

## บทที่ 6

### การวิเคราะห์ศักยภาพของพื้นที่

การศึกษาเพื่อวิเคราะห์บริเวณพื้นที่ที่มีศักยภาพรองรับการขยายตัวของชุมชนเมืองบ้านโป่งตามช่วงเวลาที่กำหนดไว้ในอนาคต โดยการศึกษาในขั้นนี้ได้พิจารณาถึงปัจจัยที่เป็นองค์ประกอบสำคัญในการเลือกที่ตั้งของกิจกรรม การใช้ที่ดินประเภทหลักของชุมชน ได้แก่ ที่อยู่อาศัย พาณิชยกรรม และอุตสาหกรรม ซึ่งมีการใช้เทคนิคที่เรียกว่า Potential Surface Analysis (PSA) เป็นหลักในการวิเคราะห์

หลักการของวิธีนี้คือ วิธีการให้ค่าความสำคัญของพื้นที่ ซึ่งพิจารณาครอบคลุมทั้งปัจจัยทางด้านกายภาพ เศรษฐกิจ และสังคม ตลอดจนปัจจัยต่าง ๆ ที่มีผลกระทบต่อทางเลือกที่ตั้งของกิจกรรมแต่ละประเภทออกมาเป็นคะแนน เพื่อให้คะแนนที่ออกมามีลำดับความสำคัญในแต่ละปัจจัย การใช้ที่ดินจึงจำเป็นต้องให้ค่าน้ำหนัก ผลที่ได้คือ ศักยภาพของพื้นที่ตั้งแต่พื้นที่ที่มีศักยภาพสูงไปจนถึงต่ำ (โดยพิจารณาจากค่าน้ำหนัก) โดยอาศัยหลักการที่ว่าบริเวณพื้นที่ใดมีความเหมาะสมและความพร้อมมากกว่า ส่อมมีศักยภาพที่จะรองรับการขยายตัวของชุมชนได้ก่อนบริเวณพื้นที่อื่น ๆ ที่มีศักยภาพต่ำกว่า ระดับของศักยภาพที่ได้จากการวิเคราะห์ในส่วนนี้จะนำไปพิจารณาประกอบกับขนาดความต้องการใช้ที่ดินในอนาคต และข้อจำกัดในการใช้ที่ดิน เพื่อกำหนดเป็นลำดับขั้นการใช้บริเวณพื้นที่ที่เหมาะสมในการรองรับการขยายตัวของชุมชนในอนาคต ซึ่งจะได้อธิบายรายละเอียดขั้นตอนของ PSA ดังต่อไปนี้

เทคนิคและขั้นตอนการวิเคราะห์พื้นที่สำหรับการหาศักยภาพของประเภทกิจกรรม

1. กำหนดกิจกรรมการใช้ที่ดินที่จะทำการศึกษา โดยแบ่งเป็น 3 ประเภทคือ
  - 1.1 การใช้ที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัย
  - 1.2 การใช้ที่ดินเพื่อพาณิชยกรรม
  - 1.3 การใช้ที่ดินเพื่ออุตสาหกรรม
2. แบ่งพื้นที่ทำการศึกษออกเป็นตารางกริดเท่า ๆ กัน ตารางกริดละ 1 ไร่ โดยพื้นที่ศึกษามีทั้งหมด 2.91 ตารางกิโลเมตร หรือ 1818.75 ไร่

3. กำหนดปัจจัย ตลอดจนเกณฑ์ในการพิจารณาให้ค่าคะแนนของแต่ละปัจจัยในแต่ละบริเวณพื้นที่การให้ค่าคะแนนของแต่ละปัจจัยจะปรับค่าคะแนนให้เป็นมาตรฐานเดียวกัน (Normalization) แล้วแทนค่าแต่ละช่วงด้วยค่าคะแนน จาก 0-10 โดยค่าคะแนนสูงสุดเป็น 10 และคะแนนต่ำสุด เป็น 0 โดยวิธีสูตร

$$\frac{X - X_{\min}}{X_{\max} - X_{\min}} \times 10$$

X = ค่าคะแนนดิบของกริดที่จะปรับค่า

X<sub>min</sub> = ค่าต่ำสุดของช่วงคะแนนดิบในแต่ละปัจจัย

X<sub>max</sub> = ค่าสูงสุดของช่วงคะแนนดิบในแต่ละปัจจัย

10 = ค่าคะแนนมาตรฐาน

ตารางที่ 6 แสดงปัจจัยและเกณฑ์การให้ค่าคะแนนของแต่ละปัจจัยที่ใช้ในการวิเคราะห์ศักยภาพของพื้นที่

ปัจจัย ระยะทาง	ความสะดวกในการเข้าถึง (เมตร)	ประปา (เมตร)	โรงเรียน (เมตร)	โรงพยาบาล (เมตร)	ย่านธุรกิจ (เมตร)	ราคาที่ดิน (บาทต่อตารางวา)
1.	0-100	0-200	0-400	0-400	0-400	12,501-15,000
2.	101-500	201-400	401-800	401-800	401-800	10,001-12,500
3.	501-1,000	401-600	801-1,200	801-1,200	801-1,200	7,501-10,000
4.	1,001-1,500	601-800	1,201-1,600	1,201-1,600	1,201-1,600	5,001-7,500
5.	1,501-2,000	801-1,000	1,601-2,000	1,601-2,000	1,601-2,000	2,501-5,000
6.	มากกว่า 2,000	มากกว่า 1,000	มากกว่า 2,000	มากกว่า 2,000	มากกว่า 2,000	น้อยกว่า 2,500

ปัจจัยที่นำมาพิจารณาในการวิเคราะห์พื้นที่

ปัจจัยทางด้านกายภาพ

3.1 ความสะดวกในการเข้าถึง เป็นปัจจัยที่มีความสำคัญต่อการใช้ที่ดินทุกประเภท ไม่ว่าจะเป็นที่อยู่อาศัย พาณิชยกรรม และอุตสาหกรรม ซึ่งในแต่ละกิจกรรมการใช้ที่ดินต้องการที่จะ

สามารถเข้าถึงพื้นที่ได้อย่างสะดวกเร็ว หรือสามารถที่จะเข้าถึงพื้นที่ได้หลาย ๆ ทาง และนั่น การที่พื้นที่มีความสามารถในการเข้าถึงได้ดีและตั้งอยู่ใกล้กับถนนทำให้มีศักยภาพมากกว่าพื้นที่อื่น ๆ ที่อยู่ห่างถนนออกไป และมีการเข้าถึงยาก การให้ค่าคะแนนจึงพิจารณาจากระยะทางที่สามารถเดินทางจากพื้นที่นั้น ๆ สู่ถนน

3.2 ประปา ปัจจุบันการบริการประปาเป็นปัจจัยพื้นฐานที่มีความสำคัญต่อการใช้ที่ดินในแต่ละประเภท การบริการน้ำประปายังไม่ครอบคลุมเต็มพื้นที่ชุมชน ดังนั้นจะพิจารณาค่าคะแนนจากพื้นที่ที่ได้รับการบริการน้ำประปา จากโครงข่ายท่อประปา แนวท่อประปา บริเวณที่อยู่ใกล้แนวท่อจ่ายน้ำประปาอย่างมีประสิทธิภาพสูงกว่าบริเวณพื้นที่ที่อยู่ไกล

#### ปัจจัยทางด้านสังคม

3.3 โรงเรียน เป็นปัจจัยทางสังคมที่ให้บริการทางการศึกษา ซึ่งใช้ประกอบการพิจารณาเลือกที่ตั้งเพื่อที่อยู่อาศัย โดยพิจารณาจากค่าบริการของโรงเรียนทั้งระดับประถมศึกษาและมัธยมศึกษา ที่สามารถให้เดินทางจากที่อยู่อาศัยไปยังโรงเรียนได้อย่างสะดวก พื้นที่อยู่อาศัยที่ตั้งอยู่ใกล้กับโรงเรียนจะมีศักยภาพสูง

3.4 โรงพยาบาล เป็นปัจจัยในการประกอบการพิจารณาเลือกที่ตั้งของที่อยู่อาศัยเช่นกัน ในพื้นที่ได้พิจารณาจากระยะทางการเดินทางจากที่พักอาศัยไปยังโรงพยาบาล โดยกำหนดจากรัศมีการบริการ 2 กิโลเมตร

#### ปัจจัยทางด้านเศรษฐกิจ

3.5 ย่านธุรกิจ เป็นปัจจัยที่สำคัญในการพิจารณาศักยภาพของพื้นที่สำหรับพาณิชย์กรรม เนื่องจากการรวมตัวของกิจกรรมร้านค้าต่าง ๆ จะเป็นตำแหน่งที่เป็นศูนย์กลางพาณิชย์กรรม ซึ่งมีความได้เปรียบมากกว่าร้านค้าที่กระจายอยู่ในตำแหน่งต่าง ๆ ของเมือง ซึ่งย่านธุรกิจการค้าที่สำคัญของเมืองบ้านโป่งจะอยู่ระหว่างถนนประชานิมกับถนนแสงชูโต และช่วงถนนแสงชูโตตัดกับถนนทรงพลตรงบริเวณวงเวียนนาฬิกา

3.6 ราคาที่ดิน เป็นปัจจัยทางด้านเศรษฐกิจที่สำคัญให้แก่ผู้ประกอบการในการเลือกการลงทุน และพิจารณาเลือกทำเลที่ตั้งของการใช้ที่ดินในการประกอบกิจกรรมต่าง ๆ ระดับราคาที่ดินจะเป็นตัวกำหนดศักยภาพของแต่ละพื้นที่ด้วยพื้นที่ที่มีราคาที่ดินสูงย่อมเหมาะต่อการใช้ที่ดินเพื่อพาณิชย์กรรมเพราะมีค่าตอบแทนสูงจากการใช้ที่ดิน สำหรับการใช้ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัย และอุตสาหกรรม ราคาที่ดินจะอยู่ในระดับปานกลางถึงต่ำ พื้นที่ใดที่มีราคาเฉลี่ยต่อตารางวาในระดับสูงจะมีศักยภาพต่ำในการรองรับการขยายตัวเนื่องจากมีต้นทุนสูง ตรงกันข้ามหากมีราคาที่ดินเฉลี่ย

ในระดับต่ำ ก็จะมีศักยภาพในการขยายตัวสูง เกณฑ์การให้ค่าคะแนนจะให้ราคาประเมินของสำนักงานที่ดิน จังหวัดราชบุรี ปี พ.ศ.2534

4. การให้ค่าน้ำหนักของปัจจัย แก่ปัจจัยต่าง ๆ ตามความสำคัญที่มีส่วนสัมพันธ์ในกิจกรรมการใช้ที่ดินแต่ละประเภท โดยปัจจัยใดมีความสำคัญมากก็ได้รับค่าน้ำหนักมาก และปัจจัยใดมีความสำคัญน้อยก็ได้รับค่าน้ำหนักน้อย แล้วนำค่าน้ำหนักของแต่ละปัจจัยไปคูณกับค่าคะแนนที่ทำการปรับค่าคะแนนแล้ว

ตารางที่ 6.2 แสดงการให้ค่าน้ำหนักของแต่ละปัจจัย

ปัจจัย	ลักษณะของปัจจัย	ประเภทใช้ที่ดิน		
		ที่อยู่อาศัย	พาณิชยกรรม	อุตสาหกรรม
1. ความสะดวกในการเข้าถึง	ภาพ	5	5	5
2. ระบาย	ภาพ	5	5	5
3. โรงเรียน	สังคม	3	-	-
4. โรงพยาบาล	สังคม	2	-	-
5. ย่านธุรกิจ	เศรษฐกิจ	3	5	-
6. ราคาที่ดิน	เศรษฐกิจ	3	5	4
รวม		6	4	3

5. รวมคะแนนในแต่ละท้องถิ่นในทุกปัจจัยของกิจกรรมการใช้ที่ดิน ในแต่ละประเภทซึ่งจะทำการประกอบการพิจารณา จะได้ศักยภาพของการใช้ที่ดินแต่ละประเภท และนำผลคะแนนรวมในแต่ละประเภทกิจกรรมการใช้ที่ดินมารวมกันสุดท้าย เพื่อนำค่าคะแนนรวมนั้นมาจัดกลุ่มพื้นที่ตามลำดับค่าคะแนน ซึ่งหมายถึงลำดับศักยภาพของพื้นที่รวมทั้งหมดที่เหมาะสมแก่การพัฒนาและรองรับการขยายตัวของชุมชนในอนาคต

จากการศึกษาถึงศักยภาพโดยผลรวมของค่าคะแนนในแต่ละกิจกรรมของการใช้ที่ดิน ตารางกริดที่มีค่าคะแนนสูงสุดเป็นพื้นที่ที่มีศักยภาพสูงสุดในการใช้ที่ดินประเภทนั้น และมี






ศึกษาพลดหล่นลงไปตามคะแนนที่ได้รับ โดยให้ระบบกริดมาประกอบการหาศึกษาของพื้นที่ ด้วยการแบ่งช่วงของคะแนนศึกษาแต่ละช่วงห่างเท่า ๆ กัน (กั้นตรงภาคพื้น) ซึ่งจำแนกพื้นที่ตามศึกษาออกเป็น 5 ช่วง

เมื่อแบ่งช่วงคะแนนของการใช้ที่ดินแต่ละประเภทเรียงลำดับจากพื้นที่ที่มีศึกษาต่ำสุดไปหาสูงสุด เพื่อกำหนดลงในแผนที่ด้วยสัญลักษณ์ต่าง ๆ สามารถจัดกลุ่มตามศึกษาในการใช้ที่ดินดังต่อไปนี้

### 1. ศึกษาของการใช้ที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัย

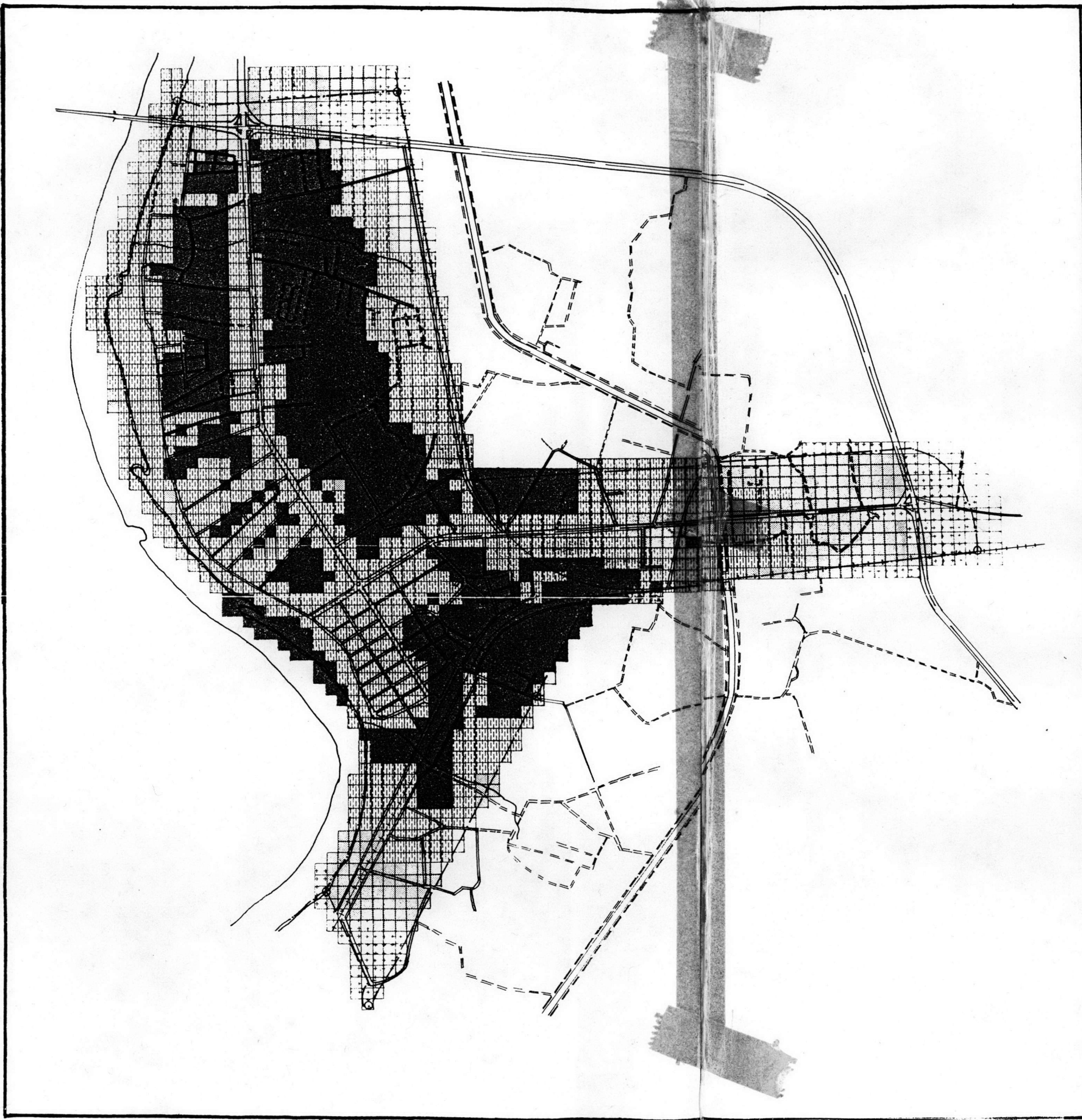
ปัจจัยที่ใช้ในการพิจารณาศึกษาของพื้นที่อยู่อาศัยมี 6 ปัจจัย ซึ่งผลการรวมคะแนนและการแบ่งช่วงลำดับของศึกษา ปรากฏผลดังนี้คือ (แผนที่ 6.1 และ 6.2)

ตารางที่ 6.3 แสดงศึกษาของการใช้ที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัย

ลำดับศึกษา	ช่วงคะแนน ของศึกษา	จำนวนพื้นที่		
		ไร่	ตร.กม.	ร้อยละ
ต่ำ 	98-122	36.00	0.06	1.98
ค่อนข้างต่ำ 	123-147	79.25	0.13	4.35
ปานกลาง 	148-172	400.00	0.64	22.00
ค่อนข้างสูง 	173-197	597.40	0.95	32.85
สูง 	198-222	706.10	1.13	38.82





ผลการจัดลำดับศึกษาทำให้ทราบถึงศึกษาพื้นที่ที่จะใช้เป็นที่อยู่อาศัยว่า มีมากน้อยอย่างไร จากการศึกษาพบว่าบริเวณที่มีศึกษาสูงมีเนื้อที่ 706.10 ไร่ หรือร้อยละ 38.82 ของพื้นที่ทั้งหมด โดยพื้นที่ที่มีศึกษาสูงส่วนใหญ่อยู่ทางด้านเหนือของชุมชน ซึ่งมีประมาณร้อยละ 69.54 ของพื้นที่ที่มีศึกษาสูง จะอยู่ห่างจากบริเวณถนนแสงสุโขทัยในระยะ 100 เมตร ซึ่งเป็นถนนสายหลักของเมือง ถนนบ้านโป่งใหม่ ถนนบ้านผู้ใหญ่อุญ ถนนพัฒนา ถนนบุญทำดี และถนนค้าสหลวงตัดใหม่ พื้นที่ดังกล่าวเป็นบริเวณที่เข้าถึงได้สะดวก มีความพร้อมของระบบสาธารณูปโภค





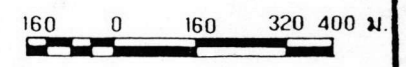
แสดง คักยภาพของพื้นที่ที่อยู่อาศัย

สัญลักษณ์

	98 - 122	ต่ำ
	123 - 147	ค่อนข้างต่ำ
	148 - 172	ปานกลาง
	173 - 197	ค่อนข้างสูง
	198 - 222	สูง

การศึกษาเพื่อวางแผนรองรับการขยายตัวของชุมชนเมืองบ้านโป่ง จ.ราชบุรี

แผนที่ 6.2








มาตราส่วน

ไม่ไกลจากสาธารณูปการต่าง ๆ เช่น โรงเรียน โรงพยาบาล และสถานที่ราชการ ตลอดจนไม่ไกลจากย่านศูนย์กลางเมือง และราคาที่ดินบริเวณพื้นที่ดังกล่าวยังอยู่ในระดับต่ำ เหมาะในการพัฒนาพื้นที่ให้เป็นที่อยู่อาศัย และมีพื้นที่ว่างพอที่จะรองรับการขยายตัวของที่อยู่อาศัย ส่วนพื้นที่มีลำดับศักยภาพค่อนข้างสูงแต่กระจายออกไปในพื้นที่โดยรอบ โดยพื้นที่ที่เป็นบริเวณที่เข้าถึงได้สะดวกจะมีศักยภาพสูงกว่าบริเวณอื่น ๆ

2. ศักยภาพของการใช้ที่ดินเพื่อพาณิชย์กรรม

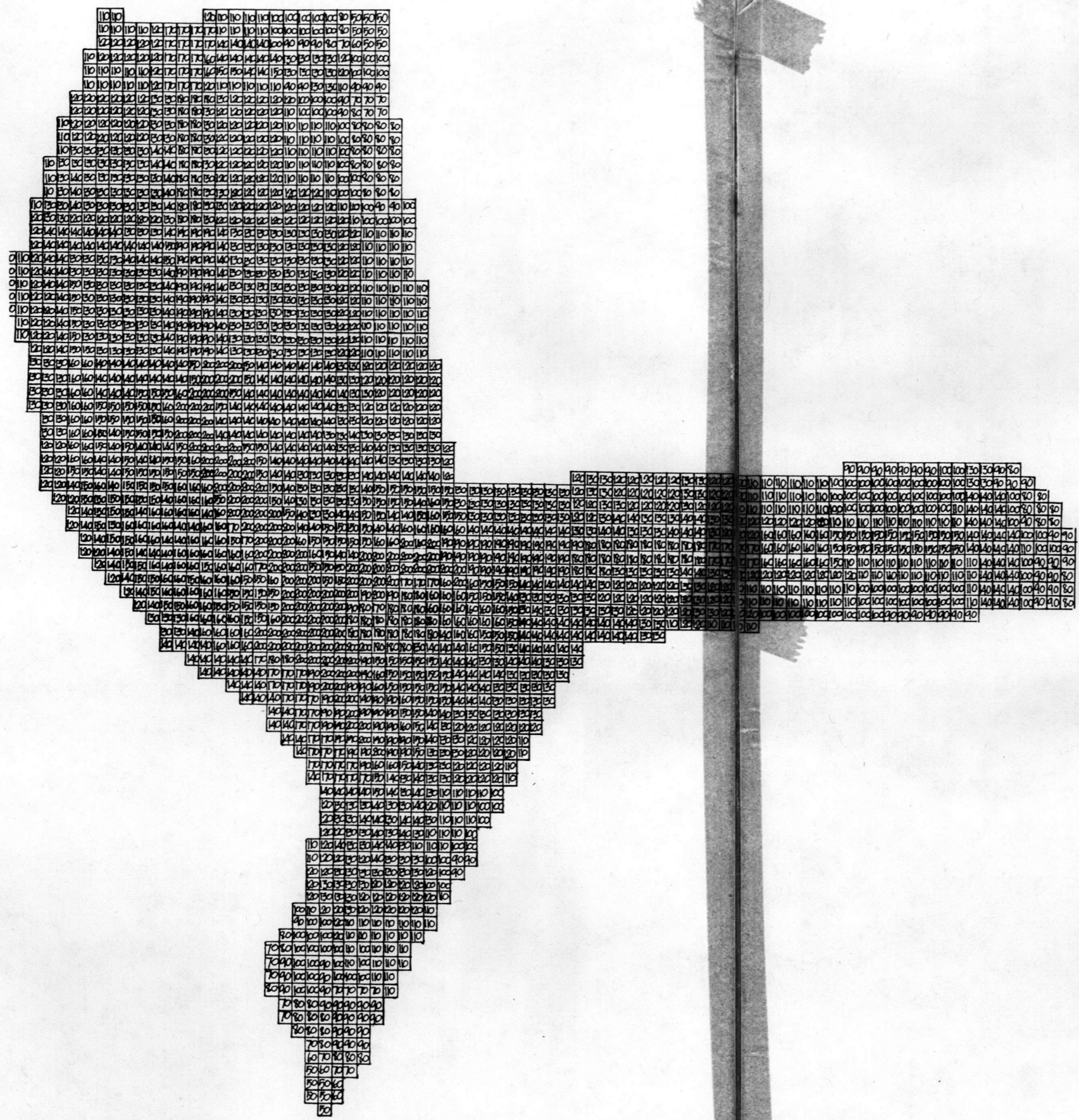
มีปัจจัยที่กำหนดศักยภาพในการใช้ที่ดิน 4 ปัจจัย ผลการรวมคะแนนและการแบ่งช่วงลำดับของศักยภาพจะได้พื้นที่ที่มีศักยภาพในการพัฒนาดังนี้ (แผนที่ 6.3 และ 6.4)

ตารางที่ 6.4 แสดงศักยภาพของการใช้ที่ดินเพื่อพาณิชย์กรรม

ลำดับศักยภาพ	ช่วงคะแนนของศักยภาพ	จำนวนพื้นที่		
		ไร่	ตร.กม.	ร้อยละ
ต่ำ 	50-80	90.05	0.15	4.95
ค่อนข้างต่ำ 	81-111	328.15	0.52	18.04
ปานกลาง 	112-142	749.30	1.20	41.21
ค่อนข้างสูง 	143-173	362.20	0.58	19.91
สูง 	174-204	289.05	0.46	15.89

ศักยภาพของพื้นที่เพื่อพาณิชย์กรรมที่มีศักยภาพสูง มีพื้นที่ 289.05 ไร่ หรือร้อยละ 15.89 ของพื้นที่ชุมชนทั้งหมด ส่วนใหญ่อยู่บริเวณย่านการค้าเดิมของชุมชนเมืองบ้านโป่ง คือ บริเวณถนนแสงชูโตหน้าสถานีรถไฟขึ้นไปจนถึงวงเวียนนาฬิกา ถนนประจักษ์นคม ถนนริมน้ำ บางช่วงของถนนทรงพล ส่วนพื้นที่มีศักยภาพสูงที่ต่อเนื่องกับย่านพาณิชย์กรรมเดิมได้ขยายตัวขึ้นไปทางด้านเหนือของชุมชนเป็นส่วนใหญ่ ตั้งแต่บริเวณวงเวียนนาฬิกาขึ้นไปตามแนวถนนแสงชูโต ซึ่ง

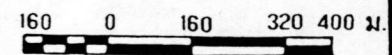




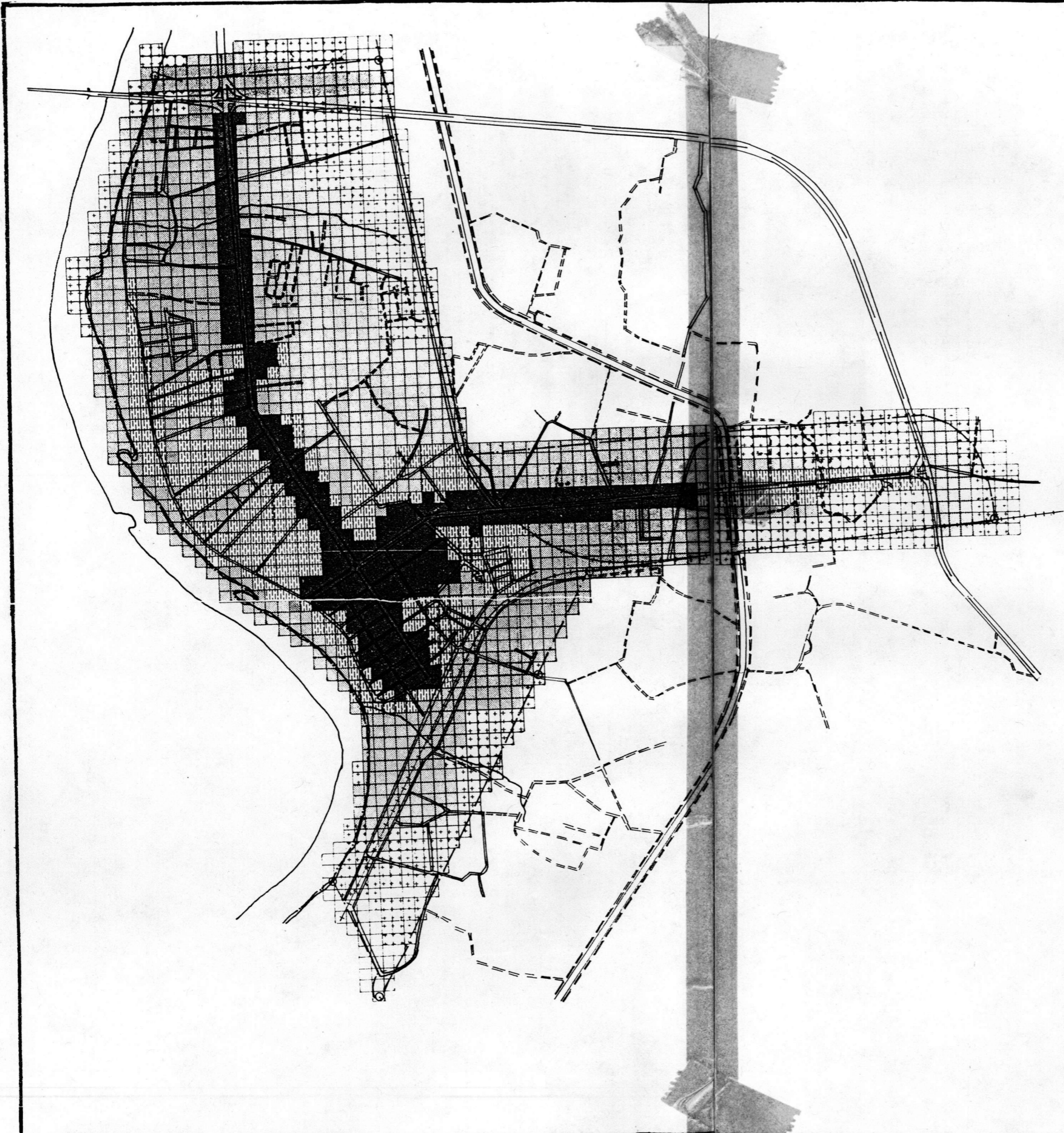
แสดง ค่าคะแนนของพื้นที่พาณิชยกรรม

การศึกษาเพื่อวางแผนรองรับการขยายตัว  
ของชุมชนเมืองบ้านโป่ง จ.ราชบุรี

แผนที่ 6.3








มาตราส่วน



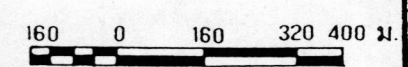
แสดง คักยภาพของพื้นที่พาณิชยกรรม

สัญลักษณ์

	50 - 80	ต่ำ
	81 - 111	ค่อนข้างต่ำ
	112 - 142	ปานกลาง
	143 - 173	ค่อนข้างสูง
	174 - 204	สูง

การศึกษาเพื่อวางแผนรองรับการขยายตัว  
ของชุมชนเมืองบ้านโป่ง จ.ราชบุรี

แผนที่ 6.4








มาตราส่วน

เป็นถนนสายหลักของเมือง พื้นที่ที่มีศักยภาพค่อนข้างสูงจะเกาะกลุ่มอยู่บริเวณรอบ ๆ พื้นที่ที่มีศักยภาพสูง ส่วนพื้นที่ที่มีศักยภาพรองลงมาจะกระจายออกไปรอบ ๆ พื้นที่ลุ่มมา

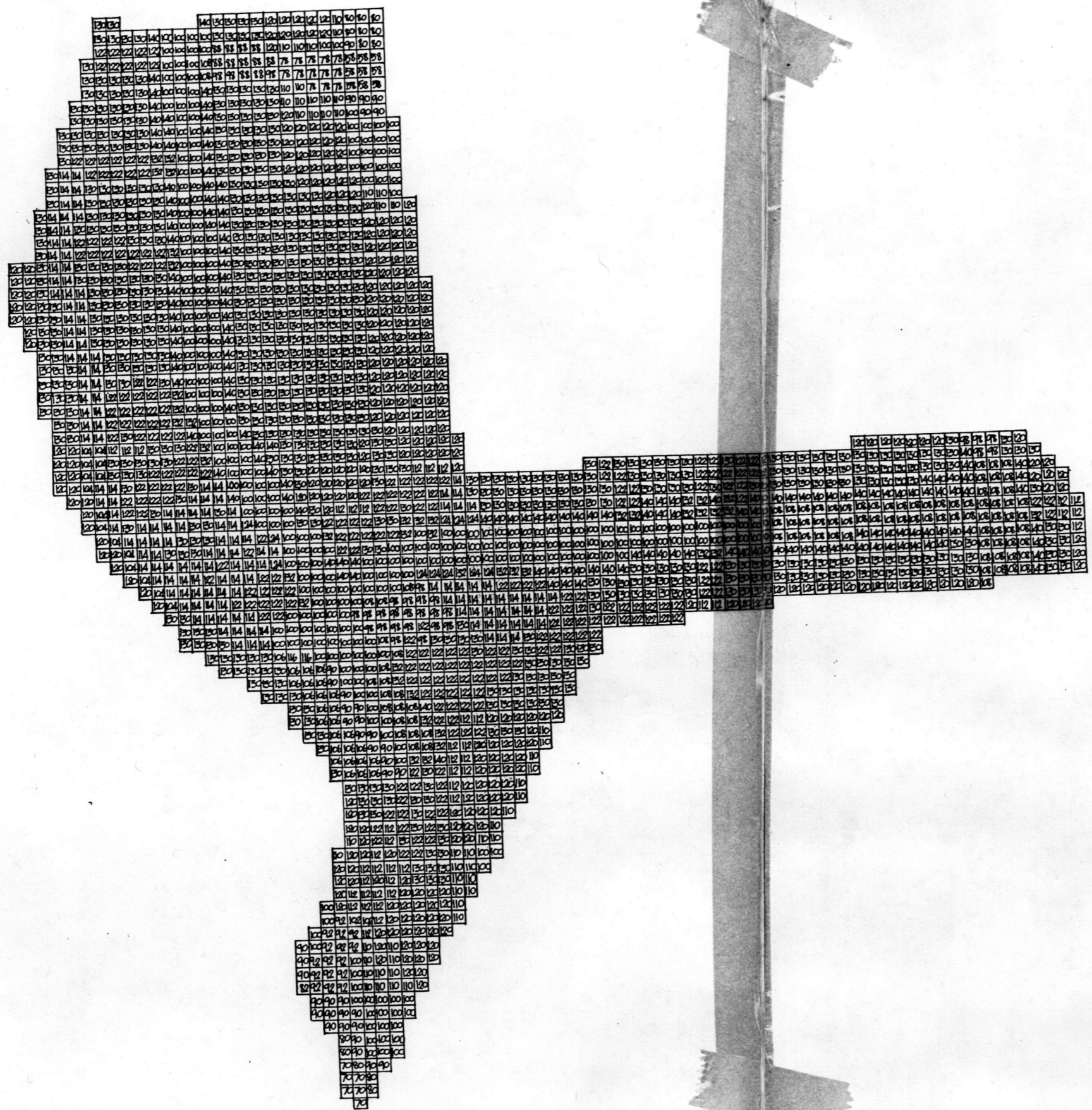
3. ศักยภาพของการใช้ที่ดินเพื่ออุตสาหกรรม

มีปัจจัยกำหนดศักยภาพในการใช้ที่ดิน 3 ปัจจัย ผลการรวมคะแนนและการแบ่งช่วงลำดับของศักยภาพ จะได้พื้นที่ที่มีศักยภาพในการพัฒนาพื้นที่อุตสาหกรรมดังนี้ (แผนที่ 6.5 และ 6.6)

ตารางที่ 6.5 แสดงศักยภาพของการใช้ที่ดินเพื่ออุตสาหกรรม

ลำดับศักยภาพ	ช่วงคะแนนของศักยภาพ	จำนวนพื้นที่		
		ไร่	ตร.กม.	ร้อยละ
ต่ำ 	58-74	15.33	0.02	0.84
ค่อนข้างต่ำ 	75-91	63.21	0.10	3.48
ปานกลาง 	92-108	495.00	1.79	27.22
ค่อนข้างสูง 	109-125	822.17	1.32	45.21
สูง 	126-142	423.04	0.68	23.25

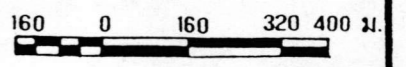
ศักยภาพของพื้นที่เพื่ออุตสาหกรรมที่มีศักยภาพสูง มีพื้นที่ 423.04 ไร่ หรือร้อยละ 23.25 ของพื้นที่ชุมชนทั้งหมด โดยอยู่ในพื้นที่ 2 บริเวณด้วยกันคือ พื้นที่ทางด้านเหนือของชุมชนบริเวณถนนแสงชูโต และพื้นที่บางส่วนของถนนเลียบริมแม่น้ำแม่กลอง และพื้นที่ด้านตะวันออกบริเวณถนนทรงพล ซึ่งเป็นย่านอุตสาหกรรมเก่าและอุตสาหกรรมส่วนใหญ่ของชุมชนจะตั้งอยู่ทางพื้นที่ด้านตะวันออก พื้นที่ทั้งสองบริเวณมีความสะดวกในการเข้าถึง และเป็นถนนสายหลักของชุมชน



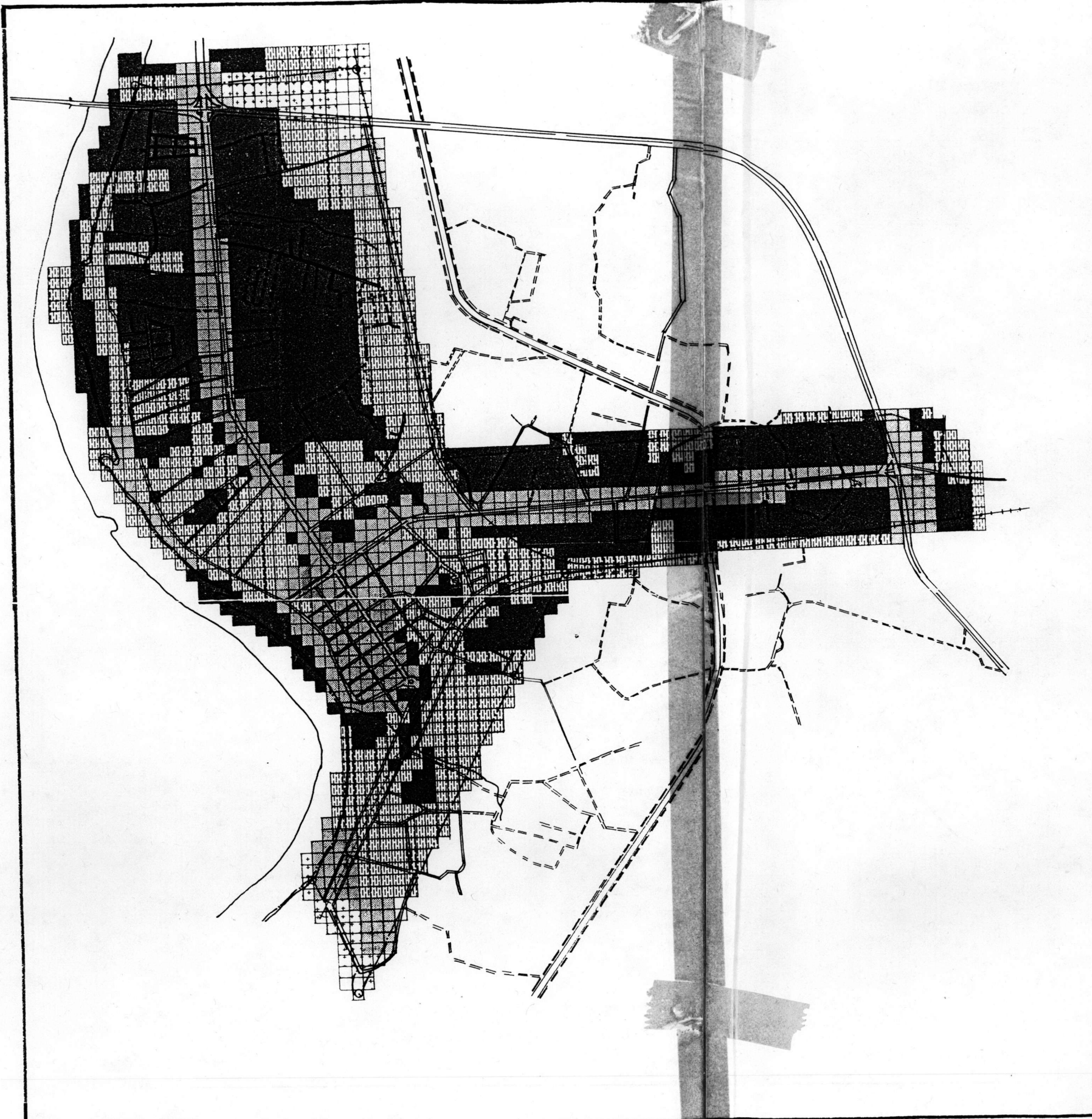
แสดง ค่าคะแนนของพื้นที่อุตสาหกรรม

การศึกษาเพื่อวางแผนรองรับการขยายตัว  
ของชุมชนเมืองบ้านโป่ง จ.ราชบุรี

แผนที่ 6.5








มาตราส่วน



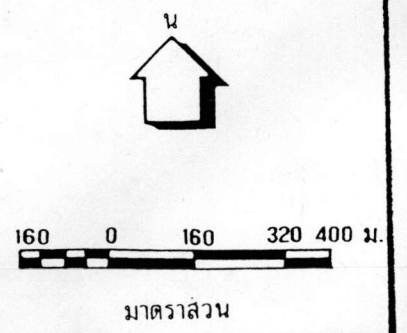
แสดง ศักยภาพของพื้นที่อุตสาหกรรม

สัญลักษณ์

	58 - 74	ต่ำ
	75 - 91	ค่อนข้างต่ำ
	92 - 108	ปานกลาง
	109 - 125	ค่อนข้างสูง
	126 - 142	สูง

การศึกษาเพื่อวางแผนรองรับการขยายตัวของชุมชนเมืองบ้านโป่ง จ.ราชบุรี






แผนที่ 6.6



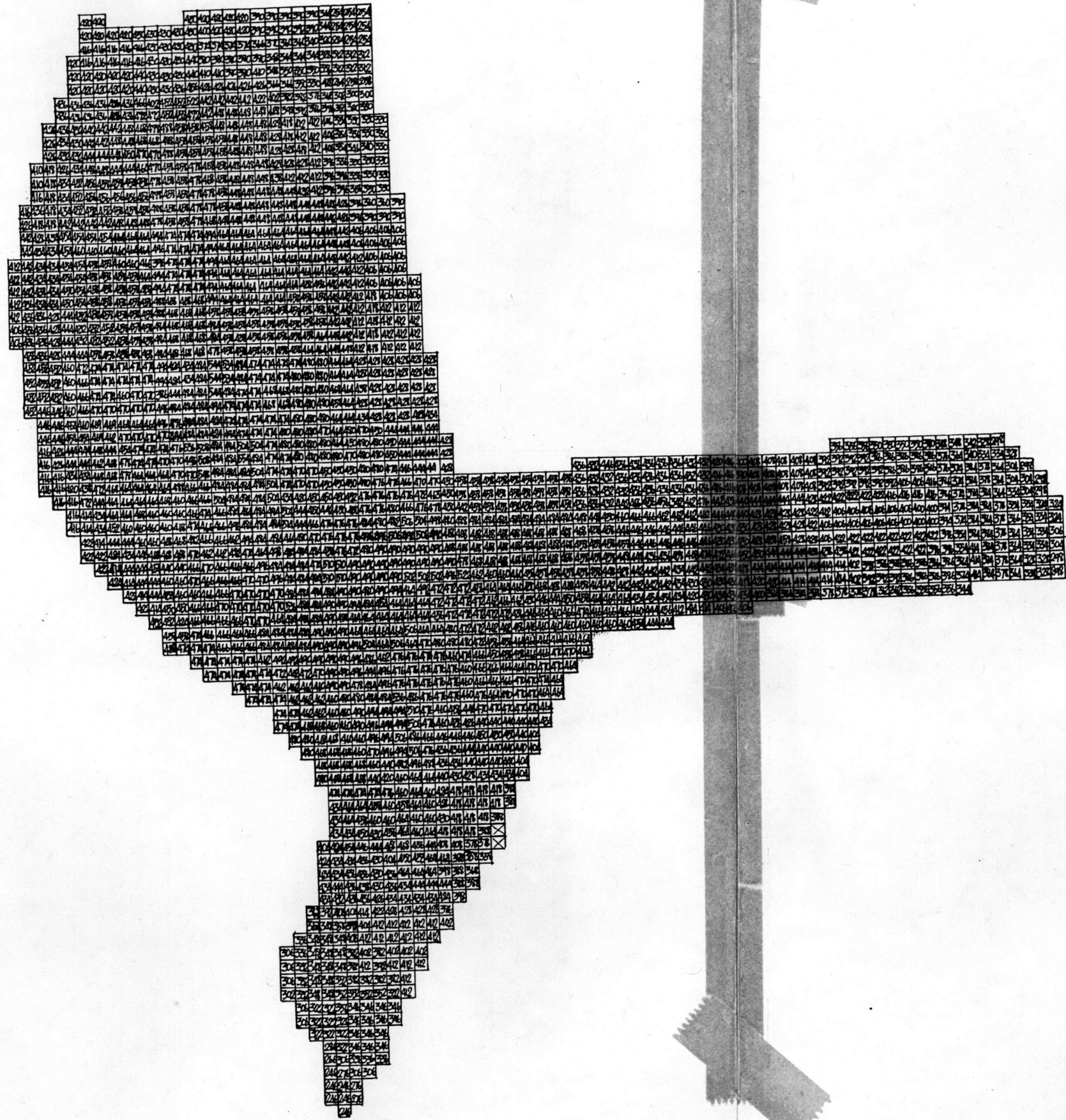
ศึกษาภาพรวมของพื้นที่ชุมชนเมืองบ้านโป่ง

จากการวิเคราะห์ศึกษาภาพของพื้นที่เพื่อที่อยู่อาศัย พาณิชยกรรม และอุตสาหกรรม โดยนำเอาค่าคะแนนของพื้นที่ทั้งสามประเภทมารวมกัน เพื่อหาศึกษาภาพของพื้นที่ทั้งหมด เพื่อเป็นสิ่งพิจารณาว่าสมควรจะใช้ประโยชน์เพื่อกิจกรรมประเภทใด และพื้นที่ใดเหมาะสมสำหรับรองรับการขยายตัวของชุมชนในอนาคต แต่ทั้งนี้จะต้องสอดคล้องกับสภาพทางกายภาพ เศรษฐกิจ และสังคมของชุมชน ตลอดจนแผนนโยบายการพัฒนาในระดับต่าง ๆ ผลการรวมคะแนนและการแบ่งช่วงลำดับของศึกษาภาพรวมมีดังนี้ (แผนที่ 6.7 และ 6.8)

ตารางที่ 6.6 แสดงศึกษาภาพรวม

ลำดับศึกษาภาพ	ช่วงคะแนนของศึกษาภาพ	จำนวนพื้นที่		
		ไร่	ตร.กม.	ร้อยละ
ต่ำ 	246-301	32.24	0.05	1.77
ค่อนข้างต่ำ 	302-357	150.17	0.24	8.26
ปานกลาง 	358-413	348.39	0.56	19.16
ค่อนข้างสูง 	414-469	766.90	1.23	42.17
สูง 	470-525	521.05	0.83	28.64

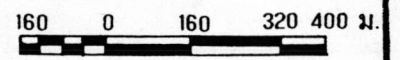
ศึกษาภาพรวมของพื้นที่ที่มีศึกษาภาพสูง มีพื้นที่ 521.05 ไร่ หรือร้อยละ 28.64 ของพื้นที่ชุมชนทั้งหมด โดยอยู่บริเวณถนนแสงชูโตตั้งแต่หน้าสถานีรถไฟขึ้นไปทางด้านเหนือของชุมชน ถนนทรงพลตั้งแต่บริเวณริมน้ำถึงถนนโหมหิตสกุล ถนนประชานิม ถนนเข้าวัดลาด ถนนข้างโรงพยาบาล ถนนสิทธิกิจ ถนนค่ายหลวงตัดใหม่ ถนนพัฒนา ถนนบุญทาดิ ถนนเพิ่มสุข ซอยเทพการ และซอยรุ่งโรจน์ ซึ่งพื้นที่ที่มีศึกษาภาพสูงของชุมชนส่วนใหญ่จะอยู่ทางด้านเหนือ ส่วนพื้นที่ที่มีศึกษาภาพค่อนข้างสูงจะแผ่กระจายออกไปในพื้นที่รอบ ๆ ของพื้นที่ที่มีศึกษาภาพสูง ส่วนพื้นที่ที่มีศึกษาภาพค่อนข้างต่ำและต่ำจะอยู่ทางด้านใต้สุดของชุมชนบริเวณถนนราษฎร์ร่วมใจ ถนนวิจิตรกรรมรส และด้านตะวันออกสุดของพื้นที่ชุมชน



แสดง ค่าคะแนนรวมของพื้นที่

การศึกษาเพื่อวางแผนรองรับการขยายตัว  
ของชุมชนเมืองบ้านโป่ง จ.ราชบุรี






แผนที่ 6.7



มาตราส่วน

แสดง ศักยภาพรวมของพื้นที่

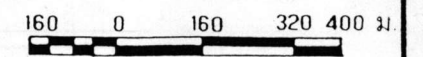
สัญลักษณ์

-  246 - 301 ต่ำ
-  39 - 357 ค่อนข้างต่ำ
-  368 - 413 ปานกลาง
-  414 - 469 ค่อนข้างสูง
-  470 - 525 สูง



การศึกษาเพื่อวางแผนรองรับการขยายตัวของชุมชนเมืองบ้านโป่ง จ.ราชบุรี

แผนที่ 6.8



มาตราส่วน



ศึกษาสภาพในการพัฒนาการให้ประโยชน์ที่ดินเพื่อรองรับการขยายตัวของชุมชนเมืองบ้านโป่ง

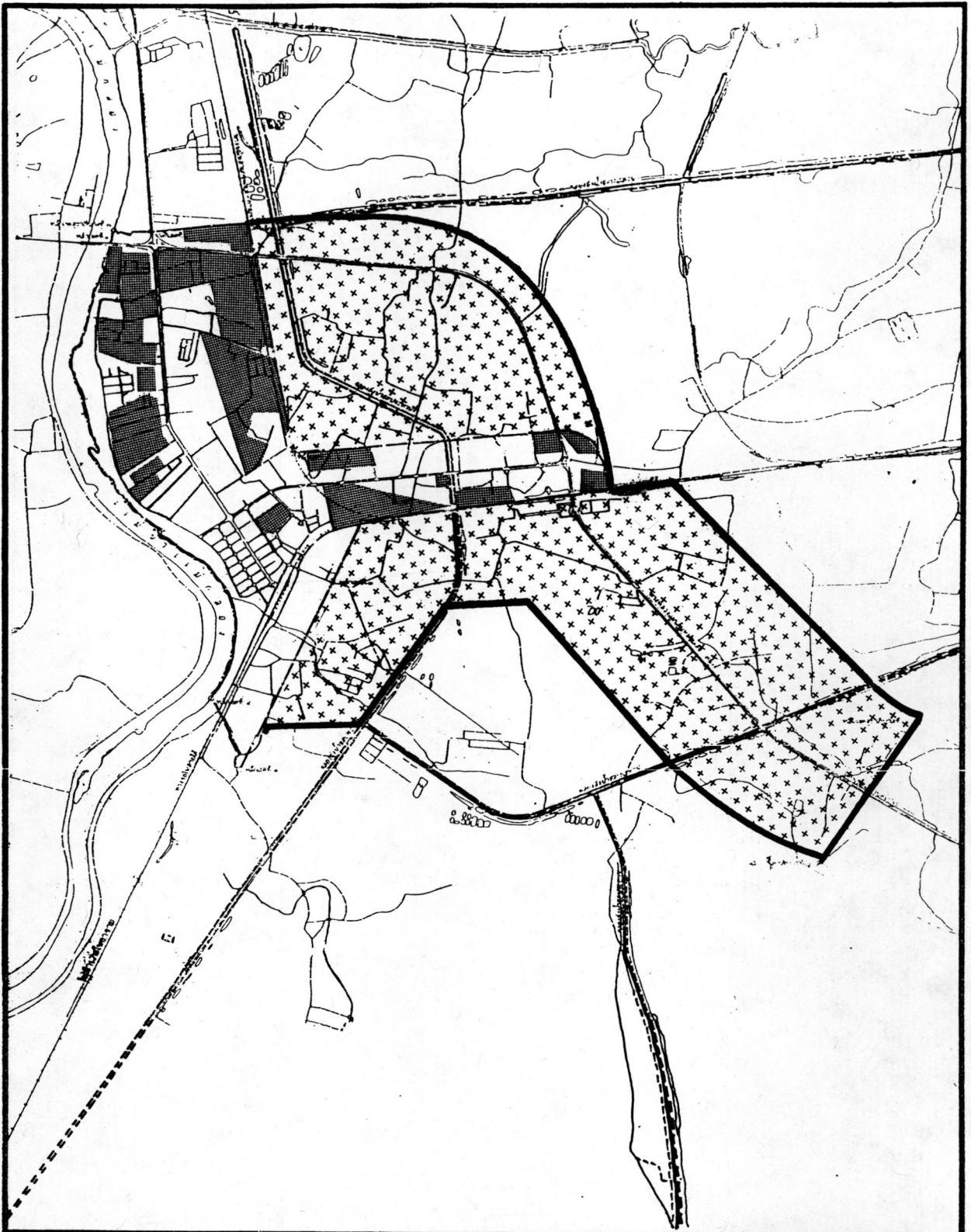
จากการศึกษาวิเคราะห์สภาพของพื้นที่ ประกอบกับการพิจารณาสภาพทางสภาพและทิศทางการขยายตัวของชุมชน พื้นที่ที่เหมาะสมสำหรับรองรับการขยายตัวของชุมชนเมืองบ้านโป่ง ในอนาคตมีดังนี้ คือ

1. พื้นที่ด้านเหนือของชุมชนเหมาะสมอย่างยิ่งในการพัฒนาและรองรับการขยายตัวของชุมชนในอนาคต เนื่องจากเป็นบริเวณที่มีสภาพสูง มีถนนแอสฟัลต์เป็นถนนสายหลักเชื่อมการติดต่อกับพื้นที่ต่าง ๆ ที่อยู่นอกเขตเทศบาลกับศูนย์กลางชุมชนได้สะดวก ประกอบกับพื้นที่เป็นที่ราบกว้างใหญ่กว่าพื้นที่ด้านตะวันออกและด้านใต้ ซึ่งเป็นบริเวณที่อยู่อาศัยไม่หนาแน่นมาก มีพื้นที่ว่างที่ยังไม่ได้ใช้ประโยชน์เหมาะสมสำหรับรองรับการขยายตัวของชุมชน ได้แก่ บริเวณถนนห้างประปาใหม่ ถนนพัฒนา ถนนบุญทาคี ถนนท่าหลวงตัดใหม่ ถนนสิทกกิจ ถนนไกรฤกษ์ ถนนบ้านโป่งใหม่ ถนนผู้ใหญ่มณี และถนนเฉลิมพระเกียรติ ร.9 ประกอบกับพื้นที่บริเวณนี้ไม่มีเส้นทางรถไฟ และคลองส่งน้ำชลประทานตัดผ่านพื้นที่ ดังนั้นการใช้ที่ดินและทิศทางการขยายตัวของชุมชนในปัจจุบันจึงสอดคล้องกับสภาพรวมของพื้นที่ ทิศทางการขยายตัวของชุมชนที่ขึ้นไปทางพื้นที่ด้านเหนือจึงเหมาะสม แต่ควรจะให้ขยายอยู่ในพื้นที่เขตเทศบาลเท่านั้น แนวโน้มที่จะขยายตัวต่อเนื่องออกไปยังพื้นที่นอกเขตเทศบาล ได้แก่ พื้นที่ตำบลท่าผา และบางส่วนของตำบลปากแรตนั้น ควรให้มีการขยายตัวได้เฉพาะเพียงบางส่วน เนื่องจากพื้นที่ดังกล่าวเป็นที่ตั้งของหน่วยราชการต่าง ๆ ที่ใช้พื้นที่มาก ได้แก่ สำนักงานการไฟฟ้าส่วนภูมิภาค ส่วนทำไม้บ้านโป่ง องค์การอุตสาหกรรมป่าไม้ หน่วยปฏิบัติการเรือชุดที่ 43 หมวดการทางท่าผา แขวงการทางบ้านโป่ง และยังเป็นที่ตั้งของโรงงานอุตสาหกรรมขนาดใหญ่ เช่น โรงงานอุตสาหกรรมผลิตน้ำตาล ผลิตกระดาษและเยื่อกระดาษ และอุตสาหกรรมผลิตผงชูรส เป็นต้น

2. พื้นที่ด้านตะวันออก เป็นพื้นที่ที่มีความเหมาะสมรองจากพื้นที่ด้านเหนือ เป็นพื้นที่ที่ติดต่อกับศูนย์กลางชุมชนได้สะดวกเช่นกัน โดสมิถนทรงพลเป็นถนนสายหลักเชื่อมการติดต่อกับพื้นที่อื่น ๆ แต่พื้นที่ขนาดเล็กกว่าพื้นที่ด้านเหนือ และยังมีพื้นที่ว่างเหลืออยู่บ้าง สามารถที่จะพัฒนาพื้นที่ให้เกิดประโยชน์ได้



3. นอกจากพื้นที่ในเขตเทศบาลเมืองบ้านโป่งแล้ว พื้นที่นอกเขตที่อยู่ในตำบลปากแรตทางด้านตะวันออกและตำบลส่วนแก้วทางด้านใต้ ซึ่งเป็นพื้นที่ที่อยู่ต่อเนื่องกับเขตเทศบาลจะเป็นพื้นที่รองรับการขยายตัวของชุมชนเมืองในอนาคต เนื่องจากพื้นที่ในเขตเทศบาลมีขนาดเล็ก ไม่เพียงพอต่อความต้องการ ซึ่งในปี พ.ศ. 2544 จากการคาดประมาณการใช้ที่ดินของชุมชนเมือง มี

ความต้องการใช้พื้นที่เพิ่มมากขึ้นประมาณ 203.03 ไร่ พื้นที่ที่ลู่คู่ต่อเนื่องกับเขตเทศบาลทางด้านตะวันออก ได้แก่ พื้นที่ระหว่างทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 323 (บ้านโป่ง-กาญจนบุรี) ถนนเลี้ยวเมือง และทางรถไฟสายหนองปลาตุก-กาญจนบุรี มีพื้นที่ประมาณ 991 ไร่ และพื้นที่ด้านใต้บริเวณสองฟากของทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 323 มีพื้นที่ประมาณ 1,264 ไร่ (แผนที่ 6.9) ซึ่งจะมีพื้นที่เพียงพอในการรองรับการขยายตัวของชุมชนในอนาคต พื้นที่ทั้งสองบริเวณเป็นพื้นที่ที่เหมาะสมในการรองรับการขยายตัวของชุมชนมากกว่าบริเวณอื่น ๆ และแนวโน้มในอนาคตควรมีการเปลี่ยนแปลงเขตเทศบาลเมืองบ้านโป่ง ให้มีการขยายพื้นที่เพิ่มขึ้นโดยครอบคลุมพื้นที่ทั้งสองบริเวณด้วย เนื่องจากเป็นพื้นที่ที่ลู่คู่ต่อเนื่องกับเขตเทศบาลสามารถติดต่อกับศูนย์กลางเมืองได้โดยสะดวก และมีโครงข่ายของสาธารณูปโภคครอบคลุมไปถึงพื้นที่บางส่วนแล้ว เช่น ถนน ไฟฟ้า และประปา เป็นต้น พื้นที่ส่วนใหญ่ยังเป็นสวนและไร่ลู่คู่ มีการกระจายตัวของที่อยู่อาศัยต่อเนื่องออกไปนอกเขตเทศบาล เป็นที่อยู่อาศัยที่มีความหนาแน่นน้อย เมื่อมีการใช้พื้นที่เพิ่มมากขึ้นในอนาคตพื้นที่เหล่านี้สามารถพัฒนาให้เป็นเมืองต่อเนื่องกับเขตเทศบาลได้ และการขยายตัวของเมืองสามารถขยายออกไปได้โดยรอบพื้นที่ โดยไม่จำกัดการขยายตัวลู่ในทิศทางใดทิศทางหนึ่ง หรือไม่ขยายไปตามแนวเส้นทางคมนาคมสายหลักเพียงอย่างเดียว พื้นที่ทั้งสองบริเวณอยู่ในเขตผังเมืองรวมสามารถที่จะควบคุมและจัดระเบียบการใช้ประโยชน์ที่ดินให้มีประสิทธิภาพ และให้การขยายตัวเมืองไปในทิศทางที่เหมาะสม

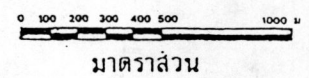


การศึกษาเพื่อวางแผนรองรับการขยายตัวของชุมชนเมืองบ้านโป่ง จ.ราชบุรี

แสดง พื้นที่รองรับการขยายตัวของชุมชนเมืองบ้านโป่ง  
สัญลักษณ์

-  พื้นที่ในเขตเทศบาล
-  พื้นที่นอกเขตเทศบาล

แผนที่ 6.9



มาตราส่วน