

การใช้ที่ดินชุมชนเมืองพิษณุโลก

ชุมชนเมืองพิษณุโลก นับว่าเป็นเมืองโบราณที่มีเรื่องราวปรากฏในตำนานและพงศาวดารไทยมายังเมืองหนึ่ง มีการเจริญเติบโตสืบต่อเนื่องมายาวนานแต่อดีต เมืองพิษณุโลกปัจจุบันซ้อนทับอยู่กับเมืองพิษณุโลกเก่า โดยมีการก่อสร้างอาคารและถนนขึ้นแทนที่ของเดิม ทำให้โบราณสถานที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์ถูกทำลายอย่างน่าเสียดาย เมื่อเปรียบเทียบกับเมืองสุโขทัย

พระบาทสมเด็จพระมงกุฎเกล้าเจ้าอยู่หัว (2520: 19) ทรงรำพึงถึงพิษณุโลกไว้ด้วยความเสียดายว่า "เมืองก็ใหญ่ แต่ข้างมีขึ้นที่คืด ๆ เหลืออยู่น้อยจริง ๆ . . . ยังหวังใจอยู่อย่างเดียวแต่ว่าในเมืองไทยเรา นี้ จะไม่มีเหตุจำเป็นที่จะต้องเอาโบราณวัตถุแยกกับความเจริญของเราบ่อย ๆ เท่านั้น"

จากสภาพปัจจุบันจะพบว่า เมืองยังขาดการวางแผนและความคุมอย่างมีประสิทธิภาพ อันเป็นผลทำให้เกิดปัญหาต่าง ๆ ขึ้นในชุมชน โดยเฉพาะอย่างยิ่งปัญหาการใช้ที่ดิน ซึ่งส่งผลกระทบต่อชุมชนและเกิด เป็นปัญหาต่อเนื่องตามมาอีกมากมาย ทั้งยังมีแนวโน้มที่จะทวีความรุนแรงขึ้นในอนาคต ดังนั้นการที่จะพัฒนาปรับปรุงหรือกำหนดแนวทางการใช้ที่ดินให้เหมาะสมของชุมชน จึงต้องมีการศึกษาในรายละเอียดของการใช้ที่ดินและปัญหาต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นภายในชุมชน เพื่อทราบถึงวิวัฒนาการของการใช้ที่ดินในอดีต อันจะ เป็นแนวทางในการแก้ไขและยัง เสนอแนะสำหรับการพัฒนาการใช้ที่ดินของชุมชนเมืองพิษณุโลกในอนาคตต่อไป

การตั้งถิ่นฐานและวิวัฒนาการการใช้ที่ดิน

1. การตั้งถิ่นฐานของชุมชน

เมืองพิษณุโลกเก่าตามความเห็นของสมเด็จพระยาดำรงราชานุภาพ (2498: 60-61) กล่าวว่า ตั้งอยู่ริมน้ำข้างฝั่งตะวันออก ตรงที่เป็นวัดจุฬามณีได้ เมืองพิษณุโลกปัจจุบันลงไปทางลำน้ำประมาณ 8 กิโลเมตร (ระยะทางบก 5 กิโลเมตร) เพราะยังมีเวหาสถานของขอมซึ่งแก้ไขแปลง

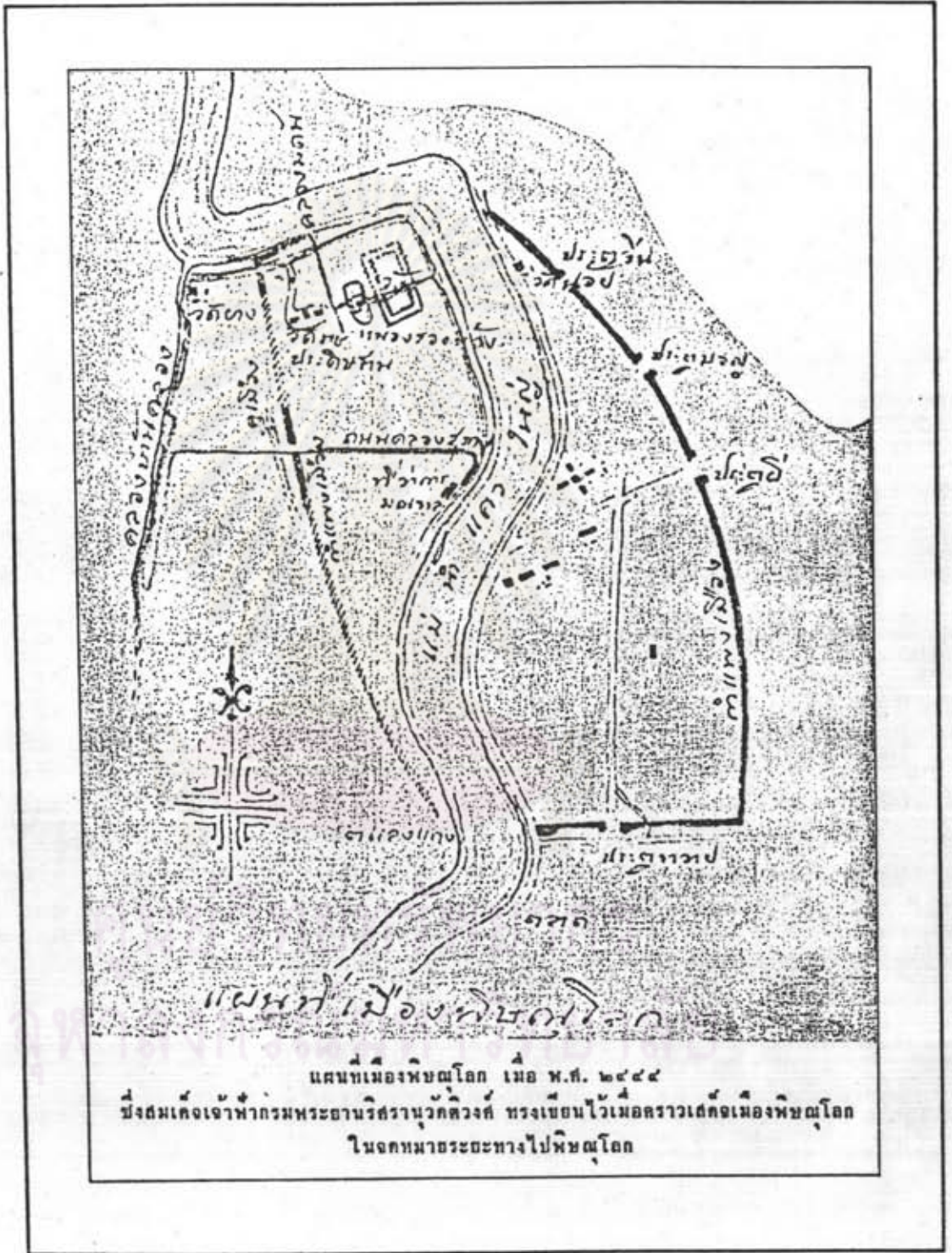
เป็นพระปรางค์วัดจุฬามณีปรากฏอยู่เป็นสำคัญ แต่เวทสถานนั้น เป็นปรางค์ขนาดย่อมยอดเดียว แสดงให้เห็นว่า เมืองพิษณุโลก เมื่อครั้งขอม เป็นใหญ่ได้ปกครองนั้น เป็น เมืองขนาดเล็ก

ครั้นรัชกาลพระมหาธรรมราชาลิไท ทรงสร้าง เมืองขึ้นใหม่ โดยย้าย เมืองขึ้นมาตั้งที่ เมืองพิษณุโลกปัจจุบัน พร้อมกับสร้างพระพุทธรชินราชและวัดพระศรีรัตนมหาธาตุขึ้นในราว พ.ศ. 1900 เรียกว่า "เมืองสองแคว" เพราะตั้งอยู่ระหว่างลำน้ำน่านกับลำน้ำน้อย ซึ่งในสมัยนั้น สายน้ำลำน้ำน้อยยังไหลทางด้านหลัง เมืองไม่ห่างนัก และต่อมาได้มีการ เปลี่ยนชื่อ เมืองสองแคว เป็น เมืองพระพิษณุโลก

เมื่อพิจารณาถึงความเหมาะสมของทำเลที่ตั้งของ เมืองบริเวมริมฝั่งแม่น้ำน่าน นอกจาก จะสะดวกในการคมนาคมติดต่อและอาศัยน้ำบริโภคแล้ว ที่ดินบริเวมที่ราบลุ่มริมฝั่งแม่น้ำมีความอุดมสมบูรณ์ สามารถทำการ เพาะปลูกได้ดีและ เป็นจุดยุทธศาสตร์ที่ตั้งอยู่ประมาณ เกือบกึ่งกลาง ระหว่างดินแดนลุ่มแม่น้ำเจ้าพระยาภาคกลางและดินแดนภาคเหนือ

การสร้าง เมืองพิษณุโลกนั้น เป็น เมืองที่วางผังและสร้างขึ้นให้มีลักษณะ เป็นรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า ล้อมอยู่ด้วยกำแพงเมือง (ต่อมาในระยะหลัง ๆ ได้มีการรื้อกำแพงเมืองแล้วปรับระดับทำ เป็นถนน รวม 3 สาย คือ ถนนพระร่วงทางฝั่งตะวันตก และถนนเอกาทศรถ กับถนนมหาธรรมราชาฝั่ง ตะวันออก) และคูเมืองทั้งสองฝั่งแม่น้ำน่านซึ่งไหลผ่านกลางเมือง (ดูแผนที่ 5.1 ประกอบ) เมื่อวัดขนาดจากแผนที่ ปรากฏว่าเมืองพิษณุโลกมีความกว้างประมาณเกือบ 1 กิโลเมตร และยาว ประมาณ 2 กิโลเมตรเศษ คิดเป็นเนื้อที่ได้ประมาณ 2 ก.ม.² หรือ 1,250 ไร่ นับว่าเป็น เมืองที่ไม่ใหญ่นัก โดยมีพระราชวัง (จันทร์) ตั้งอยู่บนฝั่งตะวันตก และพระอารามสำคัญ (วัดใหญ่) ตั้งอยู่บนฝั่งตะวันออก และความที่เป็น เมืองตั้งอยู่บนสองฝั่งโดยมีแม่น้ำผ่ากลางจึง เรียกกันว่า "เมืองอกแตก"

สำหรับลักษณะของชุมชน ประชาชนมีการตั้งถิ่นฐานโดยรวมกลุ่มกันอยู่ใกล้แม่น้ำน่าน และใกล้บริเวมวัดต่าง ๆ สภาพของชุมชนในเมืองพิษณุโลกเมื่อประมาณ 80 กว่าปีมาแล้ว ปรากฏ ตามนิพนธ์ของสมเด็จพระเจ้าฟ้ากรมพระยานริศรานุวัดติวงศ์ (2506: 29) กล่าวถึงบริเวม ฝั่งตะวันตกไว้ว่า "ทางใน เมือง เป็นบ้านคนโสม ๆ นอกกำแพงเมืองเป็นทุ่งนา ไม่เห็นมีวัดร้าง



แผนที่ 5.1 แผนที่เมืองพิษณุโลก เมื่อ พ.ศ. 2444

ซึ่งเกิดว่าแต่เดิมมาฝั่งตะวันตกนี้ คง เป็นสิ่งที่ไม่เจริญกว่าฝั่งตะวันออก” และเมื่อต่อมาในปี พ.ศ. 2450 มีการตั้งสถานีรถไฟขึ้นทางด้านฝั่งตะวันออก ทำให้เมืองขยายตัวออกห่างจาก แม่น้ำ โดยมีศูนย์กลางของเมืองอยู่ที่สถานีรถไฟและกระจายตัวออกไปโดยรอบตาม เส้นทางคมนาคม

2. การใช้ที่ดิน พ.ศ. 2518

ในปี พ.ศ. 2518 การใช้ที่ดินของชุมชนเมืองพิษณุโลกส่วนใหญ่อยู่ใน เขตเทศบาลและ ขนฝั่งตะวันออกของแม่น้ำน่าน โดยมีศูนย์กลางความหนาแน่นบริเวณสถานีรถไฟและกระจายไป ตามสองฟากแนวถนนสายต่าง ๆ ระหว่างถนนบรมไตรโลกนารถ ถนนเอกาทศรถ ถนน ศรีธรรมไตรปิฎก และข้ามทางรถไฟไปทางด้านทิศตะวันออก (ดูแผนที่ 5.2 ตารางที่ 5.1 และแผนภูมิ 5.1 ประกอบ)

การใช้ที่ดินใน เขตเทศบาลทางด้านตะวันออก (Zone E) ซึ่งเป็นบริเวณศูนย์กลาง ทางด้านการค้าของชุมชนเมืองพิษณุโลก โดยมีพื้นที่พาณิชย์กรรมถึง 223.31 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 87.55 ของพื้นที่พาณิชย์กรรมทั้งชุมชน มีความหนาแน่นบริเวณหน้าสถานีรถไฟ ถนนเอกาทศรถ ถนนบรมไตรโลกนารถ และถนนนเรศวร การใช้ที่ดินเพื่อพักอาศัยร้อยละ 57.31 การใช้ที่ดิน เพื่ออุตสาหกรรมร้อยละ 69.14 กระจายอยู่บริเวณด้านทิศใต้ริมฝั่งแม่น้ำน่าน และทาง ทิศตะวันออกของทางรถไฟบริเวณถนนพิษณุโลก-วังทอง ส่วนคลังสินค้าร้อยละ 90.32 อยู่บริเวณ ทิศตะวันออกของทางรถไฟในบริเวณที่ เส้นทางคมนาคมทางถนนติดต่อได้สะดวก สถานศึกษาร้อยละ 58.96 กระจายอยู่ทั่วไปในบริเวณย่านพักอาศัย

นอก เขตเทศบาลทางด้านตะวันออก (Zone OE) การใช้ที่ดินหลัก คือ ที่พักอาศัย มีอยู่บริเวณโดยรอบที่ติดกับ เทศบาลและกระจายไปตามถนนด้าน เหนือของ เขตเทศบาลในด้านลหวัรรอ พาณิชยกรรมมีเพียงร้อยละ 4.61 ของพื้นที่พาณิชย์กรรมทั้งชุมชน การใช้ที่ดิน เพื่ออุตสาหกรรม ร้อยละ 4.00 คลังสินค้าร้อยละ 9.68 สถานที่ราชการร้อยละ 33.15 เป็นการ ใช้ที่ดิน ผืนใหญ่ เช่น ทัณฑสถาน เปิดอรัญญิก

ในเขตเทศบาลทางด้านตะวันตก (Zone W) การใช้ที่ดินเพื่อพักอาศัยร้อยละ 15.57 ของพื้นที่พักอาศัยทั้งหมด พหุชยกรรมร้อยละ 8.13 อุตสาหกรรมร้อยละ 15.29 สถานศึกษาร้อยละ 28.18 เป็นสถานศึกษาระดับ มัธยม อาชีว และวิทยาลัยครู กระจายไปตาม ถนนวังจันทร์ การใช้ที่ดินเพื่อสถานที่ราชการร้อยละ 8.76 ส่วนใหญ่เป็นสถานที่ราชการที่สำคัญ เช่น ที่ว่าการจังหวัด ที่ว่าการอำเภอเมือง ศาล เกาะกลุ่มกันอยู่บริเวณถนนวังจันทร์เหนือ

นอกเขตเทศบาลทางด้านตะวันตก (Zone OW) การใช้ที่ดินเพื่อพักอาศัยร้อยละ 12.07 ของพื้นที่พักอาศัยทั้งหมด พหุชยกรรมเพียงร้อยละ 1.71 อุตสาหกรรมร้อยละ 11.58 ไม่มีพื้นที่คลังสินค้า ศาสนสถานร้อยละ 17.94 กระจายอยู่ตามบริเวณพื้นที่พักอาศัย ส่วน สถานที่ราชการเป็นการใช้ที่ดินผืนใหญ่ คือ ค่ายนเรศวร

เมื่อพิจารณารวมในทั้งหมดเมืองพิษณุโลก จะมีการใช้ที่ดินเพื่อพักอาศัยมากที่สุด ร้อยละ 9.12 รองลงมาได้แก่ ถนนและซอย สถานที่ราชการ สถานศึกษา ศาสนสถาน พหุชยกรรม สาธารณูปโภค อุตสาหกรรม และคลังสินค้า ตามลำดับ มีพื้นที่เกษตรกรรมและที่ว่างถึงร้อยละ 73.73 โดยรอบตัวชุมชนเมือง

3. การใช้ที่ดิน พ.ศ. 2527

ในช่วง 10 ปีที่ผ่านมา ลักษณะการใช้ที่ดินขยายตัวและกระจุกกระจายมากขึ้นตามแนว ถนนต่าง ๆ ซึ่งตัดเลียบริมแม่น้ำน่าน ทางฝั่งตะวันออก เช่น ถนนบรมไตรโลกนาถ ถนนเอกาทศรถ บริเวณดังกล่าวถูกขังไว้ด้วยแม่น้ำน่านและทางรถไฟไม่สามารถขยายตัวออกไปได้ทางด้านแม่น้ำน่าน จึงเริ่มขยายตัวข้ามทางรถไฟมาทางตะวันออกตามเส้นทางสายพิษณุโลกวังทอง ส่วนทางตะวันตก ตามถนนสิงหวัฒน์ โดยมีสถานนเรศวรเป็นตัวเชื่อมระหว่างสองฝั่งแม่น้ำ (ดูแผนที่ 5.3 ตารางที่ 5.1 และแผนภูมิ 5.2 ประกอบ)

ในเขตเทศบาลทางด้านตะวันออก (Zone E) มีการใช้ที่ดินเพื่อพักอาศัยร้อยละ 44.42 ของพื้นที่พักอาศัยทั้งหมด พหุชยกรรมร้อยละ 82.94 อุตสาหกรรมร้อยละ 60.51 คลังสินต้าร้อยละ 81.00 สถานศึกษาร้อยละ 38.26 ลักษณะการใช้ที่ดินมีความเด่นชัดทางด้าน เป็นศูนย์กลางทางด้านพหุชยกรรม ที่อยู่อาศัยหนาแน่นสูง สถานศึกษา และศาสนสถาน

นอกเขตเทศบาลทางด้านตะวันออก (Zone OE) มีการเพิ่มขึ้นของพื้นที่พักอาศัย
 อย่างเห็นได้ชัดจากร้อยละ 15.05 ในปี พ.ศ. 2518 เป็นร้อยละ 29.16 ของพื้นที่พักอาศัย
 พาณิชยกรรมร้อยละ 4.01 อุตสาหกรรมเพิ่มขึ้นเล็กน้อยเป็นร้อยละ 6.88 คลังสินค้าร้อยละ
 9.75 สถานศึกษาและสถานที่พักผ่อนหย่อนใจ เพิ่มขึ้นอย่างมาก โดยมีการก่อสร้างโรงเรียน
 พิษณุโลกศึกษาและสนามกีฬาจังหวัดบรี เวชทางทิศเหนือของชุมชนในเขตตำบลหัวรอ มีพื้นที่ เป็น
 ร้อยละ 38.88 และ 76.56 ตามลำดับ

ในเขตเทศบาลทางด้านตะวันตก (Zone W) มีการใช้ที่ดินเพื่อพักอาศัยเพิ่มขึ้น
 เล็กน้อยเป็นร้อยละ 17.77 ของพื้นที่พักอาศัยทั้งชุมชน พาณิชยกรรมเพิ่มขึ้นเช่นกัน เป็นร้อยละ
 10.38 อุตสาหกรรมร้อยละ 20.99 คลังสินค้าร้อยละ 3.39 ศาสนสถานร้อยละ 6.78
 สถานศึกษาเท่าเดิม ส่วนสถานที่ราชการร้อยละ 9.41 เขตนี้ถือได้ว่าเป็นเขตศูนย์กลางสถานที่
 ราชการและที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง

นอกเขตเทศบาลทางด้านตะวันตก (Zone OW) มีบริเวณที่มีการพัฒนาน้อยที่สุด
 การใช้ที่ดินเพื่อพักอาศัยเพียงร้อยละ 8.65 ของพื้นที่พักอาศัยทั้งชุมชน พาณิชยกรรมร้อยละ 2.67
 อุตสาหกรรมร้อยละ 12.32 อยู่ทางด้านทิศใต้ของชุมชน คลังสินค้าร้อยละ 5.86 ศาสนสถาน
 ร้อยละ 17.09 สถานศึกษาร้อยละ 5.38 สถานที่ราชการร้อยละ 32.70

เมื่อพิจารณาารวมในทั้งชุมชนเมืองพิษณุโลก การใช้ที่ดินเพื่อพักอาศัยยังคงมีมากที่สุด
 ร้อยละ 15.43 รองลงมาได้แก่ ถนนและซอย แม่น้ำลำคลอง สถานที่ราชการ ศาสนสถาน
 พาณิชยกรรม สาธารณูปโภค อุตสาหกรรม และคลังสินค้า ตามลำดับ พื้นที่เกษตรกรรมและ
 ที่ว่างลดลง แต่ยังคงเหลืออีกมากถึงร้อยละ 64.24

ตารางที่ 5.1 การไหลเวียนของเงินตรา พ.ศ. 2516 และ 2517

ประเภทการไหลเวียน	พ.ศ. 2516			พ.ศ. 2517										
	จำนวนเงิน		อัตรา	จำนวนเงิน		อัตรา								
	บาท	ล้าน		บาท	ล้าน									
การไหลเข้าสุทธิ	3,120.44	802.49	485.84	376.85	2,257.85	1,768.19	489.78	5,276.00	1,394.00	837.50	456.50	3,682.00	2,243.75	1,538.23
การค้า	100.0	27.64	15.57	12.07	72.36	97.31	15.03	100.0	28.42	17.77	9.65	73.55	44.42	29.18
บริการ	255.07	20.01	15.63	4.38	235.08	223.31	11.75	445.36	59.14	48.25	11.89	387.22	385.38	17.84
การโอน	100.0	7.84	6.13	1.71	92.16	87.95	4.91	100.0	13.03	10.38	5.67	88.95	82.84	4.01
การโอน	153.32	41.19	23.44	17.75	112.13	108.00	6.13	172.47	98.25	35.00	21.25	116.22	104.39	11.88
การโอน	100.0	28.97	15.29	11.59	73.14	69.14	4.00	100.0	32.91	20.29	12.32	67.39	60.51	6.88
การโอน	114.80	-	-	-	114.80	103.89	11.11	152.68	14.11	5.17	8.94	136.45	123.58	14.87
การโอน	100.0	-	-	-	100.00	90.32	9.88	100.0	9.23	3.39	5.68	90.75	81.00	9.75
การโอน	382.01	99.14	30.83	25.51	282.87	242.82	40.05	462.03	107.89	30.83	77.26	344.14	293.12	51.02
การโอน	100.0	25.95	8.02	17.84	74.08	63.55	10.46	100.0	23.97	9.78	17.09	78.13	66.00	20.13
การโอน	604.25	282.81	170.31	55.50	391.44	359.25	25.19	975.43	222.81	170.31	82.60	752.82	373.43	379.19
การโอน	100.0	36.67	26.18	8.69	63.13	58.96	4.17	100.0	22.84	17.49	8.38	77.16	36.28	38.88
การโอน	1,291.44	554.89	113.13	441.76	736.55	303.37	425.16	1,351.17	569.85	127.18	441.76	782.82	317.81	484.41
การโอน	100.0	42.87	8.78	34.21	97.03	83.89	33.15	100.0	45.11	9.41	32.70	57.89	23.82	34.37
การโอน	64.38	35.50	26.50	-	31.83	2.77	29.11	139.51	27.50	27.50	-	108.01	4.28	103.75
การโอน	100.0	50.48	50.48	-	49.82	4.20	45.22	100.0	20.29	20.29	-	79.71	3.15	76.56
การโอน	214.23	41.25	-	41.25	172.88	109.42	68.58	295.95	41.25	-	41.25	254.10	108.42	147.88
การโอน	100.0	18.29	-	18.29	90.74	49.87	31.07	100.0	13.97	-	13.97	86.03	36.03	50.00
การโอน	89.09	-	-	-	85.08	45.44	16.85	82.83	-	-	-	52.83	35.00	17.83
การโอน	100.0	-	-	-	100.0	74.42	25.58	100.0	-	-	-	100.0	86.50	33.50
การโอน	1,472.54	819.31	171.88	947.43	823.23	269.93	386.30	1,528.08	840.93	176.84	893.89	885.15	697.28	407.89
การโอน	100.0	55.54	11.87	43.97	44.26	19.13	25.23	100.0	54.75	11.82	43.23	45.25	19.70	26.55
การโอน	1,245.29	823.42	129.00	888.42	421.87	245.15	176.72	1,383.86	888.75	125.00	773.79	309.52	208.13	101.39
การโอน	100.0	68.12	10.04	56.05	33.89	19.89	14.19	100.0	64.84	8.03	55.91	22.37	19.04	7.32
การโอน	25,219.14	10,877.17	2,087.18	8,909.88	14,237.97	4,378.81	8,869.48	21,989.83	10,263.60	1,664.28	8,678.32	11,661.54	3,650.33	8,281.31
การโอน	100.0	43.53	8.20	35.33	56.47	17.37	39.10	100.0	48.72	7.21	36.51	54.08	16.48	37.60
การโอน	34,198.00	14,494.16	3,280.7111,233.47	19,703.82	8,151.7811,552.03	34,198.00	14,494.16	3,280.7111,233.47	14,494.16	3,280.7111,233.47	19,703.82	8,151.78	11,592.03	32.78
การโอน	100.0	42.36	9.53	32.85	57.82	23.64	23.78	100.0	42.36	9.53	32.85	57.82	23.64	23.78

ที่มา : กรมธนารักษ์
สำนักข้อมูล

การศึกษาเพื่อเสนอแนวทาง การใช้ที่ดินชุมชนเมืองพิษณุโลก

แผนที่ : 5.2

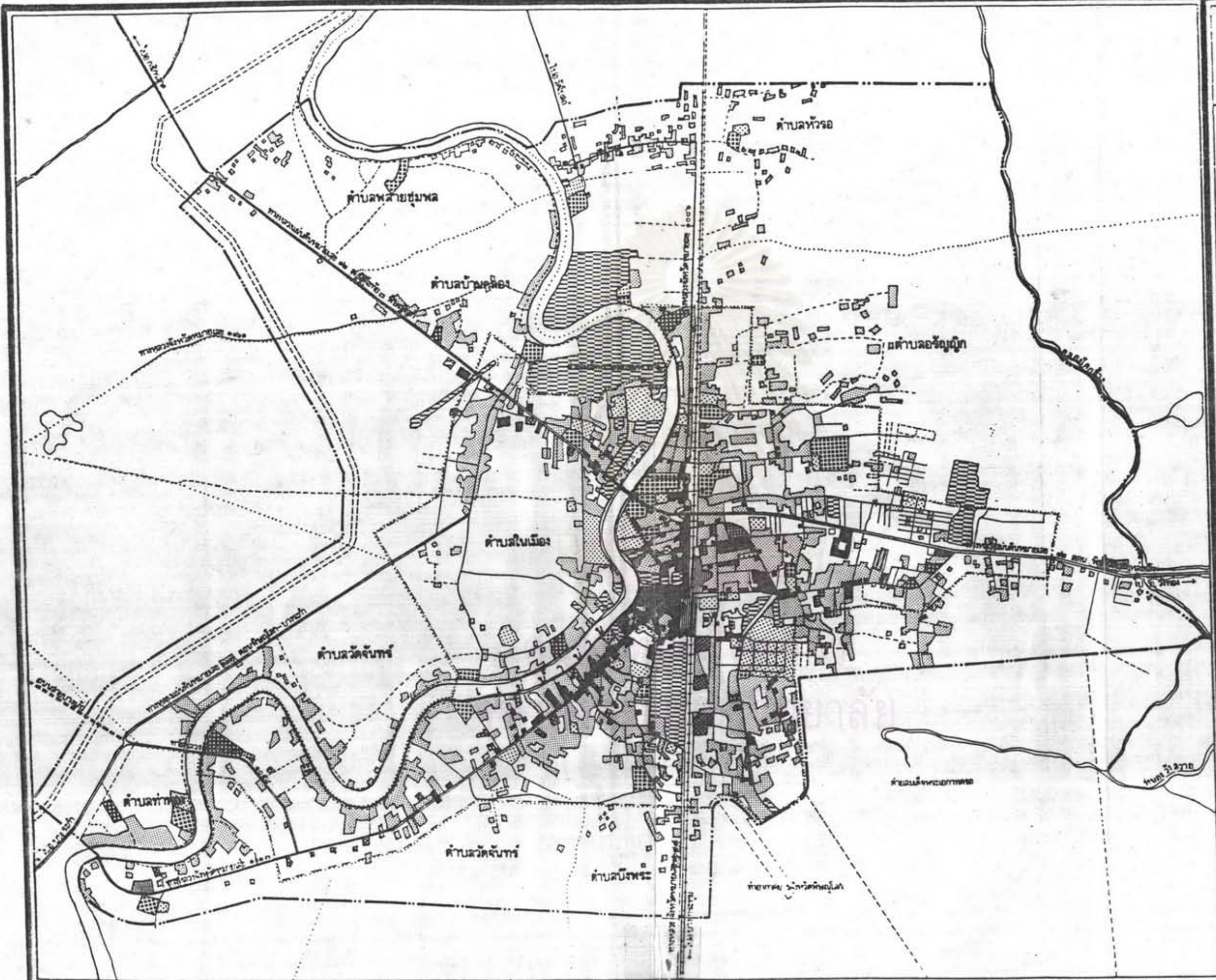
แหล่ง : การใช้ที่ดินชุมชนเมืองพิษณุโลก
พ.ศ. 2518

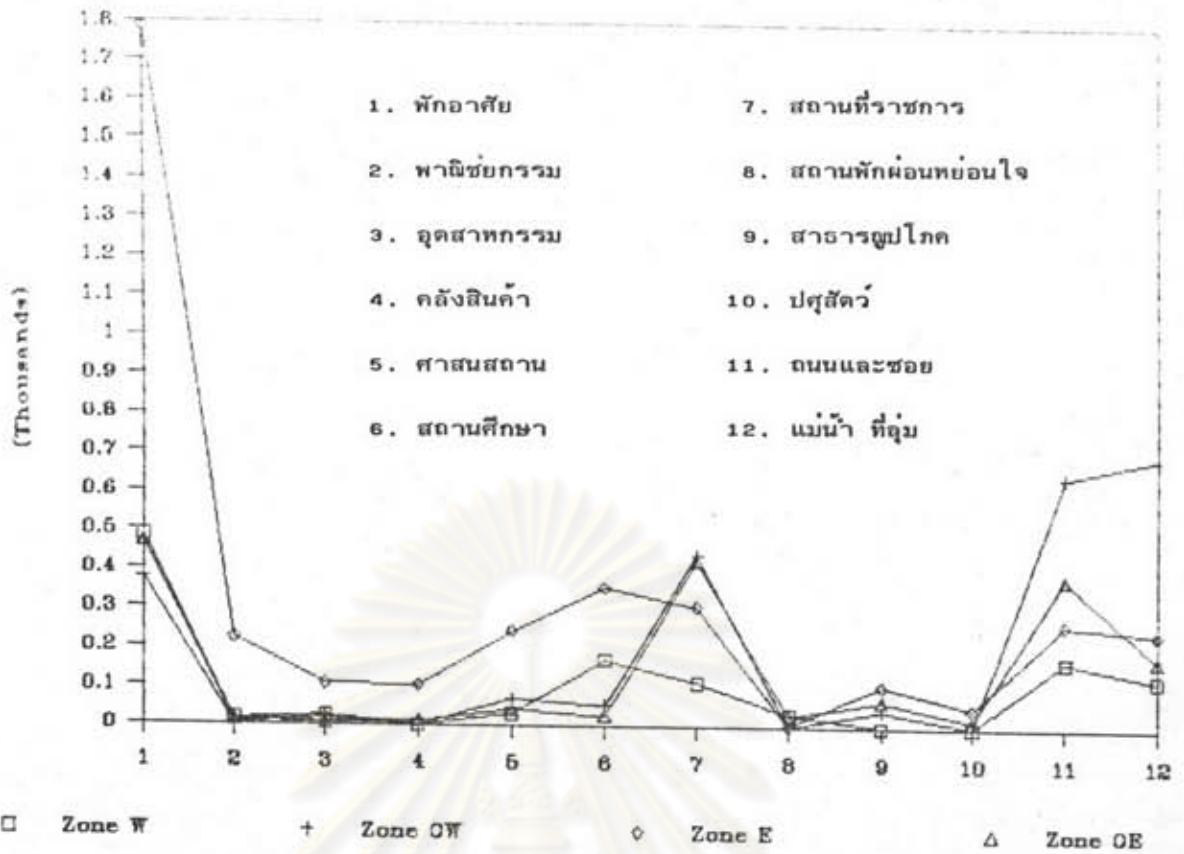
สัญลักษณ์.

- ที่พักอาศัย
- พานิชยกรรม
- อุตสาหกรรม
- คลังสินค้า
- ศาลากลาง
- สถาบันการศึกษา
- สวนสาธารณะ สนามกีฬา
- สถาบันราชการ
- อาคารอุปโภคและอาคารบริการ

ที่มา : ภาพถ่ายทางอากาศ และ
แผนที่เมือง พ.ศ. 2518

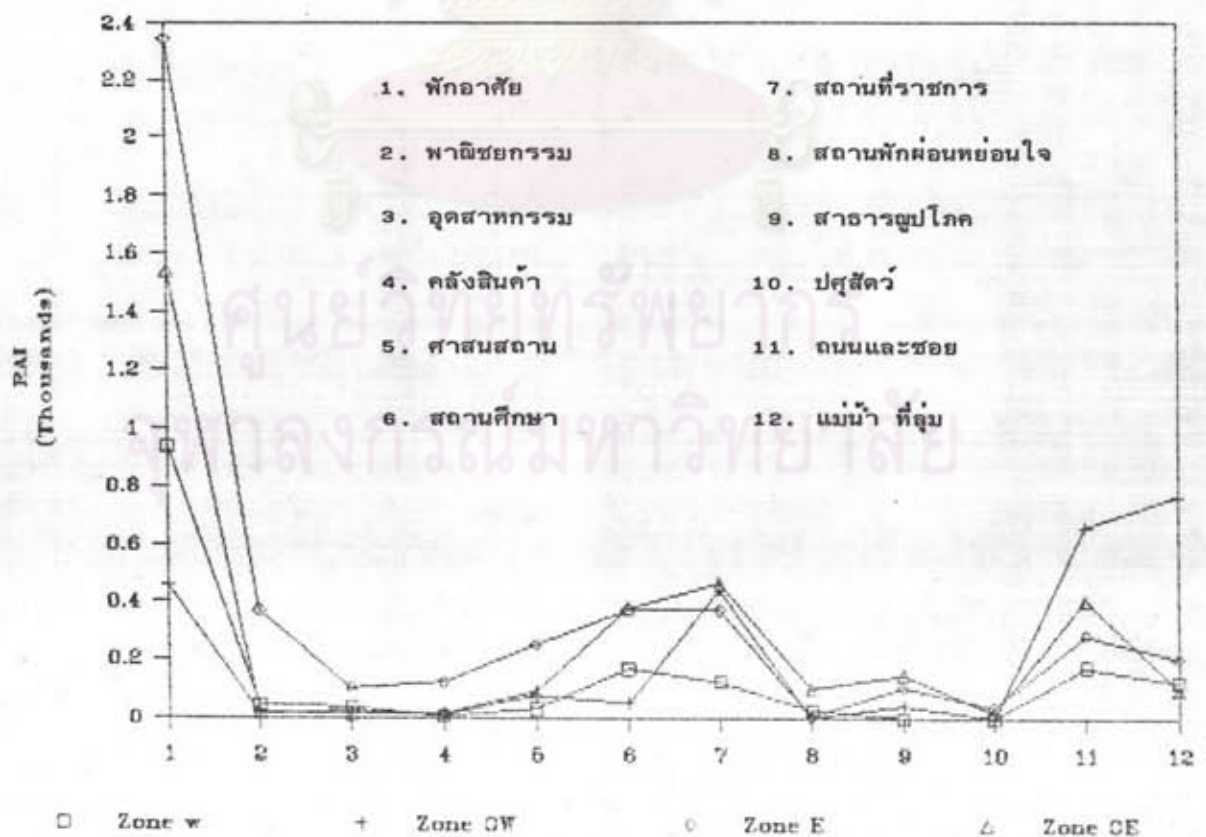
- เขตพื้นที่ศึกษา
- เขตเทศบาล
- เขตตำบล
- ทางหลวง ถนนลาดยาง
- ถนนลูกรัง พื้นถนนอ่อน
- ทางรถไฟ
- แม่น้ำ คลอง
- คลองชลประทาน





แผนภูมิ 5.1 การใช้ที่ดินชุมชนเมืองพิษณุโลก พ.ศ. 2518

ที่มา : ตารางที่ 5.1



แผนภูมิ 5.2 การใช้ที่ดินชุมชนเมืองพิษณุโลก พ.ศ. 2527

ที่มา : ตารางที่ 5.1

ความสัมพันธ์ของการใช้ที่ดินกับอาคารและที่ดิน

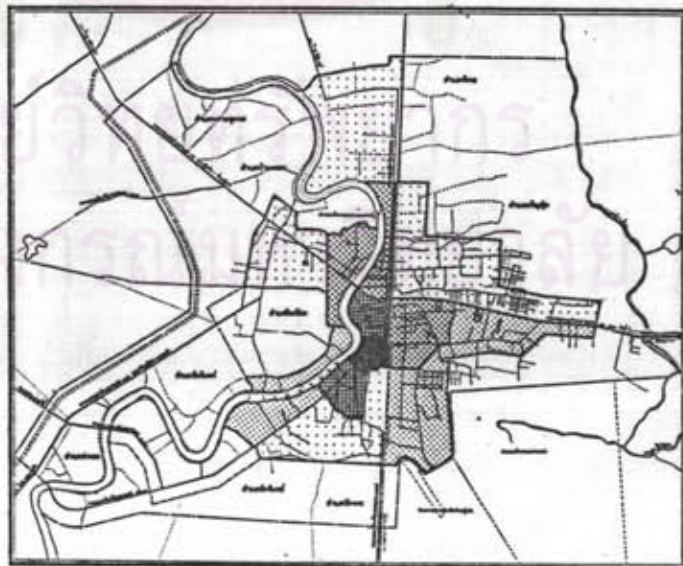
1. ความสัมพันธ์ของการใช้ที่ดินกับอาคาร

ก. อัตราส่วนพื้นที่อาคารคลุมดิน

พื้นที่ใน เขตเทศบาลทางด้านตะวันออกของแม่น้ำน่านจะมีอัตราส่วนพื้นที่อาคารคลุมดินสูงกว่าบริเวณพื้นที่อื่นของชุมชน โดยในบริเวณหน่วยที่ 3 ซึ่งเป็นศูนย์กลางของชุมชน มีอัตราส่วนสูงที่สุด บริเวณนี้ส่วนใหญ่มีการใช้ที่ดินเพื่อพาณิชย์กรรม รองลงมาได้แก่ บริเวณหน่วยที่ 3 และ 4 ซึ่งมีการใช้ที่ดินเพื่อการพาณิชย์กรรมและอยู่อาศัย หน่วยที่ 1 และ 5 มีการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยและพาณิชย์กรรม หน่วยที่ 7, 8 และ 9 เป็นสถานศึกษา ที่อยู่อาศัย

ส่วนพื้นที่ใน เขตเทศบาลทางด้านตะวันตก หน่วยที่ 14 มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารคลุมดินสูงกว่าบริเวณอื่น ๆ การใช้ที่ดินส่วนใหญ่เป็นสถานที่ราชการ สถานศึกษา และอยู่อาศัย รองลงมาได้แก่ หน่วยที่ 17 มีการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัย อุตสาหกรรม

สำหรับบริเวณนอกเขตเทศบาล จะมีอัตราส่วนน้อยกว่าบริเวณอื่น ๆ โดยเฉพาะบริเวณที่ไม่มีเส้นทางคมนาคมสายสำคัญตัดผ่าน (ดูแผนที่ 5.4 ประกอบ)



แผนที่ 5.4 อัตราส่วนพื้นที่อาคารคลุมดิน (%)

□ 0-10 □ 11-20 ▨ 21-50 ▩ 51-60 ■ 61-70 ■ 71-80

ที่มา: ภาพถ่ายทางอากาศ

ข. ลักษณะสิ่งก่อสร้างอาคาร

จากการสำรวจของกองวิจัย สำนักผังเมือง (2527: 60-63) พบว่ามีอาคารรวมทั้งสิ้นประมาณ 16,472 หลัง เป็นอาคารเดี่ยวมากที่สุด ประมาณร้อยละ 78.16 (รวมทั้งเรือนแพ 266 หลัง) รองลงมาเป็นห้องแถวร้อยละ 12.77 ตึกแถวร้อยละ 7.50 และอื่น ๆ ร้อยละ 1.57 (ดูตารางที่ 5.2)

สำหรับวัสดุก่อสร้าง ไม้มากที่สุดประมาณร้อยละ 71.25 รองลงมาคือ อาคารครึ่งตึก-ครึ่งไม้ ร้อยละ 19.26 คอนกรีตร้อยละ 9.40 อาคารส่วนใหญ่ปลูกสร้างในลักษณะของอาคารชั้นเดียว ร้อยละ 61.26 สองชั้นร้อยละ 35.32 สามชั้นร้อยละ 3.24 ส่วนสามชั้นขึ้นไปมีเพียงร้อยละ 0.15 เท่านั้น

เมื่อพิจารณาถึงช่วงระยะเวลาการก่อสร้างอาคารแล้ว อาคารมีอายุระหว่าง 10-19 ปี มีมากที่สุด ร้อยละ 31.24 ช่วง 5-9 ปี ร้อยละ 27.87 และต่ำกว่า 5 ปี ร้อยละ 21.10 ส่วนอาคารที่ก่อสร้างมานานเกินกว่า 20 ปี ร้อยละ 19.79

อาคารพักอาศัยจะเป็นบ้านเดี่ยว ก่อสร้างด้วยไม้หรือครึ่งตึกครึ่งไม้ ชั้นเดียวหรือสองชั้น มีอายุระหว่าง 5-19 ปี ส่วนอาคารพาณิชย์กรรมส่วนใหญ่เป็นตึกแถว (46.07%) และห้องแถว (31.78%) ก่อสร้างด้วยคอนกรีต (44.77%) และไม้ (31.66%) สองชั้น มีอายุมากกว่า 20 ปี (27.11%) และ 10-19 ปี (26.93%) และอาคารอุตสาหกรรมมีลักษณะเป็นอาคารเดี่ยว (78.16%) ก่อสร้างด้วยไม้ ชั้นเดียว มีอายุระหว่าง 10-19 ปี (31.24%) และ 5-9 ปี (27.87%)

ตารางที่ 5.2 ลักษณะสิ่งก่อสร้างอาคารในชุมชน เมืองพิษณุโลก

ลักษณะสิ่งก่อสร้าง	ประเภทกิจกรรม			
	พักอาศัย	พาณิชย์กรรม	อุตสาหกรรม	รวม
ลักษณะอาคาร				
อาคารเดี่ยว	12,475	371	28	12,874 (78.16)
ตึกแถว	450	780	5	1,235 (7.50)
ห้องแถว	1,555	538	10	2,103 (12.77)
อื่น ๆ	255	4	1	260 (1.57)
วัสดุก่อสร้าง				
ไม้	11,175	536	26	11,737 (71.25)
เครื่องดักเครื่องไม้	2,765	395	12	3,172 (19.26)
คอนกรีต	785	758	6	1,545 (9.40)
อื่น ๆ	10	4	-	14 (0.09)
ชนิดอาคาร				
ชั้นเดียว	9,790	286	20	10,096 (61.26)
สองชั้น	4,595	1,201	22	5,818 (35.32)
สามชั้น	350	183	1	534 (3.24)
มากกว่าสามชั้น	-	23	1	24 (0.15)
อายุอาคาร				
ต่ำกว่า 5 ปี	3,115	347	14	3,476 (21.10)
5-9 ปี	4,155	431	5	4,591 (27.87)
10-19 ปี	4,680	456	10	5,146 (31.24)
20 ปีขึ้นไป	2,785	459	15	3,259 (19.79)
รวม	14,735	1,693	44	16,472 (100.00)

หมายเหตุ : () เป็นสัดส่วนสำคัญ

ที่มา : กองวิจัย สำนักผังเมือง พ.ศ. 2527

2. ความสัมพันธ์ของการใช้ที่ดินกับที่ดิน

ก. ราคาที่ดิน

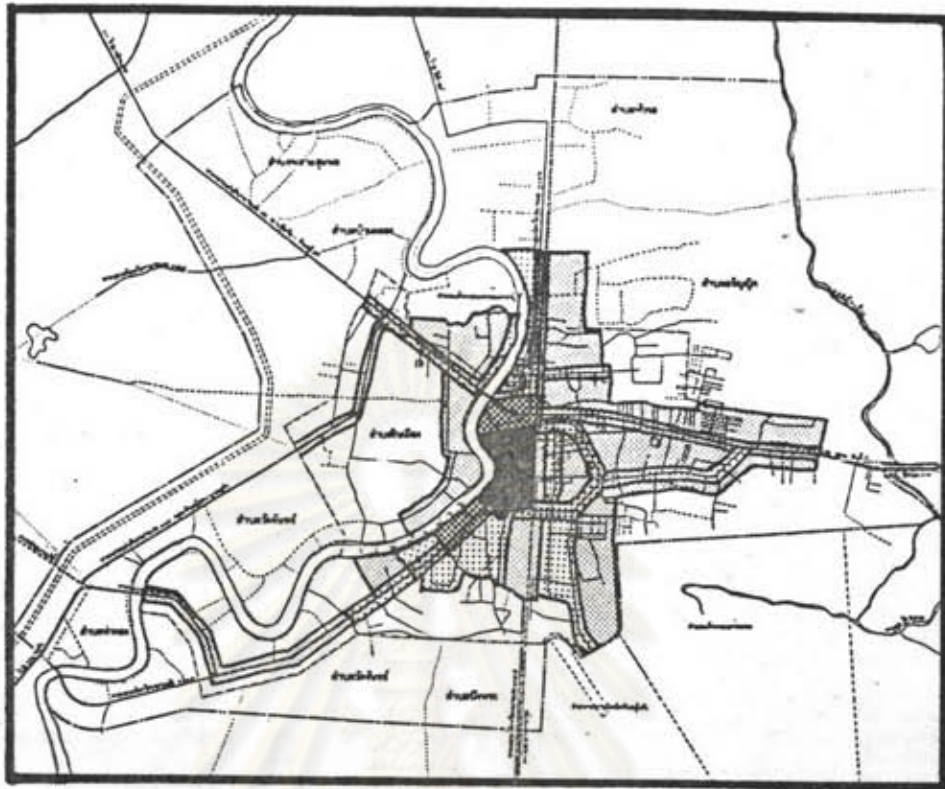
เมื่อพิจารณาถึงราคาที่ดินในชุมชนเมืองพิษณุโลก จะพบว่าราคาที่ดินในเขตเทศบาลจะสูงกว่าในบริเวณชานเมืองรอบนอกอย่างมาก โดยเฉพาะในบริเวณย่านศูนย์การค้าใจกลางเมืองและบริเวณริมถนนสายต่าง ๆ เนื่องจากบริเวณดังกล่าวเป็นที่ตั้งของกิจกรรมทางเศรษฐกิจและมีการพัฒนาทางด้านสาธารณูปโภค สาธารณูปการ ที่พร้อมมูลมากกว่าบริเวณอื่น ๆ มีศูนย์กลางอยู่ในหน่วยที่ 2, 3 และ 4 ซึ่งเป็นบริเวณที่มีราคาที่ดินสูงกว่าบริเวณอื่น ๆ แล้วมีราคาลดหลั่นกระจายออกสู่บริเวณโดยรอบ แต่ตามบริเวณริมถนนยังคงมีราคาที่ดินสูงกว่าบริเวณโดยรอบ

สำหรับการเปลี่ยนแปลงราคาที่ดินจากอดีต (ปี 2521) ถึงปัจจุบันนั้น (ดูแผนที่ 5.5 และ 5.6 ประกอบ) จะพบว่าหน่วยที่มีราคาที่ดินเพิ่มสูงขึ้น คือ หน่วยที่ 1, 5, 7, 11, 12 และ 14 อันเป็นบริเวณที่มีเส้นทางคมนาคมสายหลักคือเชื่อมกับผ่านศูนย์กลางเมืองตัดผ่าน การที่ราคาที่ดินสูงขึ้น แสดงว่ามีการขยายตัวของการใช้ที่ดินในกิจกรรมทางเศรษฐกิจที่ให้ผลตอบแทนสูงขึ้น และมีแนวโน้มของการขยายตัวของชุมชนไปในทิศทางนั้นด้วย

ข. การถือครองที่ดิน

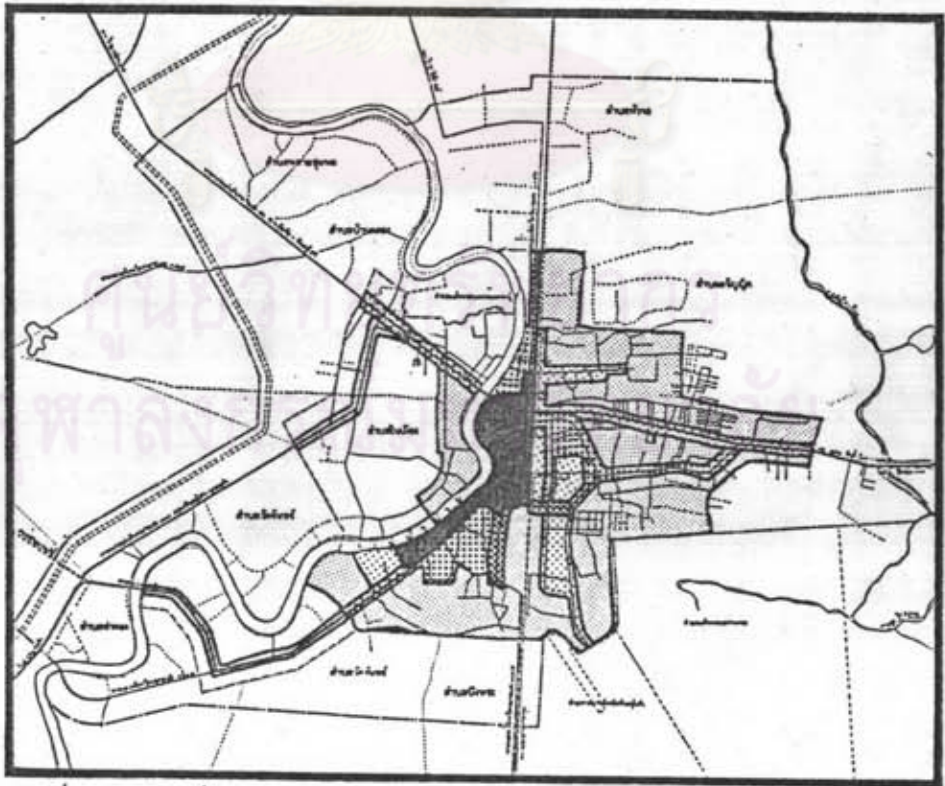
กรรมสิทธิ์การถือครองที่ดินในเขตชุมชนเมืองพิษณุโลก สามารถจำแนกกลุ่มเจ้าของที่ดินออกได้ 2 กลุ่ม คือ กลุ่มแรกอันประกอบด้วย ที่ดินราชพัสดุ หน่วยราชการ ศาสนสถาน สถานศึกษา และการรถไฟ อีกกลุ่มหนึ่งเป็นที่ดินของเอกชน (ดูแผนที่ 5.7 ประกอบ)

การใช้ประโยชน์ที่ดินของกลุ่มแรกจะพบว่าถูกใช้เป็นที่ดินที่ราชการ ศาสนสถาน และสถานศึกษา ส่วนที่ดินของเอกชนจะถูกใช้ในด้านที่พักอาศัย พาณิชยกรรม และอุตสาหกรรม ซึ่งที่ดินกลุ่มหลังมีโอกาสเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน เพื่อตอบสนองเศรษฐกิจมากกว่าที่ดินในกลุ่มแรก การทราบถึงกรรมสิทธิ์ในที่ดิน เป็นแนวทางในการพิจารณา เลือกที่ตั้งกิจกรรมการใช้ที่ดินต่าง ๆ ได้อย่างเหมาะสมในขั้นต่อไป



แผนที่ 5.5 ราคาที่ดินชุมชนเมืองพิษณุโลก พ.ศ. 2521 - 2524 (หน่วย : บาท)

□	< 200,000	▨	200,000 - 400,000	▩	400,400 - 1,000,000
▩	1,000,400 - 2,000,000	▨	2,000,400 - 3,200,000	■	> 3,200,000



แผนที่ 5.6 ราคาที่ดินชุมชนเมืองพิษณุโลก พ.ศ. 2525 - 2528

□	< 500	▨	500 - 1,000	▩	1,001 - 2,500
▩	2,501 - 5,000	▨	5,001 - 8,000	■	> 8,000

ค. การเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดิน

1) ขนาดและประเภทของการเปลี่ยนแปลง

การเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินชุมชนเมืองพิษณุโลก จากปี พ.ศ. 2518-2527

(ดังตารางที่ 5.3) มีขนาดของการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินแต่ละประเภททั้งในเขตฯ และนอกเขตเทศบาลเมือง (ดูตารางที่ 5.3 และ 5.4 แผนภูมิ 5.3 ประกอบ) ตามลำดับดังนี้

- พักอาศัย เพิ่มขึ้นสูงสุดคือ 2,155.56 ไร่ หรือเพิ่มจากเดิม (พ.ศ. 2518) ร้อยละ 69.08 โดยมีการเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นมากทั้งในและนอกเขตเทศบาล กล่าวคือ ในเขตเทศบาลเมืองเพิ่มขึ้น 1,007.12 ไร่ (อัตราเพิ่มร้อยละ 44.29) นอกเขตเทศบาลเมืองเพิ่มขึ้น 1,148.44 ไร่ (อัตราเพิ่ม 1.36 เท่า) ดังนั้นอัตราส่วนการเพิ่มของที่พักอาศัยในเขตฯ : นอกเขตฯ เท่ากับ 1:1.14

- สถานศึกษา เพิ่มขึ้นรองลงมาจากพักอาศัย คือ 371.18 ไร่ เพิ่มจากเดิมร้อยละ 61.43 โดยนอกเขตเทศบาลเมืองจะเพิ่มมากกว่าในเขตเทศบาล คือ ในเขตเทศบาลเพิ่มขึ้น 17.18 ไร่ (อัตราเพิ่มร้อยละ 3.26) นอกเขตเทศบาล เพิ่มขึ้น 354.00 ไร่ (อัตราเพิ่ม 6.04 เท่า) ดังนั้นอัตราส่วนการเพิ่มของสถานศึกษาในเขตฯ : นอกเขตฯ เท่ากับ 1:20.61

- พาณิชยกรรม เพิ่มขึ้นรองลงมาก็คือ 190.29 ไร่ เพิ่มจากเดิมร้อยละ 74.60 โดยในเขตเทศบาลเพิ่มมากกว่านอกเขตเทศบาล คือ ในเขตเทศบาลเพิ่มขึ้น 176.69 ไร่ (อัตราเพิ่มร้อยละ 73.95) นอกเขตเทศบาลเพิ่มขึ้น 13.60 ไร่ (อัตราเพิ่มร้อยละ 84.31) ดังนั้นอัตราส่วนการเพิ่มของพาณิชยกรรมในเขตฯ : นอกเขตฯ เท่ากับ 12.99:1

- แม่น้ำ ลำคลอง และที่ลุ่ม เพิ่มขึ้น 138.59 ไร่ เพิ่มจากเดิมร้อยละ 11.13 อันเนื่องมาจากการสร้างคลองส่งน้ำชลประทานด้านทิศตะวันตกของชุมชนนอกเขตเทศบาล ในขณะที่นอกเขตเทศบาลลดลง 37.02 ไร่ (อัตราลดร้อยละ 10.00) นอกเขตเพิ่มขึ้น 175.61 ไร่ (อัตราเพิ่มร้อยละ 20.07) ดังนั้นอัตราส่วนลดและเพิ่มในเขตฯ : นอกเขตฯ เท่ากับ

1:4.74

- สาธารณูปโภค เพิ่มขึ้น 81.12 ไร่ เพิ่มจากเดิมร้อยละ 37.87 ซึ่งเป็นการเพิ่มขึ้นนอกเขตเทศบาลเมืองทั้งสิ้น (อัตราการเพิ่มร้อยละ 75.24)

- สถานพักม่อนหย่อนใจ เพิ่มขึ้น 71.13 ไร่ เพิ่มจากเดิมร้อยละ 110.48 เป็นการเพิ่มขึ้นนอกเขตเทศบาลทั้งหมด คือ 74.64 ไร่ (อัตราเพิ่ม 2.56 เท่า) ในขณะที่ในเขตเทศบาลมีพื้นที่ลดลง 3.51 ไร่ (อัตราลดร้อยละ 9.95) ดังนั้นอัตราส่วนลดและเพิ่มของสถานพักม่อนหย่อนใจในเขตฯ :นอกเขตฯ เท่ากับ -1:21.64

- ศาสนสถาน เพิ่มขึ้น 70.02 ไร่ เพิ่มจากเดิมร้อยละ 18.33 ซึ่งนอกเขตเทศบาลเพิ่มมากกว่าในเขตเทศบาล กล่าวคือ ในเขตเทศบาลเพิ่มขึ้น 10.30 ไร่ (อัตราเพิ่มร้อยละ 3.77) นอกเขตเทศบาลเพิ่มขึ้น 59.72 ไร่ (อัตราเพิ่มร้อยละ 55.01) ดังนั้นอัตราส่วนเพิ่มของศาสนสถานในเขตฯ :นอกเขตฯ เท่ากับ 1:5.8

- ถนนและซอย เพิ่มขึ้น 63.54 ไร่ เพิ่มจากเดิมร้อยละ 4.31 โดยนอกเขตเทศบาลเพิ่มมากกว่าในเขตเทศบาล กล่าวคือ ในเขตเทศบาลเพิ่มขึ้น 25.39 ไร่ (อัตราเพิ่มร้อยละ 5.79) นอกเขตเทศบาลเพิ่มขึ้น 38.15 ไร่ (อัตราเพิ่มร้อยละ 3.69) ดังนั้นอัตราส่วนเพิ่มของถนนและซอยในเขตฯ :นอกเขตฯ เท่ากับ 1:1.50

- สถานที่ราชการ เพิ่มขึ้น 59.73 ไร่ เพิ่มจากเดิมร้อยละ 4.63 เป็นการเพิ่มขึ้นนอกเขตเทศบาลมากกว่าในเขตเทศบาล คือ ในเขตเทศบาลเพิ่มขึ้น 23.50 ไร่ (อัตราเพิ่มร้อยละ 5.58) นอกเขตเทศบาลเพิ่มขึ้น 36.23 ไร่ (อัตราเพิ่มร้อยละ 4.16) ดังนั้นอัตราส่วนเพิ่มของสถานที่ราชการในเขตฯ : นอกเขตฯ เท่ากับ 1:1.54

- คลังสินค้า เพิ่มขึ้น 37.76 ไร่ เพิ่มจากเดิมร้อยละ 32.89 เป็นการเพิ่มขึ้นในเขตเทศบาลมากกว่านอกเขตเทศบาล คือ ในเขตเทศบาลเพิ่มขึ้น 25.06 ไร่ (อัตราเพิ่มร้อยละ 24.17) นอกเขตเทศบาลเพิ่มขึ้น 12.70 (อัตราเพิ่มร้อยละ 114.31) ดังนั้นอัตราส่วนเพิ่มของคลังสินค้าในเขตฯ : นอกเขตฯ เท่ากับ 1.97:1

- อุตสาหกรรม เพิ่มขึ้น 19.15 ไร่ เพิ่มจากเดิมร้อยละ 12.49 เป็นการเพิ่มขึ้นในเขตเทศบาลมากกว่านอกเขตเทศบาล คือ ในเขตเทศบาลเพิ่มขึ้น 9.92 ไร่ (อัตราเพิ่มร้อยละ 7.66) นอกเขตเทศบาลเพิ่มขึ้น 9.23 (อัตราเพิ่มร้อยละ 38.65) ดังนั้นอัตราส่วนเพิ่มของอุตสาหกรรมในเขตฯ : นอกเขตฯ เท่ากับ 1.07:1

ตารางที่ 5.3 การเปลี่ยนแปลงการไว้ที่นครขอนแก่น เมืองขอนแก่น พ.ศ. 2516 - 2527

ประเภทการไว้ที่ดิน	ในเขตเทศบาลเมือง				นอกเขตเทศบาลเมือง				รวมในเขตเทศบาลเมืองขอนแก่น			
	2516		2527		2516		2527		2516		2527	
	(ไร่)	(ไร่)	(ไร่)	(ไร่)	(ไร่)	(ไร่)	(ไร่)	(ไร่)	(ไร่)	(ไร่)	(ไร่)	(ไร่)
กิจการอื่น	2,274.13	3,281.25	1,007.12	44.29	846.31	1,994.75	1,146.44	135.70	3,120.44	5,276.00	2,155.56	69.08
พาณิชย์กรรม	238.94	415.63	176.69	73.95	18.13	29.73	13.60	84.31	255.07	445.36	190.29	74.60
อุตสาหกรรม	129.44	139.36	9.92	7.69	23.66	33.11	9.23	36.05	153.32	172.47	19.15	12.49
คลังสินค้า	103.89	128.75	25.06	24.17	11.11	23.61	12.70	114.31	114.60	152.56	37.76	32.69
ศาสนสถาน	273.48	263.75	10.30	3.77	108.56	169.27	59.72	55.01	282.01	452.03	70.02	16.33
สถานศึกษา	526.56	543.74	17.18	3.28	77.69	431.69	354.00	455.66	604.25	975.43	371.18	61.43
สถานบริการ	421.50	445.00	23.50	5.58	889.94	906.17	39.23	4.16	1,291.44	1,351.17	59.73	4.63
สถานพักผ่อนหย่อนใจ	35.27	31.76	-3.51	-9.95	29.11	103.75	74.64	255.41	64.38	136.51	71.13	110.48
สาธารณูปโภค	106.42	105.42	-	-	107.61	118.93	61.12	75.24	214.23	265.35	81.12	37.87
ปลูกสร้าง	48.44	32.00	-16.44	-33.94	16.95	17.63	0.98	5.89	65.09	52.63	-12.46	-19.14
ถนนและสะพาน	438.61	464.20	25.39	5.79	1,033.73	1,071.66	38.15	3.69	1,472.54	1,536.08	63.54	4.31
น้ำ	370.15	393.13	-37.02	-10.00	675.14	1,050.75	175.61	20.07	1,245.29	1,383.66	136.59	11.13
คูน้ำ คันดิน และอื่น ๆ	6,445.70	5,204.51	-1,241.19	-19.26	16,769.44	16,765.02	-2,004.42	-10.66	23,216.14	21,989.53	-3,245.61	-12.67

ที่มา : ตารางที่ 5.1

- ปศุสัตว์ ลดลง 12.46 ไร่ จากเดิมร้อยละ 19.14 โดยนอกเขตเทศบาล เพิ่มขึ้น 0.98 ไร่ (อัตราเพิ่มร้อยละ 5.89) แต่ในเขตเทศบาลลดลงมากกว่าการเพิ่ม คือ ลดลงถึง 16.44 ไร่ (อัตราลดร้อยละ 33.94) ดังนั้นอัตราส่วนลดและเพิ่มในเขตฯ : นอกเขตฯ เท่ากับ -1:0.06

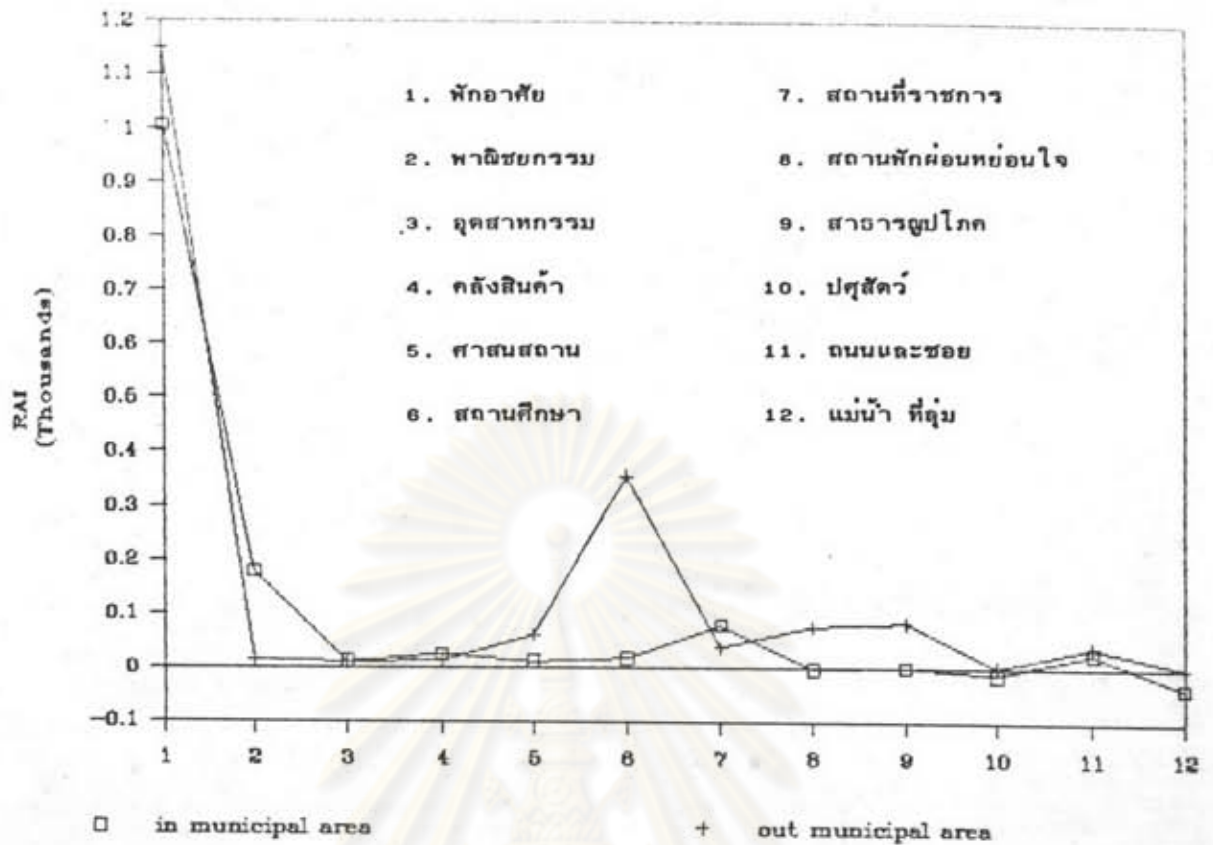
- ที่ว่าง หุ่น และอื่น ๆ ลดลง 3,245 ไร่ ลดลงจากเดิมร้อยละ 12.87 โดยนอกเขตเทศบาลลดลงมากกว่าในเขต คือ ในเขตเทศบาลลดลง 1,241.19 ไร่ (อัตราลดร้อยละ 19.26) นอกเขตเทศบาลลดลง 2,004.42 ไร่ (อัตราลดร้อยละ 10.68) ดังนั้นอัตราส่วนลดในเขตฯ : นอกเขตฯ เท่ากับ 1:1.61

ตารางที่ 5.4 อัตราส่วนการเพิ่มของการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินใน เขตและนอกเขต เทศบาล เมืองพิษณุโลก พ.ศ. 2518-2527

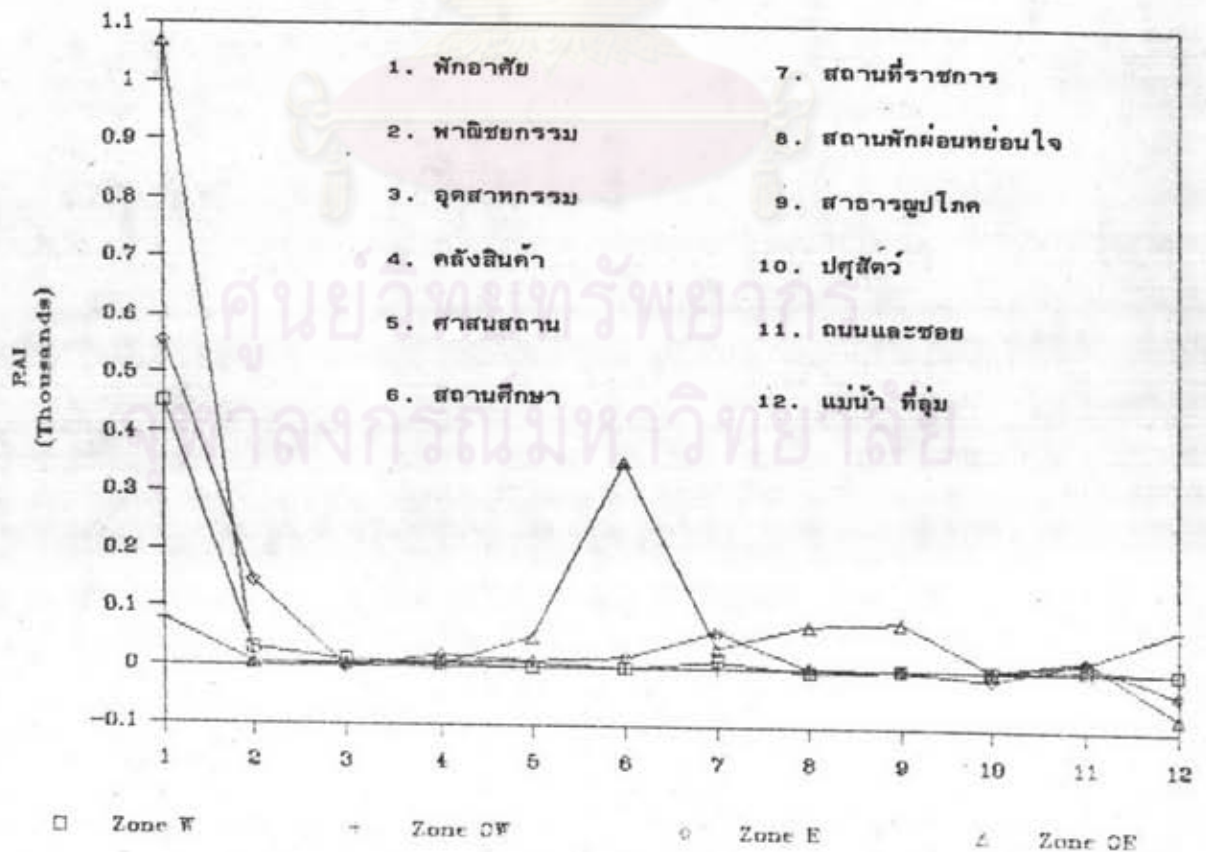
ประเภท	ยอดการเปลี่ยนแปลง		อัตราส่วน ในเขต:นอกเขต
	ในเขต	นอกเขต	
พักอาศัย	1,007.12	1,148.44	1 : 1.14
พาณิชย์กรรม	176.69	13.60	12.99 : 1
อุตสาหกรรม	9.92	9.23	1.07 : 1
คลังสินค้า	25.06	12.70	1.97 : 1
ศาสนสถาน	10.30	59.72	1 : 5.80
สถานศึกษา	17.18	354.00	1 : 20.61
สถานที่ราชการ	23.50	36.23	1 : 1.54
สถานพักผ่อนหย่อนใจ	-3.51	74.64	-1 : 21.64
สาธารณูปโภค	-	81.12	-
ปศุสัตว์	-16.44	0.98	-1 : 0.06
ถนนและซอย	25.39	38.15	1 : 1.50
แม่น้ำ ลำคลอง และที่ลุ่ม	-37.02	175.61	-1 : 4.74
ที่ว่าง หุ่น และอื่น ๆ	-1,241.19	-2,004.42	-1 : -1.61

ที่มา : คำนวณจากตารางที่ 5.3

การเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินจำแนกตาม เขต เทศบาล



การเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินจำแนกตามพื้นที่ศึกษาย่อย



แผนภูมิ 5.3 การเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินชุมชนเมืองพิษณุโลก พ.ศ.2518-2527

ที่มา : ตารางที่ 5.3

2) ทิศทางของการเปลี่ยนแปลง

การใช้ที่ดินชุมชน เมืองพิษณุโลก มีทิศทาง การเปลี่ยนแปลงและลักษณะการขยายตัวของ การใช้ที่ดินแต่ละประเภท (ดูแผนที่ 5.8 ประกอบ) ดังนี้

- พักอาศัย มีการขยายออกไปใน เขตชาน เมืองที่มีบริ เวณกว้างขวางและมีที่ดินราคาถูก และจะไม่ขยายตัวตามแนวถนนหลักของ เมืองที่ติดต่อกับ เมืองอื่น ๆ แต่จะ เป็นถนนซอยที่ เชื่อมต่อจาก ถนนหลัก เข้าไปสู่เขตชาน เมือง เช่น ถนนที่ตัดออกจากถนนสายพิษณุโลก-หล่มสัก บริ เวณประตูผี และบริ เวณโคกมะดุม พิษณุโลก-วังทอง บริ เวณรอบ ๆ มศว.พิษณุโลก พิษณุโลก-สุโขทัย และทางด้านทิศใต้ บริ เวณระหว่างถนนบรมไตรโลกนารถกับมิ่งพระ

- พาณิชยกรรม มีการขยายตัว เข้าแทนที่บริ เวณที่อยู่อาศัยโดย เฉพาะทางทิศใต้ ตามแนว ถนนบรมไตรโลกนารถ และทางด้านทิศตะวันออกของทางรถไฟตามแนวถนนพระองค์ดำถึงบริ เวณ โลกมะดุม เป็นอาคารพาณิชย์แทน

- อุตสาหกรรม การขยายตัวของอุตสาหกรรมที่มี เพิ่มขึ้นอีกจะกระจายอยู่ใน เขต ชาน เมือง ทางด้านบริ เวณที่มีพื้นที่กว้างขวาง และมีความสะดวกในการคมนาคมทางถนน บริ เวณ ถนนพิษณุโลก-วังทอง และทางตอนใต้ของถนนบรมไตรโลกนารถ

- ศาสนสถาน รูปแบบการใช้ที่ดินของวัดในชุมชน เมืองพิษณุโลก วัดเก่าที่สร้างมานาน แล้วจะจับกลุ่มกันข้างริมฝั่งแม่น้ำน่าน ส่วนวัดที่เกิดใหม่ไม่มีการจับกลุ่มกัน แต่จะกระจายตัวนอก เขตเทศบาลที่มีพื้นที่กว้างขวางพอที่จะสร้างวัดขึ้นได้ เช่น วัดสระไม้แดง และวัดมะขาม เรียง

- สถานศึกษา การใช้ที่ดินของสถานศึกษาในระยะแรก ๆ จะอยู่ติดกับวัด แต่ในระยะ หลังการขยายตัวของสถานศึกษาที่เกิดใหม่จะไม่รวมกลุ่มกับวัด แต่จะกระจายตัวตามบริ เวณต่าง ๆ ของเขตชาน เมือง โดยเฉพาะทางด้านตะวันออกของแม่น้ำน่าน ส่วนสถานศึกษาตามวัดก็ยังคงมี ความสำคัญและจะขยายตัวมากขึ้นในบริ เวณเดิมที่เป็นวัด

- สถานที่ราชการ ที่ตั้งของสถานที่ราชการในระยะแรกจะสัมพันธ์กับวัด ซึ่งเป็นเสมือน ศูนย์กลางของชุมชนและอยู่ริมฝั่งแม่น้ำน่าน โดยเฉพาะทางด้านตะวันตกของแม่น้ำน่านจะมีการ

รวมกลุ่มของสถานที่ราชการที่ให้การติดต่อกับประชาชนโดยตรง เช่น ศาลากลางจังหวัด
อำเภอ ศาล ที่ดินจังหวัด เป็นต้น ส่วนสถานที่ราชการที่ให้การติดต่อกับประชาชนน้อย เช่น
สถานีตรวจอวกาศ สถานีไฟฟ้า ทางหลวง ชลประทาน จะกระจายไปตามถนนสายต่าง ๆ
ของชุมชน โดยชุมชน เมืองพิษณุโลกจะเป็นการขยายตัวด้านประเภทยของสถานที่ราชการมากกว่า
การขยายตัวของหน่วยงานราชการ (สาขา) ในเขตชานเมือง

- สถานพักผ่อนหย่อนใจ บริเวณนอก เขตเทศบาลมีพื้นที่สถานพักผ่อนหย่อนใจ เพิ่มขึ้น
อย่างเห็นได้ชัด โดยเป็นการสร้างสนามกีฬาจังหวัด ด้านทิศเหนือ บริเวณตำบลหัวรอ แต่ใน
เขตเทศบาลมีพื้นที่ลดลง เนื่องจากถูกแทนที่โดยการไ้ที่ดินประเภอื่น

- สาธารณูปโภค มีพื้นที่เพิ่มขึ้นใน เขตชานเมืองหรือนอก เขตเทศบาล เนื่องจาก
ในเขตศูนย์กลางเมืองมีความแออัด เป็นการเพิ่มขึ้นของสถานีกรองน้ำวัดโพธิ์ฐาน ด้านเหนือของ
ชุมชน บริเวณตำบลหัวรอ

- ปศุสัตว์ ในชุมชน เมืองพิษณุโลกมีพื้นที่ปศุสัตว์ลดลง โดยเฉพาะใน เขตเทศบาล
แต่มีการเพิ่มขึ้นเพียงเล็กน้อยนอก เขตเทศบาล บริเวณตำบลทรายมูล

- ถนนและซอย มีพื้นที่เพิ่มขึ้นทั้งใน เขตและนอก เขตเทศบาล โดยเฉพาะทางด้าน
ตะวันออกที่มีการตัดถนนใหม่ ๆ หลายสาย รวมทั้งมีการขยายผิวจราจร

- แม่น้ำ ลำคลอง และที่ลุ่ม นอกเขตเทศบาลมีพื้นที่เพิ่มขึ้น เนื่องจากการขุดคลอง
ส่งน้ำชลประทาน ส่วนใน เขตเทศบาลมีพื้นที่ลดลง เนื่องจากมีการถมที่เพื่อก่อสร้างอาคารพักอาศัย
โดยเฉพาะบริเวณตำบลโคกมะดุม

ง. การขยายตัวของชุมชน

การขยายตัวของชุมชน เป็นการพิจารณาถึงการขยายตัวของการใช้ประโยชน์เพื่อการ
ก่อสร้าง (built-up area) จากการขยายตัวของการใช้ที่ดินภายในเขตชุมชน ซึ่งทำให้
ทราบถึงลักษณะของการขยายตัวของชุมชน โดยมีวิธีการพิจารณาดังนี้

จากการศึกษาสภาพการใช้ที่ดินในอดีตและปัจจุบัน จะพบว่ารูปร่างของชุมชนเมือง พิษณุโลกเป็นแบบรูปดาว (Star Sharpe) มีศูนย์กลางหนาแน่นมากที่สุดบริเวณหน้าสถานีรถไฟ พิษณุโลก บริเวณดังกล่าวถูกบีบไว้ด้วยแม่น้ำน่านและทางรถไฟ ไม่สามารถขยายตัวออกไป ทางด้านแม่น้ำน่าน ชุมชนจึงเริ่มขยายตัวตามแนวถนนสายต่าง ๆ ซึ่งคัดเลือกบริเวณแม่น้ำน่านทางฝั่งตะวันออกและข้ามทางรถไฟมาทางตะวันออก ซึ่งเป็นลักษณะการขยายตัวแบบ Ribbon Development (ดูแผนที่ 5.9 ประกอบ) ตามทิศทางและแนวถนนที่สำคัญดังนี้

ทิศเหนือ ตั้งแต่เหนือทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 12 คอนพิษณุโลก-หล่มสัก ขึ้นไป มีเขตย่านการค้าตามแนวถนน เอกาทศรัฐ บริเวณประตูผี ทั้งยังเป็นที่ตั้งของสนามกีฬาจังหวัด สถาบันการศึกษา เป็นแรงดึงดูดให้ชุมชนขยายความเจริญเติบโตของเมืองไปในทิศทางนี้ได้มากขึ้น

ทิศตะวันออก เชียงเหนือ เป็นบริเวณที่อยู่ไม่ห่างไกลจากย่านศูนย์กลางชุมชนมากนัก และมีถนนหลายสายที่ตัดออกจากถนนธรรมบูชา ซึ่งสามารถติดต่อกับย่านศูนย์กลางชุมชนได้สะดวกรวดเร็ว และยังมีพื้นที่ว่างอีกมาก จึงเป็นแรงสำคัญที่มีอิทธิพลดึงให้ความเจริญเติบโตอย่างรวดเร็ว โดยเฉพาะการใช้ที่ดินเพื่อพักอาศัย

ทิศตะวันออก เนื่องจากบริเวณศูนย์กลางของชุมชนไม่สามารถออกไปทางด้านแม่น้ำ ชุมชนจึงเริ่มขยายตัวข้ามทางรถไฟมาทางตะวันออกตามถนนพระองค์ดำ และถนนราเมศวร ไปเชื่อมกับถนนสายพิษณุโลก-วังทอง

ทิศตะวันตก มีแนวถนนทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 12 คอนสุโขทัย-พิษณุโลก เป็นสายสำคัญ เชื่อมโยงกับทางฝั่งตะวันออกด้านสะพานเรศวร มีสถาบันราชการ สถาบันการศึกษา เป็นแรงดึงดูดให้ชุมชนขยายตัวความเจริญในทิศทางนี้

ทิศใต้ บริเวณระหว่างถนนบรมไตรโลกนาถ กับทางหลวงจังหวัดหมายเลข 1081 พิษณุโลก-บึงพระ ที่สามารถติดต่อกับย่านศูนย์กลางชุมชนได้สะดวกและรวดเร็ว ที่เอื้ออำนวยต่อการขยายตัวของชุมชนได้อย่างรวดเร็ว โดยเฉพาะการใช้ที่ดินเพื่อพาณิชย์กรรมและที่พักอาศัย

การศึกษาเพื่อเสนอแนวทาง การใช้ที่ดินชุมชนเมืองพิษณุโลก

แผนที่: 5.9
แสดง: การขยายตัวของชุมชน
(BUILT-UP AREA)

สัญลักษณ์

■	ปี 2518
▨	ปี 2527

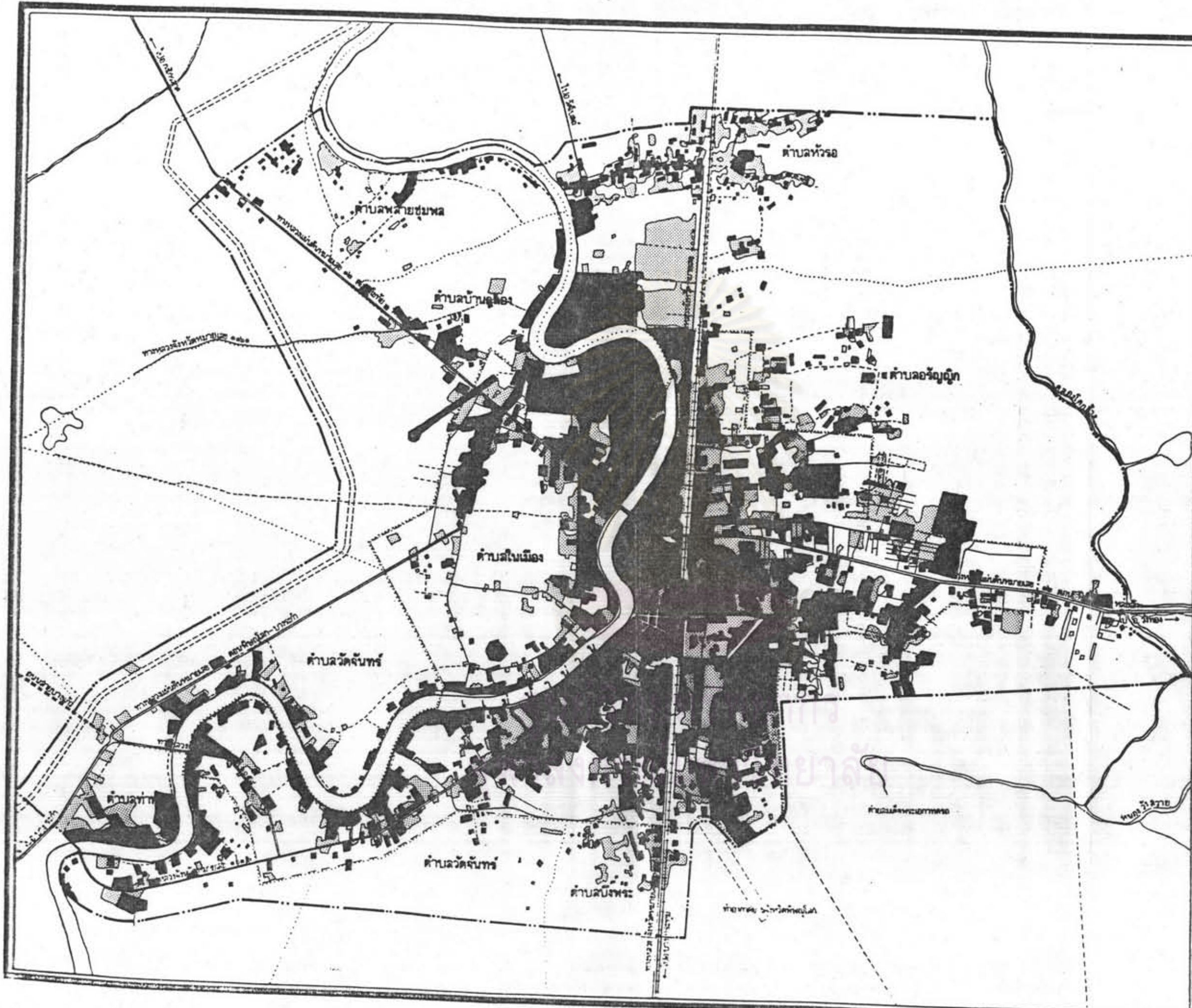


ที่มา: แผนที่ 5.2 และ 5.3

- เขตพื้นที่ศึกษา
- - - เขตเทศบาล
- เขตตำบล
- ทางหลวง ถนนลาดยาง
- - - ถนนลูกรัง พื้นถนนอ่อน
- ทางรถไฟ
- ~ ~ ~ แม่น้ำ คลอง
- - - - - คลองชลประทาน



0 0.5 1.0 1.5 2.0 กม.



เมื่อพิจารณาการขยายตัวของชุมชนจากการขยายตัวของการใช้ประโยชน์เพื่อการก่อสร้าง (Built-up Area) จากปี พ.ศ. 2518-2527 พบว่าการใช้ที่ดินมีการขยายตัวเพิ่มขึ้นถึงร้อยละ 40.15

	<u>พ.ศ. 2518</u>	<u>พ.ศ. 2527</u>
พื้นที่ใช้ประโยชน์เพื่อการก่อสร้าง (ไร่)	7,737.57	10,844.59
พื้นที่ว่าง ทุ่งนา แม่น้ำ ที่ลุ่ม	26,460.43	23,353.41
การเปลี่ยนแปลงพื้นที่ใช้ประโยชน์ ๗	-	3,107.02
อัตราการเปลี่ยนแปลง (%)	-	40.15

จ. ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการขยายตัว

จากการศึกษาสภาพของชุมชนเมือง การใช้ที่ดินในอดีตและปัจจุบัน สภาพการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดิน และลักษณะของการขยายตัวของชุมชน สามารถพิจารณาถึงปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการขยายตัวของชุมชนได้ดังนี้

1. สภาพภูมิประเทศ : พิจารณาจากสภาพพื้นที่ที่มีระดับสูงกว่าบริเวณอื่น ๆ ไม่เป็นพื้นที่ลุ่มน้ำท่วมถึง หรือ เป็นพื้นที่รับน้ำจากบริเวณข้างเคียง เป็นปัจจัยที่ดึงดูดและส่งเสริมให้กิจกรรมการใช้ที่ดิน เกิดขึ้นและมีแนวโน้มที่จะขยายตัวไปในลักษณะที่สอดคล้อง เหมาะสมกับพื้นที่นั้น ๆ

2. เส้นทางคมนาคมขนส่ง : พิจารณาจาก เส้นทางคมนาคมสายหลักที่ตัดผ่าน อันสามารถติดต่อกับศูนย์กลางของชุมชนได้อย่างสะดวกรวดเร็ว เป็นปัจจัยที่สำคัญต่อการขยายตัวของชุมชน การที่มี เส้นทางคมนาคมขนส่งสะดวก ย่อมทำให้การเดินทางติดต่อระหว่างพื้นที่ในการพักอาศัย แหล่งงานและย่านการค้า เป็นไปอย่างรวดเร็ว มีโอกาสในการ เข้าถึงพื้นที่ได้สะดวกยิ่งขึ้น

3. ปริมาณการจราจร : พิจารณาจากปริมาณการจราจรในช่วงเวลาเร่งด่วน ย่อมแสดงให้เห็นถึงพื้นที่ที่มีการใช้ที่ดินที่สำคัญของชุมชนอื่น เป็นปัจจัยที่ดึงดูดให้เกิดการรวมกลุ่มของกิจกรรมทาง เศรษฐกิจ

4. ทวบริการสาธารณูปโภค : พิจารณาจากการขยายโครงข่ายการให้บริการไฟฟ้า ประปา ระบบระบายน้ำ และโทรศัพท์ ย่อมเป็นปัจจัยที่ดึงดูดให้เมืองขยายตัวออกไป

5. การบริการสาธารณูปการ : พิจารณาจากการขยายตัวของที่ตั้งในการให้บริการ เช่น โรงเรียน โรงพยาบาล สถานีขนส่ง และอื่น ๆ ที่กระจายตัวออกจากเขตเทศบาล ย่อมแสดงถึง แนวโน้มของการขยายตัวไปในพื้นที่นั้น ๆ

6. ลักษณะประชากร : พิจารณาจากลักษณะการเปลี่ยนแปลงของขนาดครัวเรือน และแนวโน้มของการเคลื่อนไหวประชากรทั้งทางด้าน ขนาด ความหนาแน่น และการเปลี่ยนแปลงจำนวนประชากรอันมีผลโดยตรงต่อการขยายตัวของการใช้พื้นที่ตามไปด้วย

7. กิจกรรมทางเศรษฐกิจ : พิจารณาจากการขยายตัวของกิจกรรมทางเศรษฐกิจหลัก เช่น พาณิชยกรรม อุตสาหกรรม หรือแหล่งจ้างงาน ย่อมเป็นตัวกระตุ้นอันสำคัญที่ก่อให้เกิดการขยายตัวของชุมชน

8. ราคาที่ดิน : พิจารณาจากการเปลี่ยนแปลงของราคาที่ดินอย่างเห็นได้ชัดจากกลุ่มหนึ่งไปสู่ราคาที่ดินอีกกลุ่มหนึ่งที่สูงขึ้น จะมีผลทำให้กิจกรรมการใช้ที่ดินเปลี่ยนแปลงไปด้วย เพื่อสนองตอบต่อราคาที่ดิน อันทำให้การขยายตัวของการใช้พื้นที่มากขึ้นตามไปด้วย

9. ข้อจำกัดต่อการขยายตัวของชุมชน : พิจารณาจากบริเวณที่เป็นอุปสรรคหรือพื้นที่ที่เป็นตัวบดบังมิให้ชุมชนขยายตัวออกไปในทิศทางนั้นได้ ได้แก่ แม่น้ำน่าน สกักการขยายตัวทางด้านฝั่งตะวันตกของแม่น้ำ ทางรถไฟสกักการขยายตัวข้ามไปทางตะวันออกของทางรถไฟ และค่ายสมเด็จพระเอกาทศราช สกักการขยายตัวทางด้านตะวันออกเฉียงใต้

จากข้อพิจารณาข้างต้นนี้ ตามแผนที่ที่ 5.10 พบว่า แนวโน้มของการขยายตัวของชุมชนออกไปในทุกทิศทาง โดยเฉพาะทางด้านฝั่งตะวันออกของแม่น้ำน่าน ขยายลงมาทางใต้ของเขตเทศบาลตามแนวถนนบรมไตรโลกนารถ ด้านตะวันออกจะขยายจากบริเวณสถานีรถไฟไปตามแนวถนนพิษณุโลก-วังทอง ด้านเหนือ เป็นการขยายตัวไปตามแนวถนนเอกาทศราช และถนนที่ตัดออกมาจากถนนธรรมบูชา ส่วนด้านตะวันตกจะขยายตามแนวถนนสิงห์วัฒน์

ตามแนวโน้มการขยายตัวของชุมชนที่กระจายออกไปในทุกทิศทาง ทำให้การใช้ที่ดินเป็นลักษณะที่เกิดขึ้นตามยถากรรม (Haphazard Growth) กระจุกกระจายปะปนกันโดยทั่วไป

แผนที่ 5.10 ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการขยายตัวของชุมชน



	<p>ลักษณะประชากร</p> <p>← พิจารณาจากลักษณะการเปลี่ยนแปลงขนาดและความหนาแน่นประชากร</p>
	<p>กิจกรรมทางเศรษฐกิจ</p> <p>← พิจารณาจากการขยายตัวของกิจกรรมหลัก คือ พาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม</p>
	<p>ราคาที่ดิน</p> <p>← พิจารณาจากการเปลี่ยนแปลงของราคาที่ดิน</p>
	<p>ข้อจำกัดต่อการขยายตัว</p> <p>← พิจารณาจากบริเวณหรือพื้นที่ที่เป็นอุปสรรคหรือปิดกั้นมิให้ชุมชนขยายตัวออกไป</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. แม่น้ำน่าน 2. แนวทางรถไฟ 3. ค่ายสมเด็จพระนเรศวรมหาราช 4. ค่ายสมเด็จพระเอกาทศราช

และไม่สามารถควบคุมการขยายตัวได้ (ดูแผนที่ 5.10 ประกอบ) โดยเฉพาะการขยายตัวไป
ตามแนวถนน (Ribbon Development) เพิ่มมากขึ้น ซึ่งจะทำให้การบริการสาธารณสุขโลก
สาธารณสุขโลก เป็นไปด้วยความยากลำบากและไร้ประสิทธิภาพ จึงมีความจำเป็นที่จะต้องมีการ
จัดทำแนวทางการใช้ที่ดินที่เหมาะสมต่อการขยายตัวของชุมชนในอนาคต (ซึ่งจะทำการวิเคราะห์
ศักยภาพของพื้นที่ที่เหมาะสมต่อไปในบทที่ 7)



ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย