

บทความวิจัย

แนวทางการพัฒนาการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยในพื้นที่เทศบาลนครระยอง จังหวัดระยอง

ณิชาภัทร เพชรแก้ว^{*}, เอกรินทร์ อนุกุลยุทธ^{**}

^{*} นิสิตระดับปริญญาโท สาขาการวางผังเมืองและสภาพแวดล้อม คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์

^{**} ดร. (สถาปัตยกรรม) รองศาสตราจารย์ อาจารย์ประจำสาขาการวางผังเมืองและสภาพแวดล้อม
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์

บทคัดย่อ

การขยายตัวของเมืองอย่างรวดเร็ว นำมาซึ่งการเปลี่ยนแปลงรูปแบบการอยู่อาศัยและการประกอบอาชีพถึง การก่อเกิดปัญหาการขาดแคลนที่อยู่อาศัย การบุกรุกพื้นที่ และการเกิดชุมชนแออัด การวิจัยครั้งนี้ มีวัตถุประสงค์เพื่อ ศึกษาปัจจัยการเปลี่ยนแปลง แผน ยุทธศาสตร์ และนโยบายการพัฒนาการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัย พร้อมทั้ง เสนอแนวทางการพัฒนาการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยอย่างยั่งยืนในพื้นที่เทศบ าลนครระยอง โดยใช้วิธีวิจัยเชิง ปริมาณ และรูปแบบการวิจัยเชิงสำรวจ ซึ่งผู้วิจัยเก็บข้อมูลด้วยการสังเกตการณ์แบบไม่มีส่วนร่วมและใช้เทคโนโลยี การสำรวจระยะไกล ผลการวิจัยพบว่า เทศบาลนครระยองเป็นศูนย์กลางเมือง เหมาะแก่การพัฒนาที่อยู่อาศัยเพื่อ รองรับกลุ่มแรงงานและประ ชากรที่มีแนวโน้มเพิ่มขึ้นในอนาคต อันเนื่องมาจากการพัฒนาโครงการระเบียงเขต เศรษฐกิจภาคตะวันออก (EEC) โดยพื้นที่ด้านตะวันออกเฉียงใต้ของเทศบาลฯ เหมาะแก่การส่งเสริมให้เป็นที่อยู่อาศัย สำหรับผู้มีรายได้น้อย และพื้นที่ด้านตะวันตกเฉียงใต้ของเทศบาลฯ เหมาะแก่การส่งเสริม ให้เป็นสถานที่ท่องเที่ยว ที่ พัก และที่อยู่อาศัยราคาสูง ทั้งนี้ เทศบาลฯ ควรส่งเสริมความร่วมมือระหว่างภาครัฐและเอกชน เพื่อพัฒนาพื้นที่ให้ เกิดความยั่งยืนและสามารถรองรับจำนวนประชากรที่เพิ่มขึ้นในอนาคต รวมทั้งศึกษาและนำระบบสารสนเทศ ภูมิศาสตร์มาใช้ในการสำรวจ เพื่อการวางแผนพัฒนาที่มีประสิทธิภาพและสอดคล้องกับบริบทของพื้นที่ยิ่งขึ้น

คำสำคัญ: การใช้ประโยชน์ที่ดิน, ที่อยู่อาศัย, การพัฒนาที่อยู่อาศัย, การใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัย, การพัฒนา อย่างยั่งยืน

Research

Sustainable Development Guidelines for Residential Land Use in Rayong City Municipality, Rayong Province

Nichaphat Petchkaew^{*}, Eggarin Anukulyudhathon^{**}

^{*} Graduate Student, Urban and Environment Planning, Faculty of Architecture, kasetsart university

^{**} Dr. (Architecture) Assoc.Prof., Urban and Environment Planning, Faculty of Architecture, kasetsart university

Abstract

Studies show rapid urban growths cause changes of residential and job locations. In addition, aggravated housing-supply shortage, slums, public land intrusion are among consequences. The research's objectives are to 1) to study those causes of change in details, 2) to review previous public plans and policies concerned, and 3) to suggest sustainable guidelines for land and residential developments in the area of the Rayong Municipality. The study was a quantitative research and implemented non-participatory observation. The research tools included geographic information systems (GIS) software for spatial analyses. The research discovers two findings as the followings: 1) the Rayong Municipality's area as a city center 2) urban growth for near-future residence and workers due to significant impacts of the Eastern Economic Corridor project (EEC) proposed by the Royal Thai government recently. The southeastern quarter of the area should be encouraged to be low-income housing, while the southwestern sector is as tourism-oriented neighborhoods and higher-income housing. Finally, the study yields following two suggestions: public-private partnership for future development and GIS use for effective and efficient planning.

Keywords: Land use, Residence, Residence development, Residential land use, Sustainable development



บทนำ

“ที่อยู่อาศัย” เป็นรากฐานของสังคมและการก่อเกิดวัฒนธรรม รวมถึงการตั้งถิ่นฐานของมนุษย์ นับตั้งแต่อดีตจนถึงปัจจุบัน และปฏิเสธไม่ได้ว่า ที่อยู่อาศัยเป็นปัจจัยพื้นฐานที่สำคัญต่อการดำรงชีวิตของมนุษย์ แม้ว่า ปัจจุบันรูปแบบการอยู่อาศัยและการประกอบอาชีพจะเปลี่ยนแปลงไป ระบบสังคมมีความซับซ้อนขึ้น เกิดภาวะความเป็นเมือง แต่พื้นที่ส่วนใหญ่ของเมืองก็เป็นที่อยู่อาศัย (สำนักงานคณะกรรมการสุขภาพแห่งชาติและสมัชชาสุขภาพแห่งชาติ, 2559) สำหรับประเทศไทย นับจากมีการพัฒนาแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ก่อให้เกิดการขยายตัวทางเศรษฐกิจและสังคม เกิดความเป็นเมืองที่มีการขยายตัวอย่างรวดเร็วและไร้รูปแบบ ทำให้เกิดความเหลื่อมล้ำด้านการกระจายรายได้ เกิดการขาดแคลนที่อยู่อาศัย ปัญหาการบุกรุกพื้นที่ และการเกิดชุมชนแออัดตามมา (JAN, 2559) สำหรับจังหวัดระยอง ซึ่งเป็นศูนย์กลางเศรษฐกิจใหม่ และได้รับผลกระทบโดยตรงจากการพัฒนาโครงการระเบียงเขตเศรษฐกิจภาคตะวันออก (EEC) จึงส่งผลให้มีการพัฒนาพื้นที่และขยายตัวของเมืองเพิ่มขึ้น (เทศบาลนครระยอง, 2559) การพัฒนาเป็นแหล่งงานขนาดใหญ่เป็นปัจจัยในการดึงดูดกลุ่มแรงงานและทำให้มีจำนวนประชากรเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง

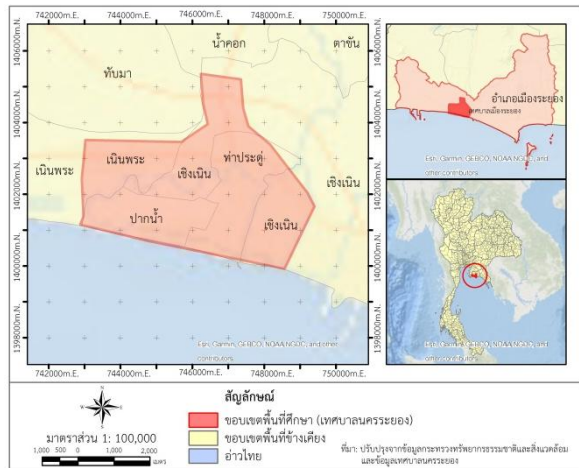
จากการเพิ่มขึ้นของจำนวนประชากรดังกล่าวในพื้นที่เทศบาลนครระยอง จึงเป็นประเด็นสำคัญที่ ทำให้ผู้วิจัยมีความสนใจที่จะ ศึกษาแนวทางการพัฒนาการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยให้เกิดความยั่งยืน ในพื้นที่เทศบาลนครระยอง ทั้งทางด้านแผน ยุทธศาสตร์และนโยบายการพัฒนา รวมถึงการใช้ประโยชน์ที่ดินและปัจจัยการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัย เพื่อประกอบการพิจารณาวางแผน และนโยบายการพัฒนาต่อไป

วัตถุประสงค์

1. เพื่อศึกษาการใช้ประโยชน์ที่ดินและ ปัจจัยการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัย ในพื้นที่เทศบาลนครระยอง จังหวัดระยอง
2. เพื่อศึกษาแผนพัฒนา ยุทธศาสตร์ และนโยบายการพัฒนาในพื้นที่เทศบาลนครระยองจังหวัดระยอง
3. เพื่อเสนอ แนวทางการพัฒนาการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยอย่างยั่งยืนในพื้นที่เทศบาลนครระยอง จังหวัดระยอง

ขอบเขตการวิจัย

1. ขอบเขตด้านเนื้อหา
 - 1.1 การใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัย เป็นการศึกษาที่ครอบคลุมถึง เรื่อง การเปลี่ยนแปลงใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัย ปัจจัยที่ส่งผลต่อการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัย และแนวโน้มการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยในอนาคต
 - 1.2 การพัฒนาอย่างยั่งยืน เป็นการศึกษาที่ครอบคลุมถึง เรื่อง กรอบแนวคิดการพัฒนาอย่าง ยั่งยืน ความสมดุลและความสามารถในการรองรับของพื้นที่ผืนและนโยบายการพัฒนาพื้นที่
2. ขอบเขตด้านพื้นที่
พื้นที่ศึกษาครอบคลุมพื้นที่เทศบาลนครระยอง อำเภอเมืองระยอง จังหวัดระยอง ซึ่งอยู่ทางภาคตะวันออกของประเทศไทย ห่างจากกรุงเทพมหานคร ประมาณ 179 กิโลเมตร โดยมีพื้นที่ทั้งหมดประมาณ 16.95 ตารางกิโลเมตร



ภาพที่ 1 พื้นที่ศึกษา

3. ขอบเขตด้านประชากรและกลุ่มตัวอย่าง

3.1 ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย
 ตามการวางผังเมืองรวมเมืองระยอง

3.2 พื้นที่ว่างที่ยังไม่มีการพัฒนาหรือพื้นที่
 เสื่อมสภาพและควรแก่การพัฒนาตามเกณฑ์มาตรฐาน
 ด้านที่อยู่อาศัย

แนวคิดทฤษฎี

1. การพัฒนาที่ยั่งยืน

การพัฒนาที่ยั่งยืน หมายถึง การตอบสนอง
 ความต้องการของคนรุ่นปัจจุบัน โดยไม่มีผลกระทบ
 ในทางลบต่อความต้องการของคนรุ่นต่อไปในอนาคต ซึ่ง
 จำเป็นต้องอาศัยการมีส่วนร่วมในทุกภาคส่วนและ
 พัฒนาให้เกิดความสมดุลใน 3 มิติ ได้แก่ มิติเศรษฐกิจ มิติ
 สังคม และมิติทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม
 (สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคม
 แห่งชาติ, 2546)

2. การใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัย

ปัญหาเรื่องที่อยู่อาศัยเป็นปัญหาเชิงโครงสร้างที่มี
 มานาน สาเหตุเริ่มต้นเกิดจากความไม่เท่าเทียมของการ
 พัฒนาเศรษฐกิจระหว่างเมืองกับชนบท ประชากรใน
 พื้นที่ชนบทต้องเข้ามาทำงานในเมืองเพื่อหารายได้ เมื่อ
 เข้ามาอยู่อาศัยมากขึ้นจนกลายเป็นชุมชนแออัดหรือที่

เรียกว่าสลัม ซึ่งปัญหาหลักของชุมชนแออัดในปัจจุบัน
 คือ การไร้ที่อยู่ เนื่องจากการเข้าไปจับจองพื้นที่ว่างปล่อย
 รกร้าง ตั้งกันเป็นบ้านเรือนที่อยู่อาศัยของประชากรที่มี
 รายได้น้อย ถึงแม้ว่ารัฐบาลจะมีมาตรการช่วยเหลือและ
 เยียวยาในด้านต่างๆ แต่ยังไม่เพียงพอต่อผู้ประสบปัญหาที่
 ต้องการที่อยู่ใหม่ (ประภาส ปิ่นตบแต่ง, 2560) และเพื่อ
 แก้ปัญหาดังกล่าว การวางแผนการใช้ประโยชน์ที่ดิน
 เพื่อที่อยู่อาศัยจึงมีความสอดคล้องในการตัดสินใจและ
 ดำเนินการสัมพันธกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้องทั้งในระดับ
 การดำเนินการและระดับนโยบาย รวมถึงมีรูปแบบขั้นตอน
 ที่แตกต่างกันไปขึ้นอยู่กับบริบทและประเด็น ของการ
 วางแผนด้วย (สฤตย์ ตียะวงศ์สุวรรณ 2559)

วิธีดำเนินการวิจัย

การวิจัยครั้งนี้เป็นการวิจัยเชิงปริมาณ
 (Quantitative Research) และมีรูปแบบการวิจัยเชิง
 สำรอง (Exploratory Research) ซึ่งผู้วิจัยมีวิธีการเก็บ
 ข้อมูลโดยการสังเกตการณ์แบบไม่มีส่วนร่วม (Non –
 Participant Observation) และใช้เทคโนโลยีในการ
 สำรอง ด้วยวิธีการสำรวจระยะไกล (Remote Sensing;
 RS) และทำการสัมภาษณ์กลุ่มตัวอย่าง ได้แก่ เจ้าหน้า
 ภาครัฐในเทศบาลนครระยอง โดยการสัมภาษณ์เชิงลึก
 แบบไม่มีโครงสร้าง (Non – Structured interview)

1. การเก็บรวบรวมข้อมูล

สำหรับการวิจัยครั้งนี้ผู้วิจัยได้รวบรวมข้อมูล
 จากการทบทวนวรรณกรรมและแผน ยุทธศาสตร์ และ
 นโยบายการพัฒนาในพื้นที่ ผังเมืองรวมเมืองระยอง
 ตลอดจนแผนที่และแผนผังอื่นๆที่เกี่ยวข้อง เพื่อจัดทำ
 ขึ้นข้อมูล โดยมีรายละเอียดของข้อมูล ดังนี้

1.1 ข้อมูลเชิงพื้นที่ (Spatial data) เป็นข้อมูล
 ที่แสดงตำแหน่งที่ตั้งทางภูมิศาสตร์ (Geo-reference
 data) ของรูปลักษณะของพื้นที่ (Graphic feature)
 ประกอบด้วย ข้อมูลรaster (Raster data) และข้อมูล
 เวกเตอร์ (Vector data) โดยมีรายละเอียดดังนี้

1) ข้อมูลราสเตอร์ (Raster data) เป็นข้อมูลที่จัดเก็บข้อมูลในลักษณะของตารางสี่เหลี่ยมจัตุรัสเล็กๆ (Grid or Pixel) ต่อเนื่องกัน สามารถอ้างอิงค่าพิกัดทางภูมิศาสตร์ได้ โดยการวิจัยครั้งนี้ใช้ข้อมูลราสเตอร์ (Raster data) จากดาวเทียม IKONOS บันทึกข้อมูลภาพวันที่ 19 มกราคม 2561 ระยะเวลา 5234 II 4200, 4202, 4400, 4402 และ 5234 II 4698, 4600, 4602, 4604, 4898, 4800, 4802 มาตราส่วน 1: 25,000 บริเวณพื้นที่เทศบาลนครระยอง จาก <http://map.google.co.th>

2) ข้อมูลเวกเตอร์ (Vector data) เป็นข้อมูลที่กำหนดด้วยลักษณะ 3 ประการ คือ จุด (Points) เส้น (Lines) และเส้นรอบปิด (Polygons) โดยการวิจัยครั้งนี้ใช้ข้อมูลเวกเตอร์ (Vector data) ประกอบด้วย ขอบเขตการปกครอง เส้นทางน้ำ ถนน การใช้ประโยชน์ที่ดินพื้นที่โล่งยังไม่มีการใช้ประโยชน์ที่ดิน เป็นต้น

1.2 ข้อมูลเชิงบรรยาย (Attribute data) เป็นข้อมูลเชิงปริมาณ (Quantitative data) และข้อมูลเชิงคุณภาพ (Qualitative data) ซึ่งอธิบายคุณลักษณะของข้อมูลเชิงพื้นที่ โดยใช้ระบบการจัดการฐานข้อมูลเพื่อเชื่อมโยงกับฐานข้อมูลเชิงพื้นที่ ประกอบด้วย รหัสคำอธิบาย ประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดิน ขนาดพื้นที่ เป็นต้น

2. การวิเคราะห์ข้อมูล

ผู้วิจัยได้นำข้อมูลที่เก็บรวบรวมมาประยุกต์ใช้กับระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์ โดยใช้เทคนิคการจำแนกเชิงวัตถุภาพ (Object-based Classification) ด้วยการอ่านแปล ตีความ และวิเคราะห์ภาพถ่ายดาวเทียมด้วยสายตา ประกอบข้อมูลทางผังเมืองจากแผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภทท้ายกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมเมืองระยอง พ.ศ. 2549 และนำออกข้อมูลในรูปของแผนที่ (Map) และนำผลการวิเคราะห์ในรูปแบบแผนที่มาตรวจสอบความถูกต้องโดยให้ผู้เชี่ยวชาญในพื้นที่ตรวจสอบและทำการปรับแก้เพื่อความถูกต้องของข้อมูล

ผลการวิจัย

1. ด้านแผนพัฒนา ยุทธศาสตร์และนโยบายการพัฒนาในพื้นที่เทศบาลนครระยอง จากทบทวนและวิเคราะห์ข้อมูลแผนยุทธศาสตร์และนโยบายการพัฒนาที่ส่งผลกระทบโดยตรงในพื้นที่เทศบาลนครระยอง ได้แก่ แผนพัฒนาจังหวัดระยอง และแผนยุทธศาสตร์การพัฒนาเทศบาลนครระยอง พบว่าแผนพัฒนาจังหวัดระยองมุ่งเน้นการพัฒนาให้เป็นเมืองที่มีการคิดและนำนวัตกรรมมาใช้ภายใต้บริบทการพัฒนาเป็นเมืองที่ประชาชนมีคุณภาพชีวิต ที่ดี มีสมดุลภายใต้หลักปรัชญาของเศรษฐกิจพอเพียง โดยมีการกำหนดวิสัยทัศน์ให้เป็นเมืองนวัตกรรม ก้าวหน้า พัฒนาอย่างสมดุล บนพื้นฐานความพอเพียงซึ่งประกอบยุทธศาสตร์ที่เน้นการพัฒนาคุณภาพสินค้า และผลิตภัณฑ์ด้านการเกษตร ประมง ปศุสัตว์ พัฒนาศักยภาพด้านการท่องเที่ยวให้เติบโตอย่างมีคุณภาพและยั่งยืน ส่งเสริมการพัฒนาภาคอุตสาหกรรม เชิงนิเวศน์ควบคู่กับการรับผิดชอบต่อสังคม อนุรักษ์ ป่าไม้ และควบคุมการใช้ทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เสริมสร้างคุณภาพชีวิตที่ดี และเพิ่มขีดความสามารถของภาคพาณิชย์กรรมและบริการสู่การแข่งขันระดับสากล (กลุ่มงานยุทธศาสตร์และข้อมูลเพื่อการพัฒนาจังหวัด , 2561) ทั้งนี้ พบว่า ไม่มียุทธศาสตร์ ข้อใดที่กล่าวถึงการพัฒนาพื้นที่เพื่อที่อยู่อาศัย สำหรับรองรับการเพิ่มขึ้นของประชากร อันเกิดจากการเพิ่มขึ้นของแหล่งงานและอัตราการจ้างงานในพื้นที่ ในส่วนของแผนยุทธศาสตร์การพัฒนาเทศบาลนครระยองปี (พ.ศ. 2559 – 2563) ซึ่งได้กำหนดวิสัยทัศน์ให้เป็นนครสีเขียว และรู้ เรื่อง ด้วยความพอเพียง ภายในปี พ .ศ. 2563) และกำหนดทิศทางการพัฒนาเมืองเพื่อให้บรรลุเป้าหมายตามที่คาดหวังและสอดคล้องกับแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ แผนพัฒนาจังหวัดระยอง และนโยบายการพัฒนาของผู้บริหาร ประกอบด้วยยุทธศาสตร์ด้านการพัฒนาคุณภาพเมืองและ ผังเมืองให้มีความเป็นระเบียบและยั่งยืน การจัดการระบบขนส่งมวลชน การจราจร และ

ความปลอดภัย การสร้างความสมดุลของสิ่งแวดล้อม การพัฒนาการศึกษา ศาสนา และวัฒนธรรม การพัฒนาเศรษฐกิจเมืองให้มีความรุ่งเรือง การเสริมสร้างสุขภาวะที่ดีของประชาชน การเสริมสร้างคนดีและสังคมแห่งการมีส่วนร่วม การบริหารจัดการองค์กรให้มีความผาสุก มีการบริหารจัดการที่ดี(เทศบาลนครระยอง 2559: 27-28) ซึ่งพบว่า ยุทธศาสตร์ที่มีส่วนเกี่ยวข้อง กับการพัฒนาที่อยู่อาศัยในด้านการเสริมสร้างสุขภาวะที่ดีของประชาชน แต่ไม่ได้รวมถึงการจัดหาพื้นที่เพื่อรองรับการพัฒนาที่อยู่อาศัยในอนาคต

2. การใช้ประโยชน์ที่ดินในพื้นที่เทศบาลนครระยอง สภาพพื้นที่ของเทศบาลนครระยองเป็นพื้นที่ที่เกิดจากการทับถมของตะกอนน้ำพามาทับถมบนตะกอนทะเลบริเวณที่ราบชายฝั่งทะเล มีความลาดชันของพื้นที่ประมาณ 0 -1 % ซึ่งค่อนข้างราบ ดินบนมีลักษณะเป็นดินทรายหรือดินทรายปนร่วน สีน้ำตาลปนเทา ส่วนดินล่างจะมีเนื้อดินเป็นดินทราย สีน้ำตาลหรือสีเทา มีการระบายน้ำได้ดี มีปฏิกริยาดินเป็นกรด ความอุดมสมบูรณ์ของดินต่ำ ความสามารถในการอุ้มน้ำได้ต่ำมาก การใช้ประโยชน์ในพื้นที่ไม่เหมาะสมแก่การทำการเกษตรเท่าที่ควร เนื่องจากพืชที่สามารถปลูกได้ จะเป็น มะพร้าว มะม่วงหิมพานต์ พุทรา และต้องมีการจัดการที่ดี โดยการขุดหลุมและมีวัสดุรองพื้น เพื่อความสามารถในการอุ้มน้ำและธาตุอาหารแก่พืช แต่จากสภาพปัจจุบันพื้นที่ส่วนใหญ่เป็นพื้นที่ชุมชน และมีความเป็นเมืองขนาดกลาง จะมีพื้นที่ส่วนน้อยที่ทำ การเกษตรเพื่อเลี้ยงชีพ ทั้งนี้ลักษณะทางกายภาพโดยภาพรวมของพื้นที่เทศบาลนครระยองในปัจจุบันเป็นพื้นที่เศรษฐกิจและที่อยู่อาศัยที่สำคัญของจังหวัดระยอง มีสาธารณูปโภคและสาธารณูปการที่สนับสนุนกิจกรรมการดำรงชีวิตของประชากรและกลุ่มแรงงานให้เกิดความสะดวกสบายในการอยู่ อาศัยได้เป็นอย่างดี ซึ่งจากการวิเคราะห์ภาพถ่ายทางอากาศและนำเสนอเพื่อตรวจสอบความถูกต้องกับเจ้าหน้าที่ภาครัฐในเทศบาลนครระยอง

โดยสามารถแบ่งพื้นที่ออกเป็น 7 บริเวณ ดังแสดงในภาพที่ 2



ภาพที่ 2 การแบ่งบริเวณพื้นที่ทางกายภาพในปัจจุบัน

บริเวณที่ 1 พื้นที่เศรษฐกิจ ใหม่ เป็นพื้นที่ก่อสร้างแหล่งงานขนาดใหญ่แหล่งใหม่ของจังหวัดระยอง ได้แก่ เซ็นทรัล พลาซ่า ระยอง และห้างบิ๊กซี ซูเปอร์เซ็นเตอร์ สาขาระยอง

บริเวณที่ 2 พื้นที่เศรษฐกิจเดิม (สีแดง) เป็นแหล่งเศรษฐกิจและการค้าที่สำคัญของจังหวัดระยอง โดยประกอบด้วย แหล่งเศรษฐกิจสำคัญ ได้แก่ ย่านการค้าเก่ายมจินดา ย่านศูนย์การค้าสตาร์ และย่านเทศบาลเทิง

บริเวณที่ 3 พื้นที่เกษตรกรรม พื้นที่ธรรมชาติ และพื้นที่บำบัดของเสียของเทศบาลนครระยอง (สีเขียว) เป็นพื้นที่ที่มีการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อเกษตรกรรมและยังเป็นพื้นที่ป่าโกงกางเป็นพื้นที่ที่เกิดจากการทับถมของตะกอนลำนํ้าที่มีความสมบูรณ์ของระบบนิเวศ นอกจากนี้เทศบาลนครระยองได้ใช้ประโยชน์จากพื้นที่บางส่วนเพื่อใช้เป็นพื้นที่บำบัดน้ำเสียและบ่อฝังกลบขยะ

บริเวณที่ 4 พื้นที่ผสมผสาน สถานที่ราชการ สาธารณูปโภคและสาธารณูปการ (สีน้ำเงิน) เป็นพื้นที่ที่มีการใช้ประโยชน์ที่ดินแบบผสมผสานของแหล่งงานและ

ที่พักอาศัย เป็นศูนย์รวมสาธารณูปโภคและ
สาธารณูปการของพื้นที่เทศบาลนครระยอง

บริเวณที่ 5 พื้นที่ที่อยู่อาศัย (สีเหลือง) เป็น
บริเวณที่มีพัฒนาที่อยู่อาศัยเป็นหลัก และเป็นพื้นที่ที่ไม่
ไกลจากพื้นที่อุตสาหกรรมของบริษัทไออาร์ พีซี ซึ่งเป็น
แหล่งงานขนาดใหญ่ที่มีอิทธิพลต่อพื้นที่เทศบาลนคร
ระยอง อีกทั้งไม่ไกลจากศูนย์กลางเมืองและพื้นที่บริการ
ของหน่วยงานภาครัฐ

บริเวณที่ 6 พื้นที่ที่เหมาะสมแก่การพัฒนาที่อยู่
อาศัย (สีเขียวอ่อน) พื้นที่ส่วนใหญ่เป็นพื้นที่ว่างยังไม่มี
การพัฒนาและเป็นพื้นที่ ที่ต่อเนื่องกับบริเวณพื้นที่ที่อยู่
อาศัยหลักของเทศบาลนครระยอง ใกล้แหล่งงานและ
พื้นที่บริการของหน่วยงานภาครัฐ

บริเวณที่ 7 พื้นที่อุตสาหกรรมเฉพาะกิจและ
การประมง (สีฟ้า) เป็นพื้นที่ชุมชนประมงที่อยู่อาศัยมา
ช้านาน โดยยึดอาชีพการทำประมงและอุตสาหกรรมที่
เกี่ยวข้องกับการทำการประมง การท่องเที่ยวและสถาน
บริการร้านอาหารทะเลต่างๆ

**3. การวิเคราะห์สภาพปัจจุบันของพื้นที่
เทศบาลนครระยอง** ด้วยเทคนิคการจำแนกเชิงวัตถุภาพ
(Object – base Classification) ดังแสดงในภาพที่ 3
พบว่า ลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดินปัจจุบันในพื้นที่
เทศบาลนครระยอง มี สัดส่วนการใช้ประโยชน์ที่ดิน
ประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง มีเนื้อที่รวม
ประมาณ 2.82 ตารางกิโลเมตร คิดเป็นร้อยละ 16.64
ของพื้นที่ทั้งหมด ที่ดินประเภทพาณิชยกรรมและที่อยู่
อาศัยหนาแน่นมาก มีเนื้อที่รวมประมาณ 2.48 ตาราง
กิโลเมตร คิดเป็นร้อยละ 14.63 ของพื้นที่ทั้งหมด ที่ดิน
ประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย มีเนื้อที่รวม ประมาณ
2.23 ตารางกิโลเมตร คิดเป็นร้อยละ 13.16 ของพื้นที่
ทั้งหมด ที่ดินประเภทสถาบันราชการ สาธารณูปโภค
และสาธารณูปการ มีเนื้อที่รวมประมาณ 0.74 ตาราง
กิโลเมตร คิดเป็นร้อยละ 4.37 ของพื้นที่ทั้งหมด ที่ดิน
ประเภทสถาบันศาสนา มีเนื้อที่รวมประมาณ 0.45
ตารางกิโลเมตร คิดเป็นร้อยละ 2.65 ของพื้นที่ทั้งหมด

ที่ดินประเภทสถาบันการศึกษา มีเนื้อที่รวมประมาณ
0.27 ตารางกิโลเมตร คิดเป็นร้อยละ 1.59 ของพื้นที่
ทั้งหมด เท่ากับที่ดินประเภทอุตสาหกรรมเฉพาะกิจ ที่มี
เนื้อที่รวมประมาณ 0.27 ตารางกิโลเมตร คิดเป็นร้อยละ
1.59 ของพื้นที่ทั้งหมดเช่นกัน และที่ดินประเภทพาณิช
ยกรรมและสถานบริการ มีเนื้อที่รวมประมาณ 0.17
ตารางกิโลเมตร คิดเป็นร้อยละ 1.00 ของพื้นที่ทั้งหมด
ในส่วนของสัดส่วนของที่ดินประเภทชนบทและ
เกษตรกรรม รวมถึงพื้นที่โล่งต่างๆ ได้แก่ ที่ดินที่ยังไม่มี
การใช้ประโยชน์ /ที่โล่ง มีเนื้อที่รวมประมาณ 2.74
ตารางกิโลเมตร คิดเป็นร้อยละ 16.17 ของพื้นที่ทั้งหมด
ที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม มีเนื้อที่รวม
ประมาณ 1.4 ตารางกิโลเมตร คิดเป็นร้อยละ 8.26 ของ
พื้นที่ทั้งหมด ที่ดินประเภทที่โล่งเพื่อนันทนาการและการ
รักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม มีเนื้อที่ รวมประมาณ 1.01
ตารางกิโลเมตร คิดเป็นร้อยละ 5.96 ของพื้นที่ทั้งหมด
นอกจากนี้ยังมีส่วนของที่ดินประเภทที่โล่งเพื่อน
ันทนาการและการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมที่มีพื้นที่
นอกเหนือไปจากพื้นที่ซ้อนทับของขอบเขตเทศบาล อัน
เนื่องมาจากความคลาดเคลื่อนของชั้นข้อมูลหรือลักษณะ
ภูมิประเทศที่มีการเปลี่ยนแปลงทำให้เกิดพื้นดินงอกตรง
บริเวณชายฝั่งทะเล ซึ่งที่ดินประเภทที่โล่งเพื่อน
ันทนาการและการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมส่วนที่เกิด
จากขอบเขตเทศบาลนครระยอง มีเนื้อที่รวมประมาณ
0.02 ตารางกิโลเมตร และที่ดินประเภทที่ โล่งเพื่อก
ารรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมและการประมง เป็นพื้นที่ของ
ทะเลที่ใช้ประโยชน์เพื่อการประมงซึ่งเป็นส่วนที่เกินจาก
ขอบเขตเทศบาลนครระยองเช่นกัน โดยมีเนื้อที่รวม
ประมาณ 2.77 ตารางกิโลเมตร (วัดจากชายฝั่งห่าง
ออกไปในทะเลประมาณ 600 เมตร) ส่วนที่เหลือเป็น
การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทแม่น้ำ ลำคลอง และ
เส้นทางคมนาคมขนส่ง มีเนื้อที่รวมประมาณ 1.19
ตารางกิโลเมตร คิดเป็นร้อยละ 7.02 ของพื้นที่ทั้งหมด
และมีเนื้อที่รวมประมาณ 1.18 ตารางกิโลเมตร คิดเป็น
ร้อยละ 6.96 ของพื้นที่ทั้งหมดตามลำดับ



ภาพที่ 3 การจำแนกเชิงวัตถุประสงค์

4. ปัจจัยการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัย จากการศึกษาระเบียงชุมชนใบอนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร (แบบ อ.1) ย้อนหลังในช่วงระยะเวลา 10 ปี ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2550 – 2560 สามารถสรุปได้ ดังตารางที่ 1

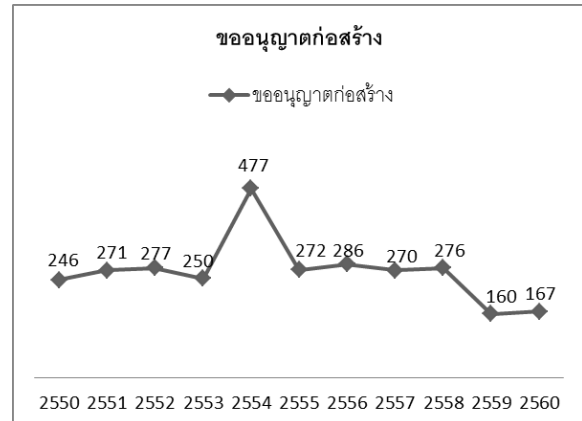
ตารางที่ 1 สรุปการขออนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร (แบบ อ.1)

ปี	ก่อสร้าง	ดัดแปลง	รื้อถอน	รวม
2550	246	-	11	257
2551	271	1	4	276
2552	277	4	5	286
2553	250	-	10	260
2554	477	3	-	480
2555	272	-	1	273
2556	286	-	5	291
2557	270	-	-	270
2558	276	2	7	285
2559	160	8	13	181
2560	167	3	1	171

หมายเหตุ: ปี พ.ศ. 2560 มีการยกเลิกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารจำนวน 1 โครงการ

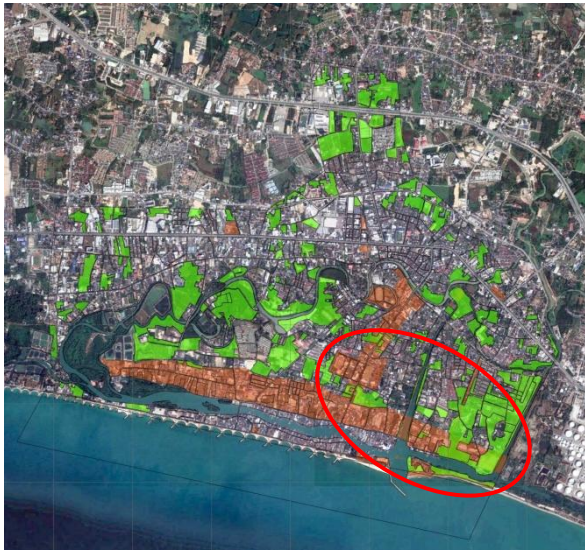
ซึ่งจากตารางสรุปการขออนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร (แบบ อ.1) พบว่า ในปี พ.ศ. 2554 เป็นปีที่มีการขออนุญาตก่อสร้างมาก

ที่สุด โดยมีการขออนุญาตก่อสร้าง ร้างถึง 477 โครงการ และมีการขออนุญาตก่อสร้างน้อยลงในปี พ.ศ. 2559 และ พ.ศ. 2560 ดังแสดงในภาพที่ 4



ภาพที่ 4 สถิติการขออนุญาตก่อสร้างอาคาร ในช่วงปี พ.ศ. 2550 – 2560

ทั้งนี้ ภาวะเศรษฐกิจเป็นปัจจัยสำคัญที่ส่งผลต่อรายได้ของประชากร เมื่อประชากรมีรายได้สูงทำให้มีกำลังซื้อสูงตามไปด้วย สำหรับปัจจุบันมีอัตราการแข่งขันสูง ประชากรส่วนใหญ่มีรายได้ปานกลางและมีรายได้น้อย กำลังซื้อเลยลดน้อยตามมาด้วย ซึ่งสถานการณ์ปัจจุบันจะพบเห็นคนจนเมืองจำนวนมากในเขตพื้นที่เมือง ดังนั้น ประเด็นสำคัญของการพัฒนาที่อยู่อาศัยที่ยั่งยืน คือ การสร้างความมั่นคงด้านที่อยู่อาศัยให้แก่ผู้มีรายได้น้อย โดยการพัฒนาที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อยสามารถพัฒนาในพื้นที่ทางด้านตะวันออกเฉียงใต้ของพื้นที่เทศบาล ซึ่งเป็นพื้นที่ราชพัสดุและยังเป็นพื้นที่ว่างไม่มีการใช้ประโยชน์ที่ดิน ดังแสดงในภาพที่ 5



ภาพที่ 5 การซ้อนทับของที่ราชพัสดุ (สีส้ม) และพื้นที่ว่าง (สีเขียวอ่อน)

การอภิปรายผล

เทศบาลนครระยองเป็นศูนย์กลางเศรษฐกิจและเมืองของจังหวัดระยอง เป็นพื้นที่ที่มีความสำคัญและเหมาะแก่การพัฒนาที่อยู่อาศัยเพื่อรองรับกลุ่มแรงงานและประชากรที่มีแนวโน้มเพิ่มขึ้นในอนาคต อันเนื่องมาจากการพัฒนาเศรษฐกิจตามโครงการระเบียงเขตเศรษฐกิจภาคตะวันออก (Eastern Economic Corridor : EEC) โดยแนวทางการพัฒนาการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยอย่างยั่งยืนในพื้นที่เทศบาลนครระยองเป็นการวิเคราะห์พื้นที่โดยการจำแนกเชิงวัตถุประสงค์เพื่อให้สามารถเห็นถึงการใช้ประโยชน์ที่ดินในภาพรวมของพื้นที่ และง่ายต่อการวางแผนการใช้ประโยชน์ที่ดิน และการกำหนด การใช้ประโยชน์ที่ดินตามผังเมือง สำหรับการวิจัยในครั้งนี้ พบว่า พื้นที่สำคัญที่เหมาะสมแก่การพัฒนาเป็นที่อยู่อาศัยประกอบด้วย 2 บริเวณ คือ พื้นที่ทางด้านตะวันออกเฉียงใต้ของเทศบาลนครระยอง เป็นพื้นที่ที่เหมาะสมแก่การส่งเสริมให้เป็นที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย และพื้นที่ด้านตะวันตกเฉียงใต้ของเทศบาลฯ เป็นพื้นที่ที่เหมาะสมแก่การส่งเสริมให้เป็นสถานที่ท่องเที่ยว ที่พัก และที่อยู่อาศัยราคาสูง

ข้อเสนอแนะ

1. เทศบาลนครระยองควรมีการวางแผนพัฒนาพื้นที่อยู่อาศัยเพื่อรองรับการขยายตัวของฐานประชากรของพื้นที่ในอนาคต
2. เทศบาลนครระยองควรร่วมมือกับภาคเอกชนเพื่อพัฒนาที่อยู่อาศัยในพื้นที่
3. งานวิจัยชิ้นนี้จำกัดด้วยเวลาและงบประมาณ จึงไม่สามารถศึกษาได้อย่างละเอียดและครอบคลุมทั้งในด้านของพื้นที่และประเด็นของปัญหา
4. การนำระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์มาใช้ควรดำเนินการควบคู่กับการสำรวจจริงวัดเพื่อความแม่นยำมากขึ้น

เอกสารอ้างอิง

กลุ่มงานยุทธศาสตร์และข้อมูลเพื่อการพัฒนาจังหวัด.

2561. บทสรุปแผนพัฒนาจังหวัดระยอง .ศ.

2561 – 2564 จากอินเทอร์เน็ต.

<http://www.rayong.go.th/> (ค้นเมื่อ 15 เมษายน 2561).

เทศบาลนครระยอง. 2559. เศรษฐกิจและสังคม. จากอินเทอร์เน็ต.

<http://www.rayongcity.go.th/index.php> (ค้นเมื่อ 24 พฤศจิกายน 2560).

เทศบาลนครระยอง. 2559. แผนยุทธศาสตร์การพัฒนาเทศบาลนครระยอง พ.ศ. 2559-2563 จากอินเทอร์เน็ต.

<http://www.rayongcity.go.th/> (ค้นเมื่อ 15 เมษายน 2561).

ประภาส ปันตบแต่ง. 2560. ปฏิรูปที่ดินเพื่อ “คนจนเมือง” จากอินเทอร์เน็ต.

<https://www.chula.ac.th/cuinside/2496/> (ค้นเมื่อ 15 เมษายน 2561).

สฤณี ดิยะวงศ์สุวรรณ. 2559. “แนวคิดเบื้องต้นการวางแผนการใช้ประโยชน์ที่ดิน (BASIC LAND – US PLANNING)” จาก

อินเทอร์เน็ต.

http://urp.cuid.in.th/2016/12/01/basic_landuse_planning/ (ค้นเมื่อ 11 ธันวาคม 2560).

- สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาเศรษฐกิจและสังคม
แห่งชาติ. 2546. รายงานประกอบการประชุม
ประจำปี เรื่อง การพัฒนาที่ยั่งยืน. 30
มิถุนายน 2546. ณ ศูนย์ประชุมและแสดง
สินค้านานาชาติ เมืองทองธานี จังหวัดนนทบุรี
- สำนักงานคณะกรรมการสุขภาพแห่งชาติและสมัชชา
สุขภาพแห่งชาติ. 2559. เอกสารประกอบ
การประชุมสมัชชาสุขภาพแห่งชาติ ครั้งที่ 9
พ.ศ. 2559. 21 – 23 ธันวาคม 2559. ณ
อาคารอิมแพ็คฟอรัม เมืองทองธานี
- JAN. 2559. “การพัฒนาที่อยู่อาศัยเพื่อผู้มีรายได้น้อย” จากอินเทอร์เน็ต.
<https://thinkofliving.com> (ค้นเมื่อ 24
พฤศจิกายน 2560).