3	9,091	10,500	12,100

บริเวณด้านใต้ (29.75 ha)

	2520	2525	2530
1	12.1	13.5	15.2
2	-	1.4	3.1
3	1,887	2,100	2,300

ท.บ้านโป่ง (291 ha)

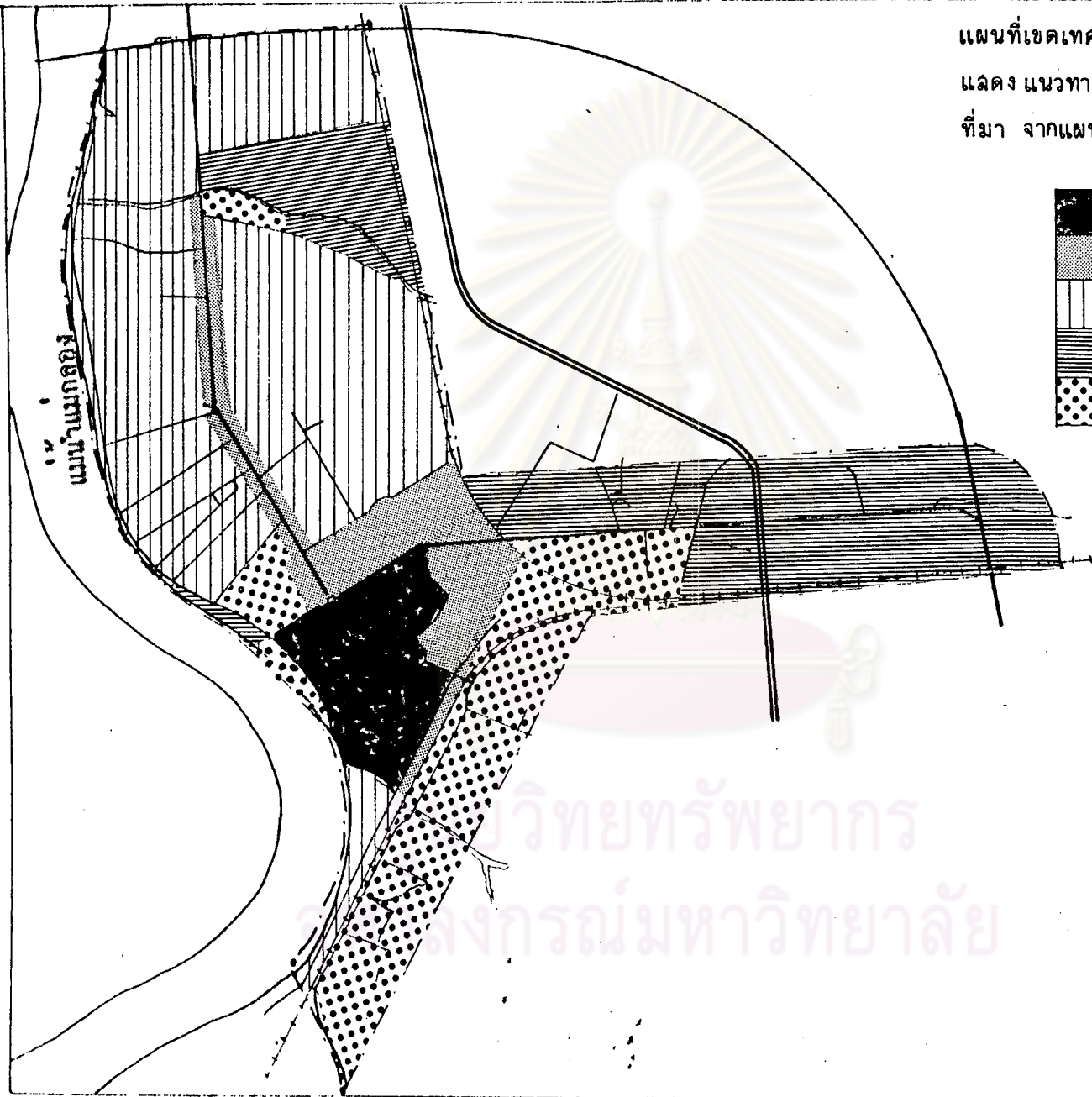
	2520	2525	2530
1	82.8	94.5	108
2	-	11.7	25.2
3	24,235	27,200	30,600








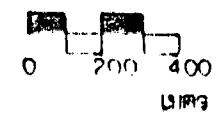
แผนที่เขตเทศบาลเมืองบ้านโป่ง

แสดง แนวทางพัฒนาเทศบาล

ที่มา จากแผนที่ 72 , 73



-  บริเวณพาณิชย์
-  บริเวณพาณิชย์พักอาศัย
-  บริเวณพักอาศัย
-  บริเวณอุตสาหกรรม
-  บริเวณสถานที่ราชการ, สถาบันการศึกษา วัด สถานที่พักผ่อนหย่อนใจ สนามเด็กเล่น ลวนลาธารณะ



มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีพระจอมเกล้าธนบุรี
 คณะวิศวกรรมศาสตร์
 ภาควิชาวิศวกรรมโยธา