

บทที่ 5

การวิเคราะห์พื้นที่ชุมชน

การวิเคราะห์พื้นที่ชุมชนมีวัตถุประสงค์เพื่อ

1. วิเคราะห์พื้นที่เมืองซึ่งมีปัญหาการใช้ที่ดินปัจจุบัน เพื่อกำหนดนโยบายการแก้ไขปัญหาลำหรับการใช้ที่ดินของชุมชนในปัจจุบัน
2. วิเคราะห์พื้นที่ว่างที่เหมาะสมสำหรับ การขยายพื้นที่ชุมชนในอนาคต
3. วิเคราะห์คุณค่าพื้นที่ตามแนวพัฒนาเพื่อกำหนดการใช้ที่ดินให้เหมาะสม

ผลจากการวิเคราะห์ทั้งสามประการจะนำไปพิจารณาพร้อมกับผลจากการคาดประมาณในบทที่ 4 เพื่อกำหนดนโยบายการใช้ที่ดินในบทที่ 6 ต่อไป

การวิเคราะห์พื้นที่เมืองซึ่งมีปัญหาการใช้ที่ดินในปัจจุบัน

จากการศึกษาประวัติความเป็นมาและสภาพปัจจุบันของเมืองนครราชสีมาในบทที่ 3 ได้สรุปปัญหาสำคัญที่เกี่ยวข้องเนื่องกับการใช้ที่ดินไว้อย่างกว้าง ๆ แต่ยังมีโครงการที่ตั้งพื้นที่ซึ่งเป็นปัญหาในบทนี้จึงวิเคราะห์ปัญหาสัมพันธ์กับพื้นที่ตามสภาพปัญหาที่เกิดขึ้นดังนี้

1. พื้นที่ชุมชนซึ่งขาดแคลนสาธารณูปโภค และสาธารณูปการ

พิจารณาพื้นที่ชุมชนที่อยู่นอกขอบเขตการให้บริการ เพื่อกำหนดนโยบายการวางโครงข่ายสาธารณูปโภค และสาธารณูปการ ซึ่งจะช่วยบรรเทาความเดือดร้อนของชุมชนในปัจจุบัน สาธารณูปโภค และสาธารณูปการพื้นฐานที่สำคัญแล่นมาพิจารณาได้แก่ ไฟฟ้า ประปา การขนส่งมวลชน และสถานศึกษา

การวิเคราะห์ใช้วิธีฉายภาพเชิงซ้อน (OVERLAY TECHNIQUE) ระหว่างแผนที่การใช้ที่ดินปี พ.ศ.2518 ซึ่งแสดงขอบเขตพื้นที่ตั้งชุมชนในปัจจุบัน (BUILT UP AREA)



กับแผนที่แสดงขอบเขตพื้นที่ซึ่งได้รับบริการไฟฟ้า ประปา ขนส่งมวลชน และสถานศึกษา (แผนที่ 42, 43, 44, 45, 46) ซึ่งทำให้สามารถ LOCATED พื้นที่ชุมชนที่ขาดแคลนไฟฟ้า ประปา การขนส่งมวลชน และการศึกษาตามแผนที่

1.1 พื้นที่ชุมชนที่ขาดแคลนบริการประปา

จากแผนที่วิเคราะห์ 45 พบว่า ในปัจจุบันชุมชนเมืองมีพื้นที่ชุมชนที่ได้รับบริการทั้งหมด 6657 ไร่ ซึ่งเกินกว่าขอบเขตเทศบาลที่อยู่ในภาระหน้าที่ของประชาเทศบาลโดยตรงถึง 3687 ไร่ พื้นที่ชุมชนที่ยังขาดแคลนบริการประปา มีทั้งหมด 633.9 ไร่ คิดเป็น 8.7% ของพื้นที่ชุมชนทั้งหมด ซึ่งได้แก่ พื้นที่ชุมชนนอกเขตเทศบาลคอนเท็นออลอง ฟากถนน BY PASS และถนนสุรนารายณ์ คิดเป็นพื้นที่ที่ขาดแคลน 216 ไร่ ซึ่งส่วนใหญ่เป็นชุมชนที่กึ่งอยู่กระจัดกระจาย และมีความหนาแน่นต่ำ พื้นที่ซึ่งขาดแคลนบริเวณตะวันตกเฉียงใต้ระหว่างถนนบึงขงชัย และเขตทหารมีทั้งหมด 214.7 ไร่ และบริเวณตะวันออกเฉียงใต้ระหว่างสองฟากถนนโชคชัย ประมาณ 143.9 ไร่ พื้นที่เหล่านี้เป็นชุมชนนอกเขตเทศบาล ที่มีความต่างระดับจากแหล่งค่น้ำเกินกว่า 20 เมตร ทำให้ไม่สามารถจ่ายน้ำจากถังจ่ายน้ำรวมของเทศบาลได้ จะต้องมีสถานีย่อยเพื่อเพิ่มแรงค่น้ำอีกทอดหนึ่ง ซึ่งทำให้ต้องเสียค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้น และไม่คุ้มค่ากับการลงทุน เพราะยังมีความหนาแน่นเบาบาง

1.2 พื้นที่ชุมชนที่ขาดแคลนบริการไฟฟ้า






จากแผนที่วิเคราะห์ 45 พบว่า พื้นที่ชุมชนเมืองนครราชสีมามีโครงข่าย บริการไฟฟ้าค่อนข้างสมบูรณ์ พื้นที่ชุมชนที่ได้รับบริการไฟฟ้าทั้งหมด 7061.3 ไร่ คิดเป็น 96.8% ของพื้นที่ชุมชนทั้งหมด และมีพื้นที่ชุมชนที่ยังไม่ได้รับบริการเพียง 229.7 ไร่ คิดเป็น 3.2% ของพื้นที่ทั้งหมด ซึ่งส่วนใหญ่ได้แก่ บริเวณชุมชนนอกเขตเทศบาลทางคอนเท็นออลอง BY PASS และถนนสุรนารายณ์

1.3 พื้นที่ชุมชนที่ขาดแคลนบริการขนส่งมวลชน

การขนส่งมวลชนเป็นสาธารณูปการสำคัญและจำเป็นต่อการสัญจรของประชากรเมือง จากแผนที่ 42 พบว่าพื้นที่ชุมชนเมืองนครราชสีมาขาดแคลนบริการ

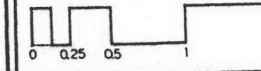
แสดง

พื้นที่ภายนอกขอบเขต
การบริการสาธารณะ
และด้านสาธารณูปโภค

-  พื้นที่ภายนอกขอบเขตบริการระบบขนส่งมวลชน
-  พื้นที่ภายนอกขอบเขตบริการระบบขนส่งมวลชนและระบบจ่ายน้ำ
-  พื้นที่ภายนอกขอบเขตบริการระบบขนส่งมวลชนและระบบจ่ายน้ำ
-  พื้นที่ภายนอกขอบเขตบริการสาธารณูปโภค
-  พื้นที่ภายนอกขอบเขตบริการระบบไฟฟ้า, ประปา



แผนที่ เมืองนคร



ที่มั่ง 8 จากแผนที่ 30, 42,

ขนส่งมวลชนอยู่อีกมากถึง 1892.28 ไร่ คิดเป็น 25.9% ของพื้นที่ทั้งหมด ทั้งนี้เนื่องจาก
เส้นทางขนส่งมวลชนมักจะมีเฉพาะถนนสายหลักและกรูจุกตัวภายในศูนย์กลางเมือง (ดู
แผนที่ 42 ประกอบ) แต่ในบริเวณถนนสายรอง ซึ่งมักเป็นที่ตั้งย่านพักอาศัยยังไม่มี
เส้นทางขนส่งมวลชนผ่าน ดังนั้น การสัญจรติดขัดของประชาชนจากย่านพักอาศัยเข้าสู่
ศูนย์กลางเมืองซึ่งเป็นแหล่งงาน จึงไม่สะดวก

1.4 พื้นที่ชุมชนซึ่งขาดแคลนบริการการศึกษา

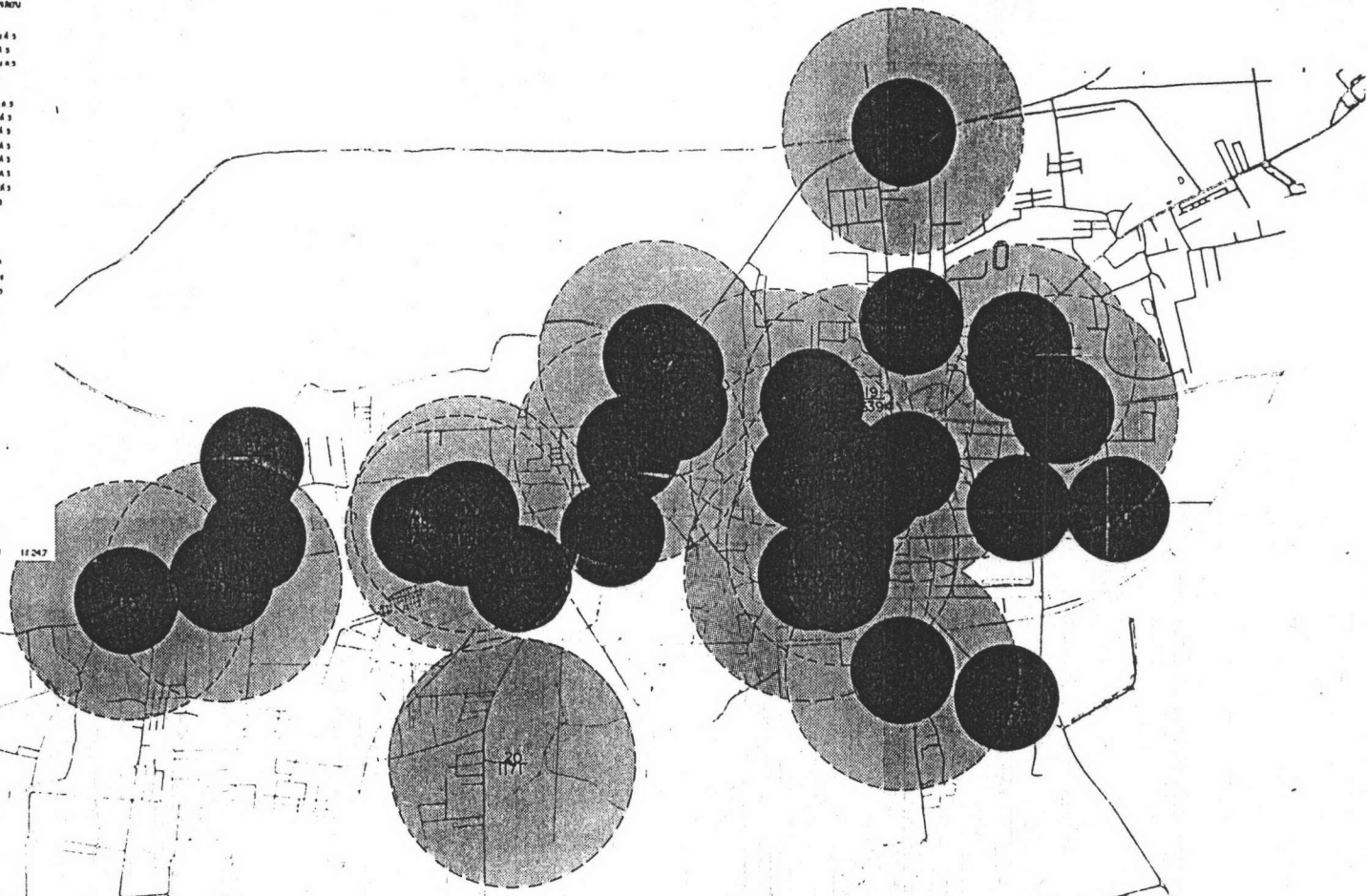
พิจารณาพื้นที่ชุมชนที่อยู่นอกขอบข่ายบริการ โรงเรียน ประถมและ
มัธยม โดยการฉายภาพซ้อน ระหว่างแผนที่การใช้ที่ดินปี 2518 และแผนที่
ซึ่งแสดงขอบข่ายพื้นที่ซึ่งได้รับบริการ โรงเรียน

กำหนดให้โรงเรียนประถม สามารถให้บริการในรัศมีพื้นที่ 400 เมตร
และโรงเรียนมัธยมสามารถให้บริการในรัศมีพื้นที่ 800 เมตร ซึ่งเป็นไปตามมาตรฐาน
การเคหะแห่งชาติ พื้นที่ชุมชนที่อยู่นอกขอบข่ายบริการของโรงเรียน ถือว่าเป็นพื้นที่ซึ่ง
ขาดแคลนบริการการศึกษา (ดูแผนที่ 47 ประกอบ)

จากการศึกษา พบว่า พื้นที่ศูนย์กลางเมืองในปัจจุบันมีบริการ
โรงเรียนทั้งในระดับประถม และมัธยมครบถ้วน แต่พื้นที่ที่ต่อเนื่องซึ่งได้แก่ ย่านการค้า
บริเวณสุรนารี โปธิ์กลาง จอมสุรางค์ยาทร และพื้นที่ภายในคูเมืองด้านตะวันออกยัง
ขาดบริการโรงเรียนระดับประถม ส่วนชุมชนเมืองนอกเขตเทศบาล ส่วนใหญ่อยู่นอกขอบข่าย
การให้บริการโรงเรียน แต่จากการศึกษาปริมาณจำนวนนักเรียนในปัจจุบัน พบว่า มีจำนวน
ได้มาตรฐานการเคหะ ดังนั้นจึงสรุปได้ว่า ปริมาณสถานศึกษามีเพียงพอ แต่มีการกระจาย
ตัวไม่เหมาะสม เนื่องจากโรงเรียนมีขนาดใหญ่ ดังนั้นจึงสามารถรับกำลังนักเรียนได้ไกล
กว่ามาตรฐานการเคหะ ในปัจจุบันนักเรียนจึงต้องเดินทางไปโรงเรียนไกล

การแก้ไขปัญหานี้ในอนาคตจึงการส่งเสริมให้มีการจัดตั้งโรงเรียน
ขนาดเล็กกระจายอยู่ในบริเวณพื้นที่ที่ยังขาดแคลน ซึ่งจะก่อให้เกิดนอรายละเอียดของนโยบาย
เกี่ยวกับสถานศึกษาในบทที่ 6 ต่อไป



จำนวนบ้านเรือน	หมู่	ระดับความสูง
121	33	ม. 4 - 6
2612	111	อุทยาน - ม. 4.5
811	24	ม. 4.1 - ม. 4.3
1293	30	อุทยาน - ม. 4.5
1838	57	ป. - ม. 3
1103	80	ป. - ม. 3
2432	78	อุทยาน - ม. 4.5
1182	31	อุทยาน - ม. 4.5
396	16	อุทยาน - ม. 4.5
1001	27	อุทยาน - ม. 4.5
21	23	อุทยาน - ม. 4.5
820	32	อุทยาน - ม. 4.5
323	17	อุทยาน - ม. 4.5
253	12	ป. - ม. 3
400	15	อุทยาน
86	2	อุทยาน
136	3	อุทยาน
100	7	อุทยาน - ป.
3394	119	ม. 4.1 - ม. 4.3
1177	77	ม. 4.1 - ม. 4.3
1343	80	ป. - ม. 4.1
1645	83	ป. - ม. 4.1
1201	49	ป. - ป.
896	38	ป. - ป.
1004	31	ป. - ป.
420	23	ป. - ม. 4.5
784	25	ป. - ป.
844	22	ป. - ป.
1173	31	ป. - ป.
89	26	ป. - ป.
735	26	อุทยาน
1293	47	ป. - ป.
836	34	ป. - ป.
390	15	ป. - ป.
130	8	
1933	78	ป. - ม. 4.1
3739	1902	หมู่ 2 บ้านใหม่ 11.247



แผนที่

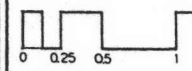
แสดง

โรงเรียน - จำนวนนักเรียน

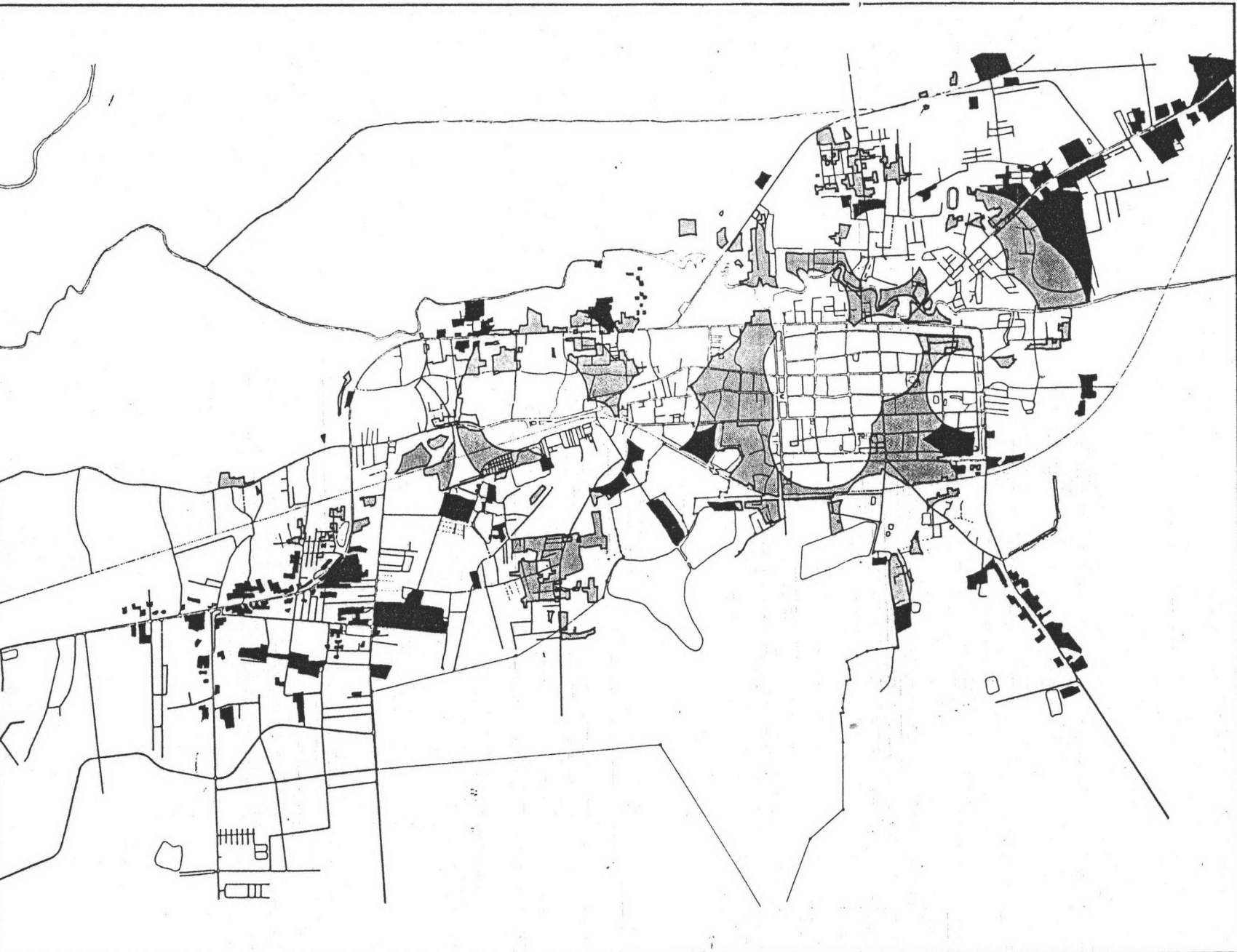
-  พื้นที่ภายในรัศมีระยะเดินทางของโรงเรียนระดับมัธยม 50
-  พื้นที่ภายในรัศมีระยะเดินทางของโรงเรียนอนุบาลและประถม

2 / 214 - ชื่อโรงเรียน จำนวนนักเรียน

แผนที่เมืองนครราชสีมา





ที่มา : วิเคราะห์ข้อมูลตาราง



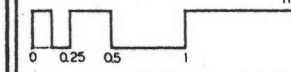
แผนที่ 47

แสดง

พื้นที่ภายนอกกรุงเทพมหานคร
การเดินทางที่พอเหมาะ
เข้าสู่ที่ตั้งของโรงเรียน

-  พื้นที่ภายนอกกรุงเทพมหานคร
โรงเรียนระดับประถม.
-  พื้นที่ภายนอกกรุงเทพมหานคร
โรงเรียนระดับประถม และ มัธยมศึกษา

แผนที่ เมืองนครราชสีมา



ที่มา : แผนที่ 30 , 46

ตารางที่ 60 รายละเอียดเกี่ยวกับแหล่งเสื่อมโทรมในเขตเมือง

ที่ตั้ง	จำนวนหลังคา เรือน	จำนวนประชากร โดยประมาณ	พื้นที่ (ไร่)	ความหนา แน่น(คน/ ไร่)	พื้นที่ปลูกสร้าง อาคารเฉลี่ย ต่อหลัง(ตร.ม.)
หลังบ้านพักรถไฟ	250	1500	24.0	62.5	154
ประตูผี	400	2400	45.6	52.6	182
หลังวัดสุทธจินดา	300	1800	32.0	56.3	170
ริมทางรถไฟ	120	720	17.0	42.4	226
หลังวัดม่วง	150	800	11.5	69.5	122
เกาะลอยประตูน้ำ	70	420	7.5	56.0	171
รวม	1290	7640	137.6	55.5	170

- หมายเหตุ 1. จำนวนประชากรโดยประมาณ หลังคาเรือน = 6 คน
 2. พื้นที่วัดจากแผนที่แสดงที่ตั้งและขนาดอาคาร กองวิศวกรรม
 สำนักผังเมือง

ปัญหาแหล่งเสื่อมโทรมของเมืองนครราชสีมา จำเป็นจะต้องได้รับการแก้ไข โดยเร่งด่วน เพราะประชากรถึงร้อยละ 8.75 ของเทศบาลเมืองนครราชสีมาต้องอาศัย อยู่ในพื้นที่ที่มีคุณสมบัติเช่นนี้ โดยเฉพาะอย่างยิ่งหากนครราชสีมาได้รับการพัฒนาให้เป็น เมืองหลัก ซึ่งจะเป็นแหล่งงานที่รองรับแรงงานที่หลั่งจากชนบทโดยรอบในภาคอีสาน ให้ อพยพเข้ามาทำงานในนครราชสีมาที่ย่อมเป็นสาเหตุซึ่งจะก่อให้เกิดแหล่งเสื่อมโทรมเพิ่มขึ้น อย่างรวดเร็วหากมิได้มีการวางมาตรการแก้ไข และป้องกันเอาไว้ล่วงหน้า และเมือง นครราชสีมา ย่อมจะต้องเผชิญกับปัญหาแหล่งเสื่อมโทรมที่เรื้อรังและยากจะแก้ไขทั้งเช่นที่ กรุงเทพฯ กำลังประสบอยู่ในปัจจุบัน

2. พื้นที่ชุมชนที่เป็นแหล่งเสื่อมโทรม (SLUM AREA)

พื้นที่แหล่งเสื่อมโทรม หมายถึง พื้นที่ย่านพักอาศัยซึ่งมีมาตรฐานความเป็นอยู่ต่ำกว่าเกณฑ์กำหนดดังนี้ คือ

- 2.1 บ้านเรือนตั้งอยู่อย่างแออัดทำให้ไม่มีการระบายอากาศที่ดี และไม่ได้รับแสงสว่างเพียงพอ ซึ่งอาจทำให้เสียสุขภาพของคนผู้อยู่อาศัย
- 2.2 บ้านเรือนก่อสร้างด้วยวัสดุที่ไม่ถาวร เช่น ไม้ผุ เศษไม้ เศษกระเบื้อง ใยไม้ (แฝกหรือจาก) เป็นต้น ซึ่งอาจทำให้เกิดอันตรายจากอัคคีภัยได้ง่าย
- 2.3 สภาพบ้านเรือนทรุดโทรมไม่ปลอดภัยที่จะใช้พักอาศัย
- 2.4 พื้นที่ตั้งอาคารบ้านเรือน ขาดบริการประปา การระบายน้ำ ถนน เป็นต้น ทำให้พื้นที่ตั้งอาคารมีน้ำขัง อาจเป็นแหล่งเพาะเชื้อโรค เป็นต้น

ผู้วิจัยได้ออกทำการสำรวจพื้นที่แหล่งเสื่อมโทรม โดยเริ่มจากการศึกษาพื้นที่ซึ่งมีอาคารตั้งอยู่แออัดตามที่ปรากฏในภาพถ่ายทางอากาศปีล่าสุดแล้วออกทำการสังเกตการณ์ (OBSERVATION) ยิงพื้นที่จริงโดยใช้เกณฑ์มาตรฐานที่ตั้งที่กำหนดไว้ข้างต้นเป็นเกณฑ์ในการตัดสินใจว่าพื้นที่ใดเป็นแหล่งเสื่อมโทรม

ผู้วิจัยได้ตรวจสอบผลจากการสำรวจกับรายงานการสำรวจของกองสาธารณสุขเทศบาลเมืองนครราชสีมา ปรากฏว่าสอดคล้องกัน จึงพอจะสรุปได้ว่าแหล่งเสื่อมโทรมของนครราชสีมาทั้งหมด 6 แห่ง คิดเป็นพื้นที่ 137.6 ไร่ หรือคิดเป็นร้อยละ 5.5 ของพื้นที่เทศบาลทั้งหมด จำนวนประชากรรวมทั้งหมดในบริเวณแหล่งเสื่อมโทรมในปี 2518 ประมาณ 7,640 คน คิดเป็นร้อยละ 8.75 ของประชากรในเขตเทศบาลทั้งหมด (ดูแผนที่ 59)

3. พื้นที่เมืองซึ่งต้องอนุรักษ์ (CONSERVATION AREA)

แบ่งการพิจารณาออกเป็น

1. พื้นที่ศาสนาซึ่งใช้เป็นสถานประกอบกิจการทางศาสนา และเป็นศูนย์รวมความเชื่อและศรัทธาของประชาชน ซึ่งในปัจจุบันมีอยู่ทั้งหมด 31 แห่ง คิดเป็นพื้นที่รวม 376.2 ไร่ (โฉนดที่ 59 ประกอบ) ในปัจจุบันพื้นที่ศาสนสถานหลายแห่งโดยเฉพาะวัดซึ่งอยู่ในบริเวณชุมชนหนาแน่นใกล้ศูนย์กลางเมือง มีประชาชนเข้าไปตั้งบ้านเรือนพักอาศัยกันหนาแน่น จนกลายเป็นแหล่งเสื่อมโทรม ดังนั้นจึงมีความจำเป็นเร่งด่วนที่จะต้องประกาศให้พื้นที่ศาสนสถานเป็นเขตอนุรักษ์

2. พื้นที่ซึ่งมีความสำคัญทางประวัติศาสตร์อันเกี่ยวกับการก่อตั้งเมือง

2.1 พื้นที่คูเมืองซึ่งเคยใช้เป็นคูป้องกันข้าศึก มีความยาวทั้งหมดประมาณ 4 กิโลเมตร คิดเป็นพื้นที่รวมประมาณ 200 ไร่ ในปัจจุบันมีอาคารราชการบางแห่งและตลาดสดแผงลอยไปตั้งอยู่ ซึ่งเป็นการทำลายสถานที่ประวัติศาสตร์ของเมือง จึงควรกำหนดให้เป็นบริเวณอนุรักษ์ และปรับปรุงให้มีสภาพดีเพื่อส่งเสริมให้เป็นสถานที่ท่องเที่ยวพักผ่อนหย่อนใจ และเสริมสร้างเอกลักษณ์ของเมือง นอกจากนี้ยังเป็นทางระบายน้ำธรรมชาติขนาดใหญ่ซึ่งช่วยในการระบายน้ำท่วมศูนย์กลางเมืองได้ด้วย

2.2 อนุสาวรีย์คุณหญิงโม ซึ่งเป็นที่เคารพสักการะของชาวจังหวัดนครราชสีมาในฐานะที่เป็นวีรสตรีช่วยกอบกู้อิสรภาพ ให้แก่นครราชสีมา พื้นที่โดยรอบอนุสาวรีย์เป็นถนน ซึ่งเป็นบริเวณที่มีการสัญจรหนาแน่น ปัจจุบันเป็น LAND MARK สำคัญที่สุดของเมือง

2.3 ประชุมพล ตั้งอยู่ที่กำแพงเมืองด้านตะวันตกและเป็นซุ้มประตูเมืองเพียงประตูเดียวที่ยังเหลืออยู่ ดังนั้น จึงมีความสำคัญในเชิงประวัติศาสตร์ของเมือง และจำเป็นจะต้องอนุรักษ์เพื่อเสริมสร้างเอกลักษณ์ของเมืองและส่งเสริมการท่องเที่ยว

3. พื้นที่เมืองซึ่งมีภูมิทัศน์สวยงาม ซึ่งได้แก่ บริเวณที่ว่างใกล้อ่างเก็บน้ำอัมพวงค์ ริมลำตะคอง มีต้นไม้ใหญ่ขึ้นอยู่หนาแน่นพื้นที่ประมาณ 25 ไร่ ควรจะสงวนไว้เป็นบริเวณสวนสาธารณะสำหรับพักผ่อนหย่อนใจของเมืองซึ่งในปัจจุบันมีพื้นที่สวนสาธารณะเพียง 42.5 ไร่ และในอนาคตจะต้องจัดเตรียมพื้นที่พักผ่อนหย่อนใจถึง 594 ไร่

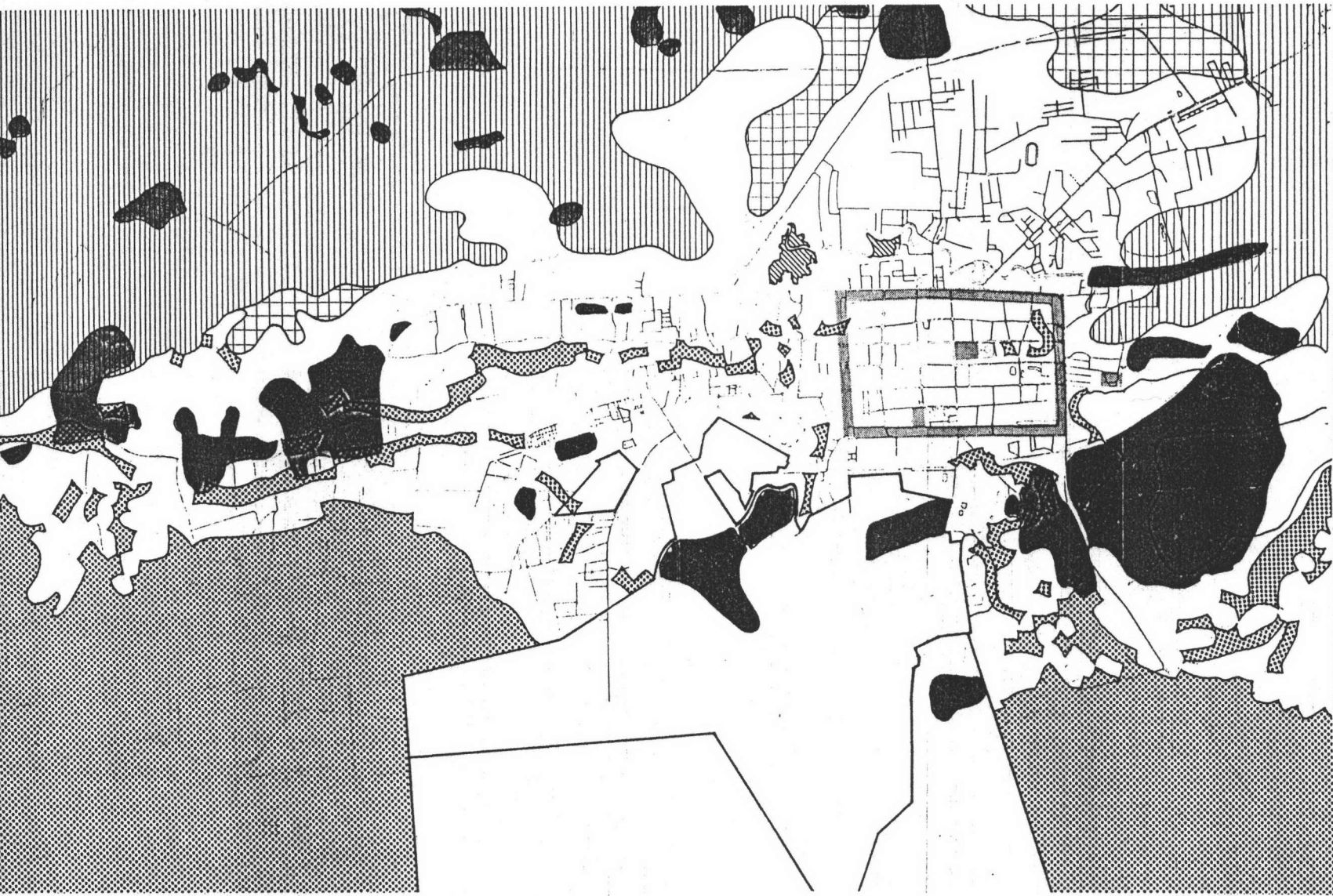
พื้นที่ว่างสำหรับการขยายชุมชนในอนาคค

การคาดประมาณประชากรและปริมาณพื้นที่ชุมชนในอนาคตในบทที่ 4 ทำให้ทราบว่า ในปีเป้าหมาย พ.ศ.2538 ชุมชนเมืองนครราชสีมาจะต้องจัดเตรียมพื้นที่เพื่อรับการขยายตัวของประชากรและกิจกรรมที่จะเพิ่มขึ้นเป็นพื้นที่รวม 16,367 ไร่ (ภูการางที่ 58 ประกอบ) ซึ่งเพิ่มจากพื้นที่ชุมชน ในปี พ.ศ.2518 ถึง 9076 ไร่ แต่การคาดประมาณพื้นที่ดังกล่าวยังมีได้มีการปรับให้เหมาะสมกับสภาพทางทรัพยากรที่ดินที่มีอยู่ จึงจำเป็นต้องมีการศึกษาเพื่อกำหนดพื้นที่ว่างซึ่งเหมาะสมสำหรับการขยายตัวของเมือง โดยพิจารณาตามหลักเกณฑ์ต่อไปนี้

1. พิจารณาพื้นที่ว่างซึ่งอยู่ในรัศมี 4 กิโลเมตร จากศูนย์กลาง
2. ศึกษาข้อจำกัดทางกายภาพที่เป็นอุปสรรคต่อการขยายพื้นที่ของเมือง เพื่อกำหนดการใช้ที่ดินให้เหมาะสมกับข้อจำกัดและวางแผนทางการปรับปรุงพื้นที่ว่างตามปัจจัยที่เป็นข้อจำกัด ซึ่งได้แสดงรายละเอียดในแผนที่

จากการนำแผนที่ 30 แสดงพื้นที่ชุมชนในปัจจุบัน ฉายภาพซ้อนกับแผนที่ 48 ซึ่งแสดงข้อจำกัดการขยายตัวของเมือง ทำให้ทราบว่าพื้นที่ว่างซึ่งไม่มีข้อจำกัดทางกายภาพรอบชุมชน ในรัศมี 4 กิโลเมตรมีประมาณ 4658 ไร่ หรือคิดเป็น 51% ของพื้นที่ซึ่งต้องการสำหรับการขยายตัวในปี 2538 และในอนาคตจะต้องปรับปรุงพื้นที่ว่างที่มีข้อจำกัดทางกายภาพอีก 4418 ไร่ จึงจะเพียงพอสำหรับการขยายพื้นที่เมืองในอนาคต

1. พื้นที่ว่างซึ่งไม่มีข้อจำกัดทางกายภาพ ได้แก่
 1. พื้นที่ว่างนอกคูเมืองด้านตะวันตกระหว่างถนนมิตรภาพ และถนนชุมชนศรี 151.9 ไร่
 2. พื้นที่ว่างทางตะวันตกเฉียงใต้ระหว่างสถานีรถไฟนครราชสีมาและเขตทหาร 760.1 ไร่
 3. พื้นที่ว่างทางตะวันตกบริเวณทางโค้งถนนมิตรภาพ ก่อนเข้าเขตเมือง 460.9 ไร่
 4. พื้นที่ว่างตอนเหนือทางระหว่างถนนมิตรภาพและคลองชลประทาน 1039 ไร่

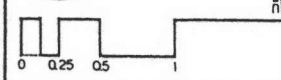


แผนที่ 4

แสดง
ข้อกำหนดการขยาย
ของพื้นที่เมือง
ข้อกำหนดทางกายภาพ

- พื้นที่ลุ่มน้ำท่วมเป็นประจำ
- ▨ พื้นที่สูงและมีความลาดชัน
- ▤ พื้นที่ซึ่งอุดมและเหมาะแก่การเกษตรกรรม
- ▥ พื้นที่ซึ่งเหมาะแก่การเกษตรกรรม
- ▧ พื้นที่ซึ่งมีวิวทัศนียภาพตามธรรมชาติ
- พื้นที่เขตหวงห้ามทางการทหาร
- ▩ พื้นที่ซึ่งมีคุณค่าทางประวัติศาสตร์

แผนที่ เมืองนครราชสีมา



ที่มา : แผนที่ 23, 28, 26,

5. พื้นที่ว่างคอนเทเนอร์ระหว่าง BY PASS และถนนจตุรนาถ 659.6 ไร่
6. พื้นที่ว่างริมถนนจตุรนาถฝั่งขวา 180.7 ไร่
7. พื้นที่ว่างระหว่างทางรถไฟนครราชสีมา ขอนแก่น และลำตะคอง 220.5 ไร่
8. พื้นที่ว่างตะวันออกเฉียงใต้ 764.7 ไร่
9. พื้นที่ว่างทางคอนไทร์หว่างเขตทหารและถนนมิตรภาพโชคชัย 421.4 ไร่

2. พื้นที่ว่างซึ่งมีข้อจำกัดทางกายภาพ

2.1. พื้นที่ว่างซึ่งเป็นที่ลุ่ม (FLOOD PLAIN)

พื้นที่ว่างขนาดใหญ่ใกล้ชุมชนเมืองซึ่งเป็นที่ลุ่มได้แก่ บริเวณตะวันออกเฉียงใต้นอกคูเมือง ตำบลหัวทะเล ซึ่งมีพื้นที่ถึง 864 ไร่ พื้นที่บริเวณนี้เคยถูกใช้เป็นที่ขังน้ำสำหรับเลี้ยงสัตว์ แต่ในปัจจุบันคันเขินและเป็นที่ลุ่มที่มีน้ำขังเฉพาะในช่วงฤดูฝน จากการวิเคราะห์ทิศทางการไหลของน้ำสภาพความชันและระดับพื้นที่ในแผนที่ 24, 28 พบว่า พื้นที่บริเวณนี้เหมาะสำหรับเป็นที่ตั้งโรงงานบำบัดน้ำทิ้งของเมืองในอนาคต ทั้งนี้ จึงไม่จำเป็นต้องถมพื้นที่บริเวณนี้ แต่ในทางกลับกันจะช่วยประหยัดค่าใช้จ่ายในการขุดบ่อพักน้ำทิ้ง ขนาดใหญ่สำหรับโรงงานบำบัดน้ำทิ้งอีกด้วย

พื้นที่ลุ่มขนาดใหญ่บริเวณอื่น ได้แก่ พื้นที่ลุ่มทางตะวันออกใกล้ทางโค้งถนนมิตรภาพซึ่งห่างจากศูนย์กลางเมืองเกินกว่า 4 กิโลเมตร มีเนื้อที่ประมาณ 200 ไร่ พื้นที่บริเวณนี้อยู่ในตำแหน่งที่ไม่เหมาะสำหรับตั้งชุมชนเนื่องจากอยู่ติดบริเวณทางโค้งของทางหลวงจังหวัดซึ่งการสัญจรมีความเร็วสูง และไม่เหมาะจะเปิดช่องทางเพื่อสร้างถนนต่อเชื่อมเข้าไปในพื้นที่ดังกล่าว ทั้งนี้ การสงวนไว้เป็นบริเวณพื้นที่สีเขียว (GREEN BELT) เพื่อกันการขยายชุมชนเมืองไปตามแนวยาว ทางทิศตะวันตก ซึ่งทำให้เกิดการล้นเบียดของสาธารณูปโภค และก่อให้เกิดการเคลื่อนที่ล้นเบียด

พื้นที่ลุ่มอื่น ๆ ส่วนใหญ่มีขนาดเล็กและอยู่ในรัศมีเกินกว่า 4 กิโลเมตร ซึ่งไม่อยู่ในขอบข่ายที่นำมาพิจารณา

2.2 พื้นที่ซึ่งมีความลาดชันเกินกว่า 2.5%

พื้นที่ซึ่งมีความชันระหว่าง 2.5-5% เป็นความชันที่ไม่เหมาะแก่การตั้งถิ่นฐาน แต่สามารถกักหรือขุดเพื่อปรับความลาดชันของพื้นที่ได้ แต่ต้องลงทุนเพิ่มขึ้นจากการศึกษา พบว่า พื้นที่ว่างซึ่งมีความชันระหว่าง 2.5-5% มีอยู่ในบริเวณชอยสมอราย สวายเวียง ซึ่งเป็นพื้นที่ใกล้ศูนย์กลางเมืองภายในรัศมีเพียง 2 กิโลเมตร ซึ่งมีโอกาสจะขยายตัวเป็นที่ตั้งชุมชนในอนาคต นอกจากนี้ยังมีพื้นที่ว่างในบริเวณสองฟากถนนไปหัวทะเล ซึ่งมีเนื้อที่ประมาณ 200 ไร่

สำหรับพื้นที่ว่าง ซึ่งมีความชันเกิน 5% และไม่คุ้มที่จะลงทุนเพื่อปรับปรุงเป็นพื้นที่ชุมชนในอนาคต ส่วนใหญ่อยู่ในบริเวณทางตอนใต้ในเขตทหาร และอยู่เกินรัศมี 4 กม. จากศูนย์กลาง

2.3 พื้นที่ซึ่งมีความสูงเกินกว่า 20 เมตรจากแหล่งน้ำ

พื้นที่ซึ่งมีความสูงเกินกว่า 20 เมตร จากแหล่งน้ำดิบ ไม่เหมาะสมสำหรับเป็นที่ตั้งชุมชนในอนาคต เนื่องจากต้องสิ้นเปลืองค่าใช้จ่ายในการจ่ายน้ำประปาสูง จากการศึกษา พบว่า พื้นที่ซึ่งมีระดับความสูงเกิน 20 เมตร ส่วนใหญ่อยู่ไกลจากชุมชนเมือง นครราชสีมา ดังนั้นจึงไม่น่ามาพิจารณาเพื่อการขยายชุมชน

2.4 พื้นที่หนองน้ำขนาดใหญ่

บึงและหนองน้ำขนาดใหญ่ใกล้ชุมชน อยู่ทางตอนใต้เขตทหาร คือ บึงคารัว และหนองบัวรอง ซึ่งมีพื้นที่รวมถึง 187 ไร่ หนองน้ำนี้เป็นแอ่งรับน้ำฝนจากพื้นที่เนินเขาในเขตทหารไม่ให้ไหลเข้าสู่ตัวเมือง แต่ในปัจจุบันยังไม่มีท่อระบายน้ำจากหนองน้ำ ทำให้ไม่สามารถระบายน้ำออกเมื่อฝนตกหนักน้ำจะเอ่อล้นเข้าไปท่วมในเมือง และเมื่อฝนหน้าฝน น้ำในบึงซึ่งเป็นน้ำนิ่งจะเป็นแหล่งเพาะยุงซึ่งเป็นพาหนะซึ่งอาจทำให้เกิดโรคระบาดขึ้นได้ ดังนั้น จึงควรมีการขุดลอกหนองบึง ค้างกล่าว และจัดทำระบบระบายน้ำเพื่อให้น้ำหมุนเวียนและทำให้สามารถใช้ประโยชน์ในการป้องกันน้ำท่วมเมื่อได้ (รายละเอียดวิธีศึกษา

จะเสนอในบทสรุปต่อไป) นอกจากนี้บริเวณริมถนนน่าจะสามารถปรับปรุงให้เป็นสวนสาธารณะสำหรับพักผ่อนหย่อนใจในอนาคตด้วย

2.5 พื้นที่ซึ่งถูกใช้ประโยชน์ในการปลูกสร้างอาคารอยู่แล้ว (BUILT UP AREA)



ในปัจจุบันเมืองนครราชสีมาที่มีพื้นที่ซึ่งถูกใช้เป็นที่ตั้งชุมชน (ปลูกสร้างอาคาร) ทั้งสิ้น 7291 ไร่ พื้นที่ตั้งชุมชน ซึ่งยังสามารถรับกำลังประชากรเพิ่มขึ้น ได้แก่ พื้นที่พักอาศัยเบาบางบริเวณรอบนอก และพื้นที่อุตสาหกรรมซึ่งตั้งปะปนอยู่ภายในชุมชนและจะต้องย้ายออกเพื่อป้องกันไม่ให้เกิดมลภาวะที่เป็นพิษและรบกวนชุมชน พื้นที่อุตสาหกรรมเดิมเหล่านี้จะถูกใช้สำหรับเป็นที่ตั้งชุมชนในอนาคตด้วย

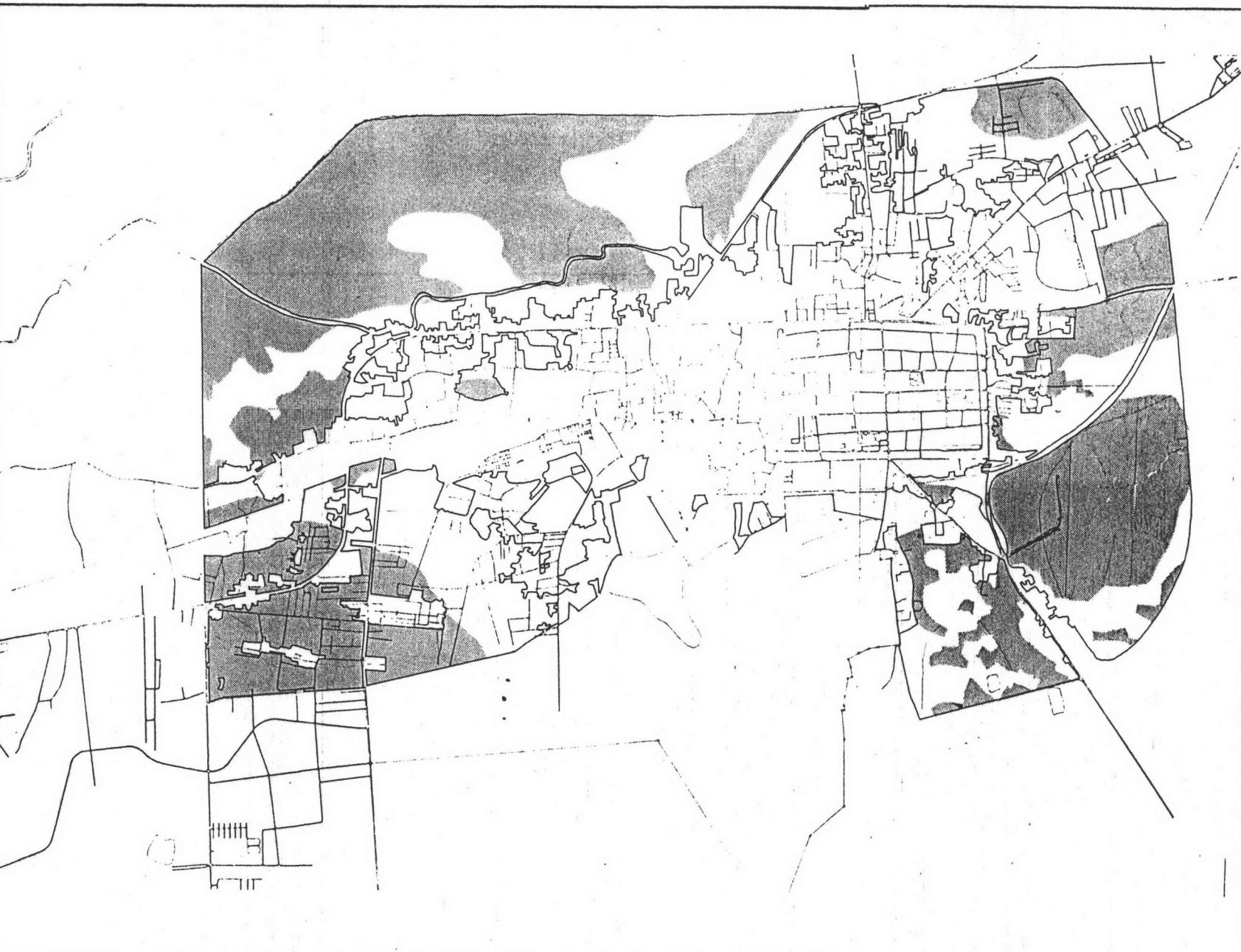
2.6 พื้นที่ซึ่งมีสมรรถนะเหมาะสำหรับการเกษตร

จากการศึกษาแผนที่สมรรถนะที่ดิน พบว่า พื้นที่ว่างใกล้ชุมชนทางตอนเหนือส่วนใหญ่มีสมรรถนะดินเหมาะแก่การเกษตร ซึ่งควรจะสงวนไว้เพื่อเป็นแหล่งเพาะปลูกข้าว แต่เนื่องจากพื้นที่ว่างซึ่งไม่มีข้อจำกัดทางกายภาพไม่เพียงพอสำหรับการขยายชุมชน ดังนั้นจึงจำเป็นต้องใช้พื้นที่เกษตรทางตอนเหนือใกล้ชุมชนสำหรับการขยายชุมชน พื้นที่ว่างขนาดใหญ่ระหว่างลำตะคอง และคลองชลประทาน อยู่ภายในรัศมี 2-4 กิโลเมตรจากศูนย์กลางชุมชน และเหมาะที่จะพัฒนาโดยการให้บริการสาธารณูปโภค และสาธารณูปการ เพื่อส่งเสริมให้เป็นพื้นที่ชุมชนใหม่ในอนาคตมีพื้นที่ทั้งหมดประมาณ 2434 ไร่

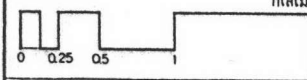
แสดง

พื้นที่รองรับการขยายตัว
การใช้ที่ดินของเมือง
ปี พ.ศ. 2538

-  พื้นที่ว่างที่รองรับการขยายตัวโดยไม่มีข้อจำกัดทางกายภาพ
-  พื้นที่ว่างที่รองรับการขยายตัวโดยมีข้อจำกัดทางกายภาพ ค้าง สภภาพที่ร่วมที่น้ำท่วม ที่ลาดชัน ที่ซึ่งอุดมเหมาะจะการเกษตร



แผนที่ เมืองนครราชสีมา



ที่มา : แผนที่ 30 , 48

การให้มูลค่าของพื้นที่ตามแนวการพัฒนา

การกำหนดการใช้ที่ดินสำหรับเมืองในอนาคตจะต้องสอดคล้องกับมูลค่าของพื้นที่
ทั้งนี้เพื่อให้เกิดการใช้ประโยชน์พื้นที่สูงสุด การวิเคราะห์มูลค่าของพื้นที่ใช้วิธีการให้ค่าพื้นที่
ตามปัจจัยที่มีความสำคัญต่อการพัฒนาพื้นที่ ปัจจัยที่ส่งเสริมให้พื้นที่มีแนวพัฒนามากกำหนด
ให้มีมูลค่าพื้นที่สูง ปัจจัยที่ใช้ในการให้ค่าพื้นที่ทั้งหมดมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

1. การให้ค่าความชันของพื้นที่

พื้นที่ซึ่งเป็นที่ราบและมีความชันไม่เกิน 2.5% จะเป็นพื้นที่ซึ่งเหมาะสมสำหรับการ
การตั้งถิ่นฐานที่สุด ดังนั้นจึงกำหนดมีมูลค่าสำหรับการพัฒนาสูงสุด

พื้นที่ซึ่งมีความชันตั้งแต่ 2.5-5% จะเป็นพื้นที่ซึ่งไม่เหมาะสมสำหรับการปลูก
สร้างอาคารขนาดใหญ่ แต่สามารถปรับปรุงเพื่อให้ใช้เป็นที่ตั้งชุมชนได้โดยการชุกแคงระดับ
พื้นผิวดิน ซึ่งต้องสิ้นเปลืองการลงทุนเพิ่มขึ้นจึงกำหนดให้มีมูลค่าสำหรับการพัฒนาในระดับ
กลาง

พื้นที่ซึ่งมีความชันเกินกว่า 5% ขึ้นไป เป็นพื้นที่ซึ่งต้องสิ้นเปลืองงบประมาณ
ในการปรับพื้นที่สูงมาก และไม่คุ้มค่ากับการลงทุน ดังนั้นจึงไม่เหมาะสมกับการตั้งถิ่นฐาน
และมีแนวพัฒนาต่ำที่สุด

จากการวิเคราะห์ความชันของพื้นที่ ปรากฏว่าพื้นที่ตั้งชุมชนในปัจจุบันและพื้นที่
ว่างทางตอนเหนือส่วนใหญ่มีมูลค่าพื้นที่ตามปัจจัยของความชันสูงแก่พื้นที่ทางตอนใต้ ทิศเขต
ทหารส่วนใหญ่มีมูลค่าพื้นที่ต่ำ (ดูรายละเอียดในแผนที่ 28)

2. การให้ค่าราคาที่ดิน

การกำหนดราคาที่ดินจะขึ้นอยู่กับผลประโยชน์จากราน้ำที่ดินไปใช้พื้นที่ซึ่งมีราคา
ที่สูง จะเป็นบริเวณที่มีแนวการพัฒนาทางเศรษฐกิจสูงจากการศึกษาข้อมูลราคาที่ดินของชุมชน
เมืองนครราชสีมา ในแผนที่ 50 ทำให้สามารถแบ่งการให้ค่าพื้นที่ตามราคาที่ดิน, เป็น
3 ระดับคือ








2.1. พื้นที่ซึ่งมีราคาที่ดินตั้งแต่ 400,000 บาทขึ้นไป กำหนดให้มีมูลค่าการพัฒนา
พื้นที่สูง ส่วนใหญ่ได้แก่ พื้นที่ 40 เมตร สองฟากถนนสายสำคัญของเมือง

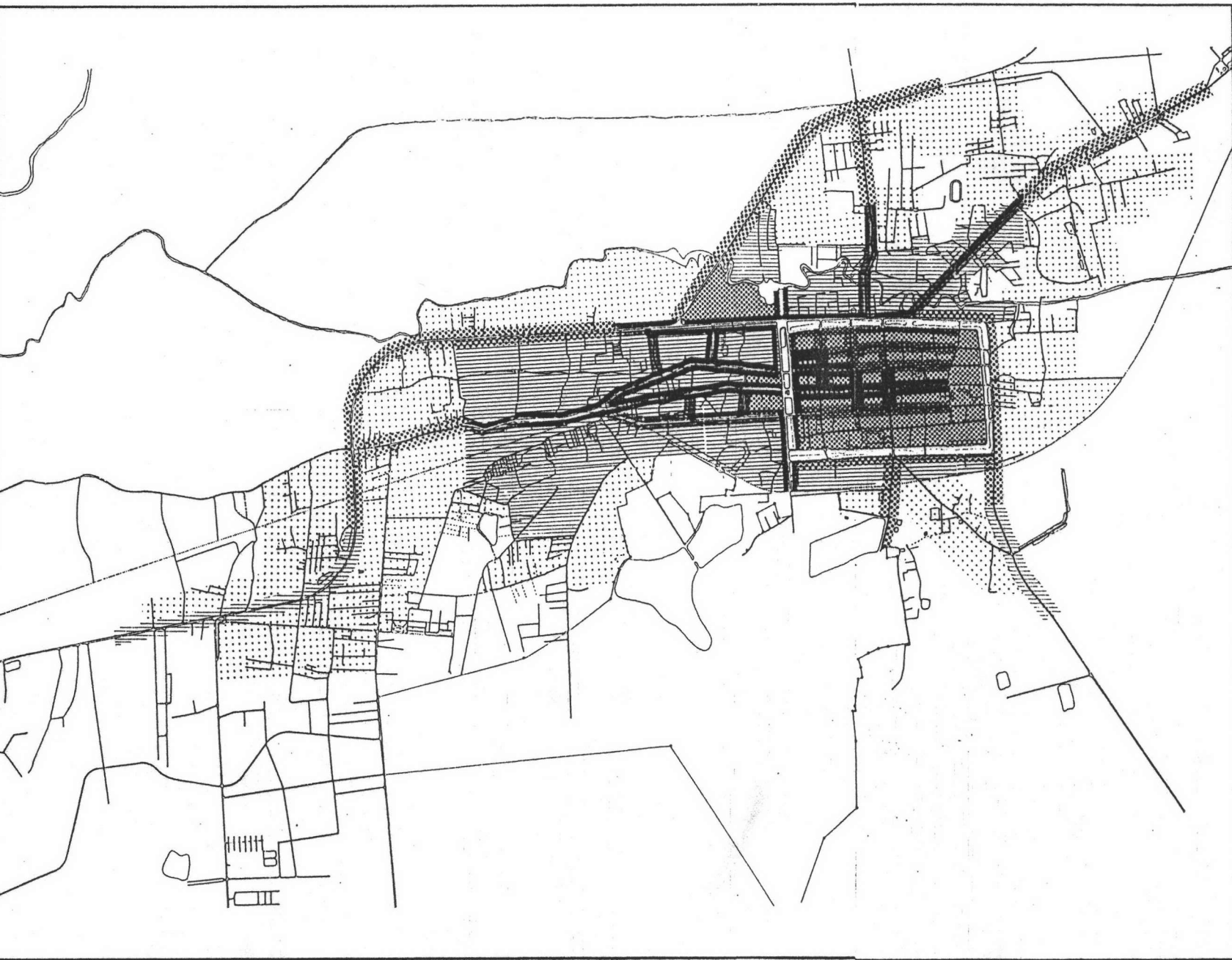
ตารางที่ 61

เกณฑ์ในการให้คุณค่าพื้นที่ตามแนวพัฒนา

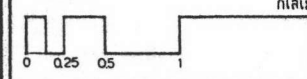
ปัจจัยที่ใช้ในการให้ค่า	คุณค่าพื้นที่ตามแนวพัฒนา			
	สูง	กลาง	ต่ำ	
1. ความชันของพื้นที่	0 - 2.5 %	2.5 - 5 %	มากกว่า 5%	แผ่นที่ 28
2. ราคาที่ดิน	400,000 บาทขึ้นไป	24,000 - 400,000	ต่ำกว่า 4,000	แผ่นที่ 50
3. การแบ่งแปลงโฉนด.	400 ตร.ว. ขึ้นไป.	100 - 400 ตร.ว.	ต่ำกว่า 100 ตร.ว.	แผ่นที่ 51
4. ระยะเวลาการเดินทาง	5 นาที	10 นาที	15 นาที	แผ่นที่ 52
5. บริการสาธารณูปโภค.	3 อย่าง ไฟฟ้า ประปา ขนส่งมวลชน	2 อย่าง ไฟฟ้า ประปา ประปา ขนส่งมวลชน ไฟฟ้า ขนส่งมวลชน.	1 อย่าง	แผ่นที่ 53
6. การกระจุกตัวของกิจกรรม.	มี	—	ไม่มี	แผ่นที่ 54
7. บริการตลาด	มี	—	ไม่มี	แผ่นที่ 55

แสดง
ราคาที่ดินในเมือง

-  ไร่ละ สูงกว่า 1400000 บาท
-  ไร่ละ 1000000 - 1399999 บาท
-  ไร่ละ 400000 - 999999 บาท
-  ไร่ละ 80000 - 399999 บาท
-  ไร่ละ 24000 - 79999 บาท
-  ไร่ละ 16000 - 23999 บาท
-  ไร่ละ ต่ำกว่า 16000 บาท



แผนที่ เมืองนครราชสีมา



ที่มา : ข้อมูลที่ดินจังหวัด.

2.2. พื้นที่ซึ่งมีราคาที่ดิน ตั้งแต่ 24,000 บาท ถึง 400,000 บาท มีคุณค่าการพัฒนาพื้นที่ปานกลาง ส่วนใหญ่ได้แก่ พื้นที่ภายในคูเมือง และพื้นที่นอกคูเมืองตะวันตกและพื้นที่สองฟากถนนทางหลวงจังหวัด

2.3. พื้นที่ซึ่งมีราคาที่ดินต่ำกว่า 24,000 บาท มีคุณค่าการพัฒนาพื้นที่ต่ำ ส่วนใหญ่ได้แก่บริเวณชุมชนรอบนอก ซึ่งมีความหนาแน่นเบาบาง

3. การให้ค่าการแบ่งแปลงโฉนคที่ดิน

พื้นที่ซึ่งมีการแบ่งแปลงที่ดินขนาดใหญ่ หรือมีผู้ครอบครองน้อยรายย่อมมีโอกาสในการรวบรวมเพื่อพัฒนาการใช้ที่ดินในอนาคตได้ง่าย ดังนั้น พื้นที่ซึ่งมีการแบ่งแปลงขนาดใหญ่ซึ่งมีคุณค่าในการพัฒนาสูง และพื้นที่ซึ่งมีขนาดแปลงย่อยลงมากก็มีคุณค่าลดลงตามลำดับ

จากการศึกษาแผนที่ระวางที่ดิน ซึ่งแสดงการแบ่งแปลงตามโฉนคที่ดินของชุมชนเมืองนครราชสีมา ทำให้สามารถแบ่งกลุ่มของพื้นที่ตามขนาดแปลงที่ดินได้เป็น 3 กลุ่มคือ

3.1. พื้นที่ซึ่งมีขนาดการแบ่งแปลงที่ดินตั้งแต่ 400 ตารางวา หรือ 1 ไร่ขึ้นไป กำหนดให้มีคุณค่าการพัฒนาพื้นที่สูง

3.2. พื้นที่ซึ่งมีขนาดการแบ่งแปลงที่ดินตั้งแต่ 100-400 ตารางวา กำหนดให้มีคุณค่าการพัฒนาพื้นที่ปานกลาง

3.3. พื้นที่ซึ่งมีขนาดการแบ่งแปลงที่ดินเล็กกว่า 100 ตารางวา กำหนดให้มีคุณค่าการพัฒนาพื้นที่ต่ำที่สุด

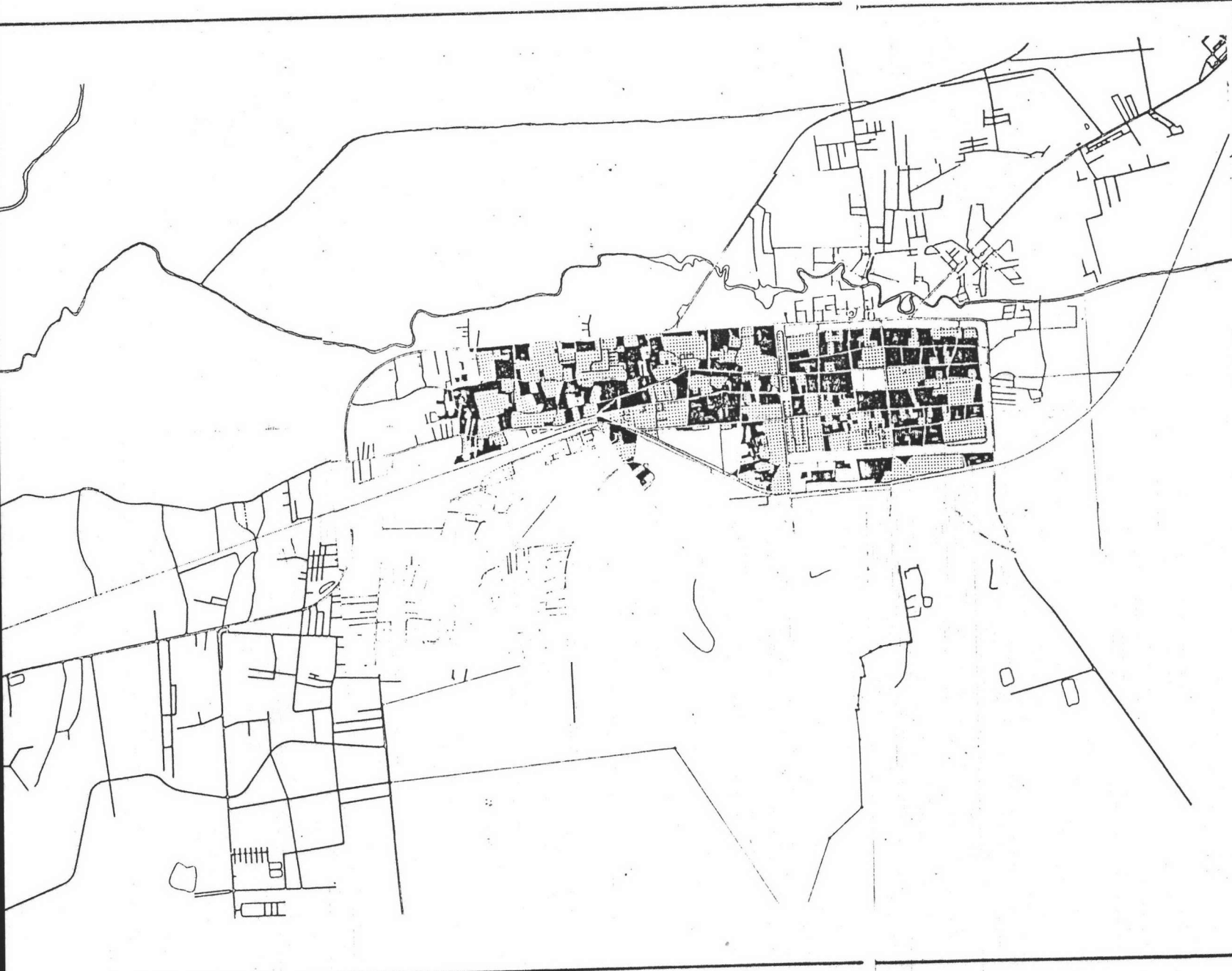
จากแผนที่ 51 จะเห็นว่า การแบ่งแปลงโฉนคที่ดินของเมืองค่อนข้างกระจุกกระจาย พื้นที่ซึ่งมีการแบ่งแปลงขนาดใหญ่มักจะเป็นที่ถือครองของทางราชการและสถาบันศาสนา พื้นที่เอกชนภายในคูเมืองส่วนใหญ่มีการแบ่งแปลงโฉนคน้อยกว่า 1 ไร่ ซึ่งจะเป็นอุปสรรคสำคัญต่อการพัฒนาพื้นที่เมืองในอนาคต

4. การให้ค่าระยะเวลาการเดินทางจากศูนย์กลาง

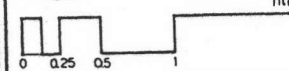
ระยะเวลาเดินทางจากศูนย์กลางเป็นปัจจัยสำคัญในการกำหนดคุณค่าของการพัฒนา

แสดง
การแบ่งแปลงโฉนดที่
จำแนกตามขนาด
แปลงโฉนด

- ขนาดแปลงที่ดินเล็กกว่า 100 ตารางวา
- ขนาดแปลงที่ดินระหว่าง 100 - 400 ไร่
- ขนาดแปลงที่ดินใหญ่กว่า 400 ไร่



แผนที่ เมืองนครราชสีมา



ที่มา : ที่ดินจังหวัดนครราชสีมา

พื้นที่ พื้นที่ซึ่งสามารถติดต่อกับศูนย์กลางเมืองได้สะดวกรวดเร็วย่อมมีแนวโน้มการพัฒนาสูงกว่าพื้นที่ซึ่งอยู่ห่างออกไป

จากแผนที่ 52 ซึ่งวิเคราะห์ระยะเวลาการเดินทางจากศูนย์กลางโดยการวัดระยะการเดินทางจากศูนย์กลางธุรกิจของเมือง และกำหนดให้ความเร็วในการเดินทางเฉลี่ยประมาณ 30 กิโลเมตรต่อชั่วโมง จากมาตรฐานดังกล่าวทำให้สามารถแบ่งขอบเขตพื้นที่เมืองเป็น 3 กลุ่มดังนี้

4.1. พื้นที่เมืองภายในระยะเวลาเดินทาง 5 นาที เป็นพื้นที่ซึ่งมีคุณค่าการพัฒนาพื้นที่สูงสุด

4.2. พื้นที่เมืองภายในระยะเวลาเดินทาง 10 นาที เป็นพื้นที่ซึ่งมีคุณค่าการพัฒนาพื้นที่ปานกลาง

4.3. พื้นที่เมืองภายในระยะเวลาเดินทาง 15 นาที เป็นพื้นที่ซึ่งมีคุณค่าการพัฒนาพื้นที่ต่ำสุด

ผลสรุปการวิเคราะห์ พบว่า พื้นที่เมืองซึ่งมีแนวพัฒนาพื้นที่สูงโดยสามารถติดต่อกับศูนย์กลางเมืองได้สะดวกได้แก่ พื้นที่บริเวณตอนเหนือระหว่างเส้นทางถนนและถนนสุระนารายณ์ และพื้นที่บริเวณตะวันตกก่อนเข้าเมือง ส่วนพื้นที่เมืองบริเวณพื้นที่ว่างระหว่างลำตะคองและคลองปลประทาน มีแนวพัฒนาต่ำเนื่องจากไม่มีโครงข่ายเส้นทางคมนาคม

5. การให้ค่าการบริการสาธารณูปโภค และสาธารณูปการ

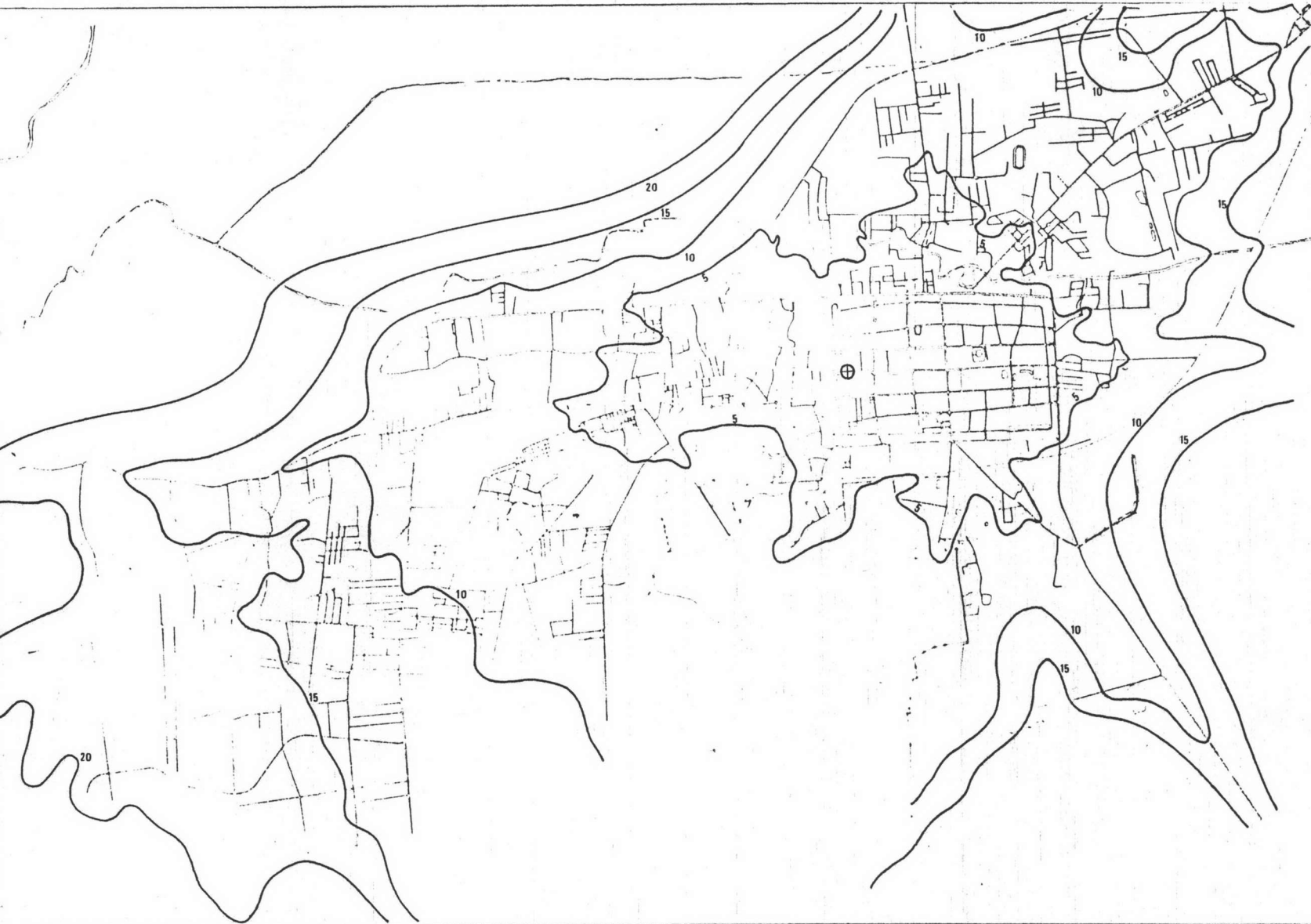
สาธารณูปโภค และสาธารณูปการเป็นโครงสร้างพื้นฐานที่จะทำให้เกิดการพัฒนาชุมชน พื้นที่ซึ่งอยู่ภายในขอบข่ายบริการสาธารณูปโภค และสาธารณูปการ จึงเป็นพื้นที่ซึ่งมีแนวพัฒนาสูง ปัจจัยทางสาธารณูปโภค และสาธารณูปการ ที่นำมาพิจารณาในการให้ค่าได้แก่ ไฟฟ้า ประปา และการขนส่งมวลชน การวิเคราะห์ขอบข่ายพื้นที่ซึ่งได้รับบริการพิจารณาตามหลักเกณฑ์ต่อไปนี้

แสดง
เขตเวลาเดินทาง
เข้าสู่ศูนย์กลางเมือง

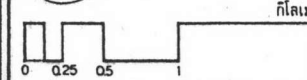
ค่าเฉลี่ยอัตราความเร็ว 30 กิโลเมตร ต่อ ชั่วโมง

- 5 เขตเดินทางภายในระยะเวลา 5 นาที
- 10 - - - 10 -
- 15 - - - 15 -
- 20 - - - 20 -

⊕ จุดศูนย์กลางเมือง



แผนที่ เมืองนครราชสีมา



ที่มา: การวิเคราะห์ระยะทางโดย...

1. พื้นที่ซึ่งอยู่ภายในระยะทาง 100 เมตร จากแนวสายไฟฟ้าตามแผนที่
2. พื้นที่ซึ่งอยู่ภายในระยะทาง 100 เมตร จากแนวท่อประปาตามแผนที่
3. พื้นที่ซึ่งอยู่ภายในระยะทาง 200 เมตร จากถนนที่มีเส้นทางรถเมล์วิ่งผ่าน

ตามแผนที่

จากการนำแผนที่ 53 มาฉายภาพซ้อนทำให้สามารถให้ค่าของพื้นที่ตาม
คุณค่าด้านสาธารณูปโภค และสาธารณูปการเป็น 3 ระดับคือ

5.1. พื้นที่ซึ่งมีบริการไฟฟ้า ประปา และการขนส่งมวลชน ครบถ้วนถือว่าเป็นแนว
พัฒนาสูง

5.2. พื้นที่ซึ่งมีบริการสาธารณูปโภค 2 ชนิด คือ ไฟฟ้าและประปา หรือประปา
และการขนส่งมวลชน หรือไฟฟ้าและการขนส่งมวลชน ถือว่ามีแนวพัฒนาปานกลาง

5.3. พื้นที่ซึ่งมีบริการไฟฟ้า ประปา การขนส่งมวลชนอย่างใดอย่างหนึ่ง ถือว่า
มีแนวพัฒนาต่ำ

6. การให้ค่าการกระจุกตัวของกิจกรรมเศรษฐกิจ





พื้นที่เมืองซึ่งมีการกระจุกตัวทางกิจกรรมทางเศรษฐกิจ ซึ่งได้แก่ ธนาคาร
โรงพยาบาล โรงแรม สถานบันเทิง จะเป็นพื้นที่ซึ่งดึงดูดให้เกิดการพัฒนากิจกรรมทาง
เศรษฐกิจอื่นที่ต่อเนื่อง ดังนั้น จึงกำหนดให้พื้นที่ซึ่งเป็นที่ตั้งกิจกรรมเศรษฐกิจ มีแนว
พัฒนาสูง ส่วนพื้นที่ซึ่งไม่มีการกระจุกตัวของกิจกรรมเศรษฐกิจ กำหนดให้มีแนวพัฒนาต่ำ
รายละเอียดการกระจุกตัวของกิจกรรมเศรษฐกิจได้แสดงไว้ในแผนที่ 54

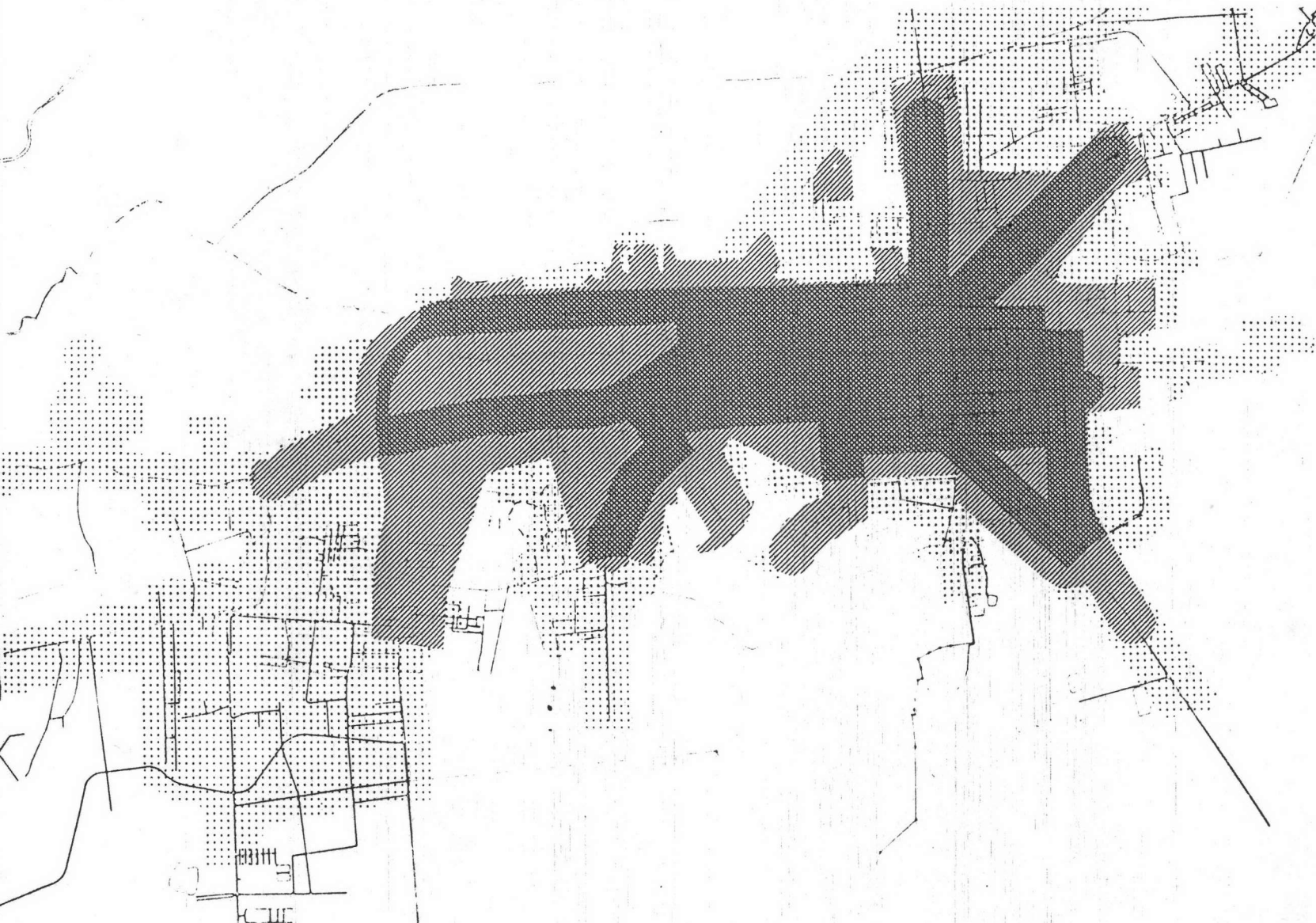
7. การให้ค่าการบริการตลาด

ตลาดเป็นบริการชุมชนที่สำคัญต่อการดำรงชีพและเป็นกิจกรรมที่จะก่อให้เกิดการ
ขยายตัวทางการค้าที่ต่อเนื่อง พื้นที่ชุมชนที่อยู่ภายในขอบข่ายบริการของตลาดจะมีแนวพัฒนา
สูง เกณฑ์ในการกำหนดพื้นที่ขอบข่ายบริการของตลาด พิจารณาจากระดับความสำคัญของ
ตลาดและระยะการเดินทาง ซึ่งแบ่งออกได้เป็น 2 ระดับดังนี้

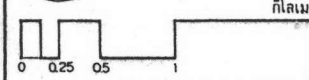
แสดง

พื้นที่ซึ่งได้รับบริการ
ด้านสาธารณสุข

-  พื้นที่ซึ่งอยู่ภายในขอบข่ายการบริการสาธารณสุขที่ดี
-  พื้นที่ซึ่งอยู่ภายในขอบข่ายการบริการสาธารณสุขที่ปานกลาง
-  พื้นที่ซึ่งอยู่ภายในขอบข่ายการบริการสาธารณสุขที่เกณฑ์
-  พื้นที่ซึ่งอยู่นอกขอบข่ายการบริการสาธารณสุข



แผนที่ เมืองนครราชสีมา



ที่มา : แผนที่ 42, 43, 44

แสดง

ที่ตั้งโรงแรม โรงพยาบาล และสถานบันเทิง

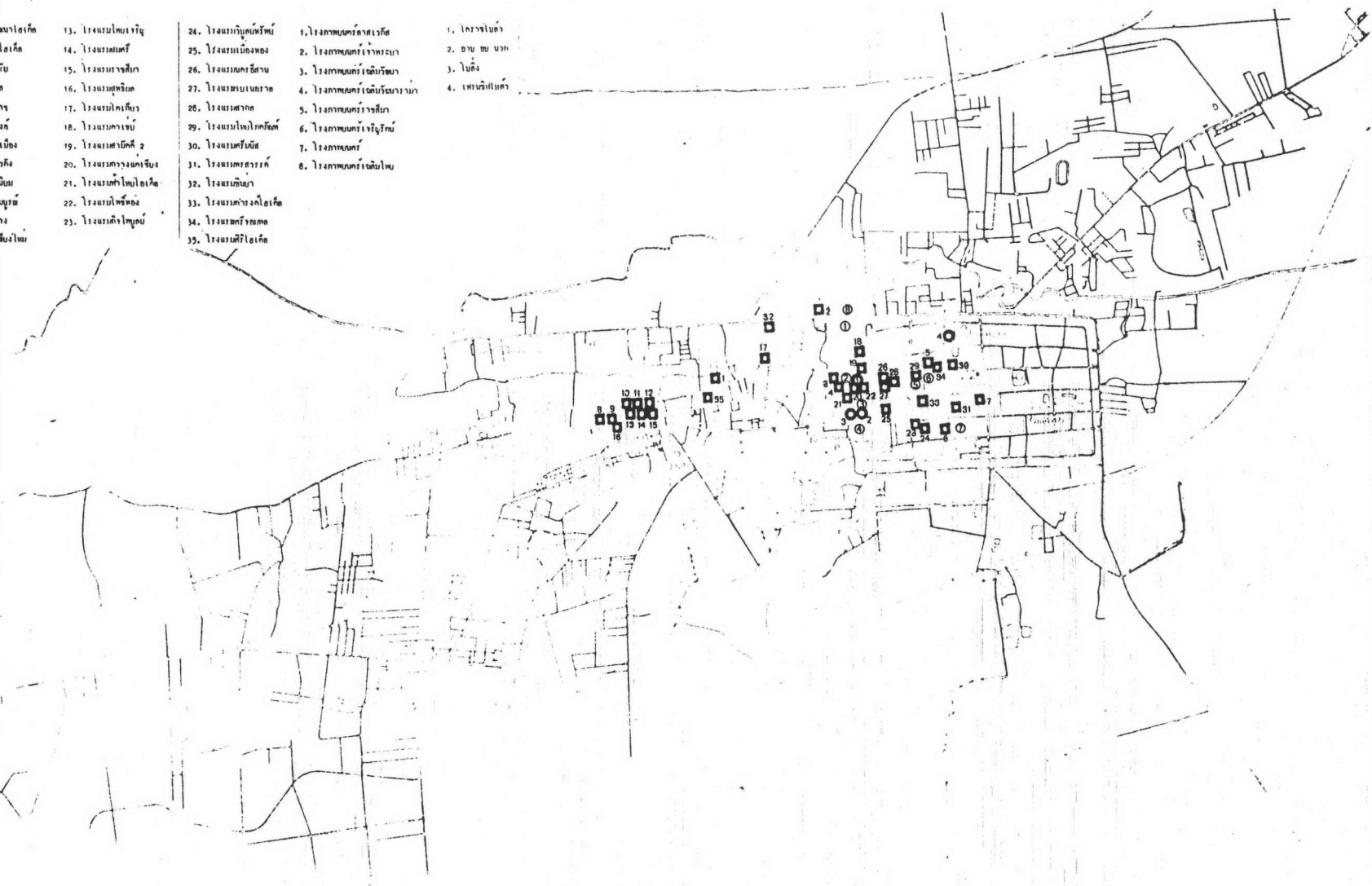
- , ที่ตั้งโรงแรม หมายเลขระบุชื่อสถานที่
- , ที่ตั้งบังกาไล " "
- , โรงพยาบาล " "
- , สถานบันเทิง " "

- 13. โรงแรมไทยเจริญ
- 14. โรงแรมศรี
- 15. โรงแรมราชสิมา
- 16. โรงแรมสุพรรณ
- 17. โรงแรมโกเกีย
- 18. โรงแรมอาเน็
- 19. โรงแรมสามัคคี 2
- 20. โรงแรมรวมเกษม
- 21. โรงแรมท่าโพธิ์
- 22. โรงแรมโพธิ์
- 23. โรงแรมกิ่งโพธิ์

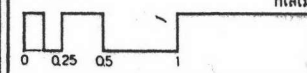
- 24. โรงแรมวิบูลย์
- 25. โรงแรมเมืองทอง
- 26. โรงแรมศรีธานี
- 27. โรงแรมเบญจมา
- 28. โรงแรมสาธิต
- 29. โรงแรมโพธิ์
- 30. โรงแรมสันติ
- 31. โรงแรมศรีสุว
- 32. โรงแรมนิมา
- 33. โรงแรมท่าราช
- 34. โรงแรมศรีราช
- 35. โรงแรมศิริ

- 1. โรงพยาบาลราช
- 2. โรงพยาบาลราช
- 3. โรงพยาบาลราช
- 4. โรงพยาบาลราช
- 5. โรงพยาบาลราช
- 6. โรงพยาบาลราช
- 7. โรงพยาบาล
- 8. โรงพยาบาลราช

- 1. โรงจอดรถ
- 2. ออ ตบ
- 3. โถง
- 4. เหนือ



แผนที่ เมืองนครราชสีมา



ที่มา : กองสำรวจ สำนักผังเมือง

แสดง

ที่ตั้งตลาดและพื้นที่บริ

M₀ ที่ตั้งตลาดสด หมายเลขระบุชื่อสถานที่

B₀ ที่ตั้งอาคารพาณิชย์ หมายเลขระบุชื่อสถานที่

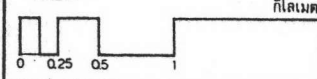
--- เขตพื้นที่บริการของตลาด

⊕ ตึหารัทแมนท์สโคร์ ฉรรพหลินค้า

1. ธนาคารพาณิชย์กรุงธนบุรี
2. ธนาคารกรุงไทย
3. ธนาคารทหารไทย
4. ธนาคารกรุงไทย
5. ธนาคารกรุงไทย
6. ธนาคารไทยพาณิชย์
7. ธนาคารกรุงเทพ
8. ธนาคารเพื่อการเกษตรและสหกรณ์
9. ธนาคารเพื่อการเกษตรและสหกรณ์
10. ธนาคารไทยพาณิชย์
11. ธนาคารพาณิชย์กรุงธนบุรี



แผนที่ เมืองนครราชสีมา



ที่มา: วิเคราะห์จากแผนที่กองสำรวจ สำนักผังเมือง

7.1. ตลาดกลาง ซึ่งเป็นศูนย์กลางการค้าสินค้าสดของเมือง กำหนดให้มีพื้นที่
 ขอบข่ายอิทธิพลโดยตรง 2 กิโลเมตร จากที่ตั้งตลาดและเป็นพื้นที่ซึ่งมีคุณค่าการพัฒนาพื้นที่สูง

7.2. ตลาดย่อยซึ่งมีอยู่ทั้งหมด 9 แห่ง เป็นตลาดซึ่งให้บริการเฉพาะชุมชน กำหนด
 ให้มีพื้นที่ขอบข่ายบริการในรัศมี 500 เมตร ซึ่งเป็นระยะการเดินทางที่เหมาะสมจากชุมชน
 และเป็นพื้นที่ซึ่งมีคุณค่าการพัฒนาพื้นที่สูง

ผลสรุปการวิเคราะห์ที่ไค้แสดงไว้ในแผนที่ 55 ซึ่งจะเห็นได้ว่าพื้นที่ชุมชนภายใน
 ในคูเมืองมีบริการตลาดมากที่สุด รองลงมาได้แก่ พื้นที่บริเวณสถานีรถไฟนครราชสีมา
 ถนนมุขมนตรี ชุมชนพักอาศัยทางตอนเหนือ ไม่มีตลาดสดเลยแต่เนื่องจากอยู่ใกล้ศูนย์
 กลางเมืองซึ่งเป็นที่ตั้งตลาดกลาง ดังนั้น จึงสามารถเข้ามาใช้บริการตลาดกลางได้สะดวก
 แต่พื้นที่ชุมชนพักอาศัยนอกเขตเมืองด้านตะวันตกซึ่งอยู่ห่างจากศูนย์กลางเมืองมาก และไม่
 มีตลาด จะมีความลำบากเกี่ยวกับการใช้บริการตลาดซึ่งต้องพิจารณาเพื่อกำหนดนโยบาย
 การใช้ที่ดินต่อไป

สรุปผลการให้ค่าพื้นที่ตามแนวการพัฒนา

จากการให้ค่าพื้นที่ตามปัจจัย 7 ประการที่กล่าวมาแล้ว ได้นำค่าในแต่ละ
 ปัจจัย จากแผนที่ 28, 50, 51, 52, 53, 54, 55 มาฉายภาพซ้อนซึ่งจะทำให้เห็นความแตก
 ต่างของมูลค่าในแต่ละพื้นที่ซึ่งสามารถสรุปเป็นคุณค่ารวมของพื้นที่ซึ่งไค้แสดงรายละเอียดไว้
 ในแผนที่ 56 ซึ่งไค้แบ่งกลุ่มพื้นที่ตามคุณค่าการพัฒนาออกเป็น 5 กลุ่ม

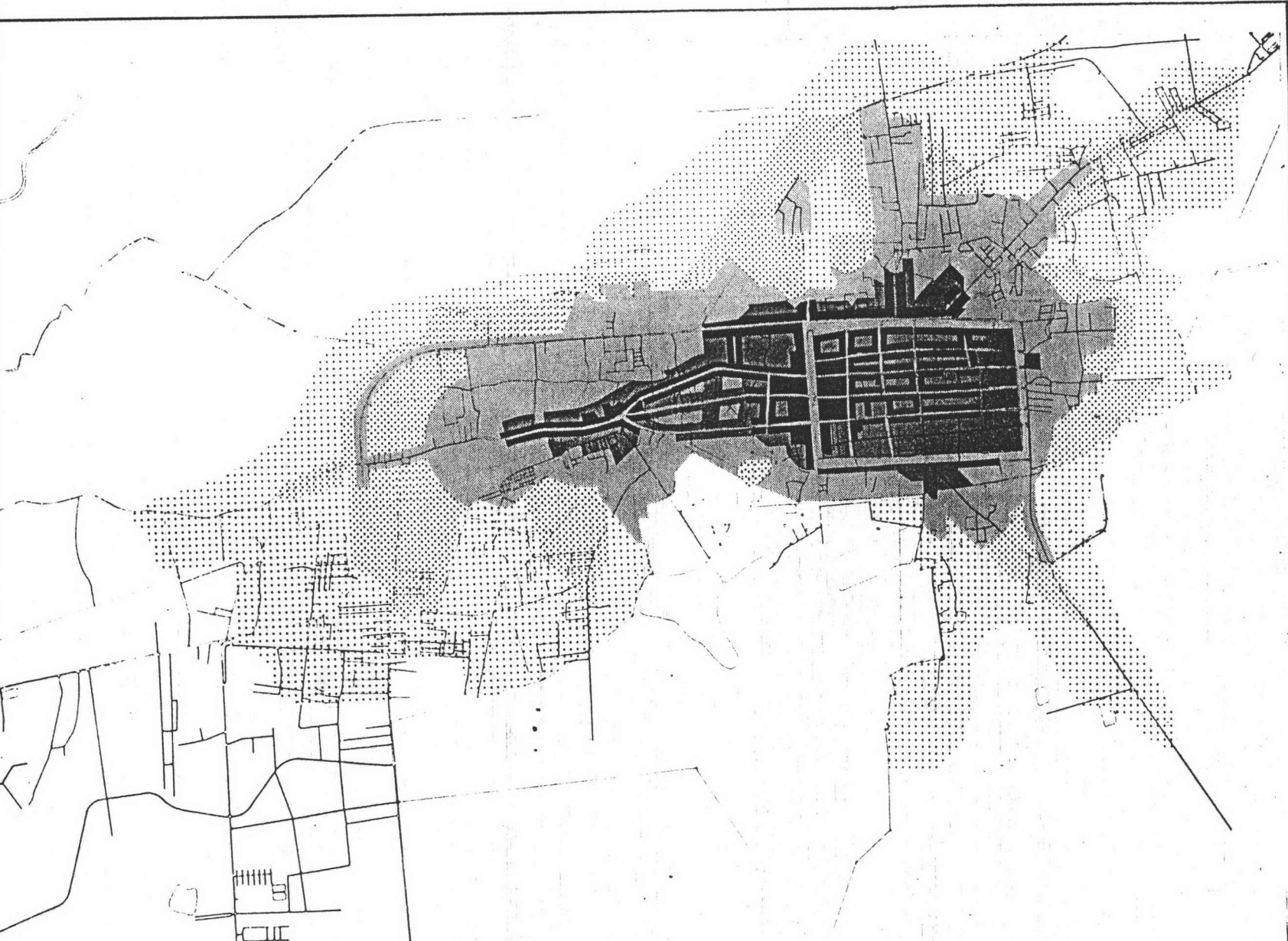
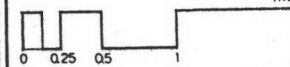
1. พื้นที่ซึ่งมีแนวพัฒนาสูงไค้แก่ พื้นที่บริเวณสองฟากถนนสายหลักตามแนวตะวันออก
 ตะวันตก และบริเวณสองฟากถนนราชดำเนิน และชุมพล และสองฟากถนนมิตรภาพ
 ซึ่งคิก่ต่อจากศูนย์กลางเมือง
2. พื้นที่ซึ่งมีแนวพัฒนาปานกลางค่อนข้างสูงไค้แก่ พื้นที่โดยรอบบริเวณในข้อ 1
 ซึ่งไค้แก่พื้นที่ทั้งหมดภายในคูเมือง และพื้นที่นอกคูเมืองตะวันตกบริเวณสุรนารี โปธิ์กลาง
 จอมสุรางค์ยาคร มุขมนตรี และบางลุ่มริมถนนมิตรภาพใกล้ศูนย์กลางเมือง
3. พื้นที่ซึ่งมีแนวพัฒนาปานกลางไค้แก่ พื้นที่ซึ่งต่อเนื่องจากพื้นที่ในข้อ 2 ซึ่ง

แสดง

คุณค่าของพื้นที่
ตามแนวการพัฒนา

- พื้นที่ที่มีแนวพัฒนาสูง และค่ารวมของพื้นที่เหมาะสำหรับการใช้ที่ดินเพื่อการพัฒนา และการบริการ
- พื้นที่ที่มีแนวพัฒนาปานกลางค่อนข้างสูง ค่ารวมของพื้นที่ปานกลางค่อนข้างสูง สำหรับการที่ดินเพื่อการพาณิชย์ หอพักอาศัยหนาแน่นสูง ศูนย์ราชการ และโรงเรียน
- พื้นที่ที่มีแนวพัฒนาปานกลาง และค่ารวมของพื้นที่ปานกลาง เหมาะสำหรับการใช้พื้นที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง ศูนย์พหุกรรมท้องถิ่น และโรงเรียน
- พื้นที่ที่มีแนวพัฒนาปานกลางค่อนข้างต่ำ และค่ารวมของพื้นที่ปานกลางค่อนข้างต่ำ เหมาะสำหรับการพักอาศัยหนาแน่นเบา สถานีราชการนอกเขต สถาบันระดับอุตสาหกรรมสาธารณูปโภค
- พื้นที่ที่มีแนวพัฒนาต่ำ และค่ารวมของพื้นที่เหมาะสำหรับการใช้ที่ดิน แบบพื้นที่พัฒนาปานกลางค่อนข้างต่ำ
- พื้นที่ซึ่งไม่มีแนวพัฒนา เป็นพื้นที่ซึ่งให้ปัจจัยชักจูงให้เกิดการพัฒนา

แผนที่ เมืองนครราชสีมา



ที่มา : จากแผนที่ 28, 50, 51, 52, 53, 54, 55

ไค้แก่ พื้นที่บริเวณชอยสมอราย สวายเวียง สองพากถนนมุขมนตรี และถนนมิตรภาพ ก่อนเข้าตัวเมือง พื้นที่บริเวณโคยรอบคูเมืองทางตอนเหนือ ตะวันออก และตอนใต้

4. พื้นที่ซึ่งมีแนวพัฒนาปานกลางค่อนข้างต่ำไค้แก่ บริเวณสองพากถนน ถนนสุนารายณ์ ถนนโชคชัย และถนนมิตรภาพ ซึ่งเป็นทางหลวงจังหวัดที่จะเข้าสู่เมืองนครราชสีมา





5. พื้นที่ซึ่งมีแนวพัฒนาต่ำไค้แก่ บริเวณพื้นที่ว่างระหว่างทางหลวงจังหวัดสายสำคัญทั้งหมด

จากการวิเคราะห์จะเห็นว่าคุณค่าของพื้นที่จะค่อย ๆ ลดลง เมื่อห่างจากศูนย์กลางเมืองออกไป และจะค่อย ๆ ลดลงเป็นลำดับที่ต่อเนื่องกัน (HIERACHY) พื้นที่ซึ่งมีแนวพัฒนาสูงถูกใช้เพื่อกิจกรรมด้านการพาณิชย์กรรมที่ให้ผลตอบแทนสูง, มีแนวโน้มจะขยายตัวในลักษณะแบบ RIBBON DEVELOPMENT หากไม่มีการวางแผนป้องกันล่วงหน้าและมีแนวโน้มจะขยายตัวต่อเนื่องในบริเวณคูเมืองไปทางตะวันออกมากกว่าจะขยายตัวไปนอกคูเมืองทางตะวันตก บริเวณถนนสุนารวี โพธิ์กลาง และจอมสุรางค์ยาคร เนื่องจากภายในคูเมืองมีโครงสร้างพื้นฐานที่สมบูรณ์กว่าและชุมชนเมืองในปัจจุบันมีทิศทางการขยายตัวไปทางตะวันออกเฉียงเหนือ นอกจากนี้ยังมีแนวโน้มที่จะเกิดศูนย์กลางระคับรองในบริเวณถนนมุขมนตรี ใกล้สถานีรถไฟ ทั้งนี้เนื่องจากมีแนวพัฒนาสูง พื้นที่ชุมชนทางตะวันตกซึ่งขยายตัวห่างจากศูนย์กลางเดิมออกไปมากไม่สามารถเข้าไปใช้บริการในศูนย์กลางเมืองไค้สะดวกจะหันมาใช้บริการในบริเวณศูนย์กลางรองนี้

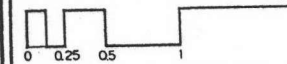
พื้นที่เมืองที่มีการใช้ที่ดินสำหรับพักอาศัยและการอุตสาหกรรมซึ่งอยู่ใกล้ศูนย์กลางเมือง และมีคุณค่าของพื้นที่ซึ่งมีแนวพัฒนาสูง จะมีโอกาสที่จะเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินเพื่อกิจกรรมการพาณิชย์กรรม และบริการ หรือพักอาศัยความหนาแน่นสูง ซึ่งให้ผลตอบแทนสูงกว่า ดังนั้น พื้นที่บริเวณนี้จะมีการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินอย่างรวดเร็ว (SENSITIVE AREA) จึงจำเป็นต้องมีการวางแผนที่เหมาะสมเพื่อควบคุมการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินให้เป็นไปอย่างมีระเบียบ

แสดง

พื้นที่รองรับประชากร
ในเขตชุมชนเดิม แบ่ง
แยกตามแนวโน้ม
ในการเพิ่มความหนา

-  พื้นที่ชุมชนซึ่งมีแนวโน้มในการ
ความหนาแน่นสูง
-  พื้นที่ชุมชนซึ่งมีแนวโน้มในการ
ความหนาแน่นปานกลาง
-  พื้นที่ชุมชนซึ่งมีแนวโน้มในการ
ความหนาแน่นต่ำ
-  พื้นที่ชุมชนซึ่งมีแนวโน้มในการ
ความหนาแน่นต่ำมาก

แผนที่ เมืองนครราชสีมา



ที่มา : จากแผนที่ 30, 56



สำหรับพื้นที่ซึ่งมีแนวพัฒนาสูงแต่ในปัจจุบันเป็นพื้นที่พานิชยกรรมที่มีความเข้มการ
ใช้ที่ดินสูงอยู่แล้ว หรือเป็นสถาบันราชการ สถาบันการศึกษาซึ่งมักจะเป็นอาคารถาวรจะ
เป็นพื้นที่ซึ่งมีโอกาสเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินต่ำ หรืออยู่ในลักษณะค่างังสภาพ




สำหรับพื้นที่ว่างขนาดใหญ่ทางตอนเหนือบริเวณลำตะคองและคลองชลประทาน
ซึ่งอยู่ไม่ไกลจากศูนย์กลางเมือง แต่ได้วิเคราะห์ข้อจำกัดกายภาพแล้วว่า เหมาะสมสำหรับ
การตั้งชุมชน แต่จากการวิเคราะห์คุณค่าของพื้นที่ตามแนวพัฒนา ปรากฏว่าไม่มีแนวในการ
พัฒนาเลย หากต้องการส่งเสริมให้เกิดการตั้งถิ่นฐานในบริเวณนี้จะต้องมีการเสริมปัจจัย
ด้านสาธารณูปโภค สาธารณูปการ ตลอดจนบริการชุมชนที่สำคัญ เพื่อดึงดูดให้ประชากรไปตั้ง
ถิ่นฐานในบริเวณดังกล่าว

โอกาสในการพัฒนาพื้นที่ว่างเพื่อการขยายตัวของเมืองในอนาคต

จากการวิเคราะห์พื้นที่ว่างเพื่อการขยายตัวของเมืองในแผนที่ 1 นำมาขยายภาพ
ซ้อนกับแผนที่ 2 แสดงคุณค่าของพื้นที่ตามแนวการพัฒนาในแผนที่ 3 ทำให้สามารถแบ่งพื้นที่
ว่างสำหรับการขยายตัวของเมืองในอนาคต ตามโอกาสการพัฒนาออกเป็น 3 ระดับคือ
(ดูแผนที่ 58)

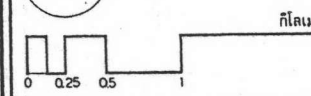
1. พื้นที่ว่างซึ่งมีโอกาสการขยายตัวสูงสุด ซึ่งส่วนใหญ่ได้แก่ พื้นที่ว่างที่ก่อ
เนื่องจากชุมชนเมืองในบริเวณตอนเหนือ ตะวันออก และบริเวณชอยลมอราย สวายเวียง
ใกล้ถนนมิตรภาพบริเวณนี้จะเป็นพื้นที่ซึ่งมีโอกาสการขยายตัวเพื่อรับกำลังประชากรเมืองใน
อนาคตเป็นอันดับแรก
2. พื้นที่ว่างซึ่งมีโอกาสการขยายตัวระดับกลาง ส่วนใหญ่ได้แก่ พื้นที่ว่างซึ่งก่อ
เนื่องจากพื้นที่ในข้อที่ 1 ซึ่งได้แก่ พื้นที่ริมถนนมิตรภาพ BY PASS ถนนปักธงชัย พื้นที่
บริเวณที่มีโอกาสขยายตัวเพื่อรับกำลังประชากรในอนาคตเป็นอันดับสอง
3. พื้นที่ว่างซึ่งมีโอกาสการขยายตัวต่ำ จะเป็นพื้นที่ซึ่งจะขยายตัวเป็นอันดับ
สุดท้าย ซึ่งส่วนใหญ่ได้แก่ พื้นที่ซึ่งอยู่ในบริเวณรอบนอก

แสดง
พื้นที่ขยายชุมชนใน
อนาคตแยกตาม
โอกาสในการพัฒนา

-  พื้นที่ว่างซึ่งมีโอกาสในการพัฒนา
-  พื้นที่ว่างซึ่งมีโอกาสในการพัฒนา
กลาง.
-  พื้นที่ว่างซึ่งมีโอกาสในการพัฒนา



แผนที่ เมืองนครราชสีมา



ที่ม 8 แผนที่ 49, 56

สำหรับพื้นที่ว่างซึ่งไม่มีแนวการพัฒนาจะมีโอกาสในการขยายตัวน้อยมาก จำเป็นจะต้องมีการเตรียมปัจจัยเพื่อชักจูงให้เกิดการพัฒนาการกำหนดขั้นตอน (PHASING) การพัฒนาพื้นที่ว่างเพื่อการขยายพื้นที่เมืองควรจะลอคคั้งและเป็นลำดับตามการวิเคราะห์คั้งกล่าว แต่จะต้องพิจารณาถึงความเหมาะสมทั้งในแง่รูปแบบการใช้พื้นที่ดินและความเป็นไปได้ในค้านเทคนิคการจิกโครงข่าย สาธารณูปโภคค้วย

การกำหนดการใช้ที่ดินตามคุณค่าของพื้นที่

การใช้ที่ดินภายในชุมชนเมือง แต่ละประเภทยอมให้ผลตอบแทนทางเศรษฐกิจไม่เท่ากัน กิจกรรมที่ให้ผลตอบแทนทางเศรษฐกิจสูงจะมีโอกาสเลือกที่คั้งในบริเวณซึ่งมีแนวพัฒนาสูงกว่ากิจกรรมที่ให้ผลตอบแทนทางเศรษฐกิจต่ำ แต่การวางแผนการใช้ที่ดินจะคั้งคำนึงถึงผลตอบแทนทางสังคมต่อชุมชนค้วย กิจกรรมบางชนิด เช่นบริการของรัฐ การศึกษา การพักผ่อนหย่อนใจ ซึ่งให้ผลตอบแทนทางเศรษฐกิจไม่สูง แต่อาจมีความจำเป็นคั้งอยู่ในบริเวณซึ่งมีแนวพัฒนาสูง ทั้งนี้เพ้ออำนวยความสะดวกแก่ประชาชนโดยส่วนรวม คั้งนั้นจึงกำหนดประเภทการใช้ที่ดินโดยพิจารณาถึงคุณค่าพื้นที่คั้งการเศรษฐกิจ และความเหมาะสมทางสังคมคั้งนี้

1. พื้นที่ซึ่งมีแนวพัฒนาสูง กำหนดให้ใช้เป็นที่พานิชยกรรมศูนย์กลางเมือง
 2. พื้นที่ซึ่งมีแนวพัฒนาปานกลางค่อนข้างสูง กำหนดให้ใช้เป็นที่พานิชยกรรมที่ค้องเนื่องจากศูนย์กลางเมือง พื้นที่พักอาศัยความหนาแน่นสูง ศูนย์ราชการ สถาบันการศึกษา
 3. พื้นที่ซึ่งมีแนวพัฒนาปานกลาง กำหนดให้ใช้เป็นที่พานิชยกรรมค้องถิ่นพื้นที่พักอาศัยความหนาแน่นปานกลาง สถานีขนส่ง คลังสินค้า อุตสาหกรรมเบา สถาบันการศึกษา
 4. พื้นที่ซึ่งมีแนวพัฒนาปานกลางค่อนข้างต่ำและต่ำ เหมาะสำหรับเป็นที่พักอาศัยความหนาแน่นเบาบาง อุตสาหกรรมขนาดใหญ่ และสาธารณูปโภค สถาบันการศึกษา
- ทุกระดับ