

แนวทางการใช้ที่ราชพัสดุของอำเภอเมืองนครราชสีมา

นาย สุกิจ เทียงมนีกุล



วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาการวางแผนภาคและเมืองมหาบัณฑิต

ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง

บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

พ.ศ.2539

ISBN 974-633-935-4

ลิขสิทธิ์ของบัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

STATE PROPERTY DEVELOPMENT GUIDELINE IN AMPHOE MUANG NAKHON RATCHASIMA

Mr. Sukit Teingmaneekul

A Thesis Submitted in Partial Fulfilment of the Requirements

for the Degree of Master of Urban and Regional Planning

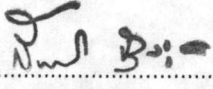
Graduate School Chulalongkorn University

1996

ISBN 974-633-935-4

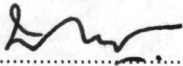
หัวข้อวิทยานิพนธ์ แนวทางการใช้ที่ราชพัสดุของอำเภอเมืองนครราชสีมา
โดย นายสุกิจ เทียงมนีกุล
ภาควิชา การวางแผนภาคและเมือง
อาจารย์ที่ปรึกษา ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.บรรณโคภิชฐ์ เมฆวิชัย

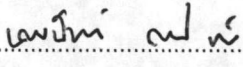
บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย อนุมัติให้บัณฑิตวิทยาลัยนี้เป็นส่วนหนึ่ง
ของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญามหาบัณฑิต


 คณบดีบัณฑิตวิทยาลัย
(รองศาสตราจารย์ ดร.สันติ อึ้งสุวรรณ)

คณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์

 ประธานกรรมการ
(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.นิพนธ์ วิเชียรน้อย)

 อาจารย์ที่ปรึกษา
(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.บรรณโคภิชฐ์ เมฆวิชัย)

 กรรมการ
(ดร.นพนันท์ ตาปนานนท์)

 กรรมการ
(นายธาดาพงษ์ ประคัลภกุล)

พิมพ์ต้นฉบับบทคัดย่อวิทยานิพนธ์ภายในกรอบสี่เหลี่ยมนี้เพียงแผ่นเดียว

สุกิจ เทียงมนีกุล : แนวทางการใช้ที่ราชพัสดุของอำเภอเมืองนครราชสีมา (STATE PROPERTY DEVELOPMENT GUIDELINE IN AMPHOE MUANG NAKHON RATCHASIMA) อ. ที่ปรึกษา : ผศ.ดร. บรรณโคภิษฐ์ เมฆวิชัย 202 หน้า. ISBN 974 - 633 - 953 - 4

การวิจัยครั้งนี้มีจุดมุ่งหมายเพื่อศึกษาถึงลักษณะที่ตั้ง การใช้ การกระจายตัวและปัญหาที่ราชพัสดุเพื่อหาความสัมพันธ์และขนาดที่ดินที่เหมาะสมระหว่างกิจกรรมกับที่ตั้งในการให้บริการตามกฎเกณฑ์มาตรฐานของหน่วยงานราชการเสนอแนวทางในการใช้ที่ราชพัสดุของอำเภอเมืองให้สอดคล้องต่อการผังเมือง และมีประสิทธิภาพ

ผลการวิจัยพบว่า อำเภอเมืองนครราชสีมา มีความสำคัญเป็นศูนย์กลางการปกครอง เป็นที่ตั้งของหน่วยงานราชการที่เป็นตัวแทนของฝ่ายบริหารที่ราชการส่วนกลาง ส่วนภูมิภาค และส่วนท้องถิ่น ถึง 307 หน่วยงานจาก 85 กรม 15 กระทรวง หน่วยงานราชการเหล่านี้จะมีสำนักงานตั้งอยู่ที่ตำบลในเมืองหรือเทศบาลเมืองนครราชสีมา ร้อยละ 59.47 ที่เหลือจะกระจายอยู่ตามตำบลอื่น ๆ อีก 22 ตำบล

ที่ราชพัสดุเป็นทรัพย์สินของรัฐที่กระทรวงการคลังเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ ในกรุงเทพฯ มี กรมธนารักษ์ เป็นผู้ดูแลจัดทำทะเบียน อนุญาตให้ใช้หรือเรียกคืน ส่วนในจังหวัดอื่นมีสำนักงานราชพัสดุจังหวัดเป็นผู้ดำเนินการ จากการศึกษาพบว่าที่ราชพัสดุในอำเภอเมืองนครราชสีมาจำนวน 274 แปลง อยู่ที่ตำบลในเมืองจำนวน 137 แปลง หรือร้อยละ 50.06 เป็นที่ดินที่มีขนาดเนื้อที่ต่ำกว่า 3 ไร่ ถึง 92 แปลง ส่วนที่ราชพัสดุที่มีขนาดเนื้อที่มากกว่า 300 ไร่ขึ้นไป อยู่ในตำบลโพธิ์กลาง หนองไผ่ล้อม และหนองจะบก ส่วนที่เหลืออยู่ในตำบลอื่นๆ ใช้เป็นที่ตั้งของสำนักงานราชการจำนวน 64 แปลง สถานการศึกษา จำนวน 69 แปลง สถานพยาบาล จำนวน 20 แปลง บ้านพักข้าราชการ จำนวน 39 แปลง และจัดหาประโยชน์ จำนวน 48 แปลง ที่ราชพัสดุเหล่านี้อยู่ในเขตผังเมืองรวมนครราชสีมาเกือบทั้งหมด

แนวทางการใช้ที่ราชพัสดุในอำเภอเมืองนครราชสีมา ควรจัดตั้งย่านสถาบันราชการหรือศูนย์ราชการในรูปแบบอาคารสูงบริเวณศาลากลางจังหวัดและพื้นที่ใกล้เคียง จัดตั้งย่านการศึกษาและสาธารณสุขในบริเวณที่ราชพัสดุทางทิศเหนือของเมืองนครราชสีมาเก่า และปรับปรุงพื้นที่บริเวณกำแพงเมืองเก่าให้เป็นพื้นที่เพื่ออนุรักษ์ นอกจากนี้เห็นควรเปลี่ยนแปลงเกณฑ์มาตรฐานในการใช้ที่ราชพัสดุให้สอดคล้องต่อการจัดย่านราชการที่กล่าวมาข้างต้นและควรมีหน่วยงานราชการที่มีอำนาจในการบริหารที่ราชพัสดุอย่างแท้จริงเพียงหน่วยงานเดียว

ภาควิชา การวางผังเมือง
สาขาวิชา การวางผังเมือง
ปีการศึกษา 2538

ลายมือชื่อนิติบัตร
ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษา
ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษาร่วม

: MAJOR

KEY WORD:
C 435486

REGIONAL PLANNING

STATE PROPERTY / DEVELOPMENT GUIDELINE

SUKIT THIENGMANEKUL : STATE PROPERTY DEVELOPMENT GUIDELINE IN
AMPHOE MUANG NAKHON RATCHASIMA. THESIS ADVISOR: ASST.PROF.BANASOPIT
MEKVICHAI, Ph.D. 202 pp. ISBN 974-633-953-4

This research aims to study the State property concerning location, land use, distribution, problems and the relationship between the suitable land size and location of activities by using the criteria of the Government offices. Furthermore, it guides to develop the efficient using of State property in Amphoe Muang Nakhon Ratchasima due to the urban plan.

As a result, I found that Amphoe Muang Nakhon Ratchasima is the Government center and it has the 307 Government offices, are in 85 Departments and 15 Ministries, are the representative of the Central Government offices, Regional Government offices and Local Government offices. There are 59.47% of Government offices that located in Tambon NaiMuang or Muang Nakhon Ratchasima Municipal, and the rest are distributed in 22 Tambon in Amphoe Muang Nakhon Ratchasima.

State property is the asset of Government State as the Ministry of Finance is the owner. Treasury Department has the duty to look after, register, permit and ask for return in Bangkok area. But in the other provinces, the office of State property is the operation all. In this study, it is found that the lands of State property in Amphoe Muang Nakhon Ratchasima have 274 plots which are in Tambon NaiMuang 137 plots or 50.06%; there are 92 plots that size are lower 3 rai. The lands which are over 300 rai, are in Tambon PhoeKlang, Tambon NongPaiLom and Tambon NongJaBok. The others use for Government offices(64 plots), Education institute(69 plots), Public Health(20 plots), Residence of Governor(39 plots) and rental(48 plots). Almost of this, are in the Urban Plan of Nakhon Ratchasima.

The guidelines of State property in Amphoe Muang Nakhon Ratchasima are the establishment of the Government center as the high building at City hall and nearby area, the establishment of the Education and Public Health district on the north of the old urban and redevelopment at the old urban boundary area to be the reservation area. Beside that, it should change the using criterion for State property and should establish the Government office which has only the authority to administate the State property.

ภาควิชา การวางผังเมือง

ลายมือชื่อนิสิต

สาขาวิชา การวางผังเมือง

ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษา

ปีการศึกษา 2538

ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษาร่วม



กิตติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้สำเร็จลุล่วงได้ด้วยความช่วยเหลืออย่างดียิ่งของผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร. บรรณโคภิชฐ์ เมฆวิชัย อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ ซึ่งท่านได้ให้คำแนะนำและข้อคิดเห็นต่างๆของการวิจัยมาด้วยดีตลอด ทั้งได้รับความอนุเคราะห์จาก นายวิจัย เจริญเรืองวานิชย์ ผังเมืองจังหวัดนครราชสีมา นายธวัช เรือนใหม่ สถิติจังหวัดนครราชสีมา และเจ้าหน้าที่ของสำนักงานราชพัสดุจังหวัดนครราชสีมาทุกท่าน ที่กรุณาให้การสนับสนุนและอนุญาตให้ค้นคว้าเอกสารหลักฐานต่างๆ นอกจากนี้ผู้วิจัยยังได้รับความช่วยเหลือจาก อาจารย์ ดร. นพินทร์ ตาปนานนท์ ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ คุณอรทัย เลิศจิตติสุทธิ และคุณเจษฎา สุวตติ ที่ช่วยทำให้วิทยานิพนธ์ฉบับนี้สำเร็จลงได้ด้วยดี ตลอดจน คุณกุลยา ชุ่มเกษร ที่กรุณาติดตามแจ้งข่าวสารการศึกษาที่ต้องแก้ไขแก่ผู้วิจัยมาตลอด จึงขอขอบพระคุณ มา ณ ที่นี้ด้วย

ท้ายนี้ ผู้วิจัย ใคร่ขอกราบระลึกถึงพระคุณของผู้บริหารของกรมธนารักษ์ ที่กรุณาสนับสนุนให้ลาพักราชการมาเพื่อการศึกษาต่อในครั้งนี้ และที่ไม่อาจจะละเลยได้ คือ คุณสมลักษณ์ เทียงมนีกุล มารดา คุณวรรณิ เทียงมนีกุลและบุตร ที่ได้สนับสนุนและให้กำลังใจแก่ผู้วิจัยเสมอมาจนสำเร็จการศึกษา

สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อภาษาไทย.....	ง
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ.....	จ
กิตติกรรมประกาศ.....	ฉ
สารบัญตาราง.....	ญ
สารบัญแผนที่.....	ฎ
สารบัญแผนภูมิ.....	ฐ
บทที่ 1 บทนำ.....	1
ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา.....	1
วัตถุประสงค์.....	4
สมมุติฐาน.....	5
ขอบเขตของการศึกษา.....	5
วิธีการดำเนินการศึกษา.....	6
ข้อมูลและแหล่งข้อมูล.....	7
ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ.....	7
ข้อจำกัดในการศึกษา.....	8
นิยามศัพท์เฉพาะ.....	9
บทที่ 2 ทฤษฎี แนวความคิดและกฎเกณฑ์มาตรฐาน.....	10
ทฤษฎี และแนวคิดเกี่ยวกับรูปแบบโครงสร้างและวิวัฒนาการการใช้ที่ดิน.....	10
ทฤษฎี และแนวคิดเกี่ยวกับการจัดระเบียบย่านกลางและกฎอันดับ และขนาดชุมชน.....	14
ทฤษฎี และแนวคิดเกี่ยวกับทำเลที่ตั้งของที่ทำงาน.....	16
กฎเกณฑ์มาตรฐานของทางราชการ.....	17

	หน้า
บทที่ 3	
ลักษณะทั่วไปของจังหวัดนครราชสีมา.....	20
ประวัติความเป็นมา.....	20
ที่ตั้งและอาณาเขต.....	22
ลักษณะภูมิประเทศ.....	22
ภูมิอากาศ.....	25
ทรัพยากรธรรมชาติ.....	26
โครงสร้างพื้นฐาน.....	38
เศรษฐกิจ.....	43
ลักษณะการปกครอง.....	45
ประชากร.....	46
การบริการทางสังคม.....	51
แผนพัฒนาจังหวัดนครราชสีมา.....	60
บทที่ 4	
สภาพแวดล้อมของอำเภอเมืองนครราชสีมา.....	63
ที่ตั้งและเขตการปกครอง.....	63
ภูมิประเทศ.....	63
ทรัพยากรธรรมชาติ.....	66
ประชากร.....	68
เศรษฐกิจ.....	73
โครงสร้างพื้นฐาน.....	74
การบริการสังคม.....	75
บทบาทและความสำคัญ.....	76
การผังเมือง.....	79
บทที่ 5	
ลักษณะทั่วไปของหน่วยงานราชการในอำเภอเมืองนครราชสีมา.....	84
โครงสร้างการบริหารราชการ.....	84
โครงสร้างการบริหารและอำนาจหน้าที่.....	84
โครงสร้างการบริหารและอำนาจหน้าที่ของอำเภอเมืองนครราชสีมา.....	89
หน่วยงานราชการในอำเภอเมืองนครราชสีมา.....	104

	หน้า
บทที่ 6 ที่ราชพัสดุ.....	108
ความสำคัญและความหมายของที่ราชพัสดุ.....	108
โครงสร้างและการบริหารที่ราชพัสดุ.....	110
การใช้ประโยชน์ในที่ราชพัสดุและกฎเกณฑ์.....	123
ปัญหาเกี่ยวกับที่ราชพัสดุ.....	152
บทที่ 7 สรุปและแนวทางการใช้ที่ราชพัสดุ.....	161
ด้านการบริหารที่ราชพัสดุ.....	163
แนวทางทางการใช้ที่ราชพัสดุในอำเภอเมืองนครราชสีมา.....	164
รายการอ้างอิง.....	169
ภาคผนวก.....	172
ประวัติผู้เขียน.....	202

สารบัญตาราง

ตารางที่	หน้า
3.1 การเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินจังหวัดนครราชสีมา.....	30
3.2 พื้นที่ลุ่มน้ำจังหวัดนครราชสีมา.....	32
3.3 รายชื่อป่าสงวนแห่งชาติในจังหวัดนครราชสีมา.....	36
3.4 โครงสร้างการผลิตของจังหวัดนครราชสีมาและการเปลี่ยนแปลง พ.ศ. 2532-2536 ณ ราคาคงที่ พ.ศ. 2531.....	44
3.5 จำนวนการเปลี่ยนแปลงประชากรรายอำเภอ จังหวัดนครราชสีมา พ.ศ. 2532-2537.....	48
3.6 โครงสร้างอายุประชากรจังหวัดนครราชสีมา พ.ศ. 2537.....	49
3.7 จำนวนสถานศึกษา ห้องเรียน นักเรียน ครู-อาจารย์ในระบบโรงเรียน จำแนกตาม สังกัดในจังหวัดนครราชสีมา ประจำปี 2537.....	53
3.8 อัตราส่วนของนักเรียน : ห้อง / นักเรียน : ครู แยกตามสังกัด ปีการศึกษา 2537.....	54
3.9 จำนวนนักเรียนจำแนกตามสังกัดระหว่างปีการศึกษา 2531 - 2537.....	55
3.10 แสดงสถานบริการสาธารณสุขของรัฐ ปี พ.ศ. 2537.....	56
3.11 แสดงสถานบริการสาธารณสุขของเอกชนในจังหวัดนครราชสีมา.....	56
3.12 แสดงจำนวนบุคคลากรสาธารณสุข และจำนวนเตียงภาคินุรัฐและเอกชนต่อ ประชากรในจังหวัดนครราชสีมา.....	57
3.13 แสดงสาเหตุการตายที่สำคัญ 25 อันดับ(อัตราต่อแสนประชากร) ของจังหวัด นครราชสีมา ปี 2537.....	58
3.14 แสดงอัตราการป่วย(ต่อแสนประชากร)ด้วยสาเหตุการป่วย 21 อันดับโรค ของ จังหวัดนครราชสีมา ปี 2537.....	59
4.1 แสดงเขตการปกครอง พื้นที่ ระยะทางและจำนวนประชากรรายตำบล ของอำเภอ เมืองนครราชสีมา พ.ศ. 2537.....	64
4.2 แสดงการเปลี่ยนแปลงจำนวนประชากรรายตำบล ของอำเภอเมืองนครราชสีมา พ.ศ. 2530 - 2537.....	71
4.3 แสดงการใช้ประโยชน์ที่ดินในอนาคต ผังเมืองรวมเมืองนครราชสีมา พ.ศ.2552.....	81

ตารางที่	หน้า
5.1	หน่วยงานราชการฝ่ายบริหารสังกัดราชการส่วนภูมิภาค.....92
5.2	หน่วยงานราชการเกี่ยวกับการสาธารณสุขและสถานพยาบาลของรัฐ.....93
5.3	แสดงสถานศึกษาและสถาบันการศึกษาของรัฐ.....94-97
5.4	หน่วยงานราชการฝ่ายบริหารสังกัดบริหารราชการส่วนกลาง.....98-103
5.5	แสดงต้นสังกัดของหน่วยงานราชการที่มีสำนักงานในเขตอำเภอเมืองนครราชสีมา.....103
5.6	การกระจายตัวของหน่วยงานราชการในอำเภอเมืองนครราชสีมา.....106
5.7	อัตราส่วนร้อยละของหน่วยงานราชการในอำเภอเมืองนครราชสีมา จำแนกตาม ลักษณะหน้าที่และภาระรับผิดชอบ.....107
6.1	แสดงการใช้ประโยชน์ หน่วยงาน เนื้อที่ หมายเลขทะเบียนและที่ตั้งของที่ราชพัสดุ รายตำบล.....113-122
6.2	แสดงจำนวนที่ราชพัสดุตามประเภทและการใช้ประโยชน์รายตำบล.....132-133
6.3	แสดงจำนวนที่ราชพัสดุตามขนาดพื้นที่ที่เปลี่ยนแปลงในอำเภอเมืองนครราชสีมา จำแนกรายตำบล.....135
6.4	แสดงการใช้ประโยชน์ในที่ราชพัสดุของหน่วยงานราชการบริหารส่วนกลาง ส่วน ภูมิภาค และส่วนท้องถิ่น จำแนกตามลักษณะที่ตั้งของที่ทำการ.....144
6.5	แสดงการเปรียบเทียบเกณฑ์มาตรฐานในการใช้ที่ดินเพื่อจัดตั้งสำนักงานราชการ ของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องต่าง ๆ.....147

สารบัญแผนที่

แผนที่	หน้า
3.1 เขตการปกครองจังหวัดนครราชสีมา.....	23
3.2 สภาพภูมิประเทศและเส้นทางน้ำของจังหวัดนครราชสีมา.....	24
3.3 สภาพป่าไม้ของจังหวัดนครราชสีมา.....	28
3.4 การใช้ที่ดินของจังหวัดนครราชสีมา.....	31
3.5 แหล่งน้ำใต้ดินของจังหวัดนครราชสีมา.....	34
3.6 แหล่งที่พบในจังหวัดนครราชสีมา.....	37
3.7 เส้นทางคมนาคมที่สำคัญของจังหวัดนครราชสีมา.....	41
4.1 แสดงการแบ่งเขตการปกครองของอำเภอเมืองนครราชสีมา.....	65
4.2 แสดงบริเวณพื้นที่ที่มีการขยายตัวสูง.....	72
4.3 การใช้ประโยชน์ที่ดินตามผังเมืองรวมเมืองนครราชสีมา พ.ศ. 2530.....	82
4.4 การใช้ประโยชน์ที่ดินตามผังเมืองรวมเมืองนครราชสีมา พ.ศ. 2532.....	83
6.1 แสดงการกระจายตัวของหน่วยงานสาธารณสุข อนามัยและโรงพยาบาล ในอำเภอเมืองนครราชสีมา.....	124
6.2 แสดงการกระจายตัวของสถานการศึกษาและสถาบันการศึกษา ในอำเภอเมืองนครราชสีมา.....	125
6.3 แสดงการกระจายตัวของสำนักงานราชการบริหารราชการส่วนกลาง ในอำเภอเมืองนครราชสีมา.....	126
6.4 แสดงการกระจายตัวของหน่วยงานราชการบริหารส่วนภูมิภาค ในอำเภอเมืองนครราชสีมา.....	127
6.5 แสดงการกระจายตัวของหน่วยงานราชการบริหารส่วนท้องถิ่น ในอำเภอเมืองนครราชสีมา.....	128
6.6 แสดงการกระจายตัวของสถานีตำรวจในอำเภอเมืองนครราชสีมา.....	129
6.7 แสดงการกระจายตัวของบ้านพักข้าราชการ ในอำเภอเมืองนครราชสีมา.....	130

สารบัญแผนภูมิ

แผนภูมิที่	หน้า
5.1 แผนภูมิแสดงระบบการบริหารงานราชการของราชอาณาจักรไทย.....	85
5.2 แผนภูมิแสดงการแบ่งส่วนราชการของจังหวัดและอำเภอ.....	88