บทที่ 4

การใช้ที่ดิน

4.1 การศึกษาการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินในเขตเทศบาลเมืองพนัสนิคม

ที่ดินเป็นปัจจัยสำคัญอันหนึ่งที่มีอิทธิพลต่อการผลิตอย่างสูง

การใช้ที่ดินเป็นกิจกรรมของมวลมนุษย์ทุกประเภทที่ต้องการพื้นที่ซึ่งเป็นทรัพยากรที่มีจำนวนจำกัด ที่ดินส่วนมากสามารถใช้ประโยชน์ได้ทั้งสิ้น ไม่ว่าจะเป็น ห้วยหนอง คลอง บึง ซึ่งอาจเป็นประโยน์อย่างมากสำหรับบุคคลหนึ่ง แต่ไม่มีประโยชน์สำหรับอีกบุคคลหนึ่ง

ปัจจัยที่ทำให้เกิดความต้องการที่ดินสำหรับมวลมนุษย์ทุกประเภทที่อาจจะมาจากที่ตั้งที่มีทรัพยากร คุณภาพดินดีเหมาะแก่การเกษตร มีน้ำเพียงพอ มีภูมิอากาศ ภูมิประเทศ สิ่งแวดล้อม การติดต่อคมนาคม วัตถุดิบ ตลาดหรือมีแรงงานมากเพียงพอ และมีสิ่งการขั้นพื้นฐานของรัฐอย่างพร้อมมูล โดยปกติที่ดินที่ให้ประโยชน์มากที่สุด ระดับค่าเช่าและราคาประเมินที่ดิน จะสูงสุด และราคาที่ดินที่ต้องการน้อยที่สุด ระดับค่าเช่าและราคาประเมินที่ดินก็จะต่ำที่สุด

การศึกษาการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินภายในเขตเทศบาลเมืองพนัสนิคม ได้ทำการศึกษาข้อมูล การใช้ที่ดินของเมืองในอดีตจนถึงปัจจุบัน นอกจากนี้แล้ว ยังได้ทำการศึกษาเปรียบเทียบความแตกต่างของการใช้ที่ดินในปี พ.ศ.2523 ถึงปี พ.ศ. 2538 ซึ่งจะทำให้ทราบถึงวิวัฒนาการการขยายตัวของเมืองจากอดีตถึงปัจจุบัน และทิศทางการขยายตัวของเมืองในอนาคต

ดังนั้น ในการศึกษาครั้งนี้ จึงได้ทำการศึกษาข้อมูลดังต่อไปนี้คือ

- การตั้งถิ่นฐานของเมืองในอดีต
- การใช้ที่ดินในปี พ.ศ. 2523
- การใช้ที่ดินในปี พ.ศ. 2538
- ลักษณะการเปลี่ยนแปลงขนาดการใช้ที่ดิน จากปี พ.ศ. 2523 ถึง ปี พ.ศ. 2538
- ทิศทางการขยายตัวของเมืองในอนาคต
- ปัจจัยที่มีผลต่อการขยายตัวของเมือง

4.1.1 การตั้งถิ่นฐานของเมืองในอดีต

ในอดีตเทศบาลเมืองพนัสนิคม จัดตั้งขึ้นเมื่อปี พ.ศ. 2480 มีพื้นที่ 1.40 ตร.กม. ต่อมาในปี พ.ศ. 2496 ได้ชุมชนขยายตัวออกไปสู่นอกเขตเทศบาลอย่างหนาแน่นขึ้น จึงเป็นการสมควรปรับปรุงเขตเทศบาลเสียใหม่ เพื่อขยายเขตออกไปตามชุมชนที่หนาแน่นให้เทศบาลได้บำรุงท้องถิ่นตามกฎหมายและเพื่อบริหารกิจการของเทศบาล

โดยมีประชาการในปี พ.ศ. 2480 รวมทั้งสิ้นประมาณ 5,000 คน ต่อมาเมื่อมีการขยายเขตเทศบาลเมืองออกไปจนถึงปัจจุบัน เทศบาลมีจำนวนประชากรทั้งสิ้น 12,279 คน จากสถิติประชากร พ.ศ. 2507 - 2538 จะพบว่าอัตราการขยายตัวของประชากรในชุมชนนี้ค่อนข้างต่ำ เนื่องจากมีพื้นที่จำกัดในการรองรับการขยายตัวของประชากร คำนวณอัตราการขยายตัวประชากรด้วยวิธี EXPONENTIAL

ได้อัตราการขยายตัวของประชากร ขั้นสูง 1.96 % ต่อปี

ได้อัตราการขยายตัวของประชากร ขั้นต่ำ 0.48 % ต่อปี

ในอดีต ศูนย์กลางชุมชนเทศบาลเมืองพนัสนิคมอยู่บริเวณตลาดสดเทศบาล 1 บริเวณถนนเมืองเก่า ซึ่งอยู่ทางด้านทิศเหนือของเทศบาลและขยายความเจริญไปตามสองฟากถนนศรีกุญชร ไปทางด้านทิศใต้ จนถึงศูนย์กลางชุมชนใหม่ตลาดสดเทศบาล 2 และ 3 (ดูแผนที่ที่ 4.1)

4.1.2 การใช้ที่ดิน ในปี พ.ศ. 2523

ลักษณะการใช้ที่ดินในเทศบาลเมืองพนัสนิคม ปี พ.ศ. 2523 แบ่งออกเป็น (ดูแผนที่ที่ 4.2 และตารางที่ 4.1)

4.1.2.1 การใช้ที่ดินเพื่อการเกษตร 932.40 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 49.07

4.1.2.2 การใช้ที่ดินนอกการเกษตร 967.60 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 50.93 พื้นที่ทั้งหมด 1,900 ไร่

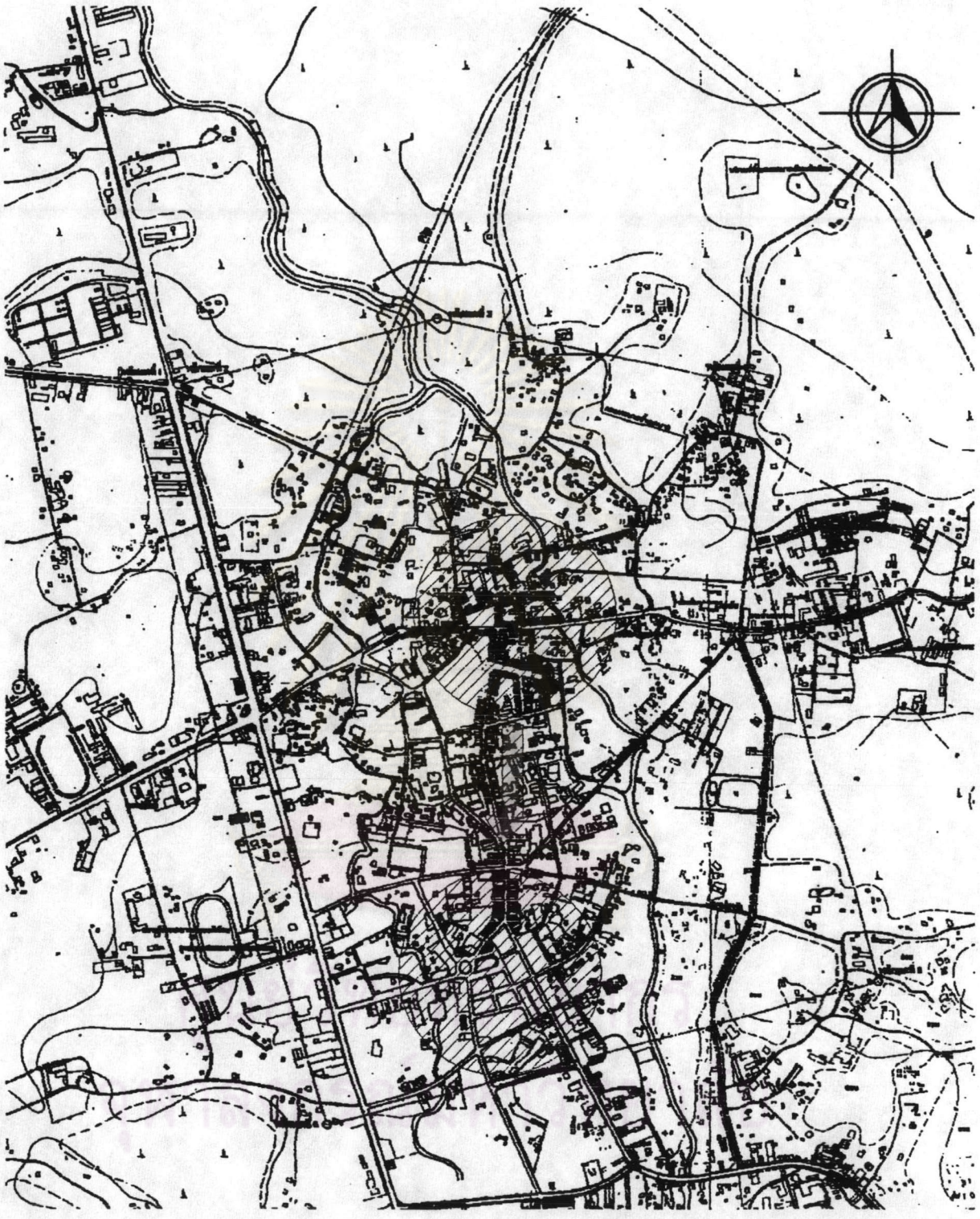
4.1.2.1 การใช้ที่ดินเพื่อการเกษตร 932.40 ไร่ จากลักษณะการตั้งชุมชนของเทศบาลเมืองพนัสนิคม มีความหนาแน่นอยู่ตรงศูนย์กลางถนนเมืองเก่า และถนนศรีกุญชร ส่วนพื้นที่นอกชุมชนหนาแน่น เป็นพื้นที่ว่างสำหรับการทำเกษตรกระจายทั่วไป ภายในเขตเทศบาล แต่ใช้เพาะปลูกภายในครัวเรือน ส่วนมากปลูกพืชผัก ผลไม้ ทางด้านตะวันออกและทางเหนือของเทศบาล ส่วนทางด้านใต้เป็นแหล่งปลูกข้าวในผังต่อเนื่องออกไปไกลสุดสายตา ปศุสัตว์รวมกลุ่ม

อยู่ทางด้านตะวันออกเฉียงใต้ ภายในเขตเทศบาล คอกปศุสัตว์ส่วนมากตั้งอยู่ริมห้วยน้อย และส่วนน้อยตั้งอยู่ริมห้วยอีแขก ปริมาณของเสียที่ทิ้งลงลำห้วยทั้งสอง เท่ากับ 108.8 ตัน/ปี

4.1.2.2 การใช้ที่ดินนอกเขตการเกษตร แบ่งการใช้ที่ดินออกเป็น

- การใช้ที่ดินเกี่ยวกับพาณิชยกรรม	107	ไร่ ร้อยละ	5.63
- การใช้ที่ดินเกี่ยวกับที่อยู่อาศัย	423	ไร่ ร้อยละ	22.26
- การใช้ที่ดินเกี่ยวกับอุตสาหกรรม	68	ไร่ ร้อยละ	3.58
- การใช้ที่ดินเกี่ยวกับการศึกษา	18	ไร่ ร้อยละ	0.95
- การใช้ที่ดินเกี่ยวกับศาสนาและสถานที่ราชการ	70	ไร่ ร้อยละ	3.68
- การใช้ที่ดินเกี่ยวกับสวนสาธารณะและสนามกีฬา	16.5	ไร่ ร้อยละ	0.87
- การใช้ที่ดินเกี่ยวกับถนน-ซอย-ห้วย-หนอง-คลอง-บึง	93	ไร่ ร้อยละ	4.90
- ที่ว่างไม่ใช้ประโยชน์	203.5	ไร่ ร้อยละ	10.71
รวม	1,900	ไร่ ร้อยละ	100

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



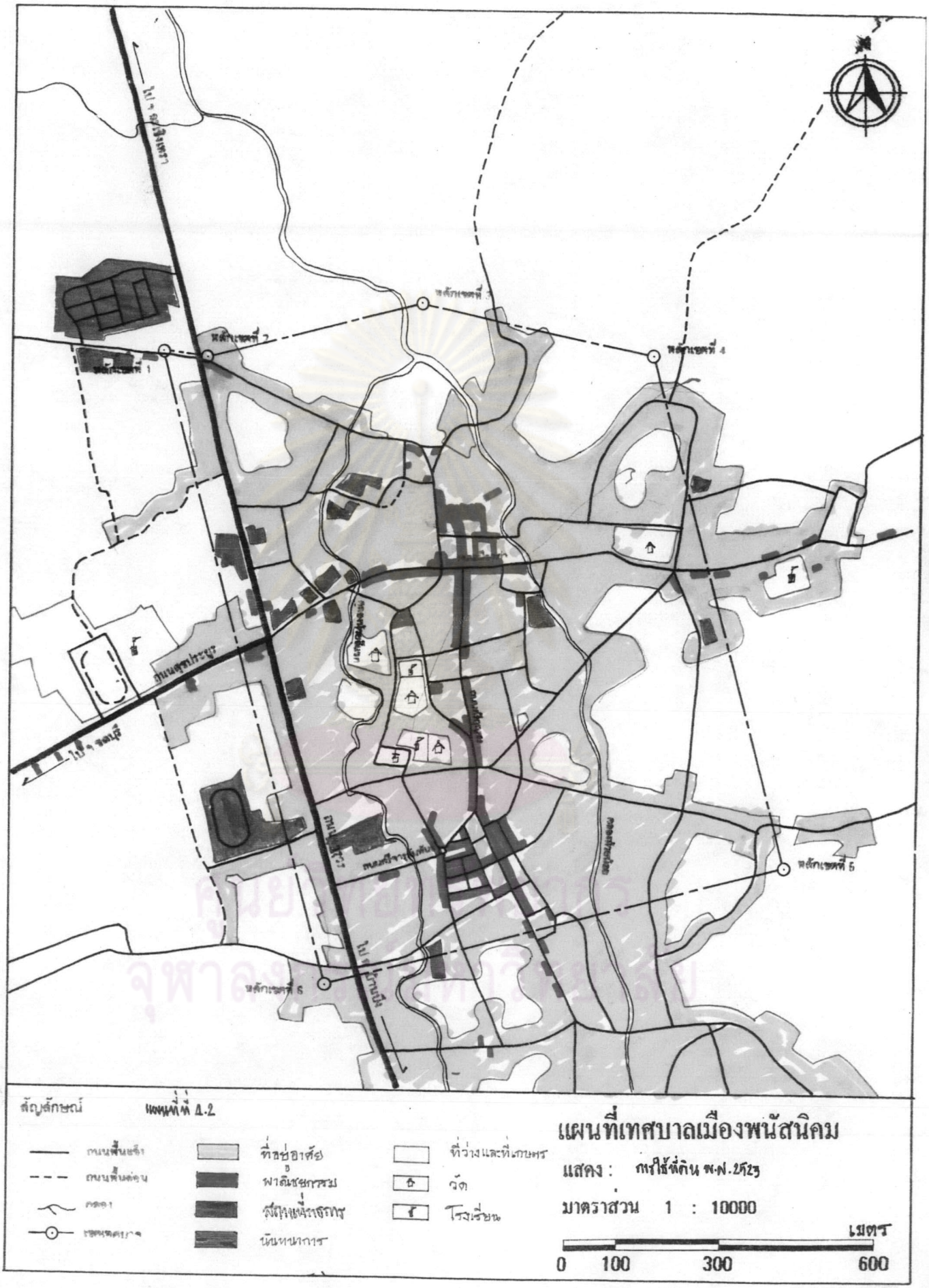
แผนที่ที่ ง.1

แผนที่เทศบาลเมืองพนัสนิคม

แสดง การขยายตัวของศูนย์กลางชุมชน

มาตราส่วน 1 : 10000

0 100 300 600


สัญลักษณ์
แผนที่ที่ 4.2
ถนนพื้นแข็ง
ถนนพื้นอ่อน
ที่อยู่อาศัย
พาณิชยกรรม
สถานที่ราชการ
นันทนาการ
ที่ว่างและที่เกษตร
วัด
โรงเรียน
แผนที่เทศบาลเมืองพนัสนิคม
แสดง : การใช้ที่ดิน พ.ศ. 2523
มาตราส่วน 1 : 10000
เมตร
0 100 300 600

ก. การใช้พื้นที่ดินเกี่ยวกับพาณิชยกรรม สองฝากถนนเมืองเก่า และถนนศรีกุญชร เป็นศูนย์กลางของพื้นที่ มีการแบ่งที่ดินออกเป็นแปลงเล็ก ๆ ทำให้ยากต่อการพัฒนาพื้นที่ และขยายถนนให้กว้างขึ้น ลักษณะร้านค้าเป็นตึกแถวและอาคารไม้เรือนแถว ซึ่งส่วนมากจะใช้ชั้นบนเป็นที่อยู่อาศัย ชั้นล่างเป็นที่ประกอบการค้า ร้านค้าเหล่านี้ส่วนมากจะอยู่ติดถนนตลอดแนวและบริเวณศูนย์การค้าแห่งใหม่ การพาณิชยกรรมใน เขตเทศบาล อาทิเช่น ร้านตัดเสื้อผ้า ร้านขายยา ร้านอาหาร ร้านขายของเบ็ดเล็ด ร้านขายเครื่องบวช ร้านขายหนังสือ เป็นต้น มีอยู่ทั้งหมด 9000 - 1,000 หลัง คิดเป็นพื้นที่ 107 ไร่ ความหนาแน่นเฉลี่ย 200 คน/ไร่

ข. การใช้ที่ดินเกี่ยวกับที่พักอาศัย เป็นแหล่งที่อยู่อาศัยของประชากรเพียงอย่างเดียว แหล่งที่ตั้งจะกระจายกันอยู่ทั่ว ๆ ไป คิดเป็นพื้นที่ 423.0 ไร่ มีบ้านทั้งหมด 2,321 หลังในปี 2522 แต่เป็นอาคารพาณิชย์ 950 หลัง เหลือบ้านอยู่อาศัย 1,309 หลัง ความหนาแน่นเฉลี่ย 3 หลัง/ไร่ ส่วนประชากรที่อยู่อาศัยริมห้วยทั้ง 2 ได้ปลูกสร้างหรือ ต่อเติมอาคารรุกล้ำที่สาธารณะในเขตชลประทาน และกีดขวางทางน้ำไหล ทางระบายน้ำของลำห้วยทั้ง 2 และพื้นที่ที่ทำให้เกิดแหล่งสลัมในเขตชุมชน จากบุคคลที่อพยพเข้ามาตั้งถิ่นฐานบริเวณวัดร้างด้านถนนศรีวิชัย ซึ่งจะต้องทำการปรับปรุง

ค. การใช้ที่ดินเกี่ยวกับอุตสาหกรรมส่วนมากเป็นอุตสาหกรรมในครัวเรือน และอุตสาหกรรมขนาดเล็ก บริเวณที่ตั้งมักกระจายอยู่ทั่ว ๆ ไป เป็นพื้นที่ 68 ไร่ อุตสาหกรรมในเขตเทศบาล ได้แก่ อุตสาหกรรมน้ำมันถั่ว โรงงานไม้ขีดไฟ โรงฆ่าสัตว์ของเทศบาล โรงงานขนาดเล็กส่วนมากจะอยู่หลังตึกแถวย่านพาณิชยกรรม มีอยู่ 24 โรง ความหนาแน่น 1 โรง/2.8 ไร่ และตั้งริมห้วยทั้งสองเป็นแหล่งทิ้งของเสีย และสิ่งสกปรกในลำห้วย เป็นจำนวนถึง 19.7 ตัน/ ปี และอุตสาหกรรมโรงฆ่าสัตว์ มีของเสียทิ้งลงคลอง 28.18 ตัน/ปี แต่ปัจจุบันน้ำเสียจากโรงฆ่าสัตว์ผ่านโรงกรองน้ำเสียก่อนปล่อยทิ้งลงลำห้วย สำหรับโรงงานขนาดใหญ่มักเป็นโรงงานที่ตั้งอยู่ตามแหล่งของวัตถุดิบ เช่น โรงงานน้ำตาล โรงงานอาหารกระป๋อง โรงสีข้าว เป็นต้น โดยเฉพาะโรงสีข้าวกระจายอยู่ตามเขต ตำบลต่าง ๆ ประมาณ 82 โรง

ง. การใช้ที่ดินเกี่ยวกับการศึกษา แหล่งที่ตั้ง การกระจายตัว และการรวมตัวไม่สม่ำเสมอ เป็นอุปสรรคต่อการเดินทางของเด็กเล็ก ขนาดพื้นที่ในปัจจุบันน้อยเกินไป และอีกบาง

ส่วนตั้งอยู่นอกเขตเทศบาลอีกด้วย พื้นที่ที่ใช้เฉพาะในเขตเทศบาล 18 ไร่ จำนวนโรงเรียน 5 โรง ความหนาแน่น 1 โรง ต่อ 3.6 ไร่

จ. การใช้ที่ดินเกี่ยวกับศาสนสถานและสถาบันราชการ การกระจายตัวของแหล่งที่ตั้งศาสนสถานดีพอสมควร และเพียงพอกับความต้องการของประชากรในเขตชุมชนพนัสนิคม ซึ่งประกอบด้วยศาสนาพุทธ ศาสนาคริสต์ และประเพณีของจีน ส่วนสถานที่ราชการตั้งรวมตัวกันในบริเวณถนนเมืองเก่า และบริเวณใกล้เคียง สะดวกแก่การติดต่อของประชาชน สถานบริการสาธารณูปโภค สาธารณูปการ เช่น โรงพยาบาล ประปา ไฟฟ้า ไปรษณีย์ โทรศัพท์ อนามัย ตั้งกระจายตัวภายในเขตเทศบาล เป็นพื้นที่ 38.6 ไร่

ฉ. การใช้ที่ดินเกี่ยวกับสวนสาธารณะและสนามกีฬา ตั้งอยู่ใกล้ใจกลางชุมชน เป็นบริเวณกว้าง เป็นพื้นที่ 16.5 ไร่ ไม่เพียงพอกับความต้องการของประชากร แต่สภาพแวดล้อมชนบท ยังมีสภาพพื้นที่สีเขียวมาก จึงมีผลกระทบต่อชุมชนน้อยและสนามกีฬามีน้อยไม่เพียงพอกับกีฬาประเภทต่าง ๆ ปัจจุบันได้ซื้อที่เพื่อสร้างสนามกีฬาประจำอำเภอในเนื้อที่ 25 ไร่ (บางส่วนอยู่นอกเขตเทศบาล) รวมพื้นที่ทั้งหมด 41.5 ไร่ ประชาการ 13,334 คน ความหนาแน่นเฉลี่ย 321 คน/ไร่

ช. ที่ว่างเปล่าไม่ใช้ประโยชน์ เป็นพื้นที่ไม่ได้ทำให้เกิดประโยชน์อย่างใด คิดเป็นพื้นที่ 203.50 ไร่

ซ. ถนน ซอย ห้วย หนอง คลอง บึง เป็นพื้นที่ว่างที่ใช้ประโยชน์ พื้นที่ 93 ไร่ โดยเป็นถนนถึง 58 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 4.89 เท่านั้น

4.1.3 การใช้ที่ดินในเทศบาลเมืองพนัสนิคม ปี พ.ศ. 2538 แบ่งออกเป็น (ดูแผนที่ที่ 4.3 และตารางที่ 4.1)

4.1.3.1 การใช้ที่ดินเพื่อการเกษตร 428 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 22.53

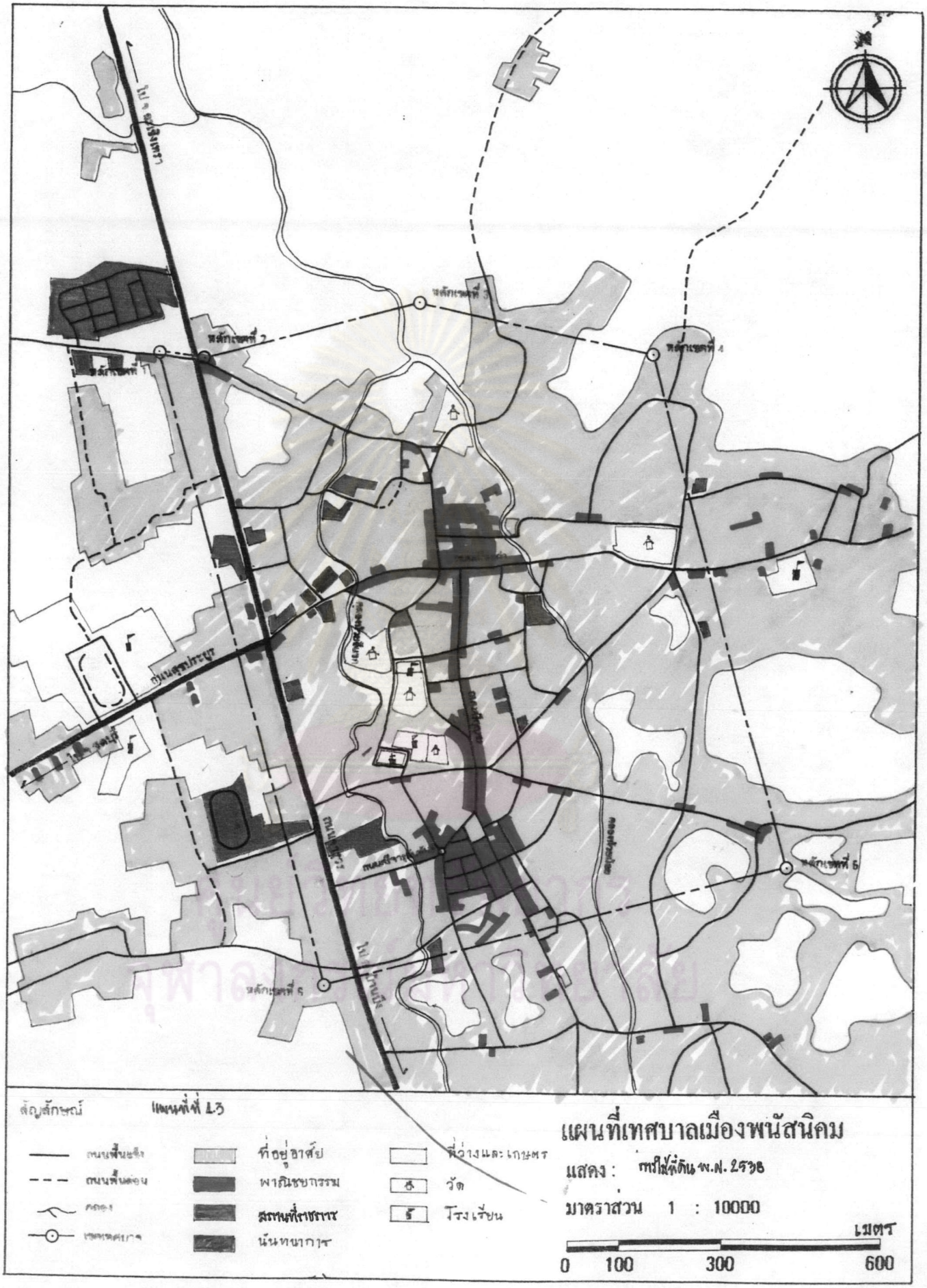
4.1.3.2 การใช้ที่ดินนอกการเกษตร 1,472 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 77.47 พื้นที่ทั้งหมด 1,900 ไร่

4.1.3.1 การใช้ที่ดินเพื่อการเกษตร 428 ไร่ จากลักษณะการตั้งชุมชนของเทศบาลเมืองพนัสนิคม มีความหนาแน่นมากอยู่ตรงศูนย์กลางตลาดเทศบาล 1 ถนนเมืองเก่า สองข้างทางถนนศรีกุญชรจนถึงตลาดเทศบาล 3 ส่วนพื้นที่รอบนอกชุมชนหนาแน่น เป็นพื้นที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง และเป็นพื้นที่ว่างสำหรับทำการเกษตรกระจายทั่วไปภายในเขตเทศบาล แต่ใช้เพาะปลูกภายในครัวเรือน ส่วนมากปลูกพืชผัก ผลไม้จะมีปลูกข้างบ้างเล็กน้อยทางด้านทิศเหนือ และทิศตะวันออกของเทศบาล

4.1.3.2 การใช้ที่ดินนอกเขตการเกษตร แบ่งการใช้ที่ดินออกเป็น

- การใช้ที่ดินเกี่ยวกับพาณิชยกรรม และที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก	121 ไร่	ร้อยละ 6.37
- การใช้ที่ดินเกี่ยวกับอาศัย	942 ไร่	ร้อยละ 49.58
- การใช้ที่ดินเกี่ยวกับสถานที่ราชการ	56 ไร่	ร้อยละ 2.95
- การใช้ที่ดินเกี่ยวกับอุตสาหกรรม	76 ไร่	ร้อยละ 4.00
- การใช้ที่ดินเกี่ยวกับที่ค้าขายที่ไม่มีผู้อยู่อาศัย	5 ไร่	ร้อยละ 0.26
- การใช้ที่ดินเกี่ยวกับสาธารณะ	18 ไร่	ร้อยละ 0.95
- การใช้ที่ดินเกี่ยวกับ ถนน ซอย ห้วย หนอง คลอง บึง	102 ไร่	ร้อยละ 5.37
- ที่ดินว่างไม่ใช้ประโยชน์	152 ไร่	ร้อยละ 8.00
รวม	1,472 ไร่	ร้อยละ 100

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย


สัญลักษณ์
แผนที่ที่ 1.3
ที่อยู่อาศัย
พาณิชยกรรม
สถานที่ราชการ
น้ำท่วมถึง
ที่ว่างและเกษตร
วัด
โรงเรียน
แผนที่เทศบาลเมืองพนัสนิคม
แสดง : การใช้ที่ดิน พ.ศ. 2536
มาตราส่วน 1 : 10000
เมตร
0 100 300 600

ตารางที่ 4.1 ประเภทการใช้ที่ดินปี พ.ศ.2523 - 2538

การใช้ที่ดิน	2523		2538		เปลี่ยนแปลง/ปี		2548	
	ไร่	%	ไร่	%	ไร่	%	ไร่	%
พาณิชยกรรม	107.00	5.63	121.00	6.37	0.93	0.87	130.33	6.86
ที่พักอาศัย	423.00	22.26	942.00	49.58	34.60	8.18	1,288.00	67.79
สถานที่ราชการ	52.20	2.75	56.00	2.95	0.25	0.49	58.53	3.08
อุตสาหกรรม	68.00	3.58	76.00	4.00	0.53	0.78	81.33	4.28
ค้าขายไม่มีผู้พักอาศัย	4.40	0.23	5.00	0.26	0.04	0.91	5.40	0.28
สวนสาธารณะและสนามกีฬา	16.50	0.87	18.00	0.95	0.10	0.61	19.00	1.00
ถนน ซอย คลองและบึง	93.00	4.89	102.00	5.37	0.60	0.65	108.00	5.68
ที่ว่างไม่ใช้ประโยชน์	203.50	10.71	152.00	8.00	(3.43)	(1.69)	117.67	6.19
เกษตรกรรม	932.40	49.07	428.00	22.53	(33.63)	(3.61)	91.73	4.83
รวมทั้งหมด	1900.00	100.00	1,900.00	100.00	-	-	1,900.00	100.00

ที่มา : เทศบาลเมืองพนัสนิคม จังหวัดชลบุรี

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ก. การใช้ที่ดินเกี่ยวกับพาณิชยการ และที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก ศูนย์กลางค้าหลังของชุมชนมีที่ตั้งอยู่บริเวณสองฟากถนนเมืองเก่า ถนนศรีกุญชร ถนนโรมัน ถนนศรีจารุสัมพันธ์ ลักษณะร้านค้าเป็นตึกแถวและอาคาร ไม้เรือนแถว ซึ่งส่วนมากจะใช้ชั้นบนเป็นที่อยู่อาศัย ชั้นล่างเป็นที่ประกอบการค้า ร้านค้าเหล่านี้ส่วนมากจะอยู่ติดถนนตลอดแนว และบริเวณศูนย์การค้าแห่งใหม่ (ตลาดสดเทศบาล 2, 3) เป็นแหล่งค้าส่ง ค้าปลีก การเงิน ธุรกิจการบริการ และตลาดการเกษตร คิดเป็นพื้นที่ 121 ไร่ (ดูแผนที่ที่4.4)

ข. การใช้ที่ดินเกี่ยวกับที่พักอาศัย เป็นแหล่งที่อยู่อาศัยเพียงอย่างเดียว แหล่งที่ตั้งอยู่เกือบโดยรอบเขตพาณิชยกรรม และที่อยู่อาศัยเขตหนาแน่น คือบริเวณถนนสุขประยูร ถนนจารุวร ถนนจันทร์อำนวย ถนนเมืองเก่า ถนนเทศบาลพัฒนา ถนนศรีพนัส ถนนเชียนซือ และถนนศรีจารุสัมพันธ์ 1 เป็นต้น คิดเป็นพื้นที่ 942 ไร่ (ดูแผนที่ที่ 4.5)

ค. การใช้ที่ดินเกี่ยวกับสถานที่ราชการ ซึ่งตั้งรวมตัวกันในบริเวณถนนเมืองเก่าและบริเวณใกล้เคียง สะดวกแก่การติดต่อของประชาชน สถานบริการ สาธารณูประโภคสาธารณูปการ เช่น ประปา ไฟฟ้า โทรศัพท์ ธนาคาร ไปรษณีย์ อนามัย ตั้งกระจายตัวภายในเขตเทศบาลเป็นพื้นที่ 56 ไร่ (ดูแผนที่ที่ 4.6)

ง. การใช้ที่ดินเกี่ยวกับอุตสาหกรรม ส่วนมากเป็นอุตสาหกรรมในครัวเรือน และอุสาหกรรมขนาดเล็ก บริเวณที่ตั้งมักจะกระจายอยู่ทั่ว ๆ ไป บริเวณพื้นที่ 76 ไร่ อุตสาหกรรมในเขตเทศบาล ได้แก่ อุตสาหกรรมทำคันไถเหล็ก และส่วนประกอบอุปกรณ์รถไถนา อุตสาหกรรมน้ำมันถั่ว โรงงานไม้ขีดไฟ โรงงานทำซีอิ๊วและเต้าเจี้ยว โรงสีข้าว ส่วนมากจะอยู่หลังตึกแถวย่านพาณิชยกรรมมีอยู่ 19 โรงงาน ความหนาแน่น 1 โรงงาน / 4 ไร่ (ดูแผนที่ที่ 4.7)

จ. การใช้ที่ดินเกี่ยวกับที่ค้าขายที่ไม่มีผู้อยู่อาศัย ซึ่งเป็นพื้นที่ค้าขายบริเวณตลาดสดเทศบาล 1 ตลาดเทศบาล 2 และ 3 คิดเป็นพื้นที่ 5 ไร่ (ดูแผนที่ที่ 4.8)

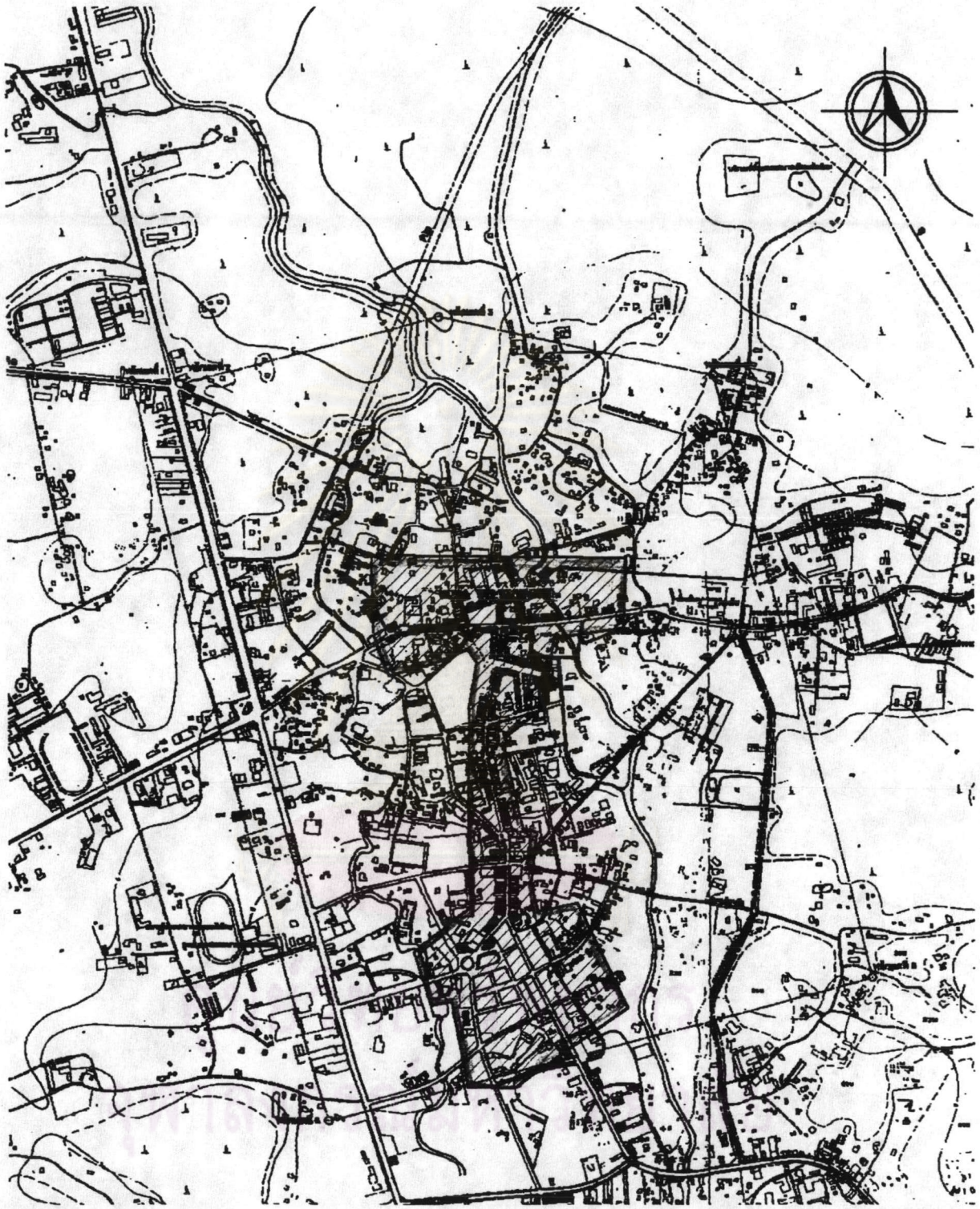
ฉ. การใช้ที่ดินเกี่ยวกับสวนสาธารณะและสนามกีฬา ตั้งอยู่ใกล้ใจกลางชุมชนเป็นบริเวณกว้าง เป็นพื้นที่ 16.5 ไร่ ไม่เพียงพอต่อความต้องการของประชากร แต่สภาพแวดล้อมชนบท ยังมีสภาพพื้นที่สีเขียวมาก จึงมีผลกระทบต่อชุมชนน้อย และสนามกีฬามีน้อยไม่เพียงพอ

กับกีฬาประเภทต่าง ๆ ปัจจุบันได้มีสนามประจำอำเภอในเนื้อที่ 25 ไร่ (บางส่วนอยู่นอกเขตเทศบาล) รวมพื้นที่ทั้งหมด 41.5 ไร่ ประชากร 12,279 คน/ไร่ (ดูแผนที่ที่ 4.9)

ช. การใช้ที่ดินเกี่ยวกับ ถนน ซอย ห้วย หนอง คลอง บึง เป็นพื้นที่ว่างที่ใช้ประโยชน์มีพื้นที่ 102 ไร่

ซ. ที่ว่างไม่ใช้ประโยชน์เป็นพื้นที่ว่างเปล่าไม่ได้ทำให้เกิดประโยชน์อย่างใด คิดเป็นพื้นที่ 152 ไร่

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



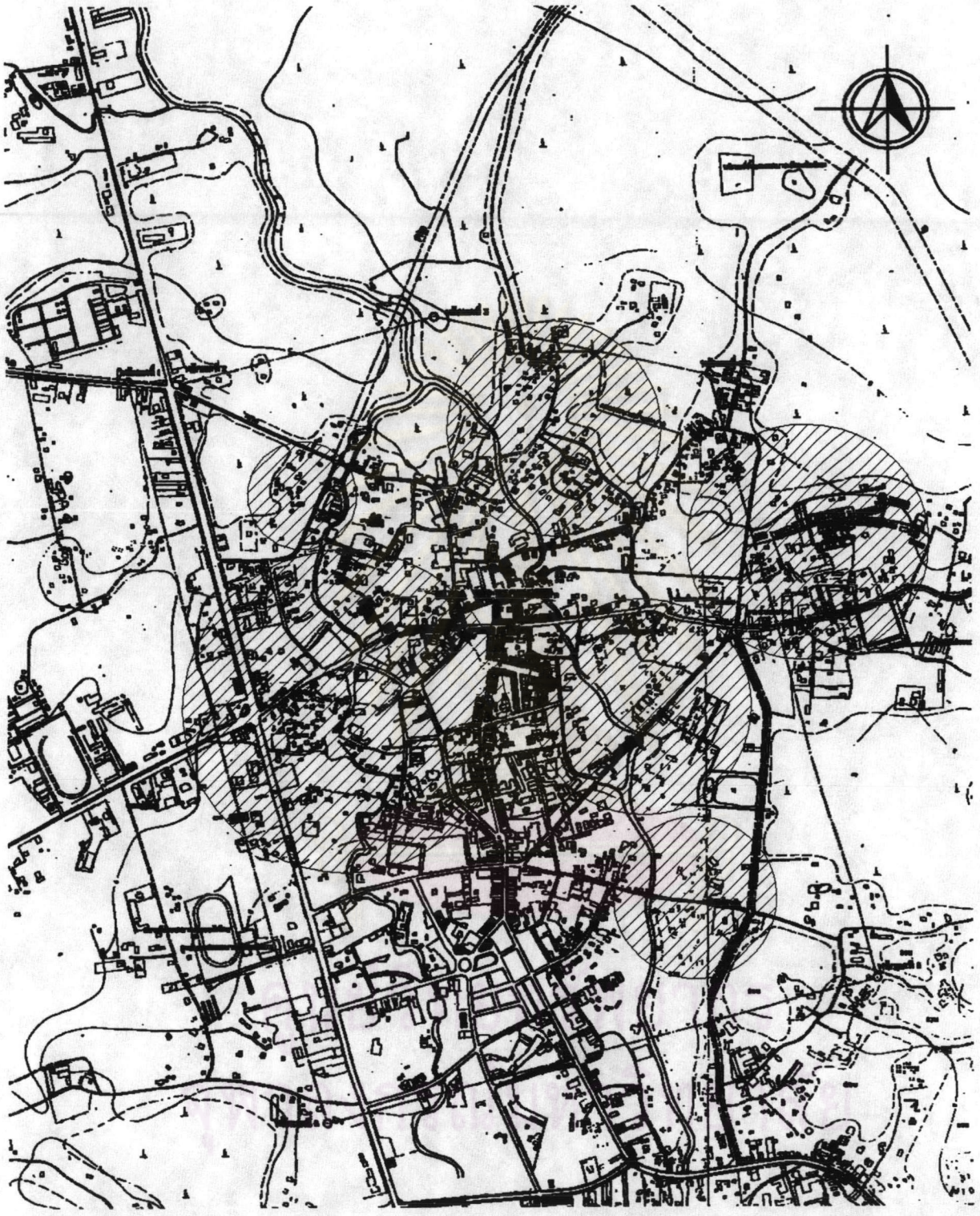
แผนที่ที่ 4.4

แผนที่เทศบาลเมืองพนัสนิคม

แสดง การใช้ที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรมหนาแน่นมาก

มาตราส่วน 1 : 10000

0 100 300 600



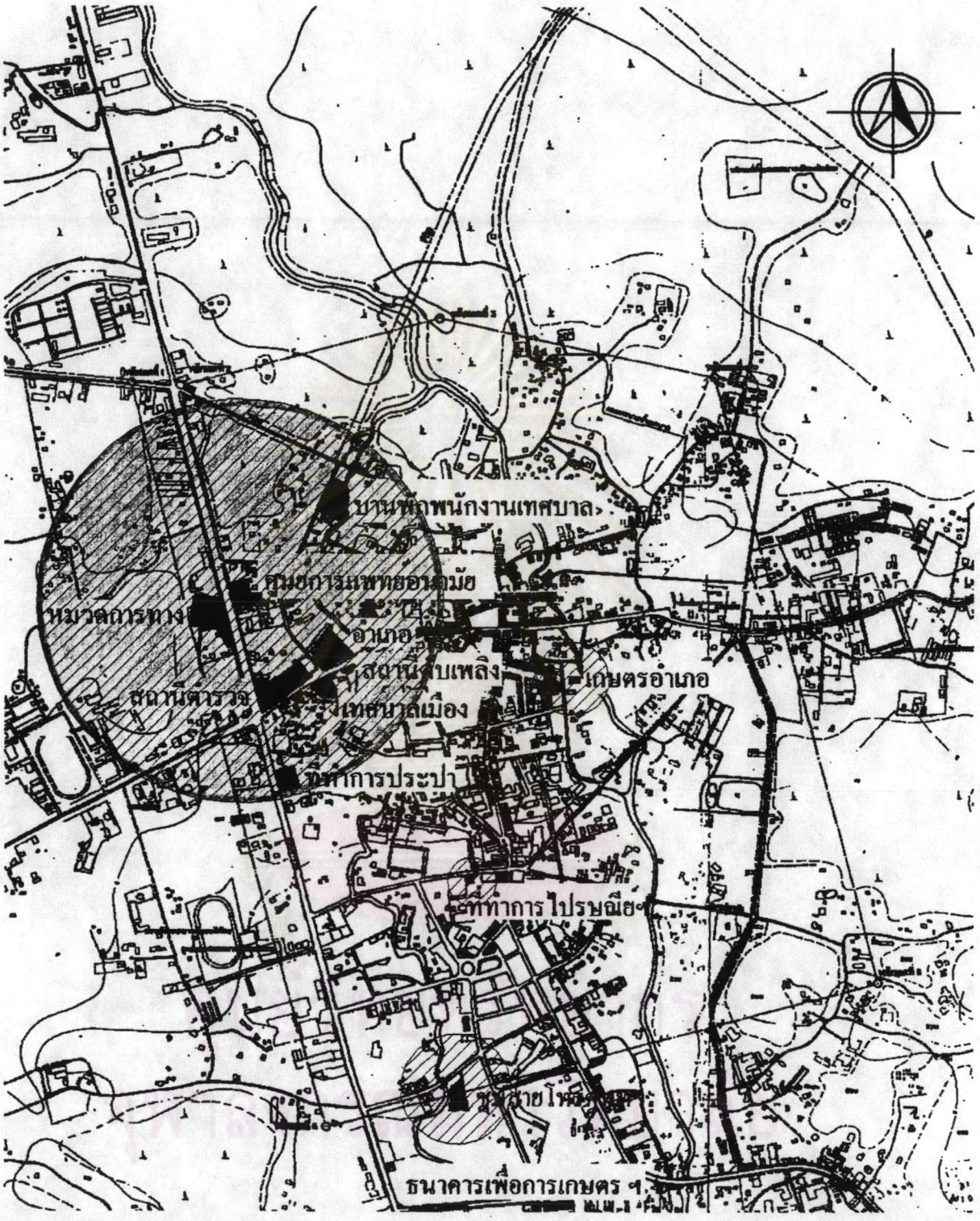
แผนที่ที่ ๔.๕

แผนที่เทศบาลเมืองพนัสนิคม

แสดง ที่อยู่อาศัย

มาตราส่วน 1 : 10000

0 100 300 600



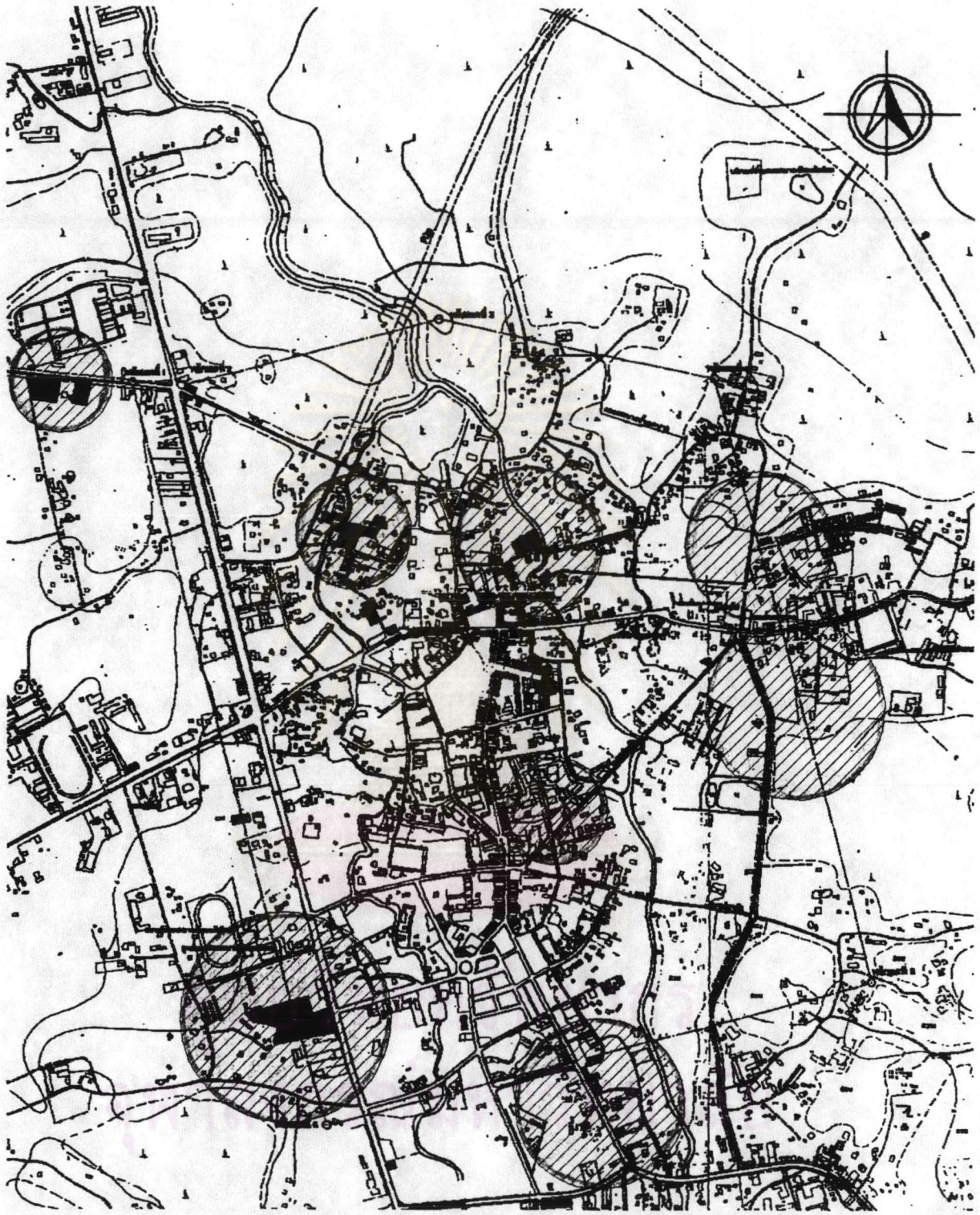
แผนที่ที่ 4.6

แผนที่เทศบาลเมืองพนัสนิคม

แสดง สถานที่ราชการ

มาตราส่วน 1 : 10000

0 100 300 600



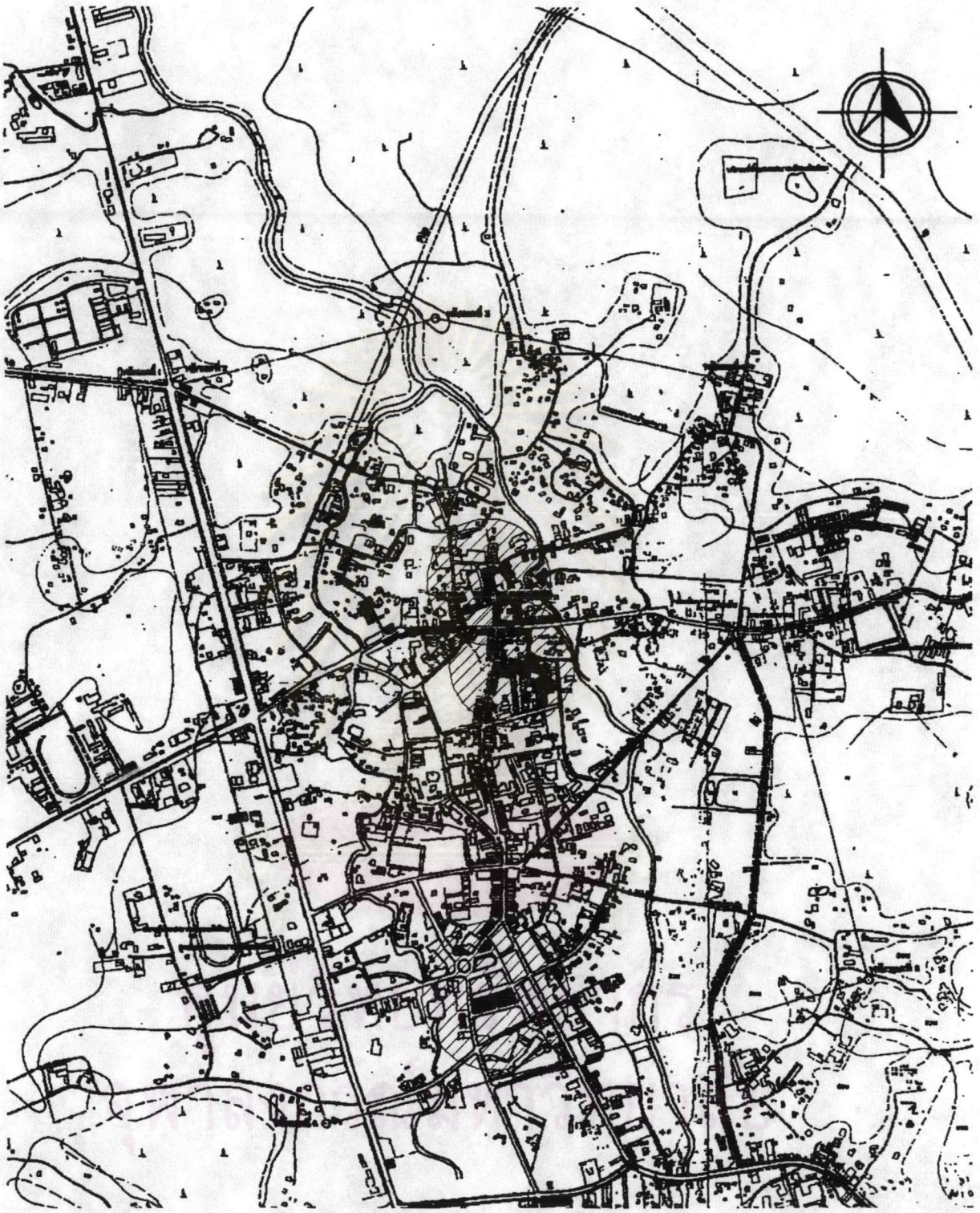
แผนที่ที่ ง.7

แผนที่เทศบาลเมืองพนัสนิคม

แสดง พื้นที่อุตสาหกรรม

มาตราส่วน 1 : 10000

0 100 300 600



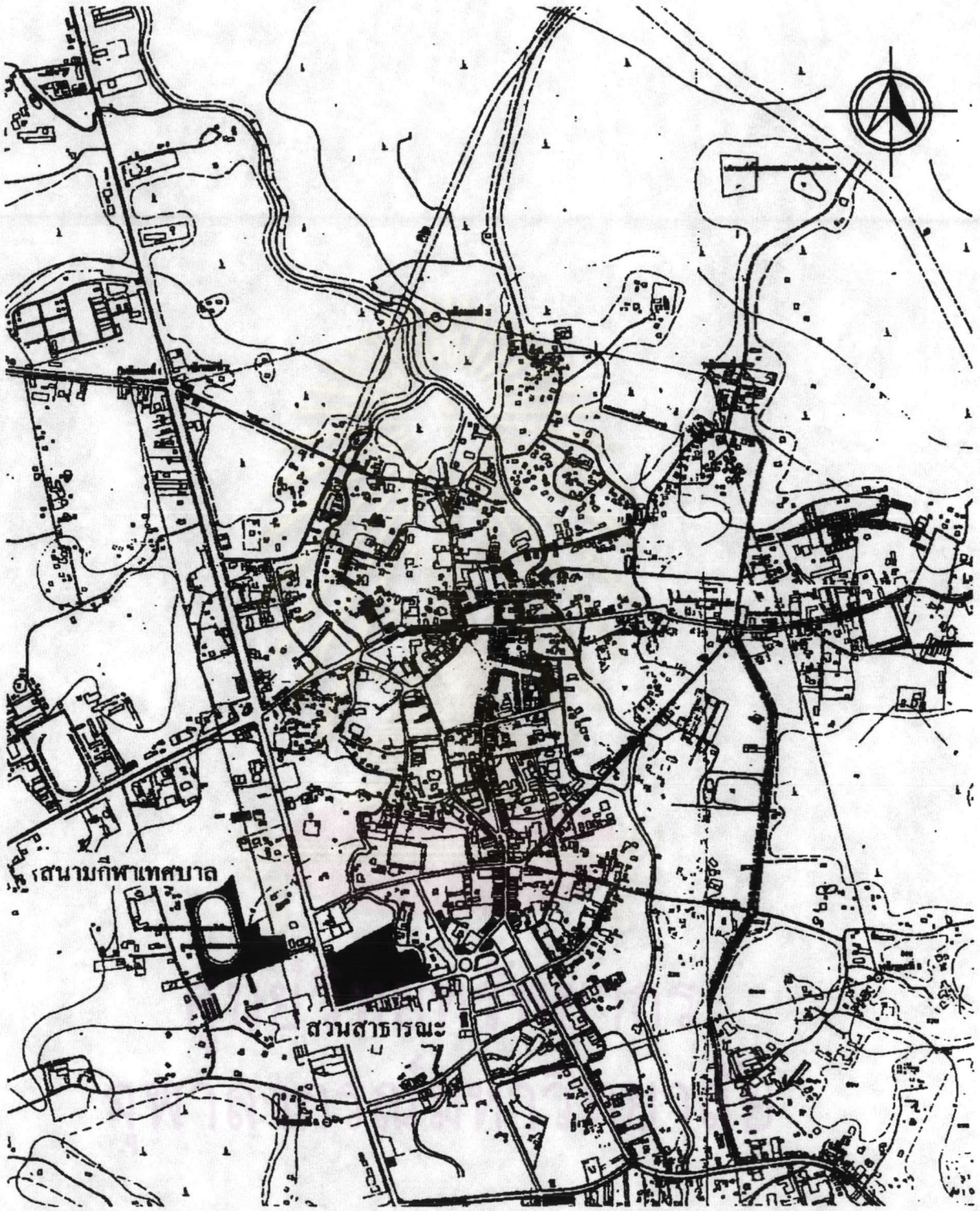
แผนที่ที่ ง.8

แผนที่เทศบาลเมืองพนัสนิคม

แสดง ตลาดเทศบาล

มาตราส่วน 1 : 10000

0 100 300 600



แผนที่ที่ ง.9

แผนที่เทศบาลเมืองพนัสนิคม

แสดง สนามกีฬาและสวนสาธารณะ

มาตราส่วน 1 : 10000

0 100 300 600

4.1.4 ลักษณะการเปลี่ยนแปลงขนาดของการใช้ที่ดินจากปี พ.ศ. 2523 ถึง พ.ศ. 2538 ซึ่งมีลักษณะของการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินในแต่ละประเภทดังนี้คือ

- ที่พักอาศัย มีอัตราการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินจากปี พ.ศ. 2523 ถึงปี พ.ศ. 2538 เพิ่มขึ้น 34.60 ไร่ต่อปี หรือคิดเป็นร้อยละ 8.18 ของพื้นที่ที่พักอาศัย

- พาณิชยกรรม มีอัตราการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินจากปี พ.ศ. 2523 ถึงปี พ.ศ. 2538 เพิ่มขึ้น 0.93 ไร่ต่อปี หรือคิดเป็นร้อยละ 0.83 ของพื้นที่พาณิชยกรรม

- สถานที่ราชการ มีอัตราการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินจากปีพ.ศ. 2523 ถึงปี พ.ศ. 2538 เพิ่มขึ้น 0.25 ไร่ต่อปี หรือคิดเป็นร้อยละ 0.49 ของพื้นที่สถานที่ราชการ

- อุตสาหกรรม มีอัตราการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินจากปี พ.ศ. 2523 ถึงปี พ.ศ. 2538 เพิ่มขึ้น 0.53 ไร่ต่อปี หรือคิดเป็นร้อยละ 0.78 ของพื้นที่อุตสาหกรรม

- ค้าขายไม่มีผู้พักอาศัย มีอัตราการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินจากปี พ.ศ. 2523 ถึงปี พ.ศ. 2538 เพิ่มขึ้น 0.04 ไร่ต่อปี หรือคิดเป็นร้อยละ 0.91 ของพื้นที่ค้าขายไม่มีผู้พักอาศัย

- สวนสาธารณะและสนามกีฬา มีอัตราการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินจากปี พ.ศ. 2523 ถึงปี พ.ศ. 2538 เพิ่มขึ้น 0.10 ไร่ต่อปี หรือคิดเป็นร้อยละ 0.61 ของพื้นที่สวนสาธารณะและสนามกีฬา

- ถนน ซอย คลองและบึง มีอัตราการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินจาก ปีพ.ศ. 2523 ถึงปี พ.ศ. 2538 เพิ่มขึ้น 0.60 ไร่ต่อปี หรือคิดเป็นร้อยละ 0.65 ของพื้นที่ถนน ซอย คลองและบึง

- ที่ว่างไม่มีประโยชน์ มีอัตราการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินจากปี พ.ศ. 2523 ถึงปี พ.ศ. 2538 ลดลง 3.43 ไร่ต่อปี หรือคิดเป็นร้อยละ 1.69 ของพื้นที่ที่ว่างไม่มีประโยชน์

- เกษตรกรรม มีอัตราการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินจากปี พ.ศ. 2523 ถึงปี พ.ศ. 2538 ลดลง 33.63 ไร่ต่อปี หรือคิดเป็นร้อยละ 3.61 ของพื้นที่เกษตรกรรม

จากข้อมูลที่ศึกษาการเปลี่ยนแปลงขนาดของการใช้ที่ดินในปี พ.ศ. 2523 และปี พ.ศ. 2538 พบว่า การใช้ที่ดินประเภทที่พักอาศัยมีพื้นที่เพิ่มสูงสุดถึง 34.60 ไร่ต่อปี หรือคิดเป็นร้อยละ 8.18 ของพื้นที่ที่พักอาศัย โดยพบว่าการใช้ที่ดินประเภทเกษตรกรรมมีอัตราการเปลี่ยนแปลงลดลง 33.63 ไร่ต่อปี หรือคิดเป็นร้อยละ 3.61 ของพื้นที่เกษตรกรรม

ดังนั้น จึงอาจสรุปได้ว่าการขยายตัวของเทศบาลเมืองพนัสในช่วงปี พ.ศ. 2523 ถึงปี พ.ศ. 2538 การใช้ที่ดินของประเภทที่พักอาศัย พาณิชกรรม มีบทบาทสำคัญในการกำหนดทิศทางการขยายตัวเมือง ส่วนการใช้ที่ดินในประเภทเกษตรกรรมในปัจจุบันนี้ ได้ลดบทบาทลง เนื่องจากที่อยู่อาศัยได้สขยายเข้าไปแทนที่

4.1.5 ทิศทางการขยายตัวของเมืองในอนาคต

ในการศึกษาทิศทางการขยายตัวของเทศบาลเมืองพนัสนิคมในอนาคต ได้ทำการศึกษาทิศทางการขยายตัวของเมืองในอดีตและการคาดการณ์การใช้ที่ดินของเมืองในอนาคต เป็นข้อมูลพื้นฐานในการวิเคราะห์ถึงทิศทางการขยายตัวของเมืองในอนาคต ดังนั้นในการศึกษาครั้งนี้จึงมีขั้นตอนการศึกษา
ดังต่อไปนี้

- ทิศทางการขยายตัวของเมืองในอดีต
- การคาดการณ์การใช้ที่ดินของเมืองในอนาคต

4.1.5.1 ทิศทางการขยายตัวของเมืองในอดีต

จากข้อมูลที่ได้ทำการศึกษาในเรื่องของการตั้งถิ่นฐานของเมืองในอดีตและลักษณ์ของการใช้ที่ดินในเขตเทศบาลเมืองพนัสนิคม ทำให้ทราบถึงทิศทางการขยายตัวของเทศบาลเมืองพนัสนิคมในอดีต ดังนี้คือ

1. ทิศทางการขยายตัวของเมืองในช่วงเริ่มแรก เริ่มต้นจากชุมชนตลาดสดเทศบาล 1 ถนนเมืองเก่า ซึ่งเป็นชุมชนดั้งเดิมทางด้านทิศเหนือของเทศบาล ขยายตัวลงมาทางด้านทิศใต้สองฟากถนนศรีกุญชร จนมาถึงถนนศรีจารุสัมพันธ์ ตลาดสดเทศบาล 2 และ 3โดยมีลักษณะของการใช้ที่ดินดังนี้คือ

- บริเวณตลาดสดเทศบาล 1 ถนนเมืองเก่า ถนนศรีกุญชร ที่เป็นชุมชนดั้งเดิม เป็นบริเวณย่านใจกลางเมือง ในปัจจุบันเป็นที่ตั้งของย่านพาณิชยกรรม
- บริเวณทางด้านทิศตะวันตกของเทศบาล เป็นที่ตั้งของศูนย์ราชการ
- บริเวณตลาดสดเทศบาล 3 ตลาดสดเทศบาล 3 ถนนศรีจรุสัมพันธ์ เป็นที่ตั้งของย่านพาณิชยกรรมใหม่

4.1.5.2 การคาดการณ์การใช้ที่ดินในอนาคต

ในการศึกษาการคาดการณ์การใช้ที่ดินของเทศบาลเมืองพนัสนิคมในอนาคต ได้ใช้ข้อมูลการใช้ที่ดินในปี พ.ศ.2523 และปี พ.ศ. 2538 เป็นข้อมูลพื้นฐานในการศึกษาการคาดการณ์การใช้ที่ดินในอีก 10 ปีข้างหน้า คือปี พ.ศ. 2548 ว่ามีขนาดการใช้ที่ดินในแต่ละประเภทเปลี่ยนแปลงอย่างไร ซึ่งจะเป็นข้อมูลพื้นฐานในการวิเคราะห์ถึงทิศทางการขยายตัวของเมืองในอนาคต

จากข้อมูลที่ได้จากการคาดการณ์การใช้ที่ดิน ภายในเขตเทศบาลเมืองพนัสนิคม ปี พ.ศ. 2548 มีขนาดของการใช้ที่ดินในแต่ละประเภทดังต่อไปนี้

- ย่านที่พักอาศัย

มีการใช้ที่ดินทั้งหมดประมาณ 1,288 ไร่ หรือคิดเป็นร้อยละ 67.79 ของพื้นที่ทั้งหมดที่อยู่ภายในเขตเทศบาล

- ย่านพาณิชยกรรม

มีการใช้ที่ดินทั้งหมดประมาณ 130.33ไร่ หรือคิดเป็นร้อยละ 6.86 ของพื้นที่ทั้งหมดที่อยู่ภายในเขตเทศบาล

- สถานที่ราชการ

มีการใช้ที่ดินทั้งหมดประมาณ 58.53 ไร่ หรือคิดเป็นร้อยละ 3.08 ของพื้นที่ทั้งหมดที่อยู่ภายในเขตเทศบาล

- ย่านอุตสาหกรรม

มีการใช้ที่ดินทั้งหมดประมาณ 81.33 ไร่ หรือคิดเป็นร้อยละ 4.28 ของพื้นที่ทั้งหมดที่อยู่ภายในเขตเทศบาล

- ย่านค้าขายไม่มีผู้พักอาศัย

มีการใช้ที่ดินทั้งหมดประมาณ 5.04 ไร่ หรือคิดเป็นร้อยละ 0.28 ของพื้นที่ทั้งหมดที่อยู่ภายในเขตเทศบาล

- สวนสาธารณะและสนามกีฬา

มีการใช้ที่ดินทั้งหมดประมาณ 19.00 ไร่ หรือคิดเป็นร้อยละ 1.00ของพื้นที่ทั้งหมดที่อยู่ภายในเขตเทศบาล

- ถนน ซอย คลองและบึง

มีการใช้ที่ดินทั้งหมดประมาณ 108.00 ไร่ หรือคิดเป็นร้อยละ 5.68 ของพื้นที่ทั้งหมดที่อยู่ภายในเขตเทศบาล

- ที่ว่างไม่ใช้ประโยชน์

มีการใช้ที่ดินทั้งหมดประมาณ 117.67 ไร่ หรือคิดเป็นร้อยละ 6.19 ของพื้นที่ทั้งหมดที่อยู่ภายในเขตเทศบาล

- เกษตรกรรม

มีการใช้ที่ดินทั้งหมดประมาณ 91.73 ไร่ หรือคิดเป็นร้อยละ 4.83 ของพื้นที่ทั้งหมดที่อยู่ภายในเขตเทศบาล

ผลจากการศึกษา การคาดการณ์การใช้ที่ดินภายในเขตเทศบาลเมืองพนัสนิคมในปี พ.ศ. 2548 พบว่า การใช้ที่ดินในประเภทที่พักอาศัย มีการใช้ที่ดินสูงสุดถึง 1,288 ไร่ หรือคิดเป็นร้อยละ 67.79 ของพื้นที่ทั้งหมดที่อยู่ภายในเขตเทศบาล รองลงมาคือ การใช้ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม ถนน ซอย คลองและบึง และเกษตรกรรมมีการใช้ที่ดินทั้งหมดประมาณ 130.33, 108.00 และ 91.73 หรือคิดเป็นร้อยละ 6.86, 6.19 และ 5.68 ของพื้นที่ทั้งหมดที่อยู่ภายในเขตเทศบาล ตามลำดับ

การศึกษาทิศทางการขยายตัวของเทศบาลเมืองพนัสนิคมในอนาคต ด้วยการศึกษาข้อมูลการขยายของเมืองในอดีตจนถึงปัจจุบัน และการคาดการณ์การใช้ที่ดินของเมืองในอนาคต มาเป็นข้อมูลพื้นฐานในการวิเคราะห์ทิศทางการขยายตัวของเมืองในอนาคต

ดังนั้น จึงอาจสรุปทิศทางการขยายตัวของเทศบาลเมืองพนัสนิคม ในปี พ.ศ. 2548 จะมีการขยายตัวอย่างมากโดยเฉพาะที่พักอาศัยและพาณิชยกรรมเป็นส่วนใหญ่ โดยมีทิศทางการขยายตัวออกจากเมืองไปทุกทิศทุกทางตามแนวของถนนสายหลัก ๆ ได้แก่ ถนนสุขประยูร ถนนจารุวรสัมพันธ์ ถนนเมืองเก่า และถนนศรีกุญชร ดังนี้คือ

- ทางด้านทิศเหนือของเมือง ตามแนวถนนสุขประยูร (ทางไปอำเภอเมืองฉะเชิงเทรา) การใช้ที่ดินในบริเวณนี้มีแนวโน้มการขยายตัวเป็นที่พักอาศัยและพาณิชยกรรม ตามแนวถนนบุ่งคล้ามีแนวโน้มเป็นที่พักอาศัยและหมู่บ้านจัดสรร
- ทางด้านทิศตะวันออกของเมือง ตามแนวถนนเมืองเก่า การใช้ที่ดินในบริเวณนี้ มีแนวโน้มเป็นที่พักอาศัย
- ทางด้านทิศตะวันตกของเมือง ตามแนวถนนสุขประยูร (ทางไปอำเภอเมืองชลบุรี) การใช้ที่ดินในบริเวณนี้ มีแนวโน้มการขยายตัวเป็นพาณิชยกรรม
- ทางด้านทิศใต้ของเมือง ตามแนวถนนศรีกุญชรการใช้ที่ดินในบริเวณนี้มีแนวโน้มการขยายตัวเป็นที่พักอาศัยและพาณิชยกรรม ถนนจารุวร มีแนวโน้มเป็นที่พักอาศัย
- ย่านค้าขายไม่มีผู้พักอาศัย มีการใช้ที่ดินทั้งหมดประมาณ 5.40 ไร่ หรือคิดเป็นร้อยละ 0.28 ของพื้นที่ทั้งหมดที่อยู่ภายในเขตเทศบาล
- สวนสาธารณะและสนามกีฬา มีการใช้ที่ดินทั้งหมดประมาณ 19.00 ไร่ หรือคิดเป็นร้อยละ 1.00 ของพื้นที่ทั้งหมดที่อยู่ภายในเขตเทศบาล
- ถนน ซอย คลอง และบึง มีการใช้ที่ดินทั้งหมดประมาณ 108.00 ไร่ หรือคิดเป็นร้อยละ 5.68 ของพื้นที่อยู่ภายในเขตเทศบาล

- ว่างไม่ใช้ประโยชน์มีการใช้ที่ดินทั้งหมดประมาณ 117.67 ไร่ หรือคิดเป็นร้อยละ 6.19 ของพื้นที่ทั้งหมดที่อยู่ภายเขตเทศบาล

- เกษตรกรรม มีการใช้ที่ดินทั้งหมดประมาณ 91.73 ไร่ หรือคิดเป็นร้อยละ 4.83 ของพื้นที่ทั้งหมดที่อยู่ภายในเขตเทศบาล

ผลจากการศึกษาการคาดการณ์การใช้ที่ดิน ภายในเขตเทศบาลเมืองพนัสนิคม ในปี พ.ศ. 2548 พบว่าการใช้ที่ดินในประเภทที่พักอาศัย มีการใช้ที่ดินสูงสุดถึง 1,288 ไร่ หรือคิดเป็นร้อยละ 67.79 ของพื้นที่ทั้งหมดที่อยู่ภายในเขตเทศบาล รองลงมาคือ การใช้ที่ดินประเภทพาณิชกรรม ถนน ซอย คลอง และบึง และมีการใช้ที่ดินทั้งหมดประมาณ 130.33, 108.00 และ 91.73 ไร่ หรือคิดเป็นร้อยละ 6.86, 6.19, 5.68 และ 4.83 ของพื้นที่ทั้งหมดที่อยู่ภายในเขตเทศบาล ตามลำดับ

จากการศึกษาทิศทางการขยายตัวของเทศบาลเมืองพนัสนิคมในอนาคต ด้วยการศึกษาข้อมูล การขยายตัวของเมืองในอดีตจนถึงปัจจุบัน และการคาดการณ์ใช้ที่ดินของเมืองในอนาคตมาเป็นข้อมูลพื้นฐาน ในการวิเคราะห์ทิศทางการขยายตัวของเมืองในอนาคต

ดังนั้น จึงอาจสรุปทิศทางการขยายตัวของเทศบาล เมืองพนัสนิคม ใน ปี พ.ศ. 2548 จะมีการขยายตัวอย่างมากโดยเฉพาะที่พักอาศัยและพาณิชยกรรมเป็นส่วนใหญ่ โดยมีทิศทางการขยายตัวออกจากเมืองไปทุกทิศทางตามแนวของถนนสายหลักๆ ได้แก่ ถนนสุขประยูร, ถนนจารุวร, ถนนเมืองเก่า และถนนศรีกุญชร ดังนี้คือ

- ทางด้านทิศเหนือของเมือง ตามแนวถนนสุขประยูร (ตอนไปอำเภอเมืองฉะเชิงเทรา) การใช้ที่ดินในบริเวณนี้มีแนวโน้มขยายตัวเป็นที่พักอาศัย และพาณิชยกรรม ตามแนวถนนบุ่งคล้า มีแนวโน้มเป็นที่พักอาศัย และหมู่บ้านจัดสรร

- ทางด้านทิศตะวันออกของเมือง ตามแนวถนนเมืองเก่า การใช้ที่ดินในบริเวณนี้ มีแนวโน้มขยายตัวเป็นที่พักอาศัย

- ทางด้านทิศตะวันตกของเมือง ตามแนวถนนสุขประยูร (ตอนไปอำเภอเมืองชลบุรี) การใช้ที่ดินในบริเวณนี้ มีแนวโน้มขยายตัวเป็น พาณิชยกรรม

- ทางด้านทิศใต้ของเมือง ตามแนวถนนศรีกุญชร การใช้ที่ดินในบริเวณนี้ มีแนวโน้มขยายตัวเป็นที่พักอาศัย และพาณิชยกรรม ถนนจารุวร มีแนวโน้มเป็นที่พักอาศัย

4.1.6 ปัจจัยที่มีผลต่อการขยายตัวของเมือง

ในการศึกษาปัจจัยที่มีผลต่อการขยายตัวของเมืองของเทศบาล เมืองพนัสนิคม ได้ทำการศึกษา ดังนี้คือ

- ปัจจัยที่มีผลส่งเสริมการขยายตัวของเทศบาลเมืองพนัสนิคม
- ปัจจัยที่เป็นข้อจำกัดในการขยายตัวของเทศบาลเมืองพนัสนิคม

4.1.6.1 ปัจจัยที่มีผลส่งเสริมการขยายตัวของเทศบาล เมืองพนัสนิคม

มีปัจจัยสำคัญ ๆ ในการส่งเสริมการขยายตัวของเมือง คือ สักษณะทางด้านประชากร ลักษณะทางด้านเศรษฐกิจ ระบบสาธารณูปโภค สาธาณูปการ นโยบายรัฐบาล และราคาที่ดิน ซึ่งมีรายละเอียด ดังนี้คือ

1) ลักษณะทางประชากร

การขยายตัวของประชากรในเขตเทศบาลเมืองพนัสนิคม นับได้ว่าเป็นปัจจัยที่มีความสำคัญต่อการขยายตัวของเมือง จากข้อมูลที่ได้ทำการศึกษาพบว่าในปัจจุบันเทศบาลเมืองพนัสนิคม มีประชากรทั้งสิ้น 12,279 คน ความหนาแน่นของประชากรในเขตเทศบาลเฉลี่ยโดยประมาณ 4,811.23 คนต่อตารางกิโลเมตร จะเห็นได้ว่า ภายในเขตเทศบาลเมืองพนัสนิคม มีความหนาแน่นของประชากร โดยรวมมาก เมื่อเปรียบเทียบกับพื้นที่ใกล้เคียง จึงทำให้เมืองมีการขยายพื้นที่การอยู่อาศัยออกไปในเขตเทศบาลและมีความต้องการที่พักอาศัยเพิ่มสูงขึ้น รวมทั้งมีความต้องการพื้นที่เพื่อประกอบกิจกรรมทางด้านพาณิชยกรรม สาธารณูปโภค สาธารณูปการ เพิ่มมากขึ้น

และเมื่อทำการศึกษาข้อมูลที่ได้จากการคาดการณ์ประชากร ภายในปี พ.ศ.2548 พบว่าประชากรที่อาศัยอยู่ภายในเขตเทศบาลเมืองพนัสนิคม มีจำนวนถึง 13,112 คน มีความหนาแน่นของประชากรโดยรวมประมาณ 4,750.72 คน ซึ่งชี้ให้เห็นถึงอนาคตข้างหน้าว่าการขยายตัวของเทศบาลเมืองพนัสนิคม จะได้รับอิทธิพลอย่างมากจากการเพิ่มประชากรภายในเขตเทศบาล เนื่องจากพื้นที่ภายในเขตเทศบาลมีอย่างจำกัด แต่จำนวนประชากรที่อาศัยอยู่ภายในเมืองสูงขึ้น ดังนั้น การขยายตัวของประชากร จึงเป็นปัจจัยที่สำคัญต่อการขยายตัว ของเทศบาลเมืองพนัสนิคม (ดูตารางที่ 4.2)

2) ลักษณะทางด้านเศรษฐกิจ

ในปัจจุบันเทศบาลเมืองพนัสนิคม มีการขยายตัวทางด้านเศรษฐกิจไม่มากนัก โดยดูจากขยายตัวของการใช้ที่ดินในเชิงพาณิชยกรรมในอดีต จนถึงปัจจุบันพบว่า ในปี

พ.ศ.2523 มีการใช้ที่ดินประมาณ 107 ไร่ ในปี พ.ศ. 2538 มีการใช้ที่ดินประมาณ 121 ไร่ คิดเป็นอัตราการเจริญเติบโตโดยรวมประมาณร้อยละ 0.87 ของพื้นที่ทั้งหมดที่อยู่ภายในเขตเทศบาล เนื่องจากสถานประกอบกิจการค้า และบริการส่วนใหญ่ กระจุกตัวอยู่ในเขตเทศบาล และอยู่กันอย่างหนาแน่นเรียงรายตลอดสองข้างทางของถนนศรีกุญชร โดยเฉพาะอย่างยิ่งบริเวณช่วงที่ผ่านย่านใจกลางเมืองพนัสนิคม

แต่ก็ทำให้การขยายตัวของเมือง กระจายตัวอยู่อย่างหนาแน่นในบริเวณที่พาณิชยกรรมขยายตัวไป

3) ระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการ

การบริการทางด้านสาธารณูปโภค สาธารณูปการ ภายในเขตเทศบาลเมืองพนัสนิคม มีการขยายพื้นที่ในการให้บริการเพิ่มขึ้นอย่างมาก เช่น การปรับปรุงสภาพผิวจราจรในถนนในเขตเทศบาล การวางท่อระบายน้ำครอบคลุมพื้นที่ทั้งเขตเทศบาล การบำบัดน้ำเสียที่มีประสิทธิภาพ การป้องกันน้ำท่วมโดยการสร้างเขื่อนในคลองห้วยอีแขก และคลองห้วยน้อย นอกจากนี้ยังมีระบบการให้บริการทางด้านไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ครอบคลุมพื้นที่เมืองทั้งหมด และจากการศึกษาข้อมูลการใช้ที่ดินประเภทสาธารณูปโภค สาธารณูปการ ในเขตเทศบาลเมืองพนัสนิคม พบว่าในปี พ.ศ. 2523 มีการใช้ที่ดินประมาณ 52.20 ไร่ และในปี พ.ศ. 2538 มีการใช้ที่ดินประมาณ 56 ไร่ จะเห็นว่า การใช้ที่ดินในเชิงสาธารณูปโภค สาธารณูปการ ในปัจจุบันมีการใช้ที่ดินคิดเป็นร้อยละ 2.95 ของการใช้ที่ดินทั้งหมดที่อยู่ภายในเขตเทศบาล

ดังนั้นจึงอาจสรุปได้ว่าการบริการทางด้านสาธารณูปโภค สาธารณูปการในเขตเทศบาลเมืองพนัสนิคม มีขอบเขตการให้บริการครอบคลุมพื้นที่ได้ทั้งหมด ซึ่งแสดงให้เห็นว่า ระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการ มีบทบาทสำคัญในการส่งเสริมให้เมืองมีการขยายตัวออกไปยังพื้นที่รอบนอก

4) นโยบายของเขตเทศบาล

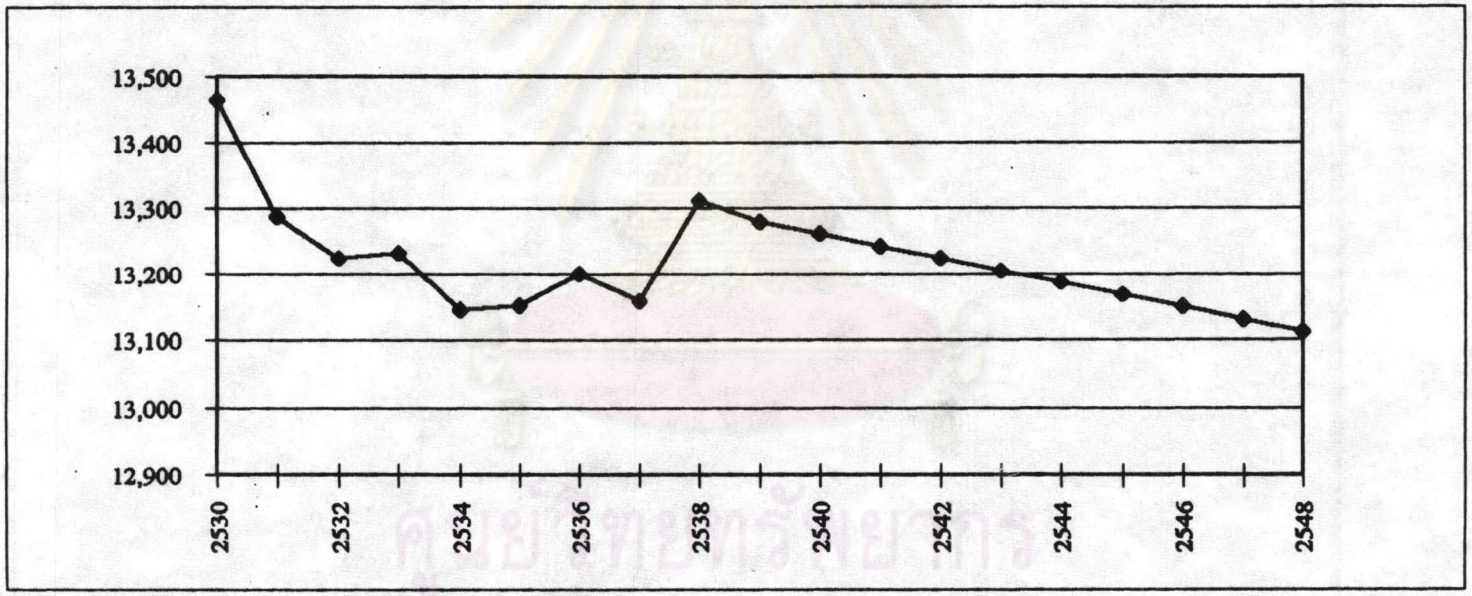
จากการศึกษาและวิเคราะห์ระบบชุมชนภายใน จังหวัดชลบุรี พบว่าเทศบาลเมืองพนัสนิคมเป็นศูนย์กลางชุมชนอันดับที่ 2 โดยทำหน้าที่เป็นศูนย์กลางพาณิชยกรรมและบริการตลอดจนเป็นตลาดกลางทางด้านการเกษตร และเครื่องจักสานของพื้นที่เกษตรโดยรอบในอำเภอพนัสนิคม อำเภอพานทอง อำเภอบ่อทอง และพื้นที่บางส่วนในจังหวัดฉะเชิงเทรา

ในปี พ.ศ. 2540 ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 315 (ถนนสุขประยูร) จากอำเภอเมืองชลบุรี ผ่านอำเภอพนัสนิคม ไปอำเภอเมืองฉะเชิงเทรา และทางหลวงจังหวัดหมายเลข 3284 จากอำเภอพนัสนิคมไปตำบลหนองชาก อำเภอบ้านบึง ได้รับงบประมาณก่อสร้าง

ตารางที่ ง.1 การคาดการณ์ประชากร ปี 2539 - 2548

ปี พ.ศ.	2530	2531	2532	2533	2534	2535	2536	2537	2538	2539	2540	2541	2542	2543	2544	2545	2546	2547	2548
จำนวนประชากร	13,465	13,287	13,223	13,231	13,144	13,151	13,199	13,157	13,311	13,279	13,260	13,242	13,223	13,205	13,186	13,167	13,149	13,130	13,112

แผนภูมิที่ ง.1 การคาดการณ์ประชากร ปี 2539 - 2548



ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ขยายช่องทางการจราจร จาก 2 ช่องทางเป็น 4 ช่องทางจราจร ซึ่งเมื่อการก่อสร้างเสร็จสิ้นแล้ว ปริมาณรถที่มาจากกรุงเทพมหานคร สายสุวินทวงศ์ (มีนบุรี-ฉะเชิงเทรา) ที่จะผ่านไปยังอำเภอเมืองชลบุรี (ถนนสุขประยูร) และผ่านไปยังอำเภอบ้านบึง จังหวัดชลบุรี (ทางหลวงจังหวัดหมายเลข 3284) และผ่านไปยังอำเภอแกลง จังหวัดระยอง (ถนนสายบ้านบึง-แกลง) ซึ่งปัจจุบันกำลังก่อสร้างเป็นถนนที่มีผิวจราจร 4 ช่องทางจราจร มีจำนวนมาก

ดังนั้นจึงสรุปได้ว่า นโยบายของรัฐบาลทำให้เมืองมีการขยายตัวมากขึ้นโดยไปตามแนวถนนสายหลัก เช่น ถนนจารุวร ถนนสุขประยูร เป็นต้น

5) ราคาประเมินที่ดิน

จากการศึกษา พบว่าราคาประเมินที่ดินที่สูงที่สุดอยู่บริเวณถนนเมืองเก่า ถนนศรีกุญชร ระยะ 40 เมตร ราคาประเมินาที่ดินตารางวาละ 35,000 บาท (ไร่ละ 14 ล้านบาท) ต่ำสุดราคาประเมินตารางวาละ 1,000 บาท ซึ่งที่ดินอยู่บริเวณทางด้านทิศตะวันออกของเทศบาล ใกล้กับถนนเซียนซือ

ในโซนที่ราคาประเมินสูงสุดจะเป็นย่านการค้าและบริการ และราคาที่ดินจะลดต่ำลงเรื่อย ๆ เมื่อหากจากศูนย์กลางของเมืองจนมาถึงราคาที่ดินที่ต่ำสุดจะเป็นที่เกษตรกรรม

ดังนั้นจึงสรุปได้ว่าราคาประเมินที่ดิน มีบทบาทสำคัญในการขยายตัวของเมืองออกไป (ดูแผนที่ที่ 4.10)

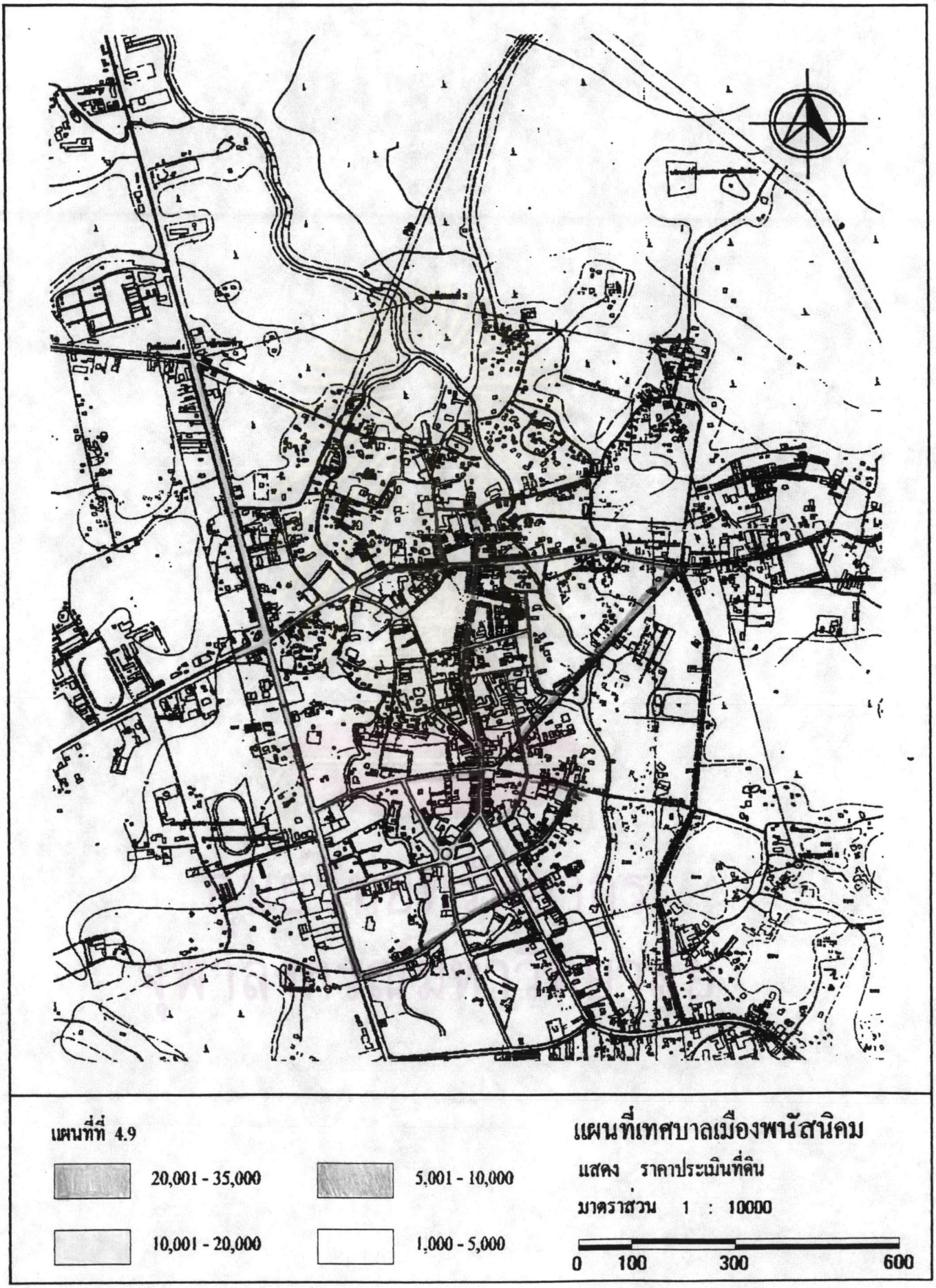
4.1.6.2 ปัจจัยที่เป็นข้อจำกัดในการขยายตัวของเทศบาลเมืองพนัสนิคม

มีปัจจัยต่าง ๆ ดังนี้

1. การปกครองท้องถิ่นรูปแบบอื่น คือ องค์การบริหารส่วนตำบล (อบต.) เนื่องจากพื้นที่ เทศบาลเมืองพนัสนิคม มีเขตการปกครองเพียงตำบลเดียวคือ ตำบลพนัสนิคม มีพื้นที่ประมาณ 2.76 ตารางกิโลเมตร ซึ่งปัจจุบันการใช้ที่ดินบางส่วนก็ขยายจนเต็มพื้นที่และเลยออกไปจากเขตเทศบาลแล้ว เช่น ถนนเมืองเก่าด้านทิศตะวันออก ถนนศรีกุญชรด้านทิศใต้ ถนนสุขประยูรทางด้านทิศเหนือ และทิศตะวันตก และทิศตะวันตกถนนจารุวรทางด้านทิศใต้ ทางเทศบาลเมืองพนัสนิคมมีโครงการที่จะขยายเขตเทศบาล เพื่อครอบคลุมพื้นที่ที่กล่าวมานี้ โดยได้เสนอไปที่กรมการปกครอง กระทรวงมหาดไทย แต่ไม่ได้รับการพิจารณาเนื่องจากพื้นที่ดังกล่าวกำลังจะถูกจัดตั้งเป็นองค์การบริหารส่วนตำบล (อบต.)

2. แนวธรรมชาติ คือ คลองห้วยอีแขก และคลองห้วยน้อย จากการศึกษาพบว่า ศูนย์กลางของเมืองที่เป็นย่านการค้า และบริการ ซึ่งอยู่ระหว่างคลองทั้งสองเมื่อขยายตัวไปเจอคลองทั้งสองด้านก็หยุดการใช้ที่ดินประเภทนั้นทันที ยังทำให้ที่ดินระหว่างคลองทั้งสองมีการใช้ที่ดินเต็มพื้นที่และหนาแน่น

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย


แผนที่ที่ 4.9
20,001 - 35,000
5,001 - 10,000
10,001 - 20,000
1,000 - 5,000
แผนที่เทศบาลเมืองพนัสนิคม
แสดง ราคาประเมินที่ดิน
มาตราส่วน 1 : 10000
0 100 300 600