

บทที่ 5

แผนการใช้ที่ดินของพื้นที่ศึกษา

5.1 สภาพการพัฒนปัจจุบันของพื้นที่ศึกษา

5.1.1 สภาพการพัฒนอุตสาหกรรม

ชุมชนเทศบาลตำบลแก่งคอยซึ่งเป็นพื้นที่ศึกษา เป็นชุมชนที่มีอุตสาหกรรมเข้ามามีบทบาทต่อการเจริญเติบโตของเมือง มีผลให้เกิดกิจกรรมอื่น ๆ ทางเศรษฐกิจตามมา ตลอดจนเป็นแหล่งการจ้างงานขนาดใหญ่และรายได้ให้กับชุมชน ทั้งนี้เนื่องจากเป็นชุมชนที่มีความได้เปรียบในทำเลที่ตั้ง กล่าวคือ เป็นศูนย์กลางการคมนาคมขนส่งโดยมีเส้นทางคมนาคมขนส่งที่สะดวกคือ ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 2 (ถนนพหลโยธิน) และชุมทางรถไฟแก่งคอย ที่สามารถขนส่งสินค้าและวัตถุดิบระหว่างจังหวัดและภูมิภาคต่าง ๆ โดยสะดวก รวมทั้งความได้เปรียบในด้านพลังงานเชื้อเพลิงที่มีการวางท่อ นำแก๊สธรรมชาติจากพื้นที่ชายฝั่งทะเลตะวันออกมาใช้ในโรงงานอุตสาหกรรมขนาดใหญ่ สามารถขยายการผลิตในโรงงานอุตสาหกรรมที่ต้องการใช้พลังงานสูงได้ นอกจากนี้ยังได้เปรียบในทำเลที่ตั้งเนื่องจากเป็นพื้นที่แหล่งวัตถุดิบธรรมชาติคือ หินปูน หินดินดาน ที่นำมาใช้เป็นวัตถุดิบในอุตสาหกรรมวัสดุก่อสร้าง และความได้เปรียบเนื่องจากตั้งอยู่ใกล้กับตลาดและแหล่งเงินทุนขนาดใหญ่ คือกรุงเทพมหานคร ใกล้กับพื้นที่ชายฝั่งทะเลตะวันออกที่สามารถขนส่งสินค้าเชื่อมโยงทางรถไฟสาย แก่งคอย - คลองสิบเก้า ไปยังท่าเรือน้ำลึกแหลมฉบังและส่งออกไปยังต่างประเทศ และความได้เปรียบด้านที่ตั้งอีกอย่างคือพื้นที่ศึกษาอยู่ใกล้กับภาคตะวันออกเชิงเหนือซึ่งเป็นแหล่งแรงงานขนาดใหญ่ การคมนาคมสะดวกและค่าจ้างแรงงานถูก ซึ่งศักยภาพในทำเลที่ตั้งของพื้นที่ดังกล่าวเป็นปัจจัยสำคัญในการส่งเสริมการพัฒนาของพื้นที่เป็นอย่างมาก เหมาะในการลงทุนประกอบธุรกิจอุตสาหกรรม มีผลให้พื้นที่ศึกษามีบทบาททางสำคัญทางด้านอุตสาหกรรมในปัจจุบัน

ย่านอุตสาหกรรมส่วนใหญ่กระจายตัวอยู่ทางด้านตะวันตกของเทศบาล ได้แก่ ตำบลตาลเดี่ยว ซึ่งส่วนใหญ่เป็นอุตสาหกรรมกระเบื้อง สุขภัณฑ์ และเซรามิค เป็นต้น นอกจากนี้ลักษณะเฉพาะของอุตสาหกรรมในพื้นที่ศึกษาจะเป็นอุตสาหกรรมขนาดใหญ่ใช้วัตถุดิบจากธรรมชาติในพื้นที่ เช่น โรงงานปูนซีเมนต์ ในพื้นที่ตำบลบ้านป่า เป็นต้น ประกอบกับแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 7 - 8 ได้กำหนดให้ แก่งคอยเป็นชุมชนศูนย์กลางอุตสาหกรรม โดยเฉพาะอุตสาหกรรมซีเมนต์ วัสดุก่อสร้าง และอุตสาหกรรมที่จะกระจายตัวจากปริมณฑล ซึ่งจะมีผลต่อการพัฒนาเศรษฐกิจสังคม ของชุมชนในอนาคต

5.1.2 การให้บริการโครงสร้างพื้นฐานของรัฐ

การให้บริการโครงสร้างพื้นฐานของรัฐ เป็นสิ่งจำเป็นอย่างยิ่งในกิจกรรมต่าง ๆ โดยเฉพาะอย่างยิ่งในภาคอุตสาหกรรมและธุรกิจการค้า มีส่วนสำคัญในการตัดสินใจลงทุนของภาคเอกชน เพื่อให้กิจกรรมเหล่านั้นดำเนินไปด้วยดี

ด้านการคมนาคมขนส่ง ในระยะแรก ๆ ในพื้นที่ศึกษานิยมใช้การเดินทางติดต่อโดยรถไฟเนื่องจากชุมทางแก่งคอยมีบทบาทสำคัญมาก ต่อมาเมื่อมีการตัดถนนทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 2 (ถนนมิตรภาพ) ทางรถไฟก็ลดบทบาทความสำคัญลง เนื่องจากการคมนาคมทางรถยนต์ที่สะดวก และรวดเร็วกว่า ส่วนทางรถไฟจะใช้ขนส่งสินค้าและวัตถุดิบในโรงงานอุตสาหกรรมเป็นส่วนใหญ่ โดยเฉพาะอย่างยิ่งปัจจุบันได้เปิดใช้เส้นทางสายใหม่ คือสายแก่งคอย - คลองสิบเก้า เพื่อใช้ขนส่งสินค้าและวัตถุดิบระหว่างท่าเรือน้ำลึกแหล่งขบงกับแหล่งอุตสาหกรรมสระบุรี เป็นต้น ส่วนการคมนาคมระหว่างตำบลต่าง ๆ มีถนนสายหลักสามารถขนส่งได้สะดวก โดยเฉพาะแหล่งที่ตั้งของโรงงานอุตสาหกรรมต่าง ๆ แต่อย่างไรก็ตามโครงข่ายถนนยังขาดระบบคือ ขาดความเชื่อมโยงกับถนนสายหลัก ส่วนถนนสายหลักจะมีการจราจรติดขัดในช่วงเช้าและช่วงเย็น เนื่องจากการเดินทางไปทำงานของแรงงานในภาคอุตสาหกรรมและรถบรรทุกสินค้าและวัตถุดิบ ซึ่งตัดผ่านเขตเทศบาล ประกอบกับถนนที่คับแคบและชำรุดในบางช่วง เป็นต้น

สำหรับบริการพื้นฐานอื่น ๆ ในพื้นที่ ได้แก่ การบริการด้านไฟฟ้าซึ่งมีทั่วทุกพื้นที่ ส่วนโทรศัพท์ และประปา จะมีในบริเวณแหล่งชุมชนและบริเวณใกล้เคียงและบริเวณพื้นที่ห่างไกลจะมีประปามุ่บ้านให้บริการชุมชนพื้นที่นั้น ๆ จะมีปัญหาที่แต่บ้านเรือนที่ตั้งกระจายอยู่ในพื้นที่เกษตรกรรมห่างไกลที่ไม่สามารถจัดบริการได้ทั่วถึง และขาดแคลนน้ำดิบในช่วงฤดูแล้ง

ส่วนการบริการด้านการศึกษาและสาธารณสุขของพื้นที่ศึกษา ปัจจุบันมีจำนวนจำกัด ในขณะที่จำนวนแรงงานในภาคอุตสาหกรรมได้ขยายตัวเพิ่มขึ้น ทำให้ประชาชนส่วนใหญ่ยังต้องเดินทางไปใช้บริการในเขตชุมชนเมืองสระบุรี

5.1.3 สภาพเศรษฐกิจ

เศรษฐกิจในพื้นที่ศึกษามีการขยายตัวทางด้านอุตสาหกรรมค่อนข้างสูง ส่งผลให้การค้าพาณิชย์ขยายตัวตามไปด้วย ประชากรส่วนใหญ่ประกอบอาชีพรับจ้างเป็นแรงงานในโรงงานอุตสาหกรรมและพาณิชย์กรรม เป็นที่มาของรายได้ส่วนใหญ่ของชุมชน แต่เนื่องจากระยะทางไกลกับเมืองสระบุรีและการคมนาคมที่สะดวก จึงทำให้การพาณิชย์กรรมของชุมชนยังไม่เจริญเท่าที่ควร

5.1.4 สภาพสังคมและประชากร

ปัจจุบันภาคอุตสาหกรรมขยายตัวมากขึ้น ทำให้การอพยพของแรงงานจากพื้นที่ต่าง ๆ เข้ามาและมีสภาพสังคมแบบอุตสาหกรรมมากขึ้น ซึ่งแรงงานส่วนใหญ่จะกระจุกตัวอยู่ในเขตเทศบาล และเดินทางไปทำงานในโรงงานอุตสาหกรรมซึ่งอยู่นอกเขตเทศบาลแบบเข้าไปเย็นกลับ ทำให้เขตเทศบาลแออัดมากขึ้น และปัจจุบันประชากรเริ่มขยายตัวออกมาอาศัยอยู่บริเวณนอกเขตเทศบาลมากขึ้น โดยเฉพาะอย่างยิ่งในตำบลตาลเดี่ยวซึ่งเป็นแหล่งอุตสาหกรรมขนาดใหญ่และแหล่งจ้างงานที่สำคัญ

5.1.5 การใช้ที่ดินและทิศทางการขยายตัว

ปัจจุบันการใช้ประโยชน์ที่ดินส่วนใหญ่ยังเป็นพื้นที่เกษตรกรรม ป่าและที่ว่าง แต่ปรากฏว่าการใช้ที่ดินประเภทนี้ได้ลดลง เนื่องจากถูกแทนที่ด้วยโรงงานอุตสาหกรรมและที่อยู่อาศัย การใช้ที่ดินส่วนใหญ่กระจุกตัวอยู่ในเขตเทศบาลซึ่งเป็นศูนย์กลางพาณิชย์กรรมของชุมชนและมีราคาที่ดินสูง ล้อมรอบด้วยที่อยู่อาศัย ส่วนโรงงานอุตสาหกรรมกระจายตัวอยู่นอกเขตเทศบาล บริเวณตะวันตกของชุมชน นอกจากนี้ที่อยู่อาศัยยังเกาะกลุ่มไปตามเส้นทางถนนสายหลัก ตามแนวแม่น้ำป่าสักและบริเวณใกล้วัด เป็นต้น

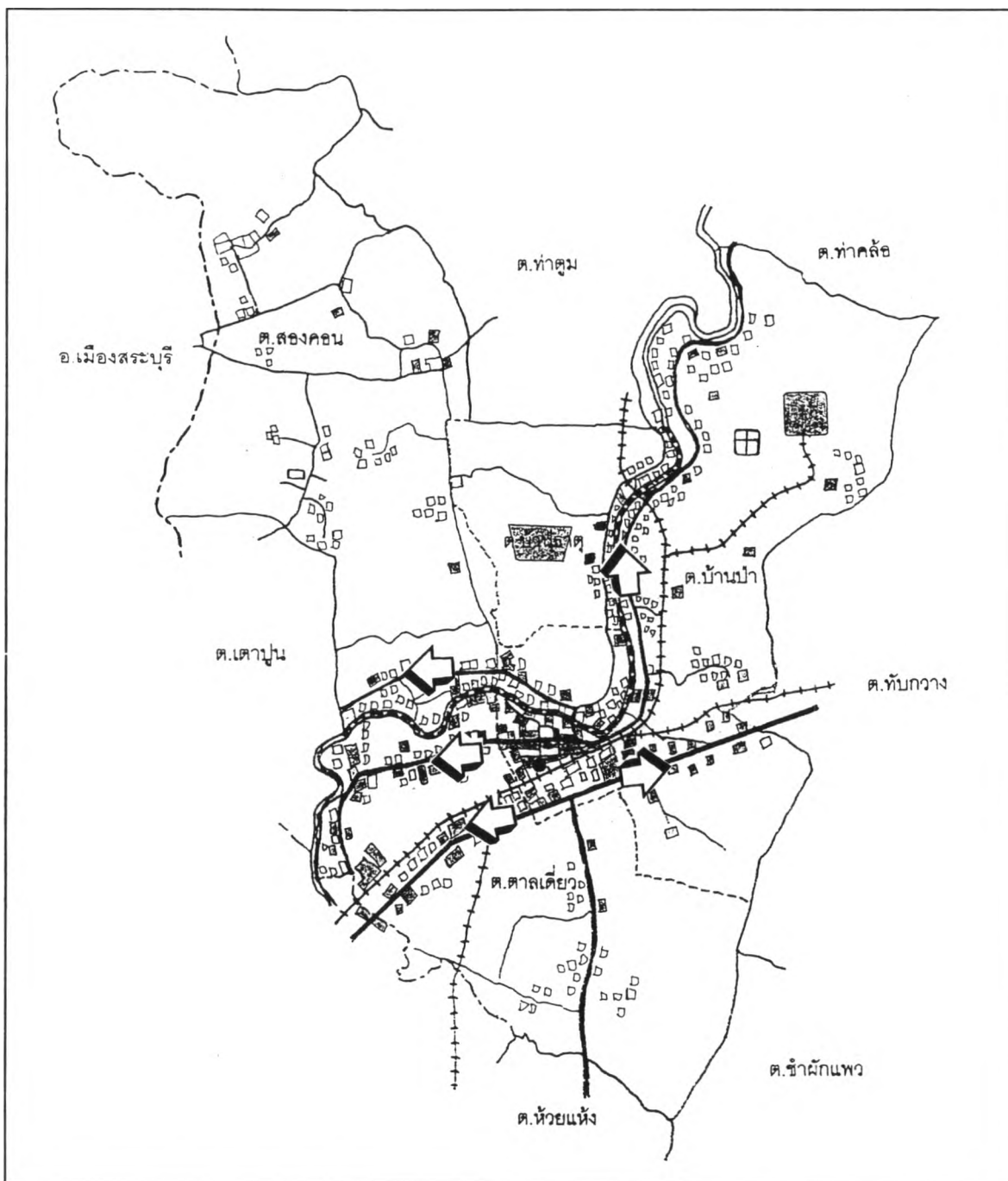
จากการวิเคราะห์ทิศทางการขยายตัวของชุมชนจากข้อมูลการใช้ที่ดิน และจากการสำรวจภาคสนาม พบว่า ทิศทางการขยายตัวของชุมชนเริ่มขยายตัวจากบริเวณศูนย์กลางเมืองด้านหน้าสถานีรถไฟ มาทางทิศตะวันตก ทิศเหนือ และทิศใต้ ซึ่งแนวโน้มส่วนใหญ่จะขยายตัวมาทางด้านทิศตะวันตก ซึ่งอุปสรรคที่ทำให้ชุมชนเมืองไม่สามารถขยายตัวได้โดยรอบ พบว่าเส้นทางรถไฟ เป็นอุปสรรคที่สำคัญ ที่ทำให้ตัวเมืองไม่สามารถขยายไปได้ทางทิศตะวันออกและทิศใต้ ส่วนทางด้านเหนือ พบว่ามีแม่น้ำป่าสักเป็นตัวขวางกั้น เนื่องจากปัจจุบันมีเพียงสะพานอดิเรกสารสะพานเดียว ที่ใช้เดินทางข้ามแม่น้ำป่าสัก

5.2 นโยบาย แผนงาน และโครงการของภาครัฐที่มีผลต่อพื้นที่ศึกษา

5.2.1 แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติฉบับที่ 8 (พ.ศ.2540 - 2544)

ในส่วนของการพัฒนาพื้นที่ภาคมหานคร โดยจะพัฒนาชุมชนอนุภาคกลางตอนบน และชุมชนอนุภาคตะวันตก โดยแบ่งเขตการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัย พาณิชยกรรม อุตสาหกรรมและเกษตรกรรม โดยครอบคลุมถึงพื้นที่ระดับจังหวัด เพื่อให้การดำเนินงานเป็นระบบ และไม่เกิดผลกระทบสิ่งแวดล้อม โดยเฉพาะจากโรงงานอุตสาหกรรม

การพัฒนาภาคมหานครตามข้อเสนอของ JICA ที่เสนอต่อคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ได้กำหนดยุทธศาสตร์ในการพัฒนาอนุภาคกลางตอนบน คือ กำหนดให้



แผนการใช้ที่ดินเพื่อรองรับการขยายตัวจากการพัฒนาอุตสาหกรรม ชุมชนเทศบาลตำบลแก่งคอย จังหวัดสระบุรี

แสดง : ทิศทางการขยายตัว

แผนที่ 5.1



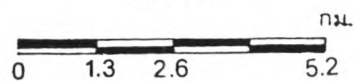
สัญลักษณ์

- เขตตำบล
- ถนน
- + + + + ทางรถไฟ
- Y แม่น้ำ



ทิศทางการขยายตัว

มาตราส่วน



ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ที่มา : กรมการผังเมือง, กรมแผนที่ทหารบก, การสำรวจ

จังหวัดสระบุรี อโยธยา และลพบุรี เป็นเขตรองรับการขยายตัวของอุตสาหกรรมจากปริมณฑล โดยจัดตั้งพื้นที่ศูนย์กลางอุตสาหกรรมสระบุรี ประกอบด้วยศูนย์รองอีก 4 ศูนย์ คือ ศูนย์กลางระดับรองสระบุรี ศูนย์กลางระดับรองแก่งคอย ศูนย์กลางระดับรองท่าเรือ - ท่าหลวง และศูนย์กลางระดับรองหนองแค ซึ่งได้รับสิ่งอำนวยความสะดวกและมาตรการที่จำเป็นต่าง ๆ เช่น การพัฒนานิคมอุตสาหกรรม การกำหนดเขตส่งเสริมการลงทุน ศูนย์จำหน่ายพลังงาน และศูนย์การตลาดและสถานีปลายทางรถบรรทุก เป็นต้น

เมืองระดับรองแก่งคอย พัฒนาให้เป็นอุตสาหกรรมซีเมนต์ขนาดใหญ่ และอุตสาหกรรมต่อเนื่อง ส่งเสริมให้เกิดอุตสาหกรรมที่ใช้ทรัพยากรแร่ธาตุ รวมทั้งเซรามิก และกำหนดให้แก่งคอยเป็นศูนย์กลางการขนส่งทางรถไฟ เป็นต้น

5.2.2 ผังเมืองรวมเมืองแก่งคอย

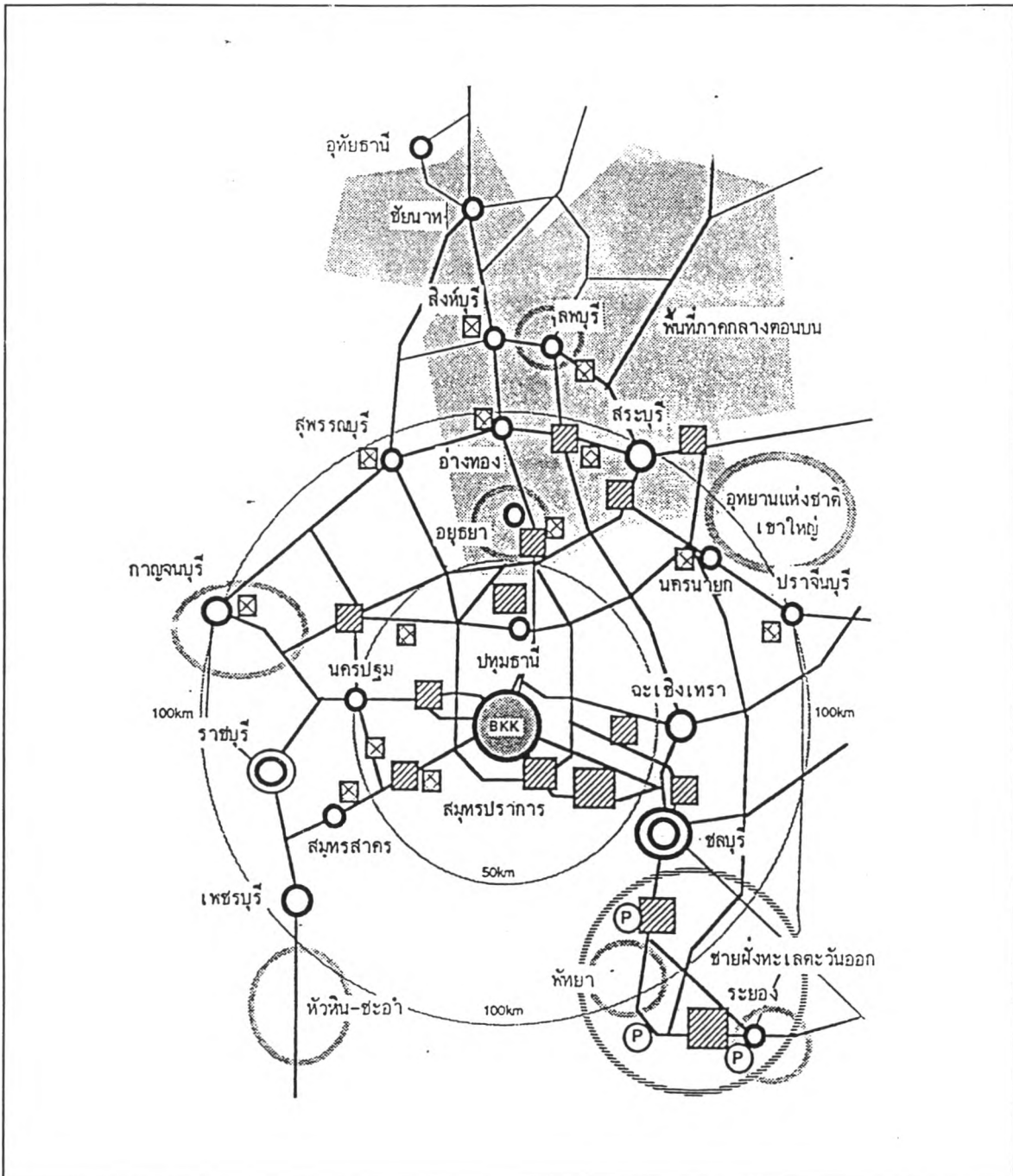
กรมการผังเมืองได้ดำเนินการวางผังเมืองรวมเมืองแก่งคอย ในปี 2530 และประกาศบังคับใช้เมื่อปี 2539 ซึ่งมีพื้นที่วางผังครอบคลุมเขตเทศบาลตำบลแก่งคอยและพื้นที่เกี่ยวเนื่องมีพื้นที่ประมาณ 30 ตารางกิโลเมตร โดยมีนโยบายในการวางผังในอันที่จะสนับสนุนชุมชนเมืองแก่งคอยให้เป็นศูนย์กลางชุมชนลำดับ 2 ของจังหวัด เพื่อแบ่งเบาภาระการให้บริการของชุมชนเมืองสระบุรี ซึ่งเป็นชุมชนศูนย์กลางความเจริญลำดับที่ 1 ของจังหวัด โดยมุ่งเน้นการให้บริการชุมชนในระดับจังหวัดเป็นสำคัญ

ส่วนเป้าหมายและวัตถุประสงค์ในการวางผังคือ พัฒนาและสนับสนุนให้ชุมชนเมืองแก่งคอยเป็นศูนย์กลางอุตสาหกรรม โดยมุ่งเน้นถึงอุตสาหกรรมแปรรูปวัตถุดิบในท้องถิ่นเป็นสำคัญ และพัฒนาให้ชุมชนเมืองแก่งคอยเป็นศูนย์กลางการขนส่งทางบก อีกทั้งพัฒนาและสนับสนุนให้ชุมชนเมืองแก่งคอยเป็นศูนย์กลางบริการ ตลอดจนบำรุงรักษาทรัพยากรธรรมชาติและควบคุมสภาพแวดล้อมให้เหมาะสม

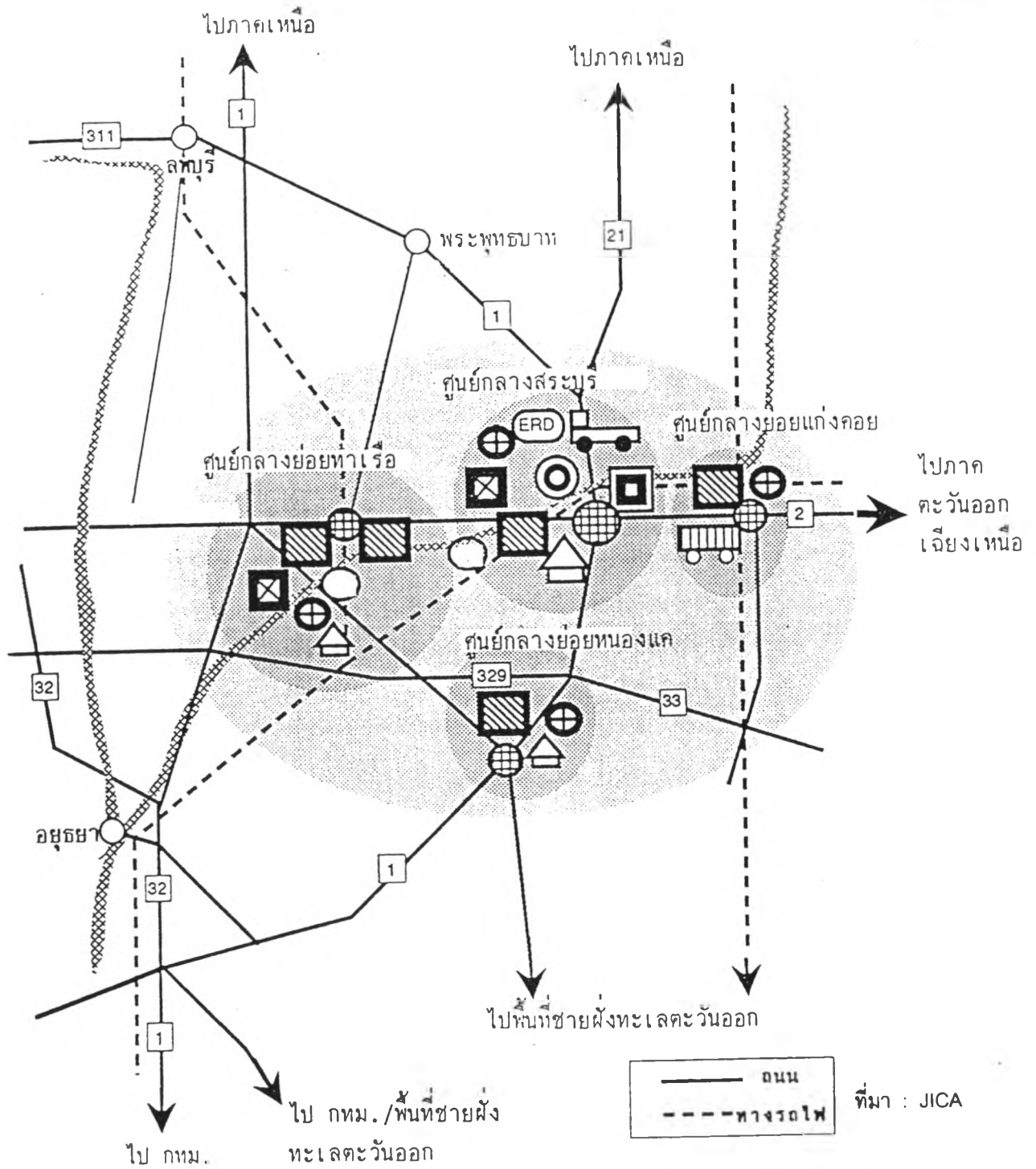
สำหรับแนวความคิดในการวางผัง กำหนดให้ผังเมืองรวมเมืองแก่งคอยเป็นชุมชนสมบูรณ์ในตัวเอง คือ มีศูนย์กลางพาณิชยกรรมและที่พักอาศัย และแหล่งงานอันได้แก่ อุตสาหกรรม โดยมุ่งเน้นส่งเสริมอุตสาหกรรมที่ใช้วัตถุดิบจากท้องถิ่นเป็นสำคัญ และกำหนดย่านเกษตรกรรมเพื่อเป็นการรักษาและเสริมสร้างคุณภาพสิ่งแวดล้อมให้แก่ชุมชนเมืองแก่งคอย จึงได้กำหนดให้มีพื้นที่สีเขียว อันได้แก่พื้นที่บริเวณชนบทและเกษตรกรรมโอบล้อมชุมชนเมือง

5.2.3 โครงการพัฒนาลุ่มน้ำป่าสัก

โครงการพัฒนาลุ่มน้ำป่าสักอันเนื่องมาจากพระราชดำริ ดำเนินงานโดยหน่วยงานสำนักงานโครงการพัฒนาลุ่มน้ำป่าสัก ที่กรมชลประทานจัดตั้งขึ้นเพื่อศึกษาความเหมาะสมและดำเนิน



<p>แผนการใช้ที่ดินเพื่อรองรับการขยายตัวจากการพัฒนาอุตสาหกรรม ชุมชนเทศบาลตำบลแก่งคอย จังหวัดสระบุรี</p>		
<p>แสดง : โครงสร้างระบบเมืองเสนอโดย JICA</p>	<p>แผนที่ 5.2</p>	
<p>สัญลักษณ์</p> <ul style="list-style-type: none"> ศูนย์กลางความเจริญในภูมิภาค (เมืองหลัก) ศูนย์กลางความเจริญลำดับรอง ศูนย์กลางความเจริญลำดับสาม ศูนย์กลางหลักอื่น ๆ ท่าเรือ แหล่งอุตสาหกรรมหลัก แหล่งอุตสาหกรรมภาคเกษตร แหล่งท่องเที่ยวหลัก <p>ที่มา : สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ</p>	<p>มาตราส่วน</p> <p>0 10 20 กิโลเมตร</p>	<p>ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง</p> <p>จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย</p>



กิจกรรมบริการของเมือง

- ทางด้านการพาณิชย์และการตลาด
- ทางด้านการพัฒนาทรัพยากรมนุษย์และหน่วยให้คำปรึกษาทางธุรกิจ
- ทางด้านข้อมูลข่าวสารและการบริการ
- ทางด้านที่อยู่อาศัย
- ทางด้านการศึกษา/การวิจัย/การพัฒนา
- ทางด้านการบริการทางการแพทย์/สังคม

กิจกรรมบริการทางด้านการเกษตรและอุตสาหกรรมที่สัมพันธ์กัน

- เขตส่งเสริมการนิคมอุตสาหกรรม
- การเกษตรที่เกี่ยวข้องกับอุตสาหกรรมและทางด้านการตลาด
- ตลาดสินค้า
- การบริการขนส่งครบวงจร
- ฐานสนับสนุนทางด้านพลังงาน

ที่มา : JICA

งาน โดยมีรูปแบบการบริหารโครงการในลักษณะของคณะกรรมการ และคณะอนุกรรมการด้านต่าง ๆ โดยมีนายกรัฐมนตรีนั่งเป็นประธาน โครงการเกิดขึ้นเนื่องจากพื้นที่ประสบปัญหา คือ ขาดแคลนน้ำเพื่อการเกษตร อุปโภคบริโภคในฤดูแล้ง และในฤดูน้ำมากก็เกิดปัญหาอุทกภัยในเขตลุ่มน้ำป่าสัก รวมทั้งกรุงเทพมหานครและปริมณฑล และการเพิ่มขึ้นของจำนวนประชากร การเติบโตทางเศรษฐกิจส่งผลให้ความจำเป็นที่ต้องหาแหล่งน้ำเพื่อสนองความต้องการใช้น้ำในกิจกรรมต่าง ๆ โดยการสร้างเขื่อนเก็บกักน้ำขนาดใหญ่ที่ ตำบลหนองบัว อำเภอพัฒนานิคม จังหวัดลพบุรี

ประโยชน์ของการสร้างเขื่อนกักเก็บน้ำแม่น้ำป่าสัก มีประโยชน์ดังนี้ คือ

- เป็นแหล่งน้ำสำหรับอุปโภคบริโภคของชุมชนต่าง ๆ ในเขตจังหวัดลพบุรี และจังหวัดสระบุรี (ลำน้ำรายณ์ พัฒนานิคม วังม่วง แก่งคอย และชุมชนขนาดย่อม ใกล้เคียง)
- เป็นแหล่งน้ำสำหรับการเกษตรสำหรับพื้นที่ชลประทานที่จะเกิดขึ้นใหม่ ในเขตจังหวัดลพบุรี และสระบุรี 135,500 ไร่ (แก่งคอย - บ้านหมอ 80,000 ไร่ พัฒนานิคมและพัฒนานิคมแก่งคอย 55,500 ไร่)
- เป็นแหล่งน้ำสำหรับพื้นที่โครงการชลประทานเดิมในทุ่งเจ้าพระยาตะวันออกตอนล่าง เนื้อที่ประมาณ 2,200,000 ไร่ (ทำให้ลดการใช้น้ำจากแม่น้ำเจ้าพระยา นำน้ำจากแม่น้ำป่าสักไปใช้ในแถบจังหวัดลพบุรีและสระบุรีโดยตรง)
- ช่วยป้องกันอุทกภัยให้พื้นที่ริมแม่น้ำป่าสักในเขตจังหวัดลพบุรีและจังหวัดสระบุรี นอกจากนี้ยังมีผลช่วยบรรเทาอุทกภัยในพื้นที่ตอนล่างของแม่น้ำเจ้าพระยา รวมถึงกรุงเทพมหานครและปริมณฑลอีกด้วย
- เป็นแหล่งน้ำเพื่อการอุตสาหกรรมในเขตลพบุรีและสระบุรี
- อ่างเก็บน้ำที่เกิดขึ้นจะเป็นแหล่งเพาะพันธุ์ปลา และเป็นแหล่งประมงน้ำจืดขนาดใหญ่
- ช่วยการคมนาคมทางน้ำในแม่น้ำป่าสักตอนล่างและการแก้ไขปัญหาน้ำเสีย
- เป็นแหล่งน้ำช่วยเสริม เพื่อแก้ปัญหาการขาดแคลนน้ำอุปโภคและบริโภค ในเขตกรุงเทพมหานคร
- เป็นแหล่งท่องเที่ยวที่สำคัญ
- ทำให้เศรษฐกิจของจังหวัดลพบุรีและจังหวัดสระบุรีขยายตัวมากขึ้น

เนื่องจากโครงการพัฒนาลุ่มน้ำป่าสัก เป็นโครงการพระราชดำริที่สำคัญและเร่งด่วน ซึ่งทุกหน่วยงานที่เกี่ยวข้องและรับผิดชอบต้องจัดทำแผนงานให้สอดคล้องกับแผนงานก่อสร้างเขื่อนกักเก็บน้ำแม่น้ำป่าสัก จะดำเนินการก่อสร้างให้สามารถเริ่มเก็บกักน้ำได้ในเดือนมิถุนายน 2541

ตารางที่ 5.1 แผน นโยบายและโครงการต่าง ๆ ในพื้นที่ศึกษา

แผน นโยบาย และโครงการ	ระยะสั้น					ระยะยาว
	2540	2541	2542	2543	2544	2545 เป็นต้นไป
<p>แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 8</p> <p>กำหนดให้พื้นที่ภาคกลางตอนบนเป็นเขตรองรับการขยายตัวอุตสาหกรรมจากปริมาณพล โดยจัดตั้งพื้นที่อุตสาหกรรมสระบุรี และประกอบด้วยศูนย์รองอีก 4 ศูนย์ รวมทั้งเป็นศูนย์กลางระดับรองแก่งคอย ซึ่งพัฒนาให้เป็นอุตสาหกรรมขนาดใหญ และอุตสาหกรรมต่อเนื่อง และกำหนดให้แก่งคอยเป็นศูนย์กลางการขนส่งทางรถไฟ นอกจากนี้ยังเร่งป้องกันและแก้ไขปัญหาลังแวดล้อมและปัญหาการใช้ที่ดิน โดยแบ่งเขตการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัย พาณิชยกรรม อุตสาหกรรมและเกษตรกรรม เพื่อให้การดำเนินงานเป็นระบบ และไม่เกิดผลกระทบสิ่งแวดล้อมโดยเฉพาะจากโรงงานอุตสาหกรรม</p> <p>ผังเมืองรวมเมืองแก่งคอย</p> <p>ประกาศใช้ตั้งแต่ ปี 2539 - 2543 โดยมีนโยบายในการสนับสนุนชุมชนเมืองแก่งคอยให้เป็นศูนย์กลางชุมชนลำดับ 2 ของจังหวัด โดยมีเป้าหมายและวัตถุประสงค์ คือ พัฒนาและสนับสนุนให้ชุมชนเมืองแก่งคอย เป็นศูนย์กลางอุตสาหกรรม (อุตสาหกรรมแปรรูปวัตถุดิบในท้องถิ่น) ศูนย์กลางการขนส่งทางบก และศูนย์กลางบริการ เป็นต้น</p> <p>โครงการพัฒนาลุ่มน้ำป่าสัก</p> <p>เป็นโครงการอันเนื่องมาจากพระราชดำริ ซึ่งกรมชลประทานได้จัดตั้งโครงการขึ้นเมื่อปี 2533 เพื่อแก้ไขปัญหาการขาดแคลนน้ำเพื่อการเกษตร อุปโภค และบริโภคในฤดูแล้ง และปัญหาน้ำท่วมในฤดูน้ำหลาก โดยการสร้างเขื่อนกักเก็บน้ำขนาดใหญ่ขึ้นเพื่อเป็นแหล่งน้ำเพื่ออุปโภคบริโภค และเป็นแหล่งน้ำเพื่อการอุตสาหกรรมในพื้นที่ศึกษาอีกด้วย</p> <p>โครงการนิคมอุตสาหกรรมสระบุรี (แก่งคอย)</p> <p>พื้นที่โครงการตั้งอยู่ในพื้นที่ ตำบลบ้านธาตุ เริ่มจัดตั้งในปี 2533 ปัจจุบันได้ทำการก่อสร้างสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวกเสร็จเรียบร้อย และกำลังขายพื้นที่ให้กับผู้ประกอบการอุตสาหกรรม</p>						

ตารางที่ 5.2 โครงการต่าง ๆ ในพื้นที่ศึกษาในอนาคต

ประเภท	ระยะสั้น			ระยะยาว พ.ศ. 2544 เป็นต้นไป
	พ.ศ. 2541	พ.ศ. 2542	พ.ศ. 2543	
ถนน			ก่อสร้างปรับปรุงและขยายถนน สายต่าง ๆ ในเขตเทศบาล	
ไฟฟ้า	ก่อสร้างสถานีจ่ายไฟตาดเดียว หม้อแปลงขนาด 50 MGV 2 เครื่อง			
ประปา		เพิ่มประสิทธิภาพในการผลิต และ การให้บริการน้ำประปา โดยการเพิ่ม ระบบผลิต ปรับปรุงท่อส่งน้ำ และติดตั้ง ท่อใหม่ บริเวณ ถ.ถวิลวัฒนา และ ถ. อุไรรัตน์		สร้างและขยายประปา ใน ตำบลสองคอน
ระบบบำบัดน้ำเสีย				ก่อสร้างระบบบำบัดน้ำเสียรวม ของเทศบาล
กำจัดขยะ		จัดซื้อที่ดินสำหรับทิ้งขยะแห่งใหม่ และ ก่อสร้างบ่อหมัก จำนวน 28 บ่อ	สร้างที่กำจัดขยะประจำตำบล สองคอน	สร้างเตาเผาขยะ ประจำ ตำบลบ้านธาตุ
นันทนาการ	สร้างสวนสาธารณะในตำบล ตาลเดี่ยว 1 แห่ง	สร้างสวนสาธารณะในตำบลสองคอน จำนวน 1 แห่ง สร้างสวนสุขภาพ ต.ตาลเดี่ยว 1 แห่ง		

5.2.4 โครงการนิคมอุตสาหกรรมสระบุรี (แก่งคอย)

โครงการนิคมอุตสาหกรรมสระบุรี (แก่งคอย) ตั้งอยู่ในพื้นที่ตำบลบ้านธาตุ เริ่มจัดตั้งขึ้นเมื่อปี 2533 โดยบริษัทเอกชน คือ บริษัทสวนอุตสาหกรรมสระบุรี จำกัด โครงการมีเนื้อที่ทั้งหมด 1,502 ไร่ ซึ่งเป็นเขตอุตสาหกรรมทั่วไป 1,029 ไร่ ระบบสาธารณูปโภค 256.73 ไร่ เขตที่พักอาศัย และพาณิชย์ 119 ไร่

สำหรับระบบสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวกที่สำคัญ คือ ถนนสายประธาน กว้าง 30 - 40 เมตร ระบบไฟฟ้า (แรงดัน 115/22 KV) ระบบโทรคมนาคม (สายตรง 1,300 เลขหมาย) ระบบประปา (สูงสุด 17,600 ลบ.ม./วัน) ระบบระบายน้ำและระบบป้องกันน้ำท่วม (รางเปิด U - DITCH , คันดินป้องกันน้ำท่วมพร้อมเครื่องสูบน้ำ) ระบบบำบัดน้ำเสีย (สูงสุด 17,600 ลบ.ม./วัน) และระบบกำจัดขยะ 20 ตัน/วัน (6 เต้าเผา)

ปัจจุบันบันความคืบหน้าของโครงการ ได้มีการก่อสร้างระบบสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวกเสร็จเรียบร้อยแล้ว แต่มีโรงงานอุตสาหกรรมที่เข้ามาตั้งอยู่ภายในนิคมอุตสาหกรรมสระบุรีเพียง 1 แห่งเท่านั้น อนาคตจะมีการขยายตัวเพิ่มขึ้นเนื่องจากมีระบบสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน และยังได้รับการส่งเสริมการลงทุนจากการนิคมอุตสาหกรรมและ BOI ในการยกเว้นภาษีอากรต่าง ๆ เป็นต้น

นอกจากนี้ ภายในพื้นที่ศึกษายังมีโครงการพัฒนาอื่น ๆ อีกมากมายซึ่งส่วนใหญ่จะเป็นลักษณะโครงการขนาดเล็ก ทั้งภายในเขตเทศบาลและในพื้นที่รับผิดชอบขององค์การบริหารส่วนตำบลทั้ง 4 แห่ง โดยแบ่งตามระยะเวลา คือ ระยะสั้น คือตั้งแต่ปัจจุบันถึง ปี 2542 และระยะยาว ตั้งแต่ปี 2543 เป็นต้นไป ซึ่งบางโครงการอาจล่าช้าเนื่องจากสถานการณ์ทางเศรษฐกิจและการเปลี่ยนแปลงทางการเมือง เป็นต้น

5.3 แนวโน้มการพัฒนาของพื้นที่ศึกษาในอนาคต

5.3.1 การพัฒนาอุตสาหกรรม

ภาคอุตสาหกรรมเป็นภาคการผลิตที่สำคัญ ส่งผลต่อสัดส่วนมูลค่าผลิตภัณฑ์มวลรวมภาคอุตสาหกรรมของทั้งจังหวัด ในอดีตที่ผ่านมา พบว่า อุตสาหกรรมมีการขยายมาก เนื่องจากศักยภาพของพื้นที่ คือ เป็นแหล่งวัตถุดิบจากธรรมชาติ ซึ่งนำมาใช้ในอุตสาหกรรมปูนซีเมนต์และวัสดุก่อสร้าง ได้แก่ หินปูน หินดินดาน และความได้เปรียบในทำเลที่ตั้งที่อยู่ใกล้กับกรุงเทพมหานคร ซึ่งเป็นตลาดรายใหญ่และใกล้กับแหล่งแรงงานคือพื้นที่ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ นอกจากนี้ยังเป็นศูนย์กลาง

การคมนาคมขนส่ง โดยเฉพาะอย่างยิ่งทางรถไฟ ซึ่งส่วนใหญ่ใช้ในการขนส่งสินค้าและวัตถุดิบ ลักษณะเด่นของอุตสาหกรรมคือ ส่วนใหญ่เป็นอุตสาหกรรมปูนซีเมนต์และวัสดุก่อสร้าง

ในอนาคตคาดว่า ภาคอุตสาหกรรมจะขยายตัวเพิ่มมากขึ้น เนื่องมาจากการขยายตัวจากอดีตและปัจจุบัน ประกอบกับนโยบายของรัฐบาล โดยเฉพาะช่วงแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 8 ที่ต้องการกระจายอุตสาหกรรมออกจากปริมณฑลไปสู่ภูมิภาคมากขึ้น โดยกำหนดให้สระบุรีเป็นฐานเศรษฐกิจใหม่ในการรองรับการขยายตัว และกำหนดให้แก่งคอยเป็นศูนย์กลางระดับรอง พัฒนาให้เป็นอุตสาหกรรมขนาดใหญ่และอุตสาหกรรมต่อเนื่อง อีกทั้งให้เป็นศูนย์กลางการขนส่งทางรถไฟ เป็นต้น นอกจากนี้ ปัจจัยที่ทำให้เกิดการขยายตัวในภาคอุตสาหกรรมในอนาคตอีก อาทิเช่น การประกาศพื้นที่ควบคุมมลพิษในปริมณฑลและพื้นที่อนุรักษ์ ประกอบกับราคาที่ดินที่สูงขึ้นทำให้อุตสาหกรรมกระจายออกไปสู่ภูมิภาคอื่น ๆ มากขึ้น โดยเฉพาะอย่างยิ่ง ศูนย์กลางอุตสาหกรรมสระบุรี เนื่องจากความได้เปรียบในศักยภาพด้านต่าง ๆ ของพื้นที่ ประกอบกับการจัดตั้งโครงการนิคมอุตสาหกรรมสระบุรี (แก่งคอย) ซึ่งปัจจุบันจัดให้มีระบบสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ เพียงพร้อม ซึ่งในอนาคตคาดว่าจะมีโรงงานอุตสาหกรรมเข้ามาตั้งอยู่ในพื้นที่มากขึ้น ส่งผลให้ภาคอุตสาหกรรมมีการขยายตัวเพิ่มขึ้น

การขยายตัวของภาคอุตสาหกรรมที่ผ่านมาส่วนใหญ่เป็นการขยายตัวเข้าสู่พื้นที่เกษตรกรรม กระจายไร่กระเทียม ทำให้มีปัญหาด้านการจัดการบริการทางด้านสาธารณูปโภคและบริการพื้นฐานที่จำเป็น ที่ต้องใช้เงินลงทุนสูง อีกทั้งยังส่งผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมในด้านต่าง ๆ ซึ่งยากแก่การควบคุมป้องกัน เช่น เรื่องขยะมูลฝอย การกำจัดน้ำเสีย มลพิษทางอากาศ ได้แก่ กลิ่น ฝุ่นละออง และมลพิษอื่น ๆ เป็นต้น

5.3.2 สาธารณูปโภค สาธารณูปการ

5.3.2.1 ถนน

การพัฒนาระบบโครงข่ายถนนในอนาคตจะมีแต่การก่อสร้างเส้นทางขนาดเล็ก เพื่อเป็นการเชื่อมโยงระบบขนาดใหญ่ เพื่อให้มีความสมบูรณ์มากยิ่งขึ้น ระหว่างที่อยู่อาศัยกับเส้นทางสายหลัก ส่วนในเขตเทศบาลปัจจุบันประสบกับปัญหาถนนคับแคบชำรุด ในอนาคตก็จะมีก่อสร้าง ปรับปรุงและขยายถนน และซอยต่าง ๆ เพื่อความสะดวกในการสัญจรในชุมชน ซึ่งทำให้พื้นที่ศึกษามีระบบโครงข่ายถนนที่สมบูรณ์เพิ่มขึ้น

อย่างไรก็ตามในอนาคตคาดว่า การขยายตัวของโครงข่ายถนนจะมีน้อย ส่วนใหญ่จะเป็นลักษณะของการปรับปรุง ซ่อมแซมหรือขยายเส้นทางสายเดิมมากกว่า บทบาทด้านการคมนาคมขนส่งในพื้นที่ศึกษาส่วนใหญ่จะเป็นการขนส่งสินค้าและวัตถุดิบ โดยเฉพาะอย่างยิ่งเส้นทางรถ

ไฟ และเส้นทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 2 (ถนนมิตรภาพ) และยังคงเพิ่มความสำคัญยิ่งขึ้นในอนาคต ในการรองรับการพัฒนาอุตสาหกรรมจากแผน นโยบาย และโครงการพัฒนาจากรัฐบาลดังกล่าวข้างต้น

5.3.2.2 ไฟฟ้า

ปัจจุบันในพื้นที่ศึกษามีไฟฟ้าใช้แล้วทุกหมู่บ้าน ปริมาณการใช้ไฟส่วนใหญ่ใช้ในภาคอุตสาหกรรม ซึ่งปัจจุบันยังไม่มีปัญหา แต่ในอนาคตคาดว่าจะเมื่อมีการพัฒนาอุตสาหกรรมมากขึ้น ส่งผลให้ความต้องการใช้ไฟจากครัวเรือนและโรงงานอุตสาหกรรมเพิ่มมากขึ้นด้วย

สำหรับโครงการในอนาคต การไฟฟ้าส่วนภูมิภาคอำเภอแก่งคอยจะมีโครงการเพิ่มกำลังการผลิต โดยก่อสร้างสถานีจ่ายไฟขึ้นอีก 1 สถานี ในพื้นที่ตำบลตาลเดี่ยว หม้อแปลงขนาด 50 MGV จำนวน 2 เครื่อง

5.3.2.3 ประปา

การให้บริการประปาในพื้นที่ศึกษายังไม่เพียงพอกับความต้องการของชุมชน โดยเฉพาะอย่างยิ่งในพื้นที่ตำบลต่าง ๆ นอกเขตเทศบาลในพื้นที่ศึกษา แม้จะมีประปาหมู่บ้านแต่ความสามารถในการให้บริการน้อยมาก ประชาชนส่วนใหญ่ยังคงใช้น้ำจากบ่อบาดาล และน้ำในแม่น้ำลำคลองต่าง ๆ ในการอุปโภค บริโภค ถึงช่วงฤดูแล้งต้องประสบกับปัญหาน้ำล้น ไม่เพียงพอกับความต้องการของชุมชน ส่วนในเขตเทศบาลก็ประสบกับปัญหาคือ ระบบการผลิตไม่เพียงพอกับความต้องการของชุมชน ท่อส่งน้ำชำรุดขาดการบำรุง และติดตั้งไม่ทั่วถึงเนื่องจากการขยายตัวของชุมชนเพิ่มขึ้น ซึ่งการบริการน้ำประปาเป็นปัญหาสำคัญในขณะนี้

ในอนาคต ระยะสั้นในเขตเทศบาลจะมีการเพิ่มระบบการผลิต ปรับปรุงท่อส่งน้ำและติดตั้งท่อใหม่ในบริเวณที่ยังไม่มี เพื่อเป็นการเพิ่มประสิทธิภาพในการผลิต และการให้บริการน้ำประปาแก่ชุมชนอย่างสม่ำเสมอ และทั่วถึง ในช่วงปี 2543 เป็นต้นไป การประปาส่วนภูมิภาคอำเภอแก่งคอย ได้มีการสร้างและขยายการให้บริการประปาหมู่บ้านเพิ่มขึ้นในตำบลต่าง ๆ รวมทั้งในตำบลสองคอน อีก 2 แห่ง และมีปริมาณน้ำดิบมากขึ้นจากเขื่อนป่าสัก ซึ่งคาดว่าจะสามารถแก้ปัญหาได้ในระดับหนึ่ง

5.3.2.4 ระบบบำบัดน้ำเสีย

เนื่องจากพื้นที่ศึกษาขาดระบบการบำบัดน้ำเสียก่อนปล่อยลงสู่น้ำป่าสัก ปัจจุบันปัญหาอาจจะไม่รุนแรงแต่ในอนาคตเมื่อมีการขยายตัวของอาคารบ้านเรือน ร้านค้าพาณิชย์ และโรงงานอุตสาหกรรมต่าง ๆ เพิ่มขึ้น อาจก่อให้เกิดปัญหาน้ำเสียรุนแรงเกิดขึ้นตามมาได้ เพื่อเป็นการรักษาสภาพแวดล้อมแม่น้ำป่าสัก ตลอดถึงคุณภาพน้ำในแม่น้ำซึ่งเป็นแหล่งน้ำดิบ และแหล่งน้ำอุปโภค

บริโภคน้ำของชุมชน ทางเทศบาลจึงได้ก่อสร้างระบบบำบัดน้ำเสียรวมขึ้นก่อนปล่อยลงสู่น้ำป่าสัก ซึ่งได้ศึกษาความเหมาะสมเสร็จเรียบร้อยแล้ว ปัจจุบันอยู่ระหว่างการดำเนินการก่อสร้าง

5.3.2.5 การกำจัดขยะและสิ่งปฏิกูล

ปัจจุบันปริมาณขยะจากอาคารบ้านเรือนและโรงงานอุตสาหกรรมมีปริมาณมากขึ้น มีปัญหาในการจัดเก็บไม่ทั่วถึงและพื้นที่ทิ้งขยะมีขนาดเล็กเกินไป ไม่สามารถรองรับปริมาณขยะที่มีจำนวนมาก บ่อเก็บขยะเต็มต้องกองบนพื้นและให้ย่อยสลายเองและเผาเป็นครั้งคราว ซึ่งส่งผลกระทบต่อชุมชนที่อาศัยอยู่ใกล้เคียงตามมา

ในอนาคตทางเทศบาลได้จัดซื้อที่ดินสำหรับทิ้งขยะแห่งใหม่ขึ้นและก่อสร้างบ่อหมักสิ่งปฏิกูล 28 บ่อ เพื่อให้การกำจัดขยะมูลฝอยเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพและถูกสุขลักษณะ นอกจากนี้ในพื้นที่ตำบลต่าง ๆ นอกเขตเทศบาล ซึ่งอยู่ในพื้นที่ศึกษา ในช่วงปี 2542 เป็นต้นไป จะมีการสร้างเตาเผาขยะประจำตำบลขึ้น เพื่อเป็นการป้องกันและรักษาสภาพแวดล้อมในชุมชน

5.3.2.6 สาธารณูปการ

ในพื้นที่ศึกษาได้จัดให้มีการบริการต่าง ๆ ทั้งด้านการแพทย์และสาธารณสุข ด้านการศึกษาแก่ชุมชน แต่ประชาชนส่วนใหญ่ยังคงเดินทางไปใช้บริการในเขตอำเภอเมือง เนื่องจากระยะทางไกล การคมนาคมขนส่งสะดวก และการให้บริการที่มีคุณภาพมากกว่า จึงทำให้การขยายตัวของสาธารณูปการ สถานศึกษา และสาธารณสุข ฯลฯ มีน้อย ซึ่งในเขตเทศบาลอาจจะไม่มีปัญหา แต่สำหรับในพื้นที่ตำบลต่าง ๆ ซึ่งอยู่นอกเขตเทศบาลยังขาดแคลนบริการด้านต่าง ๆ เช่น สถานีอนามัย ห้องสมุดประชาชน ศูนย์พัฒนาเด็กเล็ก บ่อमतารวจ สถานีพักผ่อนหย่อนใจ เป็นต้น

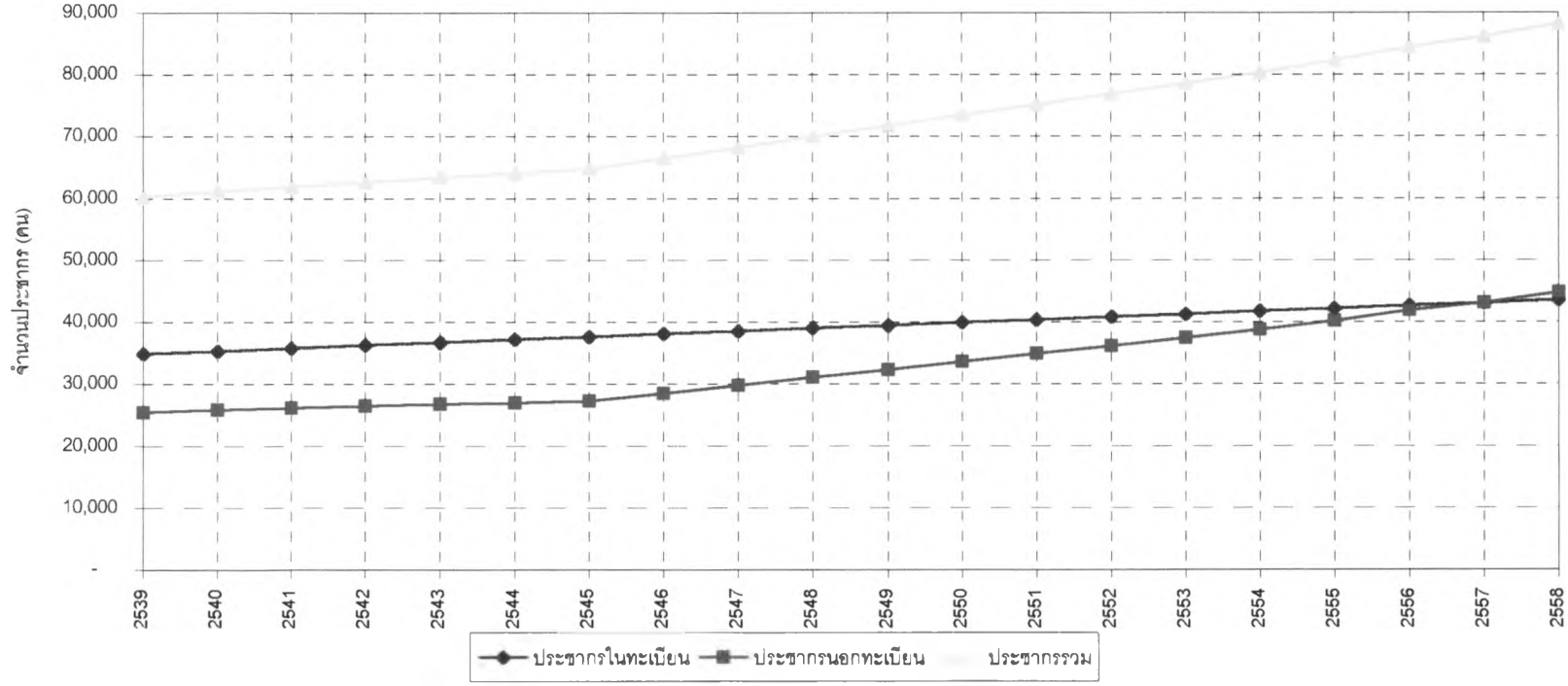
ในอนาคตของพื้นที่ศึกษา คือในระยะสั้น ไม่เกิน ปี 2542 ได้มีการสร้างสวนสาธารณะขึ้น ในตำบลตาลเดี่ยว 1 แห่ง และสวนสุขภาพอีก 1 แห่ง และสวนสาธารณะในตำบลสองคอนอีก 1 แห่ง เพื่อรองรับการขยายตัวที่เพิ่มขึ้นของชุมชน

5.3.3 จำนวนประชากรในอนาคต

5.3.3.1 การคาดการณ์จำนวนประชากร

การเพิ่มประชากรในพื้นที่ศึกษาในอนาคตมีอย่างต่อเนื่อง ลักษณะการเพิ่มขึ้นในอดีตมีลักษณะค่อนข้างเป็นเส้นตรง ประกอบกับการศึกษาข้อมูลพื้นฐานทางด้าน ภายภาพ เศรษฐกิจ สังคม และการใช้ประโยชน์ที่ดินของพื้นที่ศึกษาในอนาคต คาดว่า การเพิ่มขึ้นของประชากรยังคงเพิ่มต่อเนื่องจากอดีต ยกเว้นในช่วงระยะ 6 ปีแรก คือช่วงระหว่าง ปี พ.ศ. 2539 - 2545 เป็นช่วงที่ภาวะ

แผนภูมิที่ 5.2 การคาดการณ์จำนวนประชากรของพื้นที่ศึกษาในอนาคต โดยแบบจำลองเชิงเส้นตรง



ปี พ.ศ.

เศรษฐกิจของประเทศตกต่ำ จะมีผลทำให้การเพิ่มประชากรจากการคาดการณ์ต่ำไปด้วย โดยเฉพาะอย่างยิ่งประชากรแรงงานที่อพยพเข้ามาใช้แรงงานในภาคอุตสาหกรรม ซึ่งจากการคาดการณ์ประชากรทั้งหมด โดยวิธีสมการเชิงเส้นตรงพบว่า จำนวนประชากรทั้งหมด ในปี 2543 มีประชากร จำนวน 36,589 คน ปี 2548 มีประชากร 38,873 คน ปี 2553 มีประชากร 41,156 คน และปี 2558 มีประชากร 43,439 คน เป็นต้น

ปัจจุบันในพื้นที่ศึกษามีลักษณะของประชากรแฝง ที่เป็นแรงงานในภาคอุตสาหกรรม ซึ่งไม่ได้ย้ายทะเบียนบ้านเข้าสู่พื้นที่เป็นจำนวนมาก ประชากรเหล่านี้เข้ามาอาศัยอยู่ในเขตเทศบาลเป็นส่วนใหญ่ จากข้อมูลของเทศบาลปัจจุบันมีประชากรแฝงประมาณ 25,031 คน ประชากรเหล่านี้เข้ามาอาศัยและใช้ทรัพยากรและบริการสาธารณูปโภคสาธารณูปการต่าง ๆ ในพื้นที่ ซึ่งมีผลต่อการให้บริการที่ไม่สามารถให้บริการได้อย่างเพียงพอและทั่วถึง ซึ่งเป็นปัญหาที่สำคัญของเทศบาลในปัจจุบัน ตลอดจนมีผลกระทบต่อสภาพแวดล้อมของชุมชน เป็นต้น และจากการคาดประมาณในปี 2543 มีจำนวนประชากรแฝง 26,562 คน ปี 2548 จำนวน 30,924 คน ปี 2553 จำนวน 37,287 คน และปี 2558 มีจำนวน 44,650 คน

เมื่อรวมประชากรในทะเบียนและนอกทะเบียนหรือประชากรแฝงแล้ว ในปี พ.ศ. 2558 พื้นที่ศึกษามีจำนวนประชากรทั้งหมด 88,089 คน

5.3.4 เศรษฐกิจ

5.3.4.1 โครงสร้างทางเศรษฐกิจ

จากการส่งเสริมการพัฒนาอุตสาหกรรมของภาครัฐ เพื่อให้แก่งคายเป็นชุมชนศูนย์กลางความเจริญ รองรับอุตสาหกรรมที่กระจายออกจากปริมณฑล ทำให้พื้นที่ศึกษามีลักษณะโครงสร้างทางเศรษฐกิจที่มีภาคอุตสาหกรรมมีบทบาทสำคัญเด่นชัดมากขึ้น มีผลให้พาณิชย์กรรมเริ่มขยายตัวตามมา ในขณะที่พื้นที่เกษตรกรรมลดลง และมีแนวโน้มจะลดลงเรื่อย ๆ เนื่องจากการพัฒนาพื้นที่เป็นโรงงานอุตสาหกรรม และภาคการผลิตอื่น ๆ มากขึ้นซึ่งสามารถกล่าวเป็นรายสาขาหลัก ดังนี้

1) เกษตรกรรม

ภาคเกษตรกรรมในพื้นที่ศึกษา มีแนวโน้มจะลดความสำคัญลง ทั้งนี้เนื่องจากศักยภาพของพื้นที่และความได้เปรียบในทำเลที่ตั้ง ทำให้พื้นที่เหมาะที่จะพัฒนานำมาใช้ประโยชน์ในภาคอุตสาหกรรม ที่มีผลตอบแทนที่สูงกว่า

อย่างไรก็ตาม ปัจจุบันยังมีการขยายพื้นที่ทำการเกษตร โดยเฉพาะการทำสวน ทำไร่ เข้าไปในเขตพื้นที่ป่า เนื่องจากการขยายตัวของที่อยู่อาศัย ทำให้ป่าไม้ถูกทำลายมากขึ้น

ปัญหาด้านเกษตรกรรมที่มีผลให้ภาคเกษตรกรรมมีความสำคัญลดลง นอกจากที่กล่าวข้างต้นที่สำคัญอีกอย่าง คือ ปัญหาการขาดแคลนแรงงานในภาคเกษตรกรรม เนื่องจากแรงงานส่วนใหญ่ได้เข้าไปใช้แรงงานในภาคอุตสาหกรรมและภาคการผลิตอื่น ๆ ที่มีค่าตอบแทนสูงกว่า นอกจากนี้ ยังมีปัญหาด้านแหล่งน้ำ เนื่องจากในพื้นที่ศึกษาอาศัยน้ำฝนเพื่อการเกษตรเป็นส่วนใหญ่ ทำให้ขาดแคลนแหล่งน้ำในช่วงฤดูแล้ง ในอนาคตคาดว่า โครงการพัฒนาสูบน้ำป่าสักสามารถช่วยแก้ปัญหาที่บรรเทาได้ในระดับหนึ่ง

2) อุตสาหกรรม

ภาคอุตสาหกรรมมีบทบาทสำคัญมากที่สุดในพื้นที่ศึกษา ซึ่งส่งผลต่อเศรษฐกิจโดยรวมของพื้นที่รวมถึงมูลค่าผลิตภัณฑ์มวลรวมของจังหวัด ที่มีรายได้ส่วนใหญ่มาจากภาคอุตสาหกรรม ซึ่งปัจจุบันมีการขยายตัวเพิ่มมากขึ้น โดยเฉพาะอย่างยิ่งช่วงระหว่างแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติฉบับที่ 8 ซึ่งรัฐบาลมีนโยบายการพัฒนาอุตสาหกรรมในพื้นที่ภาคกลางตอนบนและพื้นที่ศึกษา อีกทั้งความได้เปรียบในทำเลที่ตั้งที่มีการคมนาคมขนส่งสะดวก ทั้งทางรถยนต์และทางรถไฟ และศักยภาพของพื้นที่เป็นแหล่งวัตถุดิบจากธรรมชาติ นอกจากนี้ยังได้เปรียบในด้านพลังงานเชื้อเพลิงที่มีการวางท่อแก๊สธรรมชาติจากพื้นที่ชายฝั่งทะเลตะวันออกมายังพื้นที่ศึกษาและพื้นที่ใกล้เคียง

ในอนาคตคาดว่าภาคอุตสาหกรรมจะยิ่งขยายตัวเพิ่มมากขึ้น เนื่องจากนโยบายการพัฒนาอุตสาหกรรมในพื้นที่ศึกษาดังกล่าวข้างต้น และเป็นเขตส่งเสริมการลงทุนจาก BOI (เขต 2) ที่มีสิทธิพิเศษและได้รับข้อยกเว้นด้านภาษีอากรต่าง ๆ เป็นต้น ประกอบกับการจัดตั้งนิคมอุตสาหกรรมขึ้น เพื่ออำนวยความสะดวกในด้านสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ และความได้เปรียบจากการระจุกตัวของโรงงานอุตสาหกรรมที่จะได้รับตามมา เป็นต้น

3) พาณิชยกรรม

จากการขยายตัวของภาคอุตสาหกรรมในอนาคต คาดว่าพื้นที่ศึกษาจะมีการขยายตัวของภาคการค้าพาณิชย์และบริการตามไปด้วย ถึงแม้ว่าปัจจุบันพาณิชยกรรมของชุมชนยังไม่เติบโตเท่าที่ควร แต่คาดว่าเมื่อมีการพัฒนาตามนโยบายและโครงการพัฒนาต่าง ๆ โดยเฉพาะอย่างยิ่งเมื่อมีโรงงานอุตสาหกรรมเข้ามาตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมเพิ่มมากขึ้น ก็จะส่งผลให้การค้าพาณิชย์ ธุรกิจ การค้าปลีก ค้าส่ง ตลอดจน การธนาคารและบริการพื้นฐานต่าง ๆ ที่มีความเกี่ยวเนื่องกับชุมชน จะขยายตัวตามความต้องการของชุมชนและแรงงานที่เพิ่มขึ้นด้วย

จากลักษณะโครงสร้างทางเศรษฐกิจที่มีภาคอุตสาหกรรมมีบทบาทสำคัญต่อเศรษฐกิจโดยรวมของพื้นที่ และในอนาคตมีแนวโน้มที่จะขยายตัวมากขึ้น โดยเฉพาะอย่างยิ่งการขยายตัวเข้าสู่พื้นที่เกษตรกรรมกระจุกกระจายไม่มีระเบียบ ทำให้การบริหาร การควบคุม และการ

จัดการสาธารณูปโภคและบริการพื้นฐานต่าง ๆ ต้องลงทุนสูง และไม่ทั่วถึง ยากต่อการควบคุมและป้องกันมลภาวะและผลกระทบต่าง ๆ จากโรงงานอุตสาหกรรมเหล่านี้ ที่มีต่อชุมชนได้ ซึ่งจำเป็นอย่างยิ่งที่จะต้องมีการวางแผนเพื่อเป็นแนวทางในการปฏิบัติ เพื่อป้องกันและแก้ไขปัญหาต่าง ๆ ดังกล่าวข้างต้น

5.3.4.2 การลงทุนของภาคเอกชน

พื้นที่อำเภอแก่งคอย อยู่ในเขตส่งเสริมการลงทุนของรัฐบาล (BOI) ซึ่งจัดอยู่ในเขต 2 ที่ได้รับสิทธิพิเศษและช้อยกเว้นภาษีต่าง ๆ จึงทำให้มีโรงงานอุตสาหกรรมต่าง ๆ เข้ามาตั้งอยู่จำนวนมาก ส่วนใหญ่เป็นโรงงานอุตสาหกรรมขนาดใหญ่มีเงินลงทุนจำนวนมาก โดยในปี 2537 อำเภอแก่งคอยมีเงินลงทุนมากที่สุดในจังหวัดสระบุรี คือ 29,312.43 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 34.47 โดยมีการขยายตัวของเงินทุน ซึ่งเพิ่มขึ้นจากปี 2534 จำนวน 5,978.38 ล้านบาท หรือร้อยละ 14.46 ซึ่งขยายตัวเพิ่มขึ้นเป็นอันดับ 3 รองจากอำเภอพระพุทธบาทและอำเภอหนองแค

ส่วนการลงทุนของภาคเอกชนในพื้นที่ศึกษา ในปี 2539 มีจำนวนเงินลงทุน 17,187.26 ล้านบาท ขยายตัวเพิ่มขึ้นจากปี 2533 จำนวน 512.47 โดยตำบลบ้านป่า มีอัตราการขยายตัวของการลงทุนมากที่สุดถึงร้อยละ 70.67 ซึ่งส่วนใหญ่เป็นการลงทุนในโรงงานอุตสาหกรรมก่อสร้าง

แนวโน้มอนาคตคาดว่าจะยังคงมีการลงทุนของภาคเอกชนเพิ่มขึ้น โดยเฉพาะการลงทุนในโรงงานอุตสาหกรรมวัสดุก่อสร้าง เนื่องจากพื้นที่ศึกษาเป็นแหล่งวัตถุดิบจากธรรมชาติที่สำคัญ ได้แก่ หินปูน หินดินดาน ซึ่งเป็นวัตถุดิบสำคัญในการผลิตวัสดุก่อสร้าง ประกอบกับนโยบายของรัฐบาลในการส่งเสริมการลงทุน การจัดตั้งนิคมอุตสาหกรรม เป็นต้น

5.3.4.3 ราคาที่ดิน

ราคาที่ดินเป็นปัจจัยหลักอย่างหนึ่งที่มีผลต่อการใช้ที่ดิน ที่ดินที่มีราคาสูงก็จะถูกนำไปพัฒนากิจกรรมที่ให้ผลตอบแทนสูง ที่ดินที่มีราคาต่ำก็จะถูกนำไปใช้ในกิจกรรมที่ให้ผลตอบแทนต่ำ เช่นกัน

สำหรับราคาที่ดินในพื้นที่ศึกษา ซึ่งพื้นที่ที่มีราคาแพงที่สุด คือพื้นที่ที่อยู่ติดถนนสายต่าง ๆ ในเขตเทศบาล โดยเฉพาะอย่างยิ่งพื้นที่ที่ติดกับถนนสุขุมวิทที่เป็นย่านการค้าของชุมชน ส่วนพื้นที่นอกเขตเทศบาล ราคาที่ดินยังต่ำอยู่ ยกเว้นพื้นที่ที่ติดกับถนนสายหลัก โดยเฉพาะอย่างยิ่งพื้นที่ติดถนนทางหลวงหมายเลข 2 และถนนอดิเรกสาร ซึ่งมีราคาสูงกว่าพื้นที่อื่น ๆ ที่อยู่นอกเขตเทศบาล

เนื่องจากปัจจุบันราคาที่ดินในพื้นที่ศึกษายังไม่สูงมากนัก และในอนาคตคาดว่าจะมีการขยายตัวเพิ่มขึ้น ราคาที่ดินบริเวณที่มีการขยายตัวของภาคอุตสาหกรรมสูงก็จะมีราคา

ราคาสูงขึ้นตามไปด้วย ซึ่งส่วนใหญ่ยังคงเป็นพื้นที่ที่มีการเข้าถึงสะดวก หรือพื้นที่ติดกับถนนสายหลัก โดยเฉพาะทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 2 และถนนอติเรกสาร เป็นต้น

ส่วนพื้นที่ที่มีราคาที่ดินสูงสุดในอนาคต คาดว่ายังคงเป็นพื้นที่ติดถนนสายหลักในเขตเทศบาล ได้แก่บริเวณถนนสุพรรณพิทักษ์ซึ่งเป็นย่านการค้าพาณิชย์ของชุมชน และบริเวณใกล้เคียง ตามลำดับ

5.3.5 การใช้ที่ดินและทิศทางการขยายตัว

การใช้ที่ดินในพื้นที่ศึกษานั้น สามารถสรุปแนวโน้มของการใช้ประโยชน์ที่ดินและการขยายตัวในแต่ละประเภทได้ดังนี้

ปัจจุบันการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัย ส่วนใหญ่กระจุกตัวหนาแน่นอยู่ในเขตเทศบาล บริเวณรอบ ๆ ย่านการค้าพาณิชย์ บริเวณถนนสุพรรณพิทักษ์ ถนนอุไรรัตน์ และด้านทิศใต้ของชุมชน ซึ่งปัจจุบันเนื่องจากเทศบาลยังมีพื้นที่น้อยมาก ทำให้พื้นที่ที่มีความหนาแน่น และแออัดมากขึ้น ประกอบกับราคาที่ดินที่สูงขึ้น ดังนั้นแนวโน้มในอนาคตคาดว่าจะมีการขยายตัวของที่พักอาศัยออกนอกเขตเทศบาลมากยิ่งขึ้น โดยเฉพาะอย่างยิ่งทางด้านตะวันตกของเทศบาล คือในพื้นที่ตำบลตาลเดี่ยว เนื่องจากเป็นที่ตั้งของอุตสาหกรรมซึ่งเป็นแหล่งงานขนาดใหญ่

นอกจากนี้ในเขตพื้นที่นอกเขตเทศบาล ยังมีการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยเกาะกลุ่มไปตามเส้นทางการคมนาคมสายหลัก ตามแนวแม่น้ำป่าสักและบริเวณใกล้วัดในพื้นที่ตำบลต่าง ๆ และในอนาคตคาดว่าเมื่อมีโรงงานเข้ามาตั้งอยู่ในพื้นที่นิคมอุตสาหกรรมมากขึ้น จะมีการขยายตัวของที่พักอาศัยของแรงงานในภาคอุตสาหกรรมเพิ่มมากขึ้นโดยเฉพาะอย่างยิ่งในพื้นที่ ตำบลบ้านธาตุซึ่งเป็นที่ตั้งของนิคมอุตสาหกรรม

5.3.5.1 การใช้ที่ดินประเภทพาณิชย์กรรม

การใช้ที่ดินประเภทพาณิชย์กรรมส่วนใหญ่จะปะปนอยู่กับที่พักอาศัย และกระจุกตัวหนาแน่นอยู่ในเขตเทศบาล ซึ่งเป็นย่านศูนย์กลางการค้า พาณิชย์และบริการด้านต่าง ๆ ของชุมชน ซึ่งให้บริการแก่พื้นที่ในชุมชน ซึ่งปัจจุบันพาณิชย์กรรมของชุมชนยังไม่เติบโตมากนัก ทั้งนี้เนื่องจากอยู่ใกล้กับตัวเมืองสระบุรี และมีการคมนาคมขนส่งที่สะดวกรวดเร็ว ทำให้ประชาชนบางส่วนยังคงเดินทางไปใช้บริการในพื้นที่อำเภอเมือง

ในอนาคตคาดว่าจะการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพาณิชย์กรรมจะขยายตัวเพิ่มขึ้น เนื่องจากการพัฒนาอุตสาหกรรมของภาครัฐ ที่กำหนดให้เป็นเขตส่งเสริมการลงทุน และการจัดตั้ง

นิคมอุตสาหกรรม และเมื่อภาคอุตสาหกรรมขยายตัวก็ส่งผลให้การค้าพาณิชย์และการบริการในชุมชนขยายตัวตามไปด้วย เพื่อรองรับการเพิ่มขึ้นของแรงงานในภาคอุตสาหกรรม

ส่วนทิศทางการขยายตัวของการใช้ที่ดินเพื่อพาณิชย์กรรมในอนาคต คาดว่า จะกระจุกตัวเพิ่มขึ้นในเขตเทศบาลซึ่งเป็นย่านพาณิชย์กรรมของชุมชน และปะปนอยู่กับที่อยู่อาศัยในย่านชุมชนต่าง ๆ ที่เป็นที่ตั้งของโรงเรียน สถานีนอนามัย วัด เป็นต้น ซึ่งเป็นพื้นที่ที่มีความสะดวกในการเข้าถึง ส่วนใหญ่จะเป็นกิจการขนาดเล็ก เช่นร้านค้ารายย่อย และบริการพื้นฐานต่าง ๆ เป็นต้น ซึ่งในอนาคตนอกจากการขยายตัวในย่านศูนย์กลางของเทศบาลแล้ว คาดว่า ร้านค้าพาณิชย์จะขยายตัวเพิ่มขึ้นในพื้นที่ตำบลตลิ่งเดี่ยว ทั้งนี้เนื่องจากแรงดึงดูดของแรงงานในภาคอุตสาหกรรม เป็นต้น

5.3.5.2 การใช้ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า

ปัจจุบันการใช้ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมมีการขยายตัวมาก โดยกระจายอยู่ในพื้นที่ต่าง ๆ ของพื้นที่ศึกษา และอุตสาหกรรมส่วนใหญ่เป็นอุตสาหกรรมขนาดใหญ่ ที่มีมูลค่าการลงทุนสูง และใช้วัตถุดิบจากทรัพยากรธรรมชาติในพื้นที่ โรงงานอุตสาหกรรมส่วนใหญ่กระจุกตัวอยู่ทางด้านตะวันตกของเทศบาล คือตำบลตลิ่งเดี่ยว นอกจากนี้ยังมีโรงงานอุตสาหกรรมขนาดใหญ่ในพื้นที่ตำบลบ้านป่าซึ่งเป็นแหล่งวัตถุดิบที่สำคัญ คือโรงงานอุตสาหกรรมปูนซีเมนต์

การขยายตัวในอนาคตของการใช้ที่ดินประเภทอุตสาหกรรม คาดว่าจะขยายตัวเพิ่มขึ้น โดยเฉพาะอย่างยิ่งอุตสาหกรรมที่ใช้วัตถุดิบในพื้นที่ ได้แก่ อุตสาหกรรมวัสดุก่อสร้าง ซึ่งทิศทางการขยายตัว คาดว่ายังคงขยายตัวเพิ่มขึ้นต่อเนื่องจากอดีต คือในตำบลตลิ่งเดี่ยว ตำบลบ้านป่า ซึ่งเป็นแหล่งวัตถุดิบที่สำคัญ และตำบลบ้านธาตุซึ่งเป็นที่ตั้งของนิคมอุตสาหกรรม ส่วนอุตสาหกรรมขนาดเล็กและอุตสาหกรรมเฉพาะกิจ หรืออุตสาหกรรมบริการต่าง ๆ อุตสาหกรรมโลหะ เครื่องเย็บ ซ่อมมอเตอร์ไซค์ เป็นต้น จะกระจายอยู่ในเขตเทศบาลเป็นส่วนใหญ่

5.3.5.3 การใช้ที่ดินประเภทสถานที่ราชการ สาธารณูปการ สถาบันการศึกษา และศาสนสถาน

การขยายตัวของการใช้ที่ดินประเภทสถานที่ราชการและสาธารณูปการ คาดว่าจะขยายตัวเพิ่มขึ้นเล็กน้อยในระยะสั้น เนื่องจากการจัดซื้อที่ดินเพื่อเป็นที่ตั้งขยะแห่งใหม่ ส่วนการใช้ที่ดินประเภทอื่น ๆ ส่วนใหญ่จะขยายตัวหรือก่อสร้างเพิ่มขึ้นในพื้นที่เดิม

5.3.5.4 การใช้ที่ดินประเภทนันทนาการ

ปัจจุบันสวนสาธารณะและสถานที่พักผ่อนหย่อนใจต่าง ๆ ในพื้นที่ศึกษา มีเพียงแห่งเดียวเท่านั้นคือ ในเขตเทศบาล ในอนาคตคาดว่า จะมีการขยายตัวของการใช้ที่ดินประเภท

นันทนาการ ได้แก่สวนสาธารณะและสวนสุขภาพเพิ่มขึ้นในพื้นที่ตำบลตาลเดี่ยว เพื่อเป็นสถานที่พักผ่อนหย่อนใจและออกกำลังกายของชุมชน

5.3.5.5 การใช้ที่ดินประเภทเกษตรกรรม

การใช้ที่ดินเพื่อการเกษตรกรรมในพื้นที่ศึกษาลดลงเนื่องจาก การพัฒนาอุตสาหกรรมเข้ามาแทนที่ และเมื่อชุมชนขยายตัวเพิ่มขึ้น พื้นที่เกษตรกรรมก็จะยิ่งลดลง และแนวโน้มอนาคตคาดว่าพื้นที่เกษตรกรรมจะยังคงลดลงอีก ทั้งนี้เนื่องจาก ราคาที่ดินที่สูงขึ้น จึงมีการลงทุนในกิจกรรมที่ให้ผลตอบแทนต่อราคาที่ดินสูงกว่าเกษตรกรรม แต่พื้นที่ส่วนใหญ่ของพื้นที่ศึกษาก็ยังคงเป็นพื้นที่เกษตรกรรมอยู่ ได้แก่ การทำนา ทำสวนมะม่วง ทำไร่ข้าวโพด และไร่อ้อย เป็นต้น

แนวโน้มในอนาคตของพื้นที่ศึกษา จะมีการใช้ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้าขยายตัวมากกว่าการใช้ที่ดินประเภทอื่น ๆ ทำให้มีการขยายตัวของที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรมตามมาเพื่อรองรับแรงงานในภาคอุตสาหกรรมซึ่งส่วนใหญ่ อพยพมาจากที่อื่น โดยพื้นที่พาณิชยกรรมจะพัฒนาในพื้นที่เดิมให้มีความหนาแน่นมากยิ่งขึ้น นอกจากนี้ยังกระจายปะปนอยู่กับย่านที่อยู่อาศัยที่เป็นศูนย์กลางของชุมชนในพื้นที่ตำบลต่าง ๆ นอกเขตเทศบาล เพราะฉะนั้นจึงจำเป็นต้องมีการวางแผนเพื่อควบคุมให้การใช้ประโยชน์ที่ดินให้เป็นระเบียบ ขยายตัวไปในทิศทางที่เหมาะสมและไม่ทำลายสภาพแวดล้อมของชุมชน เป็นต้น

5.4 สรุป

ในอนาคตพื้นที่ศึกษามีการพัฒนาอุตสาหกรรมมากขึ้น เนื่องจากนโยบายของรัฐบาลในการกระจายอุตสาหกรรมออกจากปริมณฑล และกำหนดให้แก่งคอยเป็นศูนย์กลางอุตสาหกรรมที่ใช้วัตถุดิบในพื้นที่ คืออุตสาหกรรมวัสดุก่อสร้างและกำหนดให้เป็นพื้นที่ส่งเสริมการลงทุนของ BOI นอกจากนี้ยังมีโครงการพัฒนาในพื้นที่ที่สำคัญ ได้แก่ นิคมอุตสาหกรรม และโครงการพัฒนาลุ่มน้ำป่าสัก อันเนื่องมาจากพระราชดำริ ซึ่งทั้งโครงการและโครงการต่าง ๆ ของภาครัฐมีบทบาทสำคัญในการส่งเสริมการพัฒนาภาคอุตสาหกรรม ทำให้ภาคอุตสาหกรรมในพื้นที่ขยายตัวเพิ่มขึ้น มีผลให้มีการขยายตัวของที่อยู่อาศัย และการค้าพาณิชยกรรมของเมืองตามมา มีการขยายการลงทุนในธุรกิจการค้า การบริการตลอดจนการศึกษา การสาธารณสุข และบริการชุมชนอื่น ๆ ทำให้ชุมชนมีลักษณะทางเศรษฐกิจที่สลับซับซ้อนเข้าสู่ระบบเมืองมากขึ้น มีผลให้ราคาที่ดินในย่านศูนย์กลางการค้าพาณิชยกรรมของชุมชน และพื้นที่ติดกับเส้นทางคมนาคมสายหลัก ตลอดจนพื้นที่บริเวณที่ตั้งของโรงงานอุตสาหกรรม จะมีการขยับตัวสูงขึ้น

ตารางที่ 5.3 สรุปแนวโน้มการพัฒนาและปัญหาในพื้นที่ศึกษา

บทบาทของพื้นที่ศึกษาปัจจุบัน	นโยบายและข้อกำหนดในพื้นที่	โครงการพัฒนาในพื้นที่	การขยายตัวของการใช้ที่ดิน	ปัญหาของพื้นที่ในอนาคต
<ul style="list-style-type: none"> - ศูนย์กลางอุตสาหกรรม - ศูนย์กลางการคมนาคมขนส่ง - ศูนย์กลางการค้าและบริการ <p>อันดับสองของจังหวัด</p>	<ul style="list-style-type: none"> - ผังเมืองรวมเมืองแก่งคอย - เขตส่งเสริมการลงทุน (BOI) - พื้นที่รองรับการขยายตัวภาคอุตสาหกรรมจากปริมณฑล 	<ul style="list-style-type: none"> - นิคมอุตสาหกรรมสระบุรี (แก่งคอย) - โครงการพัฒนาลุ่มน้ำป่าสัก อันเนื่องมาจากพระราชดำริ - ก่อสร้างระบบน้ำเสียรวมของเทศบาล - ก่อสร้างสถานีจ่ายไฟตาลเดี่ยว - จัดซื้อที่ดินทิ้งขยะแห่งใหม่และก่อสร้างบ่อหมักสิ่งปฏิกูล 28 บ่อ - เพิ่มระบบการผลิตน้ำประปา และปรับปรุงท่อส่งน้ำและขยายพื้นที่การให้บริการในเขตเทศบาลและเขตตำบลสองคอน - ปรับปรุงและขยายถนนสายต่าง ๆ ในเขตเทศบาล - สร้างเตาเผาขยะในตำบลสองคอนและในตำบลบ้านธาตุ - สร้างสวนสาธารณะ 2 แห่ง คือ ในตำบลตาลเดี่ยว 1 แห่ง และตำบลสองคอนอีก 1 แห่ง และสวนสุขภาพในตำบลตาลเดี่ยวอีก 1 แห่ง 	<ul style="list-style-type: none"> - การใช้ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมมีการขยายตัวมากกว่าประเภทอื่น ๆ - มีการขยายตัวของที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรมตามมา เนื่องจากการขยายตัวเพิ่มขึ้นของภาคอุตสาหกรรม - พื้นที่เกษตรกรรมจะมีการเปลี่ยนแปลงลดลง เมื่อมีการพัฒนาอุตสาหกรรมและราคาที่ดินที่สูงขึ้น 	<ul style="list-style-type: none"> - การใช้ที่ดินปะปนกัน บุกรุกพื้นที่เกษตรกรรม และขยายตัวตามแนวyardถนน แม่น้ำ และเกิดชุมชนแออัด - ด้านสิ่งแวดล้อม <ol style="list-style-type: none"> 1) มลพิษทางอากาศได้แก่ เขม่าควัน และก๊าซพิษ 2) น้ำเสียจากโรงงาน และบ้านเรือน 3) การจัดเก็บขยะไม่ทั่วถึง - ด้านสาธารณูปโภค และสาธารณูปการ <ol style="list-style-type: none"> 1) บริการน้ำประปาไม่เพียงพอ 2) การจราจรติดขัดในย่านชุมชนถนนชำรุด และขาดถนนสายรอง 3) บริการโทรศัพท์สาธารณะไม่ทั่วถึง 4) นันทนาการไม่เพียงพอ 5) บริการสาธารณะต่าง ๆ ไม่เพียงพอ เช่นสถานีนอนามัย ห้องสมุดประชาชน ศูนย์พัฒนาเด็กเล็ก สหกรณ์ และป้อมตำรวจ เป็นต้น

ตารางที่ 5.4 สรุปสภาพปัญหาในอนาคตของพื้นที่ศึกษา

ปัญหา	ระยะสั้น (ปัจจุบัน - ปี 2543)		ระยะยาว (ปี 2544 - 2559)	
	มีปัญหา	ไม่มีปัญหา	มีปัญหา	ไม่มีปัญหา
1. ปัญหาด้านการใช้ที่ดิน				
- การใช้ที่ดินปะปนกัน	/		/	
- ตามแนวชายแดน แม่น้ำ	/		/	
- ชุมชนแออัด	/		/	
- สวนสาธารณะและนันทนาการ	/			/
2. ปัญหาสาธารณูปโภค สาธารณูปการ				
- น้ำประปา	/			/
- ไฟฟ้า		/		/
- ถนนชำรุด	/		/	
- ถนนสายรอง	/		/	
- โทรศัพท์สาธารณะ	/			/
- สถานีอนามัย	/		/	
3. ปัญหาสิ่งแวดล้อม				
- มลพิษทางอากาศ	/		/	
- ชยะ	/		/	
- น้ำเสีย	/		/	
- การจราจรติดขัด	/		/	

ด้านประชากร จะมีการขยายตัวสูง เนื่องจากพื้นที่ศึกษาเป็นแหล่งจ้างงานขนาดใหญ่ที่สามารถดึงดูดแรงงานจากพื้นที่ต่าง ๆ เข้ามาในพื้นที่เป็นจำนวนมาก ซึ่งเป็นประชากรนอกทะเบียน หรือประชากรแฝง ส่วนใหญ่อาศัยอยู่ในเขตเทศบาล ซึ่งทำให้ต้องจัดระบบสาธารณูปโภค และสาธารณูปการให้มีการขยายตัวเพิ่มขึ้น เพื่อสามารถรองรับการเพิ่มขึ้นของประชากรในส่วนนี้ด้วย

ด้านการใช้ที่ดินและทิศทางการขยายตัว ในอนาคต การใช้ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า จะมีความสำคัญและมีการขยายตัวเพิ่มขึ้น เนื่องจากนโยบายการพัฒนาอุตสาหกรรมในช่วงแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 8 และโครงการนิคมอุตสาหกรรมในพื้นที่ศึกษา อีกทั้งความได้เปรียบในทำเลที่ตั้งและศักยภาพของพื้นที่ การเป็นศูนย์กลางการขนส่งสินค้าและวัตถุดิบ ทั้งทางรถยนต์และทางรถไฟ และเป็นแหล่งวัตถุดิบสำหรับอุตสาหกรรมขนาดใหญ่ โดยเฉพาะอุตสาหกรรมวัสดุก่อสร้าง

จากการขยายตัวของอุตสาหกรรมดังกล่าวข้างต้น มีผลให้พื้นที่เกษตรกรรมลดลง เนื่องจากถูกแทนที่ด้วยที่อยู่อาศัยและโรงงานอุตสาหกรรมมากขึ้น และมีผลให้ราคาที่ดินบริเวณนี้สูงขึ้นไปด้วย ซึ่งทำให้ผลตอบแทนที่สูงกว่าการทำเกษตรกรรม ส่วนการขยายตัวของพื้นที่อุตสาหกรรม คาดว่าจะขยายตัวในพื้นที่ตำบลตาลเดี่ยว ซึ่งเป็นการขยายตัวต่อเนื่องจากอดีต เนื่องจากอยู่ใกล้เทศบาลและมีการคมนาคมสะดวกทั้งทางรถไฟและทางรถยนต์ นอกจากนี้โรงงานอุตสาหกรรมจะขยายตัวเพิ่มในพื้นที่นิคมอุตสาหกรรม ในพื้นที่ตำบลบ้านธาตุ ทั้งนี้เนื่องจากได้รับความสะดวกในระบบสาธารณูปโภค และสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ที่จำเป็น และการได้เปรียบจากการกระจุกตัวของโรงงานอุตสาหกรรม เป็นต้น นอกจากนี้โรงงานอุตสาหกรรมอาจจะกระจายตัวอยู่ในพื้นที่ซึ่งเป็นแหล่งวัตถุดิบในการผลิต เช่น ในพื้นที่ ตำบลบ้านป่า ได้แก่อุตสาหกรรมผลิตปูนซีเมนต์และอุตสาหกรรมต่อเนื่อง ฯลฯ

จากแนวโน้มการพัฒนาอุตสาหกรรมในพื้นที่ศึกษาดังกล่าวข้างต้น ดังจะเห็นได้ว่าส่งผลให้ชุมชนมีการขยายตัวด้านต่าง ๆ เพิ่มขึ้น อาทิเช่น อุตสาหกรรม ที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรม ซึ่งการขยายตัวดังกล่าวหากขาดการควบคุมและวางแผนให้เป็นระเบียบและเป็นไปในทิศทางที่เหมาะสม จะทำให้เกิดปัญหาความไม่เป็นระเบียบและการใช้ที่ดินสับสน การขาดแคลนสาธารณูปโภค สาธารณูปการ และปัญหาสิ่งแวดล้อมของชุมชนตามมาได้

5.5 ข้อเสนอแนะการพัฒนาอุตสาหกรรม

จากแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติฉบับที่ 8 กำหนดให้จังหวัดสระบุรี อยุธยาและลพบุรีเป็นเขตรองรับการขยายตัวของอุตสาหกรรมจากปริมณฑล โดยจัดตั้งพื้นที่ศูนย์กลางระดับรอง สระบุรี ศูนย์กลางระดับรองแก่งคอย ศูนย์กลางระดับรองท่าเรือ ท่าหลวง และศูนย์กลางระดับรองหนองแค สามารถได้รับสิ่งอำนวยความสะดวกและมาตรการที่จำเป็นต่าง ๆ เช่นการพัฒนานิคมอุตสาหกรรม

การกำหนดเขตส่งเสริมการลงทุน ศูนย์จำหน่ายพลังงาน และศูนย์กลางการตลาดรวมทั้งสถานีปลายทางรถบรรทุกเป็นต้น และกำหนดให้เมืองระดับรองแก่งคอย พัฒนาให้เป็นอุตสาหกรรมขนาดใหญ่และอุตสาหกรรมต่อเนื่อง ส่งเสริมให้เกิดอุตสาหกรรมที่ใช้ทรัพยากรแร่ธาตุซึ่งมีอยู่ในท้องถิ่น รวมทั้งเซรามิก และยังกำหนดให้แก่งคอยเป็นศูนย์กลางการขนส่งทางรถไฟ เป็นต้น

การพัฒนาอุตสาหกรรมของอำเภอแก่งคอย โดยเฉพาะอย่างยิ่งในพื้นที่ศึกษาคือบริเวณเทศบาลตำบลแก่งคอยและพื้นที่ต่อเนื่องนั้น ได้สะท้อนนโยบายการพัฒนาอุตสาหกรรมของประเทศ เนื่องจากการพัฒนาอุตสาหกรรมมีบทบาทต่อโครงสร้างเศรษฐกิจโดยส่วนรวมของจังหวัดสระบุรี เป็นสื่อนำในโครงสร้างการผลิตของจังหวัด และเป็นสาขาที่ก่อให้เกิดมูลค่าเพิ่มในรายได้ และการจ้างงานโดยส่วนรวมของจังหวัด อันเป็นรากฐานสำคัญในการพัฒนาประเทศ ดังนั้นจึงควรมีแนวทางในการพัฒนาอุตสาหกรรมดังต่อไปนี้

5.5.1 อุตสาหกรรมวัสดุก่อสร้าง

อุตสาหกรรมวัสดุก่อสร้าง เป็นอุตสาหกรรมที่มีบทบาทสำคัญต่อโครงสร้างทางเศรษฐกิจ เพราะเป็นอุตสาหกรรมที่เกี่ยวกับการก่อสร้างปัจจัยขั้นพื้นฐานทางเศรษฐกิจ และสร้างมูลค่าเพิ่มให้กับทรัพยากรธรรมชาติ และมีการสนับสนุนให้เกิดอุตสาหกรรมต่อเนื่องจากอุตสาหกรรมวัสดุก่อสร้าง ซึ่งปัจจัยที่ส่งเสริมการพัฒนาอุตสาหกรรมวัสดุก่อสร้าง ที่สำคัญคือ ความได้เปรียบในทำเลที่ตั้งของพื้นที่ที่เหมาะสมในการลงทุนประกอบการอุตสาหกรรมดังกล่าวในบทย่อย ๆ ตลอดจนการส่งเสริมการพัฒนาโดยกำหนดให้เป็นพื้นที่ส่งเสริมการลงทุนของรัฐบาล ซึ่งจะได้รับสิทธิพิเศษต่าง ๆ มากมายในด้านภาษีอากรต่าง ๆ ความได้เปรียบในทำเลที่ตั้งที่ส่งเสริมการพัฒนาอุตสาหกรรมที่สำคัญมีดังนี้ คือ

5.5.1.1 แหล่งวัตถุดิบ

วัตถุดิบซึ่งเป็นปัจจัยสำคัญในการผลิต แหล่งวัตถุดิบที่สำคัญในอุตสาหกรรมผลิตวัสดุก่อสร้างในพื้นที่ศึกษาคือ แหล่งหินปูน หินดินดาน ในพื้นที่ตำบลบ้านป่าซึ่งเป็นที่ตั้งของโรงงานผลิตปูนซีเมนต์ขนาดใหญ่ และนอกจากนี้ยังมีแหล่งวัตถุดิบในจังหวัดคือที่ตำบลหน้าพระลาน อำเภอเมืองสระบุรี และในพื้นที่อำเภอพระพุทธบาทซึ่งเป็นแหล่งหินปูนวัตถุดิบในการผลิตวัสดุก่อสร้างที่สำคัญอีกแห่งในจังหวัดสระบุรี

5.5.1.2 แหล่งตลาด

ศักยภาพในทำเลที่ตั้งของพื้นที่ศึกษาที่สำคัญอีกอย่าง คือตั้งอยู่ใกล้กับกรุงเทพมหานครและปริมณฑลซึ่งเป็นแหล่งตลาดรายใหญ่และพื้นที่ชายฝั่งทะเลตะวันออก ที่มีระบบโครงข่ายการคมนาคมขนส่งสะดวกและรวดเร็วทั้งทางถนนและทางรถไฟ โดยเฉพาะอย่างยิ่ง ทางรถไฟ

สาย แก่งคอย - คลองสิบก้า และเชื่อมโยงการขนส่งสินค้าไปยังพื้นที่ชายฝั่งทะเลตะวันออกและท่าเรือ น้ำลึกแหลมฉบัง ส่งออกไปขายยังต่างประเทศ โดยเฉพาะกลุ่มอินโดจีน

5.5.1.3 โครงสร้างพื้นฐาน

1) โครงข่ายการคมนาคมขนส่งทางบก

จากศักยภาพด้านที่ตั้งของพื้นที่ศึกษาซึ่งตั้งอยู่ใกล้กับภาคตะวันออกเฉีย งเหนือ ภาคเหนือ ภาคตะวันออก กรุงเทพมหานครและปริมณฑล ทำให้พื้นที่เป็นศูนย์กลางการคมนาคม ขนส่งมีโครงข่ายถนนและทางรถไฟเชื่อมโยงระหว่างภูมิภาคดังกล่าว มีความสะดวกในการคมนาคม ขนส่งสินค้าอละวัตถุดิบไปยังแหล่งผลิตและตลาดในภาคตะวันออกเฉีย งเหนือ ภาคเหนือ พื้นที่ชายฝั่ง ทะเลตะวันออก และกรุงเทพและปริมณฑลซึ่งเป็นตลาดรายใหญ่

2) โครงข่ายการขนส่งทางท่อ

จากการได้เปรียบในทำเลที่ตั้ง ซึ่งตั้งอยู่ใกล้แหล่งพลังงานเชื้อเพลิงคือ แก๊สธรรมชาติ ในพื้นที่ชายฝั่งทะเลตะวันออก ปัจจุบันได้มีการวางแผนท่อแก๊สธรรมชาติมาใช้ในพื้นที่ ศึกษา โดยเฉพาะอย่างยิ่งในโรงงานปูนซีเมนต์ ซึ่งทำให้สามารถขยายการผลิตได้มากขึ้นและยังมีการก่อสร้างท่อน้ำมันปิโตรเลียมจากอำเภอศรีราชามายังจังหวัดสระบุรีเพื่อเป็นแหล่งน้ำมันสำรองและ จำหน่ายไปยังภูมิภาคใกล้เคียง

3) แหล่งน้ำและระบบชลประทาน

แหล่งน้ำเป็นปัจจัยสำคัญอย่างหนึ่งในขบวนการผลิตในโรงงานอุตสาหกรรม ปัจจุบันพื้นที่ศึกษา มีแหล่งน้ำธรรมชาติ คือ แม่น้ำป่าสักและลำน้ำสาขา นอกจากนี้ยังมีอ่างเก็บ น้ำ และโครงการพัฒนาลุ่มน้ำป่าสักซึ่งจะเป็นแหล่งน้ำอุปโภคบริโภคที่สำคัญของพื้นที่ศึกษาในอนาคต โดยเฉพาะแหล่งน้ำเพื่อการอุตสาหกรรม

เขตการพัฒนาอุตสาหกรรมวัสดุก่อสร้าง ได้คำนึงถึงปัจจัยขั้นพื้นฐานที่ เหมาะสมในการตั้งโรงงานอุตสาหกรรมก่อสร้าง ได้แก่ แหล่งวัตถุดิบ เส้นทางขนส่ง แหล่งพลังงานที่ สำคัญ การกำหนดให้เป็นเขตส่งเสริมการลงทุน และใกล้แหล่งน้ำในการผลิต ซึ่งได้กำหนดให้ตำบลบ้าน ป่ามีความเหมาะสมในการเป็นเขตพัฒนาอุตสาหกรรมวัสดุก่อสร้าง โดยมีตำบลตาลเดี่ยวเป็นพื้นที่ส่งเสริมการพัฒนาอุตสาหกรรมต่อเนื่องจากอุตสาหกรรมวัสดุก่อสร้าง โดยเฉพาะอย่างยิ่งอุตสาหกรรม กระเบื้องและท่อ เซรามิก และสุขภัณฑ์ เป็นต้น โดยตำบลแก่งคอย ซึ่งเป็นศูนย์กลางทางรถไฟเป็นแหล่ง

กระจายผลผลิตไปสู่แหล่งตลาดบริโภคใหญ่ คือ กรุงเทพมหานครและปริมณฑล และพื้นที่ชายฝั่งทะเลตะวันออกและออกไปจำหน่ายยังต่างประเทศ

5.5.2 พัฒนาอุตสาหกรรมเกี่ยวกับการเกษตรขึ้นในพื้นที่ตำบลสองคอน เนื่องจากเป็นแหล่งวัตถุดิบด้านการเกษตร เช่นปศุสัตว์ และเป็นพื้นที่ที่มีความสะดวกในการขนส่งวัตถุดิบผลิตผลทางการเกษตรทั้งในจังหวัดและจากจังหวัดใกล้เคียง ซึ่งปัจจุบันโรงงานอุตสาหกรรมที่ตั้งอยู่ในตำบลสองคอนเป็นโรงงานอุตสาหกรรมการเกษตรทั้งสิ้น

5.5.3 พัฒนาอุตสาหกรรมขนาดกลางและขนาดเล็ก

อุตสาหกรรมมีบทบาทสำคัญต่อการพัฒนาประเทศและสนับสนุนให้เกิดการจ้างงานในท้องถิ่น ควรปรับปรุงข้อได้เปรียบเสียเปรียบระหว่างอุตสาหกรรมขนาดใหญ่และขนาดเล็กให้น้อยลง สนับสนุนให้ผู้ประกอบการอุตสาหกรรมขนาดกลางและเล็กมีขีดความสามารถในการประกอบธุรกิจอุตสาหกรรมมากขึ้น ตลอดจนพิจารณาความเป็นไปได้เกี่ยวกับการให้สิทธิประโยชน์ในการลงทุนอุตสาหกรรม เพื่อสนับสนุนอุตสาหกรรมขนาดกลางและขนาดเล็ก

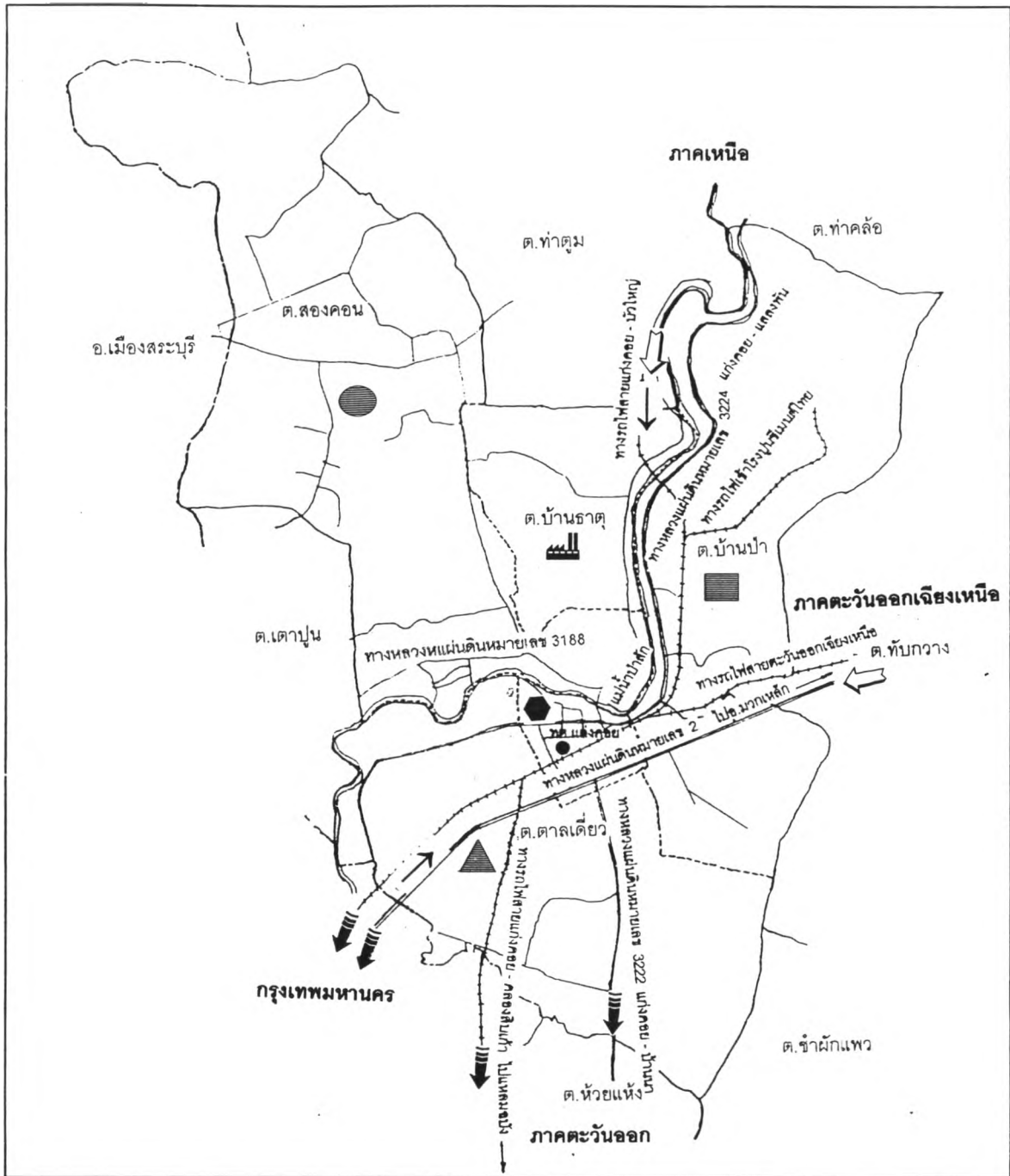
5.5.4 พัฒนาอุตสาหกรรมบริการและอุตสาหกรรมเกี่ยวกับการขนส่ง

เนื่องจากพื้นที่ศึกษาเป็นศูนย์กลางการคมนาคมขนส่งที่สำคัญทั้งทางรถยนต์และทางรถไฟในการเชื่อมโยงระหว่างภูมิภาคต่าง ๆ โดยเฉพาะอย่างยิ่งทางรถไฟที่เชื่อมโยงไปยังท่าเรือน้ำลึกแหลมฉบังในพื้นที่ชายฝั่งทะเลตะวันออก จึงควรส่งเสริมให้มีการส่งสินค้าออกและนำเข้าสินค้าจากต่างประเทศผ่านเส้นทางในพื้นที่นี้โดยไม่ต้องผ่านกรุงเทพมหานคร ซึ่งจะช่วยลดความแออัดหรือปริมาณการจราจรในพื้นที่กรุงเทพและปริมณฑลได้เป็นอย่างมาก











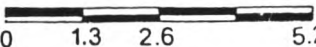
5.6 ข้อเสนอแนะแผนการใช้ที่ดิน

การวางแผนการใช้ที่ดินของพื้นที่ศึกษา ได้พิจารณาจากสภาพทั่วไป ศักยภาพและข้อจำกัดของพื้นที่ ตลอดจนแนวโน้มการใช้ที่ดินในอนาคต อีกทั้งนโยบายและโครงการต่าง ๆ ของภาครัฐที่มีผลกระทบต่อพื้นที่ศึกษาซึ่งได้ศึกษาในบทต่าง ๆ ที่ผ่านมา

นอกจากนี้ในการวางแผนการใช้ที่ดินจำเป็นต้องสอดคล้องกับแนวนโยบายหลักตามแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติฉบับที่ 8 (พ.ศ. 2540 - 2544) และข้อเสนอแนะจากการศึกษาของหน่วยงานและโครงการพัฒนาต่าง ๆ ในพื้นที่ ซึ่งจากการวิเคราะห์และคาดการณ์ สามารถสรุปบทบาทและหน้าที่ที่เด่นชัดของพื้นที่ศึกษาได้ดังนี้



แผนการใช้ที่ดินเพื่อรองรับการขยายตัวจากการพัฒนาอุตสาหกรรม ชุมชนเทศบาลตำบลแก่งคอย จังหวัดสระบุรี

<p>แสดง : แนวทางการพัฒนาอุตสาหกรรม</p>	<p>แผนที่ 5.3</p>	
<p>สัญลักษณ์</p> <ul style="list-style-type: none">  ศูนย์กลางอุตสาหกรรมวัสดุก่อสร้าง  ศูนย์กลางอุตสาหกรรมต่อเนื่องวัสดุก่อสร้าง  ศูนย์กลางอุตสาหกรรมการเกษตร  ศูนย์กลางอุตสาหกรรมบริการขนส่ง  นิคมอุตสาหกรรม  แหล่งตลาด  วัตถุประสงค์นอกจังหวัด  วัตถุประสงค์ในจังหวัด  เขตตำบล 	<p>มาตราส่วน</p>  <p>0 1.3 2.6 5.2 กม.</p>	
<p>ที่มา : จากการวิเคราะห์</p>	<p>ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย</p>	

- 1) เป็นศูนย์กลางอุตสาหกรรมที่รองรับการขยายตัวจากการพัฒนาอุตสาหกรรมออกจากปริมณฑล โดยเฉพาะอย่างยิ่ง อุตสาหกรรมวัสดุก่อสร้าง
- 2) เป็นศูนย์กลางด้านการคมนาคมขนส่ง โดยเฉพาะอย่างยิ่งทางรถไฟ คือ ชุมทางรถไฟแก่งคอย มีบทบาทสำคัญในการขนส่งสินค้าและวัตถุดิบ
- 3) เป็นชุมชนศูนย์กลางทางด้านการค้าและบริการอันดับสองของจังหวัดรองจากชุมชนเมืองสระบุรี

5.6.1 เป้าหมายของแผนการใช้ที่ดิน

ในการวางแผนการใช้ที่ดินของพื้นที่ศึกษา มีเป้าหมายในการพัฒนาและสนับสนุนให้เป็นชุมชนศูนย์กลางอุตสาหกรรม โดยมุ่งเน้นถึงอุตสาหกรรมแปรรูปวัตถุดิบในพื้นที่เป็นสำคัญ ตามนโยบายของแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติฉบับที่ 8 เป็นการเพิ่มแหล่งงานให้กับพื้นที่ทำให้เกิดการจ้างงานเพิ่มมากขึ้น และเกิดการขยายตัวด้านต่าง ๆ ตามมา ได้แก่ ที่อยู่อาศัย พาณิชยกรรม สาธารณูปโภคและสาธารณูปการ กับการพัฒนาอุตสาหกรรมที่ไม่กระทบต่อสภาพแวดล้อมของพื้นที่

ในการวางแผนการใช้ที่ดิน ได้กำหนดให้พื้นที่ศึกษาในอนาคต 20 ปี คือ ถึงปี 2558 มีจำนวนประชากรรวมทั้งหมด 43,439 คน เป็นประชากรที่อยู่ในทะเบียนซึ่งได้จากการคาดการณ์จากแนวโน้มที่เพิ่มขึ้นต่อเนื่องจากอดีต นอกจากนี้ยังมีประชากรส่วนที่อยู่นอกทะเบียนโดยเป็นประชากรแฝงที่เข้ามาใช้แรงงานในโรงงานอุตสาหกรรม จากการสำรวจจำนวนครัวเรือนของเทศบาลตำบลแก่งคอย ในปี พ.ศ. 2538 มีจำนวนทั้งสิ้น 23,199 คน และแนวโน้มในอนาคตจะเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยคาดว่า ปี 2558 มีจำนวนถึง 44,650 คน ซึ่งประชากรเหล่านี้เข้ามาใช้บริการด้านต่าง ๆ ในชุมชนและมีความสำคัญอย่างยิ่งต่อการขยายตัวของชุมชน และเมื่อรวมประชากรในทะเบียนและนอกทะเบียนแล้ว จากการคาดประมาณประชากรในปี พ.ศ. 2558 พื้นที่ศึกษามีจำนวนประชากรทั้งสิ้นประมาณ 88,089 คน

ส่วนด้านการกำหนดการใช้ที่ดินประเภทต่าง ๆ ของพื้นที่ศึกษาในอนาคตคือระยะ 20 ปี นั้น จะต้องกำหนดให้เหมาะสมกับศักยภาพของพื้นที่ จำนวนประชากร การใช้ที่ดินแต่ละประเภทจะต้องมีความสอดคล้องกัน สร้างความสมดุลระหว่างแหล่งงานและที่พักอาศัย โดยการกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยให้รองรับการใช้ที่ดินประเภทอุตสาหกรรม ส่วนการใช้ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมนั้น จะต้องแยกอุตสาหกรรมที่มีมลพิษและไม่มิมลพิษออกจากกัน เพื่อสามารถควบคุมมลพิษต่าง ๆ ได้ทั่วถึง นอกจากนี้จะต้องกำหนดให้มีการพัฒนาระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการที่จำเป็น เพื่อให้เกิดความสมดุลกับความต้องการของประชากร และสนับสนุนต่อการพัฒนาอุตสาหกรรมในอนาคต

ตารางที่ 5.5 ประชากร เป้าหมายในการวางแผนการใช้ที่ดิน ของพื้นที่ศึกษา

กลุ่มประชากร	ประชากร (คน)				
	พ.ศ. 2538	พ.ศ. 2543	พ.ศ. 2548	พ.ศ. 2553	พ.ศ. 2558
ประชากรจากการคาดการณ์แนวโน้มปัจจุบัน *	34,306	36,589	38,873	41,156	43,439
ประชากรนอกทะเบียน**	25,031	26,562	30,924	37,287	44,650
รวมประชากรในอนาคต	59,337	63,151	69,797	78,443	88,089

หมายเหตุ : * จากการคาดการณ์ประชากร

** จากการสำรวจของเทศบาล

และเกิดประสิทธิภาพสูงสุด ซึ่งระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการหลักที่สำคัญได้แก่ ระบบโครงข่ายการคมนาคมขนส่ง ระบบบำบัดน้ำเสีย การกำจัดขยะ ไฟฟ้า ประปา สวนสาธารณะและพื้นที่รักษาสสิ่งแวดล้อมชุมชนเป็นต้น

5.6.2 แนวความคิดในการวางแผนการใช้ที่ดิน

จากการศึกษาและวิเคราะห์ข้อมูลในระดับต่าง ๆ ทั้งทางด้านกายภาพ เศรษฐกิจและสังคม ตลอดจนบทบาทความสำคัญของพื้นที่ศึกษา นโยบายและโครงการพัฒนาต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งปัญหาและความต้องการของท้องถิ่น จึงได้กำหนดแนวความคิดในการวางแผนการใช้ที่ดินเพื่อรองรับการขยายตัวของชุมชนในอนาคตต่อไป กล่าวคือ เนื่องจากพื้นที่ศึกษามีการใช้ที่ดินหลักคืออุตสาหกรรมที่อยู่อาศัย พาณิชยกรรม และเกษตรกรรมซึ่งจะลดบทบาทลงเรื่อย ๆ ในอนาคต การใช้ที่ดินจึงปะปนไปตามถนนสายหลักและตามแนวแม่น้ำ โดยกระจุกตัวหนาแน่นในเขตเทศบาล ในการวางแผนการใช้ที่ดินจึงใช้หลักการจัดระเบียบที่เป็นการพัฒนาให้มีการรวมกลุ่มกิจกรรมเพื่อไม่ให้เกิดการพัฒนาตามแนวถนนและแม่น้ำอย่างไร้ทิศทางและการขัดแย้งของกิจกรรมที่แตกต่างกัน อาทิเช่น อุตสาหกรรมที่อยู่อาศัยและเกษตรกรรม ตลอดจนจัดหาพื้นที่เพื่อรองรับการขยายตัวของชุมชนอีกทั้งการพัฒนาระบบโครงข่ายคมนาคมและสาธารณูปโภคและสาธารณูปการต่าง ๆ ในพื้นที่ให้มีความเหมาะสมและเอื้ออำนวยต่อการพัฒนา

อย่างไรก็ตามในการวางแผนการใช้ที่ดินของพื้นที่ศึกษานั้น ได้ศึกษาข้อกำหนดเดิมคือผังเมืองรวมเมืองแก่งคอยซึ่งบังคับใช้ในพื้นที่ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2539 - 2543 และข้อเสนอจากคณะผู้จัดทำแผนการลงทุนจังหวัดสระบุรีจากมหาวิทยาลัยศิลปากร โดยนำมาพิจารณาในการกำหนดการพัฒนาซึ่งกำหนดการพัฒนาเป็นแบบศูนย์กลางเดียว คือมีศูนย์กลางพาณิชยกรรมเพียงแห่งเดียวเช่นเดียวกับปัจจุบัน คือบริเวณด้านหน้าของสถานีรถไฟ และล้อมรอบด้วยย่านที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก ย่านที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง และย่านที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อยกระจายตัวต่อเนื่องกันตามลำดับในพื้นที่ที่มีความเหมาะสมตามศักยภาพของพื้นที่ โดยกำหนดให้พื้นที่ทางด้านเหนือของแม่น้ำป่าสักเป็นพื้นที่รองรับการขยายตัวของชุมชนโดยเฉพาะอย่างยิ่งแรงงานในภาคอุตสาหกรรม เนื่องจากเป็นพื้นที่ใกล้เคียงกับบริเวณที่ตั้งของนิคมอุตสาหกรรมสระบุรี (แก่งคอย) ซึ่งตั้งอยู่ในบริเวณตำบลบ้านธาตุเช่นเดียวกัน การใช้ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยดังกล่าวข้างต้นสามารถรองรับการใช้ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและจะต้องไม่ได้รับผลกระทบจากโรงงานอุตสาหกรรมเป็นสำคัญ ส่วนการใช้ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมโดยเน้นอุตสาหกรรมที่ใช้วัตถุดิบจากท้องถิ่นเป็นสำคัญ จึงกำหนดพื้นที่รองรับการพัฒนาอุตสาหกรรมตามศักยภาพของพื้นที่คือบริเวณทางด้านตะวันตกของชุมชน ซึ่งพิจารณาจากสภาพการพัฒนาในอดีต ปัจจุบัน

และแนวโน้มการพัฒนาในอนาคตเป็นหลัก อีกทั้งรักษาสภาพแวดล้อมของชุมชน โดยเฉพาะอย่างยิ่ง การควบคุมมลพิษต่าง ๆ จากโรงงานอุตสาหกรรมที่มีผลกระทบโดยตรงต่อชุมชน

5.6.3 แผนการใช้ที่ดินของพื้นที่ศึกษา

พื้นที่ศึกษามีพื้นที่ทั้งหมด 65556.25 ไร่ และในปี 2558 มีจำนวนประชากร 43,439 คน ซึ่งเมื่อรวมกับประชากรแฝงที่เป็นประชากรนอกทะเบียน มีจำนวนทั้งหมด 92,089 คน มีความหนาแน่นประชากรทั้งหมด 1.4 คนต่อไร่ หรือ 877.96 คนต่อตารางกิโลเมตร โดยมีอัตราการขยายตัวร้อยละ 3.01 ต่อปี ซึ่งประชากรส่วนใหญ่กระจุกตัวอยู่ในเขตเทศบาล

การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทต่าง ๆ ของพื้นที่ศึกษาในอนาคต ดังต่อไปนี้คือ

5.6.3.1 การใช้ที่ดินประเภทพาณิชย์กรรมและที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก มีพื้นที่ทั้งหมด 2,052.23 ไร่ หรือร้อยละ 3.13 ของพื้นที่ทั้งหมด ซึ่งเพิ่มขึ้นในพื้นที่เทศบาล โดยกำหนดไว้บริเวณด้านหน้าของสถานีรถไฟแก่งคอยบริเวณถนนเลียบสันติสุขซึ่งเป็นย่านพาณิชย์กรรมเดิม ที่มีการกระจุกตัวของร้านค้าพาณิชย์ ตลาดสด ต่อเนื่องมาถึงถนนพระพายัพ และถนนสุดบรรทัดซึ่งเป็นบริเวณที่ราคาที่ดินสูงกว่าบริเวณอื่น ๆ ดังนั้นจึงจำเป็นต้องมีการใช้ที่ดินอย่างคุ้มค่าเพื่อรองรับและให้บริการแก่ประชากรโดยเฉพาะแรงงานในภาคอุตสาหกรรม

5.6.3.2 การใช้ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง มีพื้นที่ทั้งหมด 4,138.45 ไร่ หรือร้อยละ 6.31 ของพื้นที่ทั้งหมด กำหนดไว้โดยรอบศูนย์กลางชุมชนถัดจากย่านพาณิชย์กรรมและที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก เพื่อรองรับการขยายตัวของชุมชนที่จะขยายตัวออกสู่พื้นที่รอบนอก เนื่องจากความแออัดคับคั่งในย่านพาณิชย์กรรมและที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก

5.6.3.3 การใช้ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย มีพื้นที่ทั้งหมด 8,464.90 ไร่ หรือร้อยละ 12.91 ของพื้นที่ทั้งหมด จะกระจายอยู่โดยรอบที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง ซึ่งเป็นพื้นที่ที่สามารถรองรับการขยายตัวของชุมชนจากการพัฒนาอุตสาหกรรม เป็นแหล่งรองรับการขยายตัวของชุมชนในเขตเทศบาล

5.6.3.4 การใช้ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า พื้นที่ทั้งหมดประมาณ 7,340.75 ไร่ หรือร้อยละ 11.20 ของพื้นที่ทั้งหมด ซึ่งเป็นพื้นที่ที่กำหนดให้มีพื้นที่รองรับนโยบายการพัฒนาอุตสาหกรรม ในการกำหนดให้แก่งคอยเป็นศูนย์กลางอุตสาหกรรมที่ใช้วัตถุดิบในพื้นที่ ได้แก่ อุตสาหกรรมผลิตวัสดุก่อสร้างและอุตสาหกรรมที่กระจายออกจากกรุงเทพและปริมณฑล กำหนดให้ขยายตัว

เพิ่มในพื้นที่ตำบลบ้านป่า ซึ่งเป็นแหล่งวัตถุดิบที่สำคัญในการผลิตอุตสาหกรรมซีเมนต์และวัสดุก่อสร้างอื่น ๆ และพื้นที่นิคมอุตสาหกรรมในตำบลบ้านธาตุ นอกจากนี้ยังกำหนดให้ขยายตัวเพิ่มในพื้นที่ที่มีการขยายตัวในอดีตและต่อเนื่องมาถึงปัจจุบัน คือพื้นที่ทางด้านตะวันตกของเทศบาลในพื้นที่ตำบลตาลเดี่ยว และกำหนดให้อุตสาหกรรมบริการที่จำเป็นสำหรับชุมชน คลังสินค้าและอุตสาหกรรมที่ไม่มีผลกระทบต่อชุมชนและสิ่งแวดล้อม โดยกำหนดให้อยู่ทางด้านตะวันออกของชุมชน คือ บริเวณทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 2 (ถนนพหลโยธิน)

5.6.3.5 การใช้ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมเฉพาะกิจ พื้นที่ประมาณ 2,936.30 ไร่ หรือร้อยละ 4.48 ของพื้นที่ทั้งหมด ได้แก่อุตสาหกรรมบริการที่จำเป็นสำหรับชุมชนและไม่ก่อให้เกิดมลภาวะซึ่งส่งผลกระทบต่อชุมชนและสิ่งแวดล้อม โดยกำหนดให้อยู่ทางด้านตะวันออกของชุมชน คือ บริเวณทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 2 (ถนนมิตรภาพ)

5.6.3.6 การใช้ที่ดินประเภทนันทนาการและสวนสาธารณะ พื้นที่ประมาณ 180 ไร่ หรือร้อยละ 0.27 ของพื้นที่ทั้งหมด โดยกำหนดให้มีการใช้ประโยชน์ที่ดินในบริเวณที่มีการกรูกรักตัวของกิจกรรมหรือในพื้นที่ชุมชน ในพื้นที่เดิมคือบริเวณถนนสุดบันทัด แต่ขยายพื้นที่เพิ่มขึ้นให้สามารถรองรับความต้องการของชุมชน นอกจากนี้ยังเพิ่มพื้นที่ในตำบลตาลเดี่ยวและตำบลสองคอนอีกทีละ 1 แห่ง

5.6.3.7 การใช้ที่ดินประเภทเกษตรกรรมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม 29,656.50 ไร่ หรือร้อยละ 60.81 ของพื้นที่ทั้งหมด โดยกำหนดไว้ในพื้นที่ริมแม่น้ำป่าสัก และเพื่อเป็นการรักษาและเสริมสร้างคุณภาพสิ่งแวดล้อมให้กับชุมชน จึงได้กำหนดให้พื้นที่เกษตรกรรมโอบล้อมชุมชน และเพื่อไม่ให้เกิดการพัฒนาบุกรุกเข้าไปในพื้นที่ป่าและพื้นที่สมบูรณ์ โดยเฉพาะอย่างยิ่งพื้นที่ป่าสงวนซึ่งเป็นพื้นที่จำกัดการพัฒนา

5.6.3.8 การใช้ที่ดินประเภทสถาบันการศึกษา ได้กำหนดไว้ตามการใช้ประโยชน์ที่ดินปัจจุบัน

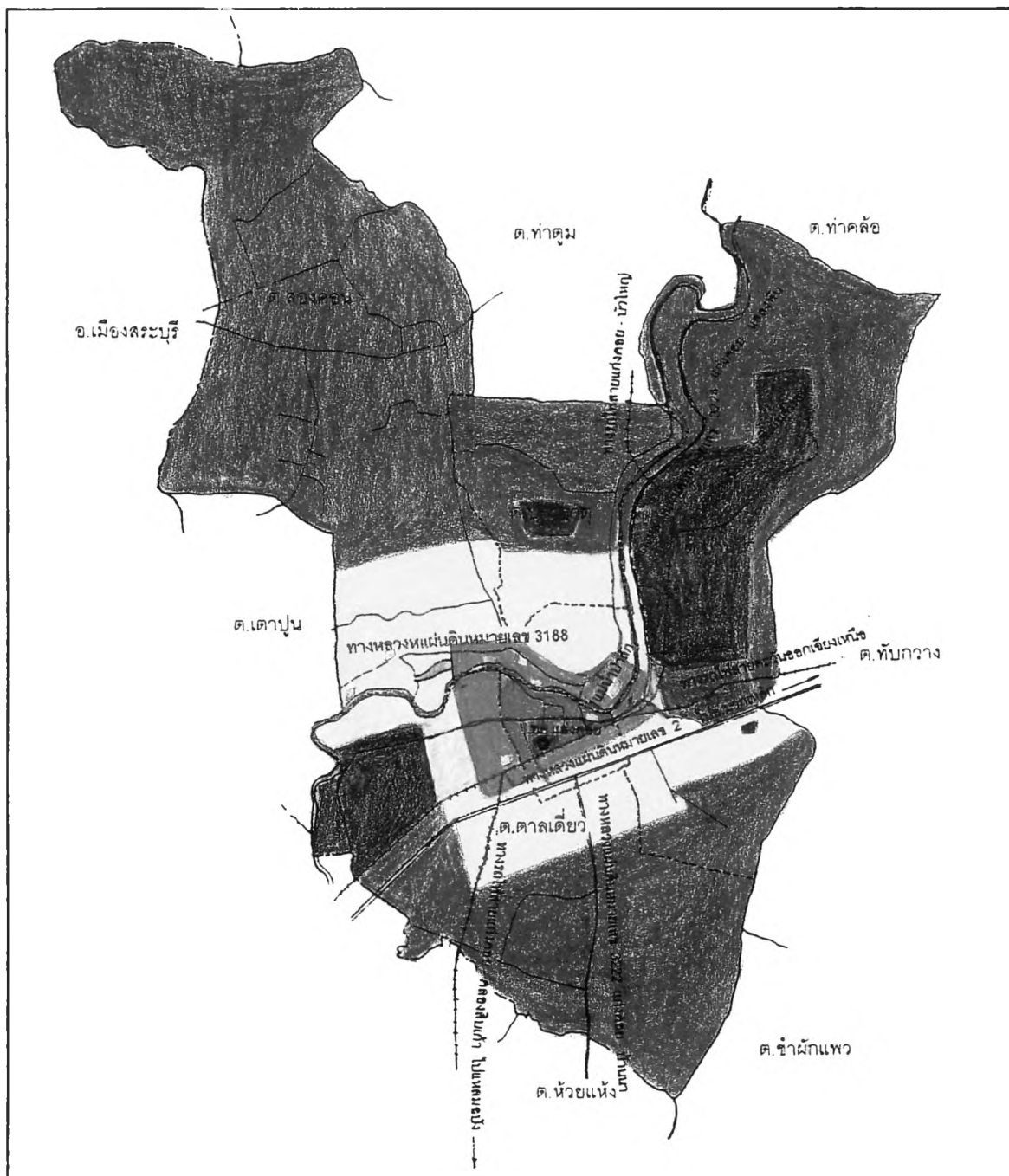
5.6.3.9 การใช้ที่ดินประเภทสถาบันศาสนา ได้กำหนดไว้ตามการใช้ประโยชน์ที่ดินปัจจุบัน ถ้ามีการเพิ่มขึ้นก็เพิ่มในพื้นที่เดิม

5.6.3.10 การใช้ที่ดินประเภทสถาบันราชการ สาธารณูปโภคและสาธารณูปการ ได้กำหนดไว้ตามการใช้ที่ดินปัจจุบัน
























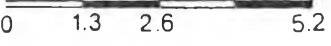











ตารางที่ 5.6 การใช้ที่ดินในอนาคต

ประเภทการใช้ที่ดิน	พื้นที่ (ไร่)	ร้อยละ
พาณิชยกรรมและที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก	2,052.23	3.13
ที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง	4,138.45	6.31
ที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย	8,464.90	12.91
อุตสาหกรรมและคลังสินค้า	7,340.75	11.20
อุตสาหกรรมเฉพาะกิจ	2,936.30	4.48
นันทนาการและสวนสาธารณะ	180.00	0.27
เกษตรกรรมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม	39,863.62	60.81
สถาบันการศึกษา	152.00	0.23
สถาบันศาสนา	170.00	0.26
สถาบันราชการ สาธารณูปโภคและสาธารณูปการ	258.00	0.39
รวม	65,556.25	100.00

ที่มา : จากการวิเคราะห์



แผนการใช้ที่ดินเพื่อรองรับการขยายตัวจากการพัฒนาอุตสาหกรรม ชุมชนเทศบาลตำบลแก่งคอย จังหวัดสระบุรี

<p>แสดง : แผนการใช้ที่ดินในอนาคต</p>	<p>แผนที่ 5.4</p>													
<p>สัญลักษณ์</p> <table border="0"> <tr> <td> พานิชยกรรมและที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก</td> <td> สถาบันการศึกษา</td> </tr> <tr> <td> ที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง</td> <td> สถาบันศาสนา</td> </tr> <tr> <td> ที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย</td> <td> สถาบันราชการ</td> </tr> <tr> <td> อุตสาหกรรมและคลังสินค้า</td> <td> สาธารณูปโภค</td> </tr> <tr> <td> บันทนาการและสวนสาธารณะ</td> <td> และสาธารณูปการ</td> </tr> <tr> <td> เกษตรกรรมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม</td> <td></td> </tr> </table>	 พานิชยกรรมและที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก	 สถาบันการศึกษา	 ที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง	 สถาบันศาสนา	 ที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย	 สถาบันราชการ	 อุตสาหกรรมและคลังสินค้า	 สาธารณูปโภค	 บันทนาการและสวนสาธารณะ	 และสาธารณูปการ	 เกษตรกรรมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม		<p>มาตราส่วน</p>  <p>0 1.3 2.6 5.2 กม.</p>	
 พานิชยกรรมและที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก	 สถาบันการศึกษา													
 ที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง	 สถาบันศาสนา													
 ที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย	 สถาบันราชการ													
 อุตสาหกรรมและคลังสินค้า	 สาธารณูปโภค													
 บันทนาการและสวนสาธารณะ	 และสาธารณูปการ													
 เกษตรกรรมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม														
<p>ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย</p>														

ที่มา : จากการวิเคราะห์

ตารางที่ 5.7 ข้อกำหนดอนุญาตการใช้ที่ดินในเขตพื้นที่ศึกษา

ประเภทกิจกรรม/อาคาร/พื้นที่	ประเภทการใช้ที่ดิน						
	พักอาศัย หนาแน่นมาก	พักอาศัยหนาแน่น ปานกลาง	พักอาศัย หนาแน่นน้อย	อุตสาหกรรม	คลังสินค้า	สวนสาธารณะ	เกษตรกรรม
ที่อยู่อาศัย	*	✓	✓	×	×	×	✓
อุตสาหกรรมครัวเรือน < 200 กม.	✓	✓	*	×	×	×	✓
สถานีเติมน้ำมันพร้อมร้านค้า	✓	✓	✓	✓	✓	×	✓
ร้านค้าปลีก < 500 ตร.ม.	✓	✓	*	✓	✓	✓	✓
ร้านค้าปลีก > 500 ตร.ม.	✓	*	×	×	×	×	×
สำนักงาน	*	✓	×	×	×	×	×
โรงแรม < 500 ตร.ม.	✓	*	✓	×	×	×	×
โรงแรม > 500 ตร.ม.	*	*	×	×	×	×	×
ภัตตาคาร	*	*	✓	×	×	×	×
โรงพยาบาล	✓	*	✓	×	×	✓	✓
โรงแรมหรู	✓	*	*	×	×	✓	✓
อุตสาหกรรมเบา < 500 ตร.ม.	✓	*	*	✓	✓	*	✓
อุตสาหกรรมเบา > 500 ตร.ม.	*	×	×	✓	*	✓	✓
อุตสาหกรรมหนัก	✓	×	×	*	✓	×	×
อุตสาหกรรมที่ก่อให้เกิดมลพิษ	×	×	×	×	×	×	×
สถานีราชการ	✓	*	*	✓	✓	×	×
สถานพยาบาล	✓	✓	✓	✓	×	×	✓
สถานศึกษา	✓	*	✓	×	×	×	✓
ศาสนสถาน	✓	✓	✓	✓	✓	×	✓
ตลาด	*	✓	✓	✓	✓	✓	✓
สถานรับเลี้ยงเด็ก	✓	*	✓	×	×	×	✓
สถานสงเคราะห์คนชรา	✓	✓	*	×	×	×	✓
สถานเลี้ยงสัตว์	×	×	✓	✓	✓	×	✓
สาธารณูปโภค	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
สถานที่บรรจุและเก็บกัก	×	×	×	✓	✓	×	×
ไรโลเก็บผลิตผลทางการเกษตร	×	×	*	✓	✓	×	✓
คลังสินค้า < 200 ตร.ม.	✓	✓	✓	✓	✓	×	×
คลังสินค้า > 200 ตร.ม.	✓	×	×	✓	✓	×	×
สุสาน ฼าปนสถาน	×	*	*	*	*	×	✓
สถานที่เก็บวัตถุระเบิด	×	×	×	✓	×	×	×
กำจัดขยะ	×	×	×	*	*	×	×

หมายเหตุ
 ✓ อนุญาต
 × ไม่อนุญาต
 * อนุญาตพิเศษ

เนื่องจากการวางแผนเป็นระยะเวลา 20 ปี เพื่อให้การดำเนินการเป็นระบบยิ่งขึ้น เกิดการใช้ที่ดินอย่างคุ้มค่าเกิดประสิทธิภาพสูงสุดและช่วยประหยัดในการลงทุนด้านสาธารณูปโภค จึงได้จัดลำดับความสำคัญของการพัฒนาโดยการพิจารณาจากความต้องการของพื้นที่และการขยายตัวของการใช้ที่ดินแต่ละประเภทซึ่งแบ่งได้ดังนี้คือ

- พื้นที่เพื่อการพัฒนาในระยะแรก เป็นพื้นที่รองรับการพัฒนาของพื้นที่จากปัจจุบันถึงปี 2543 ระยะเวลา 5 ปี ได้แก่ พื้นที่บริเวณในเขตเทศบาลตำบลแก่งคอย และย่านอุตสาหกรรมที่สำคัญในตำบลลาดเดี่ยวและตำบลบ้านป่า เนื่องจากเป็นพื้นที่ที่มีการพัฒนามากกว่าพื้นที่อื่นๆ และมีระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการพร้อมกว่าบริเวณอื่น ๆ และสอดคล้องกับแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติฉบับที่ 8

- พื้นที่เพื่อพัฒนาระยะที่ 2 (2543 - 2548) ซึ่งเป็นพื้นที่ต่อเนื่องจากเขตแรก บริเวณถนนแก่งคอย - แสงพัน ถนนหน้าโรงพยาบาลสระบุรี - แก่งคอย พื้นที่ดังกล่าวปัจจุบันมีการขยายตัวด้านที่อยู่อาศัย และบริเวณตำบลบ้านธาตุซึ่งเป็นที่ตั้งของนิคมอุตสาหกรรมสระบุรี (แก่งคอย)

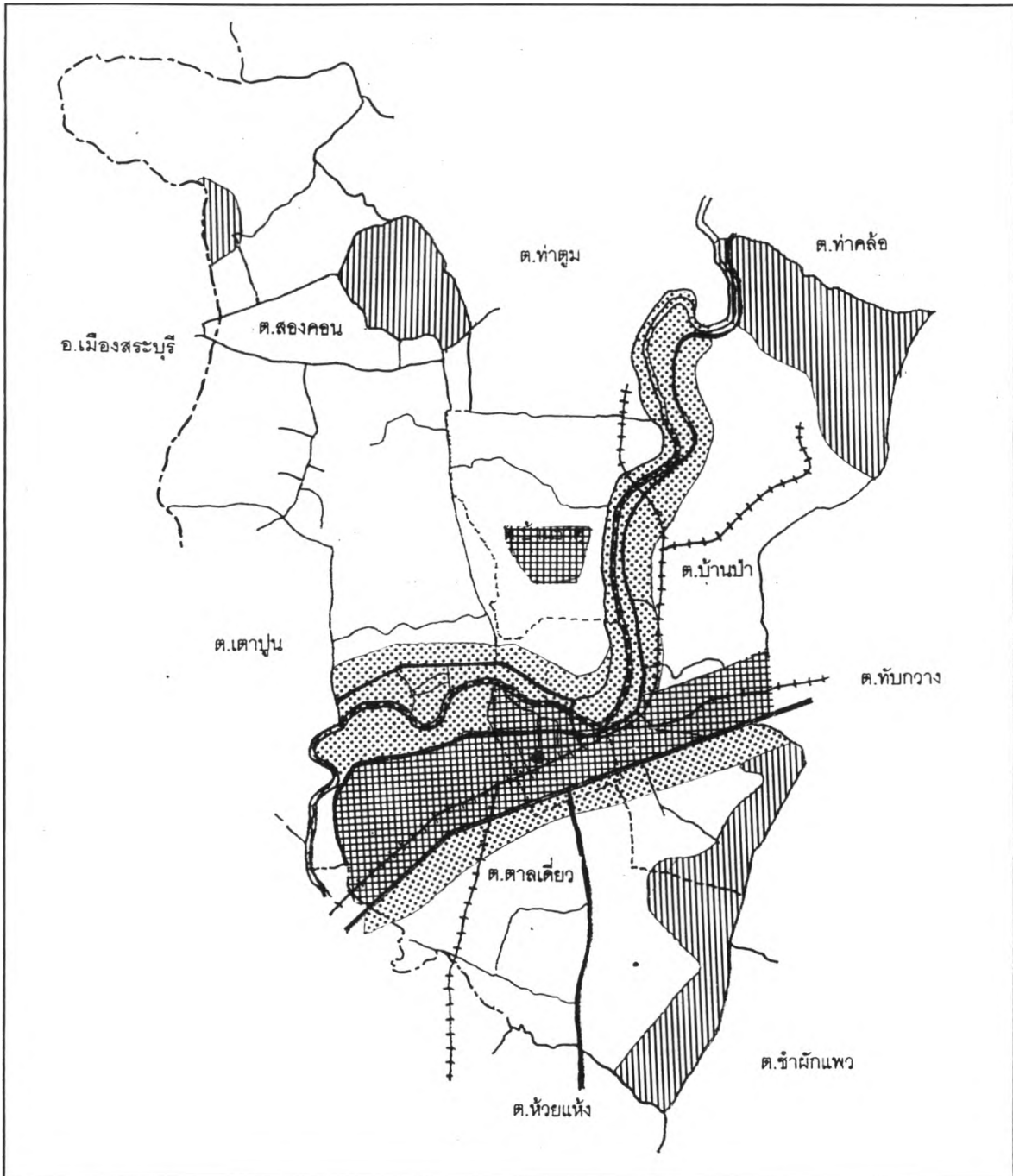
- พื้นที่เพื่อพัฒนาระยะที่ 3 (2548 - 2558) ซึ่งเป็นพื้นที่ติดกับเขตที่ 2 พื้นที่ส่วนใหญ่เป็นพื้นที่ว่างและเกษตรกรรม มีการพัฒนาที่อยู่อาศัยกระจายตัวอยู่ อย่างไรก็ตามการใช้ที่ดินประเภทดังกล่าวควรให้การการใช้ที่ดินในระยะที่ 1 และ 2 มีการพัฒนาเต็มพื้นที่เสียก่อนจึงจะขยายตัวเข้าสู่พื้นที่ดังกล่าว

- พื้นที่จำกัดการพัฒนาได้แก่ พื้นที่ป่าสงวนแห่งชาติในพื้นที่ตอนบนของตำบลบ้านป่า ทางด้านตะวันออกและด้านใต้ของตำบลลาดเดี่ยว และด้านตะวันออกเฉียงเหนือของตำบลสองคอน ซึ่งพื้นที่ดังกล่าวเป็นพื้นที่จำกัดการพัฒนาไม่ควรนำมาพัฒนา

5.6.4 แผนการปรับปรุงและขยายระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ

5.6.4.1 โครงข่ายการคมนาคมขนส่ง

ถนนสายประธาน ระบบถนนของพื้นที่ศึกษามีทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 2 (มิตรภาพ) เป็นถนนสายประธานของเมือง การเดินทางเข้าออกเมืองและการติดต่อกับชุมชนอื่น ๆ จะใช้ถนนมิตรภาพเป็นส่วนใหญ่ โดยเฉพาะอย่างยิ่ง การขนส่งสินค้าและวัตถุดิบระหว่างแหล่งโรงงานอุตสาหกรรมกับตลาด ตลอดจนการเชื่อมโยงระหว่างภูมิภาคต่าง ๆ คือ กรุงเทพมหานครและปริมณฑลภาคตะวันออกเฉียงเหนือ และจังหวัดต่าง ๆ ในพื้นที่ภาคกลางตอนบน



แผนการใช้ที่ดินเพื่อรองรับการขยายตัวจากการพัฒนาอุตสาหกรรม ชุมชนเทศบาลตำบลแก่งคอย จังหวัดสระบุรี

<p>แสดง : ลำดับความสำคัญในการพัฒนา</p>	<p>แผนที่ 5.5</p>	
<p>สัญลักษณ์</p> <ul style="list-style-type: none"> ----- เขตตำบล ———— ถนน + + + + + ทางรถไฟ — / — แม่น้ำ พื้นที่พัฒนาระยะที่ 1 พื้นที่พัฒนาระยะที่ 2 พื้นที่พัฒนาระยะที่ 3 พื้นที่มีข้อจำกัดในการพัฒนา <p>ที่มา : จากการวิเคราะห์</p>	<p>มาตราส่วน</p> <p>0 1.3 2.6 5.2 กม.</p> <p>ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย</p>	

ถนนสายหลัก เชื่อมโยงระหว่างชุมชนและรับการจราจรจากถนนสายประธาน เพื่อกระจายไปตามถนนสายรอง ได้แก่ ถนนสายแก่งคอย - บ้านนา ถนนสายแก่งคอย - แสงพัน ถนนสายแก่งคอย - หินซ้อน

ถนนสายรอง ทำหน้าที่รับการจราจรจากถนนสายหลัก กระจายเข้าสู่ถนนสายย่อย ทำหน้าที่เป็นถนนบริการเฉพาะในแต่ละย่านของการใช้ประโยชน์ที่ดิน ในบางกรณีอาจเชื่อมโยงไปยังย่านการใช้ประโยชน์ที่ดินใกล้เคียงด้วย รวมทั้งรับการจราจรภายในตัวเมือง ซึ่งมีความเร็วค่อนข้างต่ำเท่านั้น ได้แก่ ถนนสายต่าง ๆ ในเขตเทศบาลและถนนได้แก่ ถนนสุขบรรทัด ถนนพระพ่ายพ เป็นต้น

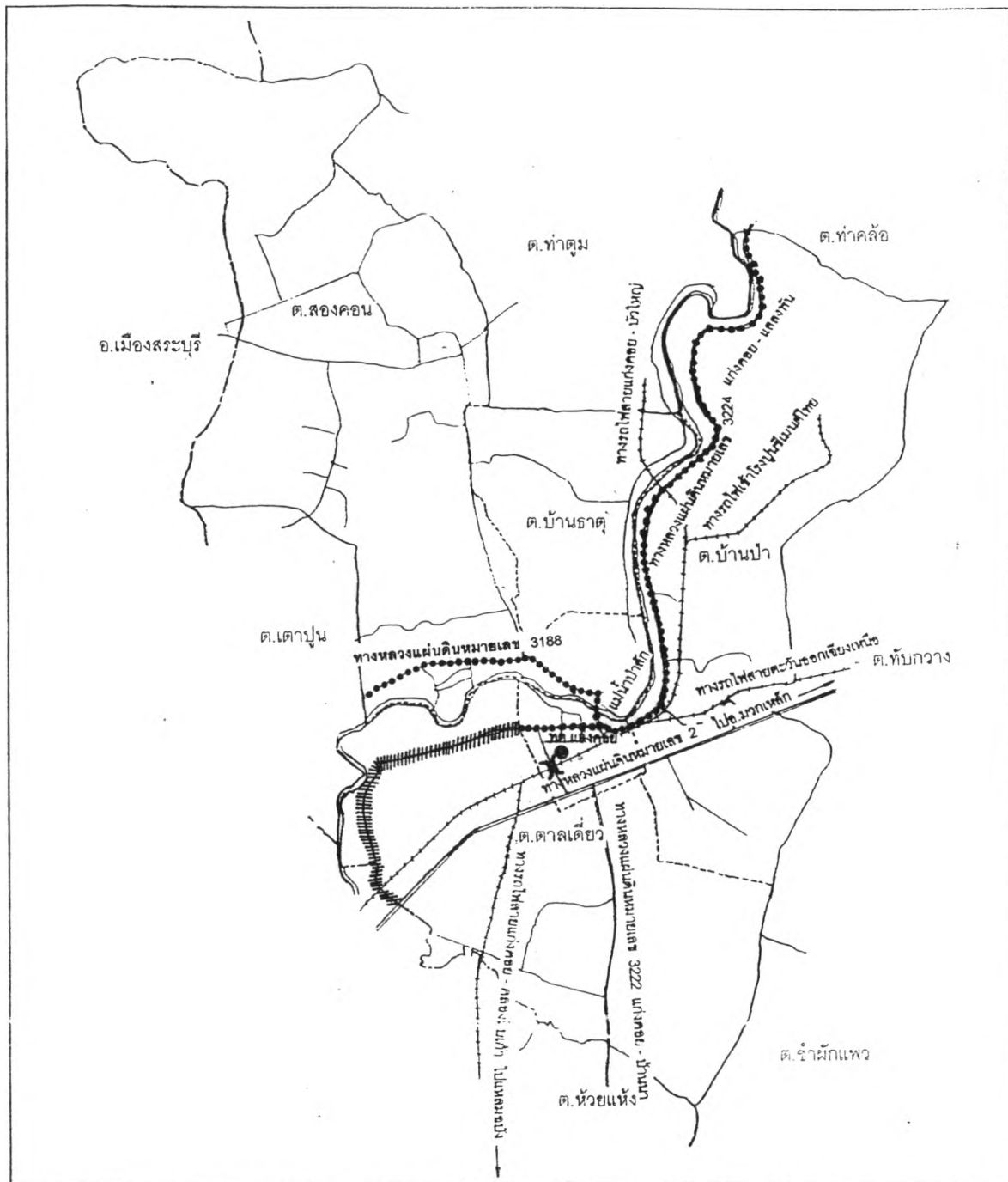
ถนนสายย่อย ทำหน้าที่บริการจราจรจากอาคารและกลุ่มอาคารให้เข้าออกสู่ถนนสายรองได้ โดยทั่วไปการจราจรบนถนนประเภทนี้มีความเร็วต่ำ เป็นถนนที่มีความจำเป็น เนื่องจากทำให้สามารถเข้าถึงพื้นที่ส่วนย่อยของเมืองได้ ถนนประเภทนี้ได้แก่ ถนนหรือซอยต่าง ๆ ที่มีขนาดทางแคบ

สภาพปัญหาของระบบโครงข่ายการคมนาคมขนส่งในพื้นที่ศึกษาคือ พบว่าถนนส่วนใหญ่มีสภาพชำรุดทรุดโทรม ผิวจราจรขรุขระไม่ได้มาตรฐาน และขาดเครื่องหมายจราจรต่าง ๆ เช่น เส้นแบ่งการจราจร และทางม้าลาย ประกอบกับบริเวณภายในเทศบาลยังขาดแคลนสถานที่จอดรถโดยสารและจุดรับส่งโดยสาร ทำให้การจราจรไม่เป็นระเบียบ มีการติดขัดในช่วงเช้าและเย็น









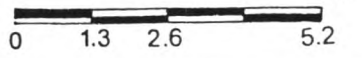
ข้อเสนอแนะโครงข่ายการคมนาคมขนส่ง

- ในระยะแรก (5 ปีแรก) ปรับปรุงถนนสายรองในชุมชนที่ชำรุดทรุดโทรมและถนนคับแคบ โดยเฉพาะอย่างยิ่งในพื้นที่ที่ตั้งของโรงงานอุตสาหกรรม เช่นในพื้นที่ตำบลตาลเดี่ยว คือถนนสุขบรรทัด และปรับปรุงถนนสายแก่งคอย - หินซ้อน ให้ผิวจราจรเป็นแบบลาดยางตลอดสาย เพื่อรองรับการคมนาคมขนส่งแทนทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 2 ในการติดต่อระหว่างชุมชน คือระหว่างอำเภอแก่งคอยกับอำเภอเมืองสระบุรี

- ระยะที่ 2 (10 ปี) ปรับปรุงและขยายเส้นทางถนนสุขบรรทัด เพื่อรองรับการขยายตัวของชุมชนบริเวณพื้นที่ด้านตะวันตกในพื้นที่ตำบลตาลเดี่ยว และเป็นถนนสายหลักในการเดินทางเชื่อมโยงระหว่างชุมชนที่พักอาศัยและแหล่งโรงงานอุตสาหกรรม ตลอดจนการขนส่งสินค้าและวัตถุดิบจากแหล่งวัตถุดิบ - แหล่งผลิต - แหล่งตลาด เชื่อมโยงกับทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 2 เพื่อให้ระบบโครงข่ายคมนาคมขนส่งในพื้นที่ศึกษามีระบบการจราจรที่สมบูรณ์ และเป็นการเปิดพื้นที่ให้เกิดการพัฒนาการใช้ที่ดินให้เต็มพื้นที่ตามรูปแบบการใช้ที่ดิน



แผนการใช้ที่ดินเพื่อรองรับการขยายตัวจากการพัฒนาอุตสาหกรรม ชุมชนเทศบาลตำบลแก่งคอย จังหวัดสระบุรี

<p>แสดง : แนวทางการพัฒนาโครงข่ายถนน</p>	<p>แผนที่ 5.6</p>	
<p>สัญลักษณ์</p> <ul style="list-style-type: none">  ถนนสายหลัก  ถนนสายรอง  ทางรถไฟ  แม่น้ำ  ถนนเดิมปรับปรุง  ถนนเดิมขยาย  สะพานยกระดับ 	<p>มาตราส่วน</p>  <p>0 1.3 2.6 5.2 กม.</p>	
<p>ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง</p> <p>จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย</p>		

- ในระยะยาว (20 ปี) เมื่อมีปริมาณการจราจรเพิ่มมากขึ้นและมีงบประมาณเพียงพอ ควรมีการสร้างสะพานยกระดับระหว่างถนนอุไรรัตน์กับทางรถไฟเพื่อให้การจราจรเป็นไปอย่างต่อเนื่อง

- สถานีขนส่งผู้โดยสาร ปัจจุบันพื้นที่ศึกษายังไม่มีสถานีส่งผู้โดยสาร การโดยสารรถประจำทางจะจอดรับส่งผู้โดยสารริมถนนสายต่าง ๆ ทำให้เกิดความไม่เป็นระเบียบและการจราจรติดขัดในช่วงโมงเร่งด่วน ในอนาคตเมื่อชุมชนมีการขยายตัวและจำนวนประชากรและแรงงานขยายตัวเพิ่มมากขึ้น ในระยะแรกควรจัดหาพื้นที่สำหรับก่อสร้างสถานีส่งผู้โดยสารรองรับ โดยอยู่ในพื้นที่ชุมชนและจัดให้มีจุดรับส่งผู้โดยสาร ให้เป็นระเบียบและไม่ส่งผลกระทบต่อจราจรอื่น ๆ

5.6.4.2 การประปา

ปัจจุบันพื้นที่ศึกษาโดยเฉพาะในเขตเทศบาลต้องประสบกับปัญหาคือ การบริการน้ำประปาไม่ทั่วถึงและเพียงพอกับความต้องการของชุมชน โดยเฉพาะอย่างยิ่งในช่วงฤดูแล้งขาดแคลนน้ำดิบที่นำมาใช้ในการผลิตซึ่งได้จากแม่น้ำป่าสัก ในปี 2542 ทางเทศบาลได้เพิ่มประสิทธิภาพในการผลิตและการให้บริการ โดยการเพิ่มระบบผลิต ปรับปรุงท่อส่งน้ำ และติดตั้งท่อใหม่ โดยเฉพาะบริเวณถนนถวิลวัฒนาและถนนอุไรรัตน์ ส่วนในปี 2544 ทางการประปาสวนภูมิภาคจะทำการสร้างและขยายประปาในตำบลสองคอนอีก 2 แห่ง ซึ่งสามารถแก้ปัญหาได้

ข้อเสนอแนะด้านการประปา เนื่องจากมีโรงงานอุตสาหกรรมหลายโรงตั้งอยู่เหนือโรงสูบน้ำ ควรมีการป้องกันอย่างเคร่งครัดเกี่ยวกับการระบายน้ำเสียจากโรงงานอุตสาหกรรม ให้มีการบำบัดน้ำเสียจากโรงงานให้ได้คุณภาพก่อนปล่อยลงสู่แม่น้ำป่าสัก เพื่อป้องกันไม่ให้เกิดมลภาวะ คือน้ำเน่าเสียในแม่น้ำป่าสักซึ่งเป็นแหล่งน้ำดิบสำคัญในการผลิตน้ำประปาของชุมชน และควรมีการย้ายโรงสูบน้ำประปาให้อยู่บริเวณด้านเหนือน้ำของโรงงานอุตสาหกรรมกลุ่มนั้นด้วย

5.6.4.3 การระบายน้ำ

เนื่องจากการระบายน้ำในปัจจุบันของชุมชนเป็นระบบระบายน้ำรวม คีอรวมน้ำฝนและน้ำโสโครกอยู่ในระบบเดียวกันและปล่อยไหลลงสู่แม่น้ำป่าสักซึ่งเป็นแหล่งน้ำดิบสำหรับน้ำประปา เพื่อป้องกันและแก้ไขปัญหาเน่าเสียรุนแรงที่จะตามมาในอนาคต ดังนั้นจึงมีข้อเสนอแนะดังนี้คือ

1) ควรแยกระบบระบายน้ำโดยระบายน้ำฝนลงสู่แม่น้ำป่าสักตามแนวท่อระบายน้ำเดิม ส่วนระบบน้ำเสียควรมีโครงข่ายนำไปเข้าระบบบำบัดน้ำเสียก่อนปล่อยลงสู่แม่น้ำ

2) ควรมีการก่อสร้างระบบบำบัดน้ำเสียโดยเร็ว ซึ่งปัจจุบันอยู่ในขั้นศึกษาความเหมาะสมและจัดหาพื้นที่ซึ่งควรจะเป็นพื้นที่ประเภทเกษตรกรรมที่อยู่ห่างจากชุมชนพอสมควร เพื่อไม่ให้ก่อมลภาวะแก่ชุมชน

3) ควรควบคุมดูแลเกี่ยวกับน้ำเสียจากโรงงานอุตสาหกรรมอย่างใกล้ชิด เนื่องจากชุมชนมีการขยายตัวทางด้านอุตสาหกรรมค่อนข้างสูง เพราะฉะนั้นควรมีหน่วยงานรับผิดชอบ และใช้มาตรการเด็ดขาดกับโรงงานอุตสาหกรรมที่ปล่อยน้ำเสียลงสู่แม่น้ำโดยตรง และควรศึกษาความเป็นไปได้ในการกำหนดให้มีศูนย์รวมของระบบบำบัดน้ำเสียจากโรงงานอุตสาหกรรม ในบริเวณที่เหมาะสม ในพื้นที่ที่เป็นที่ตั้งของกลุ่มโรงงานอุตสาหกรรมเพื่อบำบัดน้ำเสียจากโรงงานก่อนระบายลงสู่แหล่งน้ำ

5.6.4.4 การกำจัดขยะมูลฝอย

ปัญหาขยะเริ่มมีปัญหามากขึ้นเนื่องจากการขยายตัวของชุมชนและโรงงานอุตสาหกรรมที่ผ่านมา และโรงงานอุตสาหกรรมซึ่งปริมาณขยะที่จัดเก็บได้ต้องมีพื้นที่และวิธีกำจัดโดยการฝังกลบอย่างถูกวิธี โดยเฉพาะขยะจากโรงงานอุตสาหกรรมซึ่งเป็นขยะที่มีสารพิษและโลหะหนักเจือปน จะต้องมียุทธวิธีกำจัดอย่างถูกต้องและปลอดภัย ซึ่งมีข้อเสนอแนะดังนี้

1) ในระยะแรกจำเป็นต้องดำเนินการจัดเก็บขยะไม่ให้เหลือตกค้าง พร้อมทั้งรณรงค์ให้การประชาสัมพันธ์ในการให้ประชาชนช่วยแยกประเภทขยะก่อนทิ้ง เพื่อลดปริมาณขยะบางประเภทที่สามารถนำกลับมาใช้ใหม่ได้

2) ควรเตรียมการเพิ่มจำนวนรถบรรทุกขยะ อุปกรณ์การเก็บขยะต่าง ๆ ให้มีจำนวนและขนาดความจุที่เหมาะสม

3) เพิ่มประสิทธิภาพเกี่ยวกับการเก็บและขนขยะจากชุมชน ให้พอเพียงกับปริมาณคนและกิจกรรมที่ทำให้เกิดขยะในปัจจุบันและอนาคต ที่คาดประมาณไว้ทั้งด้านกำลังคน อุปกรณ์ เครื่องมือเครื่องจักรที่เหมาะสม

4) จัดหาพื้นที่ทิ้งขยะแห่งใหม่ เพราะสถานที่เดิมไม่เพียงพอกับปริมาณขยะ และสถานที่เดิมใกล้ชุมชน ก่อให้เกิดปัญหาต่าง ๆ ทั้งสภาพแวดล้อม และอัคคีภัย ควรอยู่ห่างจากชุมชนประมาณ 10 กิโลเมตร ทั้งนี้ต้องคำนึงถึงทิศทางลมด้วย ซึ่งการดำเนินการและการลงทุนอาจร่วมทุนระหว่างรัฐและเอกชน หรือให้เอกชนสัมปทานไปดำเนินการในช่วงระยะเวลาที่แน่นอน

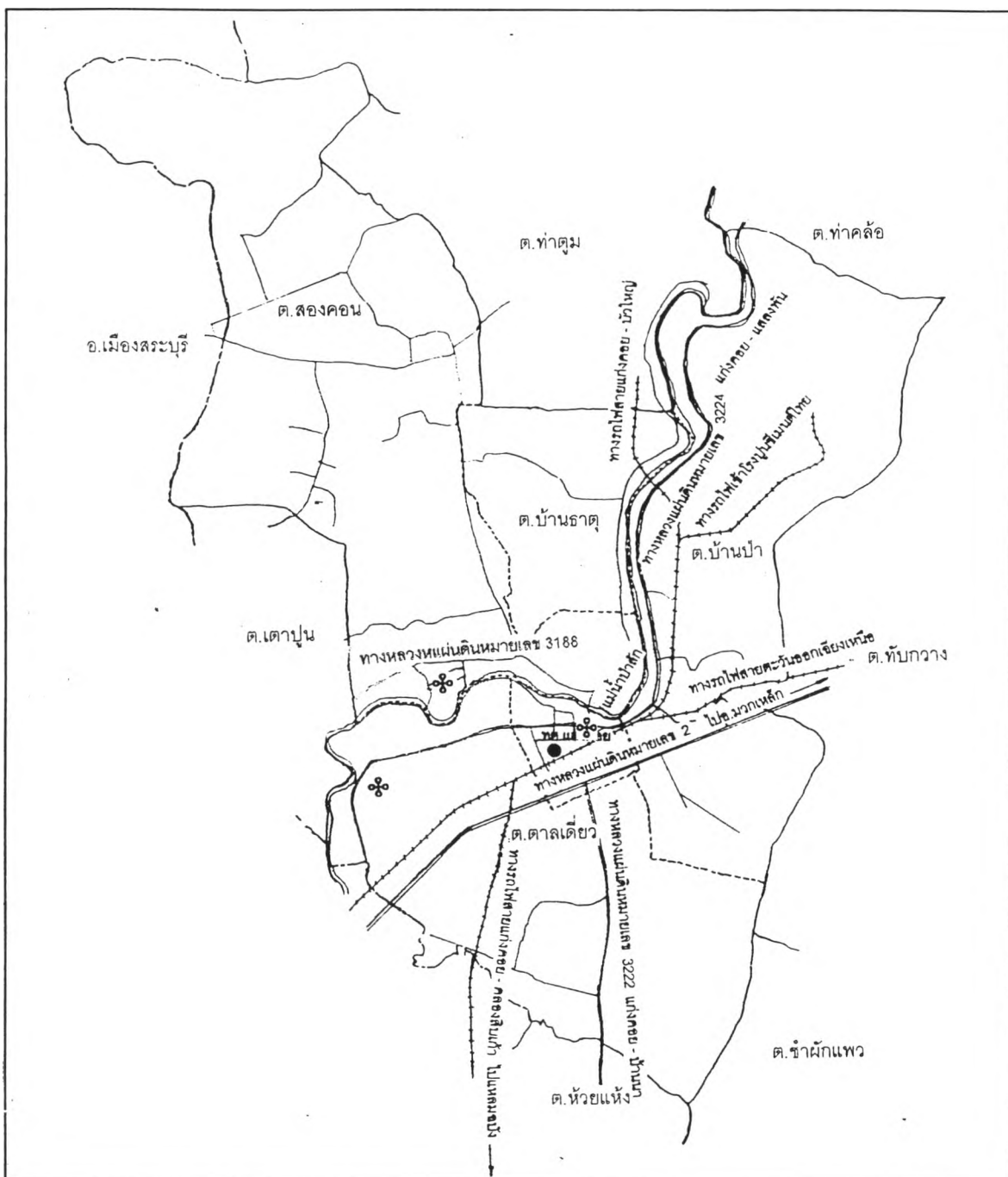
5) ควรใช้วิธีการกำจัดขยะโดยวิธีฝังกลบ เพื่อรักษาสภาพแวดล้อมของชุมชน และพัฒนาใช้ประโยชน์ที่ดินได้

5.6.4.5 พื้นที่นันทนาการและสวนสาธารณะ

ปัจจุบันสวนสาธารณะในชุมชนมี 1 แห่งคืออยู่ติดกับถนนสุขุมวิท ซึ่งมีพื้นที่น้อยและอยู่ในสภาพเสื่อมโทรม ควรมีการปรับปรุงและขยายพื้นที่ให้สามารถรองรับกับการขยายตัวของประชากรและชุมชนได้ นอกจากนี้ในปี 2541 จะมีสวนสาธารณะเพิ่มขึ้นมาอีก 2 แห่ง คือ ตำบลตาลเดี่ยว 1 แห่งและตำบลสองคอนอีก 1 แห่ง พร้อมสวนสุขภาพในตำบลตาลเดี่ยวอีก 1 แห่ง ที่สามารถรองรับการขยายตัวของชุมชนในอนาคตได้

5.7 สรุป

จากสภาพการพัฒนาอุตสาหกรรมในอดีต จนถึงปัจจุบัน ทำให้พื้นที่ศึกษามีบทบาทสำคัญในการเป็นศูนย์กลางอุตสาหกรรมที่ใช้วัตถุดิบจากพื้นที่ และเป็นแหล่งที่ตั้งของโรงงานอุตสาหกรรมขนาดใหญ่ที่มีเงินลงทุนสูงและจำนวนแรงงานมาก ส่งผลให้เกิดการขยายตัวด้านการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทต่าง ๆ ตามมา โดยเฉพาะอย่างยิ่ง การใช้ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัย พาณิชยกรรม ตลอดจนการบริการสาธารณูปโภค และสาธารณูปการต่าง ๆ ของรัฐ ซึ่งในอนาคต นโยบายการพัฒนาอุตสาหกรรมของภาครัฐมีส่วนในการดึงดูดการขยายตัวของกิจกรรมดังกล่าวในพื้นที่มากขึ้น อาจเกิดการขัดแย้งของการใช้ที่ดิน ส่งผลต่อการพัฒนาระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการและปัญหาสิ่งแวดล้อม ในการวางแผนจึงได้กำหนดพื้นที่รอบนอกเขตเทศบาลในพื้นที่ตำบลต่างๆ เป็นพื้นที่รองรับการขยายตัวของชุมชน พร้อมทั้งจัดระเบียบการใช้ที่ดินของพื้นที่ สามารถช่วยลดความขัดแย้งการใช้ที่ดิน รวมทั้งการพัฒนา ระบบสาธารณูปโภค และสาธารณูปการ เพื่อให้สามารถรองรับการขยายตัวของชุมชนและอุตสาหกรรมในอนาคตได้อย่างมีประสิทธิภาพ



แผนการใช้ที่ดินเพื่อรองรับการขยายตัวจากการพัฒนาอุตสาหกรรม ชุมชนเทศบาลตำบลแก่งคอย จังหวัดสระบุรี

<p>แสดง : โครงการสวนสาธารณะ</p>	<p>แผนที่ 5.7</p>	
<p>สัญลักษณ์</p> <ul style="list-style-type: none"> ----- เขตตำบล ———— ถนน + + + + ทางรถไฟ ~~~~~ แม่น้ำ ● เทศบาล 	<p>มาตราส่วน</p> <p>กม.</p>	
	<p>ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย</p>	