



การใช้ที่ดินของเทศบาลตำบลบ้านบึง

"บ้านบึง" เป็นชุมชนเก่าแก่ชุมชนหนึ่งในจังหวัดชลบุรี มีการเจริญเติบโตสืบต่อมายาวนาน มีวิวัฒนาการจากชุมชนเกษตรมาเป็นชุมชนเมือง ลักษณะของการเติบโตและการขยายตัวของชุมชนเมืองเกิดขึ้นอย่างช้า ๆ และรูปแบบของการใช้ประโยชน์ที่ดินจากอดีตถึงปัจจุบันมีการเปลี่ยนแปลงไม่มากนัก โดยลักษณะการเติบโตของชุมชนเมืองจะเป็นการเติบโตแบบขาดการวางแผนการใช้ที่ดิน จากลักษณะการเติบโตดังกล่าว จะส่งผลให้กิจกรรมต่าง ๆ ภายในชุมชนเกิดขึ้นอย่างไม่เป็นระเบียบกระจัดกระจายและปะปนกัน เช่น โรงงานอุตสาหกรรมไปตั้งอยู่ในแหล่งที่พักอาศัยซึ่งย่อมจะก่อให้เกิดมลภาวะแก่ประชาชนที่พักอาศัยอยู่ในบริเวณดังกล่าว เป็นต้น นอกจากนี้ การให้บริการระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการแก่ประชาชนในพื้นที่ต้องลงทุนสูง ซึ่งจะให้ผลไม่คุ้มค่าในการลงทุน และประการสำคัญสำหรับชุมชนที่ขาดการวางแผนการใช้ที่ดิน เช่นชุมชนบ้านบึงนั้น จะเป็นเมืองที่ไม่ได้มีการเตรียมพื้นที่เพื่อรองรับกิจกรรมต่าง ๆ ที่จะเกิดขึ้นกับเมืองในอนาคต

ดังนั้นการพัฒนาหรือการวางแผนการใช้ที่ดินให้เหมาะสมกับชุมชนในอนาคตนั้น นอกจากจะต้องศึกษาถึงสภาพทางภูมิศาสตร์ เศรษฐกิจ สังคม และประชากรแล้ว จำเป็นต้องมีการศึกษาในรายละเอียดของรูปแบบการใช้ที่ดินตั้งแต่อดีตถึงปัจจุบัน เพื่อให้ทราบถึงวิวัฒนาการของการใช้ที่ดิน อันจะเป็นแนวทางในการวางแผนการใช้ที่ดินของชุมชนเมืองบ้านบึงในอนาคตต่อไป

5.1 การตั้งถิ่นฐานและวิวัฒนาการการใช้ที่ดิน

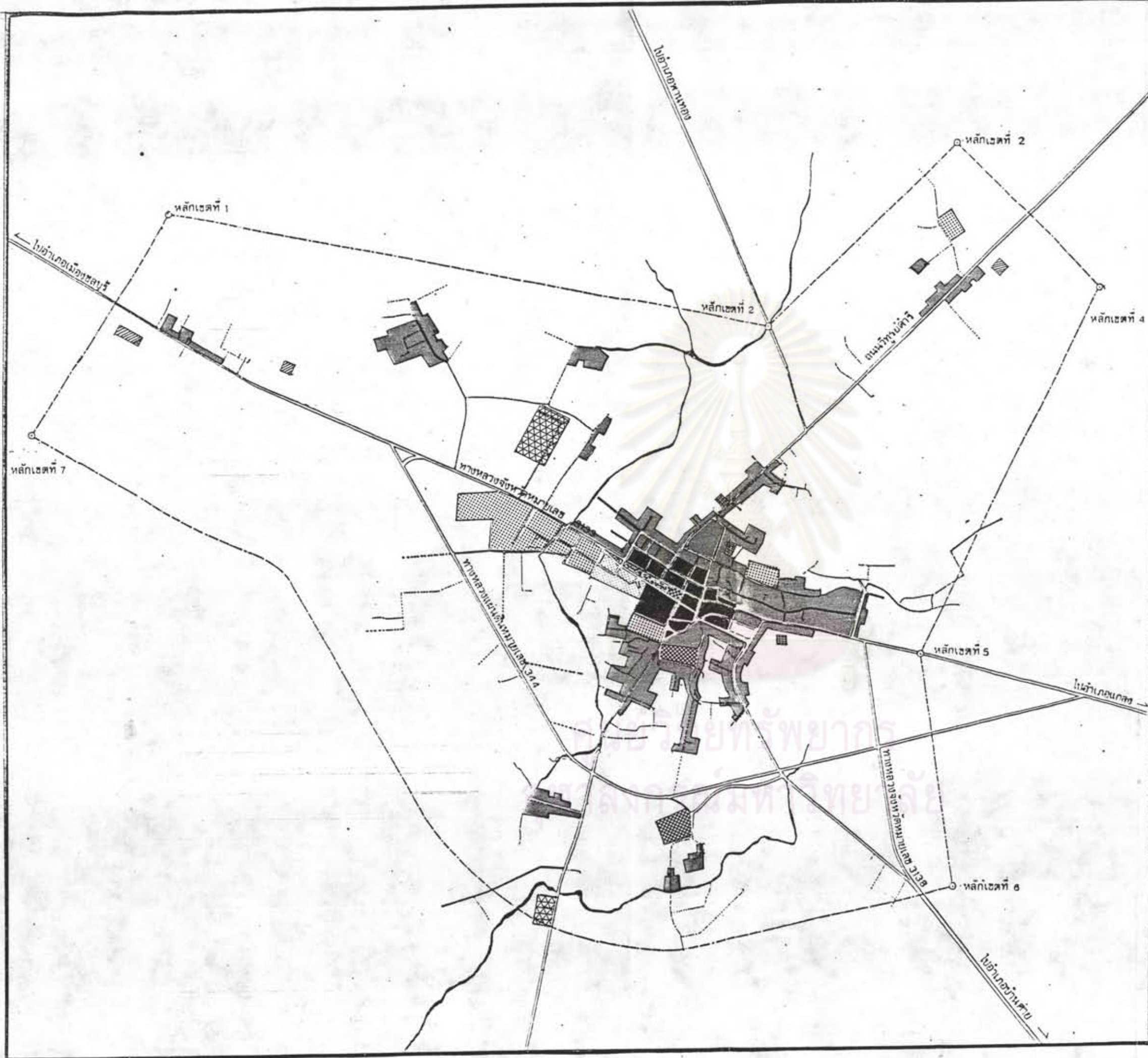
จากอดีตประมาณ 80 ปีที่ผ่านมา ชุมชนบ้านบึงเป็นเพียงชุมชนเกษตรกรรมเล็ก ๆ ชุมชนหนึ่ง ซึ่งเป็นเมืองบริวารของชุมชนเมืองปลาสรร้อย (เมืองชลบุรี) ลักษณะการตั้งถิ่นฐานของชุมชนจะมีการรวมกลุ่มอยู่ใกล้กับแหล่งน้ำ ซึ่งมีลักษณะเป็นบึงขนาดใหญ่ หลังจาก พ.ศ. 2481 ได้มีการสร้างที่ว่าการอำเภอขึ้นบริเวณด้านตะวันออกของแหล่งน้ำ เป็นผลให้ประชาชนเริ่มขยายชุมชนมาทางที่ว่าการอำเภอมากขึ้น

ต่อมาใน พ.ศ. 2512 ได้มีการสร้างเส้นทางคมนาคมเชื่อมระหว่างชุมชนบ้านบึงกับอำเภอเมือง คือทางหลวงจังหวัดหมายเลข 3133 ขึ้น ลักษณะการขยายตัวของชุมชนจึงเริ่มหันมา

เกาะตาม เส้นทางคมนาคมสายหลักมากขึ้น จนกระทั่ง พ.ศ. 2524 ก็ได้มีการสร้างทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 344 ขึ้น รูปแบบของการขยายตัวของชุมชนจึงเริ่มกระจายลงสู่ด้านใต้หรือลงไป เกาะบริเวณริมทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 344 ส่วนศูนย์กลางของชุมชนจะอยู่บริเวณหน้าที่ว่าการอำเภอมาโดยตลอดตั้งแต่อดีตจนถึงปัจจุบัน



ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

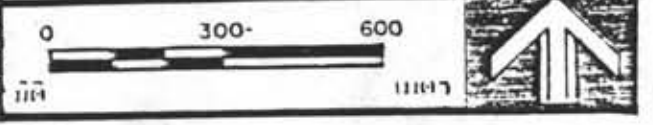


สัญลักษณ์

	การใช้ที่ดินเพื่อพักอาศัย	4.29%
	การใช้ที่ดินเพื่อพาณิชย์ยกรรม	1.36%
	การใช้ที่ดินเพื่ออุตสาหกรรม	0.55%
	การใช้ที่ดินเพื่อคลังสินค้า	0.39%
	การใช้ที่ดินเพื่อศาลากลาง	0.50%
	การใช้ที่ดินเพื่อสถานศึกษา	1.09%
	การใช้ที่ดินเพื่อสถานที่ราชการ	0.62%
	การใช้ที่ดินเพื่อสาธารณูปโภค	0.32%
	การใช้ที่ดินเพื่อนันทนาการ	0.02%
	การใช้ที่ดินเพื่อเกษตรกรรม	88.98%

ที่มา : จากกรมแผนที่ทหาร
การศึกษาเพื่อวางแผนการใช้ที่ดินเทศบาลตำบลบ้านบึง
อำเภอบ้านบึง จังหวัดชลบุรี

แสดง: การใช้ที่ดิน พ.ศ. 2524



แผนที่ 5.1

5.2 ลักษณะการใช้ที่ดิน พ.ศ. 2524-2530

5.2.1 ลักษณะการใช้ที่ดิน พ.ศ. 2524

ใน พ.ศ. 2524 ลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดินของชุมชนบ้านบึงสามารถพิจารณาออกได้เป็น 2 ประเภทหลัก คือ

- การใช้ที่ดินเพื่อการเกษตรกรรม
- การใช้ที่ดินนอกภาคเกษตรกรรม

จากพื้นที่ที่ทำการศึกษทั้งหมด 5012.50 ไร่ พบว่า พื้นที่ส่วนมากของชุมชนถูกใช้ประโยชน์เพื่อการเกษตรกรรมถึง 4,458.14 ไร่ หรือประมาณร้อยละ 88.98 ของพื้นที่ทั้งหมด โดยพื้นที่เพื่อการเกษตรดังกล่าวจะกระจายอยู่โดยรอบ โดยเฉพาะทางด้านเหนือของทางหลวงจังหวัดหมายเลข 3133 ส่วนการใช้ประโยชน์ที่ดินนอกภาคเกษตรหรือพื้นที่สิ่งปลูกสร้างอาคารซึ่งรวมถึงกิจกรรมการใช้ที่ดินนอกภาคเกษตรกรรมทุกประเภทมีพื้นที่ประมาณ 552.36 ไร่ หรือคิดเป็นร้อยละ 11.02 ของพื้นที่ทั้งหมด โดยลักษณะการใช้พื้นที่ของสิ่งปลูกสร้างอาคารจะกระจายตัวอยู่ริมสองฝั่งเส้นทางคมนาคม โดยเฉพาะบริเวณริมสองฝั่งถนนราชวรสันติ ส่วนบริเวณที่มีการกระจุกตัวของสิ่งปลูกสร้างอาคารหนาแน่นที่สุดได้แก่บริเวณหน้าตลาดสดเมืองจันทน์ และบริเวณหน้าท่าเรือบ้านบึง ส่วนลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดินนอกภาคเกษตรกรรมของชุมชนบ้านบึงนั้นจะพบว่า จะเป็นการใช้ประโยชน์เพื่อการอยู่อาศัยมากที่สุดประมาณ 215.01 ไร่ หรือร้อยละ 38.92 ของการใช้พื้นที่นอกภาคเกษตรกรรมทั้งหมด รองลงมาได้แก่การใช้ประโยชน์เพื่อการพาณิชย์กรรม ซึ่งรายละเอียดต่าง ๆ สามารถพิจารณาได้ดังนี้คือ (แผนที่ที่ 5.1)

- การใช้ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัย เป็นประเภทการใช้ที่ดินที่ใช้พื้นที่มากที่สุดประมาณ 215.01 ไร่ หรือคิดเป็นร้อยละ 38.92 ของการใช้ที่ดินนอกภาคเกษตรกรรมในเขตชุมชนเมือง ลักษณะการใช้ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยนี้จะกระจายอยู่โดยทั่วไป โดยจะมีความหนาแน่นบริเวณสองฝั่งของเส้นทางคมนาคมสายหลัก เช่น ถนนราชวรสันติ ถนนเทพประสาท ถนนวิบูลย์คำริ ซึ่งบริเวณดังกล่าวจะเป็นศูนย์กลางชุมชน เมื่อไกลจากศูนย์กลางชุมชนออกไปความหนาแน่นของการใช้ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยจะเบาบางลง

- การใช้ที่ดินประเภทพาณิชย์กรรม ในเขตชุมชนเมืองจะมีการใช้ที่ดินเพื่อการพาณิชย์กรรม ประมาณ 68.25 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 12.36 ของการใช้ที่ดินนอกภาคเกษตรกรรมในเขตชุมชนเมือง โดยจะมีความหนาแน่นบริเวณสองฝั่งถนนราชวรสันติ ซึ่งบริเวณ

ดังกล่าวจะเป็นย่านการค้าที่สำคัญที่สุดของชุมชน และลักษณะการใช้อาคารนั้นจะใช้อาคารเพื่อการค้าและอยู่อาศัยรวมกันในอาคารเดียว

- การใช้ที่ดินประเภทสถาบันราชการและสาธารณูปโภค การใช้ที่ดินประเภทนี้จะใช้พื้นที่ประมาณ 49.00 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 8.87 ของการใช้ที่ดินนอกภาคเกษตรในเขตชุมชนเมือง โดยพื้นที่เพื่อการนี้จะประกอบด้วยว่าการอำเภอ โรงพยาบาล เป็นต้น

- การใช้ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า การใช้ที่ดินประเภทนี้จะใช้พื้นที่ประมาณ 47.06 ไร่ หรือคิดเป็นร้อยละ 8.52 ของการใช้ที่ดินนอกภาคเกษตรในเขตชุมชนเมือง โดยจะเป็นพื้นที่ของโรงงานอุตสาหกรรมและคลังสินค้า ลักษณะของการอุตสาหกรรมจะมีขนาดกลางและขนาดเล็ก ซึ่งส่วนมากจะเป็นโรงงานอุตสาหกรรมต่อเนื่องทางการเกษตร เช่น โรงมันสำปะหลัง โรงสีข้าว เป็นต้น โรงงานส่วนใหญ่จะอยู่ริมถนนวิบูลย์คำริ เป็นส่วนมาก

- การใช้ที่ดินประเภทสถานการศึกษา การใช้ที่ดินประเภทสถานศึกษานี้ จะใช้พื้นที่ทั้งหมดประมาณ 54.73 ไร่ หรือคิดเป็นร้อยละ 9.91 ของการใช้ที่ดินนอกภาคเกษตรในเขตชุมชนเมือง โดยที่สถานศึกษาต่าง ๆ จะกระจายตัวอยู่โดยทั่วไปบริเวณริมเส้นทางคมนาคมสายหลัก

- การใช้ที่ดินประเภทศาสนสถาน พื้นที่ของศาสนสถานในเขตชุมชนมีพื้นที่ประมาณ 25.10 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 4.54 ของการใช้ที่ดินนอกภาคเกษตรในเขตชุมชนเมือง จะมีลักษณะการใช้ที่ดินกระจายอยู่โดยทั่วไป ศาสนสถานส่วนใหญ่จะเป็นศาลเจ้าและโรงเจ ส่วนวัดจะอยู่ทางทิศใต้ของชุมชน

- การใช้ที่ดินประเภทนันทนาการ พื้นที่เพื่อการนันทนาการมีพื้นที่ประมาณ 1.00 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 0.18 ของการใช้ที่ดินนอกภาคเกษตรกรรมในเขตชุมชนเมือง ตั้งอยู่บริเวณหน้าว่าการอำเภอบ้านบึง มีลักษณะเป็นสระน้ำและสวนหย่อม

- ถนนและซอย การใช้พื้นที่ของถนนและซอยนี้มีพื้นที่ทั้งหมดประมาณ 92.23 ไร่ หรือคิดเป็นร้อยละ 16.70 ของการใช้ที่ดินนอกภาคเกษตรในเขตชุมชนเมือง จะมีลักษณะการให้บริการกระจายอยู่โดยทั่วไปในพื้นที่

5.2.2 ลักษณะการใช้ที่ดิน พ.ศ. 2530

ลักษณะการใช้ที่ดินของเทศบาลตำบลบ้านบึงใน พ.ศ. 2530 พบว่า การใช้ที่ดินเป็น 2 ประเภทใหญ่ ๆ คือ¹ (แผนที่ที่ 5.2)

1. การใช้ที่ดินเพื่อการเกษตร 4268.28 ไร่ หรือคิดเป็นร้อยละ 85.15 ของพื้นที่ทั้งหมด
2. การใช้ที่ดินนอกการเกษตร 744.22 ไร่ หรือคิดเป็นร้อยละ 14.85 ของพื้นที่ทั้งหมด

1. การใช้ที่ดินเพื่อการเกษตร พื้นที่ที่ใช้ประโยชน์ทางด้านเกษตรในเขตเมืองเท่ากับ 4,268.28 หรือคิดเป็นร้อยละ 85.15 ของพื้นที่ทั้งหมด พื้นที่ในการทำเกษตรส่วนมากจะกระจายอยู่โดยรอบศูนย์กลางของชุมชน โดยเฉพาะทางด้านทิศเหนือและทิศตะวันออกของชุมชน ประเภทของการเกษตรส่วนมากจะใช้ปลูกพืชไร่ เช่น อ้อยน้ำตาล มันสำปะหลัง ข้าว เป็นต้น

2. การใช้ที่ดินนอกการเกษตร หรือการใช้ที่ดินที่มีการก่อสร้างอาคาร (Built-up area) ลักษณะการใช้พื้นที่ประเภทนี้จะมีความหนาแน่นบริเวณถนนราชวรสันติตัดกับถนนวิบูลย์ดารี และถนนเทพประสาท เมื่อรวมประเภทการใช้ที่ดินในเขตชุมชนทั้งหมดจะมีพื้นที่ประมาณ 744.22 ไร่ สามารถแยกรายละเอียดของกิจกรรมการใช้ที่ดินที่สำคัญได้ดังนี้ (แผนที่ที่ 5.2)

- การใช้ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัย เป็นประเภทการใช้ที่ดินที่ใช้พื้นที่มากที่สุด คือใช้พื้นที่ประมาณ 269.83 ไร่ หรือคิดเป็นร้อยละ 36.26 ของการใช้ที่ดินนอกภาคเกษตรในเขตชุมชนเมือง ลักษณะการใช้ที่ดินประเภทนี้จะกระจายอยู่โดยทั่วไปทั้งพื้นที่ โดยจะเพิ่มความหนาแน่นสูงขึ้นในเขตพักอาศัยเดิมและบริเวณเส้นทางคมนาคมสายหลัก เช่น ถนนราชวรสันติ ถนนเจดีย์อำนาจ ถนนราชวรอุทิศ เป็นต้น คิดเป็นพื้นที่ที่มีการพักอาศัยหนาแน่นประมาณ 84.4 ไร่ และเมื่อไกลจากศูนย์กลางเส้นทางคมนาคมสายหลักออกไป ความหนาแน่นของการใช้ที่ดินเพื่อการพักอาศัยจะเบาบางลง ซึ่งคิดเป็นพื้นที่อยู่อาศัยเบาบางหรือหนาแน่นน้อยประมาณ 195.6 ไร่

- การใช้ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม มีการใช้ที่ดินเพื่อการนี้ประมาณ 109.21 ไร่ หรือคิดเป็นร้อยละ 14.67 ของการใช้ที่ดินนอกภาคเกษตรในเขตชุมชนเมือง การ

¹ สำนักผังเมือง กระทรวงมหาดไทย, การใช้ที่ดินอำเภอบ้านบึง. พ.ศ. 2529.

ใช้ที่ดินประเภทนี้ส่วนใหญ่จะอยู่บริเวณสองฝั่งถนนราชวรสันติ ถนนเจดีย์อนาจร และช่วงต้นถนนเทพประสาท โดยลักษณะของอาคารพาณิชย์ส่วนมากเป็นตึกแถวและอาคารไม้ เรือนแถว ลักษณะการใช้อาคารจะใช้ทั้งเพื่อประกอบการค้าและพักอาศัย

- การใช้ที่ดินประเภทสถาบันราชการและสาธารณูปโภค การใช้ที่ดินในกิจกรรมประเภทนี้มีประมาณ 62 ไร่ หรือคิดเป็นร้อยละ 8.34 ของการใช้ที่ดินนอกภาคเกษตรในเขตชุมชนเมือง ลักษณะการใช้ที่ดินจะอยู่บนเส้นทางคมนาคมสายหลักเป็นส่วนมาก เช่น ถนนราชวรสันติ ถนนเทพประสาท ซึ่งการใช้ที่ดินประเภทนี้จะประกอบด้วยที่ว่าการอำเภอบ้านบึง โรงพยาบาล ที่ทำการประปา ที่ทำการไฟฟ้า เป็นต้น

- การใช้ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า การใช้ที่ดินประเภทนี้มีพื้นที่ประมาณ 67.00 ไร่ หรือคิดเป็นร้อยละ 9.00 ของการใช้ที่ดินนอกภาคเกษตรในเขตชุมชนเมือง โดยที่ตั้งส่วนใหญ่จะอยู่บริเวณริมถนนวิบูลย์คำร์ ถนนราชวรสันติ และถนนประชาสงเสริม ลักษณะของการใช้ที่ดินประเภทนี้แบ่งออกเป็น 2 ส่วน คือ

- พื้นที่ของโรงงานอุตสาหกรรม 42 ไร่
- พื้นที่ของโกดังเก็บสินค้า 25 ไร่

ลักษณะประเภทของโรงงานส่วนใหญ่จะเป็นโรงงานอุตสาหกรรมขนาดกลาง และขนาดเล็ก และอุตสาหกรรมส่วนมากจะเป็นอุตสาหกรรมต่อเนื่องทางการเกษตร เช่น โรงงานมันเส้น โรงสีข้าว เป็นต้น

- การใช้ที่ดินประเภทสถานการศึกษา พื้นที่ของสถานศึกษาในเขตชุมชนเมือง มีพื้นที่ประมาณ 59.64 ไร่ หรือคิดเป็นร้อยละ 8.01 ของการใช้ที่ดินนอกภาคเกษตรในเขตชุมชนเมือง ลักษณะการใช้ที่ดินของสถานศึกษานี้จะกระจายอยู่บริเวณริมเส้นทางคมนาคม เช่น ถนนราชวรสันติ ถนนวิบูลย์คำร์ และถนนเทพประสาท เป็นต้น

- การใช้ที่ดินประเภทศาสนสถาน พื้นที่ของศาสนสถานในเขตชุมชนเมืองจะมีเท่าเดิม คือมีพื้นที่ประมาณ 25.10 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 3.37 ของการใช้ที่ดินนอกภาคเกษตรในเขตชุมชนเมือง โดยมีวัดทางพุทธศาสนา 2 แห่ง นอกจากนั้นเป็นโรงเรียนและศาลเจ้า ลักษณะที่ตั้งของศาสนสถานจะคงอยู่ในบริเวณเดิม

- การใช้ที่ดินประเภทนันทนาการ การใช้ที่ดินเพื่อการนันทนาการนี้มีพื้นที่ประมาณ 1 ไร่ หรือคิดเป็นร้อยละ 0.13 ของการใช้ที่ดินนอกภาคเกษตรในเขตชุมชนเมือง ลักษณะการใช้ที่ดินเพื่อการนันทนาการจะเป็นสวนหย่อมและสระน้ำ ซึ่งตั้งอยู่บริเวณหน้าว่าการอำเภอ

- ถนนและซอย ใน พ.ศ. 2530 พื้นที่ที่ใช้ประโยชน์ทางด้านถนนและ
ซอยต่าง ๆ ในเขตพื้นที่ชุมชนเมือง มีพื้นที่ทั้งสิ้นประมาณ 150.44 ไร่ หรือคิดเป็นร้อยละ 20.22
ของการใช้ที่ดินนอกภาคเกษตรใน เขตชุมชนเมือง



ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

5.3 การเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดิน พ.ศ. 2524-2530

5.3.1 ประเภทและขนาดของการเปลี่ยนแปลง จากตัวเลขแสดงการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินของชุมชนบ้านบึงระหว่าง พ.ศ. 2524-2530 พบว่า ชุมชนบ้านบึงมีการใช้พื้นที่โดยรวมเพิ่มขึ้นน้อยมากเพียง 1.98 ไร่ คิดเป็นอัตราการเปลี่ยนแปลงร้อยละ 0.04 แต่เมื่อพิจารณาในรายละเอียดของการใช้ที่ดินแต่ละประเภทจะพบว่า พื้นที่เกษตรถูกบุกรุกเพื่อใช้ที่ดินในด้านอื่น ๆ ถึง 189.86 ไร่ คิดเป็นอัตราการเปลี่ยนแปลงถึงร้อยละ -4.26 บริเวณที่ถูกบุกรุกเพื่อใช้เป็นพื้นที่โดยรอบของเขตชุมชนหนาแน่นเดิม ประเภทของการใช้ที่ดินที่มีการใช้พื้นที่มากขึ้นอย่างเห็นได้ชัด ได้แก่ ถนนและซอย (58.21 ไร่) พักอาศัย (54.82 ไร่) และพาณิชยกรรม (40.96 ไร่) ส่วนอุตสาหกรรมนั้น แม้จะมีการใช้พื้นที่เพิ่มขึ้นไม่มากนัก แต่ก็มีอัตราการเพิ่มของการใช้พื้นที่ถึงร้อยละ 52.01 รองจากถนนและซอย (63.11) และพาณิชยกรรม (60.01) จากการที่มีการตัดถนนซอยเพิ่มมากขึ้นแสดงให้เห็นถึงการเตรียมพื้นที่เพื่อรองรับการเจริญเติบโตของพื้นที่เมืองในด้านต่าง ๆ ซึ่งเมื่อพิจารณาประกอบกับประเภทของกิจกรรมที่มีการใช้ที่ดินมากขึ้น และมีอัตราการเพิ่มของพื้นที่สูงมาก ก็น่าจะสรุปได้ว่า การเพิ่มขึ้นของพื้นที่ถนนเป็นไปเพื่อรองรับการขยายตัวของกิจกรรมพาณิชยกรรม พักอาศัย โดยเฉพาะอย่างยิ่งอุตสาหกรรม ซึ่งจะเติบโตมากยิ่งขึ้นในอนาคต สอดคล้องกับการพัฒนาพื้นที่ตามโครงการพัฒนาพื้นที่ชายฝั่งทะเลตะวันออก ส่วนการใช้พื้นที่ที่ไม่มีการเปลี่ยนแปลงคือ การใช้ที่ดินประเภทศาสนสถานและนันทนาการโดยสามารถพิจารณาการเปลี่ยนแปลงประเภทการใช้ที่ดินได้ดังนี้คือ (ตารางที่ 5.1)

- ถนนและซอยมีการเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นสูงสุด กล่าวคือประมาณ 58.21 ไร่ หรือเพิ่มจาก พ.ศ. 2524 ร้อยละ 63.11 โดยมีการเพิ่มขึ้นมากในเขตเทศบาล เนื่องจากมีการสร้างถนนสายย่อยต่าง ๆ ในชุมชนมากขึ้น

- การใช้ที่ดินประเภทพักอาศัย มีพื้นที่เพิ่มขึ้นรองจากถนนและซอย โดยเพิ่มขึ้นจาก พ.ศ. 2524 ประมาณ 54.81 ไร่ หรือเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 25.50 ของการใช้ที่ดินประเภทพักอาศัยเดิมโดยมีการเพิ่มบริเวณช่องทางแยกถนนราษฎรสันติกับทางหลวงแผ่นดิน หมายเลข 344 มากที่สุด นอกนั้นจะกระจายลงสู่ตอนล่างของชุมชน

- การใช้ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม มีพื้นที่เพิ่มขึ้นจาก พ.ศ. 2524 ประมาณ 40.96 ไร่ หรือคิดเป็นร้อยละ 60.01 ของพื้นที่พาณิชยกรรมเดิม ลักษณะการเพิ่มการพาณิชยกรรม ส่วนมากเป็นการเปลี่ยนสภาพมากกว่าการก่อสร้าง กล่าวคือจะมีการใช้อาคารเพื่อการพาณิชยกรรมมากขึ้นในบริเวณริมถนนราษฎรสันติ

- การใช้ที่ดินประเภทอุตสาหกรรม มีพื้นที่เพิ่มขึ้นจาก พ.ศ. 2524 ประมาณ 14.37 ไร่ หรือคิดเป็นร้อยละ 52.01 ของพื้นที่อุตสาหกรรมเดิม โดยอุตสาหกรรมส่วนมากที่เพิ่มขึ้นจะเป็นโรงงานมันอัดเม็ด เป็นส่วนมาก โดยจะเพิ่มบริเวณถนนวิฑูรย์คำริ

- การใช้ที่ดินประเภทสถาบันราชการ มีพื้นที่เพิ่มขึ้นจาก พ.ศ. 2524 ประมาณ 13.00 ไร่ หรือคิดเป็นร้อยละ 26.53 ของพื้นที่ราชการเดิม

- การใช้ที่ดินประเภทคลังสินค้า มีการใช้พื้นที่เพิ่มขึ้นประมาณ 5.57 ไร่ หรือคิดเป็นร้อยละ 28.67 ของพื้นที่คลังสินค้าเดิม การเพิ่มพื้นที่ของคลังสินค้าส่วนมากจะเพิ่มขึ้นบริเวณช่วงต้นทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 344

- การใช้ที่ดินประเภทสถานศึกษา มีการใช้พื้นที่เพิ่มขึ้นประมาณ 4.91 ไร่ หรือคิดเป็นการเพิ่มร้อยละ 8.97 ของพื้นที่สถานศึกษาเดิม

- การใช้ที่ดินประเภทศาสนสถาน ในช่วง พ.ศ. 2524-2530 การใช้พื้นที่ประเภทนี้ไม่มีการเปลี่ยนแปลง มีลักษณะการใช้ที่ดินคงที่เหมือนกับ พ.ศ. 2524

- การใช้ที่ดินประเภทนันทนาการ ในช่วง พ.ศ. 2524-2530 การใช้พื้นที่ประเภทนี้ ไม่มีการเปลี่ยนแปลง มีลักษณะการใช้ที่ดินคงที่เหมือนกับ พ.ศ. 2524

- พื้นที่เกษตรและอื่น ๆ ในช่วง พ.ศ. 2524-2530 การใช้ที่ดินประเภทนี้มีอัตราการลดลงประมาณ 189.86 ไร่ หรือลดลงร้อยละ 4.26 ของพื้นที่ทั้งหมด

จากลักษณะการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินทุกประเภทในชุมชนบ้านบึงตั้งแต่ พ.ศ. 2524-2530 พบว่ามีอัตราการเปลี่ยนแปลงไม่สูงมากนัก การเติบโตเป็นไปอย่างช้า ๆ แบบชุมชนเกษตรกรรม แต่ใน พ.ศ. 2531 ได้มีโรงงานอุตสาหกรรมเพื่อการส่งออกมาใช้พื้นที่ในอำเภอบ้านบึงเป็นสถานที่ตั้งโรงงาน ซึ่งอาจส่งผลให้เกิดการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินของชุมชนมากขึ้นในอนาคต (แผนที่ที่ 5.3)

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ 5.1 แสดงการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินของชุมชนบ้านบึง พ.ศ. 2524-2530

ประเภทการใช้ที่ดิน	พ.ศ. 2524			พ.ศ. 2530			การเปลี่ยนแปลงของพื้นที่	
	พื้นที่ (ไร่)	ร้อยละ		พื้นที่ (ไร่)	ร้อยละ		พื้นที่เปลี่ยนแปลง (ไร่)	ร้อยละ
		ก	ข		ก	ข		
- พักอาศัย	215.01	38.92	(4.29)	269.83	36.26	5.38	54.82	25.50
- พาณิชยกรรม	68.25	12.36	(1.36)	109.21	14.67	2.18	40.96	60.01
- สถาบันราชการ	49.00	8.87	(0.98)	62.00	8.34	1.24	13.00	26.53
- อุตสาหกรรม	27.63	5.00	(0.55)	42.00	5.64	0.84	14.37	52.01
- คลังสินค้า	19.43	3.52	(0.39)	25.00	3.36	0.50	5.57	28.67
- สถานศึกษา	54.73	9.91	(1.09)	59.64	8.01	1.19	4.91	8.97
- ศาสนสถาน	25.10	4.54	(0.50)	25.10	3.37	0.50	-	-
- นันทนาการ	1.00	0.18	(0.02)	1.00	0.13	0.02	-	-
- ถนนและซอย	92.23	16.70	(1.84)	150.44	20.22	3.00	58.21	63.11
1. รวมการใช้ที่ดินนอกภาคเกษตร	552.36	100.00	11.02	744.22	100.00	14.85	191.84	34.73
2. พื้นที่เกษตรและอื่น ๆ	4,458.14	-	88.98	4,268.28	-	85.15	-189.86	- 4.26
รวม (1+2)	5,012.50	-	100.00	5,012.50	-	100.00	1.98	0.04



ที่มา : กรมแผนที่ทหาร

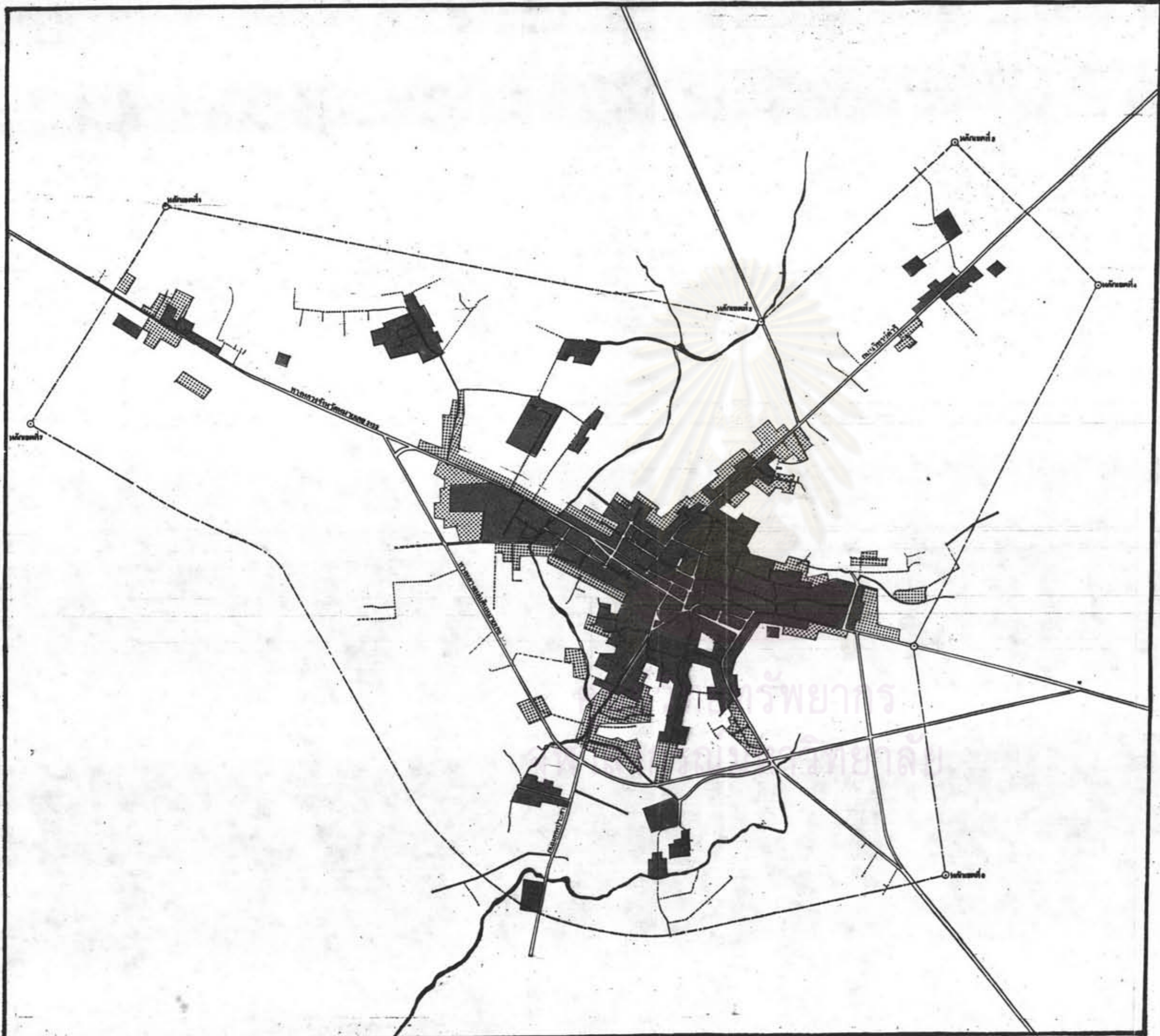
สำนักผังเมือง กระทรวงมหาดไทย

หมายเหตุ. : ก หมายถึง ร้อยละของพื้นที่คิดจากผลรวมของการใช้ที่ดินนอกภาค เกษตร

ข หมายถึง ร้อยละของพื้นที่คิดจากผลรวมของการใช้ที่ดินทั้งหมดของพื้นที่

สัญลักษณ์

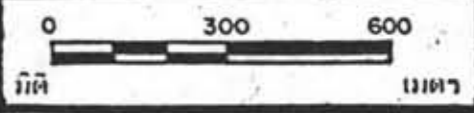
-  การใช้ที่ดิน พ.ศ. 2524
-  การใช้ที่ดิน พ.ศ. 2530



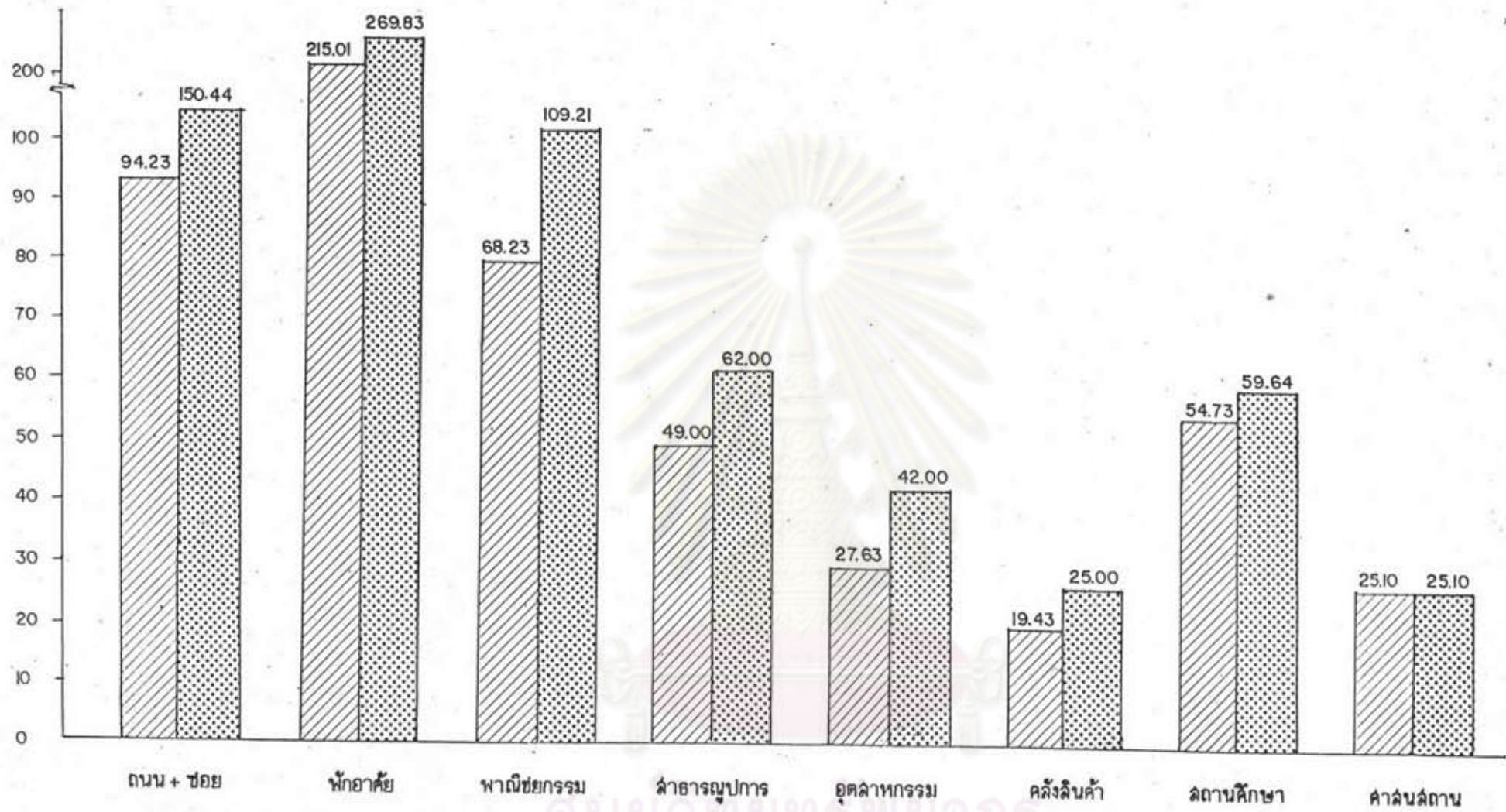
การศึกษาเพื่อวางแผนการใช้ที่ดินเทศบาลตำบลบ้านบึง
อำเภอบ้านบึง จังหวัดชลบุรี

แสดง: การเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดิน
พ.ศ. 2524 - พ.ศ. 2530

แผนที่ 5.3



(ไร่)



ศูนย์วิทยุวิทยุ
จุฬารังกรณ วิทยาลัย

แสดง : การใช้ประโยชน์ที่ดิน พ.ศ. 2524

พ.ศ. 2530

แผนภูมิ 5.1



สัญลักษณ์



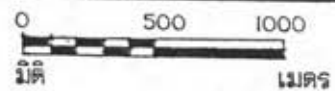
ทิศทางการขยายตัวของชุมชนที่มีแนวโน้มการขยายตัวสูง



ทิศทางการขยายตัวของชุมชน

การศึกษาเพื่อวางแผนการใช้ที่ดินเทศบาลตำบลบ้านบึง
อำเภอบ้านบึง จังหวัดชลบุรี

แสดง : ทิศทางการขยายตัวของชุมชน



แผนที่ 5.2



5.3.2 ทิศทางการเปลี่ยนแปลง

การใช้ที่ดินของชุมชนบ้านบึง มีทิศทางการเปลี่ยนแปลงและลักษณะการขยายตัวของการใช้ที่ดินแต่ละประเภทดังนี้ (แผนที่ที่ 5.4)

- พักอาศัย มีการขยายออกไปใน เขตชาน เมืองที่มีบริ เวณกว้างกว่าและราคา ที่ดินถูก โดยจะขยายตัวตาม เส้นทางคมนาคมสายหลักและถนนซอยที่ เชื่อมต่อจากถนนหลัก เข้าไปสู่ พื้นที่ เช่น ถนนหัวกุดแจ ถนนซอยที่แยกจากถนน เทพประสาท

- พาณิชยกรรม มีการขยายตัวเข้ามาแทนที่บริเวณที่อยู่อาศัย โดยเฉพาะ ทางด้านตะวันตกของ เมืองตามแนวถนนราชวรสันติ และราชวรอุทิศ จะมีลักษณะการใช้อาคาร พาณิชยกรรมรวมกับอยู่อาศัยมากขึ้น

- อุตสาหกรรม ที่ตั้งของอุตสาหกรรมในระยะแรกจะอยู่ในพื้นที่ เกษตร เป็น ส่วนใหญ่ แต่ในระยะต่อมาจะมีการกระจายออกบริ เวณริม เส้นทางคมนาคมสายหลักทั้งนี้ เพื่อความ สะดวกในการขนส่งสินค้า

- ถนนและซอย มีพื้นที่ เพิ่มขึ้น โดยเฉพาะพื้นที่ใน เขตเทศบาล โดยเฉพาะ ทางด้านตอนกลางของชุมชนที่มีการตัดถนนซอยใหม่ ๆ หลายสาย รวมทั้งมีการขยายผิวการจราจร

- สถานที่ราชการ สถานที่ราชการแต่ เดิมจะอยู่รวมกลุ่มบริเวณ เดียวกันใน ช่วงศูนย์กลางชุมชน และมีการกระจายตัวออกไป เข้าอาคารพาณิชย์ เพื่อทำการในบางส่วน ทั้งนี้ เนื่องจากสถานที่ราชการ เดิมมีลักษณะคับแคบ

- สถานศึกษา การใช้ที่ดินของสถานศึกษานี้จะกระจายอยู่โดยทั่วไปในพื้นที่ เขตชุมชน โดยส่วนมากจะอยู่บริเวณริม เส้นทางคมนาคมสายหลัก เช่น ถนนราชวรสันติ ส่วน สถานศึกษาที่เพิ่มขึ้นจะเป็นสถานศึกษาในระดับประถมศึกษา ซึ่งอยู่ใน เขตศูนย์กลางชุมชน

5.3.3 ทิศทางการขยายตัวของชุมชน

การขยายตัวของชุมชน เป็นการพิจารณาถึงการขยายตัวของการใช้ประโยชน์ เพื่อการก่อสร้าง (built-up area) จากการขยายตัวของการใช้ที่ดินภายใน เขตชุมชน ซึ่ง ทำให้ทราบถึงลักษณะการขยายตัวของชุมชน โดยมีวิธีการพิจารณาดังนี้

จากการศึกษาสภาพการใช้ที่ดินในอดีตและปัจจุบัน จะพบว่ารูปร่างของ ชุมชนบ้านบึงจะขยายตัวไปเกือบทุกทิศทาง (Star Sharpe) มีความหนาแน่นมากที่สุดที่ศูนย์กลาง ชุมชนบริเวณถนนราชวรสันติ และขยายตัวออกตามแนวถนนสายต่าง ๆ ที่สามารถเชื่อมต่อกับถนน

สายหลักได้ จึงส่งผลให้การขยายตัวยาวออกมาตาม เส้นคมนาคม ซึ่งมีลักษณะแบบ Ribbon Development ตามทิศทางและแนวถนนที่สำคัญดังนี้

ด้านเหนือ การขยายตัวของชุมชนทางด้านเหนือ จะขยายตัวจาก บริเวณศูนย์กลางชุมชนขึ้นไปตามแนวขนาบสองฝั่งถนนวิฑูรย์คำริ ไปจนถึงบริเวณทางแยกไป อำเภอพานทอง ลักษณะการใช้ที่ดินส่วนมากจะใช้ที่ดินเพื่อพักอาศัยกึ่งพาณิชยกรรม ลักษณะอาคารเป็น อาคารพาณิชย์สองชั้น

ด้านตะวันออก เจียงเหนือ การขยายตัวของชุมชนจะขยายตัวจาก บริเวณศูนย์กลางชุมชนขึ้นไปตามแนว เส้นทางคมนาคมบริเวณถนนบวรสถิตย์ ถนนประชา ส่งเสริมและถนนราษฎร์อุทิศ

ด้านตะวันตก เจียงเหนือ การขยายตัวของชุมชนจะขยายตัวจากบริเวณ ศูนย์กลางชุมชนขึ้นไปตามแนว เส้นทางคมนาคมบริเวณถนนโอเจริญเพิ่มพูน ถนนชาญปริชาและ ถนนวิวัฒนาภิจ

ด้านใต้ของชุมชน มีการขยายตัวของชุมชนลงมาระหว่างบริเวณ วัดบึงบวรสถิตย์กับถนนสุรพลชัย เนื่องจากในบริเวณอื่นถูกขวางกั้นด้วยสถานศึกษา สถาบันราชการ และศาสนสถาน (แผนที่ที่ 5.4)

เมื่อพิจารณาการขยายตัวของชุมชนจากการขยายตัวของการใช้ประโยชน์เพื่อ การก่อสร้าง (Built-up Area) จากปี พ.ศ. 2524-2530 พบว่าการใช้ที่ดินมีการขยายตัว เพิ่มขึ้นร้อยละ 34.73 ในขณะที่พื้นที่เกษตรและที่ว่างลดลงในอัตราร้อยละ -4.26

	พ.ศ. 2524	พ.ศ. 2530	การเปลี่ยนแปลง พื้นที่	อัตราการ เปลี่ยนแปลง
พื้นที่การใช้ประโยชน์เพื่อการก่อสร้าง	552.38	744.22	191.84	34.73
พื้นที่เกษตร พื้นที่ว่าง	4,458.14	4,268.28	-189.86	- 4.26

5.3.4 ปัจจัยที่ส่งผลต่อการขยายตัวของชุมชน

จากการศึกษาถึงสภาพของชุมชน เมืองบ้านบึง ทางด้านการใช้ที่ดินในอดีต และปัจจุบันสภาพการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดิน และลักษณะการขยายตัวของชุมชน สามารถพิจารณาถึง ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการขยายตัวของชุมชนได้ดังนี้ (แผนที่ที่ 5.5)

1. สภาพภูมิประเทศ พิจารณาจากระดับความสูงของพื้นที่ พื้นที่ใดที่มีระดับสูงกว่าบริเวณอื่น ๆ เช่น เขิงเขาหรือพื้นที่ลุ่มที่เป็นน้ำท่วมขัง มักจะไม่นิยมทำกิจกรรมการใช้ที่ดินประเภทต่าง ๆ บนพื้นที่บริเวณดังกล่าว เพื่อขยายชุมชนออกไป

2. เส้นทางคมนาคมขนส่ง พิจารณาจากเส้นทางคมนาคมสายหลักที่ตัดผ่านพื้นที่ อันสามารถติดต่อศูนย์กลางของชุมชนได้อย่างสะดวกและรวดเร็ว นับว่าเป็นปัจจัยที่มีความสำคัญต่อการขยายตัวของชุมชน โดยเส้นทางคมนาคมที่สะดวกย่อมทำให้การเดินทางติดต่อระหว่างพื้นที่ในการพักอาศัย แหล่งงาน และย่านการค้าเป็นไปอย่างรวดเร็ว มีโอกาสในการเข้าถึงพื้นที่ได้สะดวกยิ่งขึ้น

3. ปริมาณการจราจร พิจารณาจากปริมาณการจราจรในช่วงโมงเร่งด่วนซึ่งแสดงให้เห็นถึงการ เป็นพื้นที่ที่มีความเหมาะสมการใช้ที่ดิน เป็นศูนย์กลางชุมชนที่สำคัญ อันเป็นปัจจัยดึงดูดให้เกิดการรวมกลุ่มของกิจกรรมทาง เศรษฐกิจ

4. การบริการสาธารณูปโภค พิจารณาจากการขยายโครงข่ายการให้บริการ เช่น ไฟฟ้า ประปา ระบบระบายน้ำ และโทรศัพท์ ส่งผลให้พื้นที่มีความพร้อมในการรองรับขยายตัวออกไป

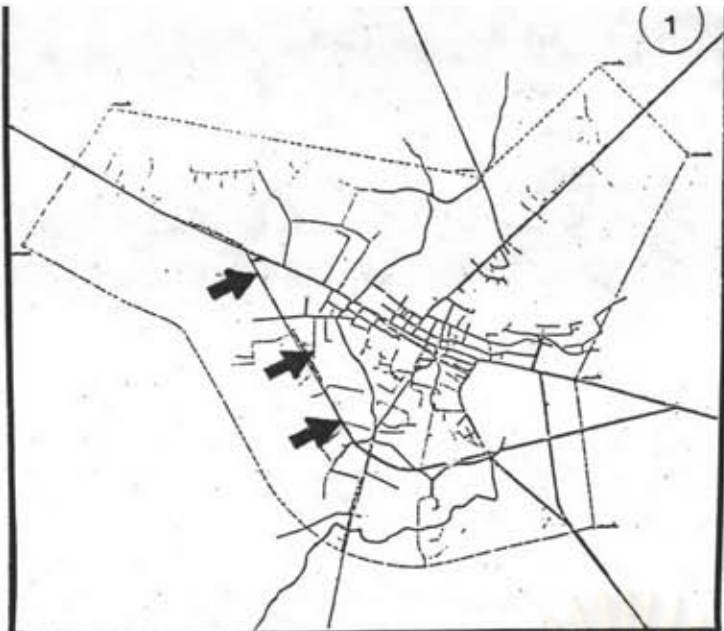
5. การบริการสาธารณสุข พิจารณาจากการขยายตัวของที่ตั้งในการให้บริการ เช่น โรงเรียน โรงพยาบาล และอื่น ๆ ย่อมเป็นปัจจัยดึงดูดให้มีการขยายตัวออกไปสู่พื้นที่นั้น ๆ

6. ลักษณะประชากร พิจารณาจากลักษณะการเปลี่ยนแปลงขนาดครัวเรือน และแนวโน้มของการเคลื่อนไหวประชากรทั้งทางด้านขนาด และความหนาแน่น ตลอดจนการเปลี่ยนแปลงจำนวนประชากรอันมีผลโดยตรงต่อการขยายตัวของการใช้พื้นที่ตามไปด้วย

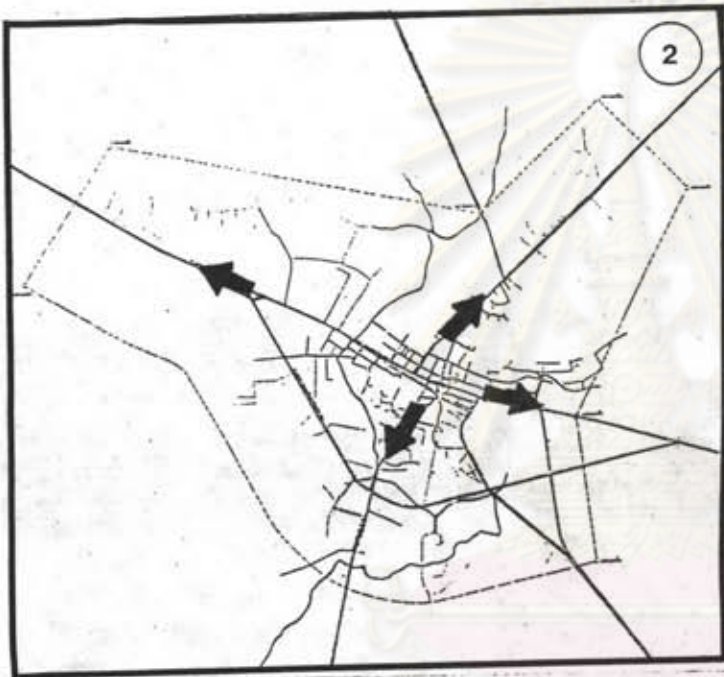
7. กิจกรรมทางเศรษฐกิจ พิจารณาจากการขยายตัวของกิจกรรมทางเศรษฐกิจหลัก เช่น พาณิชยกรรม อุตสาหกรรม หรือแหล่งจ้างงาน ย่อมเป็นตัวกระตุ้นอันสำคัญที่ก่อให้เกิดการขยายตัวของชุมชน

8. ราคาที่ดิน พิจารณาจากราคาที่ดินที่มีราคาสูง-ต่ำแตกต่างกันไป จะมีผลทำให้กิจกรรมการใช้ที่ดินเปลี่ยนแปลงไปด้วย เพื่อสนองตอบต่อราคาที่ดิน อันจะส่งผลถึงทิศทางการขยายตัวของการใช้พื้นที่มากขึ้นตามไปด้วย

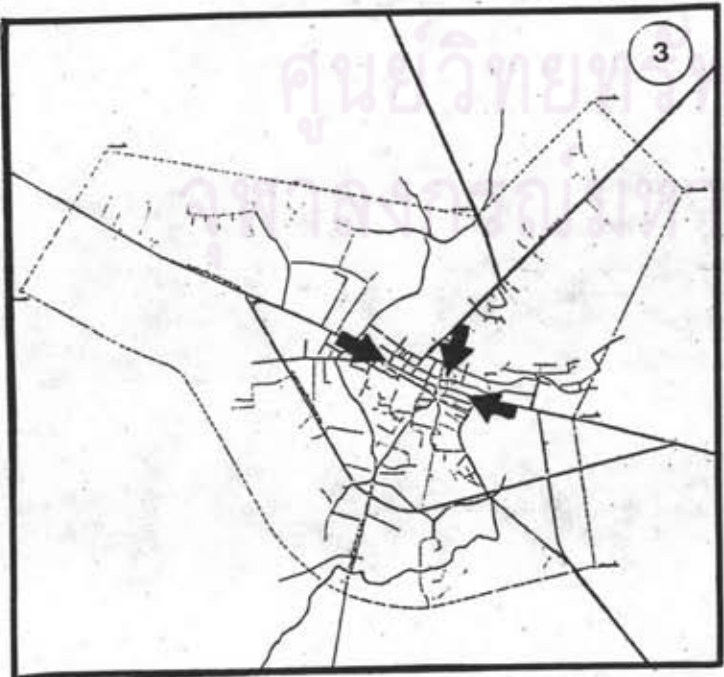
จากข้อพิจารณาต่าง ๆ ดังนี้ พบว่า แนวโน้มของการขยายตัวของชุมชนออกไปเกือบทุกทิศทาง โดยเฉพาะทางด้านตอนเหนือของชุมชนช่วงถนนวิบูลย์คำริตต์กับถนนราษฎร์สันติ และจะขยายลงมาตามแนวถนนเทพประสาททางด้านใต้ ส่วนทางด้านทิศตะวันตกของชุมชนจะมี



1. ปัจจัยด้านสภาพภูมิประเทศ

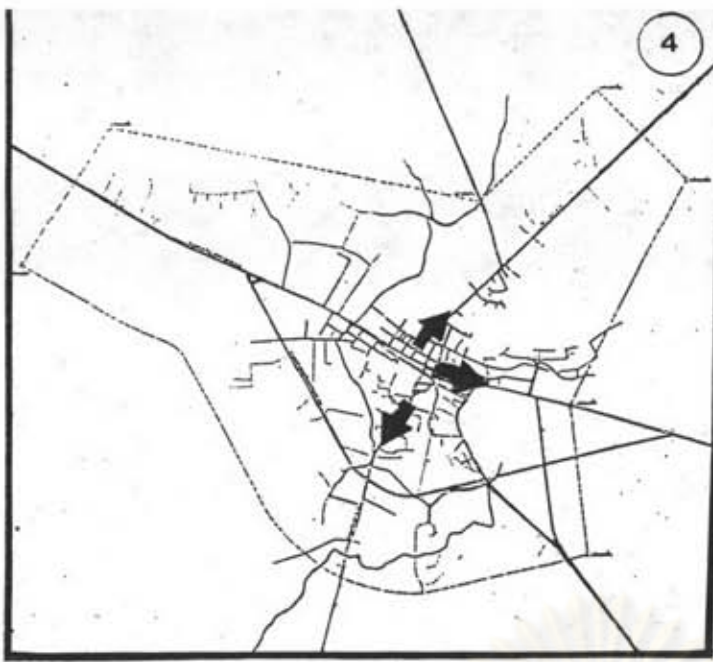


2. ปัจจัยด้านเส้นทางคมนาคม

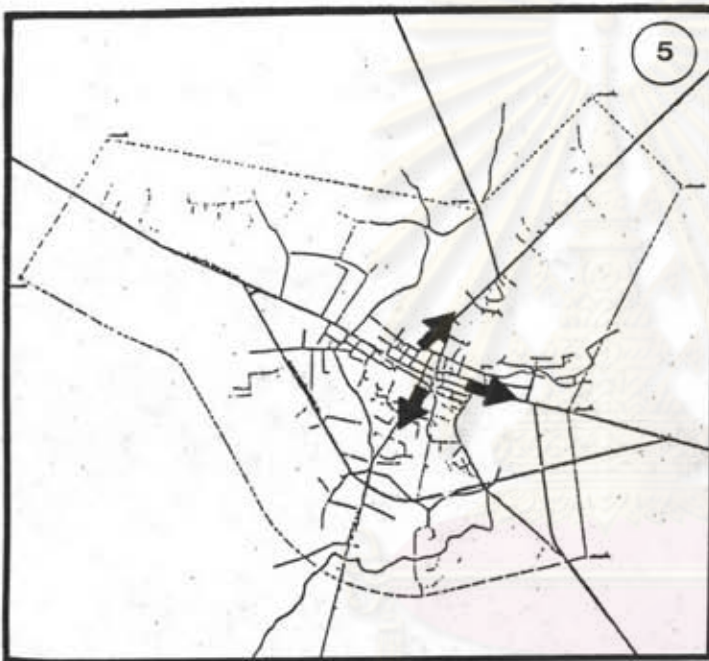


3. ปัจจัยปริมาณการจราจร

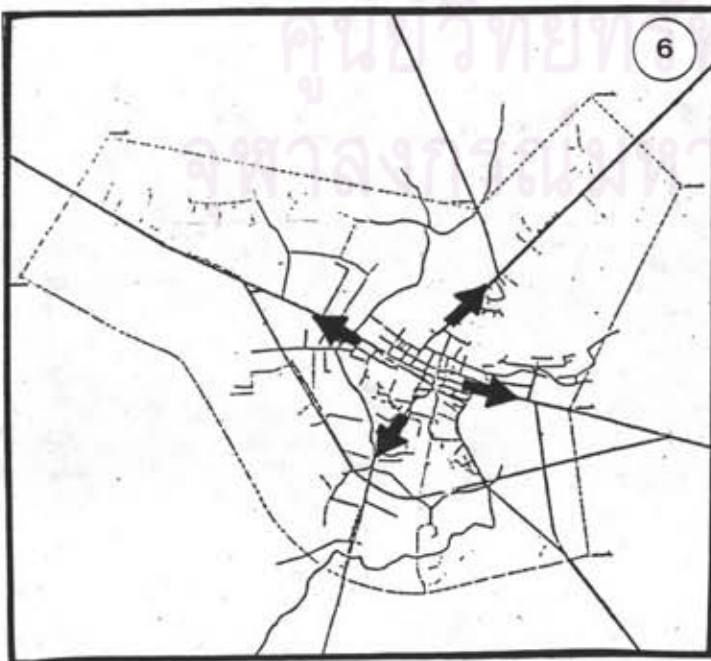
ศูนย์วิทยช
วิทยากร
วิทยาลัย



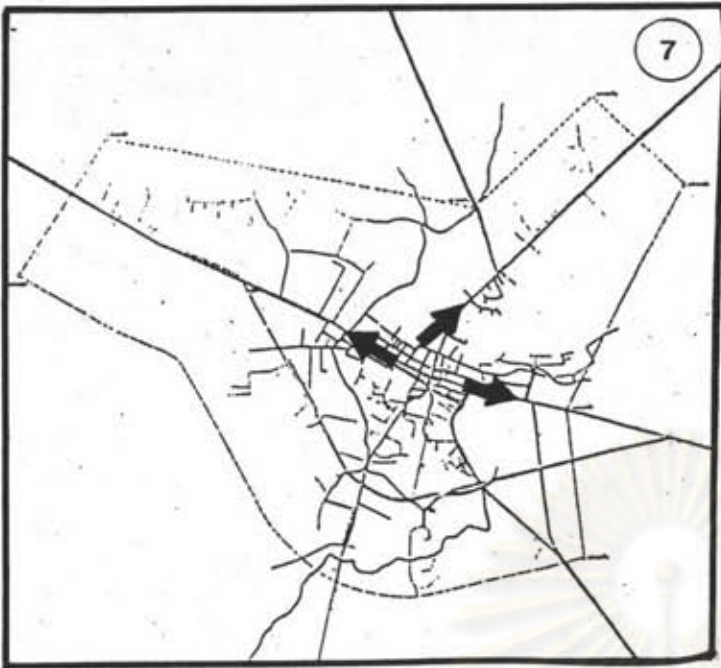
4. ปัจจัยการบริการสาธารณสุขแบบโรค



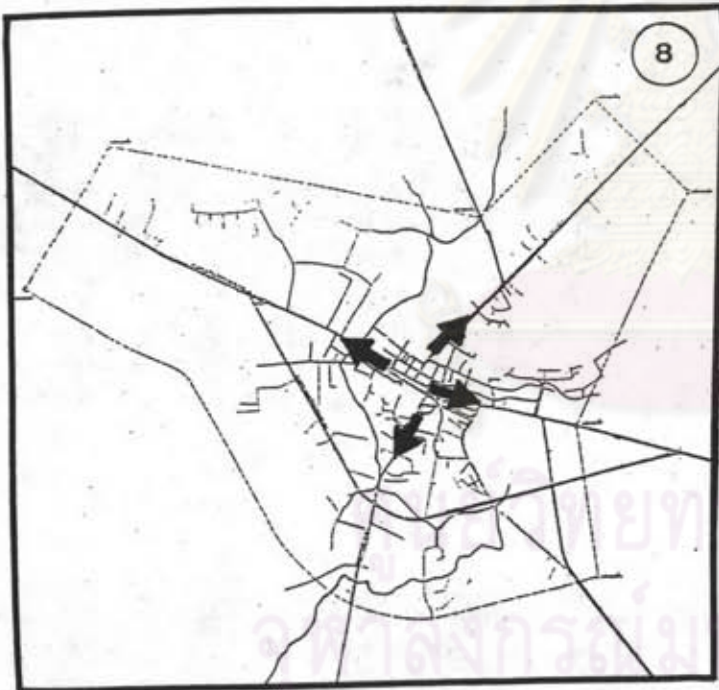
5. ปัจจัยสาธารณสุขแบบการ



6. ปัจจัยลักษณะประชากร



7. ปัจจัยทางกิจกรรมเศรษฐกิจ



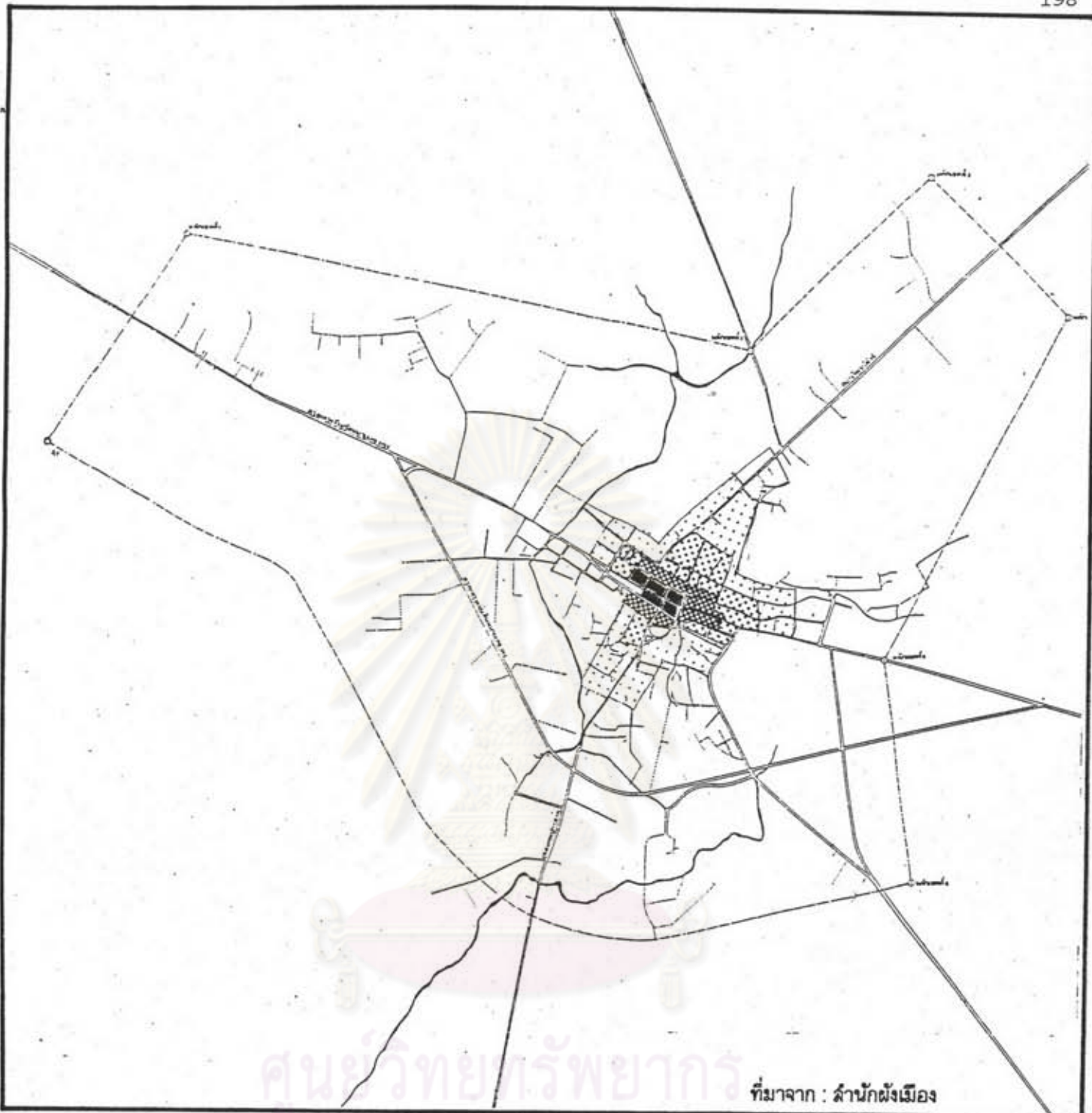
8. ปัจจัยราคาที่ดิน

ข้อจำกัดในการขยายชุมชน เนื่องจากอยู่นอก เขต เทศบาลและ เป็นพื้นที่สุสาน นอกจากนั้น ผังตรงข้ามยัง เป็นที่ เชิง เขาซึ่งจะมีน้ำท่วมขังในฤดูฝน และตามลักษณะแนวโน้มของการ ขยายตัวของชุมชนที่กระจายออกไปทุกทิศทาง ทำให้การใช้ที่ดิน เป็นลักษณะที่เกิดขึ้นตามยถากรรม (Haphazard Growth) กระจุกกระจายปะปนกันโดยทั่วไป และไม่สามารถควบคุมการขยายตัว ได้ โดยเฉพาะการขยายตัวตามแนวถนน (Ribbon Development) เพิ่มมากขึ้น ซึ่งจะทำให้ การบริการสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ เป็นไปด้วยความลำบากและไม่มีประสิทธิภาพ จึงมี ความจำเป็นที่จะต้องมีการศึกษา เพื่อ เสนอแนวทางการใช้ที่ดินที่ เหมาะสมต่อการขยายตัวของชุมชน ในอนาคตต่อไป

5.4 ความสัมพันธ์ของการใช้ที่ดินกับอาคาร







ใน พ.ศ. 2530 ความสัมพันธ์ของการใช้ที่ดินกับอาคารคลุมดินของชุมชนบ้านบึงนั้น พบว่า บริเวณศูนย์กลางของชุมชนซึ่งเป็นพื้นที่ตอนกลางของ เขต เทศบาล อันประกอบด้วยสถานที่ ราชการ ย่านพาณิชยกรรมและเพื่ออยู่อาศัย จะมีอัตราส่วนพื้นที่อาคารคลุมดินสูงสุด กล่าวคือ มีอัตราส่วนอาคารคลุมดินระหว่างร้อยละ 71-80 ของพื้นที่ทั้งหมด รองลงมาได้แก่บริเวณรอบ ๆ ศูนย์กลางชุมชน ได้แก่บริเวณสองฝั่งถนนประชาสงเสริม ถนนวิฑูรย์ดำริ และริมสองฝั่งถนน เทพประสาท ซึ่งบริเวณดังกล่าวจะมีการใช้พื้นที่เพื่อการพักอาศัยเป็นส่วนมาก ส่วนพื้นที่รอบนอกที่ ติดกับ เขตเทศบาลหรืออยู่ไกลจากศูนย์กลางออกไป โดยเฉพาะบริเวณที่ไม่มี เส้นทางคมนาคมผ่าน เช่น บริเวณตอนปลายของถนนวิฑูรย์ดำริ เป็นต้น จะมีอัตราส่วนอาคารคลุมดินน้อยที่สุด คือมีค่า ระหว่างร้อยละ 0-10 ของพื้นที่ทั้งหมด

จากลักษณะความสัมพันธ์ของอาคารกับการใช้ที่ดินดังกล่าว จะพิจารณาได้ว่าบริเวณที่มี ระบบอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ทั้งทางด้านสาธารณูปโภคและสาธารณูปการจะมีอัตราส่วนการใช้ ที่นที่สูง โดยบริเวณดังกล่าวในปัจจุบันได้ เริ่มมีการปลูกสร้างอาคารในลักษณะเพิ่มความสูงมากขึ้น กล่าวคือแต่เดิมจะเป็นเพียงอาคารพาณิชย์ 2 ชั้น เป็นส่วนมาก แต่ในปัจจุบันได้เริ่มมีการสร้าง เป็นอาคารพาณิชย์สูง 3 ชั้นมากขึ้น แต่ลักษณะดังกล่าวนี้จะเกิดขึ้นเพียงศูนย์กลางชุมชนช่วงสองฝั่ง ถนนราษฎร์สันติเท่านั้น และเมื่อไกลจากศูนย์กลางชุมชนออกไป การปลูกสร้างอาคารจะเบาบาง ลงไป เนื่องจากขาดสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ดังนั้นจะพบว่าจากศูนย์กลางชุมชนภายในรัศมี 1 กิโลเมตร จะมีอัตราส่วนอาคารคลุมดินสูงสุด



ที่มาจาก : สำนักผังเมือง

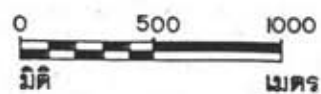
สัญลักษณ์

-  71 - 80 %
-  61 - 70 %
-  51 - 60 %
-  21 - 50 %
-  11 - 20 %
-  0 - 10 %

การศึกษาเพื่อวางแผนการใช้ที่ดินเทศบาลตำบลบ้านบึง
อำเภอบ้านบึง จังหวัดชลบุรี

แหล่ง : อัตราส่วนอาคารคลุมดิน

แผนที่ 5.5



5.5 ความสัมพันธ์ของการใช้ที่ดินกับที่ดิน

5.5.1 ราคาที่ดิน เมื่อพิจารณาถึงราคาที่ดินของชุมชนบ้านบึงใน พ.ศ. 2530 จากสำนักงานที่ดินอำเภอบ้านบึงจะพบว่า ปัจจุบันราคาค่อนข้างสูง เมื่อเทียบกับราคาที่ดินเมื่อ พ.ศ. 2524 กล่าวคือมีราคาเพิ่มสูงขึ้นจากเดิมประมาณร้อยละ 40 จากราคาประเมินเดิม โดยเฉพาะบริเวณริมสองฝั่งถนนราษฎรสันติ ทั้งนี้ เนื่องจากบริเวณดังกล่าว เป็นศูนย์กลางชุมชนที่มีระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการครบครัน ตลอดจนบริเวณดังกล่าว เป็นที่ตั้งของกิจกรรมทางเศรษฐกิจ ซึ่งบริเวณดังกล่าวนี้ที่ดินมีราคาประเมินระหว่าง 1,400,000 บาท ถึง 1,100,000 บาทต่อไร่ และราคาที่ดินจะมีราคาต่ำลงเมื่อห่างจากชุมชนเมืองและถนนสายสำคัญออกมา โดยราคาที่ดินประเมินที่ต่ำสุดของชุมชนมีราคาประมาณ 60,000 บาทต่อไร่ บริเวณดังกล่าวจะอยู่บริเวณนอกติดกับแนวเขตเทศบาล เป็นส่วนมาก ซึ่งบริเวณดังกล่าวนี้ความพร้อมทางด้านสาธารณูปโภคและสาธารณูปการจะไม่พร้อม เท่ากับพื้นที่ริมสองฝั่งถนนราษฎรสันติ ดังนั้นการใช้ประโยชน์พื้นที่ส่วนมากจึงใช้เพียงการอยู่อาศัยและเกษตรกรรม (แผนที่ที่ 5.7)

5.5.2 การถือครองที่ดิน กรรมสิทธิ์การถือครองที่ดินในเขตชุมชนบ้านบึงสามารถจำแนกกลุ่มเจ้าของที่ดินออกได้ 2 กลุ่ม คือ (แผนที่ที่ 5.8)

- กลุ่มแรก ประกอบด้วยที่ดินราชพัสดุ หน่วยราชการ ศาสนสถาน
- กลุ่มสอง ประกอบด้วยที่ดินของเอกชน

การใช้ประโยชน์ที่ดินของกลุ่มแรกจะ เป็นการใช้ เพื่อ เป็นสถานศึกษา ศาสนสถาน และสถานที่ราชการ เช่นที่ว่าการอำเภอ โรงพยาบาล สถานีตำรวจ ที่ทำการประปา เป็นต้น ส่วนที่ดินกลุ่มที่สองของ เอกชนจะ เป็นการใช้ในค้ำที่พักอาศัย พาณิชยกรรม และอุตสาหกรรม



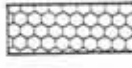
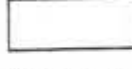
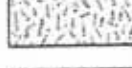
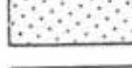

โดยสรุปจะเห็นว่า บริเวณศูนย์กลางชุมชนบ้านบึงซึ่งเป็นศูนย์กลางมาแต่อดีต ซึ่งเป็นบริเวณที่มีราคาที่ดินสูงสุด เนื่องจาก เป็นแหล่งที่ตั้งที่มีความสะดวกในการเข้าถึงสูงสุด ประชากรจากชุมชนโดยรอบ ไม่ว่าจะเป็น ประชากรที่ตั้งถิ่นฐานตามแนวถนนราษฎรสันติ ถนนวิบูลย์คำริ หรือถนนเทพประสาท ก็สามารถเข้ามาใช้บริการต่าง ๆ ในศูนย์กลางชุมชนได้สะดวก และจากการที่ที่ดินในบริเวณนั้นส่วนใหญ่ เป็นกรรมสิทธิ์ของ เอกชน ทำให้การเปลี่ยนแปลงที่เกิดจากภาคเอกชน เป็นไปได้ง่าย และจะ เป็นการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินที่ต้องคำนึงถึงคอบแทนทางเศรษฐกิจที่ต้องอยู่ในระดับสูง เพราะราคาที่ดินสูงมาก การขยายตัวทาง เศรษฐกิจและการใช้ที่ดินใน

ในบริเวณนี้จึงคาดว่าจะ เป็นในรูปของการเพิ่มความหนาแน่น ส่วนพื้นที่รอบนอกออกไปในบริเวณที่มี
ราคาที่ดินต่ำกว่าเขตชั้นใน แต่มีความสะดวกในการเข้าถึงและมีบริการสาธารณูปโภคที่เพียงพอ
ก็จะ เป็นพื้นที่ที่จะรองรับการขยายตัวในแนวอนาคต จากที่กล่าวมาก็จะสามารถนำมา
พิจารณาเพื่อวางแนวทางในการเลือกที่ตั้งกิจกรรมการใช้ที่ดินประเภทต่าง ๆ ได้อย่างเหมาะสม
ในขั้นต่อไป



ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



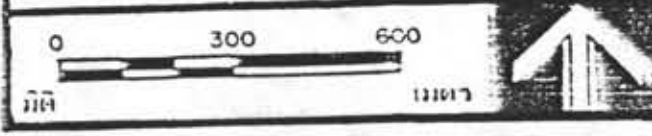
	ราคาประมาณ 1,400,000 บาท/ไร่
	ราคาประมาณ 1,100,000 บาท/ไร่
	ราคาประมาณ 500,000 บาท/ไร่
	ราคาประมาณ 300,000 บาท/ไร่
	ราคาประมาณ 200,000 บาท/ไร่
	ราคาประมาณ 100,000 บาท/ไร่
	ราคาประมาณ 60,000 บาท/ไร่

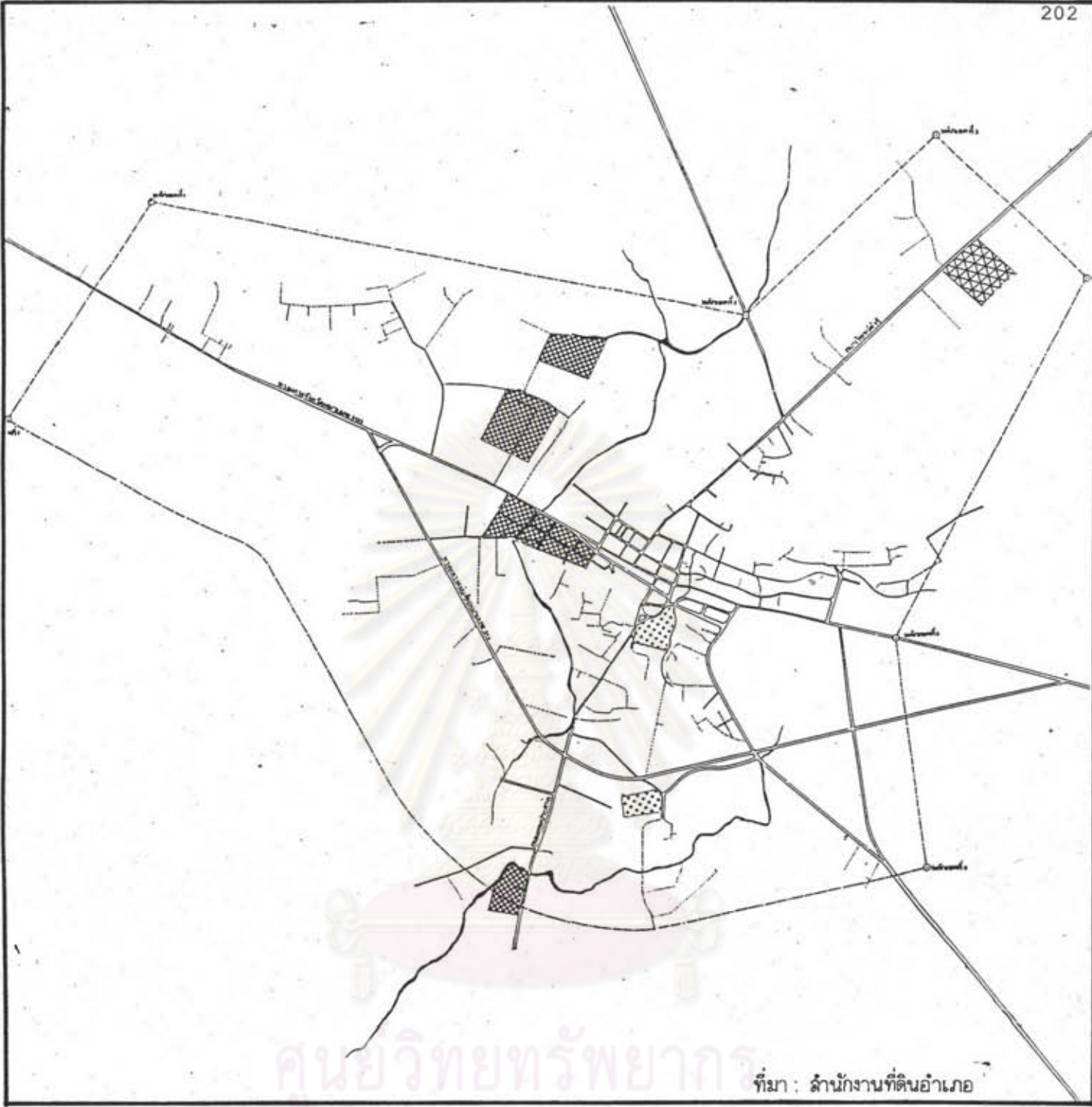
ที่มา : สำนักงานที่ดินอำเภอบ้านบึง

การศึกษาเพื่อวางแผนการใช้ที่ดินเทศบาลตำบลบ้านบึง
อำเภอบ้านบึง จังหวัดชลบุรี

แสดง: ราคาประเมินที่ดิน พ.ศ. 2530

แผนที่ 5.6





ที่มา : สำนักงานที่ดินอำเภอ

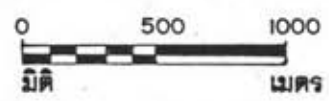
ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

การศึกษาเพื่อวางแผนการใช้ที่ดินเทศบาลตำบลบ้านบึง
อำเภอบ้านบึง จังหวัดชลบุรี

แสดง : การถือครองที่ดิน

แผนที่ 5.7

- สัญลักษณ์
-  ที่ราชพัสดุ
 -  หน่วยราชการ
 -  คำล้นลถน
 -  เอกชน



5.6 วัตถุประสงค์และ เป้าหมายในการพัฒนา

จากการศึกษาถึงสภาพโดยทั่วไปของชุมชนทั้งจากการวิเคราะห์และการสำรวจทำให้ทราบถึงสภาพต่าง ๆ ตลอดจนปัญหาที่เกิดขึ้นในชุมชนบ้านบึง ซึ่งในการเลือกปัญหาหลักของชุมชนที่เป็นอุปสรรคต่อการพัฒนาหรือทำให้ประชาชนได้รับความเดือดร้อน จะพิจารณาจากการวิเคราะห์ข้อมูลทั้งทางด้านกายภาพ เศรษฐกิจ สังคม และประชากรโดยทั่วไปของชุมชน ประกอบกับข้อมูลทางด้านปัญหาความต้องการของประชาชนในชุมชน ซึ่งการได้ปัญหาหลักที่ถูกต้องจะเป็นจุดเริ่มต้นที่ถูกต้องในการจัดทำแผนในขั้นต่อไป โดยนำปัญหามากำหนดประเด็นการพัฒนาหรือวัตถุประสงค์ (Objective) และ เป้าหมายในการพัฒนาการใช้ที่ดินของชุมชนบ้านบึง

5.6.1 สภาพปัญหาของชุมชนบ้านบึง ปัญหาต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นภายในชุมชนบ้านบึงสามารถแบ่งออก เป็นปัญหาที่สำคัญได้ดังนี้คือ

1. ปัญหาเกี่ยวกับการขยายตัวของ เมือง
2. ปัญหาเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยและสภาพแวดล้อม
3. ปัญหาเกี่ยวกับการบริการด้านสังคม
4. ปัญหาเกี่ยวกับระบบการขนส่งและการจราจร
5. ปัญหาเกี่ยวกับโรงงานอุตสาหกรรม

จากสภาพปัญหาต่าง ๆ สามารถพิจารณาเป็นรายละเอียดได้ดังนี้คือ

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

5.6.2 การจัดลำดับความสำคัญของปัญหา

จากสภาพปัญหาของชุมชนบ้านบึงดงที่กล่าวมาแล้วในข้อ 5.6.1 นั้น ปัญหาที่มีความรุนแรงแตกต่างกันไปตามลำดับของการวิเคราะห์ ทำให้ขนาดความเด่นชัดและความยากง่ายในการแก้ไขปัญหาย่อมแตกต่างกัน ดังนั้นในการวางแผนเพื่อแก้ไขปัญหาดังกล่าวนี้ จึงจำเป็นต้องจัดลำดับความสำคัญของปัญหา เพื่อเป็นพื้นฐานเบื้องต้นในการตัดสินใจดำเนินการวางแผนทางในการพัฒนาชุมชนเมืองบ้านบึงต่อไป

สำหรับลำดับของปัญหาที่ได้จากการจัดลำดับความสำคัญในที่นี้ จะพิจารณาจัดลำดับความสำคัญของปัญหาซึ่งพิจารณาถึง

1. องค์ประกอบของปัญหา องค์ประกอบต่าง ๆ ที่ใช้ในการพิจารณาลำดับความสำคัญของปัญหา ประกอบด้วย 4 ส่วน²

1.1 ขนาดของปัญหา (Size of Problem) พิจารณาถึงความมากน้อยของพื้นที่ที่เกิดปัญหาขึ้นและจำนวนประชากรที่ได้รับผลกระทบ

1.2 ความร้ายแรงของปัญหา (Severity of Problem) พิจารณาถึงผลกระทบที่เกิดจากปัญหานั้น ๆ ทั้งทางตรงและทางอ้อมในฐานะที่เป็นอุปสรรคต่อการพัฒนาชุมชน จากการสัมภาษณ์กลุ่มบุคคล อันได้แก่ ประชาชนในชุมชน เจ้าหน้าที่ส่วนท้องถิ่น และเจ้าหน้าที่หน่วยงานต่าง ๆ

1.3 ความพร้อมในการดำเนินการ (Ease of Management) พิจารณาถึงประสิทธิภาพ ความยากง่ายในการดำเนินการขององค์กรท้องถิ่นอันขึ้นอยู่กับงบประมาณ ระยะเวลา วิธีการ อุปกรณ์ รวมทั้งจำนวนเจ้าหน้าที่และโครงการของ ท้องถิ่น (พิจารณาจากแผนพัฒนาอำเภอบ้านบึง พ.ศ. 2530)

1.4 ปฏิกริยาของชุมชนต่อปัญหา (Community of Cocern) พิจารณาถึงความต้องการ ความสนใจ และความร่วมมือของประชาชนต่อการแก้ไขปัญหานั้น ๆ จากประชาชนในบริเวณที่เกิดปัญหาและนอกบริเวณ และจากผู้บริหารส่วนท้องถิ่น (โดยการสัมภาษณ์เจ้าหน้าที่เทศบาลตำบลบ้านบึง)

² พิชิต สกุลพรหมณ์, องค์ประกอบของปัญหา, 2521 หน้า 9-11.

5.6.3 การกำหนดค่าน้ำหนักขององค์ประกอบปัญหา และลำดับความสำคัญของปัญหา

จากพิจารณาถึงองค์ประกอบของปัญหาทั้ง 4 ส่วนนั้น จำเป็นจะต้องมีการให้ค่าความสำคัญของแต่ละองค์ประกอบ ทั้งนี้ เนื่องจากขนาดและความร้ายแรงของปัญหาเป็นสิ่งที่ชี้ให้เห็นว่าปัญหานั้น 7 มีของ เขตพื้นที่และส่งผลกระทบต่อทั้งทางตรงและทางอ้อมต่อชุมชนมากน้อยเพียงไร ซึ่งเป็นการกำหนดลำดับก่อนหลังและเป้าหมายที่จะต้องแก้ไข แต่ในการดำเนินการแก้ไขปัญหานั้น จำเป็นต้องอาศัยงบประมาณ และความร่วมมือของประชาชน ซึ่งทั้ง 2 ประการหลังนี้จะ เป็นข้อจำกัดหรือส่งเสริมให้การแก้ไขปัญหานั้น 7 บรรลุถึงวัตถุประสงค์ได้มากน้อยเพียงไร ดังนั้นจึงได้ให้ค่าความสำคัญของแต่ละ เกณฑ์ดังนี้

ขนาดของปัญหา (Size of Problem) = 4

ความร้ายแรงของปัญหา (Security of Problem) = 3

ความพร้อมในการดำเนินการ (Ease of Management) = 2

ปฏิกิริยาของชุมชนต่อปัญหา (Community Concern) = 1

และจากการที่ให้ค่าความแตกต่างในแต่ละองค์ประกอบของปัญหานั้น

เนื่องจากยังไม่มียก เกณฑ์ที่แน่นอนที่จะพิจารณาให้ค่าโดยถูกต้องได้ ดังนั้นจึงได้ใช้วิธีการทางสถิติ มาช่วยเพื่อทำให้ได้ค่าที่ใกล้เคียงและเป็นแบบเดียวกัน สำหรับในกรณีที่มีข้อมูลของปัญหาไม่สามารถ จำแนกออกมาในรูปของสถิติได้ ก็อาศัย เหตุผลจากการวิเคราะห์ที่เกี่ยวข้องกับปัญหานั้น 7 ประกอบการให้ค่าโดยยึดหลักทางสถิติมาพิจารณาประกอบควบคู่กันไป (ประพันธ์วิชาศิลป์, 2529: 2527) (ภาคผนวก)

เมื่อได้ค่าคะแนนประเมินสภาพองค์ประกอบของปัญหาแต่ละปัญหาแล้ว นำมา คูณกับค่าน้ำหนักของแต่ละองค์ประกอบ จะได้คะแนนรวมขั้นสุดท้ายของแต่ละปัญหา ดังแสดง ในตารางที่ 5.4 ก็จะได้ลำดับความสำคัญของปัญหาในชุมชน เมืองบ้านบึง ดังนี้

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ 5.2 สภาพปัญหาของชุมชนบ้านบึง พ.ศ. 2530

ปัญหา	สาเหตุ	ผล	บริเวณที่เกิด
1. ปัญหาเกี่ยวกับการขยายตัวของเมือง			
1.1 การแผ่ขยายตัวความเจริญของเมืองสู่ชานเมือง	<ul style="list-style-type: none"> - มีการขยายตัวการใช้ที่ดิน (เพิ่มขึ้น 1.34 เท่า จาก พ.ศ. 2524-2530) โดยขาดการควบคุม - การพัฒนาการใช้ที่ดินไม่ทั่วถึง โดยมีการสร้างอาคารในลักษณะ Ribbon Development ทำให้พื้นที่ด้านหลังไม่ได้รับการพัฒนา 	<ul style="list-style-type: none"> - ไม่สอดคล้องกับการให้บริการปัจจัยพื้นฐาน - ก่อให้เกิดปัญหาต่อเมือง เช่นปัญหาการจราจร 	<ul style="list-style-type: none"> - เกิดภัยโดยทั่วไป โดยเฉพาะทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 344 และ ถนนราษฎร์สันติ
1.2 ขาดแคลนพื้นที่เหมาะสมในการตั้งโรงงานอุตสาหกรรม	<ul style="list-style-type: none"> - ขาดการวางแผนเพื่อกำหนดขอบเขตของพื้นที่สำหรับรองรับกิจการอุตสาหกรรม - ผู้ประกอบการมีเงินทุนน้อย จึงมักจะเช่าสถานที่เพื่อประกอบกิจการ 	<ul style="list-style-type: none"> - โรงงานอุตสาหกรรมส่วนมาก ตั้งกระจายอยู่โดยทั่วไปในเขตเทศบาล ทำให้เกิดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม - ไม่มีการปรับปรุงกิจการให้มั่นคง ปลอดภัย และถูกสุขลักษณะ 	<ul style="list-style-type: none"> - ในเขตเทศบาล คงเส้นทางคมนาคมสายหลัก
1.3 ย่านพาณิชยกรรมปะปนกับการใช้ที่ดินประเภทอื่น	<ul style="list-style-type: none"> - ขาดการกำหนดย่านการใช้ที่ดินให้เหมาะสมกับกิจกรรม - พื้นที่ตลาดยังขาดการปรับปรุง 	<ul style="list-style-type: none"> - ขาดความเป็นระเบียบต่อชุมชนส่วนรวม 	<ul style="list-style-type: none"> - บริเวณศูนย์กลางชุมชน
1.4 ขาดการควบคุมการขยายตัวของเมืองทางด้าน	<ul style="list-style-type: none"> - ขาดการวางผังเมืองเพื่อรองรับการขยายตัว และหน่วยงานที่รับผิดชอบยังขาดอำนาจในการควบคุมให้ชุมชนขยายตัวไปตามทิศทางที่เหมาะสม 	<ul style="list-style-type: none"> - ขาดสุขลักษณะที่ดี - ชุมชนขยายตัวดงยดากรรม ขาดการรองรับทางด้านสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ - และปัญหาต่อเมืองต่าง ๆ 	<ul style="list-style-type: none"> - ตลาดสดเมืองจันทน์ - บริเวณศูนย์กลางชุมชน

ปัญหา	สาเหตุ	ผล	บริเวณที่เกิด
1.5 สาธารณูปโภคและสาธารณูปการ ใน เมืองยั้งฉิ่ง เชียงทอง	- งบประมาณที่จัดเก็บและได้รับจาก ส่วนกลางไม่เพียงพอ - การให้บริการยังไม่ทั่วถึงบางบริเวณ	- ส่งผลกระทบต่อและเหตุรำคาญ ในการพักอาศัย	- ถนนวิบูลย์คำริ
2. ปัญหาที่อยู่อาศัยและสภาพแวดล้อม			
2.1 ที่อยู่อาศัยปะปนกับกิจกรรมที่ ก่อให้เกิดความรำคาญและรบกวน	- โรงงานและคลังสินค้าตั้งอยู่ใน เขตพักอาศัย	- เป็นอุปสรรคในการพัฒนาคุณภาพการบริการสังคม - ก่อให้เกิดแหล่งเพาะพันธุ์ เชื้อโรค	- บริเวณโรงฆ่าสัตว์
3. ปัญหาเกี่ยวกับค่าน้ำเสีย			
3.1 การบริการสาธารณสุข	- บุคลากรด้านการแพทย์ และ เครื่องมือ ไม่เพียงพอกับจำนวนผู้ป่วย - ไม่มีโรงฆ่าสัตว์ที่ถูกสุขลักษณะและทันสมัย		
3.2 ความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน	- แนวโน้มอาชญากรรมสูงขึ้น อันเป็นมูลฐาน ก่อให้เกิดคดีร้ายแรงอื่น ๆ - ขาดแคลนอัตรากำลังเจ้าหน้าที่และ เครื่องมือ สื่อสารในการรักษาความปลอดภัย	- เกิดความไม่ปลอดภัยและสูญเสีย ชีวิตและทรัพย์สิน	
3.3 การกำจัดขยะและสิ่งปฏิกูล	- เครื่องมือ เครื่องใช้ไม่เพียงพอ - สถานที่ทิ้งขยะมีเพียง 10 ไร่ และใช้วิธี กำจัด โดยการย่อยสลายตามธรรมชาติ	- ความไม่เป็นระเบียบ สกปรก - แหล่งเพาะพันธุ์แมลงวันและ เชื้อโรค	- ทั่ว ๆ ไปโดยเฉพาะบริเวณตลาด เนื่องจากร้างและสถานที่ทิ้งขยะ
3.4 ขาดระบบระบายน้ำและบำบัดน้ำเสีย	- ระบบระบายน้ำของชุมชนอุดตัน - โรงงานอุตสาหกรรมมีระบบบำบัดน้ำเสีย	- เกิดสภาวะน้ำท่วมขังในช่วงฝนตกหนัก	- บริเวณใจกลางเมืองชุมชน
3.5 การประปาที่ยังไม่เพียงพอ	- งบประมาณที่จัดเก็บและได้รับจากส่วนกลาง ไม่เพียงพอ - ถนนบางสายแคบ การขยายแนวท่อไม่สะดวก - ระบบแนวท่อที่ให้การบริการยังไม่ทั่วถึง	- ประชากรร้อยละ 25 ของประชากรเมือง ขาดแคลนน้ำประปา	- บริเวณทางหลวงหมายเลข 344 และพื้นที่ดินค้ำตะวันออกของชุมชน

ปัญหา	สาเหตุ	ผล	บริเวณที่เกิด
3.6 ขาดแคลนสวนสาธารณะและที่พักผ่อนหย่อนใจ	- ไม่มีสถานที่ - ใช้สนามกีฬาในโรงเรียนบ้านมีงอนุเคราะห์	- มีผลต่อสุขภาพจิตและพละานามัยของประชาชน	
4. <u>ปัญหากระบวนการจราจรและขนส่ง</u>			
4.1 ผิวการจราจรแคบและทางแยกไม่มีมาตรฐาน	- ขาดการวางแผนการจราจรในเมือง - สภาพถนนและทางเท้าบางแห่งหมดสภาพการใช้งาน	- เกิดอุบัติเหตุได้ง่าย - การจราจรไม่ เป็นระเบียบ	- ทางโค้งหลังตลาดสด เมืองจันทบุรี
4.2 การจราจรไม่สะดวกเท่าที่ควร	- ถนนสายหลักแคบและทรุดโทรม รวมทั้งผิวจราจรและไหล่ถนน - ขาดสัญญาณการจราจรที่ดี	- เกิดอุบัติเหตุ สูญเสียทรัพย์สินและถนนวิรุฬหคําาริ	- ถนนราษฎร์สํติ ถนนเทพประสาท
4.3 ที่จอดรถในย่านธุรกิจ	- ขาดการจัดระเบียบการจอดรถบนถนน	- ทำให้ผิวจราจรคับแคบยิ่งขึ้น	- ถนนราษฎร์สํติ
4.4 รถโดยสารประจำทางไม่เพียงพอ	- จำนวนรถและเที่ยวที่วิ่งน้อย - จำนวนสายที่วิ่งไม่ เพียงพอกับพื้นที่	- ขาดความสะดวกรวดเร็วในการติดต่อ - พื้นที่บางแห่งไม่มีรถโดยสารประจำทาง	
4.5 การขนส่งสินค้า	- มีรถบรรทุกสินค้าขนาดใหญ่วิ่งรับ-ส่งสินค้าภายใน เมือง - ไม่มีสถานที่รับส่งสินค้าแถมอบ	- เกิดปัญหาด้านการจราจร	- บริเวณย่านท พิชัยกรรม
5. <u>ปัญหาธุรกิจการค้าและอุตสาหกรรม</u>			
5.1 ขาดแคลนร้านขายส่งและบริษัทการค้า	- สภาวะเศรษฐกิจโดยทั่วไปของชุมชนขยายตัวช้า - ขาดการสนับสนุนและให้สินเชื่อกับผู้ประกอบการ เบียดำ	- การขยายตัวของร้านค้า ยังมีน้อยมีผลต่อการจ้างงาน - ร้านค้ารวมตัวหนาแน่นใน เขตใจกลางเมือง ก่อให้เกิดปัญหาจราจร	
5.2 ขาดแคลนบริการพื้นฐานสำหรับอุตสาหกรรม	- ขาดการวางแผน เพื่อกำหนดพื้นที่ที่เหมาะสมและให้บริการพื้นฐานที่จำเป็นเพื่อรองรับกิจกรรมทาง ค้าอุตสาหกรรม	- ทำให้การลงทุนค้า อุตสาหกรรมขยายตัวช้า - ปัญหาสภาพแวดล้อมขาดแคลนท่อระบายน้ำ และระบบบำบัดน้ำเสีย	
5.3 การกระจายตัวของอุตสาหกรรมก่อให้เกิดปัญหาสภาพแวดล้อม	- โรงงานและคลังสินค้ากระจายตัวแทรกอยู่ในเขตเทศบาล	- เกิดปัญหาคับสภาวะแวดล้อม เช่น เสียงดัง กลิ่นเหม็น น้ำเน่า	- ในเขตเทศบาล

ตารางที่ 5.3 การจัดลำดับความสำคัญของปัญหาในชุมชนบ้านบึง

ปัญหา	ขนาดของปัญหา	ความร้ายแรง	ความพร้อมในการ	ปฏิกริยาของ	ค่า	ปรับฐาน	อันดับ
	4	ค่าเนิการ	ของประชาชน	ของประชาชน			
1. <u>ปัญหาเกี่ยวกับการขยายตัวของเมือง</u>							
1.1 การเตรียมขยายตัวจากเมืองสู่ชานเมือง	3(12)	3(9)	3(6)	2(2)	29	2.07	4
1.2 พื้นที่เหมาะสมต่อการตั้งโรงงานอุตสาหกรรม	2(8)	2(6)	2(4)	2(2)	20	1.42	11
1.3 ย่านพาณิชยกรรมสับสน	2(8)	1(3)	2(4)	2(2)	17	1.21	14
1.4 การควบคุมการขยายตัวของเมือง	4(16)	4(12)	2(4)	3(3)	35	2.50	1
1.5 การบริการสาธารณสุข	1(4)	4(12)	3(3)	3(3)	19	1.35	12
2. <u>ปัญหาที่อยู่อาศัยและสภาพแวดล้อม</u>							
2.1 ที่อยู่อาศัยอยู่ปะปนกับกิจกรรมประเภทอื่น	1(4)	2(6)	2(4)	2(2)	16	1.10	15
3. <u>ปัญหาเกี่ยวกับค่าน้ำเสีย</u>							
3.1 การบริการสาธารณสุข	1(4)	3(9)	3(6)	2(2)	21	1.50	10
3.2 ความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน	1(4)	1(3)	2(4)	3(3)	32	2.28	2
3.3 การกำจัดขยะมูลฝอยและสิ่งปฏิกูล	2(8)	3(9)	3(6)	2(2)	25	1.78	5
3.4 การระบายน้ำและบำบัดน้ำเสีย	4(16)	3(9)	2(4)	3(3)	30	2.14	3
3.5 การประปา	2(8)	3(9)	4(8)	1(1)	26	1.85	5
3.6 ขาดแคลนสวนสาธารณะ	4(16)	3(9)	2(4)	3(3)	32	2.28	2
4. <u>ปัญหาการจราจรและการขนส่ง</u>							
4.1 ถนนจราจรแคบ	3(12)	4(12)	1(2)	3(3)	29	2.07	4
4.2 การจราจรในสี่แยก	2(8)	3(9)	2(4)	3(3)	24	1.71	7
4.3 ที่จอดรถในย่านธุรกิจ	2(8)	3(9)	3(6)	2(2)	25	1.78	5
4.4 รถโดยสารประจำทางไม่เพียงพอ	1(4)	1(3)	3(6)	1(1)	14	1.00	16
4.5 การขนส่งสินค้า	1(4)	2(6)	3(6)	1(1)	17	1.21	14
5. <u>ปัญหาธุรกิจการค้าและอุตสาหกรรม</u>							
5.1 ขาดแคลนร้านขายส่ง	1(4)	2(6)	3(6)	2(2)	18	1.28	13
5.2 ขาดแคลนบริการพื้นฐานสำหรับอุตสาหกรรม	2(8)	2(6)	2(6)	3(3)	23	1.64	8
5.3 การกระจายตัวของโรงงานอุตสาหกรรม	2(8)	2(6)	2(6)	2(2)	22	1.57	9

จากตารางที่ 5.3 สามารถสรุปลำดับความสำคัญของปัญหาชุมชน เมืองบ้านบึงได้ดังนี้

1. การควบคุมการขยายตัวของเมือง	มีค่าความสำคัญ	2.50
2. การขาดแคลนสวนสาธารณะ		2.28
3. การระบายน้ำเสียและการบำบัดน้ำเสีย		2.14
4. การแผ่ขยายตัวจากเมืองสู่ชานเมือง, ฝูการจราจรคับแคบ		2.07
5. การบริการประปา		1.85
6. ที่จอดรถในย่านธุรกิจ, การกำจัดขยะปฏิกูล		1.78
7. การจราจรไม่สะดวก		1.71
8. การขาดแคลนบริการพื้นฐานสำหรับอุตสาหกรรม		1.64
9. การกระจายตัวของโรงงานอุตสาหกรรม		1.57
10. การบริการสาธารณสุข		1.50
11. พื้นที่เหมาะสมต่อการตั้งโรงงานอุตสาหกรรม		1.42
12. การบริการสาธารณสุขปกค-สาธารณสุขการ		1.35
13. ขาดแคลนบริษัทขายส่งและค้าส่ง		1.28
14. ย่านพาณิชยกรรมล้นสน, การขนส่งสินค้า		1.21
15. ที่อยู่อาศัยอยู่ปะปนกับกิจกรรมประเภทอื่น		1.10
16. รถโดยสารประจำทางไม่เพียงพอ, ความปลอดภัยในชีวิตทรัพย์สิน		1.00

สำหรับลำดับความสำคัญของกลุ่มปัญหาที่สำคัญทั้ง 5 กลุ่มนั้น พิจารณาจากค่าเฉลี่ยรวมของปัญหายานกลุ่ม ปัญหาเกี่ยวกับด้านสังคมมีลำดับความสำคัญเป็นลำดับหนึ่ง (เฉลี่ย 9.59) รองลงมาคือ ปัญหาเกี่ยวกับการขยายตัวของเมือง (เฉลี่ย 7.77) ปัญหาการจราจรและการขนส่ง (เฉลี่ย 7.06) ปัญหาธุรกิจการค้าและอุตสาหกรรม (เฉลี่ย 4.08) และปัญหาที่อยู่อาศัยและสภาพแวดล้อม (เฉลี่ย 1.00) ตามลำดับ (แผนภูมิที่ 5.2)

โดยลำดับความสำคัญของปัญหาในแต่ละกลุ่มปัญหาของชุมชน เมืองบ้านบึง

มีดังนี้

- ปัญหา เกี่ยวกับการขยายตัวของ เมือง
 - การควบคุมการขยายตัวของ เมือง
 - การแผ่ขยายตัวของ เมือง
 - พื้นที่ เหมาะสมต่อการตั้งโรงงานอุตสาหกรรม
 - การบริการสาธารณสุข-สาธารณสุขการ
 - ย่านพาณิชยกรรมสืบสน
- ปัญหาที่อยู่อาศัยและสภาพแวดล้อม
 - ที่อยู่อาศัยอยู่ปะปนกับกิจกรรมประ เภทอื่น ๆ
- ปัญหา เกี่ยวกับด้านสังคม
 - การขาดแคลนสวนสาธารณะ
 - การระบายน้ำและบำบัดน้ำ เสีย
 - การบริการประปา
 - การกำจัดขยะและสิ่งปฏิกูล
 - การบริการสาธารณสุข
 - ความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน
- ปัญหาการจราจรและการขนส่ง
 - ผิวจราจรคับแคบ
 - ที่จอดรถในย่านธุรกิจ
 - การจราจรไม่สะดวก
 - การขนส่งสินค้า
 - รถโดยสารประจำทางไม่ เพียงพอ
- ปัญหาธุรกิจการค้าและอุตสาหกรรม
 - การขาดแคลนบริการพื้นฐานสำหรับอุตสาหกรรม
 - การกระจายตัวของโรงงานอุตสาหกรรม
 - ขาดแคลนบริษัทค้าส่ง และร้านขายส่ง

5.6.4 การกำหนดวัตถุประสงค์ในการพัฒนาการใช้ที่ดิน

การกำหนดวัตถุประสงค์ในการพัฒนาการใช้ที่ดิน พิจารณาจากประเด็น
ปัญหาและ เตรียมการรองรับการขยายตัวของชุมชนในอนาคต โดยพิจารณาการพัฒนาทางด้าน
กายภาพ เป็นสำคัญดังนี้

1. การจัดระเบียบการใช้ที่ดินชุมชนบ้านบึง
 - วางแนวทางการพัฒนา เมืองให้มึระเบียบ เพื่อป้องกันและแก้ไขสภาพ
ปัญหาการใช้ที่ดินที่มีอยู่ในปัจจุบันและที่จะ เกิดขึ้นในอนาคต
 - กำหนดพื้นที่รองรับการขยายตัวของชุมชนและการ เพิ่มขึ้นของประชากร
ในอนาคต
 - กำหนดย่านการใช้ที่ดินในชุมชนให้มีความสัมพันธ์กันอย่างมีประสิทธิภาพ
2. ปรับปรุงโครงสร้างการคมนาคมขนส่ง
 - จัดระบบการจราจรและการขนส่งให้สอดคล้องกับการใช้ที่ดิน
 - ขยายโครงข่ายถนน และปรับปรุงทางร่วมทางแยก สัญญาณไฟจราจร
3. พัฒนาระบบพื้นฐานทาง เศรษฐกิจ
 - จัดระบบระบายน้ำ ขยายบริการปรับปรุงวิธีการกำจัดขยะมูลฝอยใน
ชุมชนให้มีประสิทธิภาพยิ่งขึ้น
 - ปรับปรุงบริการประปาให้มีโครงข่ายบริการมากขึ้น และขยายการ
ผลิตให้เพียงพอกับความต้องการของชุมชนในอนาคต
 - ขยายบริการโทรศัพท์ให้เพียงพอกับความต้องการของชุมชนในอนาคต
4. ส่งเสริม เศรษฐกิจของ เมือง
 - กำหนดย่านอุตสาหกรรม และ เตรียมพื้นที่สำหรับรองรับกิจกรรมการ
อุตสาหกรรมที่จะ เกิดขึ้นในอนาคต
 - กำหนดย่านพาณิชยกรรมที่สามารถให้บริการ เพื่อสนองความต้องการ
ขั้นพื้นฐานแก่ที่พักอาศัย และธุรกิจได้อย่างทั่วถึง
 - ที่ตั้งของแหล่งงานสะดวกในการ เดินทางมาทำงานของคนงาน การ
ขนส่ง วัตถุประสงค์ ประหยัดในการลงทุนทางด้านสาธารณูปโภค-สาธารณูปการ

จากวัตถุประสงค์ในการพัฒนาการใช้ที่ดินชุมชนบ้านบึงดังที่กล่าวมาแล้วนั้น
ได้ชี้ให้เห็นถึงประเด็นมุ่งในการพัฒนาทางด้านกายภาพของชุมชน เพื่อสนองบทบาทและความ
สำคัญของชุมชนในอนาคต

5.7 การคาดประมาณการใช้ที่ดินชุมชนบ้านบึงในอนาค

ในการคาดประมาณความต้องการพื้นที่ของการใช้ที่ดินแต่ละประเภท เพื่อรองรับการขยายตัวของชุมชนและการเพิ่มขึ้นของประชากรในอนาคต จะเป็นผลมาจากการวิเคราะห์ความต้องการพื้นที่ของการใช้ที่ดินแต่ละประเภท โดยมีแนวทาง 4 ประการดังนี้คือ

1. พิจารณาสภาพการใช้ที่ดินจากอดีตถึงปัจจุบัน ทั้งด้านสัดส่วนการใช้ที่ดิน ความหนาแน่น และสภาพปัญหาที่เกิดขึ้นในชุมชน
2. คาดประมาณการเพิ่มขึ้นหรือลดลงของส่วนที่เกี่ยวข้องกับการใช้ที่ดินแต่ละประเภท
3. การกำหนดสัดส่วนหรือความหนาแน่นการใช้ที่ดินในอนาคต โดยพิจารณาจากแนวโน้ม หรือตามหลักเกณฑ์ของการวางแผนและมาตรฐานที่กำหนดไว้
4. คำนวณหาพื้นที่ที่ต้องการในอนาคตจากมาตรฐานที่กำหนดไว้

การใช้ที่ดินในอนาคตจะต้องสามารถรองรับจำนวนประชากรที่เพิ่มขึ้นในอนาคตได้ ดังนั้นความต้องการพื้นที่ในอนาคตจึงขึ้นอยู่กับจำนวนประชากรในอนาคต

ตารางที่ 5.4 จำนวนประชากรในอนาคต ของชุมชนบ้านบึง

	พ.ศ. 2524	พ.ศ. 2530	พ.ศ. 2535	พ.ศ. 2540	พ.ศ. 2545
ประชากร	8,762	10,034	11,486	13,148	15,051
สัดส่วน 1,000 คน	8.762	10.034	14.486	13.148	15.051
จำนวนเพิ่ม	-	1,272	1,452	1,662	1,903
สัดส่วน 1,000 คน	-	1.272	1.452	1.662	1.903

ที่มา : จากการคำนวณ

5.7.1 การใช้ที่ดินประเภทพักอาศัย เป็นการกำหนดการใช้ที่ดินหลักของชุมชนโดยให้มีความสัมพันธ์กับกิจกรรมการใช้ที่ดินประเภทต่าง ๆ ข้อพิจารณาแนวโน้มของการพักอาศัยกับจำนวนประชากรในอดีต โดยที่

พ.ศ. 2524 มีการใช้ที่ดินประเภทพักอาศัย 215.01 ไร่ คิดเป็นสัดส่วน

24.53 ไร่/1,000 คน

พ.ศ. 2530 มีการใช้ที่ดินประเภทพักอาศัย 269.83 ไร่ คิดเป็นสัดส่วน

26.89 ไร่/1,000 คน

จะพบว่าแนวโน้มของการใช้ที่ดินเพื่ออาศัยมีสัดส่วนการเพิ่มของพื้นที่มากกว่า การเพิ่มจำนวนประชากร ดังนั้นในอนาคตคาดว่าการใช้ที่ดินสำหรับที่อยู่อาศัยจะเพิ่มมากขึ้นกว่า สัดส่วนใน พ.ศ. 2530 และจากการพิจารณามาตรฐานการใช้ที่ดินเพื่อพักอาศัยมีดังนี้

ที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก 42 คน/ไร่ หรือเท่ากับ 23.81 ไร่/1,000 คน

ที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง 22 คน/ไร่ หรือเท่ากับ 45.45 ไร่/1,000 คน

ที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย 12 คน/ไร่ หรือเท่ากับ 83.33 ไร่/1,000 คน

ตารางที่ 5.5 แสดงการใช้ที่ดินประเภทพักอาศัยของชุมชนบ้านบึง

พักอาศัย	พ.ศ. 2530	พ.ศ. 2535	พ.ศ. 2540	พ.ศ. 2545
- พักอาศัยหนาแน่นมาก	-	273.47	313.04	358.35
- พักอาศัยหนาแน่นปานกลาง	-	522.03	597.56	684.05
- พักอาศัยหนาแน่นน้อย	-	957.12	1,095.61	1,254.18
รวม	269.83	1,752.62	2,006.21	2,296.56

5.7.2 การใช้ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม เป็นพิจารณาในช่วงเวลาคือ

พ.ศ. 2524 มีพื้นที่ 68.23 ไร่ คิดเป็นสัดส่วน 7.78 ไร่/1000 คน

พ.ศ. 2530 มีพื้นที่ 109.21 ไร่ คิดเป็นสัดส่วน 10.88 ไร่/1000 คน

จะพบว่าพื้นที่พาณิชยกรรมมีจำนวนมากขึ้นและมีสัดส่วนการเพิ่มสูงกว่าการเพิ่มของจำนวนประชากร ทั้งนี้ เนื่องจากย่านพาณิชยกรรมนี้เป็นศูนย์กลางย่านธุรกิจการค้าที่สำคัญของชุมชน ซึ่งให้บริการแก่ประชาชนในพื้นที่และพื้นที่รอบนอก จึงทำให้พื้นที่พาณิชยกรรมมีสัดส่วนการขยายตัวสูงกว่าการเพิ่มของจำนวนประชากร และอัตราการเพิ่มของจำนวนร้านค้าสูงกว่าอัตราการเพิ่มจาก พ.ศ. 2524-2530 มีอัตราเพิ่มขึ้น 143 ร้าน หรือร้อยละ 15.80 ต่อปี ในขณะที่

การใช้ที่ดินเพื่อการพาณิชย์กรรม ช่วง พ.ศ. 2524-2530 มีอัตราเพิ่มร้อยละ 12.01 ต่อปี แสดงว่าการใช้ที่ดินเพื่อพาณิชย์กรรมมีความหนาแน่นสูงขึ้นจาก 2.09 ไร่/ไร่ ใน พ.ศ. 2524 เป็น 2.96 ไร่/ไร่ ใน พ.ศ. 2530 ความหนาแน่นของร้านที่เพิ่มขึ้นนี้เกิดขึ้นกับย่านพาณิชย์กรรม ที่พยายามกระจุกตัวมากขึ้น เพื่อก่อให้เกิดการประหยัดจากภายนอก แต่รูปแบบการใช้ที่ดินยังมิได้มีการเปลี่ยนแปลง คือยังมีการใช้พื้นที่พาณิชย์กรรมเฉพาะชั้นล่าง ส่วนชั้นบนใช้พักอาศัย สำหรับความต้องการพื้นที่เพื่อพาณิชย์กรรมใน พ.ศ. 2545 นั้น จะมีความสัมพันธ์โดยตรงกับการเพิ่มขึ้นของจำนวนร้านค้า จึงกำหนดแนวทางในการคาดประมาณความต้องการพื้นที่ไว้ดังนี้

1. บทอัตราเพิ่มเฉลี่ยของจำนวนร้านค้าใน เขตชุมชนบ้านบึง จากจำนวนร้านค้าใน ปี 2524-2530 มี 29 ร้านต่อปี
2. บทอัตราเพิ่มเฉลี่ยความหนาแน่นของร้านค้า ตามแนวโน้มที่เป็นมาในอดีต พ.ศ. 2521-2530 มีค่าเท่ากับ 0.17 ร้านต่อปี
3. คาดประมาณพื้นที่เพื่อพาณิชย์กรรมในอนาคตจากสูตร

$$\text{พื้นที่เพื่อพาณิชย์กรรมในปีที่ } t = \frac{\text{จำนวนร้านค้าในปีที่ } t}{\text{ความหนาแน่นของร้านค้า/ไร่/ปี}}$$

ตารางที่ 5.6 พื้นที่พาณิชย์กรรมของชุมชนบ้านบึงในอนาคต

พ.ศ.	จำนวนประชากร (คน)	จำนวนร้านค้า (ร้าน)	ไร่/ไร่	พื้นที่พาณิชย์กรรม (ไร่)
2530	10,034	324	2.96	109.21
2535	11,486	469	3.81	123.09
2540	13,148	614	4.66	131.75
2545	15,051	759	6.51	137.74

5.7.3 การใช้ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า การใช้ที่ดินสำหรับ

อุตสาหกรรมและคลังสินค้าใน 2 ช่วงเวลา คือ

พ.ศ. 2524 มีพื้นที่ 47.06 ไร่ คิดเป็นสัดส่วน 5.37 ไร่/1,000 คน

พ.ศ. 2530 มีพื้นที่ 67.00 ไร่ คิดเป็นสัดส่วน 6.67 ไร่/1,000 คน

จะพบว่าแนวโน้มของการใช้ที่ดินสำหรับอุตสาหกรรมและคลังสินค้านี้มีสัดส่วนรวมมากกว่าการเพิ่มของจำนวนประชากร และเมื่อพิจารณาแยกแยะระหว่างอุตสาหกรรม และคลังสินค้าจะมีสัดส่วนดังนี้

- อุตสาหกรรม พ.ศ. 2524 มีพื้นที่ 27.63 ไร่ คิดเป็นสัดส่วน 3.15 ไร่/
1,000 คน

พ.ศ. 2530 มีพื้นที่ 42.00 ไร่ คิดเป็นสัดส่วน 4.18 ไร่/
1,000 คน

- คลังสินค้า พ.ศ. 2524 มีพื้นที่ 19.43 ไร่ คิดเป็นสัดส่วน 2.21 ไร่/
1,000 คน

พ.ศ. 2530 มีพื้นที่ 25.00 ไร่ คิดเป็นสัดส่วน 2.49 ไร่/
1,000 คน

จากการพิจารณาแยกแยะระหว่างอุตสาหกรรมและคลังสินค้าจะพบว่าอุตสาหกรรมจะมีสัดส่วนการใช้ที่ดินมากกว่าคลังสินค้า โดยมีสัดส่วนเฉลี่ยของอุตสาหกรรม:คลังสินค้าเท่ากับ 3.66:2.35 จะพบว่าอุตสาหกรรมมีแนวโน้มของอัตราขยายตัวสูงกว่าคลังสินค้า

เมื่อพิจารณาถึงความสัมพันธ์ระหว่างจำนวนแรงงาน กับการใช้ที่ดินสำหรับอุตสาหกรรมมีดังนี้

พ.ศ. 2524 จำนวนคนงาน 1048 คน พื้นที่ 47.06 ไร่ คิดเป็น
22.26 คน/ไร่

พ.ศ. 2530 จำนวนคนงาน 1574 คน พื้นที่ 67.00 ไร่ คิดเป็น
23.49 คน/ไร่

จะพบว่าความหนาแน่นของจำนวนคนงานต่อพื้นที่อุตสาหกรรม มีแนวโน้มสูงขึ้น ทั้งนี้เนื่องจากจำนวนแรงงานมีอัตราเพิ่มสูงกว่าการเพิ่มขึ้นของพื้นที่

สำหรับความต้องการพื้นที่เพื่ออุตสาหกรรม จะสัมพันธ์กับจำนวนแรงงานในอนาคต กำหนดให้อัตราเพิ่มของจำนวนแรงงานเท่ากับร้อยละ 10.03 ต่อปี เมื่อได้จำนวนแรงงานที่เพิ่มขึ้นในอนาคต ก็สามารถคาดคะเนความต้องการพื้นที่อุตสาหกรรมตามเกณฑ์มาตรฐาน

ของนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย คือ 12 คน/ไร่ ส่วนคลังสินค้ากำหนดตามสัดส่วนร้อยละ 55.01:44.99

ตารางที่ 5.7 พื้นที่อุตสาหกรรมและคลังสินค้าชุมชน เมืองบ้านบึงในอนาคต

พ.ศ.	จำนวนแรงงาน	พื้นที่อุตสาหกรรมและคลังสินค้า (ไร่)		
		อุตสาหกรรม	คลังสินค้า	รวม
2530	1,574	42.00	25.00	67.00
2535	2,363	196.91	161.04	357.95
2540	3,548	295.66	241.80	537.46
2545	5,327	443.91	363.05	806.96

5.7.4 การใช้ที่ดินประเภทศาสนสถาน

การใช้ที่ดินสำหรับศาสนสถานใน 2 ช่วงเวลา คือ

พ.ศ. 2524 มีพื้นที่ 25.10 ไร่ คิดเป็นสัดส่วน 2.56 ไร่/1000 คน

พ.ศ. 2530 มีพื้นที่ 25.10 ไร่ คิดเป็นสัดส่วน 2.50 ไร่/1000 คน

จะพบว่าศาสนสถานในช่วงที่ผ่านมาไม่เพิ่มขึ้น แต่เนื่องจากศาสนสถานในชุมชนประกอบด้วยวัดทางศาสนาพุทธ ศาลเจ้า และโรงเรียน มีจำนวนเพียงพอกับจำนวนประชากร สำหรับประกอบพิธีทางศาสนา ทั้งยังมีความสามารถรองรับและกระจายการให้บริการแก่ประชาชนในอนาคตได้อย่างเพียงพอ ดังนั้นการใช้ที่ดินสำหรับศาสนสถานจึงกำหนดให้ใช้พื้นที่เท่าเดิม

5.7.5 การใช้ที่ดินประเภทสถาบันราชการ

การใช้ที่ดินสำหรับราชการใน 2 ช่วงเวลา คือ

พ.ศ. 2524 มีพื้นที่ 49.00 ไร่ คิดเป็นสัดส่วน 5.59 ไร่/1000 คน

พ.ศ. 2530 มีพื้นที่ 62.00 ไร่ คิดเป็นสัดส่วน 6.17 ไร่/1000 คน

จะพบว่ามี การเพิ่มพื้นที่ของสถานที่ราชการสูงกว่าจำนวนการเพิ่มของประชากร

และ เมื่อศึกษาถึงโครงการพัฒนาอำเภอบ้านบึง จะพบว่า มีโครงการสร้างที่ว่าการอำเภอชั้นใหม่ ให้เป็นอาคาร 3 ชั้น ขนาดกว้าง 17.00 เมตร ยาว 24.00 เมตร และสูง 17.00 เมตร ในพื้นที่เดิม ซึ่งจะเป็นสถานที่รวมการบริการของฝ่ายปกครองทั้งหมด ดังนั้นในอนาคตการใช้ที่ดินเพื่อสถาบันราชการยังคงพอเพียงไม่จำเป็นต้องเพิ่มพื้นที่

5.7.6 การใช้ที่ดินเพื่อนันทนาการ

การใช้ที่ดินสำหรับการพักผ่อนหย่อนใจใน 2 ช่วงเวลา คือ

พ.ศ.2524 มีพื้นที่ 1.00 ไร่ คิดเป็นสัดส่วน 0.14 ไร่/1000 คน

พ.ศ.2530 มีพื้นที่ 1.00 ไร่ คิดเป็นสัดส่วน 0.09 ไร่/1000 คน

จะพบว่าที่ดินเพื่อการพักผ่อนมีจำนวนน้อยมากและไม่พอเพียงกับความต้องการของชุมชนทั้งในปัจจุบันและอนาคต และเมื่อนำมาตรฐานต่าง ๆ มาเปรียบเทียบจะพบว่า

ลิชฟิลด์ สำหรับกรุงเทพมหานคร 10 ไร่/1000 คน

สิงคโปร์ 6 ไร่/1000 คน

สำนักผังเมือง 2.5 ไร่/1000 คน

เมื่อพิจารณาความแตกต่างของเมืองต่าง ๆ จะพบว่า ลิชฟิลด์สำหรับกรุงเทพมหานครและสิงคโปร์เป็นเกณฑ์ค่อนข้างสูง ทั้งนี้เป็นเมืองที่อยู่ห่างไกลจากพื้นที่เกษตรและมีความหนาแน่นประชากรสูง ซึ่งไม่เหมาะกับชุมชนบ้านบึง ดังนั้นเกณฑ์ในการพิจารณาใช้กับชุมชนบ้านบึงคือ 2.5 ไร่/1000 คน ซึ่งสามารถคาดคะเนความต้องการพื้นที่สำหรับสถานพักผ่อนหย่อนใจของชุมชนเมือง ดังนี้

ตารางที่ 5.8 พื้นที่เพื่อการนันทนาการของชุมชนบ้านบึง

พ.ศ.	ประชากร (คน)	พื้นที่เพื่อการนันทนาการ	
		ไร่/1000 คน	พื้นที่ (ไร่)
2530	10,034	2.5	1.00
2535	11,486	2.5	28.71
2540	13,148	2.5	32.87
2545	15,051	2.5	37.62

5.7.7 การใช้ที่ดินประเภทสถานศึกษา

เมื่อทำการศึกษากาการใช้ในช่วง 2 เวลา คือ

พ.ศ. 2524 มีพื้นที่ 54.73 ไร่ คิดเป็นสัดส่วน 6.24 ไร่/1000 คน

พ.ศ. 2530 มีพื้นที่ 59.64 ไร่ คิดเป็นสัดส่วน 5.94 ไร่/1000 คน

จะพบว่าชุมชนบ้านบึงมีการเพิ่มของจำนวนนักเรียนสูงกว่าอัตราการเพิ่มของการใช้พื้นที่สำหรับความต้องการพื้นที่ เพื่อสถานศึกษาในอนาคตนั้น จะสัมพันธ์กับจำนวนนักเรียน และ เมื่อพิจารณาจำนวนนักเรียนของชุมชนบ้านบึงกับจำนวนนักเรียนตามมาตรฐานของการเคหะแห่งชาติ ปรากฏดังนี้

ระดับการศึกษา	ชุมชนบ้านบึง	มาตรฐานการเคหะแห่งชาติ
ระดับอนุบาล	-	60 คน/1000 คน
ระดับประถมศึกษา	2672 = 266 คน/1000 คน	140 คน/1000 คน
ระดับมัธยมศึกษา (สามัญและอาชีพ) 2012 = 200 คน/1000 คน		100 คน/1000 คน
ระดับอุดมศึกษา (อนุปริญญาและปริญญา)	-	25 คน/1000 คน

จากสัดส่วนของนักเรียนต่อประชากรของชุมชนกับมาตรฐานการเคหะแห่งชาติ พบว่า จำนวนนักเรียนในระดับประถมศึกษา และมัธยมศึกษาของชุมชนสูงกว่ามาตรฐานการเคหะแห่งชาติ ทั้งนี้ เนื่องจากนักเรียนในพื้นที่ใกล้เคียงจะเข้ามาับการศึกษาในโรงเรียน เขตชุมชน

ระดับการศึกษา	ชุมชนบ้านบึง	มาตรฐานการเคหะแห่งชาติ
	(ไร่/นักเรียน 100 คน)	(ไร่/นักเรียน 100 คน) (รัศมีการเดิม)
ระดับอนุบาลและ		
ประถมศึกษา	29.52 ไร่=1.47 ไร่/1000 คน	1.69 ไร่/100 คน 500-1000 ม.
ระดับมัธยมศึกษา	20.21 ไร่=1.00 ไร่/1000 คน	2.40 ไร่/100 คน 1500-2000 ม.
ระดับอุดมศึกษา	-	-

เมื่อพิจารณาสัดส่วนของพื้นที่ค่อนักเรียน พบว่าชุมชนบ้านบึงมีสัดส่วนอยู่ในเกณฑ์ต่ำกว่ามาตรฐานการเคหะแห่งชาติ แสดงว่าปัจจุบันสถานศึกษายังไม่เพียงพอต่อจำนวนประชากร และการคาดประมาณพื้นที่ของสถานศึกษาในอนาคต จะพิจารณาจากมาตรฐานการเคหะแห่งชาติ ได้ดังนี้

ตารางที่ 5.9 พื้นที่สถานศึกษาชุมชน เมืองบ้านบึง

พ.ศ.	ประชากร (คน)	ระดับประถมศึกษา			ระดับมัธยมศึกษา		
		นร./1000 คน	จำนวน	พื้นที่	นร./1000 คน	จำนวน	พื้นที่
2530	10,034	140	2,672	39.52	150	2,012	20.12
2535	11,486	140	3,057	51.66	150	2,302	55.24
2540	13,148	140	3,499	59.13	150	2,636	63.26
2545	15,051	140	4,006	67.70	150	3,017	72.40

5.7.8 ถนนและซอย

การใช้ที่ดินสำหรับถนนและซอยในช่วง 2 เวลา คือ

พ.ศ. 2524 พื้นที่ 94.23 ไร่ คิดเป็นสัดส่วน 10.75 ไร่/1000 คน

พ.ศ. 2530 พื้นที่ 150.44 ไร่ คิดเป็นสัดส่วน 14.99 ไร่/1000 คน

จะพบว่าถนนและซอยมีการใช้ที่ดินเพิ่มมากขึ้น เป็นการเพิ่มที่มีสัดส่วนการเพิ่มพื้นที่มากกว่าประชากร และสภาพการคมนาคมภายในชุมชนบ้านบึง ในปัจจุบันมีปัญหาทางด้านผิวการจราจรที่มีความกว้างไม่เพียงพอตลอดจนสภาพถนนบางสายชำรุดขาดการบำรุงรักษา นอกจากนี้พื้นที่ในบางส่วนยังขาดการเข้าถึงอันเป็นปัจจัยดึงดูดให้เกิดกิจกรรมที่มีผลตอบแทนทางด้านเศรษฐกิจในอนาคต จึงกำหนดให้มีพื้นที่ถนนและซอย ร้อยละ 12 ของพื้นที่ชุมชนซึ่งเป็นสัดส่วนที่พอเหมาะ ทำให้พื้นที่เกือบทั้งหมดได้รับการพัฒนาและกระจายความหนาแน่นของประชากรค่อนข้างสม่ำเสมอ

ตารางที่ 5.10 พื้นที่ถนนและชอยของชุมชน เมืองบ้านบึง

ท.ศ.	พื้นที่ชุมชน (ไร่)	พื้นที่ถนน (ไร่)
2530	744.22	150.44
2535	2456.37	294.76
2540	2917.78	350.13
2545	3506.10	420.73

หมายเหตุ : พื้นที่ชุมชน = พื้นที่พักอาศัย พาณิชยกรรม อุตสาหกรรมคลังสินค้า ศาสนสถาน
สถานศึกษา สถานที่ราชการ นันทนาการ และสาธารณูปโภคต่าง ๆ

ศูนย์วิทยพัทยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ 5.11 พื้นที่และสัดส่วนการใช้ที่ดินชุมชนบ้านบึง พ.ศ. 2530-2545

ประเภทการใช้ที่ดิน	พ.ศ. 2530		พ.ศ. 2545	
	พื้นที่	สัดส่วน	พื้นที่	สัดส่วน
	(ไร่)	ไร่/1000 คน	(ไร่)	ไร่/1000 คน
พาณิชยกรรมและพักอาศัยหนาแน่นมาก	109.21	10.88	496.09	32.96
พักอาศัยหนาแน่นปานกลาง	115.32	11.49	684.05	45.44
พักอาศัยหนาแน่นน้อย	154.51	15.39	1,254.18	83.32
อุตสาหกรรม	42.00	4.18	443.91	29.49
คลังสินค้า	25.00	2.49	363.05	24.12
ศาสนสถาน	25.10	2.50	25.10	1.66
สถานศึกษา	59.64	5.94	140.10	9.30
สถานที่ราชการ	62.00	6.17	62.00	4.11
นันทนาการ	1.00	0.09	37.62	2.49
ถนนและซอย	150.44	14.99	420.73	27.95
เกษตรกรรมและอื่น ๆ	4,268.28	425.38	1,085.17	72.09
รวม	5,012.00	-	5,012.00	-

ที่มา: จากการคำนวณ

5.8 สรุปลักษณะการใช้ที่ดินของชุมชนบ้านบึง

จากรูปแบบการเติบโตของชุมชนบ้านบึงตั้งแต่ พ.ศ. 2524 ถึง พ.ศ. 2530 นั้น จะมีลักษณะการเติบโตและมีการขยายตัวของชุมชนเป็นไปอย่างช้า ๆ ตามแบบชุมชนเกษตรกรรม โดยทิศทางการขยายตัวของชุมชนจะขยายตัวไปทุกทิศทางโดยเฉพาะตามเส้นทางคมนาคมสายหลักหรือ

ถนนราษฎรสันติ ซึ่งเป็นรูปแบบการเติบโตที่ขาดการวางแผนและการกำหนดทิศทางที่เหมาะสม รูปแบบการใช้ที่ดินของชุมชน เป็นแบบศูนย์กลางเดียว มีลักษณะยาวไปตามแนวถนนราษฎรสันติ โดยมีศูนย์กลางชุมชนอยู่บริเวณหน้าที่ว่าการอำเภอบ้านบึงและบริเวณตลาดสด เมืองจันทบุรี ซึ่งบริเวณดังกล่าว เปรียบเสมือนศูนย์กลางเศรษฐกิจของชุมชน จึงส่งผลให้ช่วงบริเวณดังกล่าวหรือบริเวณริมสองฝั่งถนนราษฎรสันติ เป็นบริเวณที่มีราคาที่ดินสูงที่สุดของชุมชน ดังนั้นลักษณะการใช้อาคารของพื้นที่บริเวณดังกล่าวส่วนใหญ่จึงใช้ประโยชน์เพื่อการพาณิชย์กรรม ทั้งนี้เพื่อให้เกิดความคุ้มค่าในการลงทุน ส่งผลให้พื้นที่บริเวณดังกล่าวมีความหนาแน่นสูงมากในปัจจุบัน และมีแนวโน้มที่จะขยายตัวออกไปตามเส้นทางคมนาคมมากขึ้นในอนาคต จากลักษณะดังกล่าวจะส่งผลให้เกิดปัญหาความไม่คล่องตัวของสภาพจราจร เกิดอุบัติเหตุได้ง่าย และพื้นที่ด้านหลังก็จะมีการใช้พื้นที่ไม่คุ้มค่าในเชิงเศรษฐกิจ ตลอดจนเกิดความสิ้นเปลืองในการพัฒนาระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ และเมื่อพิจารณาถึงลักษณะการใช้ที่ดินของชุมชนใน พ.ศ. 2530 พบว่า กิจกรรมของการใช้ที่ดินเริ่มสับสน มีการรบกวนซึ่งกันและกัน กล่าวคือ เขตชุมชนหนาแน่นหรือย่านพาณิชย์กรรมเริ่มกระจายไปอยู่ติดกับสถานศึกษา ย่านพักอาศัยกระจายตัวไปอยู่ใกล้กับโรงงานอุตสาหกรรม เป็นต้น ซึ่งจากลักษณะดังกล่าวจะทำให้ขาดความเป็นระเบียบเรียบร้อย และมีอุบัติเหตุได้ง่าย ดังนั้นในการกำหนดสัดส่วนและรูปแบบการใช้ที่ดินของชุมชนใน พ.ศ. 2545 นั้น จึงนำสภาพปัญหาของชุมชนมา เป็นตัวกำหนดรูปแบบการใช้ที่ดินในอนาคตอย่างหนึ่งด้วย

เมื่อพิจารณาถึงสัดส่วนการใช้พื้นที่ของกิจกรรมต่าง ๆ ของชุมชนบ้านบึงใน พ.ศ. 2530 นั้นพบว่ายังอยู่ในเกณฑ์ที่ไม่เหมาะสมในหลายกิจกรรม เช่น สัดส่วนของการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัย การอุตสาหกรรมและการันทนาการนั้น คาดว่าจะมีความจำเป็นที่จะต้องมีการเตรียมพื้นที่เพื่อรองรับการเติบโตของชุมชนในอนาคต เพื่อให้เกิดความสอดคล้องและเหมาะสมต่อไป ดังนั้น การพิจารณาสัดส่วนและรูปแบบของการใช้ที่ดินในอนาคตนั้น นอกจากจะพิจารณาจากสภาพปัญหาที่เกิดขึ้นกับชุมชนแล้ว จะวิเคราะห์จากสภาพพื้นที่ โดยทั่วไปของชุมชนทั้งทางด้านสภาพ เศรษฐกิจ สังคม ประชากร ตลอดจนนโยบายการพัฒนาทั้งภาครัฐบาลและเอกชน โดยการวิเคราะห์กำหนดสัดส่วนของการใช้พื้นที่นั้นได้ใช้มาตรฐานต่าง ๆ จากหน่วยงานของรัฐ เป็นเกณฑ์ในการพิจารณา กำหนดสัดส่วนการใช้ที่ดินในอนาคต