

บทที่ 6
การวิเคราะห์พื้นที่ชุมชน

1. การวิเคราะห์พื้นที่ชุมชนที่มีปัญหาการไร้ที่กินในปัจจุบัน

1.1 พื้นที่ชุมชนที่ขาดแคลนสาธารณูปโภค และสาธารณูปการ

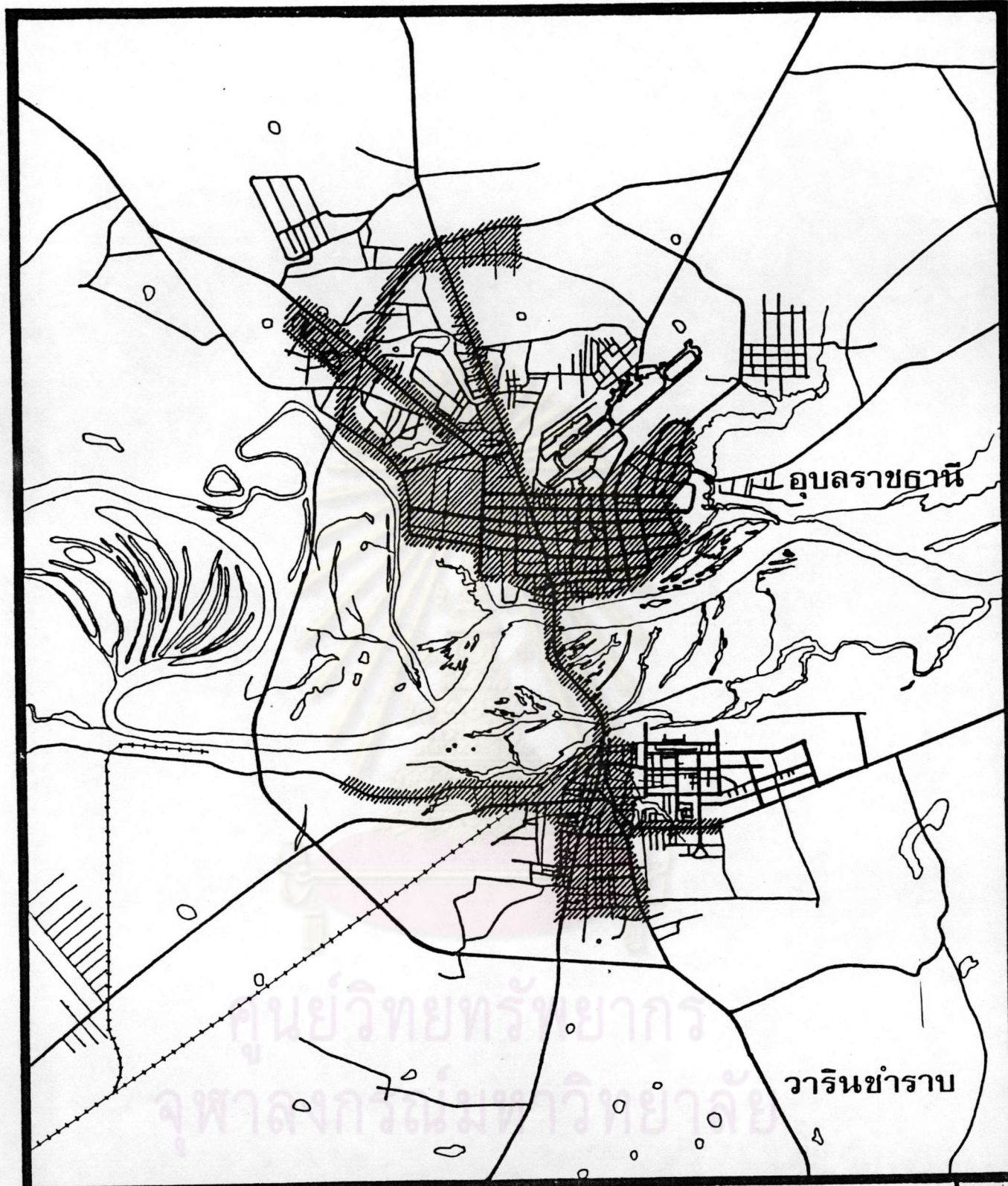
พื้นที่สาธารณูปโภคและสาธารณูปการที่ได้นำมาพิจารณา มี 4 ประการคือ พื้นที่ที่ได้รับการบริการไฟฟ้า, พื้นที่ที่ได้รับการบริการประปา, พื้นที่ที่ได้รับการบริการขนส่งมวลชน และพื้นที่ที่ได้รับการบริการการศึกษา จะทำการวิเคราะห์โดยวิธี ฉายภาพเชิงซ้อน (Overlay) ระหว่างพื้นที่ที่ได้รับการบริการสาธารณูปโภคและสาธารณูปการทั้ง 4 ประการ กับแผนที่ชุมชนแสดงการไร้ที่กินในปี 2525 ก็จะสามารถกำหนดขอบเขตพื้นที่ขาดแคลนสาธารณูปโภคและสาธารณูปการได้

1.1.1 พื้นที่ชุมชนที่ขาดแคลนบริการไฟฟ้า

จากการศึกษารายงานการสำรวจสาธารณูปโภคของสำนักผังเมือง พบว่า ชุมชนเมืองอุบลราชธานี และชุมชนวารินชำราบมีโครงข่ายบริการไฟฟ้าค่อนข้างสมบูรณ์ พื้นที่ชุมชนเมืองอุบลราชธานี ได้รับการบริการไฟฟ้าถึง 98.32 % มีพื้นที่ขาดแคลนบริการไฟฟ้าอยู่เพียง 1.68 % ของชุมชน ส่วนใหญ่ได้แก่ บริเวณทางทิศเหนือของท่าอากาศยาน สำหรับชุมชนวารินชำราบได้รับการบริการไฟฟ้าถึง 97.41 % มีพื้นที่ขาดแคลนบริการไฟฟ้าอยู่เพียง 2.59 % ของชุมชน ส่วนใหญ่ได้แก่บริเวณทางทิศตะวันตกของชุมชนนี้ ริมถนนศรีสะเกษ



1.1.2 พื้นที่ชุมชนที่ขาดแคลนบริการประปา

จากการศึกษารายงานการสำรวจสาธารณูปโภคของสำนักผังเมือง พบว่า การให้บริการค่าน้ำประปายังไม่เพียงพอ ทั้งในเขตชุมชนเมืองอุบล ๑ และเขตชุมชนเมืองวารินชำราบ พื้นที่ชุมชนเมืองอุบลได้รับการบริการเพียง 47.51 % ของพื้นที่ชุมชนที่รวมตัวกัน พื้นที่ขาดแคลนบริการน้ำประปามีอยู่ถึง 52.49 % ได้แก่พื้นที่โดยรอบชุมชนที่มีการรวมตัวบริเวณทางทิศเหนือของท่าอากาศยาน บริเวณทางทิศตะวันตกเฉียงเหนือ ริมถนน และถนนแจ้งสนิท บริเวณทิศตะวันตกเฉียงใต้ริมลำน้ำมูลน้อย และบริเวณทางทิศตะวันออกของศูนย์กลางชุมชน สำหรับพื้นที่ชุมชนวารินชำราบ ได้รับการบริการน้อยกว่า มีเพียง 42.53 %



การศึกษาเพื่อวางแผนการใช้ที่ดินในเขตชุมชนเมืองอุบลราชธานี วารินชำราบ
 A STUDY FOR A LAND USE PLAN IN THE URBAN AREA OF UBON RATCHATHANI - WARIN CHAMRAP

แผ่นที่
12

	 บริเวณที่ได้รับการบริการน้ำประปา ระยะ 100 เมตรจากแนวท่อ ที่มา การประปาส่วนภูมิภาค	แบบแสดง บริเวณที่ได้รับการบริการน้ำประปา	
		อาจารย์ที่ปรึกษา รศ. ดร. เกียรติ จิวะกุล นิสิต พิศมร เชื้อสุวรรณ	
		1 0.5 0 1 2 3 กม.	



ของพื้นที่ชุมชนที่รวมตัวกัน พื้นที่ที่ขาดแคลนบริการน้ำประปามีอยู่ถึง 57.47 % ได้แก่พื้นที่โดยรอบชุมชนที่มีการรวมตัวกัน บริเวณมณฑลนครศรีธรรมราช, บริเวณทางรถไฟ, บริเวณถนนน้ำอ้อม, ถนนสกลมารักษ์ และบริเวณ By Pass ทลอคสาย

1.1.3 พื้นที่ชุมชนที่ขาดแคลนบริการขนส่งมวลชน

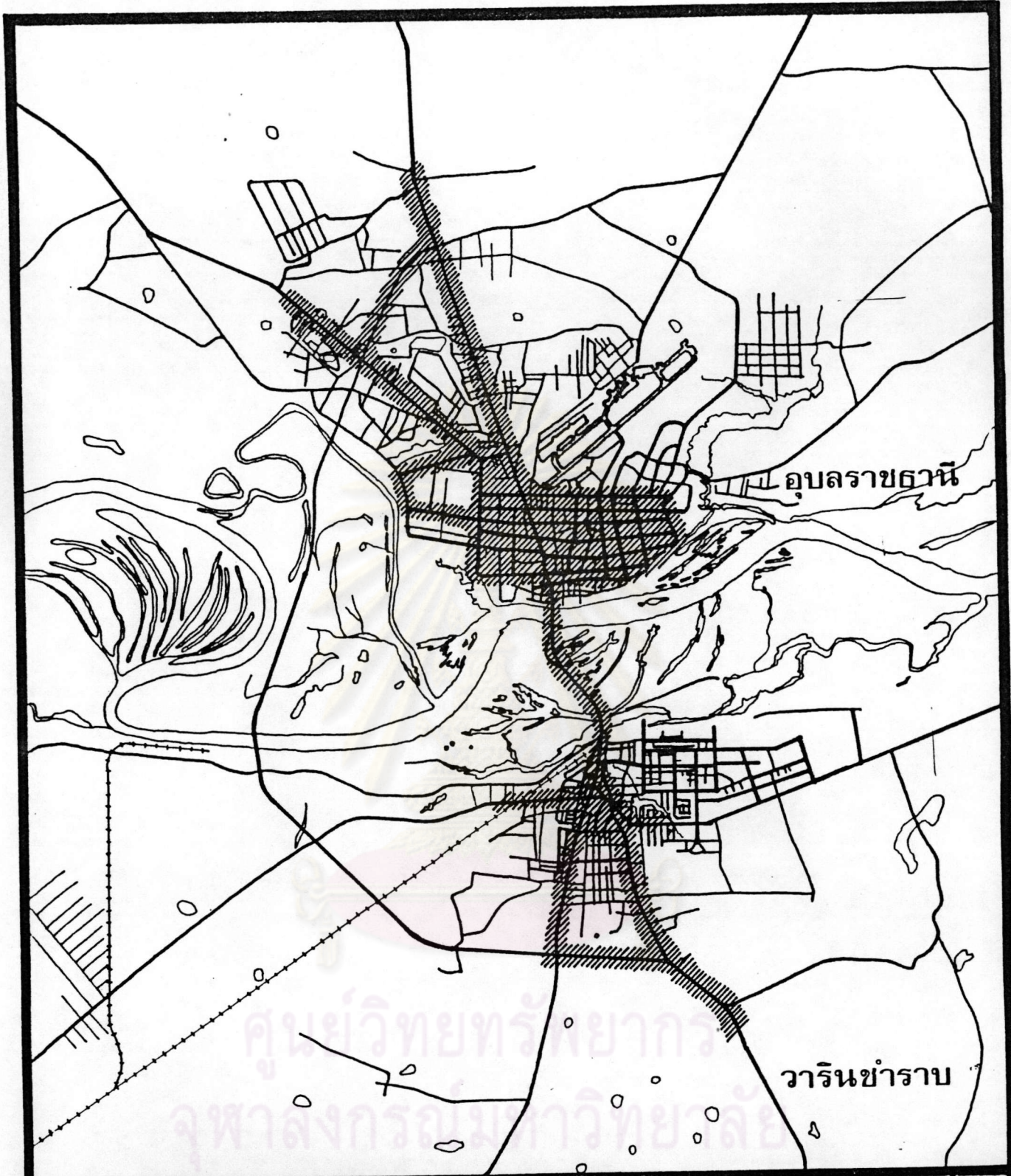
จากข้อมูลของสำนักงานขนส่งจังหวัดอุบลราชธานี พบว่าภายในชุมชนที่มีการรวมตัว ทั้งสองชุมชนมีสายรถประจำทาง 12 สาย เส้นทางรถประจำทางเหล่านี้ สามารถให้บริการทั่วถึงภายในเขตศูนย์กลางของชุมชนทั้งสอง ประกอบกับทั้งสองชุมชนมีโครงข่ายถนนทั่วถึงกัน พื้นที่ที่ไม่ได้รับบริการจึงเป็นพื้นที่ที่อยู่รอบนอกศูนย์กลางชุมชนทั้งสอง

1.1.4 พื้นที่ชุมชนที่ขาดแคลนสถานศึกษา

จากการพิจารณาที่ตั้งสถานศึกษาระดับต่าง ๆ ของทั้งสองชุมชนและรัศมีการบริการของสถานศึกษาระดับต่าง ๆ คือ สถานศึกษาระดับประถม รัศมีการบริการ 400 เมตร สถานศึกษาระดับมัธยม รัศมีการบริการ 800 เมตร พื้นที่ที่อยู่รอบนอกของรัศมีการดังกล่าวถือว่าเป็นบริเวณที่ขาดแคลนสถานศึกษาจากการศึกษาในเขตชุมชนเมืองอุบลราชธานี พบว่า พื้นที่ศูนย์กลางชุมชนมีบริการสถานศึกษาตั้งแต่ระดับอนุบาล ประถม มัธยม จนถึงระดับอาชีวะ และอุดมศึกษาครบถ้วนทั่วกันอยู่อย่างหนาแน่น พื้นที่ที่อยู่รอบนอกศูนย์กลางชุมชน ส่วนใหญ่อยู่นอกขอบข่ายการให้บริการของสถานศึกษา สำหรับในเขตชุมชนวารินชำราบ พบว่า พื้นที่ศูนย์กลางชุมชนมีบริการสถานศึกษาระดับ ประถม จนถึงมัธยม กระจายตัวอยู่ในเขตศูนย์กลางชุมชนและโดยรอบศูนย์กลางชุมชน พื้นที่ส่วนใหญ่ยังอยู่นอกขอบข่ายการบริการของสถานศึกษา โดยเฉพาะบริเวณรอบนอกของชุมชน นักเรียนในชุมชนนี้จึงต้องเดินทางไกล จึงแก้ปัญหาสำหรับพื้นที่ที่อยู่นอกขอบข่ายการบริการสถานศึกษาในทั้งสองชุมชน โดยการเพิ่มสถานศึกษา ระดับประถม - มัธยม ในพื้นที่โดยรอบศูนย์กลางชุมชนทั้งสอง

2. การวิเคราะห์ความเหมาะสมของพื้นที่โดยรอบศูนย์กลางชุมชนสำหรับรองรับชุมชนในอนาคต


จากการคาดจำนวนประชากรและพื้นที่ชุมชนในปี 2535 ในบทที่ 4 และ 5 ทำให้ทราบว่าในช่วง 10 ปีข้างหน้า ชุมชนเมืองอุบลราชธานีและชุมชนวารินชำราบ ไม่มีความจำเป็นที่จะต้องขยายเขตชุมชนที่รวมตัวกันอยู่จริงในปัจจุบัน เนื่องจากว่าความหนาแน่นที่เป็นอยู่ในปัจจุบันยังอยู่ในเกณฑ์ต่ำอยู่มาก ความหนาแน่นนี้ได้คาดประมาณไว้ในปี 2535 สามารถบรรจุ



การศึกษาเพื่อวางแผนการใช้ที่ดินในเขตชุมชนเมืองอุบลราชธานี วารินชำราบ
 A STUDY FOR A LAND USE PLAN IN THE URBAN AREA OF UBON RATCHATHANI - WARIN CHAMRAP

แผ่นที่
13




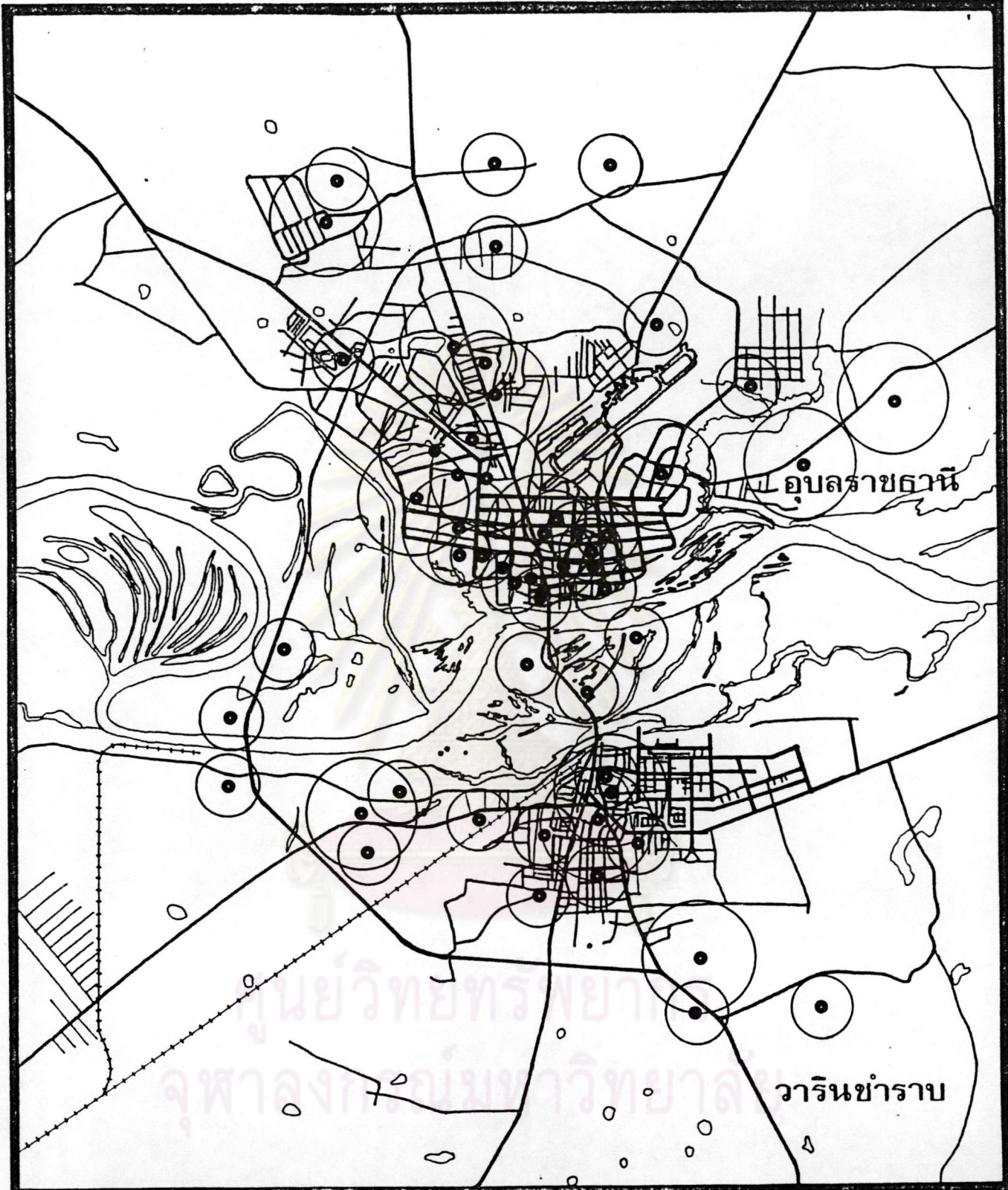
 บริเวณที่ได้รับบริการของรพประจำ
 ทาง 200 เมตรจากถนน
 ที่มา สำนักงานขนส่งจังหวัดอุบลราชธานี

แบบแสดง
 ขอบข่ายการบริการของรพประจำทาง

อาจารย์ที่ปรึกษา รศ. ดร. เกียรติ จิระกุล
 นิสิต พิศมร เขื่อนสุวรรณ

1 0.5 0 1 2 3 กม.





การศึกษาเพื่อวางแผนการใช้ที่ดินในเขตชุมชนเมืองอุบลราชธานี วารินชำราบ
 A STUDY FOR A LAND USE PLAN IN THE URBAN AREA OF UBON RATCHATHANI - WARIN CHAMRAP

แผนที่
14



โรงเรียนระดับประถม กำหนดให้รัศมีบริการ
0.4 กม.
 โรงเรียนระดับมัธยม กำหนดให้รัศมีบริการ
0.8 กม.

แบบแสดง
 ขอบข่ายการบริการของสถานศึกษา

อาจารย์ที่ปรึกษา รศ. ดร. เกียรติ จิระกุล
 นิสิต พิศมร เชื้อสุวรรณ

1 0.5 0 1 2 3 กม.

เข้าในพื้นที่ชุมชนเดิมได้ ซึ่งยังต่ำกว่าเกณฑ์สำนักผังเมืองที่กำหนดให้สำหรับสองชุมชนนี้ และไม่
สามารถที่จะกำหนดเกณฑ์ความหนาแน่นได้มากกว่านี้ เพราะจะเป็นการลดพื้นที่ชุมชนจริงลง
ซึ่งเป็นไปไม่ได้ในหลักความจริง เกณฑ์ความหนาแน่นที่คาดประมาณไว้สำหรับบริเวณพักอาศัย
ในชุมชนอุบล ฯ ประมาณ 10.6 คน/ไร่ , ในชุมชนวาริน ฯ ประมาณ 14.97 คน/ไร่
ซึ่งยังต่ำกว่าเกณฑ์ของสำนักผังเมืองอยู่มาก คือ 45 - 60 คน/ไร่ เพื่อให้ทราบว่าเป็นช่วง
10 ปีข้างหน้า บริเวณสวนโคกของชุมชนที่มีความเหมาะสมมากที่สุดในการตั้งถิ่นฐาน จึงพิจารณา
พื้นที่โดยรวมชุมชนดังต่อไปนี้

1. พื้นที่ที่ไม่มีข้อจำกัดทางกายภาพ ใดแก่ บริเวณพื้นที่ดังต่อไปนี้

1. พื้นที่ระหว่างถนนแจ้งสนิท และลำน้ำมูลน้อย ทางทิศตะวันตกเฉียงเหนือ
ของชุมชนเมืองอุบลราชธานี
2. พื้นที่ระหว่างถนนแจ้งสนิท และถนนชยางกูร สองข้างทางถนนผ่านเมือง
ของชุมชนเมืองอุบลราชธานี
3. พื้นที่ริมถนนด้านทิศตะวันออกของถนนชยางกูรระยะทางลึกจากถนนประมาณ
1.5 กิโลเมตร ของชุมชนเมืองอุบลราชธานี
4. พื้นที่ระหว่างท่าอากาศยานและห้วยวังนอง ทางทิศตะวันออกของชุมชน
เมืองอุบลราชธานี
5. พื้นที่ระหว่างถนนสมเด็จและถนนศรีสะเกษ, พื้นที่ระหว่างถนนศรีสะเกษและ
ทางรถไฟ, พื้นที่ระหว่างทางรถไฟและถนนน้ำอ้อม, พื้นที่ระหว่างถนนน้ำอ้อมและถนนสกอมาร์ค
พื้นที่ส่วนนี้ทั้งหมดตั้งอยู่ในรอบศูนย์กลางชุมชนวารินชำราบ จากแนวทิศตะวันตกไปจนถึงทิศใต้
ของชุมชนนี้ไปจนจรดถนนผ่านเมือง

พื้นที่ทั้ง 5 บริเวณดังที่กล่าวมาแล้วเป็นพื้นที่ที่ไม่มีข้อจำกัดทางกายภาพ
ประกอบด้วยพื้นที่เหล่านี้ส่วนใหญ่มีสมรรถนะที่ดินที่ไม่เหมาะในการทำนาและปลูกพืชไร่ โดยเฉพาะ
บริเวณตั้งแต่ 1 - 4 ที่อยู่ในเขตชุมชนเมืองอุบลราชธานี สำหรับพื้นที่ 5 ที่อยู่ในบริเวณชุมชน
วารินชำราบนั้น เป็นที่ดินที่มีสมรรถนะที่ดินที่ไม่เหมาะในการทำนา แต่มีความเหมาะสมปานกลาง
ในการปลูกพืชไร่ (แผนที่หมายเลข 22 และ 23) ความเหมาะสมปานกลางในการ
ปลูกพืชไร่นั้น ถ้านำมาพิจารณาเปรียบเทียบกับความจำเป็นที่จะต้องเพิ่มความหนาแน่นของชุมชน

มาทางบริเวณนี้ ซึ่งมีความสำคัญมากกว่า จึงเป็นการสมควรอย่างยิ่งที่จะใช้บริเวณดังกล่าว เป็นพื้นที่ขยายตัวต่อเนื่องจากศูนย์กลางชุมชนวาริน ๗ พื้นที่ทั้งหมด 5 บริเวณนี้ ยังมีที่ว่าง แทรกอยู่เป็นจำนวนมากประมาณ 23,077 ไร่ เพียงพอกับการขยายตัวของชุมชนในช่วง 10 ปี ที่คาดประมาณไว้

2. พื้นที่ที่มีข้อจำกัดทางกายภาพ

พื้นที่ที่มีข้อจำกัดทางกายภาพของทั้งสองชุมชนนี้ ส่วนใหญ่เป็นข้อจำกัดที่เป็น แม่น้ำ หนองน้ำ ที่มีเป็นจำนวนมาก และบริเวณที่ลุ่มที่น้ำท่วมถึง ได้แก่ บริเวณดังต่อไปนี้

1. บริเวณระหว่างชุมชนทั้งสองแห่ง ประกอบด้วยแม่น้ำมูลและหนองน้ำ ขนาดใหญ่หลายแห่งทางทิศเหนือของชุมชนวารินชำราบ พื้นที่บริเวณหนองน้ำดังกล่าวเป็นที่ลุ่ม น้ำท่วมถึง (Flood Plain) น้ำจะท่วมทุกปีตั้งแต่เดือน กันยายน - พฤศจิกายน

2. บริเวณที่ลุ่มสองข้างลำมูลนอยทางทิศตะวันตกเฉียงใต้ของชุมชนเมือง อุบลราชธานี เป็นที่ลุ่มน้ำท่วมถึงเช่นเดียวกัน

3. บริเวณที่ลุ่มทางทิศตะวันออกของชุมชนเมืองอุบลราชธานีเป็นที่ลุ่ม น้ำท่วมถึงเช่นเดียวกัน

พื้นที่เหล่านี้ทั้งหมดไม่สามารถรับการขยายตัวของชุมชนได้เลยเพราะเนื่องจากไม่สามารถปลูกสร้างอาคารถาวรได้เลย จะทำความเสียหายในช่วงเวลาน้ำหลาก

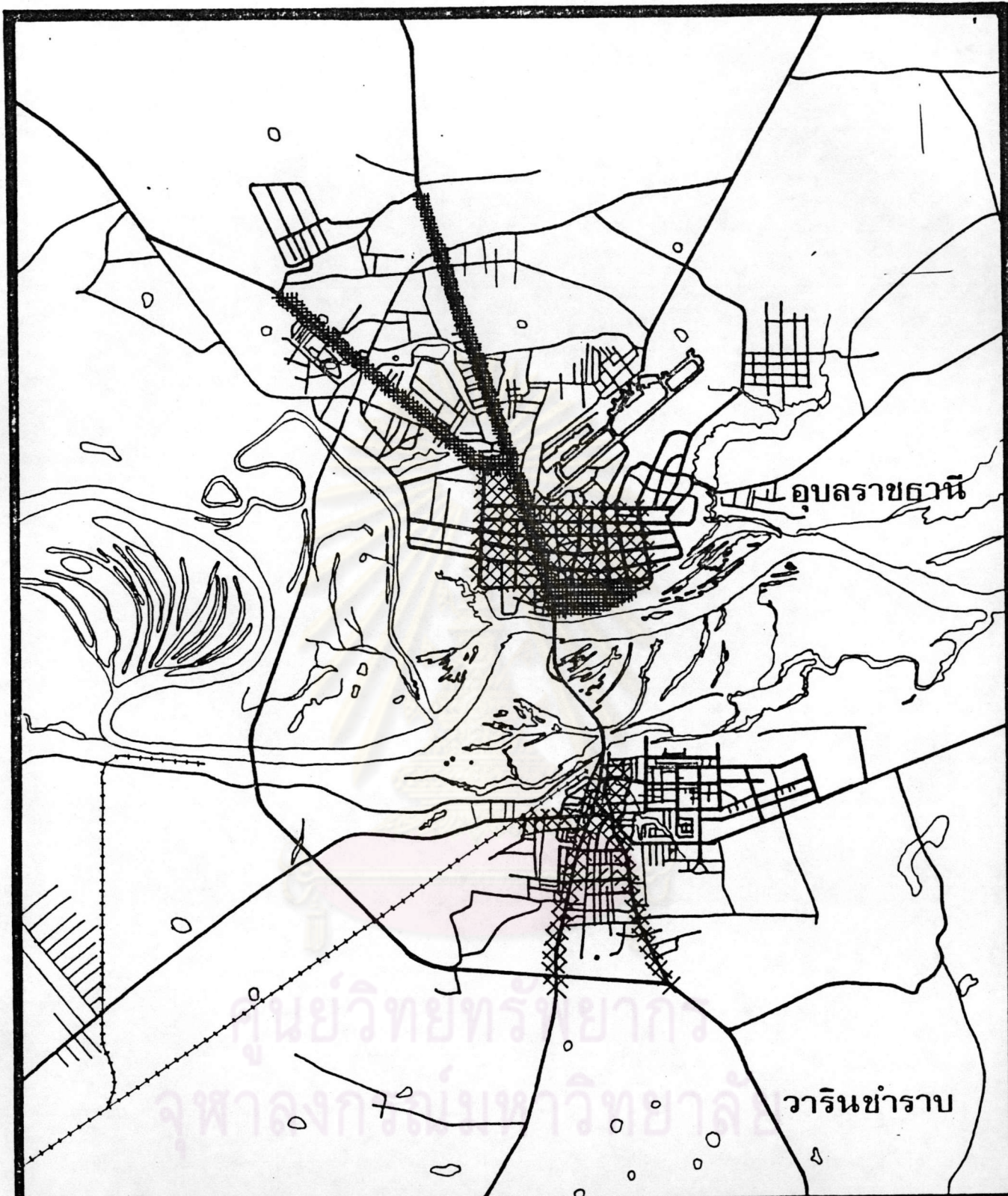
3. การวิเคราะห์คุณค่าพื้นที่ตามแนวพัฒนา

การกำหนดการใช้ที่ดินแต่ละประเภท จำเป็นต้องให้เหมาะสมกับคุณค่าของพื้นที่ ทั้งนี้เพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดในการใช้ที่ดิน การวิเคราะห์คุณค่าพื้นที่ใช้วิธีการให้ค่าพื้นที่ โดยพิจารณาจากปัจจัย 5 ประการคือ ราคาที่ดิน, บริการสาธารณูปโภค, การรวมตัวของกิจกรรม, บริการตลาด และระยะเวลาการเดินทาง

1. การให้ค่าราคาที่ดิน

พื้นที่ที่มีราคาสูงจะเป็นบริเวณที่มีแนวการพัฒนาทางเศรษฐกิจสูงจากการศึกษา ข้อมูลราคาที่ดินในเขตชุมชนเมืองอุบลราชธานี - วารินชำราบ สามารถจำแนกการให้ค่าที่ดิน ได้ 3 ระดับ




1.1 พื้นที่ที่มีราคาค้างแต่ 1,000,000 บาท/ไร่ ขึ้นไป กำหนดให้มีความสำคัญของการพัฒนาพื้นที่สูง ส่วนใหญ่ได้แก่ พื้นที่ 40 เมตร สองฟากถนนสายสำคัญของชุมชน



การศึกษาเพื่อวางแผนการใช้ที่ดินในเขตชุมชนเมืองอุบลราชธานี วารินชำราบ
 A STUDY FOR A LAND USE PLAN IN THE URBAN AREA OF UBON RATCHATHANI - WARIN CHAMRAP

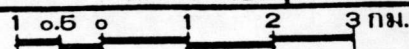
แผนที่
15



-  ราคา 1,000,000.-บาท/ไร่ขึ้นไป
 -  ราคา 500,000-1,000,000บาท/ไร่
 -  ราคา ต่ำกว่า 500,000.-บาท/ไร่
- ที่มา สำนักงานที่ดินจังหวัดอุบลราชธานี

แบบแสดง
ราคาที่ดิน

อาจารย์ที่ปรึกษา รศ. ดร. เกียรติ จิระกุล
 นิสิต ทิศมร เชื้อสุวรรณ



1.2 พื้นที่ที่มีราคาตั้งแต่ 500,000 - 1,000,000 บาท/ไร่ กำหนดให้มี
 คุณค่าการพัฒนาพื้นที่ปานกลาง ส่วนใหญ่โคกแก่ พื้นที่ 40 เมตร สองท่ากถนนสายสำคัญ
 ชุมชนวารินชำราบ และสองท่ากถนนที่เชื่อมต่อกับบริเวณยานการค้าของชุมชนเมืองอุบล
 ราชธานี โคกแก่ สองท่ากถนน ศรีณรงค์ ถนนหลวง ถนนบุรพาใน, ถนนนครบาล, ถนนราชวงศ์
 และถนนพลแทน

1.3 พื้นที่ที่มีราคาต่ำกว่า 500,000 บาท/ไร่ กำหนดให้มีคุณค่าการพัฒนา
 พื้นที่ต่ำ โคกแก่ บริเวณพื้นที่ชุมชนรอบนอก ที่มีความหนาแน่นเบาบาง

2. การให้ค่าการบริการสาธารณูปโภค

สาธารณูปโภคเป็นโครงสร้างพื้นฐานที่ทำให้เกิดการพัฒนารวมกัน พื้นที่ที่อยู่ใน
 ภายในขอบข่ายบริการสาธารณูปโภค จึงเป็นพื้นที่ที่มีแนวพัฒนาสูง ปัจจัยทางสาธารณูปโภคที่นำมา
 พิจารณามี 3 ประการ คือ ขอบข่ายการบริการไฟฟ้า ขอบข่ายการบริการประปา และขอบข่าย
 การบริการขนส่งมวลชน โดยพิจารณาตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- พื้นที่ที่อยู่ภายในระยะทาง 100 เมตร จากแนวสายไฟฟ้า
- " " 100 เมตร จากแนวท่อประปา
- " " 200 เมตร จากถนนที่มีรถประจำทางวิ่งผ่าน

ในการพิจารณาให้ค่าการบริการสาธารณูปโภค จำแนกการให้ค่า

2.1 พื้นที่ที่มีบริการสาธารณูปโภค ไฟฟ้า ประปา และการขนส่งมวลชนครบ
 กำหนดให้มีคุณค่าการพัฒนาสูง

2.2 พื้นที่ที่มีบริการสาธารณูปโภค 2 ชนิด กำหนดให้มีคุณค่าการพัฒนาปานกลาง

2.3 พื้นที่ที่มีบริการสาธารณูปโภคอย่างใดอย่างหนึ่ง กำหนดให้มีคุณค่า
 การพัฒนาต่ำ

3. การให้ค่าการรวมตัวของกิจกรรมที่มีความสำคัญทางเศรษฐกิจ

พื้นที่ชุมชนบริเวณที่มีการรวมตัวของกิจกรรมที่มีความสำคัญทางเศรษฐกิจ
 โคกแก่ โรงภาพยนตร์ โรงแรม ธนาคาร จะเป็นพื้นที่ที่ดึงดูดให้เกิดการพัฒนาทางเศรษฐกิจที่
 ต่อเนื่อง จึงกำหนดให้พื้นที่ที่มีการรวมตัวของกิจกรรมดังกล่าวมีคุณค่าการพัฒนาสูง ส่วนพื้นที่ที่
 ไม่มีการรวมตัวของกิจกรรมดังกล่าวกำหนดให้มีคุณค่าการพัฒนาต่ำ

4. การให้คาบบริการของตลาด

ตลาดเป็นบริการชุมชนที่มีความสำคัญในชีวิตประจำวันของประชากรในชุมชน
พื้นที่ชุมชนที่อยู่ภายในขอบข่ายบริการของตลาด กำหนดให้มีคุณภาพการพัฒนาระดับสูง
เกณฑ์ในการกำหนดพื้นที่ขอบข่ายการบริการของตลาด พิจารณาจากระดับความสำคัญของตลาดและระยะ
การเดินทาง แบ่งออกได้เป็น 2 ระดับดังนี้

4.1 ตลาดกลาง เป็นศูนย์กลางการค้าสินค้าสดของเมือง กำหนดให้มีพื้นที่
ขอบข่ายอิทธิพล 2 กิโลเมตร เป็นพื้นที่ที่มีคุณภาพการพัฒนาระดับสูง

4.2 ตลาดย่อย เป็นตลาดที่ให้บริการเฉพาะชุมชนย่อย กำหนดให้มีพื้นที่บริการ
ในรัศมี 500 เมตร เป็นพื้นที่ที่มีคุณภาพการพัฒนาระดับสูง

5. การให้คาบระยะเวลาการเดินทางจากศูนย์กลางชุมชน

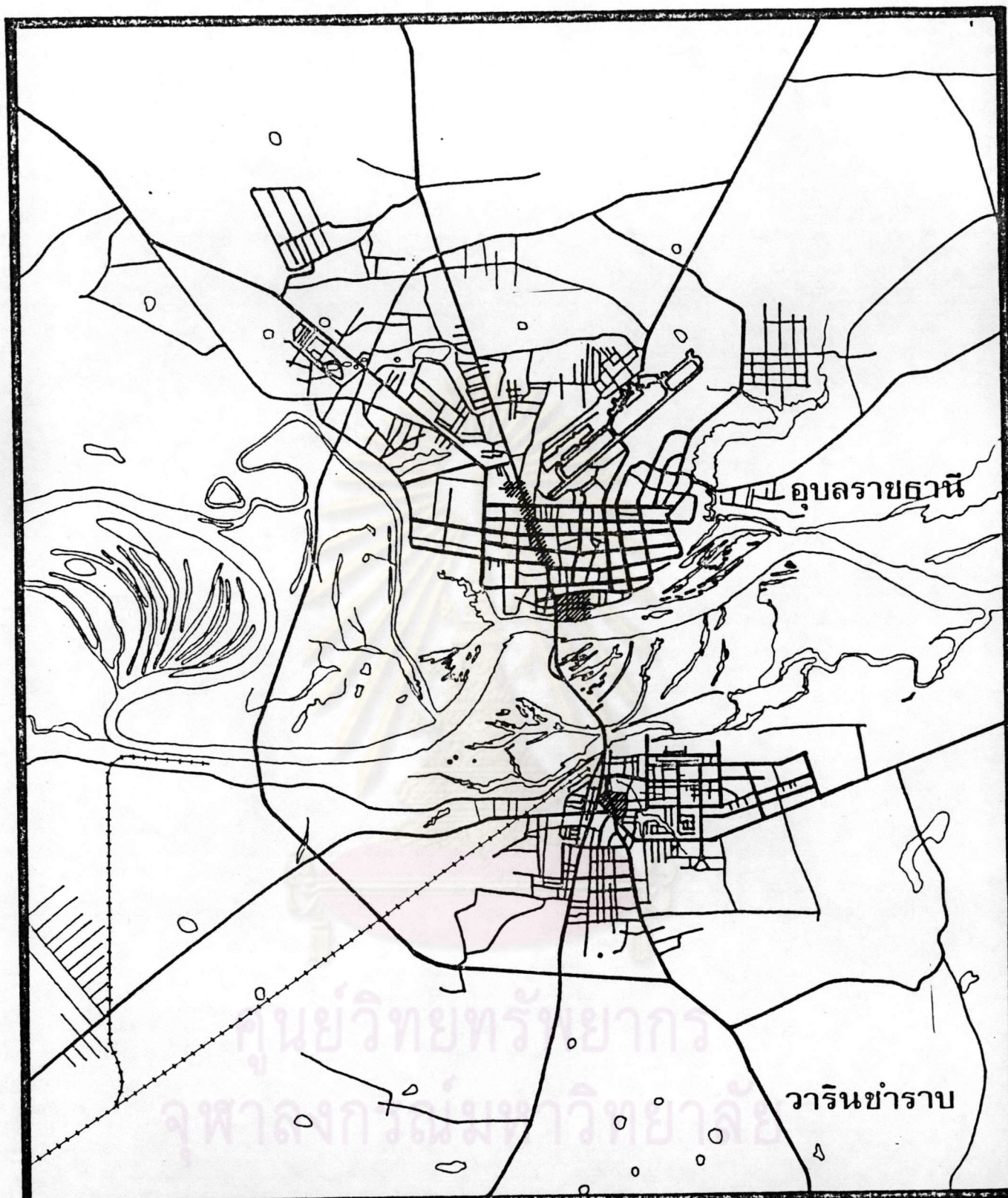
ระยะเวลาเดินทางจากศูนย์กลางชุมชนเป็นปัจจัยสำคัญในการกำหนดคุณภาพ
การพัฒนาพื้นที่ พื้นที่ที่สามารถติดต่อกับศูนย์กลางเมืองได้สะดวกรวดเร็ว ย่อมมีค่าในการ
พัฒนาสูงกว่าพื้นที่ที่อยู่ห่างออกไป จากการพิจารณาระยะเวลาการเดินทางจากศูนย์กลาง
โดยการวัดระยะเวลาการเดินทางจากศูนย์กลางชุมชน กำหนดให้ความเร็วเฉลี่ยประมาณ 30 กม./ชม.
จึงแบ่งขอบเขตพื้นที่เมืองเป็น 3 กลุ่มดังนี้

5.1 พื้นที่ชุมชนภายในระยะเวลาเดินทาง 5 นาที เป็นพื้นที่ที่มีคุณภาพการพัฒนาระดับสูง

5.2 พื้นที่ชุมชนภายในระยะเวลาเดินทาง 10 นาที เป็นพื้นที่ที่มีคุณภาพ
การพัฒนาปานกลาง


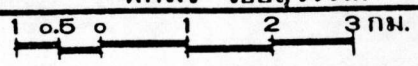
5.3 พื้นที่ชุมชนภายในระยะเวลาเดินทาง 15 นาที เป็นพื้นที่ที่มีคุณภาพ
การพัฒนาค่ำ

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

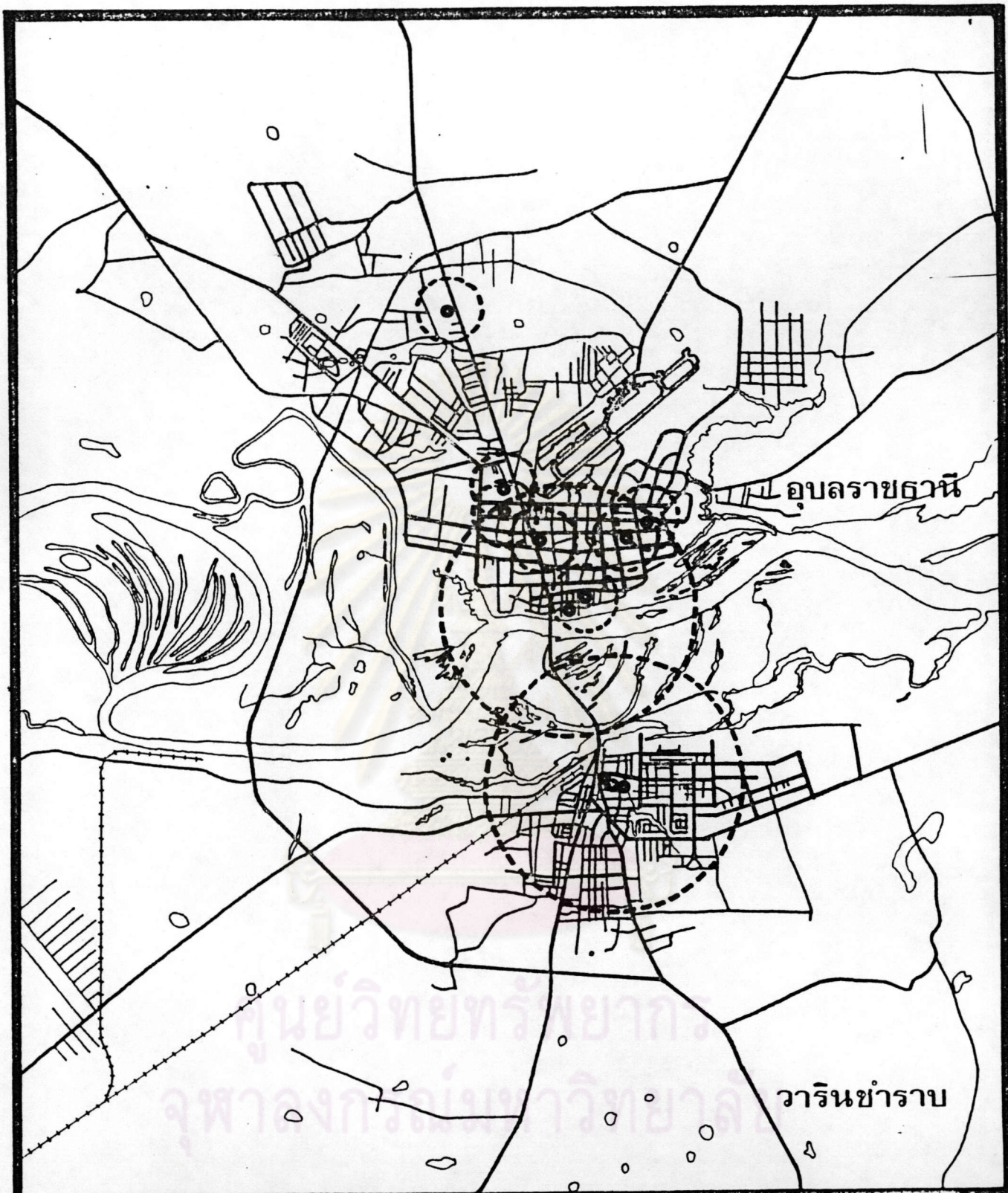


การศึกษาเพื่อวางแผนการใช้ที่ดินในเขตชุมชนเมืองอุบลราชธานี วารินชำราบ
 A STUDY FOR A LAND USE PLAN IN THE URBAN AREA OF UBON RATCHATHANI - WARIN CHAMRAP

แผ่นที่
16

	<p>แสดงพื้นที่รวมตัวของกิจกรรมที่มีความสำคัญทางเศรษฐกิจได้แก่ โรงภาพยนตร์ โรงแรม ธนาคาร.</p>	<p>แบบแสดงพื้นที่รวมตัวของกิจกรรมที่มีความสำคัญทางเศรษฐกิจ</p>
	<p>อาจารย์ที่ปรึกษา รศ. ดร. เกียรติ จิระกุล</p>	<p>นิสิต พิศมร เชื้อสุวรรณ</p>
	<p>1 0.5 0 1 2 3 กม.</p> 	





การศึกษาเพื่อวางแผนการใช้ที่ดินในเขตชุมชนเมืองอุบลราชธานี วารินชำราบ
 A STUDY FOR A LAND USE PLAN IN THE URBAN AREA OF UBON RATCHATHANI - WARIN CHAMRAP

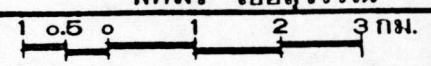
แผ่นที่
 17



• ทลาคย่อย กำหนดให้รัศมีบริการ 0.5 กม.
 • ทลาคกลาง กำหนดให้รัศมีบริการ 2 กม.

แบบแสดง
 ขอบข่ายการบริการของตลาด

อาจารย์ที่ปรึกษา รศ. ดร. เกียรติ จิระกุล
 นิลิต พิศมร เขียวสุวรรณ



ตารางที่ 27 แสดงคุณค่าที่ตามแนวพัฒนา

ปัจจัยที่กำหนด ในการให้ค่า	คุณค่าที่ตามแนวพัฒนา		
	สูง	กลาง	ต่ำ
1. ราคาที่ดิน	1,000,000 ขึ้นไป	500,000-1,000,000 บาท	ต่ำกว่า 500,000 บาท
2. การบริการสาธารณสุขโลก	3 ชนิก	2 ชนิก	1 ชนิก
3. การรวมตัวของกิจกรรม	มี	-	-
4. การบริการของตลาด	มี	-	-
5. ระยะเวลาการเดินทาง	5 นาที	10 นาที	15 นาที

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

6. สรุปการวิเคราะห์พื้นที่ตามแนวพัฒนา

จากการวิเคราะห์พื้นที่ตามปัจจัยทั้ง 5 ประการที่กล่าวมาแล้ว ได้นำปัจจัยดังกล่าว นำมาวิเคราะห์รวมกันโดยวิธีฉายภาพซ้อน จึงสามารถกำหนดกลุ่มพื้นที่ตามคุณค่าการพัฒนา เป็น 3 กลุ่ม

6.1 พื้นที่ที่มีแนวพัฒนาสูง ได้แก่ พื้นที่สองฟากถนนขยางกูรและถนนแจ้งสนิท พื้นที่ทั้งหมดภายในศูนย์กลางชุมชน บริเวณถนนพหลโยธิน, ถนนพหลโยธิน และถนนเขื่อนธานี ซึ่งอยู่ในเขตชุมชนเมืองอุบลราชธานีทั้งหมด

6.2 พื้นที่ที่มีแนวพัฒนาปานกลาง ได้แก่ พื้นที่ส่วนต่อเนื่องจากศูนย์กลางชุมชน ไปจนถึงถนนอุบลสี่สาน ซึ่งอยู่ในเขตชุมชนเมืองอุบลราชธานี สำหรับในเขตชุมชนวารินชำราบนั้น ได้แก่พื้นที่ทั้งหมดภายในศูนย์กลางชุมชน บริเวณถนนพหลโยธิน, ถนนเกษมสุข ถนนสถิตินิมานกาล ถนนสกอมารค์

6.3 พื้นที่ที่มีแนวพัฒนาต่ำ ได้แก่ บริเวณทิศเหนือของท่าอากาศยาน บริเวณโดยรอบห้วยวังนอง บริเวณทิศตะวันตกของชุมชนเมืองอุบลราชธานี (ริมลำน้ำมูลน้อย) ในเขตชุมชนวารินชำราบ ได้แก่ พื้นที่ระหว่างถนนสมเด็จและถนนศรีสะเกษ พื้นที่ระหว่างถนนศรีสะเกษ และทางรถไฟ พื้นที่ระหว่างทางรถไฟและถนนน้ำอ้อม พื้นที่ระหว่างถนนน้ำอ้อมและถนนสกอมารค์

จากการวิเคราะห์พบว่า คุณค่าของพื้นที่จะลดลงเรื่อยมาเมื่อห่างจากศูนย์กลางชุมชนทั้งสอง พื้นที่ที่มีแนวพัฒนาสูงจะถูกใช้เพื่อกิจกรรมด้านการพาณิชย์กรรมที่ผลตอบแทนสูง มีแนวโน้มที่จะขยายตัวไปตาม 2 ฟากถนน (Ribbon Development) ที่พบได้ชัดเจน คือบริเวณสองฟากถนนขยางกูร และถนนแจ้งสนิท จึงมีความจำเป็นต้องวางแผนการใช้ที่ดินล่วงหน้า เพื่อควบคุมการใช้ที่ดินให้เหมาะสมและมีระเบียบ

4. การกำหนดการใช้ที่ดินตามคุณค่าของพื้นที่

การใช้ที่ดินภายในชุมชนแต่ละประเภทย่อมให้ผลตอบแทนทางเศรษฐกิจไม่เท่ากัน กิจกรรมที่ให้ผลตอบแทนทางเศรษฐกิจสูงจะมีโอกาสเลือกที่ตั้งในบริเวณที่มีแนวพัฒนาสูงกว่า กิจกรรมที่ให้ผลตอบแทนทางเศรษฐกิจต่ำ แต่การวางแผนการใช้ที่ดิน จะต้องคำนึงถึง

ผลตอบแทนทางสังคมต่อชุมชนด้วย กิจกรรมบางชนิด เช่น บริการของรัฐ การศึกษา การพักผ่อน
หย่อนใจ ซึ่งให้ผลตอบแทนทางเศรษฐกิจไม่สูง แต่อาจมีความจำเป็นต้องอยู่ในบริเวณซึ่งมีแนว
พัฒนาสูง ทั้งนี้เพื่ออำนวยความสะดวกแก่ประชาชนส่วนรวม ดังนั้นจึงกำหนดประเภทการใช้ที่ดิน
โดยพิจารณาถึงคุณค่าพื้นที่ทั้งในทางเศรษฐกิจและความเหมาะสมทางสังคมดังนี้

1. พื้นที่ซึ่งมีแนวพัฒนาสูง กำหนดการใช้เป็นพื้นที่พาณิชยกรรมศูนย์กลางเมือง
2. พื้นที่ซึ่งมีแนวพัฒนาปานกลางค่อนข้างสูง กำหนดการใช้เป็นพื้นที่พาณิชยกรรม
ที่ต่อเนื่องจากศูนย์กลางเมือง พื้นที่ที่อาศัยความหนาแน่นสูง ศูนย์ราชการ สถาบันการศึกษา
3. พื้นที่ซึ่งมีแนวพัฒนาปานกลาง กำหนดการใช้เป็นพื้นที่พาณิชยกรรมระดับท้องถิ่น
พื้นที่ที่อาศัยความหนาแน่นปานกลาง สถานีสานส่ง คลังสินค้า อุตสาหกรรมเบา สถาบันการศึกษา
4. พื้นที่ซึ่งมีแนวพัฒนาค่อนข้างต่ำและต่ำ กำหนดการใช้เป็นพื้นที่ที่อาศัยความหนาแน่น
เบาบาง อุตสาหกรรมขนาดใหญ่ สาธารณูปโภค และสถาบันการศึกษาทุกระดับ

ศูนย์วิทยพัทยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย