บทที่ 4

สภาพทั่วไปของชุมชนเมืองในเขตผังเมืองรวมเมืองระยอง

4.1 ประวัติความเป็นมา

ประมาณ พ.ศ. 1500 สมัยขอมมีอำนาจอยู่ในดินแดนสุวรรณภูมิมีเมืองนครธมเป็นราช-ธานี ทางทิศตะวันตกเฉียงใต้ของเมืองนครธม ขอมได้สร้างเมืองจันทบูร (จันทบุรี) เป็นเมืองหน้าด่านแรก เพื่อนำเอาอารยธรรมเข้ามาสู่อาณาจักรทวาราวดี จากการที่อาณาเขตของเมืองระยองซึ่งติดต่อกับเมืองจันทบุรี และเป็นเมืองผ่านไปสู่อาณาจักรทวาราวดี ตลอดจนหลักฐานที่ได้ค้นพบคือ ซากหินสลักรูปต่างๆ ที่ปรากฏอยู่ที่บ้านดอน บ้านหนองเต่า ตำบลเชิงเนิน คูค่ายและซากศิลาแลงบ้านคลองยายล้ำ ตำบลบ้านค่าย อำเภอบ้านค่าย ซึ่งเป็นศิลปการก่อสร้างแบบขอม นักโบราณคดีจึงอนุมานได้ว่า ขอมเป็นผู้สร้างเมืองระยอง และน่าจะเป็นยุคเดียวกันกับเมืองจันทบุรี

เมืองระยองเริ่มมีชื่อปรากฏในไอยการตำแหน่งนายทหารหัวเมือง พ.ศ.1998 รัชสมัยสมเด็จพระบรมไตรโลกนาถ ระบุเมืองระยองเป็นหัวเมืองขึ้นเมืองตรี มีเจ้าเมืองตำแหน่ง ออกพระราชภักดีสงคราม ประวัติศาสตร์อีกตอนหนึ่งได้กล่าวถึงเมืองระยองในปลายสมัยกรุงศรีอยุธยา ในระหว่างที่กรุงศรีอยุธยากำลังจะเสียทีแก่พม่าเป็นครั้งที่ 2 พระยาวิชรปราการ (พระยาตาก) แม่ทัพคนสำคัญแห่งกรุงศรีอยุธยาซึ่งถูกเกณฑ์ให้มารักษากรุงในระหว่างที่ถูกพม่าล้อมไว้ ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2306 - 2310 ได้พิจารณาเห็นว่า กรุงศรีอยุธยาจะต้องเสียแก่พม่า เพราะพระเจ้าเอกทัศน์กษัตริย์ผู้ครองกรุงในเวลานั้นทรงอ่อนแอและไร้ความสามารถ ถ้าขืนสู้รบต่อไปก็จะไม่เกิดประโยชน์ฉะนั้นในราวเดือนยี่ พ. ศ. 2310 พระยาตากจึงรวบรวมพรรคพวกประมาณ 500 คน มีทั้งไทยและจีน สามารถตีฝ่าวงล้อมพม่าไปได้ และมาหยุดพักแรมอยู่ที่วัดลุ่ม (วัดลุ่มมหาชัยชุมพลในปัจจุบัน) ก่อนทำพิธีตีเมืองจันทบุรี เพื่อยึดเป็นที่ตั้งมั่นในการสู้รบ กอบกู้อิสรภาพของชาติจากพม่า

หลังสมัยกรุงศรีอยุธยา ไม่ปรากฏหลักฐานเกี่ยวกับที่ตั้งของเมืองระยอง จากหนังสือเรื่องตำนานเมือง ของราชบัณฑิตยสถานกล่าวไว้ตอนหนึ่งว่า"จังหวัดนี้เดิมตั้งอยู่ตำบลใดไม่ปรากฏ

ตามที่สืบสวนได้เพียงว่า ตั้งอยู่ที่ตำบลบ้านเก่า อำเภอบ้านค่าย ต่อมาชายฝั่งทะเลงอกออกไปจึงได้เลื่อนเมืองตามลงไปตั้งอยู่ที่ตำบลท่าประดู่ อำเภอเมืองระยองจนปัจจุบันนี้ "โดยเริ่มมีผู้ว่าราชการจังหวัดมาปกครองคนแรกคือ พระยาศรีสมุทรโกศัยโชดชิดสงคราม (เกตุ ยมจินดา) ซึ่งไม่ทราบว่าเป็น พ.ศ. ใด และจากโคราชเมืองแกลงของสุนทรภู่ได้กล่าวถึง "บ้านเก่า" ไว้ตอนหนึ่งว่า

พอสิ้นดงตรงบากออกปากช่อง ถึงระยองเหย้าเรือนดูไสว
แวะเข้าย่านบ้านเก่าค่อยเบาใจ เขาจุดไต้ต้อนรับให้หลับนอน

คำว่า "บ้านเก่า" นี้ คงจะหมายถึงหมู่บ้านเก่า ซึ่งเป็นที่ตั้งตัวเมืองระยองในเวลานั้นเอง สำหรับ ที่มาของคำว่า "ระยอง" นั้นมีผู้กล่าวถึงประวัติความเป็นมา[1,2] ไว้ดังนี้คือ

1. ตำบลท่าประดู่ ซึ่งเป็นที่ตั้งของตัวเมืองในปัจจุบัน แต่เดิมเป็นที่อยู่อาศัยของพวกซอง* สืบเชื้อสายมาจากพวกขอม (นักชาติวงศ์วิทยาจัดให้อยู่ในพวกมอญ - เขมร) มีความชำนาญในป่าเขาพงไพร มีภาษาพูดของตนเอง คำว่า ระยอง เพ แลง ชะเมา แกลง ซึ่งเป็นชื่อเมือง ตำบล และอำเภอ ไม่มีคำแปลในพจนานุกรมไทยก็น่าจะมาจากภาษาซองนี่เอง จากเรื่อง

---

1. สำนักงานสาธารณสุขจังหวัดระยอง, "สรุปผลงานประจำปี 2530" (จังหวัดระยอง: สำนักงานสาธารณสุขจังหวัดระยอง, 2531), หน้า 1-2.

2. กระทรวงมหาดไทย, สำนักผังเมือง, "ผังเมืองรวมเมืองระยอง (ปรับปรุงผังครั้งที่1)" (กรุงเทพมหานคร : สำนักผังเมืองกระทรวงมหาดไทย. 2531),หน้า 3-1 และ 3-2.

* "ชนเผ่าซอง" มาตั้งรกรากอยู่ดินแดนระยองเมื่อไรไม่ปรากฏ แต่เล่ากันว่ามีมานานแล้ว เมื่อคราวสุนทรภู่เดินทางมาเยี่ยมบิดาที่เมืองแกลง ก็ยังมีพวกซองอยู่เป็นจำนวนมาก ดังปรากฏในโคราชเมืองแกลงว่า

ด้วยเดือนเก้าเข้าสาเป็นหน้าฝน จึงขัดสนสิ่งของต้องประสงค์
ครั้นแล้วลาเฝ้าเท่าท่านบิตุรงค์ ไปบ้านพงอ้อตั้งริมฝั่งคลอง
ดูหนุ่มสาวชาวบ้านรำคาญจิต ไม่น่าคิดเข้ากลอนอักษรสนอง
ล้วนวงค์วานว่านเครือเป็นเชื้อซอง ไม่เห็นน้องนึกน่าน้ำตาตกระเด็น

กล่าวกันว่า แม้แต่ตระกูลทางบิดาของสุนทรภู่ก็เป็นเชื้อสายซอง ปัจจุบันไม่มีชนเผ่านี้อยู่ในระยอง แต่ยังมีเชื้อสายปรากฏอยู่ที่ ตะเคียนทอง คลองพลู อำเภอมะขาม จังหวัดจันทบุรี

"อาณาจักรชอง" ตอนหนึ่งของแก่นประดู่ กล่าวไว้ว่า "ผู้เฒ่าผู้แก่วัยหนึ่งศตวรรษหลายต่อหลายคน ต่างก็ยืนยันในคำพูดอยู่ในทำนองเดียวกันว่า ระยองเป็นภาษาพูดคำหนึ่งของคนเผ่าชอง ซึ่งเดิมเรียกกันว่า "ราย็อง" แปลว่าเขตแดน หมายถึงเป็นดินแดนของพวกชอง" ภาษาพูดนี้เรียกเพี้ยนมาเป็นระยองในที่สุด

2. คำว่า "ระยอง" นี้ภาษาชองน่าจะหมายถึงไม้ประดู่เพราะในบริเวณที่พวกชองตั้งรกรากอยู่นั้นอุดมไปด้วยไม้ประดู่เขตแดนแถบนี้จึงมีชื่อว่า ตำบลท่าประดู่ อันเป็นที่ตั้งของเมืองระยองในเวลานี้

3. มีผู้อ้างหลักฐานว่า แต่เดิมมีหญิงชราชื่อ "ยอง" เป็นผู้มาตั้งหลักฐานประกอบอาชีพทำไร่ที่บริเวณบ้านท่าประดู่นี้ก่อนผู้อื่น จึงเรียกบริเวณนี้ว่า "ไร่ยายยอง" แล้วต่อมาได้เพี้ยนเป็นระยอง จนถึงปัจจุบัน

4.2 <u>ที่ตั้งและอาณาเขตติดต่อ</u> (ดูแผนที่ 4.1)

ผังเมืองรวมเมืองระยอง มีพื้นที่ 41.6 ตารางกิโลเมตร ตั้งอยู่ในเขตอำเภอเมืองระยอง ครอบคลุมพื้นที่ในเขตเทศบาลเมืองระยองทั้งหมด 16.95 ตารางกิโลเมตร โดยประกอบด้วยตำบลต่างๆ 6 ตำบล คือ ตำบลปากน้ำ ตำบลท่าประดู่ และบางส่วนของตำบลทับมา ตำบลน้ำคอก ตำบลเชิงเนิน และตำบลเนินพระ อำเภอเมืองระยอง มีอาณาเขตดังนี้ คือ

ด้านเหนือ จด ถนนเกาะพร้าวฝากเหนือ ไปทางทิศตะวันออกจนจดหลักเขตที่ 4 ของเทศบาลเมืองระยอง แล้วเป็นเส้นตรงไปทางทิศเหนือจนจดเส้นตรงที่ลากจากแนวถนนพัฒนประเสริฐเป็นระยะ 500 เมตร และถนนพัฒนประเสริฐฝากเหนือ

ด้านตะวันออก จด แนวขนานกับศูนย์กลางทางหลวงจังหวัดหมายเลข 3139 ซึ่งมีแนวห่างกัน 300 เมตร แล้วมีคลองเชื่อมระหว่างคลองคา

กับแม่น้ำระยองฝั่งเหนือเป็นแนวยาวต่อเนื่องถึงคลองคา
ฝั่งเหนือจนถึงคลองระบายน้ำสาย 2 ฟากตะวันออก แล้วเป็น
เส้นตรงไปจนพบกับชายทะเลอ่าวไทย

ด้านใต้ จด ชายฝั่งทะเลอ่าวไทย

ด้านตะวันตก จด เส้นตั้งฉากกับถนนเลียบชายฝั่งทะเลที่จุดซึ่งถนนเลียบชายฝั่ง
ทะเลบรรจบกับถนนท่าบรรทุก ไปทางทิศตะวันตกเป็นระยะ
3,100 เมตร แล้วเป็นเส้นขนานระยะ 500 เมตร กับศูนย์
กลางถนนเลียบชายฝั่งทะเล แล้วเป็นเส้นขนานระยะ 300
เมตร กับศูนย์กลางถนนท่าบรรทุก เขตป่าสงวนแห่งชาติป่า
หนองสนมแล้วเป็นเส้นแบ่งเขตตำบลระหว่างตำบลทับมา
ตำบลเนินพระ และถนนทับมาฟากตะวันตก

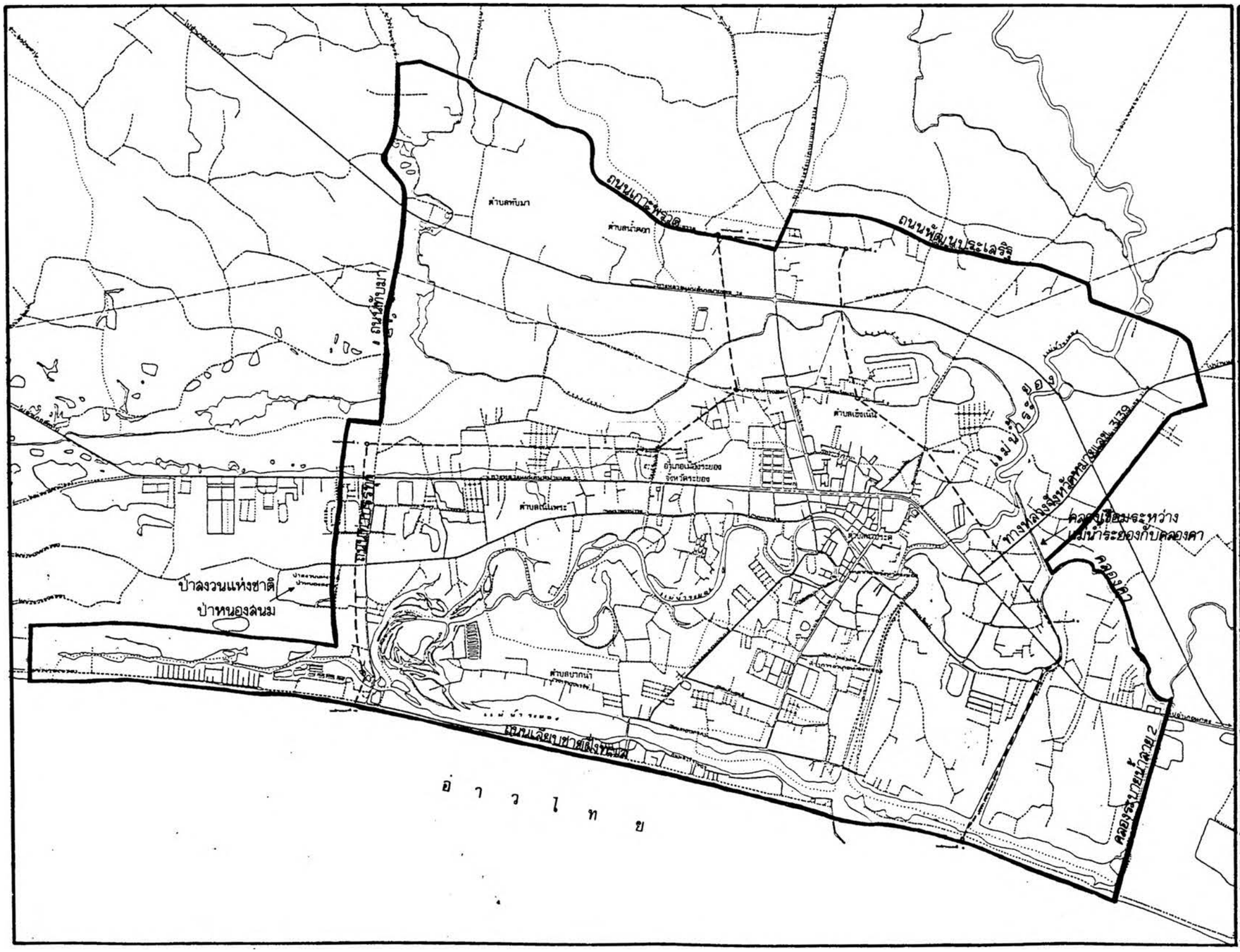
4.3 ลักษณะภูมิประเทศ

เป็นที่ราบลุ่มมีแม่น้ำระยองไหลผ่านและลงสู่ทะเลทางตอนใต้ของพื้นที่ ที่ตั้งชุมชนเมืองระยองเดิมตั้งอยู่บนริมฝั่งแม่น้ำ ทางตอนเหนือของเมืองเป็นทุ่งนาและที่ลุ่ม ทิศตะวันตกเฉียงใต้ทางใต้ของแม่น้ำระยองเป็นที่ลุ่มน้ำท่วมถึง ทางทิศตะวันออกเฉียงใต้ระหว่างคลองชลประทานทั้ง 3 สายเป็นที่ดอนดินทรายน้ำท่วมไม่ถึง และไม่เหมาะแก่การเพาะปลูก ทางทิศใต้เป็นสันทรายระหว่างทะเลและแม่น้ำระยอง

4.3.1 แหล่งน้ำ

มีแหล่งน้ำผิวดินที่สำคัญ คือ แม่น้ำระยองหรือคลองใหญ่ นอกจากนี้บางพื้นที่ประสบปัญหาน้ำกร่อยไม่สามารถนำน้ำมาใช้ได้ มีการขุดน้ำบาดาลหรือบ่อน้ำตื้นโดยส่วนราชการต่างๆ เพื่อสามารถนำน้ำไปใช้ในการอุปโภค บริโภค ตลอดจนการเกษตรกรรม

4.3.2 ลักษณะดินและสมรรถนะดิน



การศึกษาผลในการปฏิบัติตามผังเมืองรวม

กรณีศึกษา : **ผังเมืองรวมเมืองระยอง**

แสดง : พื้นที่ศึกษา (ที่ตั้งและอาณาเขต)

สัญลักษณ์

เขตผังเมืองรวมเมืองระยอง

เขตเทศบาลเมืองระยอง

ที่มา ผังเมืองรวมเมืองระยอง แผนที่ 4.1

มาตราส่วน

0 0.5 1.0 2.0 กม.

เหนือ

ดินส่วนใหญ่เป็นดินทรายหรือตะกอนลุ่มน้ำชายทะเล (Alluvial deposit, beach sand) ซึ่งไม่เหมาะแก่การเพาะปลูก และบางส่วนจะเป็นดินที่เกิดจากการทับถมของตะกอนลำน้ำเป็นดินเนื้อละเอียด ซึ่งมีดินทรายหรือดินร่วนปนทรายก็เฉพาะดินบนเท่านั้น ส่วนดินล่างเนื้อดินจะเป็นดินเหนียวเหมาะแก่การทำนา พบบริเวณใกล้แม่น้ำระยอง

4.3.3 <u>พื้นที่น้ำท่วม</u> (ดูแผนที่ 4.2 ประกอบ)

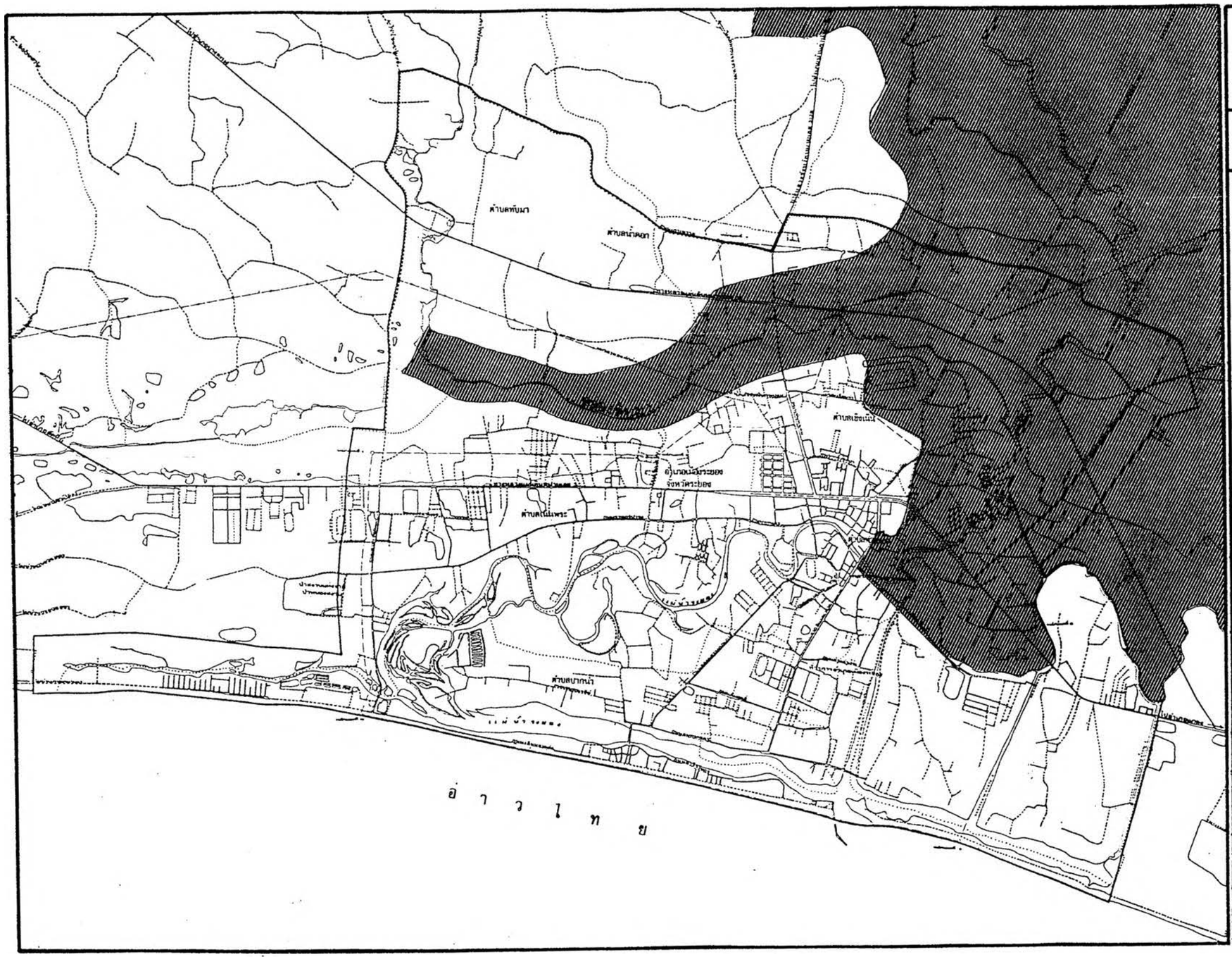
ในเขตผังเมืองรวมเมืองระยอง จะประสบปัญหาน้ำท่วมในฤดูฝน (ช่วงเดือนกันยายน-ตุลาคม) เนื่องจากแม่น้ำระยองมีปริมาณน้ำมากประกอบกับภูมิประเทศทางตอนเหนือเป็นภูเขาลาดเทลงมาจากจังหวัดจันทบุรี ทำให้น้ำจากตอนเหนือไหลเข้ามาจังหวัดระยอง น้ำในแม่น้ำลำคลองระบายไม่ทันประกอบกับบริเวณปากแม่น้ำระยองลำน้ำตื้นเขินเพราะมีทรายมาทับถมกันมาก ทำให้น้ำไหลไม่สะดวกโดยมากแล้ว บริเวณที่เกิดอุทกภัยจะอยู่บริเวณทางตอนเหนือของเขตผังเมืองรวม ทางจังหวัดระยองและกรมชลประทานได้มีโครงการป้องกันอุทกภัยปากแม่น้ำระยองโดยการขุดคลองระบายน้ำ 3 สาย ซึ่งช่วยบรรเทาอุทกภัยได้มากขึ้น คือ

- คลองลัด (คลองชลประทาน) สาย 1 มีประตูระบายน้ำ (Regulator) รัฐอำนวยสำหรับเปิดระบายน้ำให้ไหลไปตามคลองที่ขุดลงสู่ทะเลเมื่อปริมาณน้ำมากและปิดป้องกันมิให้น้ำทะเลหนุน คลองนี้ขุดลัดจากคุ้งน้ำเหนือจังหวัดระยองลงสู่ทะเล บริเวณใกล้ปากน้ำระยอง คลองนี้ดำเนินการขุดในปี 2492-2493

- คลองลัด (คลองชลประทาน) สาย 2 และสาย 3 ขุดลัดจากคลองคาระบายน้ำลงสู่ทะเลเพื่อช่วยบรรเทาอุทกภัย (Flood Control) คลองทั้ง 2 นี้ขุดในปี 2501-2503 และ 2508 - 2510 สำหรับคลองลัดทั้ง 3 สายนี้สามารถระบายน้ำได้ประมาณ 130 ลูกบาศก์เมตร/วินาที

4.4 <u>การใช้ประโยชน์ที่ดิน</u>

4.4.1 <u>การใช้ที่ดินของชุมชนเมืองระยอง พ.ศ. 2520 และ พ.ศ. 2530</u>



การศึกษาผลในการปฏิบัติตามผังเมืองรวม

กรณีศึกษา : **ผังเมืองรวมเมืองระยอง**

แสดง : บริเวณพื้นที่น้ำท่วม.

สัญลักษณ์

พื้นที่น้ำท่วม

ที่มา: สำนักผังเมือง กระทรวงมหาดไทย. **แผนที่** 4.2

มาตราส่วน

0 0.5 1.0 2.0 กม.

เหนือ

การใช้ประโยชน์ที่ดิน จะพิจารณาเปรียบเทียบระหว่างปี พ.ศ. 2520 และ 2530 เพื่อแสดงให้เห็นถึงการพัฒนาเมืองในช่วง 10 ปีได้ชัดเจนยิ่งขึ้น

รูปแบบการใช้ประโยชน์ที่ดินของเมืองระยอง พ.ศ. 2520

ลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดินของเมืองระยอง พ.ศ.2520 (ดูแผนที่ 4.3 ประกอบตารางที่ 4.1) สามารถสรุปเป็นประเภทได้เป็น 6 ประเภท ดังนี้

1. การใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัย

ลักษณะการใช้ที่ดินประเภทนี้เป็นไปตามลักษณะการตั้งถิ่นฐาน ได้แก่การกระจายอยู่ตามพื้นที่ทำกิน เกาะกันอยู่เป็นกลุ่มริมน้ำ และอยู่รวมกันเป็นกลุ่มใกล้บริเวณศูนย์กลางชุมชน คือ เขตเทศบาลรวมคิดเป็นพื้นที่มากที่สุด ถึง 1,280 ไร่ ซึ่งอาจแยกประเภทของการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยเป็น 2 ประเภท คือ

ก. ที่พักอาศัยเบาบางหรือบ้านเดี่ยว หมายถึง ตัวบ้าน รวมทั้งบริเวณรอบบ้านที่อยู่ในเขตรั้ว ลักษณะของบ้านเดี่ยวจะมีความหนาแน่นน้อย เนื่องจากมีบริเวณว่างโดยรอบบ้านเดี่ยวมีกระจายอยู่ทั่วไปตามพื้นที่ว่างที่การคมนาคมไม่สะดวกไม่มีบริการสาธารณะและบ้านส่วนใหญ่จะอยู่นอกเขต Built up Area ซึ่งได้แก่ ตำบลน้ำคอก ทางเหนือของชุมชนบริเวณทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 36 และทางตะวันออกของชุมชน

ข. บ้านพักอาศัยประเภทหนาแน่น บ้านลักษณะนี้เป็นบ้านที่อยู่ชิดกันมาก มีลักษณะตั้งแต่การตั้งถิ่นฐานแบบรวมกันเป็นกลุ่ม เช่น กลุ่มตามริมน้ำไปจนถึงอยู่ชิดติดกันเป็นแบบชุมชนเมือง มีทั้งบ้านไม้และบ้านตึก การปลูกสร้างยึดติดริมถนนหรือซอยแยกจากถนนใหญ่ บ้านประเภทนี้ส่วนมากจะอยู่ในเขตเทศบาล ที่เด่นชัดได้แก่ บริเวณสองข้างถนนสุขุมวิท ถนนยมจินดา ซึ่งเป็นที่ตั้งของชุมชนเก่าบริเวณถนนสมุทรคงคา ซึ่งอยู่ทางใต้ของชุมชน และบริเวณถนนอารีย์ราษฎร์บริเวณชายฝั่งทะเลทางใต้ของชุมชน

2. การใช้ที่ดินเพื่อการพาณิชยกรรม

การใช้ที่ดินประเภทนี้มีการกระจุกตัวอยู่บริเวณศูนย์กลางชุมชนเมืองระยอง

ซึ่งเป็นที่ตั้งของกิจการค้าและธุรกิจต่างๆ และมีความหนาแน่นมากที่สุดในบริเวณที่เป็นชุมชนเดิม คือ บริเวณถนนยมจินดา ซึ่งตัดจากถนนตากสินมหาราชเลียบตามฝั่งแม่น้ำระยองไปทางตะวันตก มีถนนหลักเมือง ถนนป่าประดู่และถนนภักดีบริรักษ์ที่ตัดขึ้นไปเชื่อมกับถนนสุขุมวิทและสองฟากของถนนสุขุมวิท ลักษณะของการค้าจะเป็นการค้าส่ง และค้าปลีกซึ่งเป็นกิจการขนาดเล็กจำกัดอยู่ในเขตชุมชน ตัวอาคารร้านค้าส่วนใหญ่อยู่ในรูปตึกแถว 2-3 ชั้น และปลูกสร้างด้วยคอนกรีตเป็นส่วนใหญ่

นอกจากนี้ได้มีศูนย์การค้าเกิดขึ้นบริเวณระหว่างถนนจันทอุดมตัดกับถนนสุขุมวิทตรงข้ามกับโรงพยาบาลจังหวัดระยอง มีอาคารร้านค้าที่ทันสมัย มีสถานีขนส่งของจังหวัดตลอดจนตลาดสดและตลาดผลไม้ภายในบริเวณศูนย์การค้า ประกอบกับทำเลที่ตั้งอยู่ในย่านคมนาคมสะดวก ประชาชนส่วนใหญ่จึงหันมาใช้บริการของศูนย์การค้าแห่งใหม่ ทำให้ศูนย์การค้าแห่งนี้ขยายตัวเพิ่มขึ้นมาก การใช้ที่ดินเพื่อการพาณิชยกรรมมีพื้นที่รวมทั้งหมดประมาณ 225 ไร่

3. <u>การใช้ที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรม</u>

บริเวณอุตสาหกรรมที่สำคัญมีการกระจุกตัวอยู่ตามบริเวณชายฝั่งทะเลโดยเฉพาะบริเวณปากแม่น้ำระยอง โรงงานในบริเวณนี้เป็นโรงงานที่แปรรูปผลผลิตจากสัตว์ทะเลเกือบทั้งหมด ซึ่งได้แก่ โรงงานทำปลาป่น โรงงานทำน้ำปลา เป็นต้น นอกจากนี้มีโรงงานอุตสาหกรรมประเภทอื่นๆ ที่สำคัญคือ อุตสาหกรรมต่อเรือขนาดย่อม โรงมันอัดเม็ด โรงกลึง อู่ซ่อมรถยนต์ โรงน้ำแข็ง เป็นต้น กระจายอยู่ตามสองข้างทางของถนนสุขุมวิท และถนนจันทอุดม คิดเป็นพื้นที่รวมทั้งหมดประมาณ 141 ไร่

4. <u>การใช้ที่ดินเพื่อโกดังและคลังสินค้า</u>

ใน ปี พ.ศ. 2520 พบว่ามีอยู่ไม่มากนักและส่วนมากจะอยู่ใกล้กับบริเวณโรงงานอุตสาหกรรมโดยเฉพาะอุตสาหกรรมทางด้านการประมง ซึ่งอยู่บริเวณปากแม่น้ำระยองและถนนสุขุมวิท คิดเป็นพื้นที่ทั้งหมด 131 ไร่

5. <u>การใช้ที่ดินเพื่อสวนสาธารณะ</u>

ในชุมชนเมืองระยองมีสวนสาธารณะซึ่งเป็นที่พักผ่อนหย่อนใจ และมีสนามเด็กเล่น สนามกีฬา สวนสัตว์และใช้จัดเป็นสถานที่เวลามีงานประจำปี และงานมหกรรมต่างๆของ

จังหวัด คือ สวนศรีเมือง มีเนื้อที่ทั้งหมด 50 ไร่ นอกจากนี้แล้วยังมีแหลมเจริญ ตั้งอยู่ที่ตำบลปากน้ำ มีเนื้อที่ประมาณ 7 ไร่ มีลักษณะเป็นแหลมที่ยื่นออกไปบริเวณปากน้ำ กั้นเขตทะเล มีทิวทัศน์สวยงาม

6. การใช้ที่ดินเพื่อสถานที่ราชการ/สถาบัน

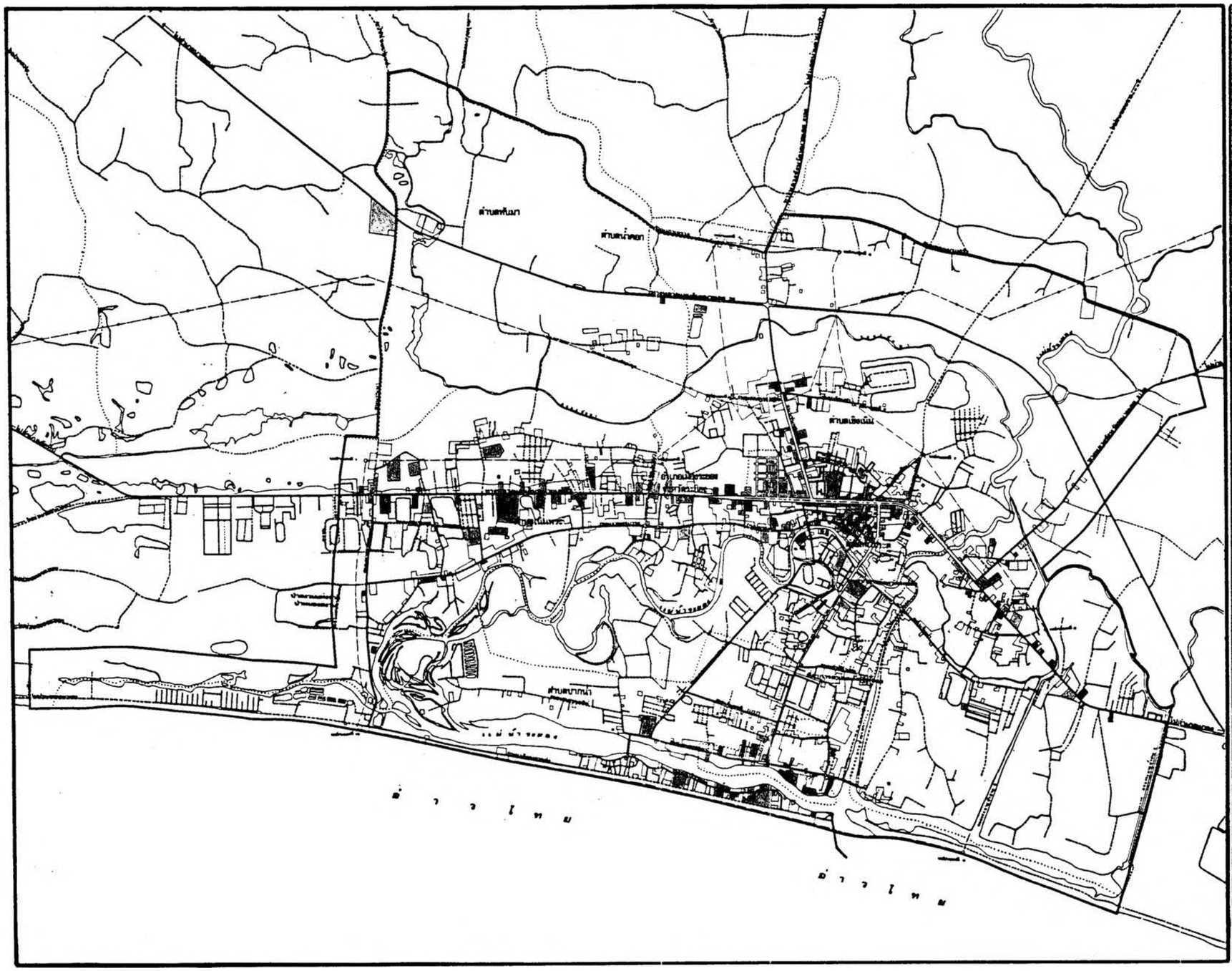
6.1 การใช้ที่ดินประเภทสถานที่ราชการ ในเขตชุมชนเมืองระยองมีสถานที่ราชการทั้งหมด 38 แห่ง อยู่ในเขตเทศบาล 33 แห่ง นอกเขตเทศบาลมี 5 แห่ง โดยหนาแน่นมากในบริเวณสองฟากของถนนตากสินมหาราช ซึ่งเป็นที่ตั้งของศาลากลางจังหวัด ศาลจังหวัด อำเภอเมือง กองกำกับการตำรวจภูธร สำนักงานที่ดินจังหวัดและเทศบาลเมืองระยอง นอกจากนี้จะอยู่บริเวณริมถนนสุขุมวิทเป็นส่วนใหญ่ รวมการใช้ที่ดินประเภทนี้ทั้งหมดในเขตเทศบาลมี 76.0 ไร่ และนอกเขตเทศบาลแต่อยู่ในเขตผังเมืองรวมอีก 129.0 ไร่

6.2 การใช้ที่ดินประเภทศาสนสถาน มีศาสนสถานทั้งหมด 16 แห่งในชุมชนเมืองระยอง โดยมีการใช้ที่ดินประเภทนี้ทั้งหมดในเขตเทศบาล 62 ไร่ และนอกเขตเทศบาล 99 ไร่

6.3 การใช้ที่ดินประเภทสถาบันการศึกษา

สถาบันการศึกษาในเขตชุมชนเมืองระยองแบ่งออกเป็น โรงเรียนสังกัดกรมสามัญศึกษา โรงเรียนสังกัดองค์การบริหารส่วนจังหวัด โรงเรียนเทศบาลและโรงเรียนเอกชน มีจำนวนโรงเรียนทั้งหมด 17 แห่ง เป็นโรงเรียนรัฐบาล 10 แห่ง และโรงเรียนเอกชน 7 แห่ง รวมเนื้อที่การใช้ที่ดินประเภทนี้ประมาณ 3.18 ไร่

นอกเหนือจากนี้เป็นพื้นที่ถนนสายต่างๆ ตลอดจนตรอก ซอย ทางเท้าและพื้นที่ว่างซึ่งรวมแม่น้ำ ลำคลองในเขตชุมชนเมืองระยองทั้งหมด ถนนที่สำคัญคือ ถนนสุขุมวิท ซึ่งเป็นถนนที่ผ่านย่านใจกลางของเมือง มีขนาดความกว้างตั้งแต่สามช่องทางจราจรขึ้นไป (เฉพาะช่วงผ่านเมือง) ส่วนถนนสายรองลงไปเป็นถนนภายในชุมชนเมืองระยอง ได้แก่ ถนนตากสินมหา



การศึกษาผลในการปฏิบัติตามผังเมืองรวม

กรณีศึกษา : ผังเมืองรวมเมืองระยอง

แสดง : การใช้ที่ดินปี พ.ศ 2520

สัญลักษณ์

- ที่พักอาศัย
- พาณิชยกรรม
- อุตสาหกรรม
- โกดัง . คลังสินค้า
- สถาบันราชการ
- สถาบันการศึกษา
- ศาสนสถาน
- สาธารณูปโภค . สาธารณูปการ
- เกษตรกรรม
- พื้นที่ป่าสงวน . นันทนาการ

ที่มา : สำนักผังเมือง กระทรวงมหาดไทย **แผนที่** 4.3

มาตราส่วน

0 0.5 1.0 2.0 กม.

เหนือ

ราช ถนนราษฎร์บำรุง และถนนจันทอุดม ซึ่งเป็นถนนขนาดความกว้างสองทางจราจร

รูปแบบการใช้ประโยชน์ที่ดินของเมืองระยอง พ.ศ. 2530

การใช้ประโยชน์ที่ดินในปี พ.ศ. 2530 จะไม่แตกต่างกันมากนักจากเมื่อปี พ.ศ. 2520 ในส่วนของที่ตั้งประเภทกิจกรรมและศูนย์กลางชุมชนแต่จะเพิ่มความหนาแน่นและความซับซ้อนของประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินในเขตผังเมืองรวมเมืองระยองมากขึ้น (ดูแผนที่ 4.4 และตารางที่ 4.1 ประกอบ) เนื่องจากผลของการพัฒนาเมืองในระยะเวลา 10 ปี ที่ผ่านมา ประเภทของการใช้ที่ดินที่เพิ่มขึ้นมากมี 3 ประเภท คือ

1. การใช้ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย มีบ้านพักอาศัยหนาแน่นบริเวณถนนตากสิน มหาราช ถนนริมน้ำ ถนนสัมฤทธิ์ และถนนสมุทรคงคาซึ่งอยู่ทางใต้ของชุมชน ส่วนทางด้านเหนือมีบ้านพักอาศัยหนาแน่นบริเวณถนนเชิงเนิน และสองฟากของถนนจันทอุดม

บริเวณที่เป็นที่พักอาศัยเบาบางหรือบ้านเดี่ยว มีการกระจายออกไปรอบๆ เขตผังเมืองรวม ได้แก่ บริเวณถนนเลี่ยงเมือง (By Pass) ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 36 ถนนพัฒนประเสริฐ ถนนทับมา และถนนเกาะพรวด เป็นต้น นอกจากนี้แล้วยังมีที่อยู่อาศัยที่เกิดขึ้นใหม่ทางด้านตะวันตกของชุมชน คือ บริเวณชายทะเลซึ่งเป็นที่ตั้งของหมู่บ้าน พี เอ็ม วาย วิลล่า (P. M. Y. Villa) และบริเวณถนนราษฎร์บำรุง

2. การใช้ที่ดินเพื่อการพาณิชยกรรม มีการขยายตัวจากบริเวณศูนย์กลางชุมชนมากขึ้น และบริเวณใกล้เคียงซึ่งเดิมเป็นที่อยู่อาศัย มีบางส่วนได้เปลี่ยนเป็นการพาณิชยกรรมทำให้มีความหนาแน่นมากขึ้น โดยเฉพาะบริเวณศูนย์การค้าซึ่งอยู่ระหว่างถนนจันทอุดมติดกับถนนสุขุมวิทได้ขยายตัวมากขึ้น กิจการค้าส่วนใหญ่เป็นการค้าปลีกและบริการมากที่สุด

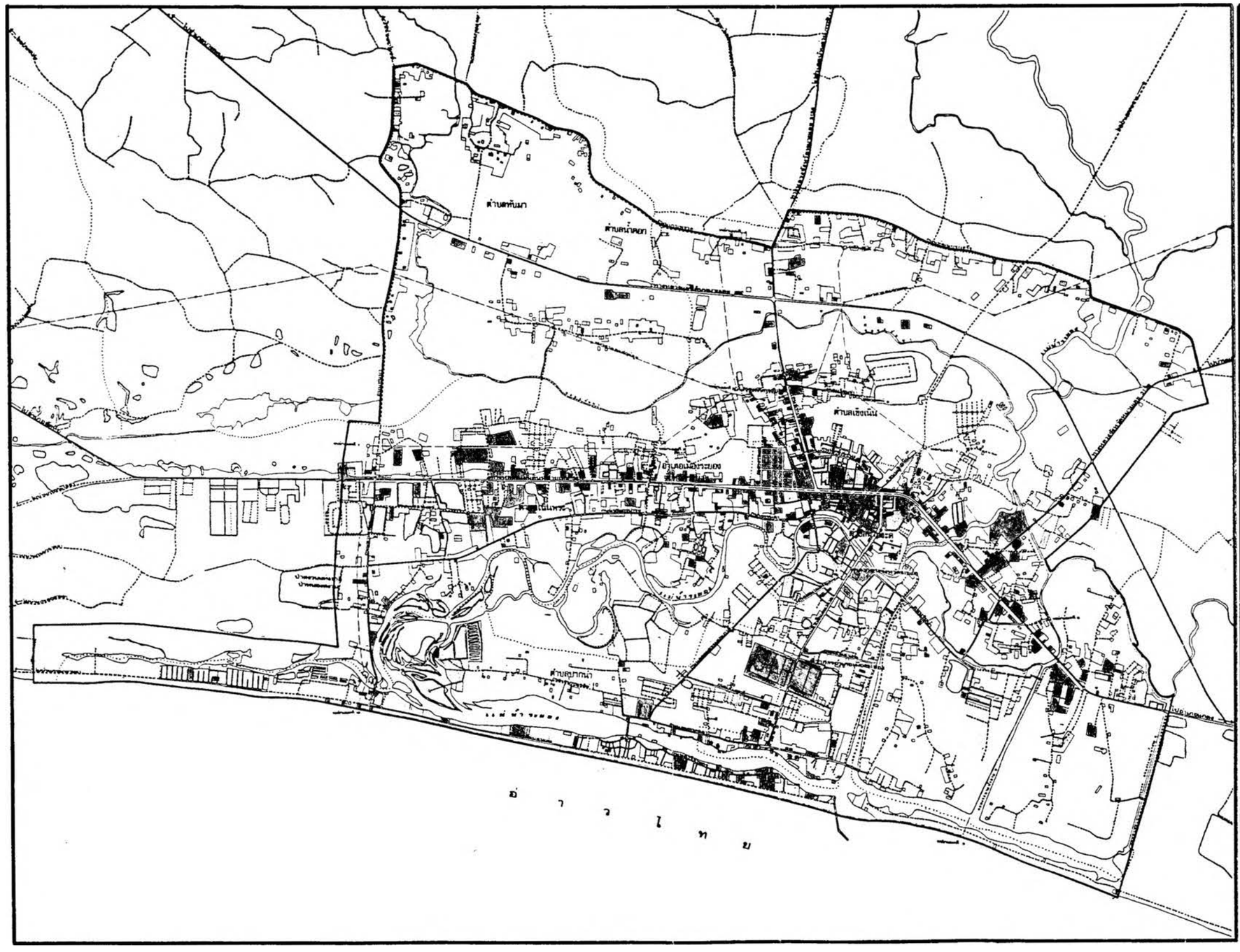
3. การใช้ที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรมและคลังสินค้า เนื่องจากความก้าวหน้าทางเทคโนโลยีทำให้ผลผลิตมีปริมาณมากขึ้นตลอดจนการแปรรูปผลิตภัณฑ์มีความทันสมัยมากกว่าเดิม อุตสาหกรรมที่มีอยู่เดิมก็มีการขยายตัวมากขึ้น ประกอบกับนโยบายของรัฐบาลที่กำหนดให้เมือง

ระยอง เป็นเมืองหนึ่งในโครงการพัฒนาพื้นที่ชายฝั่งทะเลตะวันออก ซึ่งมีนโยบายการพัฒนาด้านอุตสาหกรรมเป็นหลักจึงทำให้เกิดอุตสาหกรรมหลายประเภทขึ้นมาเพื่อสนองรับโครงการดังกล่าว การขยายตัวการใช้ที่ดินประเภทนี้จึงมีมากขึ้นและในขณะเดียวกันโกดังและคลังสินค้าต่างๆ ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของธุรกิจอุตสาหกรรมก็เพิ่มขึ้นตามจำนวนโรงงานอุตสาหกรรมที่เพิ่มขึ้น อุตสาหกรรมสำคัญที่เพิ่มขึ้นที่สำคัญได้แก่ อุตสาหกรรมดั้งเดิม คือ อุตสาหกรรมแปรรูปผลผลิตทางการเกษตรและประมง โดยจะอยู่ตามแหล่งวัตถุดิบ คือ บริเวณปากน้ำระยอง โรงงานที่เพิ่มขึ้นได้แก่ โรงงานมันอัดเม็ด มันเส้น โรงสีข้าว เป็นต้น ส่วนอุตสาหกรรมที่เกิดขึ้นหลังจากโครงการพื้นที่ชายฝั่งทะเลตะวันออกจะได้แก่ โรงงานคอนกรีตบล็อค โรงงานซ่อมเครื่องยนต์ โลหะ และมีโรงงานแปรรูปผลิตภัณฑ์จากไม้ยางพารา ที่ตั้งของโรงงานเหล่านี้อยู่บริเวณนอกเขตชุมชนหนาแน่นโดยอยู่รอบนอกบริเวณที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรม ได้แก่บริเวณชานเมืองซึ่งเกาะอยู่ตามสองฟากของถนนสุขุมวิทเป็นส่วนใหญ่

การใช้ที่ดินเพื่อกิจการอื่นๆนั้น ไม่มีการเปลี่ยนแปลงจากเดิมเท่าใดนัก ที่เพิ่มขึ้นมากได้แก่การใช้ที่ดินเพื่อสถาบันราชการ เนื่องจากมีการขยายตัวทางด้านการบริหารราชการและการให้บริการ เพราะที่ตั้งเดิมคับแคบและไม่สะดวกต่อการติดต่อ โดยขยายมาทางนอกเมืองบริเวณริมถนนสุขุมวิททางด้านทิศตะวันตกสุดเขตผังเมืองรวมซึ่งเป็นที่ดินราชพัสดุ ปัจจุบันเป็นที่ตั้งของสำนักงานแรงงานจังหวัด องค์การบริหารส่วนจังหวัด และที่ทำการปกครองจังหวัด ซึ่งในอนาคตจะมีอาคารสถาบันราชการอีกหลายหน่วยงานขยายตัวไปในบริเวณนี้เพิ่มมากขึ้น

การใช้ที่ดินเพื่อนันทนาการนั้น ทางจังหวัดและเทศบาลเมืองระยองได้กำหนดพื้นที่เพิ่มมากขึ้น โดยได้กำหนดให้ป่าหนองสนมเป็นป่าสงวนแห่งชาติ บริเวณสนามกีฬาจังหวัดระยองซึ่งอยู่ติดกับบริเวณองค์การบริหารส่วนจังหวัดเป็นบริเวณที่จัดมหกรรมและงานประจำปีของจังหวัด และเทศบาลได้สร้างสวนสาธารณะริมน้ำขึ้น ตั้งอยู่ที่ ตำบลท่าประดู่ ริมฝั่งแม่น้ำระยอง เชิงสะพานเปี่ยมเพงศ์-สานต์ มีเนื้อที่ประมาณ 2 ไร่ เป็นที่พักผ่อนหย่อนใจของประชาชน ทางด้านการใช้ที่ดินเพื่อสาธารณูปโภคและสาธารณูปการยังไม่มีการขยายตัวมากนัก แต่จะพัฒนาจากเดิมให้ดีขึ้น โดยมีการสร้างสะพานเพิ่มขึ้นและปรับปรุงถนนด้วยการลาดยางหรือเทคอนกรีตให้แข็งแรง และสะดวกต่อการสัญจรมากขึ้นกว่าเดิม

4.4.2 <u>การเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินรายประเภท พิจารณาช่วงปี พ.ศ.2508, 2520 และ 2530</u> (ดูแผนภูมิที่ 4.1 ประกอบ)



การศึกษาผลในการปฏิบัติตามผังเมืองรวม

กรณีศึกษา : **ผังเมืองรวมเมืองระยอง**

แสดง : การใช้ที่ดินปี พ.ศ 2530

สัญลักษณ์

- ที่พักอาศัย
- พาณิชยกรรม
- อุตสาหกรรม
- โกดัง . คลังสินค้า
- สถาบันราชการ
- สถาบันการศึกษา
- ศาสนสถาน
- สาธารณูปโภค . สาธารณูปการ
- เกษตรกรรม
- พื้นที่ป่าสงวน . นันทนาการ

ที่มา : สำนักผังเมือง กระทรวงมหาดไทย แผนที่ 4.4

มาตราส่วน

0 0.5 1.0 2.0 กม.

เหนือ

ตารางที่ 4.1 แสดงการใช้ที่ดิน ผังเมืองรวมเมืองระยอง ช่วงปี พ.ศ. 2508, 2520 และ 2530

ประเภท	พ.ศ. 2508			พ.ศ. 2520			พ.ศ. 2530		
	นอกเขตเทศบาลแต่อยู่ในเขตผังเมืองรวม (ไร่)	ในเขตเทศบาล (ไร่)	ร้อยละ (%)ในเขตเทศบาล	นอกเขตเทศบาลแต่อยู่ในเขตผังเมืองรวม (ไร่)	ในเขตเทศบาล (ไร่)	ร้อยละ (%) ในเขตเทศบาล	นอกเขตเทศบาลแต่อยู่ในเขตผังเมืองรวม (ไร่)	ในเขต** เทศบาล (ไร่)	ร้อยละ (%)ในเขตผังเมืองรวมฯ
ย่านที่อยู่อาศัย	63.65	293.45	12.61	718.0	562.0	24.44	3,479.11		13.35
ย่านการค้า	10.40	73.35	3.15	107.0	118.0	5.13	413.11		1.59
บริเวณราชการ	6.00	65.53	2.82	129.0	76.0	3.31	350.17		1.34
ย่านอุตสาหกรรม	4.10	70.05	3.01	81.0	60.0	2.61	340.10		1.30
โกดังสินค้า	0.45	8.90	0.38	99.0	32.0	1.39	32.24		1.25
ศาสนสถาน	31.91	60.70	2.61	99.0	62.0	2.70	434.27		1.67
สาธารณูปโภค	0.15	9.50	0.41	นำไปรวมกับบริเวณสถาบันราชการ	7.0	0.31	นำไปรวมกับบริเวณสถาบันราชการ		-
นักผ่อน,สนามกีฬา	-	45.60	1.96	-	72.0	3.13	100.56		0.39
เลี้ยงสัตว์	1.00	5.20	0.22	86.0	2.0	0.09	364.28		1.40
ถนน, ซอย	กำหนดเขตไม่ได้	83.25	3.58	-	143.0	6.22	711.69		2.73
โรงเรียน, สถานศึกษา	9.25	123.20	5.30	37.0	133.0	5.78	239.10		0.92
แม่น้ำ, ล่าคลอง	กำหนดเขตไม่ได้	342.40	14.72	(1,669.14)	221.0	9.61	1,890.14		7.25
ที่ว่าง	กำหนดเขตไม่ได้	1,010.30	43.42	(20,737.36)	812.0	35.31	17,413.73		66.81
เกษตรกรรม	กำหนดเขตไม่ได้	135.10	5.81						
รวมเนื้อที่ทั้งหมด	(23,735.97)	2,326.53	100	(23,762.5)	2,300.0	100	26,062.50**		100

ที่มา : สำนักผังเมือง กระทรวงมหาดไทย

** ในปี พ.ศ.2530 คิดที่ดินรวมกันกับพื้นที่นอกเขตเทศบาลถือเป็นพื้นที่ในเขตผังเมืองรวมทั้งหมด

หมายเหตุ : ตัวเลขในเครื่องหมาย ( ) เป็นตัวเลขโดยประมาณ โดยเปรียบเทียบกับผลรวมของข้อมูล พ.ศ. 2530

ตารางที่ 4.2 การเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัย พาณิชยกรรม อุตสาหกรรมและคลังสินค้า ช่วงปี พ.ศ. 2508-2520 และ พ.ศ. 2520-2530

การใช้ที่ดิน	ปี พ.ศ.			การเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดิน พ.ศ. 2508-2520			การเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดิน พ.ศ. 2520-2530		
	2508	2520	2530	จำนวนไร่	ร้อยละ(%)	เฉลี่ยต่อปี (%)	จำนวนไร่	ร้อยละ(%)	เฉลี่ยต่อปี (%)
อยู่อาศัย	357.10	1,280.00	3,479.11	922.9	258.44	21.53	2,199.11	177.81	17.18
พาณิชยกรรม	83.75	225.00	413.11	141.25	168.65	14.05	188.11	83.60	8.36
อุตสาหกรรมและคลังสินค้า	83.50	272.00	666.34	188.50	225.74	18.81	394.34	144.98	14.49

ที่มา : คำนวนจากตารางที่ 4.1

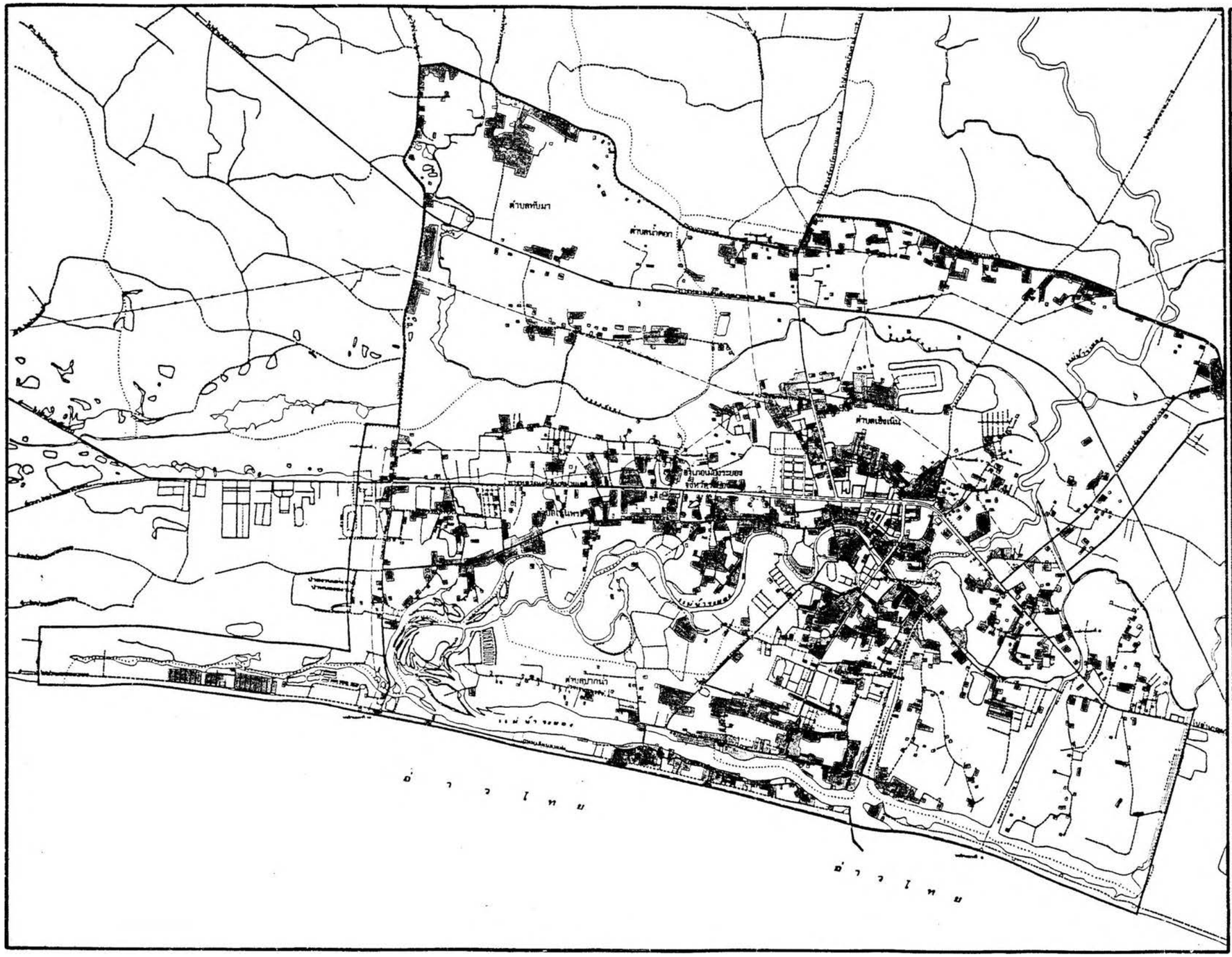
จากตารางที่ 4.2 พบว่าการใช้ที่ดินที่มีการเปลี่ยนแปลงมากที่สุดตั้งแต่ปี พ.ศ. 2508 - 2530 มี 3 ประเภท คือ การใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัย พาณิชยกรรม อุตสาหกรรมและคลังสินค้า ซึ่งพิจารณาการเปลี่ยนแปลงแต่ละประเภทได้ดังนี้

1. <u>การใช้ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย (ดูตารางที่ 4.2 และแผนที่ 4.5 ประกอบ)</u>

พบว่าตั้งแต่ปี พ.ศ. 2508-2520 มีการใช้ที่เพื่อการอยู่อาศัยหนาแน่นบริเวณศูนย์กลางชุมชน คือ บริเวณถนนสุขุมวิท และบริเวณปากน้ำระยอง เพราะเป็นที่ตั้งของกิจกรรมซึ่งชุมชน แหล่งซื้อขายแลกเปลี่ยน เส้นทางคมนาคมสะดวกต่อการเข้าถึงโดยเฉพาะบริเวณปากน้ำซึ่งเป็นที่ตั้งของอุตสาหกรรมเกี่ยวกับการประมง อันเป็นอาชีพหลักของชุมชน จึงมีประชากรไปตั้งถิ่นฐานทำมาหากินบริเวณนี้มาก

นับแต่ปี พ.ศ. 2520-2530 ชุมชนเมืองระยองได้พัฒนาขึ้นมาก จากนโยบายของรัฐบาลที่กำหนดให้จังหวัดระยองเป็นเมืองอุตสาหกรรมหลักในพื้นที่บริเวณ ตำบลมาบตาพุด อำเภอเมืองระยองซึ่งห่างจากชุมชนเมืองระยองไม่มากนักและเมื่อวันที่ 29 ธันวาคม พ.ศ. 2526 ได้มีประกาศกฎกระทรวงผังเมืองรวม (ภาคผนวก ข.) ซึ่งได้กำหนดการใช้ที่ดินในเมืองระยอง จากเหตุผลทั้ง 2 ประการได้ส่งผลต่อการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินในเมืองในเวลาต่อมา นอกจากนี้เนื่องจากราคาที่ดินในเขตผังเมืองรวมสูงขึ้นกว่าเดิมหลายเท่าตัวโดยเฉพาะช่วงปี พ.ศ. 2527-2530 มีการกว้านซื้อที่ดินเพื่อเก็งกำไร ตลอดจนการปั่นราคาที่ดิน ฯลฯ เพื่อให้ที่ดินมีราคาสูงขึ้น (แผนที่ 4.14) เป็นผลให้ราคาที่ดินในเขตชุมชนสูงเกินกว่าที่จะซื้อมาเพื่ออยู่อาศัย การขยายตัวของการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยจาก พ.ศ. 2520-2530 จึงกระจายอยู่ทั่วไปและเข้าสู่พื้นที่ว่างต่างๆ ที่อยู่ในเขตผังเมืองรวม และอยู่ตามบริเวณขอบรอบเขตผังเมืองรวมเป็นส่วนใหญ่ ไม่เกาะตัวอยู่ตามแนวถนนและย่านที่สำคัญเนื่องจากปัญหาราคาที่ดิน โดยเฉพาะบริเวณทางด้านเหนือของผังเมืองรวม เพราะเป็นที่ดอนน้ำท่วมไม่ถึงราคาที่ดินยังไม่สูงมาก และมีแนวโน้มว่าบริเวณทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 36 (By Pass) จะมีการก่อสร้างเพื่อการอยู่อาศัยเพิ่มมากขึ้นเนื่องจากราคาที่ดินยังไม่สูงเกินไปนัก

จากตารางที่ 4.2 จะเห็นว่าการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยในช่วงปี พ.ศ. 2520 - 2530 เพิ่มขึ้นจากเดิมคิดเป็นร้อยละ 171.81 หรือเฉลี่ยร้อยละ 17.18 ต่อปี ซึ่งเป็นการเพิ่มขึ้นในอัตรา



การศึกษาผลในการปฏิบัติตามผังเมืองรวม

กรณีศึกษา : ผังเมืองรวมเมืองระยอง

แสดง : การขยายตัวและการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัย-
- ปี พ.ศ 2508 – 2530

สัญลักษณ์

- บริเวณอยู่อาศัยปี พ.ศ 2508
- บริเวณอยู่อาศัยปี พ.ศ 2508–2520
- บริเวณอยู่อาศัยปี พ.ศ 2520–2530

ที่มา : สำนักผังเมือง กระทรวงมหาดไทย แผนที่ 4.5

มาตราส่วน

0 0.5 1.0 2.0 กม.

เหนือ

ที่ลดลงเมื่อเปรียบเทียบกับการเปลี่ยนแปลงในช่วงปี พ.ศ. 2508-2520

2. การใช้ที่ดินเพื่อการพาณิชยกรรม (ดูตารางที่ 4.2 และแผนที่ 4.6 ประกอบ)

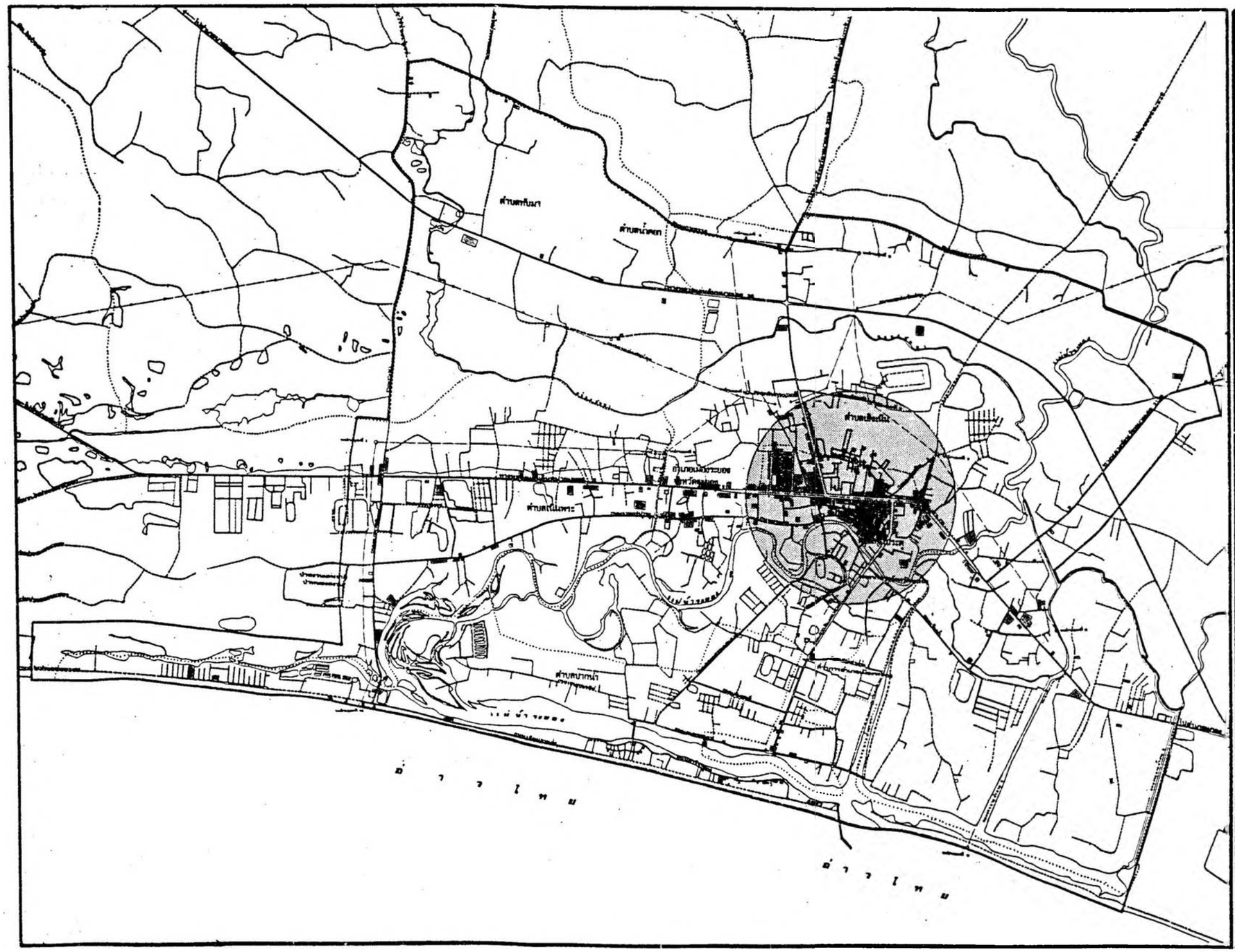
ในปี พ.ศ. 2508 มีการใช้ที่ดินเพื่อการพาณิชยกรรมบริเวณศูนย์กลางชุมชน คือ ชุมชนดั้งเดิมบริเวณถนนยมจินดา บริเวณริมแม่น้ำระยองและบางส่วนของถนนสุขุมวิท นอกจากนี้มีบางกลุ่มอยู่บริเวณปากแม่น้ำระยองบ้างแต่ไม่มากนัก ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2508-2520 มีการขยายตัวของการใช้ที่ดินประเภทนี้มากขึ้น โดยจะเห็นได้ชัดเจนบริเวณสองฟากของถนนสุขุมวิทและบริเวณชุมชนที่มีการค้าเดิม

จากปี พ.ศ. 2520-2530 การใช้ที่ดินเพื่อการพาณิชยกรรมได้กระจายอยู่ทั่วไปในเขตชุมชน ได้แก่ บริเวณปากน้ำระยอง ถนนราษฎร์บำรุง และรอบนอกชุมชนบริเวณทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 36 อย่างไรก็ตามบริเวณถนนสุขุมวิทยังคงหนาแน่นเช่นเดิม นอกจากนี้ได้มีศูนย์การค้าใหม่เกิดขึ้นระหว่างถนนจันทอุดมกับถนนสุขุมวิท มีประชาชนนิยมไปใช้บริการกันมาก จึงเป็นเหตุผลที่กิจกรรมประเภทนี้ยังคงอยู่บริเวณศูนย์กลางชุมชน

การใช้ที่ดินในชุมชนเมืองระยอง จากอดีตถึงปัจจุบัน (พ.ศ.2530) รูปแบบยังคงกระจุกตัวและหนาแน่นในศูนย์กลางของชุมชน การเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินประเภทนี้ ในช่วง พ.ศ.2508-2520 ได้มีการเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้น คิดเป็นร้อยละ 14.05 ต่อปี และในปี พ.ศ.2520-2530 ได้เพิ่มขึ้นร้อยละ 8.36 ต่อปี ซึ่งเป็นการเพิ่มขึ้นในอัตราที่ลดลง

3. การใช้ที่ดินเพื่ออุตสาหกรรมและคลังสินค้า (ดูตารางที่ 4.2 และแผนที่ 4.7 ประกอบ)

จากการที่ชุมชนเมืองระยองมีการประกอบอาชีพหลัก คือ การประมงและมีทำเลด้านทิศใต้ติดกับชายฝั่งทะเลซึ่งเป็นปากแม่น้ำระยอง อุตสาหกรรมและคลังสินค้าที่เกิดขึ้นจึงมี 2 ลักษณะ (พ.ศ.2508-2520) คือ อุตสาหกรรมที่เกี่ยวกับการประมง และอุตสาหกรรมบริการชุมชน แต่เดิมที่ตั้งของอุตสาหกรรมบริการจะอยู่บริเวณถนนสุขุมวิทและถนนจันทอุดม ส่วน



การศึกษาผลในการปฏิบัติตามผังเมืองรวม

กรณีศึกษา : ผังเมืองรวมเมืองระยอง

แสดง : การขยายตัวและการใช้ที่ดินเพื่อพาณิชยกรรม-
- ปี พ.ศ 2508 - 2530

สัญลักษณ์

- บริเวณพาณิชยกรรมปี พ.ศ 2508
- บริเวณพาณิชยกรรมปี พ.ศ 2508-2520
- บริเวณพาณิชยกรรมปี พ.ศ 2520-2530
- บริเวณที่มีพาณิชยกรรมหนาแน่น

ที่มา : สำนักผังเมือง กระทรวงมหาดไทย แผนที่ 4.6

มาตราส่วน

0 0.5 1.0 2.0 กม.

เหนือ

อุตสาหกรรมที่เกี่ยวกับการประมง เช่น การทำน้ำปลา ปลาป่น แปรรูปสัตว์ทะเล จะอยู่ปากแม่น้ำระยอง บริเวณถนนสมุทรคงคา และถนนอารีย์ราษฎร์

ตั้งแต่ พ.ศ.2520-2530 การใช้ที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรมและคลังสินค้าได้เพิ่มขึ้นมากในบริเวณถนนสุขุมวิท ถนนเชิงเนิน ถนนจันทอุดม และกระจายอยู่ทั่วไปทางทิศเหนือของผังเมืองรวม สาเหตุที่อุตสาหกรรมได้กระจายตัวออกไปนอกเขตเทศบาลมากขึ้น เนื่องจากมีการวางและบังคับใช้ผังเมืองรวมที่มีการกำหนดการใช้ที่ดินอย่างเป็นสัดส่วน โดยในย่านชุมชนจะห้ามการก่อสร้างที่เกี่ยวกับอุตสาหกรรมและคลังสินค้า ประกอบกับการควบคุมของสำนักงานอุตสาหกรรมจังหวัดที่ปฏิบัติให้เป็นไปตาม พระราชบัญญัติโรงงาน พ.ศ. 2512

นับแต่ปี พ.ศ. 2508 - 2530 การใช้ที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรมและคลังสินค้ายังคงหนาแน่นในบริเวณย่านชุมชนเดิมและบริเวณปากน้ำระยอง (ดูแผนที่ 4.7)สำหรับในอนาคตทิศทางการขยายตัวของอุตสาหกรรมมีแนวโน้มที่จะขยายไปทางทิศตะวันตกตามถนนสุขุมวิทไปตำบลมาบตาพุด ทิศเหนือ แนวถนนจันทอุดมไปอำเภอบ้านค่ายและ ทิศตะวันออกตามแนวถนนสุขุมวิทไปอำเภอแกลง

การเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินประเภทนี้ ในช่วงปี พ.ศ. 2508-2520 มีการเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้น คิดเป็นร้อยละ 18.81 ต่อปี ส่วนในปี พ.ศ. 2520-2530 เพิ่มขึ้นร้อยละ 14.41 ต่อปี

สรุปการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินในเขตชุมชนเมืองระยอง นับจากปี พ.ศ. 2508-2530 เมื่อพิจารณาจากจำนวนพื้นที่การใช้ที่ดินพบว่า การใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยจะมีการเปลี่ยนแปลงสูงที่สุด ทั้งนี้เนื่องจากการเป็นศูนย์กลางของชุมชนซึ่งเป็นที่ตั้งของสถานประกอบการรวมทั้งการเป็นแหล่งซื้อขายแลกเปลี่ยน มีเส้นทางคมนาคมที่สะดวกต่อการเข้าถึง จึงมีประชากรมาตั้งถิ่นฐานประกอบอาชีพและอยู่อาศัยเป็นจำนวนมาก การเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินรองลงมาคือ การใช้ที่ดินเพื่ออุตสาหกรรมและคลังสินค้า โดยในการศึกษาครั้งนี้ได้รวมพื้นที่การใช้ที่ดินเพื่ออุตสาหกรรมและคลังสินค้าเข้าด้วยกันทั้งนี้เพราะคลังสินค้าส่วนใหญ่จะเป็นส่วนหนึ่งของกิจการอุตสาหกรรมทำให้มีจำนวนพื้นที่เพิ่มขึ้น การเปลี่ยนแปลงนี้เกิดจากอุตสาหกรรมมีการขยายตัวมากขึ้นเพื่อรองรับการโครงการพัฒนาพื้นที่ชาย

การศึกษาผลในการปฏิบัติตามผังเมืองรวม

กรณีศึกษา : ผังเมืองรวมเมืองระยอง

แสดง : การขยายตัวและการใช้ที่ดินเพื่ออุตสาหกรรม - -ปี พ.ศ 2508 - 2530

สัญลักษณ์

- บริเวณอุตสาหกรรมปี พ.ศ 2508
- บริเวณอุตสาหกรรมปี พ.ศ 2508 - 2520
- บริเวณอุตสาหกรรมปี พ.ศ 2520 - 2530
- ทิศทางการขยายตัวของอุตสาหกรรม
- บริเวณที่มีอุตสาหกรรมหนาแน่น

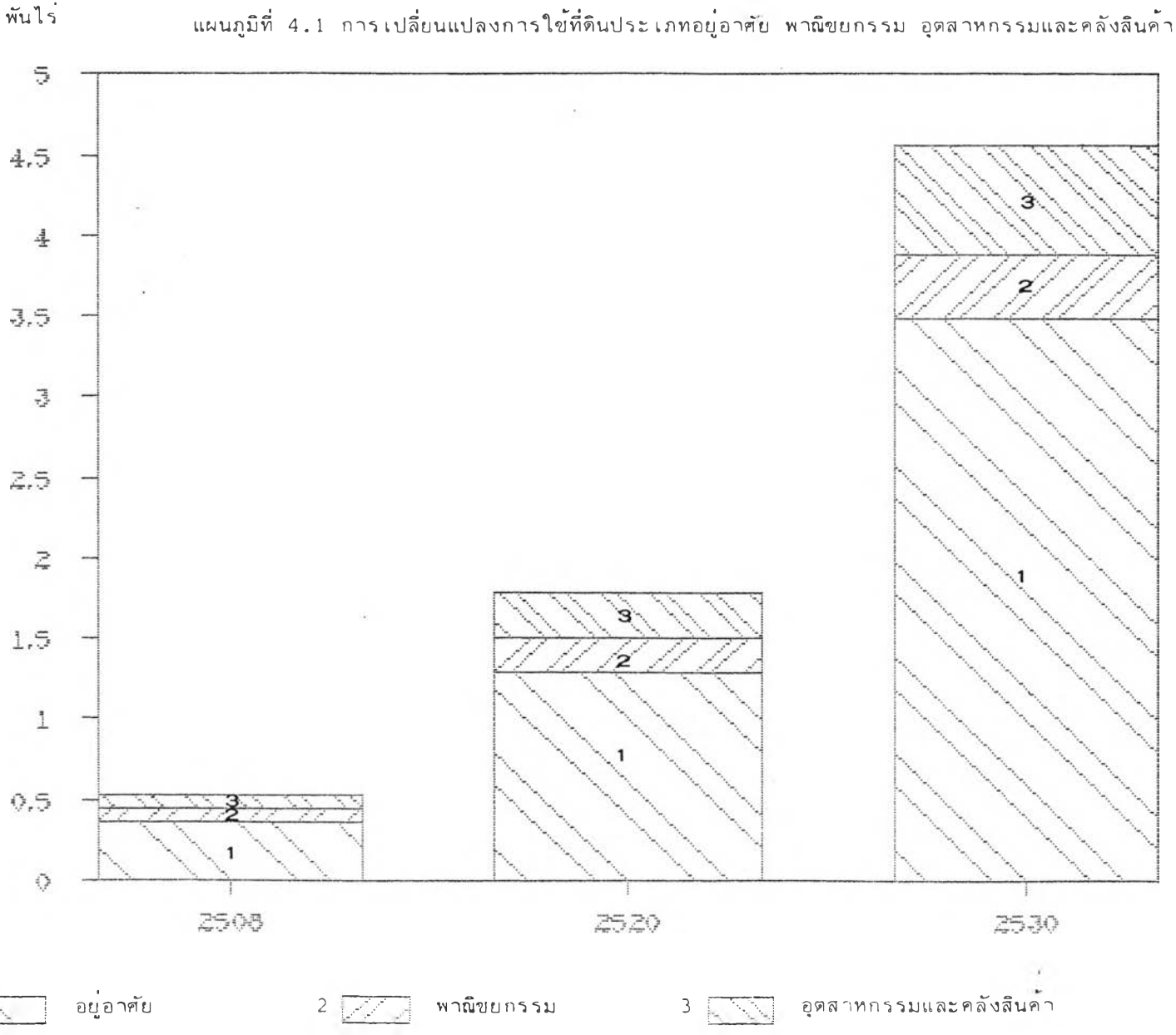
ที่มา : สำนักผังเมือง กระทรวงมหาดไทย แผนที่ 4.7

มาตราส่วน

0 0.5 1.0 2.0 กม.

เหนือ

แผนภูมิที่ 4.1 การเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินประเภทอยู่อาศัย พาณิชยกรรม อุตสาหกรรมและคลังสินค้า ปี พ.ศ.2508-2520 และ 2530



ที่มา : ตารางที่ 4.2

1 อยู่อาศัย 2 พาณิชยกรรม 3 อุตสาหกรรมและคลังสินค้า

ฝั่งทะเลตะวันออก ส่วนการใช้ที่ดินเพื่อการพาณิชยกรรมมีการเปลี่ยนแปลงไม่มากนัก ส่วนใหญ่ยังคงกระจุกตัวและหนาแน่นบริเวณศูนย์กลางชุมชน ในช่วงปี พ.ศ.2520-2530 การขยายตัวของการพาณิชยกรรมจะชะลอตัวลง เนื่องจากผลของภาวะเศรษฐกิจตกต่ำในปี พ.ศ. 2527 และ 2528

จากการเปรียบเทียบการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินเฉลี่ยต่อปี ในช่วงปี พ.ศ.2508-2520 และ 2520-2530 พบว่าการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินทั้ง 3 ประเภท (อยู่อาศัย พาณิชยกรรม อุตสาหกรรมและคลังสินค้า) ทั้งสองช่วงเวลามีอัตราการเปลี่ยนแปลงที่ไม่แตกต่างกันมากนัก กล่าวได้ว่าอัตราการเปลี่ยนแปลงเป็นไปปกติตามการเจริญเติบโตของชุมชนเมืองที่ผ่านมา แม้ว่าการใช้ที่ดินเพื่อพาณิชยกรรมจะมีอัตราการเปลี่ยนแปลงลดต่ำลงในช่วงปี พ.ศ. 2520-2530 ก็ตาม การเปลี่ยนแปลงประเภทการใช้ที่ดินที่เกิดขึ้นในพื้นที่ได้ส่งผลทำให้เกิดทิศทางการขยายตัวของชุมชนเมืองระยอง

4.4.3 <u>การขยายตัวของชุมชนเมืองระยอง ช่วงปี พ.ศ. 2508 2520 และ 2530</u>

(ดูแผนที่ 4.8)

นับแต่ปี พ.ศ. 2508 การตั้งถิ่นฐานของชุมชนเมืองระยองจะหนาแน่นอยู่ 2 บริเวณ คือ บริเวณชุมชนเดิมซึ่งได้แก่ สองฟากของถนนสุขุมวิทและเกาะอยู่ตามริมแม่น้ำระยอง อีกบริเวณหนึ่งจะอยู่ที่ปากแม่น้ำระยองซึ่งเป็นที่ประกอบอาชีพประมง อันเป็นอาชีพหลักของชาวเมืองระยอง

จากปี พ.ศ. 2508-2520 ชุมชนเมืองระยองมีการขยายตัวมากขึ้น โดยมีลักษณะการขยายตัวไปตามแนวถนนสายสำคัญและต่อเนื่องจากชุมชนเดิม ซึ่งสามารถสรุปได้ดังนี้

ทิศเหนือ	ขยายตัวไปตามแนวถนนจันทอุดม สามารถติดต่อกับอำเภอ-บ้านค่ายได้
ทิศตะวันออก	ขยายตัวไปตามแนวถนนสุขุมวิท และถนนริมน้ำโดยขยายไปตามถนนซอยต่างๆ
ทิศใต้	ขยายตามแนวถนนตากสินมหาราช ถนนอารีย์ราษฎร์ บริเวณปากแม่น้ำระยองและถนนเลียบชายฝั่ง
ทิศตะวันตก	มีการขยายตัวมากที่สุด โดยขยายไปตามแนวถนนสุขุมวิท และถนนราษฎร์บำรุงซึ่ง มีการปลูกสร้างอาคารตามริมถนน

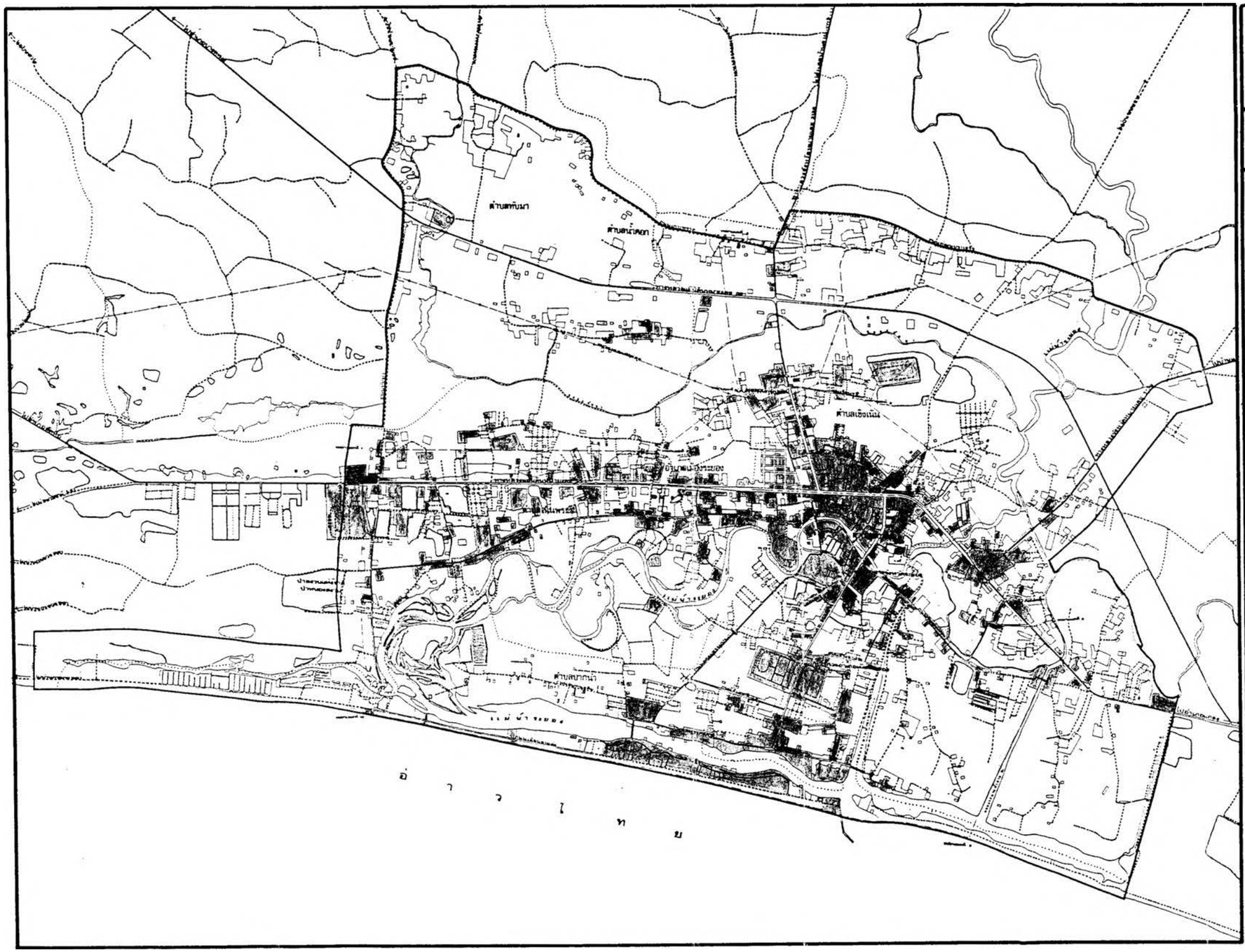
ตลอดจนขยายตัวไปตามถนนซอยที่แยกจากถนนใหญ่

ปี พ.ศ. 2520-2530 ชุมชนเมืองระยองได้มีการขยายออกไปทุกทิศทางและกระจายอยู่ทั่วไปตลอดจนแทรกตัวเข้าสู่พื้นที่ด้านในซึ่งห่างถนนใหญ่มากขึ้น โดยเข้าสู่พื้นที่ว่างต่างๆและมีการขยายตัวเข้าสู่บริเวณชายทะเลทางทิศตะวันตกของชุมชน ซึ่งเป็นที่ตั้งของโครงการบ้านจัดสรรเอกชน อย่างไรก็ตามเส้นทางคมนาคมยังคงมีความสำคัญที่ทำให้เกิดชุมชน แต่ทว่าจะอยู่บริเวณชานเมือง ทางด้านเหนือของผังเมืองรวม บริเวณถนนเกาะพรวด ถนนพัฒนประเสริฐ ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 36 และถนนทับมาทางด้านตะวันตกของผังเมืองรวม

สรุปการขยายตัวของชุมชนเมืองระยองตั้งแต่ปี พ.ศ. 2508-2520 มีลักษณะการขยายตัวไปตามแนวถนนสายสำคัญ คือ ถนนสุขุมวิทซึ่งมีการปลูกสร้างอาคารหนาแน่นที่สุด เหตุผลที่สำคัญเนื่องจากถนนสุขุมวิทเป็นถนนสายประธานที่ผ่านย่านศูนย์กลางของชุมชนเมืองมีจำนวนช่องทางจราจรในช่วงผ่านเมืองมากถึง 6 ช่องทางจราจร ซึ่งทำให้สะดวกต่อการเข้าถึงศูนย์กลางชุมชน นอกจากนี้สองฟากของถนนสุขุมวิทยังเป็นที่ตั้งของระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ ที่สำคัญได้แก่ โรงพยาบาล ไปรษณีย์โทรเลข ศูนย์โทรคมนาคม ตลาด ตลอดจน ร้านค้าพาณิชย์ต่างๆ จึงทำให้ถนนสุขุมวิทเป็นถนนสายสำคัญที่มีการปลูกสร้างอาคารมากมายตั้งแต่อดีตเป็นต้นมา

ลักษณะอาคารประเภทต่างๆในชุมชนมีลักษณะของอาคารเก่าปะปนกับอาคารใหม่ที่เกิดขึ้นมาพร้อมๆ กับความเป็นเมือง ในด้านความสูงของอาคารพบว่า กลุ่มอาคารที่มีความสูงกว่าที่อื่นๆ อยู่ในบริเวณศูนย์กลางชุมชนอันเป็นแหล่งพาณิชยกรรมซึ่งส่วนใหญ่จะเป็นตึกแถว ร้านค้าพาณิชย์มีความสูงของอาคารโดยเฉลี่ยประมาณ 3 ชั้น

ในระหว่างปี พ.ศ. 2520-2530 มีโครงการของรัฐบาลที่กำหนดให้จังหวัดระยองเป็นจังหวัดหนึ่งในโครงการพัฒนาพื้นที่ชายฝั่งทะเลตะวันออกโดยให้มีอุตสาหกรรมหลักเกิดขึ้นในบริเวณตำบลมาบตาพุด อำเภอเมือง จังหวัดระยอง ซึ่งห่างจากชุมชนเมืองระยองประมาณ 10 กว่ากิโลเมตร อันส่งผลให้ราคาที่ดินในเขตชุมชนเมืองและบริเวณใกล้เคียงมีราคาสูงขึ้นอย่างรวดเร็ว ราคาที่ดินในเมืองเพิ่มขึ้นจากเดิมนับสิบเท่า โดยเฉพาะบริเวณศูนย์กลางชุมชนและพื้นที่ชายฝั่งทะเลทำให้การปลูกสร้างอาคารเพื่อกิจการต่างๆ ทั้งอยู่อาศัย พาณิชยกรรมและอุตสาหกรรมไม่สามารถปลูกสร้างในเขตชุมชนได้จึงต้องมีการขยายออกสู่พื้นที่รอบนอก จะเห็นได้ว่ามีการปลูกสร้างอาคาร



การศึกษาผลในการปฏิบัติตามผังเมืองรวม

กรณีศึกษา : **ผังเมืองรวมเมืองระยอง**

แสดง : พื้นที่สิ่งปลูกสร้าง (Built-up Area)

สัญลักษณ์

- พื้นที่ปลูกสร้างปี พ.ศ 2508
- พื้นที่ปลูกสร้างปี พ.ศ 2508 - 2520
- พื้นที่ปลูกสร้างปี พ.ศ 2520 - 2530

ที่มา : สำนักผังเมือง กระทรวงมหาดไทย แผนที่ 4.8

มาตราส่วน

0 0.5 1.0 2.0 กม.

เหนือ

ตารางที่ 4.3 พื้นที่ที่ได้รับอนุญาตก่อสร้างอาคารประเภทต่างๆ ในเขตเทศบาลเมืองระยอง พ.ศ. 2525-2531 หน่วย : ตารางเมตร

พ.ศ.	อาคารประเภท										รวม	%
	ที่อยู่อาศัย		พาณิชยกรรม		อุตสาหกรรม		บริการ		อื่นๆ			
	พื้นที่	%	พื้นที่	%	พื้นที่	%	พื้นที่	%	พื้นที่	%		
2525	16,626.55	20.49	51,789.70	63.82	2,143.00	2.64	9,001.77	11.09	1,587.10	1.96	81,148.12	100.00
2526	11,645.59	20.05	44,698.00	76.97	-	-	1,252.20	2.16	437.00	0.82	58,068.79	100.00
ประกาศ กฎกระทรวงผังเมืองรวมเมืองระยอง วันที่ 29 ธันวาคม พ.ศ. 2526												
2527	18,657.00	31.87	20,888.00	35.67	-	-	18,350.43	31.34	655.50	1.12	58,550.93	100.00
2528	23,449.50	60.16	2,068.00	5.31	1,136.00	2.92	10,970.00	28.14	1,354.00	3.47	38,977.50	100.00
2529	31,608.79	65.22	7,146.20	14.75	-	-	7,595.00	15.67	2,111.30	4.36	48,461.29	100.00
2530	88,894.14	71.82	12,416.00	10.03	655.00	0.53	13,101.33	10.59	8,703.34	7.03	123,769.81	100.00
2531*	62,694.45	85.19	9,734.00	13.22	-	-	246.00	0.33	918.00	1.25	73,592.45	100.00
รวมพื้นที่เพิ่มขึ้น 2527-2531	225,303.88	65.62	52,252.20	15.22	1,791.00	0.52	50,262.76	14.64	13,742.14	4.00	343,351.98	100.00

ที่มา : กองช่าง เทศบาลเมืองระยอง

* มกราคม - มิถุนายน 2531

ในช่วงปี พ.ศ.2520-2530 กระจายอยู่ตามขอบของผังเมืองรวม และเข้าสู่พื้นที่ว่างที่ห่างจากถนนใหญ่และศูนย์กลางชุมชน (ดูแผนที่ 4.8 ตารางที่ 4.2 ประกอบ)

4.5 พื้นที่ก่อสร้างในเขตเทศบาลเมืองระยอง

พื้นที่ก่อสร้างในเขตเทศบาลเมืองระยอง พิจารณาจากการขออนุญาตก่อสร้างอาคาร ที่ได้จดทะเบียนไว้กับเทศบาลเมืองระยอง กล่าวคือ

ในปี พ.ศ. 2525 เทศบาลเมืองระยองมีการขออนุญาตก่อสร้างอาคารเป็นพื้นที่ทั้งสิ้น 81,148.12 ตารางเมตร จำแนกเป็นการขออนุญาตก่อสร้างอาคารเป็นประเภท ที่อยู่อาศัย พาณิชยกรรม อุตสาหกรรมและบริการ (ตารางที่ 4.3) ซึ่งการขออนุญาตก่อสร้างอาคารส่วนใหญ่ในปีนี้เป็นการขออนุญาตก่อสร้างอาคารประเภทพาณิชยกรรม เป็นสัดส่วนร้อยละ 63.82 ของการขออนุญาตก่อสร้างประเภทอาคารทั้งหมด

พ.ศ. 2526 การขออนุญาตก่อสร้างอาคารประเภทพาณิชยกรรมยังคงมีสัดส่วนมากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 76.97 ของพื้นที่ขออนุญาตก่อสร้างอาคารทุกประเภทในปี พ.ศ. 2526 แต่เมื่อเปรียบเทียบกับปี พ.ศ.2525 พบว่ามีจำนวนพื้นที่ลดลง ในขณะที่ไม่มีการขออนุญาตก่อสร้างอาคารประเภทอุตสาหกรรมในปีนี้เลย

เมื่อวันที่ 29 ธันวาคม 2526 ได้มีประกาศกฎกระทรวงผังเมืองรวมเมืองระยอง มีระยะเวลาใช้บังคับ 5 ปี ซึ่งครอบคลุมเขตเทศบาลเมืองระยองทั้งหมด มีผลต่อการใช้ที่ดินทุกประเภทในเขตวางผัง ซึ่งต้องเป็นไปตามข้อกำหนดในกฎกระทรวงผังเมืองรวมเมืองระยอง การขออนุญาตก่อสร้างอาคาร จึงต้องเป็นไปตามกฎกระทรวงที่ประกาศภายใต้อำนาจของพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518 อำนาจในการอนุญาตก่อสร้างอาคารที่พระราชบัญญัติฯ ได้กำหนดไว้คือ เจ้าพนักงานท้องถิ่นผู้เกี่ยวข้องหรือได้รับมอบหมาย เป็นผู้มีอำนาจพิจารณาการขออนุญาตปลูกสร้างอาคาร แต่ในทางปฏิบัติที่กระทำอยู่นั้นทางจังหวัดระยองได้มอบหมายให้หน่วยงานต่างๆ รับผิดชอบดังนี้*

ก. ในเขตเทศบาลเมืองระยอง ซึ่งอยู่ในเขตผังเมืองรวมทั้งหมด ให้อำนาจเทศบาลเมือง เป็นผู้ดูแล

---

* จากการสำรวจและสัมภาษณ์

ข. นอกเขตเทศบาลเมืองแต่อยู่ในเขตผังเมืองรวม ทางจังหวัดระยองมอบหมายให้ผู้ตรวจราชการส่วนท้องถิ่นเป็นผู้ดูแล โดยจะประสานงานกับส่วนราชการที่เกี่ยวข้อง ซึ่งได้แก่ รัยธาธิการจังหวัด องค์การบริหารส่วนจังหวัด และอุตสาหกรรมจังหวัดเป็นต้น

อาจพิจารณาพื้นที่ก่อสร้างในเขตเทศบาลหลังจากประกาศใช้บังคับกฎกระทรวงผังเมืองรวมเมืองระยองตั้งแต่ปี พ.ศ. 2527-2531 ได้ดังนี้คือ

ในปี พ.ศ. 2527 การใช้ที่ดินประเภทพาณิชยกรรมมีการขออนุญาตก่อสร้างอาคารมากกว่าการใช้ที่ดินประเภทอื่น คิดเป็นร้อยละ 35.67 รองลงมาคือการใช้ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัย คิดเป็นร้อยละ 31.87 และบริการ คิดเป็นร้อยละ 31.34 ซึ่งเป็นสัดส่วนการใช้ที่ดินที่ไม่แตกต่างกันมากนัก แต่ในช่วงปี พ.ศ. 2528-2531 จะเห็นว่า การใช้ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยเป็นประเภทที่มีการขออนุญาตปลูกสร้างอาคารมากกว่าการใช้ที่ดินประเภทอื่นๆ อย่างเห็นได้ชัด ทั้งนี้เป็นเพราะว่ามีการขยายตัวของชุมชนเมืองมากขึ้นและมีประชากรเพิ่มมากขึ้น เนื่องจากผลกระทบของโครงการพัฒนาพื้นที่ชายฝั่งทะเลตะวันออก สรุปได้ดังนี้

ปี พ.ศ. 2528 การใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยมีร้อยละ 60.16 รองลงมาได้แก่ประเภทบริการ ร้อยละ 28.14 และพาณิชยกรรม ร้อยละ 5.31

ปี พ.ศ. 2529 การใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยมีร้อยละ 65.22 รองลงมาได้แก่ประเภทบริการ คิดเป็นร้อยละ 15.67 และพาณิชยกรรม ร้อยละ 14.75

ปี พ.ศ. 2530 การใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยมีร้อยละ 71.82 รองลงมาได้แก่ประเภทบริการ คิดเป็นร้อยละ 10.59 และพาณิชยกรรม ร้อยละ 10.03

ปี พ.ศ. 2531 (ม.ค. - มิ.ย. 2531) การใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัย มีสัดส่วนร้อยละ 85.19 รองลงมาได้แก่ ประเภทพาณิชยกรรมคิดเป็นร้อยละ 15.22 และบริการ ร้อยละ 14.64

จากตารางที่ 4.3 และข้อมูลดังกล่าวข้างต้นจะพบว่าในช่วง ปี พ.ศ. 2527-2528 พื้นที่ก่อสร้างประเภทพาณิชยกรรมและบริการจะลดลง เนื่องจากในช่วงเวลาดังกล่าวเกิดภาวะเศรษฐกิจตกต่ำทั้งโลกโดยผลส่วนหนึ่งจากวิกฤตการณ์น้ำมันตั้งแต่ปี พ.ศ. 2522 รัฐบาลได้มีการลดค่าเงินบาท/ปรับค่าเงินบาทถึง 2 ครั้ง ในเดือนพฤศจิกายน 2527 และธันวาคม 2528 ทำให้การลงทุนและธุรกิจการค้าต่างๆ ชะลอตัวลง ต่อมาในปี พ.ศ. 2529-2530 เศรษฐกิจโดยรวมดีขึ้น การลงทุนและธุรกิจการค้าจึงขยายตัวอีกครั้งหนึ่ง ซึ่งแม้ว่าสัดส่วนต่อพื้นที่ปลูกสร้างในแต่ละปี

จะลดลง แต่จำนวนพื้นที่ได้เพิ่มขึ้นจากเดิม

จากการพิจารณาอาคารประเภทอุตสาหกรรมจะพบว่าตั้งแต่ปี พ.ศ. 2525 - 2526 ก่อนวางผังเมืองรวมมาตลอดจนได้มีการวางและประกาศบังคับใช้ผังเมืองรวม ถึงปี พ.ศ. 2531 จะเห็นว่ามีพื้นที่ก่อสร้างอาคารประเภทอุตสาหกรรมน้อยมาก เหตุผลที่สำคัญเนื่องจากบริเวณเขตเทศบาลเป็นพื้นที่เมืองที่มีความเป็นอยู่ของชุมชนหนาแน่น การให้อนุญาตก่อสร้างอาคารประเภทอุตสาหกรรมนอกจากจะอยู่ภายใต้การอนุญาตของเจ้าหน้าที่ผู้เกี่ยวข้องแล้วก่อนอื่นจะต้องมีการขอใบอนุญาตประกอบการ ซึ่งอยู่ภายใต้พระราชบัญญัติโรงงาน พ.ศ.2512 และพระราชบัญญัติการสาธารณสุข พ.ศ. 2484 ควบคุมโดยสำนักงานอุตสาหกรรมจังหวัดและสำนักงานสาธารณสุขจังหวัดจากเหตุผลที่กล่าวมาแล้วข้างต้น จึงน่าจะมาจากการพิจารณาถึงความปลอดภัยและสุขลักษณะที่ดีของชุมชนตลอดจนมลภาวะต่างๆ ซึ่งเป็นดุลยพินิจของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง

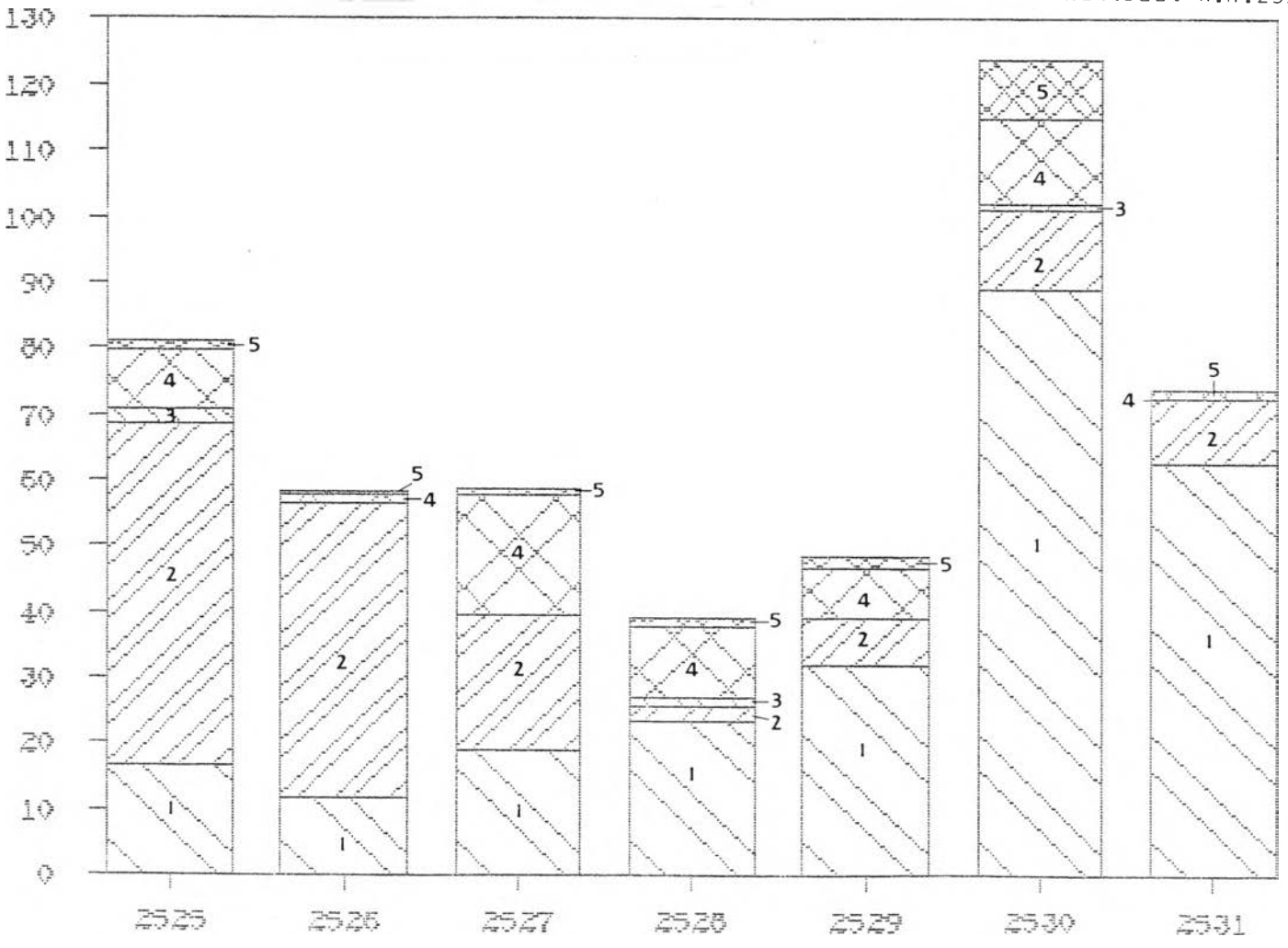
สรุปแล้วจะเห็นว่า ในช่วงปี พ.ศ. 2527-2531 พื้นที่ในเขตเทศบาลที่ได้รับอนุญาตก่อสร้างสูงสุดคือ คือ อาคารประเภทที่อยู่อาศัย คิดเป็นร้อยละ 65.62 รองลงมาคือ ประเภทพาณิชยกรรม และบริการ คิดเป็นร้อยละ 15.22 และ 14.64 ตามลำดับ คิดเป็นพื้นที่ก่อสร้างในเขตเทศบาลรวมทั้งหมดหลังจากได้มีประกาศบังคับใช้ผังเมืองรวม เท่ากับ 343,351.98 ตารางเมตร จากการศึกษาภาพรวมของพื้นที่ก่อสร้างตั้งแต่ปี พ.ศ. 2525 - 2531 พบว่าในระหว่างปี พ.ศ. 2525-2528 พื้นที่ก่อสร้างอาคารประเภทต่างๆ รวมทั้งหมดมีการเพิ่มขึ้นในอัตราที่ลดลง (ดูแผนภูมิที่ 4.2 และ 4.3) และมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นตั้งแต่ปี พ.ศ. 2528-2531 อันเป็นผลโดยตรงจากโครงการพัฒนาพื้นที่ชายฝั่งทะเลตะวันออกของภาครัฐบาลส่งผลให้เมืองขยายตัวอย่างรวดเร็วประกอบกับชุมชนเมืองระยองเป็นศูนย์กลางของเส้นทางคมนาคมและธุรกิจการค้าที่สำคัญ จึงเป็นเหตุผลที่ชี้ชัดว่าตัวชุมชนเมืองในเขตผังเมืองรวมระยอง จะมีการขยายตัวมากขึ้นในอนาคต

4.6 โครงข่ายถนนบนพื้นที่

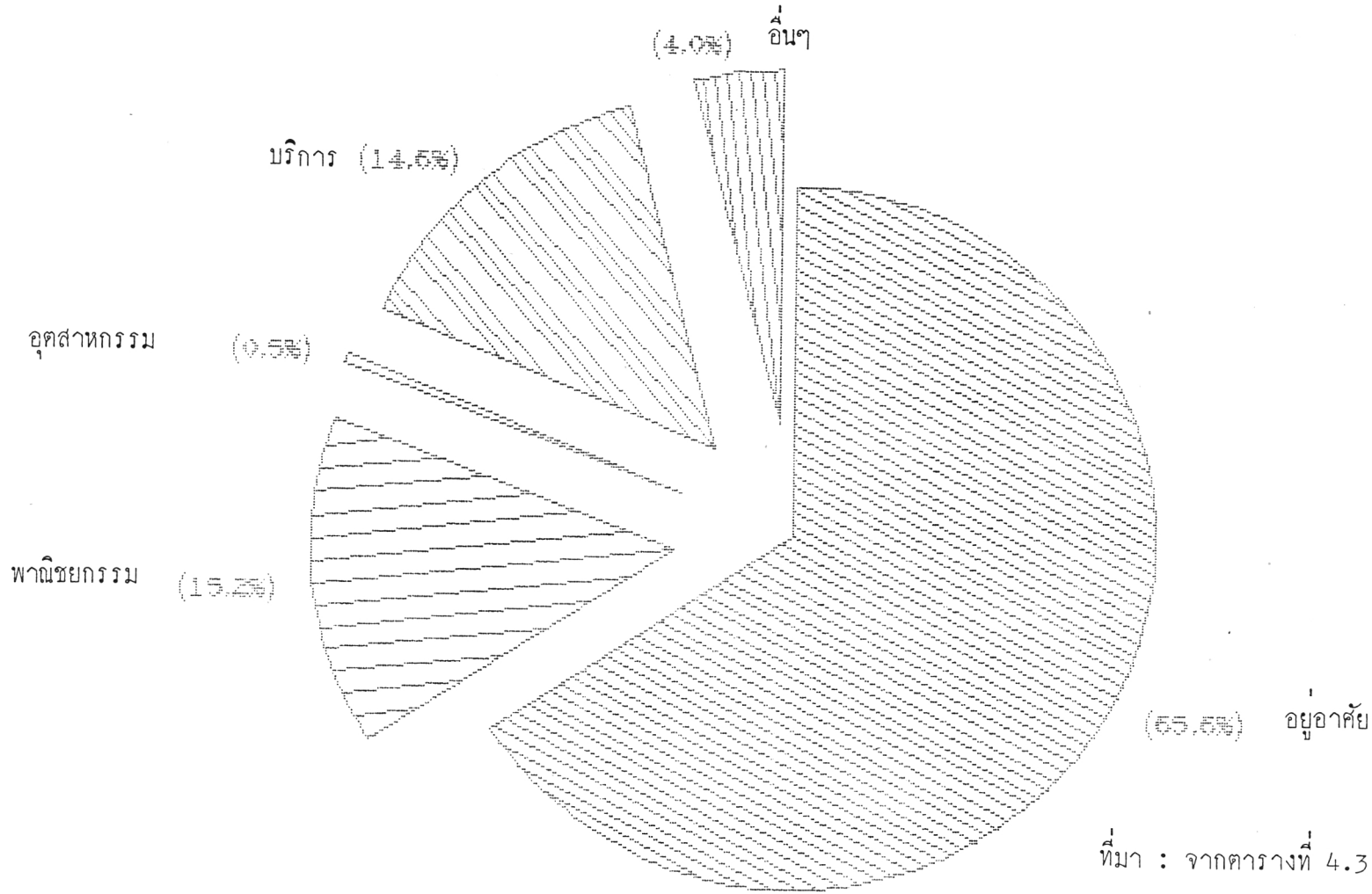
การพิจารณาระบบถนนสายสำคัญ สามารถแบ่งแยกประเภทตามหน้าที่คือ ความคล่องตัวในการจราจร (Movement) และการให้บริการการเข้าถึงพื้นที่ (Accessibility) ได้ 3 ประเภท ได้แก่

100 ตารางเมตร

แผนภูมิที่ 4.2 แสดงพื้นที่ได้รับอนุญาตก่อสร้างประเภทอาคารในเขตเทศบาลเมืองระยอง พ.ศ.2525-2531



ที่มา : ตารางที่ 4.3



แผนภูมิที่ 4.3 แสดงพื้นที่ประเภทอาคารที่ได้รับอนุญาตก่อสร้างในเขตเทศบาลเมืองระยอง ตั้งแต่ พ.ศ.2527-2531

ถนนสายประธานหรือทางด่วน (Principal Arterial or Expressway) จะมีความคล่องตัวในการจราจรสูง แต่มีการให้บริการเข้าถึงพื้นที่น้อยมากหรือไม่มีเลย ถนนในลักษณะนี้มีหน้าที่สำหรับการจราจรผ่านเมือง การจราจรระหว่างศูนย์กลางชุมชนชานเมือง

ถนนสายหลัก (Arterial or Distributor) มีความคล่องตัวในการจราจรปานกลาง และมีการให้บริการเข้าถึงพื้นที่ไม่มากนัก ทำหน้าที่กระจายการจราจรจากถนนสายประธานหรือทางด่วนเพื่อเข้าไปสู่ชุมชนต่างๆ ที่กระจายอยู่ภายในเมือง

ถนนสายรอง (Collector or Main road)มีความคล่องตัวในการจราจรปานกลาง แต่มีการให้บริการเข้าถึงพื้นที่ค่อนข้างมาก ทำหน้าที่รวบรวมการจราจรจากถนนสายย่อย หรือถนนซอย เพื่อเชื่อมต่อเข้ากับถนนสายหลัก ส่วนใหญ่เป็นถนนที่อยู่ภายในย่านการค้า ย่านพักอาศัย หรือย่านอุตสาหกรรม

จากการจำแนกประเภทตามหน้าที่ของถนนดังกล่าวข้างต้น เมื่อนำมาพิจารณากับถนนในเขตผังเมืองรวมเมืองระยองรวมทั้งพิจารณาถึงเส้นทางที่เชื่อมโยงกับชุมชนอื่นๆ ประกอบจะพบว่า

รูปแบบของถนนในเมืองระยองเป็นถนนรัศมี (Radial) ประกอบไปด้วยถนนสายหลักหลายสายซึ่งเป็นเส้นทางที่ใช้เดินทางติดต่อกับชุมชนอื่นๆ และใช้เป็นเส้นทางเข้า-ออกเมืองมีแนวพุ่งเข้าสู่ตัวเมืองในลักษณะเส้นรัศมี (ดูแผนที่ 4.9) ถนนในเขตผังเมืองรวมมี 2 สาย ที่เป็นถนนสายประธาน นอกนั้นเป็นถนนสายหลักและถนนสายรอง

1. ถนนสายประธาน คือ ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 3(ถนนสุขุมวิท) และทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 36 (ระยอง-บางละมุง) ถนนทั้ง 2 สายจะมีแนวถนนผ่านตัวเมืองในแนวทิศตะวันออก-ทิศตะวันตก ทำหน้าที่รับการจราจรเข้า-ออกและผ่านเมือง โดยถนนสุขุมวิทจะมีปริมาณการจราจรหนาแน่นที่สุด เพราะเป็นถนนที่ผ่านย่านใจกลางเมือง ในช่วงผ่านเมืองจะมีผิวจราจรกว้างถึง 40 เมตร ยาว 2,000 เมตร ลักษณะของผิวถนนเป็นผิวแอสฟัลท์ติก มีลักษณะเป็นถนนไปกลับ 2 สายคู่ขนานกันโดยแต่ละสายจะมีช่องจราจรแบ่งเป็น 3 ช่องจราจร ส่วนทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 36 จะทำหน้าที่รับปริมาณการจราจรที่ใช้เส้นทางสู่จังหวัดจันทบุรี และตราดโดย

ไม่ต้องผ่านย่านชุมชนเมืองระยอง หรือทางเลี่ยงเมือง (By pass) นั่นเอง ในช่วงผ่านเมืองมีผิวจราจรกว้าง 15 เมตร ลักษณะของผิวถนนเป็นผิวแอสฟัลท์ติก เป็นถนนสองเลน

2. ถนนสายหลัก ได้แก่ ถนนจันทอุดม และถนนตากสินมหาราช ถนนทั้ง 2 สายนี้มีแนวถนนผ่านย่านการค้าและสถานที่ราชการที่สำคัญของเมือง ทำหน้าที่กระจายการจราจรไปยังส่วนต่างๆ ของเมือง ถนนจันทอุดมจะเป็นถนนที่เริ่มต้นจากถนนสุขุมวิทมาสุดเขตเทศบาลเมืองระยองทางด้านเหนือ ถนนนี้มีความยาวในเขตรับผิดชอบของเทศบาลประมาณ 2,297 เมตร มีผิวจราจรกว้างอยู่ 2 ตอนคือช่วงกว้าง 30 เมตร จะเป็นผิวคอนกรีตยาว 697 เมตร ช่วงที่เหลือจะกว้าง 7 เมตร ผิวถนนเป็นผิวแอสฟัลท์

ถนนตากสินมหาราช เริ่มต้นจากสามแยกถนนสุขุมวิทจดถนนสมุทรคงคา มีความยาวของถนนเท่ากับ 2,514 เมตร ความกว้างของผิวจราจรแบ่งเป็น 2 ตอนเช่นกัน โดยตอนแรกจะมีผิวจราจรกว้าง 15 เมตรและยาว 1,680 เมตร ผิวถนนจะเป็นผิวแอสฟัลท์ติก ตอนที่เหลือจะมีผิวจราจรกว้าง 15 เมตร ส่วนผิวถนนจะเป็นคอนกรีต

ส่วนถนนที่เหลือนอกจากนี้จะเป็นถนนสายรอง ซึ่งจะมีผิวถนนเป็นคอนกรีต และแอสฟัลท์เป็นส่วนใหญ่ ที่สำคัญได้แก่ ถนนราษฎร์บำรุง ถนนอดุลยธรรมประภาส และถนนสมุทรคงคา ส่วนถนนสายย่อยได้แก่ ซอยต่างๆ

4.6.1 <u>ปัญหาของระบบถนน</u>

จากรายงานการสำรวจของกองวิศวกรรม สำนักผังเมือง พบปัญหาที่เกิดขึ้นเกี่ยวกับระบบถนนในเขตผังเมืองรวม สรุปได้ว่า

ถนนสุขุมวิทซึ่งเป็นถนนสำคัญและมีการจราจรหนาแน่นนั้นมีขนาดเกาะกลางเล็กเกินไป คือ มีขนาด 2.00 เมตร ทำให้รถที่จะเลี้ยวกลับ (U-Turn) ต้องจอดรถรอเลี้ยวกลับบนช่องทางจราจร ซึ่งจะกีดขวางการจราจรและทำให้เกิดความไม่เป็นระเบียบแก่การจราจร นอกจากนั้นยังเปิดเกาะกลางให้รถเลี้ยวกลับหลายจุดเกินไปทำให้เกิดความสับสนระหว่างรถที่ต้อง

การเลี้ยวกลับกับรถที่วิ่งตรง ทำให้เกิดปัญหาต่อการใช้ยานพาหนะ การขาดถนนสายหลักในแนวทิศตะวันออก - ตะวันตก ที่จะช่วยบรรเทาการจราจรจากถนนสุขุมวิท ถนนภายในชุมชนบริเวณทางด้านใต้ของแม่น้ำระยองมีเขตทางคับแคบ และคดเคี้ยวมาก มีสะพานเชื่อมชุมชนอยู่เพียง 2 แห่ง ซึ่งกว้างเพียง 4-5 เมตร ไม่สะดวกและเพียงพอต่อการเดินทางติดต่อระหว่างชุมชน เนื่องจากปัจจุบันมีการเดินทางติดต่อกันโดยใช้สะพานทั้ง 2 แห่งนี้ เฉลี่ยวันละ 10,000 เที่ยว[3] นอกจากนี้ถนนส่วนใหญ่มีขนาดเขตทางและสภาพผิวจราจรไม่ได้มาตรฐาน

4.6.2 <u>ปริมาณการจราจร</u> (ดูแผนที่ 4.10)

เมื่อพิจารณาจากสภาพการจราจรภายในเขตผังเมืองรวม จะพบว่าการจราจรมีสภาพไม่คล่องตัวเท่าใดนัก เนื่องจากปริมาณการจราจรบนถนนสายสำคัญ มีปริมาณสูงมาก มียานพาหนะขนาดใหญ่และขนาดเล็กวิ่งปะปนกันอยู่บนถนนสายสำคัญของเมือง การศึกษาปริมาณการจราจร จะพิจารณาถึงการจราจรบนถนนสายสำคัญ เป็นหลักซึ่งได้แก่ ถนนสุขุมวิท ถนนจันทอุดม ถนนตากสินมหาราช และถนนราษฎร์บำรุง (ดูตารางที่ 4.4)

ถนนสุขุมวิท เป็นถนนสายประธานที่ผ่านตัวเมืองในแนวทิศตะวันออก-ตะวันตก และเป็นถนนเส้นเดียวที่ผ่านย่านพาณิชยกรรมที่หนาแน่นของเมือง ซึ่งเกาะตัวเป็นแนวยาวไปตามถนนสุขุมวิท จากเหตุผลดังกล่าวจึงทำให้ถนนสุขุมวิทเป็นถนนที่รับปริมาณการจราจรมากที่สุดภายในบริเวณชุมชนเมือง เนื่องจากเป็นทั้งเส้นทางที่ใช้ในการเดินทางเข้า-ออกเมืองและเป็นเส้นทางที่ให้การบริการการจราจรภายในชุมชนเมืองที่เกิดขึ้นเนื่องจากกิจกรรมต่างๆ ถนนสุขุมวิทมีปริมาณการจราจรเฉลี่ยประมาณ 42,700 คันต่อวัน

ถนนจันทอุดม เป็นถนนที่อยู่ทางด้านเหนือของเมืองสามารถติดต่อไปยังอำเภอบ้านค่ายได้มีแนวถนนอยู่ในทิศเหนือใต้ของชุมชน หน้าที่หลักของถนนสายนี้คือ รับการจราจรชนิดเข้า-ออกเมือง เป็นส่วนใหญ่ ปริมาณการจราจรเฉลี่ยประมาณ 17,800 คันต่อวัน

ถนนตากสินมหาราช มีแนวถนนผ่านสถานที่ราชการและสถานศึกษาที่สำคัญของเมือง นอกจากนี้แนวถนนยังเชื่อมโยงชุมชนย่านใจกลางเมืองกับชุมชนรอบนอกเมืองทางด้านใต้คือ

---

[3] กระทรวงมหาดไทย, สำนักผังเมือง, "สถิติและข้อมูลด้านวิศวกรรมของผังเมืองรวมเมืองระยอง" (กรุงเทพมหานคร : สำนักผังเมือง กระทรวงมหาดไทย, 2530), หน้า 83.

ตารางที่ 4.4 แสดงปริมาณการจราจรในแต่ละวันในเขตผังเมืองรวมเมืองระยอง ปี พ.ศ. 2530

หน่วย : คัน

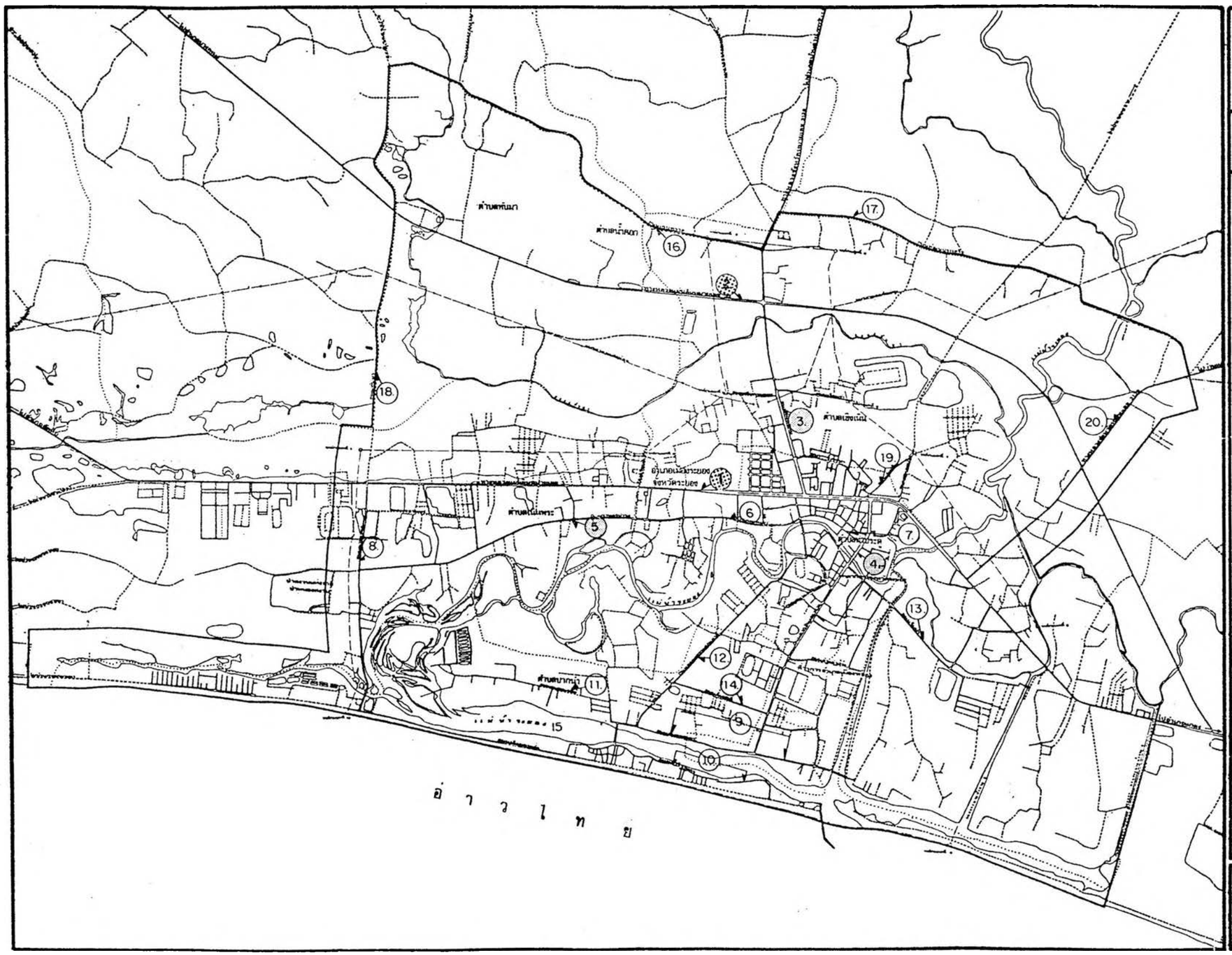
ถนน	บริเวณ	ปริมาณจราจรในแต่ละวัน (คัน/วัน)							
		อาทิตย์	จันทร์	อังคาร	พุธ	พฤหัสบดี	ศุกร์	เสาร์	เฉลี่ย
สุขุมวิท	หน้าโรงแรมโอคานี่	33,795	43,556	41,564	42,475	48,305	48,097	41,128	42,703
สุขุมวิท	ทางแยกสุขุมวิท-ทับมา	-	-	-	7,955	-	-	-	7,955
ทางหลวงแผ่นดิน	ทางแยกทางหลวงแผ่นดิน								
หมายเลข 36	หมายเลข 36-ทางหลวง	5,647	5,679	-	-	-	-	-	5,663
	จังหวัดหมายเลข 3138								
จันทอุดม	ใกล้ทางเข้าเรือนจำ	15,941	19,032	17,182	19,105	-	-	-	17,815
ตากสินมหาราช	หน้ากองกำกับการภาค	-	-	-	-	15,827	-	-	15,827
	จังหวัดระยอง								
ราษฎร์บำรุง	ใกล้ราษฎร์บำรุง ซอย 2	6,822	7,156	6,907	-	-	-	7,489	7,094
สะพานเฉลิมชัย	สะพานเฉลิมชัย	-	-	-	-	8,291	-	-	8,291
สะพานท่าบรรทุก	สะพานท่าบรรทุก	-	-	-	-	-	1,817	-	1,817

ที่มา : กองวิศวกรรม สำนักผังเมือง

ตารางที่ 4.5 แสดงส่วนประกอบการจราจร ยานพาหนะ แยกประเภท ภายในเขตผังเมืองรวม

ประเภทของยานพาหนะ	เฉลี่ยทุกจุดสำรวจ ร้อยละ
จักรยานสองล้อ	5.81
จักรยานสามล้อ	1.51
จักรยานยนต์	46.74
สามล้อเครื่องและรถขนาดเล็ก	0.08
รถยนต์ส่วนบุคคล	8.85
รถโดยสารขนาดเล็กและขนาดกลาง	12.64
รถโดยสารขนาดใหญ่	0.51
รถบรรทุกขนาดเบา	20.13
รถบรรทุกขนาดหนัก	3.73
รวม	100.00

ที่มา : กองวิศวกรรม สำนักผังเมือง



การศึกษาผลในการปฏิบัติตามผังเมืองรวม

กรณีศึกษา : ผังเมืองรวมเมืองระยอง

แสดง : โครงข่ายถนนในเขตผังเมืองรวมเมืองระยอง.

สัญลักษณ์ ถนนสายหลัก ถนนสายรอง

- ถนนสุขุมวิท (ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 3)
- ทางหลวงแผนดินหมายเลข 36.
- 3. ถนนจันทอุดม
- 4. ถนนตากสินมหาราช
- 5. ถนนราษฎร์บำรุง
- 6. ถนนพจนกร
- 7. ถนนยมจินดา
- 8. ถนนท่าบรรทุก
- 9. ถนนสมุทรคงคา
- 10. ถนนอารีย์ราษฎร์
- 11. ถนนสมุทรเจดีย์
- 12. ถนนอดุลยธรรมประพาส
- 13. ถนนริมน้ำ
- 14. ถนนสัมฤทธิ์
- 15. ถนนเลียบชายฝั่ง
- 16. ถนนเกาะพรวด
- 17. ถนนพัฒนาประเสริฐ
- 18. ถนนทับมา
- 19. ถนนเชิงเนิน
- 20. ทางหลวงจังหวัดหมายเลข 3139

ที่มา : สำนักผังเมือง.

แผนที่ 4.9

มาตราส่วน

0 0.5 1.0 2.0 กม.

เหนือ

การศึกษาผลในการปฏิบัติตามผังเมืองรวม

กรณีศึกษา : **ผังเมืองรวมเมืองระยอง**

แสดง : ปริมาณการจราจรในเขตผังเมืองรวมเมืองระยอง. (ปี พ.ศ. 2530).

สัญลักษณ์

3,000 2,000 1,000 500 300 ต่ำกว่า300 (PCU/HB).

หน่วย (PCU).

ที่มา: กองวิศวกรรม สำนักผังเมือง – กระทรวงมหาดไทย.

แผนที่ 4.10

มาตราส่วน

0 0.5 1.0 2.0 กม.

เหนือ

ชุมชนปากแม่น้ำระยอง การจราจรบนถนนสายนี้มีจุดประสงค์เพื่อไปทำงานและไปโรงเรียน มีบางส่วนที่เดินทางไปจ่ายตลาดในเวลาเช้าและเย็น เนื่องจากผ่านย่านตลาดสดด้วย สภาพการจราจรจึงคับคั่งในเวลาเช้าและเย็นโดยเฉพาะช่วงเวลาไปทำงานและเลิกงาน ปริมาณการจราจรเฉลี่ยต่อวันประมาณ 15,800 คัน

ถนนราษฎร์บำรุง มีแนวถนนขนานกับถนนสุขุมวิทและต่อกับถนนอีก 2 สาย คือ ถนนพจนากรและถนนยมจินดา แนวถนนจะผ่านย่านที่อยู่อาศัย ย่านธุรกิจโรงแรมและแหล่งเริงรมย์ตลอดจนสวนอาหารหลายแห่ง มีปริมาณการจราจรเฉลี่ยประมาณ 7,100 คันต่อวันจะหนาแน่นมากในวันศุกร์และวันเสาร์เนื่องจาก มีการใช้ถนนเพื่อผ่อนคลายและการบันเทิงในวันสุดสัปดาห์

ถนนสายอื่นๆนอกจากที่กล่าวมาข้างต้นปัจจุบันยังมีปริมาณการจราจรไม่มากนัก

ส่วนประกอบการจราจร จากการสำรวจและวิเคราะห์สัดส่วนของยานพาหนะประเภทต่างๆ ของสำนักผังเมือง โดยกำหนดจุดสำรวจทั้งสิ้น 82 จุด ภายในเขตผังเมืองรวม แล้วนับปริมาณการจราจรที่จุดสำรวจต่างๆ ในการนับปริมาณการจราจรจะนับแยกประเภทยานพาหนะแต่ละประเภทแล้วนำข้อมูลที่ได้ทั้งหมดมาวิเคราะห์หาค่าร้อยละ ของส่วนประกอบการจราจรของยานพาหนะแต่ละประเภท จากการวิเคราะห์พบว่ามีรถจักรยานยนต์สูงที่สุด คิดเป็นร้อยละ 46.74 ของการจราจรภายในเขตผังเมืองรวม รองลงมาเป็นรถบรรทุกขนาดเบาคิดเป็นร้อยละ 20.13 ของการจราจรภายในเขตผังเมืองรวม (ดูตารางที่ 4.5)

4.6.3 <u>จำนวนยานพาหนะจดทะเบียน (ดูตารางที่ 4.6)</u>

เมื่อพิจารณาจากจำนวนยานพาหนะที่มาจดทะเบียน พบว่าช่วงปี พ.ศ.2526-2531 จำนวนยานพาหนะมีการเปลี่ยนแปลงมากขึ้นดังนี้คือ รถยนต์ส่วนบุคคลเก๋ง 7 คน มีอัตราการเปลี่ยนแปลงสูงสุดถึงร้อยละ 562.41 เมื่อเปรียบเทียบกับปี พ.ศ. 2526 โดยมีการเปลี่ยนแปลงร้อยละ 112.48 ต่อปี จำนวนยานพาหนะที่มีมากที่สุดจากการจดทะเบียน คือ รถจักรยานยนต์ มีจำนวนถึง 55,702 คันในปี พ.ศ. 2531 มีอัตราเพิ่มจากปี พ.ศ.2526 ร้อยละ 109.61 โดยมีการเพิ่มเฉลี่ยร้อยละ 21.91 ต่อปี รองลงมาคือ ประเภทรถยนต์บรรทุกส่วนบุคคลมีจำนวน

ตารางที่ 4.6 แสดงจำนวนยานยนต์จดทะเบียนตาม พรบ. ยานยนต์ 2522 จำแนกตามประเภท พ.ศ. 2526-2531

หน่วย : คัน

ประเภทยานพาหนะ	ปี พ.ศ.					ปริมาณยานยนต์เพิ่มขึ้นจากปี พ.ศ.2526-2531	การเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นร้อยละ(%)	การเปลี่ยนแปลงเฉลี่ยต่อปี (%)
	2526	2527	2528	2529	2530-31*			
1. รถยนต์ส่วนบุคคลไม่เกิน 7 คน (รวมรถราชการ)	1,451	1,693	2,074	3,100	2,784	1,333	91.87	18.37
2. รถยนต์ส่วนบุคคลเกิน 7 คน	423	813	911	1,196	2,802	2,379	562.41	112.48
3. รถยนต์รับจ้าง (แท็กซี่)	11	11	12	17	22	11	100.00	20.00
4. รถยนต์บรรทุกส่วนบุคคล	9,326	10,142	10,958	11,202	15,442	6,116	65.58	13.12
5. รถจักรยานยนต์	26,574	30,346	35,462	37,007	55,702	29,128	109.61	21.92
6. รถแทรกเตอร์	216	246	294	384	505	289	133.80	26.76

ที่มา : 1. กองวิศวกรรม สำนักผังเมือง
ขนส่งจังหวัดระยอง

*หมายเหตุ : โอนจากแผนกทะเบียนยานพาหนะ ทกภ. จังหวัดระยอง มาสำนักงานขนส่งจังหวัดระยอง

ตารางที่ 4.7 แสดงความยาวและพื้นที่ของถนนในเขตเทศบาลเมืองระยอง

ประเภทผิวจราจร	ความยาว (กิโลเมตร)	ร้อยละ	พื้นที่ (ตารางเมตร)	ร้อยละ
1. คอนกรีต	10.754	15.83	80.890	16.90
2. ถนนแอสฟัลท์ติก	10.295	15.16	149.180	31.17
3. ถนนแอฉนัลท์	32.679	48.11	175.063	36.58
4. ถนนลูกรัง	14.199	20.90	73.488	15.35
รวม	67.927	100.00	478.621	100.00

พื้นที่	เขตเทศบาลระยอง	รวม	16.95 ตารางกิโลเมตร
พื้นที่ถนนต่อพื้นที่เขตเทศบาล	คิดเป็นร้อยละ	2.82	
จำนวนถนนรวมทั้งหมด		101	สาย
ความกว้างของถนนโดยเฉลี่ย		7.04	เมตร

ที่มา : กองวิศวกรรม สำนักผังเมือง

15,442 คันในปี พ.ศ. 2531 มีการเพิ่มเฉลี่ยร้อยละ 13.12 ต่อปี

จำนวนยานพาหนะที่มีปริมาณมากขึ้น ส่งผลต่อความคับคั่งของถนน และการจราจรในเขตเมืองระยอง และมีแนวโน้มที่จะเกิดปัญหาการจราจรในอนาคต เนื่องจากถนนที่มีอยู่คับแคบไม่สะดวกเพียงพอต่อการรองรับจำนวนยานพาหนะที่เพิ่มขึ้น อย่างไรก็ตามจากการที่มีจำนวนยานพาหนะเพิ่มขึ้นมากในช่วงระยะเวลา 4-5 ปี อาจแสดงให้เห็นว่า สถานะทางเศรษฐกิจของเมืองระยองดีขึ้น อำนาจซื้อของประชาชนในเขตผังเมืองรวมมีมากขึ้น

4.6.4 ถนนในความรับผิดชอบของเทศบาลเมืองระยอง

จากตารางที่ 4.7 จะเห็นว่า ความยาวของถนนทั้งหมดในเขตเทศบาลยาวประมาณ 67.927 กิโลเมตร เป็นถนนแอสฟัลท์ยาวมากที่สุด 32.679 กิโลเมตร รองลงมาคือถนนลูกรัง 14.199 กิโลเมตร มีความกว้างโดยเฉลี่ย 7.04 เมตร คิดเป็นพื้นที่ถนนทั้งหมด 478.621 ตารางเมตร หรือคิดเป็นร้อยละ 2.82 ของพื้นที่เทศบาลเมืองระยอง

4.7 สาธารณูปโภคและสาธารณูปการ

4.7.1 การไฟฟ้า

การให้บริการทางด้านไฟฟ้าในเขตผังเมืองรวมเมืองระยอง ปัจจุบันเป็นหน้าที่ของการไฟฟ้าส่วนภูมิภาคจังหวัดระยองโดยการรับกระแสไฟฟ้าจากสถานีไฟฟ้าย่อย ของการไฟฟ้าฝ่ายผลิตแห่งประเทศไทย ซึ่งมีสถานีไฟฟ้าย่อย 4 สถานี คือสถานีไฟฟ้าย่อยที่ 1, 2,3 และ 4 (ดังที่กล่าวมาข้างต้น ในส่วนของการไฟฟ้า) มีกำลังผลิตกระแสไฟฟ้าทั้งหมด 180 เมตกะวัตต์ (MVA.) และมีจำนวนกระแสไฟฟ้าที่จ่ายประมาณ 23,111,680.5 กิโลวัตต์/ชั่วโมง (KW.h)

การจำหน่ายกระแสไฟฟ้าให้ประชาชนนั้น สามารถให้บริการทั้งในเขตและนอกเขตเทศบาลรวมทั้งสุขาภิบาลด้วยโดยในเขตเทศบาล/สุขาภิบาลให้บริการ 8,335 ครอบครัว และนอกเขตเทศบาล/สุขาภิบาล 7,834 ครอบครัว ประเภทของผู้ใช้ไฟฟ้าในเขตเทศบาลและ

สุขาภิบาลมีดังนี้ คือ อาคารพาณิชย์ 94.64% โรงงานอุตสาหกรรม 0.95% และถนน, สถานที่ราชการ 4.41%[4] ในด้านจำนวนผู้ใช้ไฟฟ้าจะมีปริมาณเพิ่มขึ้นปีละประมาณ 2,400 ราย (ตารางที่ 4.8) สำหรับพื้นที่บริการปัจจุบันมีพื้นที่บริการในทุกตำบลของอำเภอเมือง อำเภอบ้านค่าย อำเภอปลวกแดง และบางส่วนในเขตอำเภอบ้านฉาง จากการสอบถาม และสัมภาษณ์ เจ้าหน้าที่ผู้รับผิดชอบการไฟฟ้าระยองสามารถให้บริการครอบคลุมพื้นที่ในเขตผังเมืองรวมทั้งหมด เนื่องจากมีสถานีไฟฟ้าย่อยหลายสถานี สำหรับการให้บริการไฟฟ้าต่อโครงการนิคมอุตสาหกรรมมาบตาพุดนั้น ทางการไฟฟ้าระยองได้เตรียมการไว้แล้ว

ตารางที่ 4.8 แสดงสถิติของการไฟฟ้าส่วนภูมิภาคระยอง ช่วงปี พ.ศ. 2527-2529

ปี พ.ศ.	จำนวนผู้ใช้ไฟฟ้า (ราย)	ปริมาณกระแสไฟฟ้า (ยูนิต)	มูลค่า (บาท)
2527	23,548	12,411,111.21	21,467,555.78
2528	25,820	18,817,306.22	30,935,748.62
2529	28,925	22,449,950.14	35,792,644.46

ที่มา : การไฟฟ้าส่วนภูมิภาค ระยอง/ข้อมูลวิศวกรรมผังเมืองรวมเมืองระยอง

4.7.2 <u>การประปา</u> (ดูตารางที่ 4.9)

ปัจจุบันการบริการด้านการประปาในเขตชุมชนเมืองระยอง ดำเนินการโดยการประปาส่วนภูมิภาคจังหวัดระยอง โดยใช้น้ำดิบสำหรับผลิตน้ำประปานำมาจากอ่างเก็บน้ำคอกกราย (ฝายน้ำล้นชลประทานบ้านค่าย) อ.บ้านค่าย จ.ระยอง และคลองใหญ่ ซึ่งมีปริมาณเพียงพอสำหรับผลิตน้ำประปาในทุกฤดูกาล การประปาระยองมีกระบวนการผลิตประกอบด้วยโรงกรองน้ำกังตกตะกอน และถังน้ำใส ตั้งอยู่ที่ อ.บ้านค่าย และมีสถานีจ่ายน้ำที่ตำบลน้ำคอก เป็นถังสูง 25 เมตร ความจุ 250 ลูกบาศก์เมตร มีกำลังผลิตน้ำประปาได้สูงสุด 16,800 ลูกบาศก์เมตรต่อวัน แต่ปัจจุบันผลิตประมาณวันละ 9,000 ลูกบาศก์เมตร ให้บริการเพียงพอต่อพื้นที่ในเขตเทศบาลเมืองระยอง และนอกเขตบางส่วน (แผนที่ 4.11) มีจำนวนผู้ใช้น้ำในปี 2531 ทั้งหมด 6,018 ราย

---

[4] เรื่องเดียวกัน, หน้า 14.

ระยอง และนอกเขตบางส่วน (แผนที่ 4.11) มีจำนวนผู้ใช้น้ำในปี 2531 ทั้งหมด 6,018 ราย เพิ่มขึ้นเฉลี่ยปีละ 270 ราย ปัจจุบันการให้บริการน้ำประปานับว่าเพียงพอและทั่วถึงในเขตผังเมืองรวมเมืองระยอง คุณภาพน้ำอยู่ในเกณฑ์ดี และสามารถให้บริการสม่ำเสมอตลอดทั้งปี

ตารางที่ 4.9 แสดงสถิติการประปาส่วนภูมิภาคจังหวัดระยองช่วงปี พ.ศ. 2526-2531

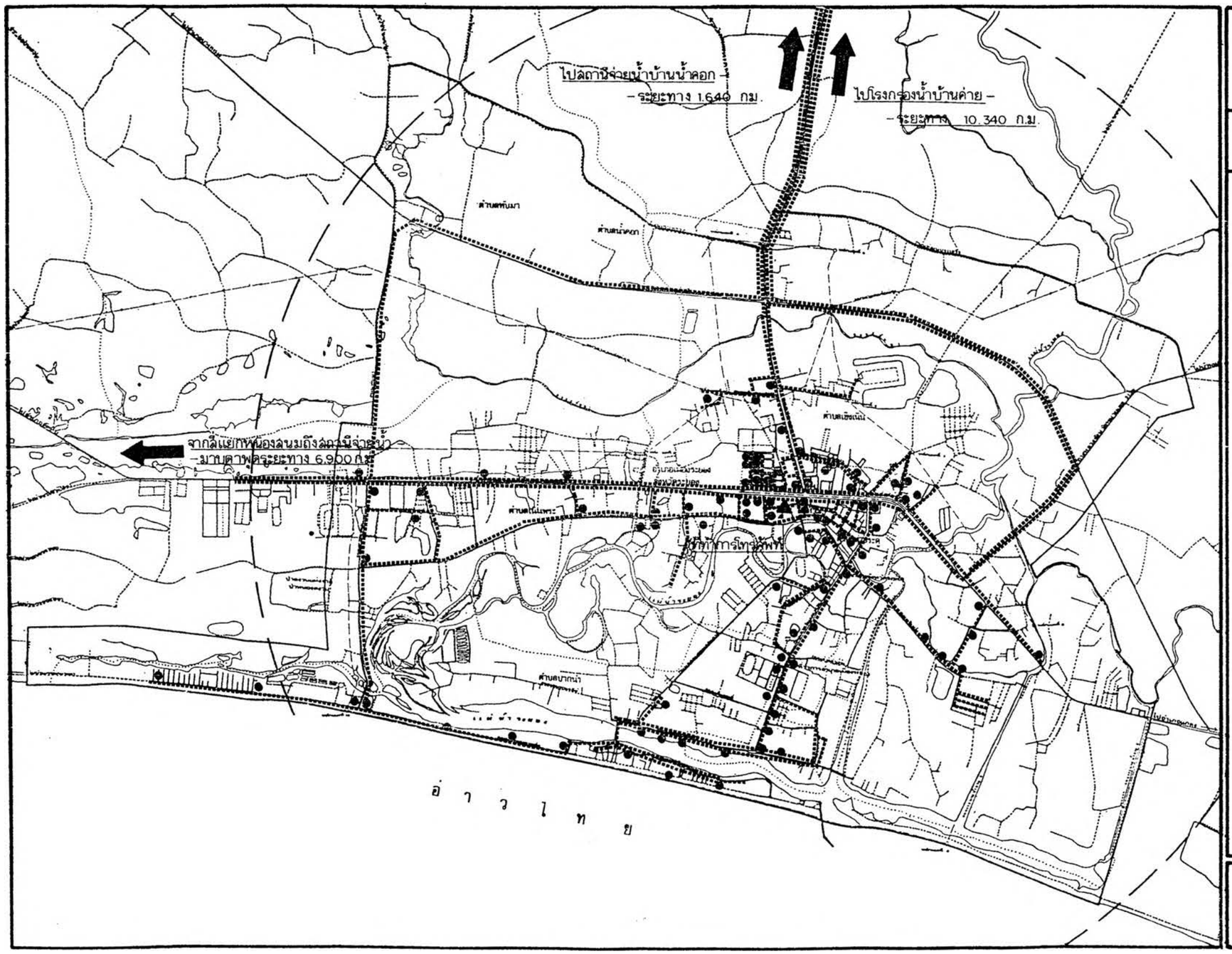
	จำนวนผู้ใช้	ปริมาณน้ำผลิต		ปริมาณน้ำจ่าย		ปริมาณน้ำสูญเสีย		
พ.ศ.	น้ำ(ราย)	ปี/m^3	m^3/ วัน	m^3 / ปี	m^3/วัน	m^3/ ปี	m^3/วัน	%
2526	3,739	2,616,454	7,168	1,638,614	4,489	617,432	1,664	23.22
2527	4,042	2,690,572	7,371	1,831,645	5,008	633,092	1,734	23.53
2528	4,111	2,469,478	6,747	2,063,368	5,637	222,006	606	8.99
2529	4,533	2,489,274	6,819	2,028,183	5,556	298,962	819	12.01
2530	5,354	3,103,273	8,502	2,984,100	8,175	537,782	1,472	18.01
2531	6,018	3,749,197	10,271	2,750,744	7,536	784,365	2,148	21.73

ที่มา : การประปาส่วนภูมิภาคจังหวัดระยอง

โครงการในอนาคต จากการสัมภาษณ์ผู้จัดการการประปาส่วนภูมิภาคจังหวัดระยอง มีโครงการในปี 2532 คือ จะขยายเขตการให้บริการไปถึงเกาะกลอย (บริเวณถนนเลี่ยงเมือง) หน่วยทหาร ร.พัน 7 นอกจากนี้ยังให้บริการถึงบ้านแลง, ซากใหญ่ ทั้ง 2 ข้างทางและสามแยกร้านอาหารตีพร้อม ตลอดจนถึงหาดแม่รำพึงและบ้านเพ

โครงการที่จะทำให้แล้วเสร็จในปี 2532 คือ ขยายสาขา (Plant) อีก 2 สาขา คือ

1. สาขาบริเวณวังแก้ว จะมีการนำน้ำจากบึงสำนักใหญ่ซึ่งจะพัฒนาเป็นแหล่งน้ำสำหรับให้บริการชุมชน/รีสอร์ท บริเวณใกล้เคียงทั้งหมด



การศึกษาผลในการปฏิบัติตามผังเมืองรวม

กรณีศึกษา : ผังเมืองรวมเมืองระยอง

แสดง : การให้บริการประปาและที่ทำการโทรคัพท์จังหวัดระยอง.

สัญลักษณ์

- หัวดับเพลิง
- แนวท่อประปา
- ที่ทำการโทรคัพท์
- ขอบเขตการให้บริการโทรคัพท์

ที่มา: ที่ทำการประปาส่วนภูมิภาคและโทรคัพท์- จังหวัดระยอง. **แผนที่** 4.11

มาตราส่วน

0 0.5 1.0 2.0 กม.

เหนือ

2. สาขาบริเวณสถานีทวนสัญญาณช่อง 7 สี (เขายายดา)

การประปาจังหวัดระยองมีแผนงานที่จะรับโอนการประปา อ. บ้านฉาง และการประปา อ.บ้านค่ายในปี 2532

4.7.3 การโทรศัพท์

การให้บริการโทรศัพท์ในเขตชุมชนเมืองระยอง หน่วยงานที่รับผิดชอบ คือ ที่ทำการชุมสายโทรศัพท์ระยอง ตั้งอยู่ที่ถนนสุขุมวิท (แผนที่ 4.11) อำเภอเมือง จังหวัดระยอง ในช่วงปี 2526-2527 ซึ่งได้มีการวางผังเมืองรวม ชุมสายโทรศัพท์ระยองมีระบบบริการเป็นแบบ Cross-BAR มีจำนวนเลขหมายทั้งหมด 1,000 เลขหมายต่อมาในช่วงปี 2528-2529 ได้เปลี่ยนระบบบริการเป็นแบบ SPC* (STORE PROGRAM CONTROL) มีจำนวนเลขหมายทั้งหมด 3,072 เลขหมาย และต่อมาในปี 2531 ได้เพิ่มเลขหมายขึ้นอีก 2,048 เลขหมาย (ตารางที่ 4.10)

ความสามารถในการให้บริการ สามารถจำแนกเป็น

1. ในเขตชุมชนและบริการสาธารณะ มีรัศมีการบริการ 5 กิโลเมตร (แผนที่ 4.9) จากที่ทำการชุมสายครอบคลุมถึงถนนเลี่ยงเมือง (By Pass) ในแต่ละปีจะมีผู้ขอใช้บริการเพิ่มขึ้นประมาณปีละ 300 เลขหมาย

2. การติดต่อภายในจังหวัด ระหว่างจังหวัด และต่างประเทศสามารถให้บริการได้อย่างทั่วถึงโดยใช้ระบบอัตโนมัติและสามารถให้บริการทางด้านโทรศัพท์เคลื่อนที่

---

* หมายเหตุ ระบบ SPC จะมีหน่วยเลขหมายเรียกเป็นหน่วยค่า K ซึ่ง 1K = 1,024 เลขหมายในช่วงปี 2528-2529 ชุมสายโทรศัพท์ระยองสามารถให้บริการได้ 3K ซึ่งจะเท่ากับ 3,072 เลขหมายและในปี 2531 ได้เพิ่มเป็น 5K ซึ่งเท่ากับ 5,120 เลขหมาย ที่มา : การสัมภาษณ์

3. นอกจากนี้ ได้จัดบริการโทรสาร (Fax) ให้กับประชาชนผู้สนใจ อีกด้วย

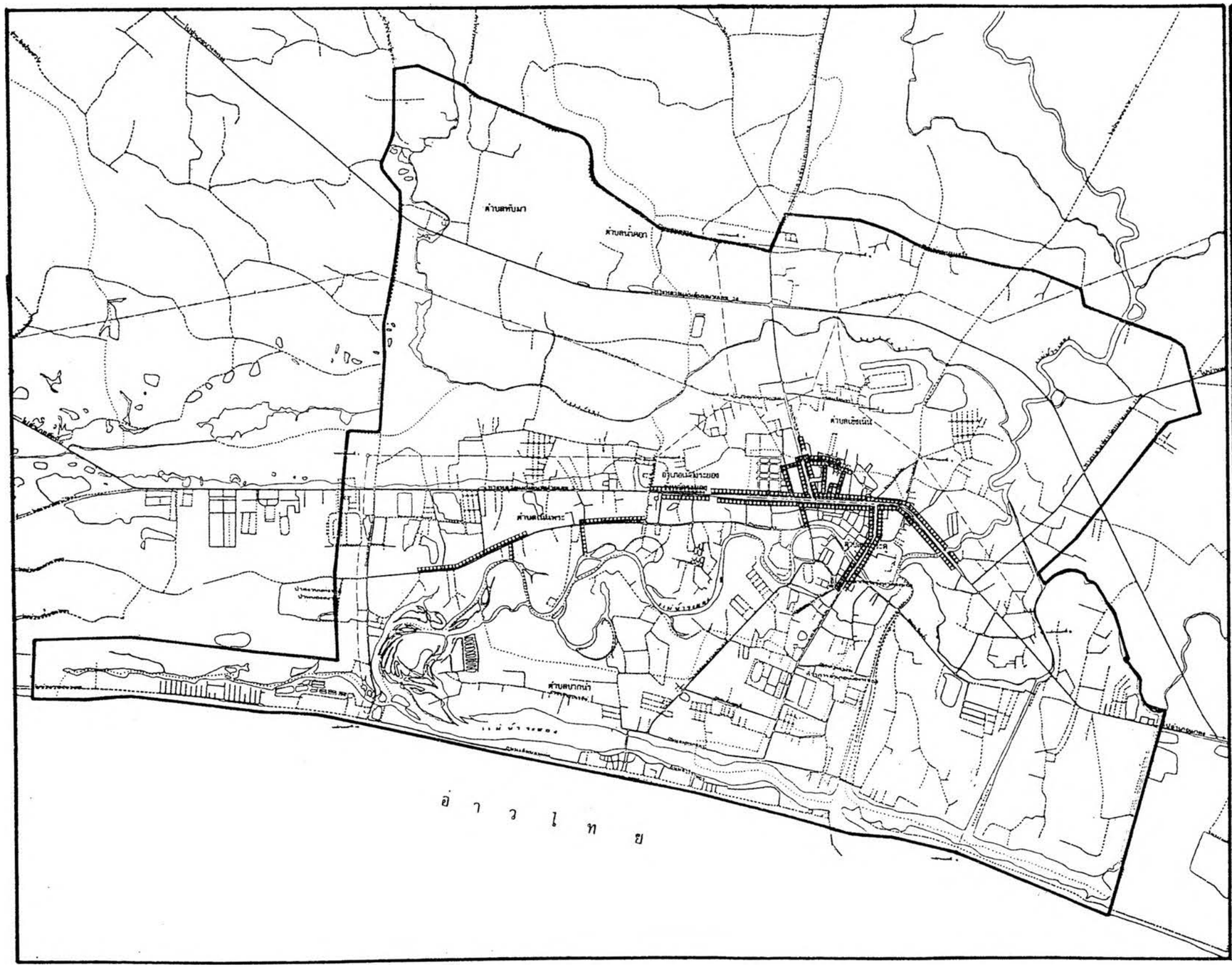
ตารางที่ 4.10 จำนวนเลขหมายแยกประเภท ชุมสายโทรศัพท์ระยอง ช่วงปี พ.ศ. 2528-2531

จำนวนเลขหมายแยกประเภท	ปี พ.ศ. 2528 - 2529	2531	การเปลี่ยนแปลง 2528 - 2531
ที่พักอาศัย	1,822	2,157	335
ธุรกิจการค้า,ร้านค้า	946	1,126	180
ราชการ	139	165	26
ทศท.	16	21	5
สาธารณะ	29	41	12
ทางไกลสาธารณะ	20	20	-
รวม	2,972	3,530	558

ที่มา : ที่ทำการชุมสายโทรศัพท์ระยอง

4.7.4 การระบายน้ำ

การระบายน้ำภายในชุมชนเมืองระยอง อยู่ในความรับผิดชอบของกองสาธารณสุข เทศบาลเมืองระยองในปัจจุบัน ระบบระบายน้ำเป็นระบบรวม คือ รับทั้งน้ำฝนและน้ำโสโครกในระบบเดียวกัน ท่อระบายน้ำทั่วไปเป็นท่อคอนกรีตเสริมเหล็กแบบกลม ซึ่งมีขนาดเส้นผ่าศูนย์กลาง ตั้งแต่ 0.40, 0.60 0.80 และ 1.00 เมตร และมีรางคอนกรีตเสริมเหล็กรูปตัวยูและวี (U และ V) ความกว้างของราง 0.30 และ 0.50 เมตร ตั้งอยู่บริเวณริมถนนเป็นส่วนใหญ่ โดยทั่วไปการระบายน้ำจะระบายไหลลงสู่ แม่น้ำระยอง และคลองระบายน้ำสลประทาน (พิจารณาแนวท่อระบายน้ำสายหลัก แผนที่ 4.12)แต่ปัจจุบันระบบระบายน้ำมีปัญหา เนื่องจากการเป็นระบบระบายน้ำที่ไม่สมบูรณ์แบบ และมีจำนวนท่อระบายน้ำไม่เพียงพอ บางพื้นที่เกิดปัญหา



การศึกษาผลในการปฏิบัติตามผังเมืองรวม

กรณีศึกษา : **ผังเมืองรวมเมืองระยอง**

แสดง :การระบายน้ำในเขตผังเมืองรวมเมืองระยอง

สัญลักษณ์

แนวเขตผังเมืองรวม

ท่อระบายน้ำ

ที่มา:กองสาธารณสุข เทศบาลเมืองระยอง . แผนที่ 4.12

มาตราส่วน

0 0.5 1.0 2.0 กม.

เหนือ

น้ำท่วมขัง (ดูแผนที่ 4.12) เนื่องจากการถมที่ดินเพื่อการก่อสร้าง โครงการในอนาคต จะมีการขยายท่อระบายน้ำและมีส่วนที่จะต้องดำเนินการสร้างรางระบายน้ำเพิ่มอีก 10 กว่าจุด

4.7.5 การรักษาความสะอาด

ปัจจุบันการรักษาความสะอาดในเขตชุมชนเมืองระยอง อยู่ในความรับผิดชอบของฝ่ายสาธารณสุขเทศบาลเมืองระยอง มีหน้าที่ทำการรักษาความสะอาดรวมทั้งการกำจัดขยะมูลฝอยและสิ่งปฏิกูลด้วย การให้บริการจะอยู่ในเขตเทศบาลเมืองระยอง สถานที่ทิ้งขยะมีอยู่ 1 แห่งตั้งอยู่ที่ตำบลปากน้ำ มีเนื้อที่ 75 ไร่ 2 งาน 14 ตารางวา ห่างจากชุมชนประมาณ 4 กิโลเมตร อุปกรณ์ที่ใช้ในการเก็บขยะ มีดังนี้คือ

1. รถบรรทุกขยะ 5 คัน มีขนาดความจุคันละ 18 ลูกบาศก์เมตร
2. รถเข็นขยะ 16 คัน มีขนาดความจุคันละ 8 ลูกบาศก์เมตร
3. ถังขยะขนาดความจุ 1 ลูกบาศก์เมตร จำนวน 1,500 ใบ

ในการปฏิบัติงานจะทำการเก็บขยะเริ่มตั้งแต่ 5.00-16.30 น. โดยทำการเก็บขยะจำนวน 15 เที่ยวต่อวัน มีปริมาณขยะเฉลี่ยวันละประมาณ 220 ลูกบาศก์เมตรต่อวัน การกำจัดขยะจะกำจัดโดยวิธีเผา

ในอนาคตการกำจัดขยะมูลฝอยและสิ่งปฏิกูลจะทำให้เกิดผลทางเศรษฐกิจในลักษณะของการนำมาหมักเป็นปุ๋ย โดยใช้บ่อหมักขนาด 15 ลูกบาศก์เมตร จำนวน 28 บ่อ และบ่อตากจำนวน 14 บ่อ

4.7.6 การแพทย์และบริการสาธารณสุข

เขตผังเมืองรวมระยอง มีสถานบริการสาธารณสุข 47 แห่ง เป็นหน่วยงานภาครัฐบาล 6 แห่ง ประกอบด้วย โรงพยาบาล 1 แห่ง สาธารณสุขอำเภอ 1 แห่ง สถานีอนามัย 4 แห่ง และคลินิกแพทย์เอกชน 41 แห่ง มีบุคลากรแพทย์ 35 คน (รวมทันตแพทย์) พยาบาล 137 คน ผู้ช่วยพยาบาล 64 คน ผดุงครรภ์ 3 คน และบุคลากรอื่นๆ 62 คน จำนวนเตียง 450

เตียง (มีเฉพาะโรงพยาบาลจังหวัด)

สัดส่วนการให้บริการ การแพทย์และสาธารณสุขในเขตผังเมืองรวม (ภาครัฐบาล) ต่อการบริการชุมชนเป็นดังนี้

แพทย์	:	ประชากร (35	: 48,260)	เท่ากับ	1	: 1,378.86	คน
เตียงคนไข้	:	ประชากร (450	: 48,260)	เท่ากับ	1	: 107.24	คน
พยาบาล	:	ประชากร (137	: 48,260)	เท่ากับ	1	: 352.26	คน

จากการที่ในเขตผังเมืองรวมมีสำนักงานแพทย์เอกชนตั้งอยู่มากมาย ประกอบกับประชากรในเขตชุมชนมีกำลังซื้อค่อนข้างสูง เนื่องจากมีการค้าพาณิชยกรรมมากทำให้สันนิษฐานได้ว่า บริการทางด้านสาธารณสุขของชุมชนน่าจะเพียงพอต่อกลุ่มประชากร ในพื้นที่ชุมชนเมืองนี้

4.7.7 สถานีตำรวจ

การให้บริการของสถานีตำรวจที่ครอบคลุมพื้นที่ชุมชนในเขตผังเมืองรวมเมืองระยอง คือ สถานีตำรวจภูธรอำเภอเมือง ซึ่งมีกองกำกับการตำรวจภูธรจังหวัดอยู่ในบริเวณนี้ด้วย โดยตั้งอยู่บนถนนตากสินมหาราชใกล้กับศาลากลางจังหวัด นอกจากนี้ยังมีตู้ยามของตำรวจในบริเวณที่สำคัญซึ่ง เช่น หอนาฬิกากลางเมืองระยอง ตลาดสด ฯลฯ ซึ่งทำหน้าที่รักษาความปลอดภัยและบริการประชาชน

4.7.8 การไปรษณีย์โทรเลข

ในเขตชุมชนเมืองระยอง มีที่ทำการไปรษณีย์โทรเลข 1 แห่ง ตั้งอยู่บนถนนสุขุมวิท อ.เมือง จังหวัดระยองทำหน้าที่ให้บริการทางด้านการสื่อสาร ไปรษณีย์ โทรเลข การบริการทางด้านการเงิน สามารถติดต่อได้ทั่วประเทศ นอกจากนี้ยังเป็นที่ตั้งของชุมสายเทเล็กซ์ซึ่งมีความสำคัญต่อธุรกิจการค้า ไว้บริการประชาชนในเขตชุมชนและพื้นที่ใกล้เคียง

4.7.9 การบรรเทาสาธารณภัย

การป้องกันและบรรเทาสาธารณภัยในเขตชุมชนเมืองระยอง อยู่ในความรับผิดชอบของฝ่ายบรรเทาสาธารณภัยเทศบาลเมืองระยอง ตั้งอยู่บริเวณสำนักงานเทศบาลเมือง และมีสถานีดับเพลิง 1 แห่งตั้งอยู่ที่เดียวกัน แหล่งน้ำที่ใช้ในการดับเพลิงนำมาจากแม่น้ำระยอง แหล่งน้ำบริเวณทุ่งเกาะกลอย และน้ำประปา สำหรับอุปกรณ์ที่ใช้ในการดับเพลิงประกอบด้วย

1. รถยนต์ดับเพลิงประเภทมีถังน้ำติดตั้งมากับรถยนต์ ความจุ 2,000 ลิตร จำนวน 4 คัน
2. รถน้ำขนาดความจุ 12,000 ลิตร จำนวน 2 คัน และขนาด 15,000 ลิตร จำนวน 1 คัน
3. รถบรรทุกเครื่องสูบน้ำจำนวน 1 คัน
4. เครื่องดับเพลิง สารเคมี ติดตั้งในบริเวณชุมชน 250 เครื่อง
5. จำนวนอัตราเจ้าหน้าที่ปฏิบัติงานมี 37 คน

ในการปฏิบัติงานเมื่อเกิดเพลิงไหม้ จะมีเวรยามประจำที่สำนักงานเมื่อได้รับแจ้งเหตุแล้ว จะแจ้งให้เจ้าหน้าที่ทราบโดยการให้สัญญาน และรวบรวมเจ้าหน้าที่ออกปฏิบัติงานทันที ในกรณีที่เกิดเพลิงไหม้รายใหญ่ สามารถที่จะขอความช่วยเหลือจากสุขาภิบาลบ้านฉาง บ้านค่าย บ้านเพ มาบตาพุด เทศบาลตำบลทางเกวียน และของกองทัพเรือสัตหีบได้

4.7.10 การศึกษา (ดูตารางที่ 4.11)

ในเขตผังเมืองรวมเมืองระยอง มีสถาบันการศึกษาทั้งหมด 15 แห่ง ตั้งอยู่ในเขตเทศบาล 14 แห่ง นอกเขตเทศบาล 1 แห่ง แบ่งแยกระดับการศึกษา เป็น ระดับอนุบาล-ประถมศึกษา 12 แห่ง มัธยมศึกษา 2 แห่ง และระดับอาชีวศึกษา 1 แห่ง มีจำนวนนักเรียน รวม 13,018 คน ครู 603 คน ห้องเรียน 428 ห้อง มีประชากรในเขตผังเมืองรวม ร้อยละ 88.33 เป็นกลุ่มที่มีการศึกษาโดยร้อยละ 25.55 ของประชากรทั้งหมดกำลังอยู่ในวัยศึกษาร้อยละ

62.70 สำเร็จการศึกษาแล้ว และมีประชากรเพียงร้อยละ 11.67 เท่านั้นที่ไม่ได้รับการศึกษา[5]

ตารางที่ 4.11 ระดับการศึกษาของประชากรในเขตผังเมืองรวมระยอง พ.ศ. 2530

ระดับการศึกษา	เขตผังเมืองรวมระยอง			
	กำลังศึกษา		จบการศึกษา	
	จำนวน	%	จำนวน	%
อนุบาล	991	8.04	-	-
ประถมศึกษาปีที่ 1-6	6,182	50.14	19,683	64.97
มัธยมศึกษาปีที่ 1-3	2,317	18.79	3,816	12.60
มัธยมศึกษาปีที่ 4-6	1,121	9.09	2,064	6.81
อาชีวศึกษา (ปวช., ปวส)	1,311	10.63	2,666	8.80
วิทยาลัยครู (ปกศ., ปกศ.สูง)	-	-	319	1.05
มหาวิทยาลัย	364	2.95	1,534	5.06
อื่นๆ	44	0.36	164	0.54
ไม่ทราบ	-	-	52	0.17
รวม	12,330	100.00	30,298	100.00

ที่มา : รายงานวิจัย สำนักผังเมือง 2530

หมายเหตุ : ไม่มีการศึกษาจำนวน 5,632 คน (คิดเป็นร้อยละ 11.67 ของประชากรในเขตผังเมืองรวมฯ)

ในด้านมาตรฐานทางการศึกษานั้น โดยใช้มาตรฐานการศึกษาของกระทรวงศึกษาธิการเป็นเกณฑ์ในการพิจารณา จะปรากฏเป็นอัตราส่วนของนักเรียนต่อห้องเรียน และนักเรียนต่อครู

---

[5] กระทรวงมหาดไทย, สำนักผังเมือง, "รายงานวิจัยผังเมืองรวมเมืองระยอง" (กรุงเทพมหานคร : สำนักผังเมือง กระทรวงมหาดไทย, 2530), หน้า 30.

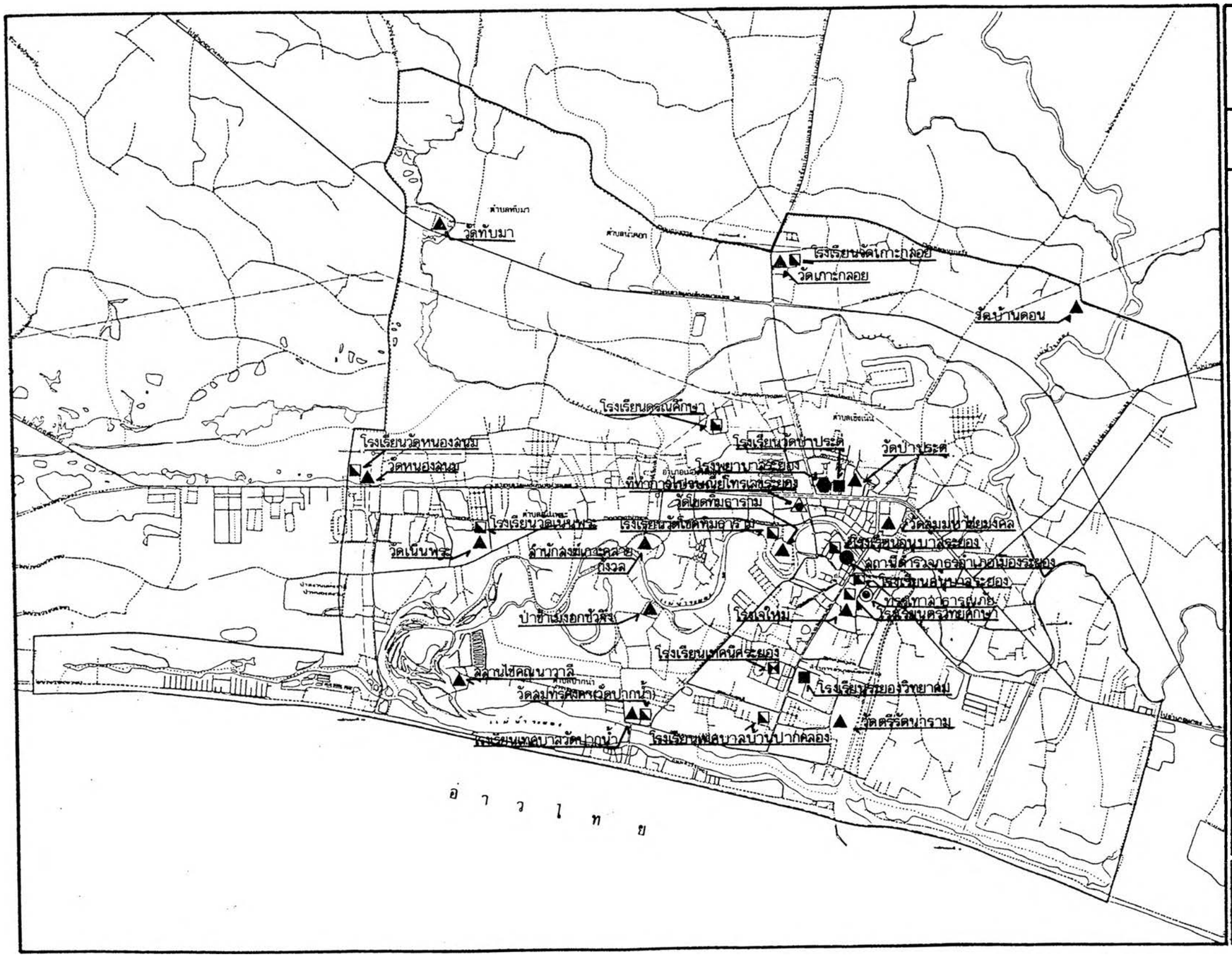
จำแนกตามระดับการศึกษาได้ตามตารางที่ 4.12 จากตารางที่ 4.12 จะพบว่าการบริการศึกษาโดยทั่วไปอยู่ในระดับต่ำถึงปานกลาง กล่าวคือ มีสัดส่วนการให้บริการต่ำกว่ามาตรฐานของกระทรวงศึกษาธิการเล็กน้อยมีการบริการการศึกษาระดับประถมศึกษาเท่านั้น ที่มีการให้บริการสูงกว่ามาตรฐานที่กำหนด

ตารางที่ 4.12 จำนวนและอัตราส่วนนักเรียน : ครู, นักเรียน : ห้องเรียน จำแนกตามระดับการศึกษาของสถานศึกษาในเขตผังเมืองรวมระยอง พ.ศ. 2530

ระดับการศึกษา	จำนวน			อัตราส่วน	
	นักเรียน	ครู	ห้องเรียน	ครู:นักเรียน	ห้องเรียน:นักเรียน
1.อนุบาล-ในเขตผังฯ	1,608	58	50	1 : 28	1 : 32
* มาตรฐาน				1 : 15	1 : 20
2.ประถมศึกษา-ในเขตผังฯ	5,308	235	159	1 : 23	1 : 33
* มาตรฐาน				1 : 25	1 : 40
3.มัธยมศึกษา-ในเขตผังฯ	2,912	139	63	1 : 21	1 : 46
ตอนต้น * มาตรฐาน				1 : 17	1 : 45
4.มัธยมศึกษา-ในเขตผังฯ	1,136	80	29	1 : 14	1 : 39
ตอนปลาย * มาตรฐาน				1 : 15	1 : 36
5.อาชีวศึกษา-ในเขตผังฯ	2,054	78	59	1 : 26	1 : 35
* มาตรฐาน				1 : 20	1 : 36

ที่มา : กองวิจัย สำนักผังเมือง

หมายเหตุ : * เป็น "มาตรฐาน" ของกระทรวงศึกษาธิการ



การศึกษาผลในการปฏิบัติตามผังเมืองรวม

กรณีศึกษา : **ผังเมืองรวมเมืองระยอง**

แสดง : ลาธารณูปการในเขตผังเมืองรวมเมืองระยอง.

สัญลักษณ์

- บรรเทาสาธารณภัย
- สถานีตำรวจ
- ไปรษณีย์โทรเลข
- ศาลหลักเมือง
- สถานศึกษา
  - โรงเรียนระดับประถม
  - โรงเรียนระดับมัธยม
  - วิทยาลัยอาชีวะ
- โรงพยาบาล

ที่มา : สำนักผังเมือง กระทรวงมหาดไทย. แผนที่ 4.13

มาตราส่วน

0 0.5 1.0 2.0 กม.

เหนือ

4.8 ลักษณะทางเศรษฐกิจ

4.8.1 การอุตสาหกรรม

ในเขตอำเภอเมือง มีจำนวนโรงงานอุตสาหกรรมสูงสุดเมื่อเปรียบเทียบรวมทั้งจังหวัดทั้งในด้านจำนวนโรงงานเงินลงทุนและคนงานประเภทอุตสาหกรรมที่มีมากได้แก่ อุตสาหกรรมการเกษตร การประมงและการก่อสร้าง ส่วนอุตสาหกรรมพลาสติกจะใช้เงินลงทุนสูงสุด

ในช่วงปี พ.ศ. 2520-2530 มีการเปลี่ยนแปลงจำนวนโรงงานอุตสาหกรรมในเขตอำเภอเมือง ซึ่งจะพิจารณาเป็น 2 ช่วงเวลาดังนี้คือ (ดูตารางที่ 4.13) ช่วงปี พ.ศ. 2520 - 2525 มีจำนวนโรงงานเพิ่มขึ้น 184 แห่ง ประเภทอุตสาหกรรมที่เพิ่มมากที่สุดคือ อุตสาหกรรมอาหาร เครื่องดื่ม และยาสูบซึ่งเพิ่มขึ้นจากปี พ.ศ. 2520 ถึง 106 แห่ง อุตสาหกรรมผลิตภัณฑ์โลหะ เครื่องมือเครื่องจักรและอุปกรณ์ เพิ่มขึ้น 29 แห่ง และโรงสีข้าวเพิ่มขึ้น 16 แห่ง อุตสาหกรรมประเภทอื่นนั้นยังไม่มีการเปลี่ยนแปลงมากนัก ช่วงปี พ.ศ.2525-2530 จำนวนโรงงานอุตสาหกรรมมีจำนวนเพิ่มขึ้นในอัตราที่ลดลง กล่าวคือ เพิ่มขึ้นจากปี พ.ศ. 2525 รวมทั้งหมด 30 แห่ง อุตสาหกรรมที่เพิ่มขึ้นมากคือ อุตสาหกรรมไม้และผลิตภัณฑ์ไม้ และรองลงมาคือ อุตสาหกรรมโรงสีข้าว ทั้งนี้เนื่องจาก อุตสาหกรรมบางประเภทได้เลิกกิจการไป โดยเฉพาะอุตสาหกรรมประเภทอาหาร เครื่องดื่มและยาสูบประกอบกับอุตสาหกรรมประเภทอื่นๆ ก็มีการเปลี่ยนแปลงไปไม่มากนัก นอกจากนี้แล้วเป็นผลของภาวะเศรษฐกิจในช่วงปี พ.ศ. 2528-2529 ที่ตกต่ำเป็นอย่างมากโดยผลกระทบจากเศรษฐกิจโลก ทำให้การลงทุนทางด้านอุตสาหกรรมในช่วงปี พ.ศ. 2525-2530 เกิดขึ้นไม่มากเท่าที่ควร

ในเขตผังเมืองรวมเมืองระยอง จะพิจารณาศึกษาช่วงปี พ.ศ. 2521-2530 (ดูตารางที่ 4.14) จากการศึกษาพบว่าในปี พ.ศ. 2521 ชุมชนเมืองระยอง มีโรงงานอุตสาหกรรมทั้งสิ้น 88 แห่ง แยกเป็นในเขตเทศบาล 44 แห่ง และนอกเขตเทศบาลแต่อยู่ในเขตผังเมืองรวมกระจายอยู่รอบเขตเทศบาลอีก 44 แห่ง อุตสาหกรรมที่อยู่ในเขตเทศบาล จะมีอุตสาหกรรมที่สำคัญคือ อุตสาหกรรมประมง เนื่องจากมีเขตเทศบาลติดกับทะเล ดังนั้นโรงงานส่วนใหญ่จะเป็นโรงงานผลิตผลทางการประมง ได้แก่ โรงงานทำน้ำปลา และอุตสาหกรรมต่อเรือขนาดย่อมที่เหลือเป็นอุตสาหกรรมรายย่อยตั้งขึ้นเพื่อสนองความต้องการของชุมชนได้แก่โรงน้ำแข็ง โรงกลึง อู่ซ่อมรถยนต์เป็นต้น ส่วนนอกเขตเทศบาลจะเป็นอุตสาหกรรมทางการเกษตร เมื่อพิจารณารวมทั้งชุมชนพบว่ากิจการอุตสาหกรรมทั้งหมดยังเป็นขนาดเล็ก ผลิตผลที่ได้สนองตลาดภาย

ในจังหวัดและจังหวัดใกล้เคียง ในปี พ.ศ.2530 อุตสาหกรรมในเขตผังเมืองรวมมีจำนวนทั้งหมด 141 แห่ง โดยแบ่งเป็นอุตสาหกรรมการผลิต 103 แห่ง อุตสาหกรรมบริการ 38 แห่ง มีจำนวนคนงานทั้งสิ้น 1,067 คน อุตสาหกรรมแต่ละประเภทส่วนใหญ่มีระยะเวลาดำเนินการตั้งแต่ 5 ปีขึ้นไป (ตารางที่ 4.14)

ตารางที่ 4.13 การเปลี่ยนแปลงจำนวนโรงงานอุตสาหกรรมในเขตอำเภอเมือง จังหวัดระยอง ปี พ.ศ. 2520-2525, 2525-2530

ประเภทอุตสาหกรรม	พ.ศ. 2520	พ.ศ. 2525	การเปลี่ยนแปลง 2520-2525	พ.ศ. 2530	การเปลี่ยนแปลง 2525-2530
1.อาหาร,เครื่องดื่มและยาสูบ	102	208	+ 106	194	-14
2.เครื่องแต่งกายสิ่งทอ เครื่องประดับและเครื่องหนัง	-	-	-	-	-
3.ไม้และผลิตภัณฑ์ไม้	14	23	+ 9	35	+12
4.กระดาษและผลิตภัณฑ์กระดาษ	-	-	-	-	-
5.ส่วนประกอบทางเคมีปิโตรเลียม ยางและพลาสติก	1	9	+ 8	12	+ 3
6.อโลหะผลิตภัณฑ์แร่อโลหะและวัสดุก่อสร้าง	5	10	+ 5	11	+ 1
7.โลหะขั้นพื้นฐาน	-	1	+ 1	1	-
8.ผลิตภัณฑ์โลหะ,เครื่องมือเครื่องจักรและอุปกรณ์	8	37	+29	44	+ 7
9.โรงสีข้าว	23	39	+16	50	+11
10.อื่นๆ	-	10	+10	20	+10
รวม	153	337	+184	367	+30

ที่มา : สำนักงานอุตสาหกรรมจังหวัดระยอง

อุตสาหกรรมส่วนใหญ่เป็นอุตสาหกรรมแปรรูป ผลิตผลทางการเกษตร กระจายอยู่ทั่วไปตามแหล่งวัตถุดิบไปก่อสร้างนอกเขตวางผังเมืองรวม จากระยะเวลาตั้งแต่ปี พ.ศ. 2521-2530 มีการเปลี่ยนแปลงจำนวนโรงงาน และประเภทอุตสาหกรรมในเขตผังเมืองรวมเมืองระยองไม่มากนัก เนื่องจากเป็นบริเวณที่มีการใช้ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย และการพาณิชยกรรมมาก รวมทั้งเป็นเขตที่ชุมชนเมืองจะขยายต่อเนื่องออกมาในอนาคตและ กฎกระทรวงผังเมืองรวมเมืองระยองได้มีการควบคุมและจำกัดการใช้ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมไว้อย่างเป็นสัดส่วน ซึ่งจะอยู่ไกลจากย่านชุมชน อุตสาหกรรมใหม่ที่เกิดขึ้นจะอยู่นอกเขตผังเมืองรวมเป็นส่วนใหญ่ และอยู่บริเวณเขตนิคมอุตสาหกรรมหลักมาบตาพุด ซึ่งเตรียมพื้นที่และสาธารณูปโภคสาธารณูปการไว้พร้อมมากกว่า

ตารางที่ 4.14 แสดงประเภทอุตสาหกรรม และระยะเวลาดำเนินการในเขตผังเมืองรวมเมืองระยอง ปี พ.ศ. 2530

ประเภทอุตสาหกรรม	จำนวน(แห่ง)	คนงาน	ต่ำกว่า 5 ปี	5-10 ปี	10 ปีขึ้นไป
อุตสาหกรรมการผลิต	103	891	19	67	17
อุตสาหกรรมบริการ	38	176	8	21	9
รวม	141	1,067	27	88	26

ที่มา : สำนักผังเมือง

4.8.2 <u>การพาณิชยกรรมและการบริการ</u>

<u>ในเขตอำเภอเมือง</u> เป็นศูนย์รวมของการพาณิชยกรรมและการบริการของจังหวัดระยอง จากการศึกษาการเปลี่ยนแปลงของ โดยพิจารณาจากการจดทะเบียนนิติบุคคลในเขตอำเภอเมือง พบว่า ในช่วงปี พ.ศ. 2526-2530 (ดูตารางที่ 4.15) การจดทะเบียนนิติบุคคลประเภทห้างหุ้นส่วนจำกัดซึ่งปกติจะมีการจดทะเบียนกันมากหากแต่ในระยะเวลาดังกล่าวมี

การยกเลิกกิจการและโอนไปต่างจังหวัด ประกอบกับการจดทะเบียนก่อตั้งกิจการใหม่ หรือต่อใบอนุญาตซึ่งมีจำนวนที่ใกล้เคียงกัน ทำให้จำนวนของห้างหุ้นส่วนจำกัดในช่วงปีพ.ศ. 2526-2530 เพิ่มขึ้นไม่มากนัก แต่ในส่วนของบริษัทจำกัดนั้นจะมีการเพิ่มการจดทะเบียนก่อตั้งกิจการมากขึ้นโดยเฉพาะในปี พ.ศ.2530 ซึ่งเป็นผลมาจากโครงการพัฒนาพื้นที่ชายฝั่งทะเลตะวันออก กิจการต่างๆ ได้แก่ ธุรกิจบ้านจัดสรร ค้าวัสดุก่อสร้างอุปกรณ์ต่างๆ ตลอดจนกิจการ ประเภทการบริการ ร้านอาหาร คอฟฟี่ช็อป ไนท์คลับ ฯลฯ สำหรับประเภททะเบียนพาณิชย์ ซึ่งได้แก่ ร้านค้าย่อย หรือร้านขายของชำ ร้านอาหารทั่วๆ ไปจะมีจำนวนการจดทะเบียนสูงขึ้นมากใน ปี พ.ศ. 2527 เนื่องจากภาวะเศรษฐกิจของจังหวัดระยองอยู่ในเกณฑ์ดี ประกอบกับโครงการพัฒนาพื้นที่ชายฝั่งทะเลตะวันออก มีแนวโน้มว่ามีความเป็นไปได้มาก นับจากปี พ.ศ.2528-2530 มีการจดทะเบียนพาณิชย์ลดลงมาและอยู่ในระดับที่ไม่เพิ่มจากเดิมมากนัก

<u>ในเขตผังเมืองรวมเมืองระยอง</u> พิจารณาศึกษาในช่วงปี พ.ศ.2521-2530 จากการศึกษาพบว่าในปี พ.ศ. 2521 มีกิจการค้าและบริการในชุมชนทั้งหมด 626 แห่ง โดยอยู่ในเขตเทศบาล 563 แห่ง นอกเขตเทศบาลแต่อยู่ในเขตผังเมืองรวม 63 แห่ง กิจการค้าส่วนใหญ่จะเป็นการค้าปลีก รองลงมาคือกิจการค้าบริการทั้ง 2 ประเภทนี้รวมคิดเป็นร้อยละ 79.71 ของกิจการทั้งหมด (ตารางที่ 4.16) กิจการค้าของชุมชนเมืองระยองส่วนใหญ่อยู่ในเขตเทศบาลกระจายอยู่โดยรอบเทศบาล กิจการค้าส่วนมากเป็นกิจการขนาดเล็กจำกัดอยู่ในเขตชุมชน ในปี พ.ศ.2530 กิจการพาณิชยกรรมและการบริการได้ขยายตัวมากขึ้นส่วนใหญ่อยู่ในเขตเทศบาลและสองฝั่งของถนนสุขุมวิท จากการสำรวจของกองวิจัย สำนักผังเมือง พบว่ามีสถานธุรกิจการค้าทั้งหมด 1,182 แห่ง ส่วนใหญ่เป็นประเภทกิจการค้าปลีก ร้อยละ 50.17 เป็นกิจการค้าปลีกรองลงมาเป็นการบริการ ร้อยละ 38.41

การเปลี่ยนแปลงของกิจการค้าและบริการจากปี พ.ศ. 2521-2530 (ตารางที่ 4.16) พบว่าจำนวนกิจการที่มีการเปลี่ยนแปลงมากที่สุดในเขตผังเมืองรวม คือ การค้าปลีก มีจำนวนเพิ่มขึ้นจากเดิม 291 แห่ง คิดเป็นร้อยละ 96.36 รองลงมาคือ การบริการ มีจำนวนเพิ่มขึ้นจากเดิม 257 แห่ง คิดเป็นร้อยละ 130.46 ส่วนกิจการที่ลดลงคือ กิจการค้าส่งและบริการและกิจการ ค้าส่ง-ค้า ปลีก-บริการ และที่ลดจนไม่มีเลยในปี พ.ศ. 2530 คือ การผลิตและค้าปลีก

ตารางที่ 4.15 กิจการค้าส่ง ค้าปลีกและบริการในท้องที่จังหวัดระยอง (เฉพาะ อ.เมือง)
ปี พ.ศ. 2526-2530

ประเภท	ปี พ.ศ. 2526	2527	2528	2529	2530
รวมนิติบุคคล	219	240	305	286	327
บริษัทจำกัด	43	47	57	63	102
ห้างหุ้นส่วนจำกัด	168	185	241	217	232
ห้างหุ้นส่วนสามัญนิติบุคคล	8	8	7	6	7
ทะเบียนพาณิชย์	2,378	3,604	2,554	2,599	2,680

ที่มา : สำนักงานพาณิชย์ จังหวัดระยอง

ตารางที่ 4.16 เปรียบเทียบและศึกษาการเปลี่ยนแปลงจำนวนกิจกรรมแต่ละชนิดในเขตผังเมืองรวม พ.ศ. 2521 และ 2530

ชนิดกิจกรรม	สถานธุรกิจ พ.ศ. 2521		สถานธุรกิจ พ.ศ.2530		การเปลี่ยนแปลง 2521-2530	
	จำนวน(แห่ง)	ร้อยละ	จำนวน(แห่ง)	ร้อยละ	จำนวน (แห่ง)	ร้อยละ
1. ค้าส่ง	15	2.40	20	1.69	+5	33.33
2. ค้าปลีก	302	48.24	593	50.17	+291	96.36
3. ค้าบริการ	197	31.47	454	38.41	+257	130.46
4. ค้าปลีกและค้าส่ง	25	3.99	58	4.91	+33	132.00
5. ค้าปลีกและบริการ	38	6.07	51	4.31	+13	34.21
6. ค้าส่งและบริการ	6	0.96	4	0.34	-2	-33.33
7. ค้าส่ง-ค้าปลีก-บริการ	6	0.96	2	0.17	-4	-66.67
8. ผลิตและค้าปลีก	37	5.91	-	-	-37	-100.00
รวม	626	100.00	1.182	100.00	556	88

ที่มา : รายงานวิจัย เมืองระยอง พ.ศ. 2521 และ 2530

4.8.3 การเงินและการลงทุน

ในเขตผังเมืองรวมเมืองระยอง สถาบันการเงินและการลงทุนส่วนใหญ่จะอยู่ในเขตเทศบาลเมือง จากสภาพการเงินและการลงทุนที่กล่าวมาเบื้องต้น (การเงินและการลงทุนในบทที่ 3) จะเห็นได้ว่า ธุรกิจเกี่ยวกับการเงินและการลงทุนจะมีมากที่สุดในเขตอำเภอเมืองระยอง โดยในปี พ.ศ. 2530 มีประเภทธุรกิจเกี่ยวกับสถาบันการเงิน ได้แก่ ธนาคารพาณิชย์ 12 แห่ง ธุรกิจประกันภัย 15 แห่ง และบริษัทเงินทุนหลักทรัพย์เอกชนอีก 3 แห่ง รวมแล้วมีจำนวนเพิ่มขึ้นจาก ปี พ.ศ. 2526 จำนวน 9 แห่ง ซึ่งกิจการธุรกิจประกันภัยจะเพิ่มมากที่สุด (ตารางที่ 4.17)

จากการที่มีภาวะการเงินและการลงทุนในเขตผังเมืองรวมมาก แสดงให้เห็นว่า หน่วยงานสถาบันการเงินตลอดจนบริษัทต่างๆ ที่ได้เข้ามาลงทุนได้วิเคราะห์และศึกษาถึงความเป็นไปได้ของสถานะทางเศรษฐกิจในพื้นที่ด้านความเจริญของชุมชน และผลตอบแทนที่จะได้รับจากการลงทุนจึงเป็นเหตุผลที่ชี้ชัดถึงเศรษฐกิจในเขตผังเมืองรวมว่ามีความเจริญและมีความเหมาะสมต่อการลงทุน ทั้งนี้ยังคงสัมพันธ์ไปกับโครงการพัฒนาพื้นที่ชายฝั่งทะเลตะวันออกที่กำลังมีความคืบหน้ามากขึ้น

ตารางที่ 4.17 สถิติการประกอบธุรกิจการพาณิชย์ในผังเมืองรวม เมืองระยองปี พ.ศ. 2526 และ 2530

หน่วย : ราย

ประเภทธุรกิจ	พ.ศ. 2526	พ.ศ. 2530	เพิ่มขึ้น
1. ธนาคารพาณิชย์	10	12	2
2. ธุรกิจประกันภัย	9	15	6
3. สถาบันการเงินเอกชน	2	3	1
รวม	21	30	9

ที่มา : จากตารางที่ 3.36 (การเงินและการลงทุน)

4.8.4 ประชากรกับการจ้างงานในเขตผังเมืองรวมเมืองระยอง (ดูตารางที่ 4.18)

ในปี 2530 เขตผังเมืองรวมเมืองระยอง มีประชากรเป็นวัยแรงงาน (อายุเกิน 11 ปี) จำนวน 39,353 คน หรือร้อยละ 81.54 ของประชากรในเขตผังเมืองรวมและในวัยแรงงานมีผู้อยู่ในกำลังแรงงาน หรือผู้สามารถทำงานได้จำนวน 22,030 คน โดยในจำนวนผู้อยู่ในกำลังแรงงานนี้เป็นผู้มีงานทำทั้งสิ้น 18,814 คน หรือคิดเป็นร้อยละ 85.4 ของผู้อยู่ในกำลังแรงงาน จากตารางที่ 4.18 จะเห็นว่าในเขตผังเมืองรวมฯ มีผู้ว่างงานซึ่งไม่มีงานทำอยู่ไม่มากนัก คือ ร้อยละ 6.66 ของประชากรในเขตผังเมืองรวม ซึ่งถือว่าเป็นสภาวะปกติ

สำหรับ ผู้ไม่อยู่ในกำลังแรงงานซึ่งถือว่าเป็นผู้ที่ต้องเป็นภาระมีอยู่ร้อยละ 44.02 ของวัยแรงงานในเขตผังเมืองรวม โดยร้อยละ 41.65 เป็นนักเรียน ร้อยละ 26.75 ทำงานบ้าน ส่วนที่เหลือเป็นผู้ไม่สามารถทำงานได้ และผู้ทำงานโดยไม่ได้รับค่าตอบแทนอื่นๆ(ตารางที่ 4.19)

จากปี พ.ศ. 2521-2530 เมื่อพิจารณาประชากรในแต่ละปีจะเห็นได้ว่า ร้อยละของวัยแรงงานเพิ่มขึ้นจาก 72.67 มาเป็น 81.54 และผู้ไม่อยู่ในกำลังแรงงาน ได้ลดลงจากร้อยละ 53.44 มาเป็น 44.02 ในขณะที่ประชากรในเขตผังเมืองรวมเพิ่มขึ้น ขณะเดียวกันจำนวนผู้อยู่ในกำลังแรงงานก็ได้เพิ่มขึ้นจากเดิมร้อยละ 46.56 มาเป็น 55.58

สรุป จากข้อมูลดังกล่าวข้างต้นแสดงให้เห็นว่า จากปี พ.ศ.2521-2530 จำนวนประชากรกับภาวะการมีงานทำในเขตผังเมืองรวมฯไม่มีปัญหาทางด้านภาระของวัยแรงงานมากนัก เพราะในขณะที่ประชากรในเขตผังเมืองรวมฯได้เพิ่มขึ้นจากเดิมนั้นวัยแรงงานก็ได้เพิ่มจำนวนมากขึ้นและขณะเดียวกันจำนวนผู้มีงานทำก็ได้เพิ่มมากขึ้นด้วยเช่นกัน แม้ว่าจะมีการว่างงานคิดเป็นร้อยละ 6.66 ของประชากรในเขตผังเมืองรวมก็ยังถือว่าเป็นสภาวะปกติโดยทั่วไป

4.8.5 การประกอบอาชีพของผู้อยู่ในกำลังแรงงานในเขตผังเมืองรวมระยอง (ดูตารางที่ 4.20)

ในปี พ.ศ.2530 ผู้มีงานทำในเขตผังเมืองรวมฯ ส่วนใหญ่จะมีอาชีพกรรมกร

ตารางที่ 4.18 จำนวนประชากรและกำลังแรงงานในเขตผังเมืองรวมเมืองระยอง พ.ศ. 2521 และ 2530

หน่วย : คน

ปี พ.ศ.	ประชากรเขตผังเมืองรวม	%	วัยแรงงาน (อายุ 11 ปีขึ้นไป	%	ผู้ไม่อยู่ใน * กำลังแรงงาน	%	ผู้อยู่ใน ** กำลังแรงงาน	%	ผู้มีงานทำ	%	ผู้ว่างงาน	%
2521	35,300	100.00	25,653	72.67	13,711	53.44	11,942	46.56	11,942	100.00	-	-
2530	48,260	100.00	39,353	81.54	17,323	44.02	22,030	55.98	18,814	85.40	3,216	14.60
การเปลี่ยนแปลง พ.ศ. 2521-2530	12,960	-	13,700	-	3,612	-	10,088	-	6,872	-	3,216	-

ที่มา : สำนักผังเมือง

หมายเหตุ : * ผู้ไม่อยู่ในกำลังแรงงาน ได้แก่ แม่บ้าน (ทำงานบ้าน) นักเรียน ผู้ไม่สามารถทำงาน ทำงานโดยไม่มีค่าตอบแทนและอื่นๆ

** ผู้อยู่ในกำลังแรงงาน ได้แก่ ผู้มีงานทำ และผู้ว่างงาน

ตารางที่ 4.19 จำนวนผู้ที่ไม่อยู่ในกำลังแรงงาน จำแนกประเภทในเขตผังเมืองรวมเมืองระยอง พ.ศ. 2521 และ 2530

หน่วย : คน

ปี พ.ศ.	แม่บ้าน	%	นักเรียน	%	ผู้ไม่สามารถทำงาน	%	ทำงานโดยไม่ได้ค่าตอบแทน	%	อื่นๆ	%	รวม	%
2521	3,540	25.22	5,999	43.75	4,163	30.36	-	-	9	0.07	13,711	100.00
2530	4,634	26,75	7,216	41.66	1,801	10.40	3,659	21.12	13	7.5	17,323	100.00

ที่มา สำนักผังเมือง

ตารางที่ 4.20 จำนวนผู้อยู่ในกำลังแรงงาน แยกตามหมวดอาชีพเขตผังเมืองรวมเมืองระยอง ปี พ.ศ. 2531 และ 2530 หน่วย : คน

หมวดอาชีพ	จำนวนประชากร					
	น.ศ. 2521	ร้อยละ(%)	พ.ศ. 2530	ร้อยละ(%)	การเปลี่ยนแปลง พ.ศ.2521-2530	อัตราการเปลี่ยนแปลง ร้อยละ (%)
1. ผู้ปฏิบัติงานใช้วิชาชีพ	915	7.66	1,523	6.91	608	39.92
2. ผู้ปฏิบัติงานบริหาร	195	1.63	234	1.06	139	16.67
3. ผู้ปฏิบัติงานเสมียน	792	6.63	946	4.30	154	16.27
4. ผู้ปฏิบัติงานเกี่ยวกับการค้า	3,437	29.08	4,825	21.90	1,352	28.02
5. เกษตร-ประมง	2,048	17.15	1,862	8.45	-186	-9.99
6. อาชีพ แรงงานอุตสาหกรรม	1,436	12.03	1,067	4.85	-369	-25.70
7. อาชีพขนส่ง	284	2.38	1,003	4.55	719	71.68
8. อาชีพกรรมกร รับจ้าง	2,294	19.21	5,039	22.87	2,749	119.66
9. อาชีพบริการ	452	3.79	1,481	6.72	1,029	68.48
10. จำแนกเข้าประเภทไม่ได้(อื่นๆ)	53	0.44	834	3.79	781	93.65
11. ผู้ไม่มีงานทำ	-	-	3,216	14.60	3,216	-100.00
รวม	11,942	100.00	22,030	100.00	10,088	84.47

ที่มา : รายงานวิจัยสำนักผังเมือง (รายงานวิจัยเมืองระยอง พ.ศ. 2521, 2530)

รับจ้าง รองลงมาจะเป็นผู้ปฏิบัติงานเกี่ยวกับการค้า เกษตรและประมง โดยมีการประกอบอาชีพอยู่ร้อยละ 22.87 21.90 และ 8.45 ตามลำดับ การเปลี่ยนแปลงตั้งแต่ ปี พ.ศ.2521-2530 จะเห็นได้ว่าผู้มีงานทำในอาชีพกรรมกรรับจ้างและผู้ปฏิบัติงานเกี่ยวกับการค้า ยังคงมีจำนวนมากกว่าอาชีพอื่นเช่นเดิม ในขณะที่อาชีพขนส่งและอาชีพบริการ ได้มีจำนวนเพิ่มขึ้นจากเดิมถึงร้อยละ 69.48 และ 71.68 ตามลำดับ ส่วนอาชีพแรงงานอุตสาหกรรมได้ลดลงจาก ปี พ.ศ. 2521 คิดเป็นร้อยละ -25.70 ทั้งนี้เนื่องจากอุตสาหกรรมบางประเภทได้เลิกกิจการไป และอุตสาหกรรมที่เกิดขึ้นในภายหลังจะเกิดขึ้นนอกเขตผังเมืองรวมฯ (และที่นิคมอุตสาหกรรมมาบตาพุด) ส่วนอาชีพเกษตรและประมงลดลงร้อยละ -9.99 รวมทั้งได้เกิดภาวะผู้ไม่มีงานทำ คิดเป็นร้อยละ 14.6 ของผู้อยู่ในวัยกำลังแรงงานทั้งหมด

จากสภาวะการณ์ดังกล่าวแสดงให้เห็นว่าการประกอบอาชีพ ของผู้อยู่ในกำลังแรงงานมีแนวโน้มที่จะเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นมากโดยเฉพาะอย่างยิ่งในหมวดอาชีพกรรมกรรับจ้าง ผู้ปฏิบัติงานเกี่ยวกับ การค้า และการบริการ ทั้งนี้เนื่องจากสภาพชุมชนที่เปลี่ยนแปลงเข้าสู่ภาวะการเป็นเมืองมากขึ้นรวมทั้งการเป็นศูนย์กลางการค้าพาณิชยกรรม และการเกิดโครงการการลงทุนธุรกิจที่อยู่อาศัย การค้าพาณิชยกรรมเพิ่มมากขึ้น เพื่อรองรับความเจริญจากผลที่เกิดจากโครงการพัฒนาพื้นที่ชายฝั่งทะเลตะวันออก

4.8.6 <u>ราคาที่ดินในเขตผังเมืองรวมเมืองระยอง</u> (แผนที่ 4.21)

ราคาที่ดินโดยทั่วไปจะมีความสัมพันธ์กับสภาพภูมิประเทศหรือทำเลที่ตั้งรวมทั้งผลตอบแทนที่ได้รับจากการใช้ประโยชน์ที่ดินทางเศรษฐกิจ ดังนั้นบริเวณที่อยู่ใกล้ย่านการค้า บริเวณชุมชน ตลอดจนใกล้เส้นทางคมนาคมก็จะมีราคาที่ดินสูงกว่าที่ดินที่อยู่ห่างไกลออกไป นอกจากนี้ที่ดินบริเวณที่ได้รับบริการด้านสาธารณูปโภคสาธารณูปการ (เขตเทศบาล สุขาภิบาล) และโครงการพัฒนาต่างๆ ของรัฐ ก็จะมีผลให้ราคาที่ดินสูงกว่าบริเวณที่ไม่ได้รับบริการดังกล่าว

ในเขตผังเมืองรวมเมืองระยอง จากข้อมูลราคาที่ดินที่สำนักงานที่ดินจังหวัดระยอง ได้ประเมินเพื่อเก็บภาษีและค่าธรรมเนียม ในปี พ.ศ. 2528-2530 (ดูแผนที่ 4.14)ประกอบตารางที่ 4.21)พบว่าที่ดินบริเวณสองฟากของถนนสุขุมวิทตอนกลางชุมชน จะมีราคาที่ดินต่อไร่

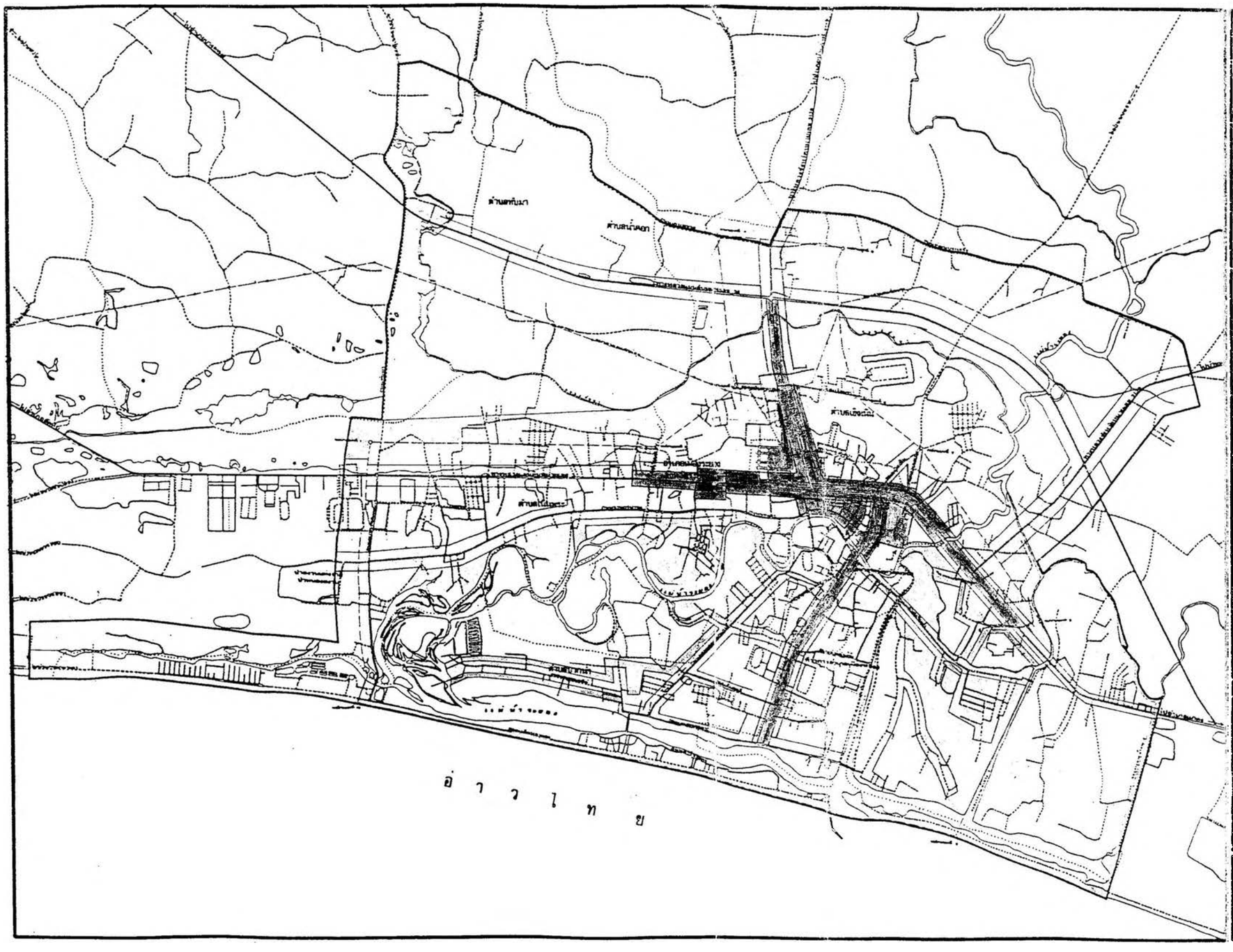
สูงสุด คือตั้งแต่ 3 ล้านบาทขึ้นไป รองลงมาคือ บริเวณที่อยู่ถัดจากศูนย์กลางออกมาต่อเนื่องกับราคาที่ดินบริเวณแรก ซึ่งได้แก่ บริเวณถนนสุขุมวิท ถนนจันทอุดม (1,300,000 - 3,000,000 บาท) และถนนตากสินมหาราช (700,000 - 900,000 บาท) ทางด้านบริเวณที่ดินริมทะเลจะมีราคาที่ดิน 500,000 - 700,000 บาท

ต่อมาในปี พ.ศ. 2531 ทางสำนักงานที่ดินจังหวัดระยองได้ปรับราคาที่ดินสำหรับประเมินในการเสียภาษีและค่าธรรมเนียมใหม่ เพื่อให้สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงของราคาที่ดินตามท้องตลาดที่เพิ่มสูงขึ้น จากผลกระทบของโครงการพัฒนาพื้นที่ชายฝั่งทะเลตะวันออก จากตารางที่ จะเห็นได้ว่าราคาที่ดินในเขตเทศบาลเมือง มีราคาเพิ่มขึ้นเฉลี่ยเกือบ 4 เท่าตัว แสดงให้เห็นว่า ราคาที่ดินบริเวณชุมชนเมืองระยอง มีราคาเพิ่มสูงขึ้นมากเนื่องจากในช่วงเวลา 3 ปีที่ผ่านมา (พ.ศ. 2528-2530) ความต้องการในการซื้อขายที่ดิน ในเขตชุมชนเมืองระยอง (โดยเฉพาะในเขตเทศบาล) มีจำนวนที่สูงมาก อย่างไม่เคยมีปรากฏมาก่อน อันเนื่องมาจากผลกระทบของโครงการพัฒนาพื้นที่ชายฝั่งทะเลตะวันออก

ตารางที่ 4.21 ราคาที่ดินในเขตอำเภอเมืองระยอง (ราคาประเมินที่ดินเพื่อใช้เก็บค่าธรรมเนียมและภาษี)

เขตที่ตั้งที่ดิน	ราคาที่ดินต่อไร่ (บาท) (สูงสุด/ต่ำสุด)	
	พ.ศ. 2528 - 2530	พ.ศ. 2531 - 2534
1. เขตเทศบาลเมืองระยอง	3,200,000/30,000	9,800,000/120,000
2. เขตสุขาภิบาลบ้านเพ	600,000/1,000	800,000/ 15,000
3. เขตสุขาภิบาลมาบตาพุด	500,000/25,000	1,000,000/20,000
4. ที่ดินติดชายทะเลรัศมี 100 เมตร	500,000/20,000	1,000,000/200,000
5. นอกเขตเทศบาลและสุขาภิบาล	600,000/7,000	800,000/10,000

ที่มา : สำนักงานที่ดิน จังหวัดระยอง



การศึกษาผลในการปฏิบัติตามผังเมืองรวม

รณีศึกษา : **ผังเมืองรวมเมืองระยอง**

สดง : ราคาที่ดิน

ญลักษณ์

หน่วยที่ 1	10,000	–	50,000
หน่วยที่ 2	50,000	–	100,000
หน่วยที่ 3	100,000	–	300,000
หน่วยที่ 4	300,000	–	500,000
หน่วยที่ 5	500,000	–	700,000
หน่วยที่ 6	700,000	–	900,000
หน่วยที่ 7	900,000	–	1,300,000
หน่วยที่ 8	1,300,000	–	1,700,000
หน่วยที่ 9	2,000,000	–	3,000,000
หน่วยที่ 10	3,000,000	บาทขึ้นไป.	

ที่มา : สำนักงานที่ดิน จังหวัดระยอง.

แผนที่ 4.14

มาตราส่วน

0 0.5 1.0 2.0 กม.

เหนือ

4.8.7 การคลังท้องถิ่นเทศบาลเมืองระยอง

การคลังท้องถิ่นของเทศบาลเมืองระยอง จะศึกษาช่วงปี พ.ศ. 2526-2530 เพื่อทราบถึงที่มาของรายรับและรายจ่ายของเทศบาล ซึ่งเป็นแนวทางหนึ่งที่ชี้ให้เห็นถึงสภาพทางเศรษฐกิจของชุมชนและสถานะการคลังของเทศบาล

จากการพิจารณารายรับ ดังแสดงในตารางที่ 4.22 จะเห็นว่า หมวดรายรับบางประเภทเพิ่มขึ้นเป็นอย่างมากในรอบ 5 ปีที่ผ่านมา โดยเฉพาะหมวดรายได้จากสาธารณูปโภคและเทศพาณิชย์ เพิ่มขึ้นจากเดิม(พ.ศ.2526-2530)มากถึงร้อยละ 89.092 (ดูตารางที่ 4.23) และในหมวดภาษีอากรซึ่งเป็นรายได้หลักของเทศบาล (เนื่องจากมีสัดส่วนมากที่สุด) ก็เพิ่มสูงขึ้นในทุกๆ ปี โดยเพิ่มขึ้นจากเดิม (พ.ศ. 2526-2530) ร้อยละ 27.71

จากที่กล่าวมาข้างต้นแสดงให้เห็นถึงสภาพทางเศรษฐกิจของชุมชน ที่มีอัตราการเจริญเติบโตสูงขึ้นโดยพิจารณาได้จากผลกระทบที่มีต่อรายได้ของเทศบาลโดยเฉพาะหมวดเทศพาณิชย์ และหมวดภาษีอากร ที่เพิ่มสูงขึ้น นอกจากนี้ในปี พ.ศ. 2530 เทศบาลมีสัดส่วนหมวดเงินอุดหนุนจากรัฐบาลมากที่สุดเป็นร้อยละ 38.44 ของทุกหมวด เป็นผลทำให้อัตราเพิ่มของรายได้ในหมวดนี้จากปี พ.ศ. 2526-2530 เพิ่มขึ้นถึงร้อยละ 85.64 ทั้งนี้เนื่องจากเทศบาลมีความจำเป็นที่จะต้องนำเงินส่วนนี้ไปใช้ในกิจการเทศบาลเพิ่มขึ้น

จากการพิจารณารายจ่าย ดังแสดงในตารางที่ 4.24 และ 4.25 รายจ่ายของเทศบาลตั้งแต่ ปี พ.ศ. 2526-2530 มีรายจ่ายที่ค่อนข้างคงที่หากแต่สัดส่วนและมูลค่า ของหมวดรายจ่ายแต่ละประเภทได้เปลี่ยนแปลงไปบ้าง ซึ่งได้แก่หมวดเงินเดือน ค่าจ้างประจำ ค่าจ้างชั่วคราว และค่าตอบแทน และหมวดค่าที่ดินและสิ่งก่อสร้างได้มีมูลค่าลดลงจากเดิม ในปี พ.ศ. 2530 จะเห็นว่ามีรายจ่ายเพิ่มขึ้นสูงมาก โดยเพิ่มขึ้นจาก พ.ศ. 2529 ถึงร้อยละ 42.042 โดยเฉพาะหมวดรายจ่ายพิเศษ เป็นหมวดที่มีอัตราเพิ่มสูงที่สุดถึงเกือบสามเท่าตัว หรือร้อยละ 264.223 ทั้งนี้เพราะได้มีการใช้จ่ายในกิจการต่างๆมากขึ้น เช่น การสร้างสะพาน การปรับปรุง

ตารางที่ 4.22 แสดง รายรับ ของเทศบาลเมืองระยอง ช่วงปี พ.ศ. 2526-2530

หน่วย : บาท

ประเภทรายรับ	พ.ศ. 2526		พ.ศ. 2527		พ.ศ. 2528		พ.ศ. 2529		พ.ศ. 2530	
	มูลค่า	%	มูลค่า	%	มูลค่า	%	มูลค่า	%	มูลค่า	%
1.ภาษีอากร	11,726,923.48	40.90	11,578,040.59	37.58	12,684,708.01	43.29	14,250,629.25	47.03	14,976,506.36	37.25
2.ค่าธรรมเนียม ค่าปรับ ใบอนุญาต	1,079,512.10	3.76	1,209,950.69	3.39	1,035,503.17	3.54	1,416,601.50	4.60	1,234,805.51	3.07
3.รายได้จากทรัพย์สิน	2,340,051.36	8.16	2,150,869.77	6.98	2,063,798.60	7.04	2,054,362.89	6.78	2,139,964.89	5.32
4.รายได้จากสาธารณูปโภค และเทศพาณิชย์	468,395.81	1.63	406,682.19	1.64	454,906.05	1.89	764,684.72	2.42	885,699.45	2.20
5.รายได้เบ็ดเตล็ด	2,362,862.17	8.24	2,269,404.11	7.37	1,529,491.30	5.22	2,554,397.62	8.43	1,612,631.35	4.01
6.เงินอุดหนุนจากรัฐบาล	8,326,274.55	29.04	7,671,887.60	24.90	6,878,801.45	23.48	8,109,047.41	26.76	15,457,171.03	38.44
7.รายรับอื่นๆ	2,370,500.00	8.27	5,421,177.00	17.60	4,553,323.00	15.54	1,151,652.00	3.80	3,903,632.61	9.71
รวม	28,674,519.47	100	30,808.011.95	100	29,300,533.58	100	30,301,375.39	100	40,210,411.20	100

ที่มา : 1. กองคลังท้องถิ่น เทศบาลเมืองระยอง

2. สำนักผังเมือง

ตารางที่ 4.23 แสดงสัดส่วน และอัตราเพิ่มของรายรับ (%) ประเภทต่างๆ พ.ศ. 2526-2530

ประเภท	สัดส่วน (%)					อัตราเพิ่ม(%)				
	2526	2527	2528	2529	2530	2527	2528	2529	2530	การเปลี่ยนแปลง 2526-2530
1. ภาษีอากร	40.90	37.58	43.29	47.03	37.25	- 1.27	9.56	12.34	5.09	27.71
2.ค่าธรรมเนียม ค่าปรับ ใบอนุญาต	3.76	3.93	3.54	4.68	3.07	12.08	- 14.42	36.80	- 12.83	14.38
3.รายได้จากทรัพย์สิน	8.16	6.98	7.04	6.78	5.32	- 8.08	- 4.05	- 0.45	4.17	- 8.55
4.รายได้จากสาธารณูปโภค และเทศพาณิชย์	1.63	1.64	1.89	2.42	2.20	- 13.17	11.86	68.10	15.83	89.09
5.รายได้เบ็ดเตล็ด	8.24	7.37	5.22	8.43	4.01	- 3.95	- 32.60	67.01	-36.87	-31.75
6.เงินอุดหนุนจากรัฐบาล	29.04	24.90	23.48	27.76	38.44	- 7.86	- 10.34	17.88	90.62	85.64
7.รายรับอื่นๆ	8.20	17.60	15.54	3.80	9.71	128.69	- 16.01	-74.71	238.96	64.67
รวม	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	7.44	- 4.89	3.42	32.70	40.23

ที่มา : จากตารางที่ 4.22 แสดงรายรับ เทศบาลเมืองระยอง

ตารางที่ 4.24 แสดงรายจ่าย ของเทศบาลเมืองระยอง ช่วงปี พ.ศ. 2526-2530

ประเภทรายจ่าย	พ.ศ. 2526		พ.ศ. 2527		พ.ศ. 2528		พ.ศ. 2529		พ.ศ. 2530	
	มูลค่า	%	มูลค่า	%	มูลค่า	%	มูลค่า	%	มูลค่า	%
1.ค่าชำระหนี้เงินกู้และดอกเบี้ยตามข้อผูกพันและเงินสำรองจ่าย	981,387.24	3.81	894,174.09	3.19	889,448.29	3.53	1,182,000.09	4.78	1,019,345.59	2.90
2.เงินเดือน ค่าจ้างประจำ ค่าจ้างชั่วคราว และค่าตอบแทน	10,706,537.96	41.59	7,615,684.34	27.15	8,040,446.37	31.93	8,766,242.96	35.43	8,316,192.21	23.66
3.ค่าใช้สอย วัสดุครุภัณฑ์	4,082,603.43	15.86	4,178,501.25	14.90	4,339,882.33	17.24	4,983,506.25	20.14	5,731,787.67	16.31
4.ค่าที่ดินและสิ่งก่อสร้าง	4,094,692.00	15.91	4,616,242.00	12.89	1,316,300.00	5.23	1,320,485.00	5.34	2,068,980.90	5.89
5.เงินอุดหนุนและอื่นๆ	83,397.91	0.33	173,590.00	0.62	247,368.00	0.98	615,013.15	2.48	113,543.56	0.32
6.หมวดสาธารณูปโภค	1,192,278.79	4.63	961,788.56	3.43	1,013,403.58	4.02	1,160,297.97	4.69	1,137,113.28	3.24
7.หมวดรายจ่ายพิเศษ	4,600,801.77	17.87	10,608,842.58	37.82	9,334,502.10	37.07	6,714,493.41	27.14	16,757,200.64	47.68
รวม	25,741,699.00	100	28,048,822.82	100	25,181,350.87	100	24,742,038.83	100	35,144,163.85	100

ที่มา : 1. กองคลังท้องถิ่น เทศบาลเมืองระยอง

2. สำนักผังเมือง

ตารางที่ 4.25 แสดงสัดส่วนและอัตราเพิ่มของรายจ่าย (%) ประเภทต่างๆ พ.ศ.2526-2530

ประเภท	สัดส่วน (%)					อัตราเพิ่ม(%)				
	2526	2527	2528	2529	2530	2527	2528	2529	2530	การเปลี่ยนแปลง 2526-2530
1.ค่าชำระหนี้เงินกู้และดอกเบี้ยตามข้อผูกพันและเงินสำรองจ่าย	3.81	3.19	3.53	4.78	2.90	- 8.89	- 0.53	32.89	-13.76	3.87
2.เงินเดือน ค่าจ้างประจำ ค่าจ้างชั่วคราว และค่าตอบแทน	41.59	27.15	31.93	35.43	23.66	- 28.87	5.58	9.03	5.13	- 22.33
3.ค่าใช้สอย วัสดุ ครุภัณฑ์	15.86	14.90	17.24	20.14	16.31	2.35	3.86	14.83	15.01	40.09
4.ค่าที่ดินและสิ่งก่อสร้าง	15.91	12.89	5.23	5.34	5.89	- 11.68	- 63.60	0.32	56.68	- 49.47
5.เงินอุดหนุนและอื่นๆ	0.33	0.62	0.98	2.48	0.32	108.15	42.50	148.62	- 81.54	36.15
6.หมวดสาธารณูปโภค	4.63	3.43	4.02	4.69	3.24	- 19.33	5.37	14.49	- 2.00	- 4.63
7.หมวดรายจ่ายพิเศษ	17.87	37.82	37.07	27.14	47.68	130.59	-12.01	-28.07	149.57	264.22
รวม	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	8.96	-10.22	- 1.75	42.04	36.53

ที่มา : จากตารางที่ 4.24 แสดงรายจ่าย เทศบาลเมืองระยอง

ตารางที่ 4.26 แสดงงบดุลของเทศบาลเมืองระยอง ปีงบประมาณ พ.ศ. 2526 - พ.ศ. 2530

รายรับ-รายจ่าย	พ.ศ. 2526	พ.ศ. 2527	พ.ศ. 2528	พ.ศ. 2529	พ.ศ. 2530
รายรับจริง	28,674,519.47	30,808,011.95	29,300,533.58	30,301,375.39	40,210,411.20
รายจ่ายจริง	25,741,699.10	28,048,822.82	25,181,350.87	24,742,038.83	35,144,163.85
รายรับมากกว่ารายจ่าย	2,932,820.37	2,759,189.13	4,119,182.71	5,559,336.56	5,066,247.35

ที่มา : กองคลัง สำนักงานเทศบาลเมืองระยอง

ระแบบระบายน้ำ สวนสาธารณะ เป็นต้น ในขณะที่หมวดอื่นๆ ใน พ.ศ. 2530 ไม่เปลี่ยนแปลงมากนัก

สถานะการคลังของเทศบาลเมืองระยองจากตารางที่ 4.26 จะเห็นว่าตั้งแต่ปี พ.ศ. 2526-2530 สถานะการคลังของเทศบาลเกินดุลมาตลอด คือ มีรายรับจริงสูงกว่ารายจ่ายจริงทุกปี และมีแนวโน้มที่จะมียอดเกินดุลเพิ่มมากขึ้น ปีที่มียอดเกินดุลสูงที่สุดคือ ปี พ.ศ.2529 คิดเป็นจำนวนเงิน 5,559,336.56 บาท

เมื่อประมวลผล จากตารางที่ 4.26 ประกอบกับรายรับและรายจ่ายของเทศบาลแล้วถือว่าสถานะการคลังของเทศบาลเมืองระยองมีเสถียรภาพ

4.9 สภาพทางสังคม

4.9.1 โครงสร้างทางสังคม

โครงสร้างทางสังคมในเขตผังเมืองรวมเมืองระยอง ประชากรร้อยละ 99.27 มีเชื้อชาติไทย นอกนั้นเป็นชาวจีน ทางด้านประเภทและขนาดครอบครัวนั้น จากรายงานวิจัยเมืองระยอง 2530 กองวิจัย สำนักผังเมือง ได้สำรวจพบว่า มีประชากรรวมทั้งสิ้น 58,260 คน จำนวนครอบครัว 9,956 ครอบครัว ร้อยละ 61.71 เป็นครอบครัวเดี่ยวและร้อยละ 38.29 เป็นครอบครัวขยายโดยมีขนาดครอบครัวเฉลี่ย 4.2 คน/ครอบครัวในครอบครัวเดี่ยว และ 5.9 คน/ครอบครัวในครอบครัวขยาย เมื่อเปรียบเทียบกับ ปี พ.ศ.2521 พบว่าครอบครัวส่วนใหญ่เป็นครอบครัวเดี่ยว และมีขนาดครอบครัวเฉลี่ย 5.81 คน/ครอบครัว ในครอบครัวเดี่ยว และ 6.12 คนต่อครอบครัวในครอบครัวขยาย ซึ่งพบว่ามีขนาดลดลงในปัจจุบัน

สรุปการเปลี่ยนแปลงประเภทและขนาดครอบครัวในเขตผังเมืองในช่วงระยะเวลา 10 ปี มีแนวโน้มที่จะเปลี่ยนแปลงเป็นครอบครัวเดี่ยวมากขึ้น ซึ่งชี้ให้เห็นว่าชุมชนในเขตผังเมืองรวมฯ มีความเป็นเมืองมากขึ้น

4.9.2 การศาสนา

ในเขตผังเมืองรวมเมืองระยอง ประชากรส่วนใหญ่นับถือศาสนาพุทธ มีจำนวนร้อยละ 93.57 นับถือศาสนาคริสต์และนับถือศาสนาอิสลาม ร้อยละ 5.04 และ 1.39 ตามลำดับ มีศาสนสถานทั้งสิ้น 22 แห่ง เป็นวัดในพุทธศาสนา 12 แห่ง ศาลเจ้าจีน 3 แห่ง โรงเจ 2 แห่ง สุเหร่า-มัสยิด 2 แห่ง วัดคาทอลิก 1 แห่งและมูลนิธิอีก 2 แห่ง

4.9.3 สถานที่พักผ่อนหย่อนใจ/สวนสาธารณะ

สถานที่พักผ่อนหย่อนใจนั้นเป็นในลักษณะของสวนสาธารณะและสวนพักผ่อน ซึ่งได้แก่

- สวนศรีเมือง ตั้งอยู่ติดกับถนนศรีเมือง ต.ท่าประดู่ ปัจจุบันได้ปรับปรุงให้เป็นสวนสุขภาพ สวนป่าสมุนไพร สวนสัตว์ และสนามเด็กเล่น มีพื้นที่ทั้งหมดประมาณ 53 ไร่
- สวนริมน้ำ บนถนนริมน้ำ ต.ท่าประดู่มีพื้นที่ประมาณ 2 ไร่
- แหลมเจริญ ต.ปากน้ำ มีพื้นที่ประมาณ 7 ไร่
- เจดีย์กลางน้ำ ถนนพระสมุทรเจดีย์ ต.ปากน้ำ มีพื้นที่ประมาณ 20 ไร่

นอกจากนี้ยังมีโรงภาพยนตร์ อีก 3 แห่ง คือ โรงภาพยนตร์เทศบันเทิง โรงภาพยนตร์ระยองรามา ทั้ง 2 แห่งตั้งอยู่ริมถนนสุขุมวิท และโรงภาพยนตร์เมืองทองเธียรเตอร์อยู่ในบริเวณศูนย์การค้าระยอง

4.10 ลักษณะโครงสร้างทางประชากร

เนื่องจากเขตผังเมืองรวมเมืองระยองครอบคลุมเขตเทศบาลทั้งหมด และมีบางส่วนอยู่ในพื้นที่อำเภอเมืองดังนั้นการพิจารณาศึกษาลักษณะและโครงสร้างของประชากรจึงศึกษาครอบคลุมทั้งในเขตอำเภอเมืองและในเขตเทศบาลเมือง

4.10.1 จำนวนประชากรปัจจุบัน (ตารางที่ 4.27)

จากการสำรวจเมื่อ ปี พ.ศ. 2530 มีประชากรในเขตอำเภอเมือง จำนวน 95,766 คน คิดเป็นร้อยละ 21.98 ของประชากรทั้งจังหวัด และในเขตเทศบาลเมืองจำนวน 43,344 คน คิดเป็นร้อยละ 31.16 ที่เหลืออยู่นอกเขตเทศบาล

เขตผังเมืองรวมซึ่งมีขอบเขตเนื้อที่ประมาณ 41.6 ตารางกิโลเมตร มีประชากรที่ได้จากการสำรวจช่วงเดือนเมษายน-พฤษภาคม 2530 จำนวน 48,260 คน คิดเป็นความหนาแน่นประชากรโดยเฉลี่ยประมาณ 1160.10 คนต่อตารางกิโลเมตร[6]

4.10.2 โครงสร้างอายุและเพศของประชากร

ในเขตเทศบาลเมืองระยอง เมื่อสิ้นปี พ.ศ. 2530 มีจำนวนประชากร 43,344 คน มีความหนาแน่นของประชากรโดยเฉลี่ยประมาณ 2,557 คนต่อตารางกิโลเมตรจากตารางที่ 4.28 กลางปี พ.ศ. 2530 (เม.ย. - พ.ค.) มีประชากรในเขตเทศบาลจำนวน 43,528 คน เป็นเพศชาย 20,654 คน หญิง 22,883 คน อัตราส่วนระหว่างเพศ ชาย : หญิง เป็น 47 : 53 ในหมวดอายุ 10 - 14 ปี มีสัดส่วนอยู่มากที่สุด รวมกันแล้วมีประมาณร้อยละ 33.53 ของประชากรทั้งหมด และประชากรในช่วงอายุ 25-49 ปี ซึ่งเป็นประชากรวัยแรงงานที่มีประสิทธิภาพ มีประมาณร้อยละ 36.52 จากประชากร 2 ช่วงอายุจะพบว่าอยู่ในเขตเทศบาลเกินกว่าครึ่งหนึ่ง คือ ร้อยละ 70.05 ซึ่งมีอายุอยู่ในวัยเริ่มต้นของการเข้าสู่กำลังแรงงานและวัยกลางคนที่ส่วนใหญ่เป็นผู้มีงานทำ แสดงถึงระบบของชุมชนที่เป็นศูนย์กลางกิจกรรมเศรษฐกิจหลายประเภท จึงมีประชากรวัยแรงงานอยู่สูงมาก

ในส่วนของการเป็นภาระของประชากรวัยทำงาน คือ วัยเด็ก (0 - 14 ปี) และวัยสูงอายุ (65 ปีขึ้นไป) มีร้อยละ 27.72 และ 3.68 ตามลำดับ และประชากรวัยทำงาน (อายุ 15-64 ปี) เป็นวัยที่ต้องรับภาระเลี้ยงดูมีประมาณร้อยละ 68.62 จะได้อัตราส่วนการเป็นภาระเท่ากับ 46 คนต่อประชากรวัยทำงาน 100 คน

---

[6] เรื่องเดียวกัน, หน้า 4.

ตารางที่ 4.27 แสดงจำนวนประชากรในเขตเทศบาลเมืองระยอง.อำเภอเมืองระยอง พ.ศ. 2520-2530

ปี พ.ศ.	จำนวนประชากรในเขตเทศบาล					จำนวนประชากรทั้งอำเภอ จังหวัด	
	รวม	ชาย	หญิง	อัตราส่วนระหว่างเพศ		อำเภอเมือง (ไม่รวมเทศบาล)	จังหวัดระยอง
				ชาย	หญิง		
2520	26,761	13,813	12,948	51.62	48.38	87,298	338,481
2521	27,060	13,912	13,148	51.41	48.59	89,521	345,841
2522	27,516	14,211	13,305	51.65	48.35	91,433	352,904
2523	37,305	19,283	18,022	51.69	48.31	83,693	358,896
2524	37,827	19,447	18,380	51.41	48.59	85,001	377,063
2525	30,234	19,664	18,570	51.43	48.57	86,185	376,244
2526	38,435	19,824	18,611	51.58	48.42	87,508	392,554
2527	39,082	20,139	18,943	51.53	48.47	88,837	406,222
2528	41,222	21,275	19,947	51.61	48.39	91,582	418,814
2529	42,594	21,900	20,694	51.42	48.58	94,737	430,924
2530	43,344	22,231	21,113	51.29	48.71	95,766	435,624

ที่มา : 1. กองการทะเบียน กรมการปกครอง

2. อำเภอเมืองระยอง

ในเขตผังเมืองรวมเมืองระยอง

จากตารางที่ 4.28 มีประชากรในเขตผังเมืองรวม 48,260 คน (ช่วง เมษ.-พค. 2530) เป็นเพศชาย 22,885 คน หญิง 25,357 คน อัตราส่วนระหว่างเพศ ชาย : หญิง เป็น 47.42 : 52.58

จากการที่เขตผังเมืองรวมครอบคลุมพื้นที่ทั้งหมดของเทศบาลเมืองระยองและพื้นที่บริเวณนอกเขตเทศบาลแต่อยู่ในเขตผังเมืองรวมมีประชากรเพียงร้อยละ 10 ของประชากรในเขตผังเมืองรวม[7] ดังนั้นโครงสร้างอายุ และเพศจึงมีลักษณะคล้ายคลึงกับโครงสร้างประชากรในเขตเทศบาล (ดูตารางที่ 4.29) กล่าวคือ

ประชากรในหมวดอายุ 15-19 ปี ,10-14 และ 20-24 ปี มีสัดส่วนมากที่สุดคือประมาณร้อยละ 11.81 11.54 และ 10.55 ของประชากรรวมตามลำดับและมีประชากรวัยแรงงานที่มีประสิทธิภาพการทำงานสูง อายุ 25-49 ปี ประมาณร้อยละ 36.24 เมื่อรวมประชากรวัยแรงงานทุกช่วงอายุจะมีสัดส่วนรวมกันถึงร้อยละ 81.54 ของประชากรในเขตผังเมืองรวม แต่ประชากรเหล่านี้เป็นเพศชายน้อยกว่าเพศหญิงในอัตราส่วน 47:53

การเป็นภาระของประชากรวัยทำงาน จากการที่มีประชากรวัยเด็ก(0-14ปี) ประมาณร้อยละ 27.41 ประชากรอายุ 65 ปีขึ้นไป ร้อยละ 3.80 ของประชากรวัยทำงาน (15-64 ปี) ดังนั้นอัตราการเป็นภาระเท่ากับ 45 คนต่อประชากรวัยทำงาน 100 คน นอกจากนี้จากการที่ประชากรในเขตผังเมืองรวมซึ่งที่อาศัยอยู่นอกเขตเทศบาลมีจำนวน 4,732 คน คิดเป็นร้อยละ 10 ของประชากรทั้งหมดในเขตผังเมืองรวมมีลักษณะโครงสร้างอายุและเพศเช่นเดียวกันกับในเขตเทศบาล

เปรียบเทียบโครงสร้างอายุและเพศของประชากรในเขตผังเมืองรวมปีพ.ศ. 2521 กับปี พ.ศ. 2530 (ดูตารางที่ 4.29 และ 4.30)

ในระยะเวลา 9 ปีมีประชากรเพิ่มขึ้น 12,960 คน ในปี พ.ศ. 2521 ประชากรเพศชายมีมากกว่าเพศหญิงเล็กน้อย และประชากรร้อยละ 56.89 มีอายุอยู่ในช่วง 0-24 ปี

---

[7] เรื่องเดียวกัน, หน้า 7.

ตารางที่ 4.28 แสดงโครงสร้างอายุ และเพศของประชากรในเขตเทศบาลเมืองระยอง เมษายน 2530

หมวดอายุ	จำนวนประชากร			อัตราส่วนระหว่างเพศ		อัตราส่วนระหว่างหมวดอายุ รวม	อัตราส่วนระหว่างหมวดอายุ	
	ชาย	หญิง	รวม	ชาย	หญิง		ชาย	หญิง
ยอดรวม	20,645	22,883	43,528	47.43	52.57	100.00	47.43	52.57
1 - 4 ปี	1,779	1,339	3,118	57.06	42.94	7.16	4.09	3.07
5 - 9 ปี	1,879	2,176	3,955	47.51	52.49	9.09	4.32	4.77
10 - 14 ปี	2,648	2,343	4,991	53.06	46.94	11.47	6.08	5.39
15 - 19 ปี	2,342	2,737	5,079	46.11	53.89	11.67	5.38	6.29
20 - 24 ปี	1,913	2,609	4,522	42.30	57.70	11.39	4.39	6.00
25 - 29 ปี	2,022	2,387	4,409	45.86	54.14	10.13	4.65	5.48
30 - 34 ปี	2,030	2,113	4,143	48.99	51.01	9.52	4.66	4.86
35 - 39 ปี	1,162	1,676	2,838	40.94	59.06	6.52	2.67	3.85
40 - 44 ปี	1,114	1,152	2,266	49.16	50.84	5.21	2.56	2.65
45 - 49 ปี	1,097	1,140	2,237	49.04	50.96	5.14	2.52	2.62
50 - 54 ปี	678	1,089	1,767	38.37	61.63	4.06	1.56	2.50
55 - 59 ปี	684	779	1,463	46.75	53.25	3.36	1.57	1.79
60 - 64 ปี	561	582	1,143	49.08	50.92	2.62	1.29	1.34
65 - 69 ปี	294	236	530	55.47	44.53	1.21	0.68	0.53
70 ปี ขึ้นไป	442	625	1,067	41.42	58.58	2.45	1.01	1.44

ที่มา : กองวิจัย สำนักผังเมือง

ตารางที่ 4.29 แสดงโครงสร้างอายุ เพศของประชากรในเขตผังเมืองรวมเมืองระยอง เมษายน 2530

หมวดอายุ	จำนวนประชากร			อัตราส่วนระหว่างเพศ		อัตราส่วนระหว่างหมวดอายุ รวม	อัตราส่วนระหว่างหมวดอายุ	
	ชาย	หญิง	รวม	ชาย	หญิง		ชาย	หญิง
ยอดรวม	22,885	25,375	48,260	47.42	52.58	100.00	47.42	52.58
1 - 4 ปี	1,891	1,503	3,394	55.72	44.28	7.03	3.92	3.11
5 - 9 ปี	2,028	2,239	4,267	47.53	52.47	8.84	4.20	4.64
10 - 14 ปี	2,920	2,649	5,569	52.43	47.57	11.54	6.05	5.49
15 - 19 ปี	2,657	3,043	5,700	46.61	53.39	11.81	5.50	6.31
20 - 24 ปี	2,182	2,911	5,093	2.84	57.16	10.55	4.52	6.03
25 - 29 ปี	2,243	2,637	4,880	45.96	54.04	10.11	4.65	5.46
30 - 34 ปี	2,172	2,264	4,436	48.86	51.04	9.19	4.50	4.69
35 - 39 ปี	1,374	1,896	3,270	42.02	57.98	6.78	2.85	3.93
40 - 44 ปี	1,239	1,289	2,528	49.01	50.99	5.24	2.57	2.67
45 - 49 ปี	1,179	1,202	2,374	49.37	50.63	4.92	2.43	2.49
50 - 54 ปี	754	1,263	2,017	37.38	62.62	4.18	1.56	2.62
55 - 59 ปี	760	841	1,610	47.47	52.53	3.32	1.58	1.74
60 - 64 ปี	646	654	1,300	49.69	50.31	2.69	1.33	1.36
65 - 69 ปี	305	321	626	48.72	51.28	1.30	0.63	0.67
70 ปีขึ้นไป	542	663	1,205	44.98	55.02	2.50	1.13	1.37

ที่มา : กองวิจัย สำนักผังเมือง

ตารางที่ 4.30 แสดงโครงสร้างอายุ และเพศของประชากรในเขตผังเมืองรวมเมืองระยอง พ.ศ. 2521

หมวดอายุ	จำนวนประชากร			อัตราส่วนระหว่างเพศ		อัตราส่วนระหว่างหมวดอายุ รวม	อัตราส่วนระหว่างหมวดอายุ	
	ชาย	หญิง	รวม	ชาย	หญิง		ชาย	หญิง
ยอดรวม	17,732	17,568	35,300	50.23	49.77	100.00	50.23	49.77
1 - 4 ปี	1,564	1,307	2,871	54.48	45.52	8.13	4.43	3.70
5 - 9 ปี	2,116	2,028	4,144	51.06	40.94	11.74	5.99	5.75
10 - 14 ปี	2,367	2,160	4,527	52.29	47.71	12.82	6.70	6.12
15 - 19 ปี	2,387	2,302	4,689	50.91	49.09	13.28	6.76	6.52
20 - 24 ปี	1,907	1,948	3,855	49.47	50.53	10.92	5.40	5.52
25 - 29 ปี	1,635	1,822	3,457	47.30	52.70	9.79	4.63	5.16
30 - 34 ปี	1,282	1,280	2,562	50.04	49.96	7.26	3.63	3.63
35 - 39 ปี	1,094	1,115	2,209	49.52	50.48	6.26	3.10	3.16
40 - 44 ปี	874	994	1,868	46.79	53.21	5.29	2.48	2.81
45 - 49 ปี	689	791	1,480	46.55	53.45	4.19	1.95	2.24
50 - 54 ปี	560	487	1,047	53.49	46.51	2.97	1.59	1.38
55 - 59 ปี	451	423	874	51.60	48.40	2.48	1.28	1.20
60 - 64 ปี	356	389	745	47.79	52.21	2.11	1.01	1.10
65 - 69 ปี	214	201	415	51.57	48.43	1.18	0.61	0.57
70 ปี ขึ้นไป	236	321	557	42.37	57.63	1.58	0.67	0.91

ที่มา : กองวิจัย สำนักผังเมือง

ในขณะที่ปัจจุบัน (พ.ศ. 2530) ประชากรกลุ่มนี้มีสัดส่วนน้อยกว่าคือ ร้อยละ 49.77 ของประชากรรวม โดยมีการกระจายตัวในช่วงอายุ 25-49 ปี มากขึ้นในขณะที่สัดส่วนของประชากรมากที่สุดยังอยู่ในช่วง 15-19 ปีเหมือนกัน

นอกจากนี้ประชากรในช่วงอายุตั้งแต่ 50 ปีขึ้นไปก็มีสัดส่วนสูงมากกว่าปีพ.ศ. 2521 จากปี พ.ศ. 2521-2530 เมื่อพิจารณาทางด้านประชากรในส่วนของแรงงานจะเห็นได้ว่าชุมชนเมืองระยองในเขตผังเมืองรวมมีการพัฒนาเป็นชุมชนเมืองที่มีการขยายตัวทางด้านเศรษฐกิจการพาณิชยกรรมและบริการมากขึ้นกว่าเดิม

4.10.3 ประชากรในอดีตและอัตราการขยายตัว (พ.ศ. 2520-2530)

ในเขตอำเภอเมืองระยอง (ไม่รวมเขตเทศบาล) ตั้งแต่ปีพ.ศ.2520-2525 ประชากรในเขตอำเภอเมืองมีจำนวนลดลง (ดูตารางที่ 4.31) เนื่องจากในปี พ.ศ.2523 มีการแยกบางตำบลในเขตอำเภอเมืองออกมาเพื่อตั้งเป็นกิ่ง อำเภอบ้านฉาง ประกอบกับมีการขยายเขตเทศบาล จากเดิมมีพื้นที่ 4.356 ตารางกิโลเมตรเป็น 16.95 ตารางกิโลเมตร โดยมีผลบังคับเมื่อวันที่ 1 มกราคม 2523* ทำให้ประชากรในเขตนี้ลดลง หลังจากปี พ.ศ. 2525-2530 ในระยะเวลา 5 ปี นี้ประชากรได้เพิ่มขึ้นจากเดิมจำนวน 9,581 คน ซึ่งเพิ่มขึ้นเฉลี่ยร้อยละ 22.27 ต่อปี และมีการขยายตัว อัตราร้อยละ 2.17 ต่อปี

ในเขตเทศบาลเมืองระยอง ระหว่างปี พ.ศ. 2520 - 2525 ประชากรในเขตเทศบาลเพิ่มขึ้นถึง 11,473 คน หรือเพิ่มเฉลี่ยร้อยละ 28.57 ต่อปี อัตราการขยายตัวร้อยละ 7.396 ต่อปี ในช่วงปี พ.ศ. 2525 - 2530 ประชากรในเขตนี้ได้เพิ่มขึ้นในอัตราที่ลดลง (ตารางที่ 4.31) และอัตราการขยายก็ตัวลดลงเป็นร้อยละ 2.540 ต่อปี ทั้งนี้เป็นเพราะว่ามีการเพิ่มของประชากรน้อยมาก และมีการปรับปรุงทะเบียนราษฎร์ด้วยการคัดผู้ย้ายออกไม่ทราบที่อยู่ออกจากทะเบียนบ้าน ประกอบกับการวางแผนครอบครัวที่มีประสิทธิภาพ

---

* จากการสัมภาษณ์, สำรวจ เทศบาลเมืองระยอง

เมื่อเปรียบเทียบประชากรในเขตอำเภอเมือง และเขตเทศบาล (ตารางที่ 4.31)จะเห็นได้ว่าประชากรในเขตอำเภอเมืองมีแนวโน้มที่จะเพิ่มสูงขึ้นในขณะที่ประชากรในเขตเทศบาลมีลักษณะการเพิ่มในอัตราที่ลดลง

ในเขตผังเมืองรวม (จากตารางที่ 4.32) ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2521-2530 ประชากรมีอัตราเพิ่มขึ้นใกล้เคียงกับประชากรในเขตเทศบาลเมือง คือเพิ่มขึ้นเฉลี่ยใน อัตราร้อยละ 4.08 และ 6.76 ต่อปี ตามลำดับ เนื่องจากประชากรส่วนใหญ่ในเขตผังเมืองรวมอาศัยอยู่ในเขตเทศบาลเมือง มีเพียงร้อยละ 10 ของประชากรในเขตผังเมืองรวมที่อยู่นอกเขตเทศบาล และในช่วง 9 ปีที่ผ่านมาประชากรส่วนใหญ่ยังคงกระจายตัวอยู่ในเขตเทศบาลเนื่องจากใกล้แหล่งชุมชนและบริการของรัฐ

4.10.4 <u>ความหนาแน่นของประชากร</u> (ดูตารางที่ 4.32)

ปี พ.ศ. 2530 ประชากรในเขตเทศบาลมีความหนาแน่นสูงสุดถึง 2588.02 คนต่อตารางกิโลเมตร ในขณะที่เขตผังเมืองรวมมีความหนาแน่น 1160.10 คนต่อตารางกิโลเมตร โดยเพิ่มขึ้นจากปี พ.ศ.2521 จำนวน 311.54 คนต่อตารางกิโลเมตร

4.10.5 <u>การเปลี่ยนแปลงประชากร</u>

ปัจจัยที่มีผลต่อการเปลี่ยนแปลงประชากรได้แก่ การเปลี่ยนแปลงประชากรตามธรรมชาติ(อัตราการเกิด อัตราการตาย) และการย้ายถิ่น

ในเขตอำเภอเมืองระยอง (ไม่รวมเขตเทศบาล) ดูตารางที่ 4.33 ตั้งแต่ พ.ศ. 2525-2530 อัตราการเพิ่มโดยธรรมชาติมีแนวโน้มลดลง เนื่องจากอัตราการเกิดลดลงมาตลอด ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2525 ซึ่งมีอัตราการเกิดอัตราพันละ 5.45 ลดลงเหลืออัตราพันละ 0.99 ใน พ.ศ. 2530 ส่วนอัตราการตายเป็นอัตราที่ค่อนข้างคงที่ การย้ายถิ่นของประชากรในช่วงปี พ.ศ. 2527-2530 มีอัตราการย้ายเข้ามากกว่าการย้ายออก (เครื่องหมายลบหมายถึง มีอัตราการย้ายออกมากกว่าการย้ายเข้า) ส่วนในปี พ.ศ.2530 มีอัตราการย้ายเข้าสูงขึ้นมากประมาณ

ตารางที่ 4.31 เปรียบเทียบลักษณะประชากรเทศบาลเมืองระยอง และอำเภอเมืองระยอง ช่วงปี 2520-2525 และ 2525-2530

ช่วงปี พ.ศ.	เทศบาลเมืองระยอง				อำเภอเมืองระยอง			
	ประชากรเพิ่มขึ้น(คน)	การเปลี่ยนแปลงเฉลี่ยต่อ ปี (%)	อัตราการขยายตัว (%)	ความหนาแน่นประชากรปีท้าย	ประชากรเพิ่มขึ้น (คน)	การเปลี่ยนแปลงเฉลี่ยต่อ ปี (%)	อัตราการขยายตัว (%)	ความหนาแน่นประชากรปีท้าย
พ.ศ. 2520 - 2525	11,473	28.57	7.396	2,255.69	- 1,113	19.74	- 0.255	176.21
พ.ศ. 2525 - 2530	5,110	22.67	2.540	2,557.17	9,581	22.27	2.17	196.22
ผลต่าง	-6,363	-5.9	-4.856	+301.48	+8,468	+2.53	+1.915	+20.01

ที่มา : คำนวณจากตารางที่ 4.27

ตารางที่ 4.32 การเปรียบเทียบประชากรในเขตเทศบาลเมืองระยอง และเขตผังเมืองรวมเมืองระยอง ปี พ.ศ. 2521 และ 2530

รายการ	เทศบาลเมืองระยอง	ผังเมืองรวมเมืองระยอง
พ.ศ. 2521	27,060	35,300
พ.ศ. 2530 (เม.ย. - พค.)	43,528	48,260
ประชากรเพิ่มขึ้น (คน)	16,488	12,960
พื้นที่ (ตารางกิโลเมตร)	16.95	41.6
ความหนาแน่นของประชากร พ.ศ. 2530 (คน/ตารางกิโลเมตร)	2568.02	1160.10
อัตราการเปลี่ยนแปลงเฉลี่ยต่อปี (%)	6.76	4.08
อัตราการเพิ่มของประชากรต่อปี (%)	5.42	3.53

ที่มา : รายงานวิจัยผังเมืองรวมเมืองระยอง พ.ศ. 2521- 2530

พันละ 38.92 ในขณะที่อัตราการย้ายออกประมาณพันละ 23.69 อัตราการย้ายถิ่นสุทธิเท่ากับ 15.23 ทำให้จำนวนประชากรปี พ.ศ. 2530 เพิ่มขึ้นจากช่วงปี พ.ศ. 2525-2526 มาก

การเพิ่มประชากรโดยธรรมชาติในช่วงปี พ.ศ.2527-2530 น้อยกว่าอัตราการย้ายถิ่นสุทธิ ซึ่งมีค่าเป็นบวก(+) มาก ประชากรในระยะเวลา 4 ปี จึงมีจำนวนเพิ่มมากขึ้นในเขตอำเภอเมืองระยอง

ในเขตเทศบาล จากสถิติตั้งแต่ พ.ศ. 2525-2530 จะเห็นว่าอัตราการเกิดของประชากรมีอัตราลดลง ทั้งนี้อาจเป็นเพราะมีการวางแผนครอบครัวและมีการคุมกำเนิดมากขึ้น ส่วนทางด้านอัตราการตายนั้นมีอัตราค่อนข้างคงที่ และเมื่อพิจารณาอัตราการเพิ่มประชากรโดยธรรมชาติจะพบว่ามีแนวโน้มลดลง โดยในปี พ.ศ. 2525 มีอัตราเพิ่มประชากรโดยธรรมชาติอัตราพันละ 107.44 ได้ลดลงมาเหลืออัตราพันละ 81.65 ในปี พ.ศ. 2530 (ตารางที่ 4.34)

การย้ายถิ่นของประชากรนั้นมีอัตราการย้ายเข้าต่ำกว่าอัตราการย้ายออกมาก ใน พ.ศ.2526 มีอัตราการย้ายออกสูงกว่าเดิมมาก นั้นเป็นเพราะการปรับทะเบียนราษฎร์ของผู้ย้ายถิ่นที่ไม่ทราบที่อยู่* ในพ.ศ. 2528-2530 อัตราการย้ายถิ่นมีค่าติดลบน้อยลง เนื่องจากมีการอพยพเข้ามากขึ้นและอพยพออกน้อยกว่าเดิม เนื่องจากการขยายตัวด้านการประกอบการค้าการบริการ เพื่อรองรับการสร้างโรงงานอุตสาหกรรมในบริเวณนิคมอุตสาหกรรมมาบตาพุด

กล่าวโดยสรุป ประชากรในเขตเทศบาลจะมีจำนวนเพิ่มขึ้นหรือลดลงเนื่องจากอัตราการย้ายถิ่นเป็นปัจจัยสำคัญเพราะการเพิ่มหรือลดอัตราการเพิ่มประชากรโดยธรรมชาติจะสามารถกระทำได้อย่างค่อยเป็นค่อยไป และไม่มีผลต่อการเปลี่ยนแปลงประชากร ส่วนการย้ายถิ่นนั้นจะขึ้นกับบทบาททางเศรษฐกิจของชุมชน ซึ่งหากเศรษฐกิจของชุมชนดี ก็จะส่งผลต่อการขยายตัวของประชากรในเขตชุมชนมากขึ้นโดยเฉพาะวัยแรงงาน

---

* จากการสัมภาษณ์เจ้าหน้าที่กองทะเบียนราษฎร์ เทศบาลเมืองระยอง

ตารางที่ 4.33 แสดงการเปลี่ยนแปลงประชากรอำเภอเมืองระยอง (ไม่รวมเทศบาล) พ.ศ. 2525-2530

หน่วย : คน

พ.ศ.	จำนวนประชากร	การเพิ่มโดยธรรมชาติ					การเพิ่มโดยการอพยพ				
		เกิด	อัตราต่อพัน	ตาย	อัตราต่อพัน	อัตราเพิ่มโดยธรรมชาติ	ย้ายเข้า	อัตราต่อพัน	ย้ายออก	อัตราต่อพัน	อัตราการอพยพ (ย้ายถิ่นสุทธิ)
2525	85,713*	467	5.45	351	4.10	1.35	1,682	19.62	1,771	20.66	- 1.04
2526	86,604*	497	5.74	365	4.21	1.53	1,697	19.61	1,834	21.18	- 1.57
2527	88,153*	286	3.24	292	3.31	-0.07	2,831	32.11	1,714	19.44	12.67
2528	91,582**	221	2.41	374	4.08	-1.67	3,296	35.99	2,055	22.44	13.55
2529	94,737**	142	1.50	338	3.57	-2.07	3,749	39.57	6,791	71.68	-32.11
2530	95,766**	95	0.99	345	3.60	-2.61	3,727	38.92	2,269	23.69	15.23

ที่มา : กองการทะเบียน กรมการปกครอง อำเภอเมือง จังหวัดระยอง

หมายเหตุ * ประชากรกลางปี (มิถุนายน)

** ประชากรเมื่อสิ้นปี (ธันวาคม)

ตารางที่ 4.34 แสดงการเปลี่ยนแปลงประชากรในเขตเทศบาลเมืองระยอง พ.ศ. 2525-2530

หน่วย : คน

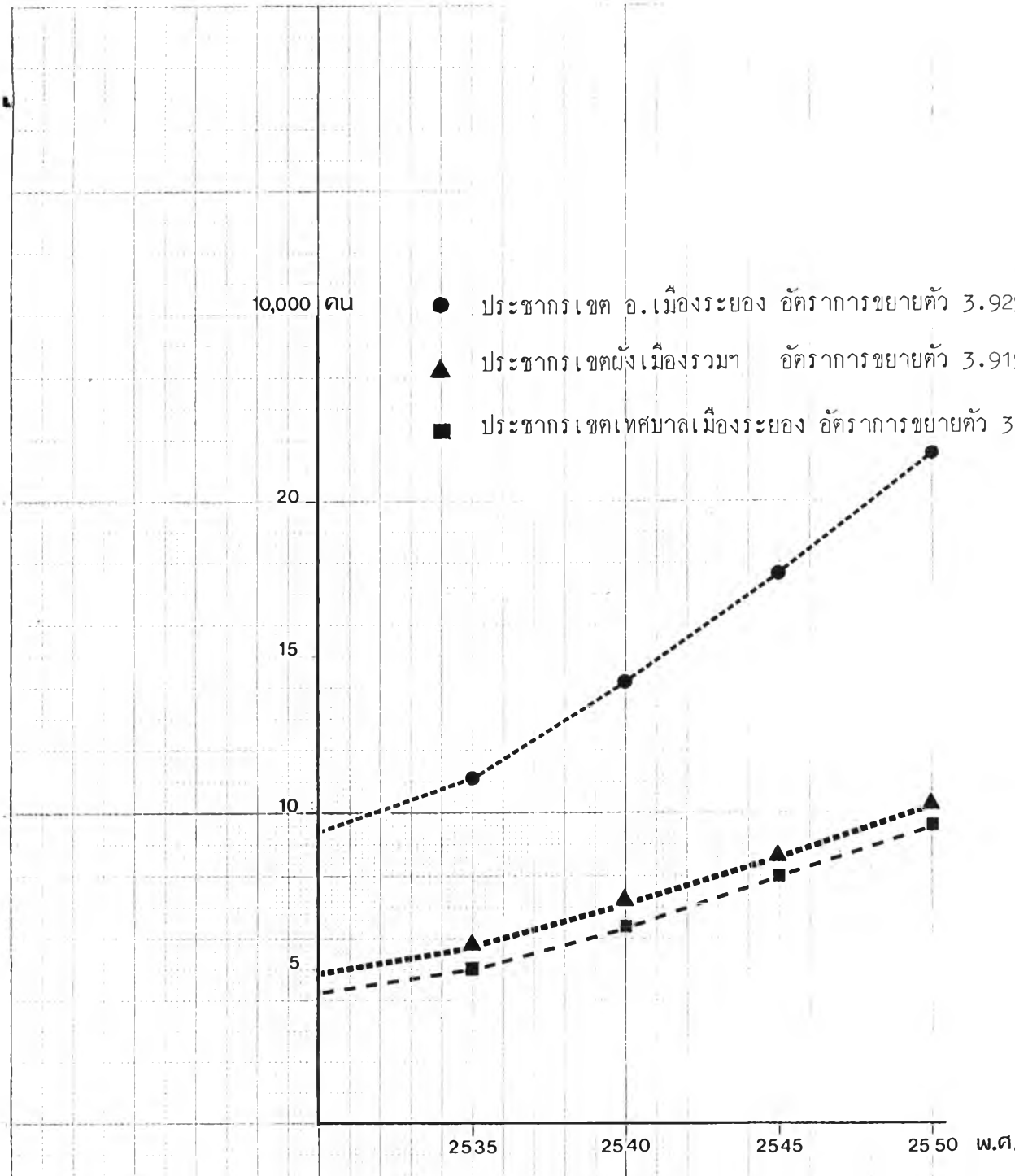
พ.ศ.	จำนวนประชากร	การเพิ่มโดยธรรมชาติ					การเพิ่มโดยการอพยพ				
		เกิด	อัตราต่อพัน	ตาย	อัตราต่อพัน	อัตราเพิ่มโดยธรรมชาติ	ย้ายเข้า	อัตราต่อพัน	ย้ายออก	อัตราต่อพัน	อัตราการอพยพ (ย้ายถิ่นสุทธิ)
2525	38,234	4,247	111.08	139	3.64	107.44	3,804	99.49	7,506	169.32	-69.83
2526	38,435	3,920	101.99	139	3.62	98.37	3,719	96.76	13,010	338.49	-241.73
2527	39,082	3,729	95.41	150	3.84	91.57	3,914	100.15	6,859	175.50	-75.35
2528	41,222	3,908	94.80	131	3.18	91.62	2,432	58.99	4,414	107.08	-48.09
2529	42,598	3,784	88.83	532	12.49	76.34	4,081	95.81	6,963	163.47	-67.66
2530	43,344	3,697	85.29	158	3.64	81.65	4,064	93.76	6,829	157.55	-63.79

ที่มา : กองทะเบียนราษฎร์ เทศบาลเมืองระยอง

ตารางที่ 4.35 แสดงอัตราการขยายตัว และการคาดประมาณประชากรในอนาคต ของอำเภอเมืองระยอง เทศบาลเมืองระยอง และผังเมืองรวมเมืองระยอง

เขตการปกครอง	อัตราการขยายตัว	พ.ศ. 2535	พ.ศ. 2540	พ.ศ. 2545	พ.ศ. 2550
อำเภอเมืองระยอง	ระดับสูง 4.56% ต่อปี	124,600	156,400	196,500	246,800
	ระดับกลาง 3.92% ต่อปี	119,900	145,800	177,400	215,800
	ระดับต่ำ 2.17% ต่อปี	107,900	120,300	134,100	149,400
เทศบาลเมืองระยอง	ระดับสูง 4.53% ต่อปี	55,900	70,110	87,930	110,280
	ระดับกลาง 3.91% ต่อปี	53,860	65,490	79,620	96,820
	ระดับต่ำ 2.37% ต่อปี	49,100	55,280	62,240	70,060
ผังเมืองรวมเมืองระยอง	ระดับสูง 4.53% ต่อปี	60,530	75,910	95,210	119,420
	ระดับกลาง 3.91% ต่อปี	58,680	71,350	86,760	105,490
	ระดับต่ำ 2.37% ต่อปี	54,330	61,170	68,860	77,530

ที่มา : รายงานวิจัยเมืองระยอง พ.ศ. 2530



แผนภูมิที่ 4.4 แสดงการคาดประมาณการประชากรในอนาคต

ที่มา : ตารางที่ 4.35

4.10.6 การคาดประมาณประชากรในอนาคต (ดูตารางที่ 4.35)

จากการที่เขตอำเภอเมืองระยอง เป็นพื้นที่ที่ถูกกำหนดให้เป็นเขตพัฒนาอุตสาหกรรมชายฝั่งทะเลตะวันออก ในบริเวณพื้นที่ตำบลมาบตาพุดซึ่งปัจจุบันโครงการต่างๆ ได้แล้วเสร็จไปบ้าง และเมื่อพิจารณาการขยายตัวของประชากรในเขตอำเภอเมืองจะเห็นว่าในช่วงปี พ.ศ. 2525-2530 (ตารางที่ 4.31) มีประชากรเพิ่มขึ้นมาก ทั้งนี้เนื่องจากมีการเคลื่อนไหวของกำลังแรงงานเข้ามาอยู่ในเขตนี้ การขยายตัวของประชากรจึงมีแนวโน้มว่าจะมีมากขึ้น สำนักผังเมืองได้คาดประมาณประชากรในอนาคตไว้ดังตารางที่ 4.35

ในเขตเทศบาล สำนักผังเมือง กระทรวงมหาดไทย คาดประมาณประชากรไว้ว่า (ตารางที่ 4.35)จะมีอัตราการขยายตัวของประชากรประมาณร้อยละ 3.91 ต่อปี ใน 20 ปีข้างหน้า สูงกว่าในปัจจุบัน (ประมาณร้อยละ 2.54 ต่อปี) เนื่องจากในช่วงปี พ.ศ. 2528 - 2530 ได้มีการขยายตัวทางด้านการลงทุน ทั้งการก่อสร้างอาคารที่พักอาศัย และกิจการค้าบริการเพื่อรองรับการขยายตัวของกำลังแรงงานที่ย้ายถิ่นเข้ามาหางานทำ รวมทั้งการก่อสร้างนิคมอุตสาหกรรมหลักที่มาบตาพุด ซึ่งจะต้องมีส่วนหนึ่งเข้ามาใช้บริการหรือพักอาศัยในเขตเทศบาล จึงมีการลงทุนประกอบการด้านต่างๆ ในเขตเทศบาลมากขึ้น

ในเขตผังเมืองรวม เนื่องจากประชากรในเขตวางผังเมืองรวม ร้อยละ 90 เป็นผู้อยู่ในเขตเทศบาล ดังนั้นการขยายตัวของประชากรในเขตผังเมืองรวม จึงคาดว่าจะมีอัตราร้อยละ 3.91 ต่อปี เช่นเดียวกันกับเขตเทศบาล โดยมีจำนวนประชากรในอนาคต 20 ปีข้างหน้าดังตารางที่ 4.35

4.11 ปัจจัยสำคัญที่ส่งผลต่อการเปลี่ยนแปลงชุมชนเมืองในเขตผังเมืองรวมเมืองระยอง ช่วงปี พ.ศ. 2527-2531

4.11.1 โครงการพัฒนาในพื้นที่ผังเมืองรวมเมืองระยองและพื้นที่ใกล้เคียง

1) โครงการ/นโยบายของภาครัฐบาล

1.1 โครงการพัฒนาพื้นที่ชายฝั่งทะเลตะวันออก* (ดูแผนที่ 4.15)

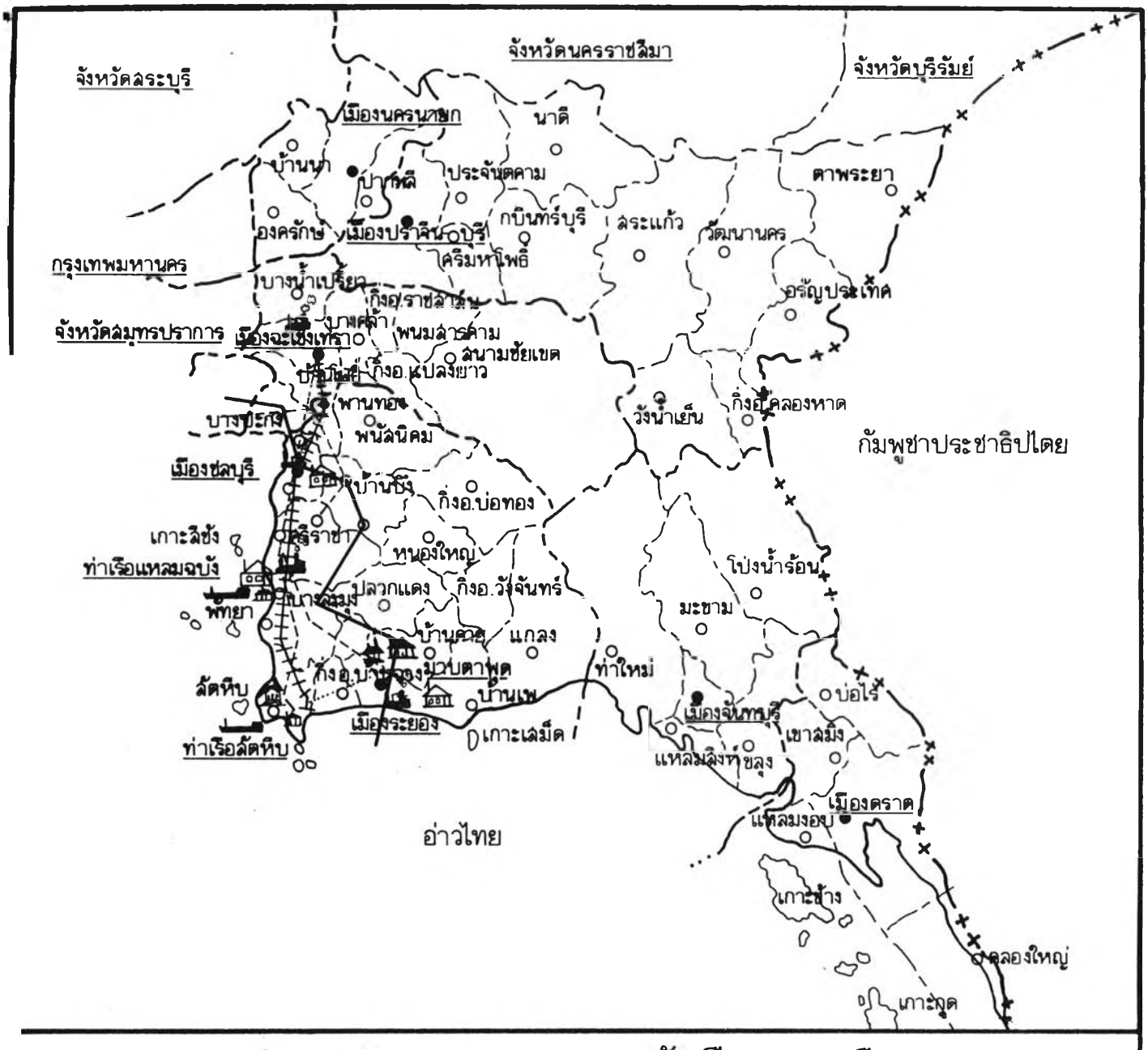
โครงการพัฒนาพื้นที่ชายฝั่งทะเลตะวันออก หรือ Eastern Seaboard Development Program(ESB) เป็นแผนยุทธศาสตร์ในการพัฒนาพื้นที่บริเวณชายฝั่งทะเลตะวันออก ครอบคลุมพื้นที่ 3 จังหวัด คือ ฉะเชิงเทรา ชลบุรีและระยอง โดยกำหนดแนวทางการพัฒนาให้เป็นศูนย์กลางความเจริญแห่งใหม่ กล่าวคือได้กำหนดแนวทางการพัฒนาพื้นที่แถบนี้ให้เป็นที่ตั้งอุตสาหกรรมหลัก อุตสาหกรรมเบา อุตสาหกรรมเพื่อการส่งออก และอุตสาหกรรมต่อเนื่องอื่นๆ เพื่อสนับสนุนการกระจายกิจกรรมทางเศรษฐกิจและอุตสาหกรรมไปสู่ส่วนภูมิภาคอย่างเป็นระบบอันเป็นการเสนอทางเลือกแหล่งที่ตั้งอุตสาหกรรมใหม่ในอนาคต นอกจากนี้ยังมีเป้าหมายที่จะให้ชายฝั่งทะเลตะวันออกเป็นประตูทางออกให้กับภาคตะวันออกเฉียงเหนือในการส่งสินค้าออกไปสู่ต่างประเทศโดยไม่ต้องผ่านกรุงเทพมหานคร ซึ่งผลประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับจากโครงการนี้ที่สำคัญๆได้แก่ เป็นแหล่งสร้างงานอีกแห่งหนึ่งของประเทศ ลดความแออัดโดยกระจายความเจริญและกิจกรรมทางเศรษฐกิจออกจากกรุงเทพฯ และจังหวัดใกล้เคียง และเป็นการสร้างชุมชนเมืองใหม่สำหรับพื้นที่ชายฝั่งทะเลตะวันออกซึ่งจะมีการวางผังพัฒนาชุมชน มีการจัดระบบบริการด้านสังคมและการควบคุมสภาวะสิ่งแวดล้อม ในการดำเนินการตามแนวทางดังกล่าวได้มีการกำหนดการแบ่งเขตพัฒนา ออกเป็น 2 เขตเป้าหมายดังนี้คือ

พื้นที่บริเวณบางปะกง เนื้อที่ประมาณ 20,000 ไร่ กำหนดให้เป็นเมืองอุตสาหกรรมทันสมัยและเป็นแหล่งที่ตั้งของอุตสาหกรรมที่สำคัญ คือ โรงแยกก๊าซ อุตสาหกรรมปิโตรเคมี อุตสาหกรรมโซดาแอชโดยอุตสาหกรรมหลักที่มีการนำวัตถุดิบเข้าและส่งผลิตภัณฑ์สำเร็จรูปเพื่อการส่งออกนั้นจะตั้งอยู่ใกล้ท่าเรือน้ำลึก

พื้นที่บริเวณแหลมฉบัง เนื้อที่ประมาณ 10,000 ไร่ กำหนดให้เป็นแหล่งที่ตั้งท่าเรือพาณิชย์และอุตสาหกรรมขนาดกลางและขนาดย่อม ที่ไม่มีปัญหาด้านมลพิษ

---

* รวบรวมและสรุปจากสำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ การพัฒนาพื้นที่ชายฝั่งทะเลตะวันออก ฉบับมกราคม 2528,กันยายน 2530 และพฤศจิกายน 2530.



การศึกษาผลในการปฏิบัติตามผังเมืองรวมกรณีศึกษา : ผังเมืองรวมเมืองระยอง

แสดง : แผนโครงสร้างพื้นฐานการพัฒนาพื้นที่บริเวณชายฝั่งตะวันออก (โครงการพัฒนาอุตสาหกรรม)

สัญลักษณ์

- อุตสาหกรรมแปรรูปผลผลิตทางการเกษตร
- อุตสาหกรรมหลัก
- อุตสาหกรรมต่อเนื่อง
- ทางรถไฟ
- ทางรถไฟที่อยู่ในโครงการ
- สายไฟแรงสูง
- แนวท่อส่งแก๊ส
- อุตสาหกรรมที่มีมลพิษสูง
- อุตสาหกรรมแปรรูปเพื่อการส่งออก
- อุตสาหกรรมบริการเรือสินค้า
- อุตสาหกรรมขนาดย่อม

เหนือ

แผนที่ 4.15

มาตราส่วน 0 10 20 40 60 80 กม.

ที่มา : สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ.

โครงการ ESB ได้กำหนดกลยุทธในการพัฒนาดำเนินการในลักษณะเป็นแผนงานแบบผสมผสาน (Integrated Program) ระหว่างโครงการต่างๆทั้งที่อยู่ในความรับผิดชอบของภาคเอกชน ซึ่งจะเป็นผู้นำการลงทุนด้านอุตสาหกรรม และภาครัฐบาลที่จะเป็นผู้นำการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานต่างๆ สำหรับอุตสาหกรรมโดยตรง ซึ่งสามารถสรุปเป็นองค์ประกอบของแผนงานได้ 4 ส่วนใหญ่ๆ ดังนี้ คือ

- แผนงานการจัดระบบบริการทางด้านโครงสร้างพื้นฐานทางเศรษฐกิจ เพื่อมาสนับสนุนพื้นที่เป้าหมาย ซึ่งได้แก่ เขตพื้นที่เป้าหมายแหลมฉบัง ซึ่งโครงการก่อสร้างโครงสร้างพื้นฐานในบริเวณนี้ได้แก่ ท่าเรือพาณิชย์แหลมฉบัง นิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบัง ท่อส่งน้ำหนองค้อ - แหลมฉบัง ทางรถไฟสายศรีราชา-แหลมฉบัง ระบบสื่อสารและโทรคมนาคมแหลมฉบัง ระบบไฟฟ้าแหลมฉบัง ส่วนในเขตพื้นที่เป้าหมายมาบตาพุดนั้น โครงการก่อสร้างโครงสร้างพื้นฐานประกอบด้วย นิคมอุตสาหกรรมและชุมชนมาบตาพุด ท่าเรืออุตสาหกรรมมาบตาพุด ท่อส่งน้ำดอกกราย - มาบตาพุด-สัตหีบ ทางรถไฟสายสัตหีบ - มาบตาพุด ระบบไฟฟ้าสื่อสารและโทรคมนาคมมาบตาพุด เคหะชุมชนและสวัสดิการชุมชน ซึ่งแผนงานส่วนนี้จะอยู่ในอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของรัฐ

- แผนงานการพัฒนาด้านอุตสาหกรรม ซึ่งประกอบด้วย

  อุตสาหกรรมหลักบริเวณมาบตาพุดได้แก่ โรงแยกก๊าซธรรมชาติ ปิโตรเคมี ปุ๋ยเคมี โซดาแอช และอุตสาหกรรมต่อเนื่องอื่นๆ

  อุตสาหกรรมเบาและเขตอุตสาหกรรมเพื่อการส่งออกบริเวณแหลมฉบัง ได้แก่ การแปรรูปอาหารสัตว์ การผลิตอาหารสัตว์ อิเลคโทรนิคส์ แปรรูปยาง ของเล่นเด็ก เครื่องกีฬาอุตสาหกรรมประกอบรถยนต์ และอุตสาหกรรมอื่นๆ

  อุตสาหกรรมใหญ่อื่นๆที่ภาคเอกชนสนใจจะลงทุน เช่น อู่ซ่อมเรือ โรงงานประกอบแท่นเจาะสำรวจน้ำมันในทะเล เหล่านี้เป็นต้น

  แผนงานส่วนนี้จะขึ้นอยู่กับภาคเอกชนเป็นส่วนใหญ่ ยกเว้นอุตสาหกรรมหลักที่ต้องใช้เงินลงทุนสูง รัฐจะเข้าร่วมทุนด้วยส่วนหนึ่ง

- แผนงานการพัฒนาชุมชนและบริการสังคม โดยเหตุผลที่จะรองรับแรงงานอุตสาหกรรมที่จะเพิ่มขึ้นรวมไปถึงประชากรเดิมในท้องถิ่นให้สามารถเข้าไปตั้งถิ่นฐานในเขตนั้นได้ จึงได้มีการพัฒนาด้านที่อยู่อาศัย สถานศึกษาระดับต่างๆ ด้านสาธารณสุขและบริการสังคม เป็นต้น

- แผนงานสนับสนุนอื่นๆ เพื่อจูงใจเอกชนให้สนใจเข้ามาลงทุน เช่น การให้สิทธิประโยชน์ในการส่งเสริมการลงทุนแก่อุตสาหกรรมที่จะมาลงทุนในพื้นที่เป้าหมาย และการควบคุมป้องกันผลกระทบด้านสิ่งแวดล้อม รวมทั้งสภาวะมลพิษที่จะเกิดขึ้น

โครงการ ESB เป็นโครงการขนาดใหญ่และต้องใช้เงินลงทุนเป็นจำนวนมาก ถึงประมาณแสนล้านบาทเศษเพื่อพัฒนาอุตสาหกรรมของประเทศ โดยมุ่งเน้นพัฒนาอุตสาหกรรมที่ใช้ก๊าซธรรมชาติ เป็นพื้นฐานของการผลิต (Gas-based industries) และอุตสาหกรรมที่ใช้แรงงานมาก (Labor-intensive industries) โครงการนี้ได้เริ่มดำเนินการตั้งแต่ปี พ.ศ. 2524 โดยมีลักษณะเป็นแผนรุกตามเป้าหมายของแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 5 (พ.ศ. 2525-2529) และดำเนินการอย่างต่อเนื่องในแผนพัฒนาฉบับที่ 6 (พ.ศ. 2530-2534) ซึ่งตามเป้าหมายของการพัฒนาได้กำหนดแนวทางที่จะพัฒนาประเทศให้เป็นประเทศถึงอุตสาหกรรมภายในระยะเวลาเมื่อสิ้นแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 5 และจะปูพื้นฐานให้ประเทศไทย เป็นประเทศอุตสาหกรรมใหม่ในแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 6

เนื่องจากพื้นที่ศึกษา (ผังเมืองรวมเมืองระยอง) ได้รับอิทธิพลและผลกระทบโดยตรงจากโครงการ ESB พื้นที่เป้าหมายมาบตาพุด หรือโครงการอุตสาหกรรมหลักมาบตาพุด เพราะความต่อเนื่องของพื้นที่รวมทั้งระยะทางของทั้งสองพื้นที่ไม่ไกลจากกันมากนัก (เพียง 10 กว่ากิโลเมตรเท่านั้น) นอกจากนี้พื้นที่ทั้งสองแห่งยังอยู่ในเขตอำเภอเมืองระยอง จากเหตุผลดังกล่าว จึงพิจารณาข้อมูลโครงการ ESB เฉพาะพื้นที่มาบตาพุดเพียงแห่งเดียว โดยไม่พิจารณาพื้นที่โครงการแหลมฉบังด้วย

<u>สถานะและความก้าวหน้าของโครงการสำคัญพื้นที่เป้าหมายมาบตาพุด (ช่วงปี พ.ศ. 2525-2531) สรุปได้ดังนี้คือ</u>

<u>โครงสร้างพื้นฐาน</u>

- ท่าเรือมาบตาพุด ออกแบบทางวิศวกรรมแล้วเสร็จ เมื่อเดือนธันวาคม พ.ศ.2528 ปัจจุบันกำลังอยู่ในระหว่างการปรับปรุงแนวการลงทุนและรูปแบบของท่าเรือให้เหมาะสม และสอดคล้องกับความต้องการใช้บริการของอุตสาหกรรมในระยะแรก
- ท่อส่งน้ำดอกกราย-มาบตาพุด-สัตหีบ สร้างแล้วเสร็จเมื่อเดือนตุลาคม พ.ศ. 2527 ขณะนี้กำลังส่งน้ำให้โรงแยกก๊าซธรรมชาติ และโรงงานอุตสาหกรรมบริเวณใกล้เคียง ปัจจุบัน (2531) กำลังวางท่อในช่วงมาบตาพุด-สัตหีบ อ่างเก็บน้ำหนองปลาไหล เป็นอ่างเก็บน้ำสุ่มน้ำระยอง เพื่อเสริมอ่างเก็บน้ำดอกกราย และอ่างเก็บน้ำหนองค้อ ที่จะขาดแคลนในอนาคต ตั้งอยู่ที่อำเภอปลวกแดง จังหวัดระยอง ขณะนี้เวนคืนที่ดินเสร็จไปแล้วส่วนหนึ่ง คาดว่าจะก่อสร้างได้ในปี พ.ศ. 2533
- ทางรถไฟสายสัตหีบ-มาบตาพุด ออกแบบวิศวกรรมแล้วเสร็จเมื่อเดือนกันยายน พ.ศ.2529 คาดว่าการก่อสร้างจะเริ่มประมาณเดือนตุลาคม พ.ศ. 2533 แล้วเสร็จประมาณเดือนเมษายน พ.ศ. 2534 ใช้เงินลงทุนประมาณ 626 ล้านบาท
- ระบบไฟฟ้าสื่อสารและโทรคมนาคม มีการก่อสร้างระบบไฟฟ้าขนาด 230 KV จากอ่าวไผ่มาจ่ายกระแสไฟฟ้าให้แก่ โรงแยกก๊าซแล้ว ส่วนองค์การโทรศัพท์ฯ ได้จัดเตรียมเลขหมายโทรศัพท์ 100 เลขหมายจากชุมสายบ้านฉาง ให้บริการโรงงานต่างๆ ในระยะของการก่อสร้าง และได้จัดเตรียมเพิ่มอีกจำนวน 2,900 เลขหมาย รวมทั้งระบบเทเล็กซ์ เพื่อรองรับโครงการต่างๆ

โครงการอุตสาหกรรมหลัก

โรงแยกก๊าซธรรมชาติ ใช้เงินลงทุนทั้งสิ้น 7,360 ล้านบาท การก่อสร้างเสร็จเรียบร้อยและดำเนินการผลิตแล้วตั้งแต่เดือนมกราคม 2528 สามารถผลิตก๊าซหุงต้ม (LPG)ในปริมาณ 456,000 ตันต่อปี และก๊าซโซลีนธรรมชาติ (NGL) ปริมาณ 64,600 ตันต่อปี

ปัจจุบันการผลิตก๊าซ LPG ไม่เพียงพอแก่ความต้องการในประเทศซึ่งเพิ่มขึ้นตลอด คณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติจึงมีมติเมื่อวันที่ 19 มกราคม พ.ศ. 2530 อนุมัติให้การปิโตรเลียมแห่งประเทศไทย ดำเนินการก่อสร้างโรงแยกก๊าซธรรมชาติหน่วยที่ 2 ซึ่งมีกำลังผลิต 200 ล้านลูกบาศก์ฟุตต่อวัน สามารถผลิตก๊าซ LPG และ NGL ได้ประมาณปีละ 234,900 ตัน และ 47,400 ตัน ตามลำดับ ใช้งบประมาณ 1,925 ล้านบาท ปัจจุบัน (2531) กำลังอยู่ในระหว่างดำเนินการ

โครงการอุตสาหกรรมปิโตรเคมี การดำเนินโครงการอุตสาหกรรมปิโตรเคมี รัฐบาลโดยการปิโตรเลียมแห่งประเทศไทยได้ตกลงเข้าร่วมลงทุน กับภาคเอกชนเฉพาะอุตสาหกรรมปิโตรเคมีขั้นต้นเท่านั้น ส่วนอุตสาหกรรมปิโตรเคมีต่อเนื่องได้มีการจัดตั้งบริษัทอุตสาหกรรมเปโตรเคมีคัลแห่งชาติ จำกัด โดยมีการปิโตรเลียมแห่งประเทศไทยถือหุ้นร้อยละ 49 นอกนั้นเป็นสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ บริษัทเงินทุนอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทยและบริษัทเอกชน 4 บริษัท ซึ่งจะใช้เงินเต็มโครงการสำหรับกลุ่มอุตสาหกรรมปิโตรเคมี ประมาณ 20,000 ล้านบาท ในปี พ.ศ. 2530 ได้เพิ่มเงินลงทุนจดทะเบียนจาก 200 ล้านบาท เป็น 2,000 ล้านบาท เพื่อให้สามารถรองรับค่าใช้จ่ายที่จะเกิดขึ้นในระหว่างการก่อสร้างโรงงาน ปัจจุบันมีโรงงานอุตสาหกรรมที่ได้เข้ามาดำเนินการก่อสร้างในเขตพื้นที่แล้วได้แก่

อุตสาหกรรมขั้นต้น คือ บริษัทเปโตรเคมีแห่งชาติจำกัด ผลิตเอทธีลีนและโปรไพลีน ใช้เงินลงทุนประมาณ 9,430 ล้านบาท เนื้อที่ 249 ไร่ กำหนดก่อสร้างเสร็จในเดือนตุลาคม พ.ศ. 2532 จำนวนแรงงานทั้งสิ้น 450 คน

อุตสาหกรรมต่อเนื่อง ประกอบด้วย

- บริษัทอุตสาหกรรมปิโตรเคมีคัลไทย จำกัด ผลิตไฮเด็นซิตี้โพลีเอทธีลีน (High Density Polyethylene หรือ HDPE), โลเด็นซิตี้โพลีเอทธีลีน (Low Density Polyethylene หรือ LDPE) มีขนาดกำลังผลิตรวม 125,000 ตันต่อปี เปิดดำเนินกิจการผลิตตั้งแต่เดือนกรกฎาคม พ.ศ. 2529

- บริษัทไทยโพลีเอททีลีน จำกัด (ในเครือบริษัทปูนซีเมนต์ไทย จำกัด) ผลิต HDPE และ LDPE มีกำลังผลิตรวม 137,500 ตันต่อปี เงินลงทุนประมาณ 2,300 ล้านบาท เนื้อที่ 160 ไร่ กำหนดก่อสร้างแล้วเสร็จประมาณเดือนพฤษภาคม 2532 จำนวนแรงงานทั้งสิ้นประมาณ 180 คน
- บริษัทเอ็ช.เอ็ม. ซี โพลีเมอร์ จำกัด (H.M.C.) เป็นบริษัทร่วมทุนระหว่างบริษัทศรีกรุงวัฒนา จำกัดและบริษัท Himont Corporation ผลิตโพลีโปรไพลีน (Poly Propylene หรือ pp) มีขนาดกำลังผลิตรวม 100,000 ตันต่อปี ใช้เงินลงทุนประมาณ 2,500 ล้านบาท เนื้อที่ 252 ไร่ จะสร้างเสร็จต้นปี พ.ศ. 2533 ต้องการแรงงานทั้งสิ้น 250 คน
- บริษัทไทยพลาสติกและเคมีภัณฑ์ จำกัด ผลิตไวนิลคลอไรด์โมโนเมอร์ (Vinyl Chloride Monomer หรือ VCM) และ PVC ขนาดกำลังผลิต 140,000 ตันต่อปีและ 60,000 ตันต่อปี ใช้เงินลงทุนประมาณ 3,230 ล้านบาท เนื้อที่ 252 ไร่ กำหนดแล้วเสร็จประมาณปลายปี พ.ศ. 2532 ใช้แรงงาน 303 คน
- บริษัทเพอร์อกซี่ไทย จำกัด เนื้อที่ 50 ไร่ เงินลงทุน 1125 ล้านบาท กำหนดสร้างเสร็จต้นปี พ.ศ. 2533 ต้องการแรงงาน 75 คน
- บริษัททุนเท็กซ์ (ประเทศไทย) จำกัด เนื้อที่ 200 ไร่ จะสร้างเสร็จประมาณปี 2533 ต้องการแรงงาน 420 คน เงินลงทุนประมาณ 1,782 ล้านบาท

นอกจากนี้ยังมีบริษัทอื่นๆ อีกหลายบริษัทกำลังจะเข้ามาตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมแห่งนี้

<u>โครงการอุตสาหกรรมปุ๋ยเคมี</u> อุตสาหกรรมปุ๋ยเคมีเป็นอุตสาหกรรมที่ใช้วัตถุดิบจากก๊าซธรรมชาติ หินฟอสเฟตและกำมะถันเป็นหลัก ตามแผนงานที่วางไว้จะใช้เงินลงทุนประมาณ 15,000 ล้านบาท ใช้แรงงาน 750 คน ดำเนินโครงการโดยบริษัทปุ๋ยแห่งชาติ จำกัด

ผลประโยชน์จากโครงการอุตสาหกรรมปุ๋ยเคมีจะทำให้กสิกรไทยได้มีโอกาสใช้ปุ๋ยเคมีราคาถูกกว่าราคาตลาดโลกและช่วยลดการขาดดุลย์การค้าของประเทศไทยที่มีการนำเข้าผลิตภัณฑ์ปุ๋ยเป็นเงินถึง 2,500 ล้านบาทต่อปี และเกิดการจ้างงานโดยตรง 750 คน และการจ้างงานทางอ้อมในกิจการต่อเนื่องอื่นๆ เช่น การตลาดการส่งเสริมการเกษตรและธุรกิจหรือบริการที่เกี่ยวเนื่องอื่นๆ

สถานการณ์ปัจจุบัน (ปี พ.ศ. 2530) การก่อสร้างโรงงานอุตสาหกรรมปุ๋ยเคมียังไม่สามารถดำเนินการได้ เนื่องจาก ค่าเงินเยน ซึ่งเป็นเงินกู้สกุลสำคัญของโครงการมีค่าแข็งขึ้นมากทางบริษัทปุ๋ยแห่งชาติจำกัด ยังไม่สามารถเจรจาตกลงกับกลุ่มผู้รับเหมาก่อสร้างโรงงานเป็นข้อยุติได้ประกอบการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ จากองค์กรและสถาบันการเงินที่จะเข้าร่วมลงทุนได้ผลสรุปว่า มีความเป็นไปได้น้อยมาก เนื่องจากค่าเงินเยนที่แข็งแรงตัวประกอบกับราคาน้ำมันดิบลดลงถึง 9 เหรียญต่อบาร์เรล ใน ปี พ.ศ. 2529 ได้ทำให้ความคุ้มค่าทางการเงินและผลตอบแทนจากการลงทุนของโครงการปุ๋ยแห่งชาติลดลงจนไม่คุ้มค่ากับการลงทุน

<u>โครงการอุตสาหกรรมเกลือหินและโซดาแอช</u> โซดาแอชมีประโยชน์ในการใช้เป็นวัตถุดิบป้อนให้กับโรงงานอุตสาหกรรม สำคัญ ได้แก่ โรงงานทำแก้วและกระจก โรงงานกระดาษ ผงชูรส ผงซักฟอก และโรงงานผลิตโซดาไฟ ปัจจุบันประเทศไทยต้องนำเข้าจากต่างประเทศประมาณปีละ 70,000 ตัน มูลค่า 143 ล้านบาท โครงการนี้มีนโยบายจัดตั้งที่มาบตาพุดสามารถผลิตเกลือหินได้ปีละ 1,800,000 ตัน และโซดาแอชปีละ 400,000 ตัน แอมโมเนียคลอไรด์ปีละ 400,000 ตัน มีการจ้างงานประมาณ 833 คน สภาวะการณ์ปัจจุบันคณะรัฐมนตรีเศรษฐกิจได้เห็นชอบตามข้อเสนอของกระทรวงอุตสาหกรรม ให้เลื่อนโครงการนี้ออกไป เนื่องจากปัญหาหลายประการรวมทั้งภาวะเศรษฐกิจที่ยังไม่สามารถดำเนินการได้ในขณะนี้ (พ.ศ. 2530)

<u>ผลของโครงการพัฒนาพื้นที่ชายฝั่งทะเลตะวันออก (โครงการ ESB เฉพาะพื้นที่มาบตาพุด)ต่อการเปลี่ยนแปลงในพื้นที่ชุมชนเมือง เขตผัง เมืองรวมเมืองระยอง</u>

โครงการ ESB นอกจากจะก่อให้เกิดการเปลี่ยนแปลง ในพื้นที่เป้าหมายหลักมาบตาพุดแล้ว (ซึ่งจะได้กล่าวต่อไป) ยังส่งผลต่อบริเวณใกล้เคียงโดยเฉพาะชุมชนเมืองใน

เขตผังเมืองรวมเมืองระยอง ซึ่งในที่นี้จะพิจารณาประเด็นหลักที่สำคัญ คือ การพัฒนาเมือง การลงทุน และแรงงาน

<u>พื้นที่โครงการนิคมอุตสาหกรรมและชุมชนมาบตาพุด</u>

การพัฒนาเมือง จากข้อมูลเบื้องต้น อาจกล่าวได้ว่าพื้นที่อุตสาหกรรมหลักมาบตาพุด มีความก้าวหน้ามาโดยตลอดอันเป็นผลมาจากการผลักดันทางด้านนโยบายของรัฐบาลและความร่วมมือของหน่วยงานตลอดจนองค์กรต่างๆ ของรัฐที่เกี่ยวข้อง ทำให้ความมุ่งหมายตามแผนโครงการ ESB ที่จะเปลี่ยนเป็นประเทศอุตสาหกรรมใหม่มีความสดใสขึ้นมาก แม้ว่าจะมีปัญหาภาวะเศรษฐกิจของประเทศตกต่ำ จากผลของเศรษฐกิจโลกในช่วงปี พ.ศ. 2528 และ 2529 ที่ส่งผลทำให้โครงการ ESB ต้องมีการนำมาทบทวนใหม่ และผลจากการพิจารณาข้อมูลต่างๆ โดยหน่วยงานที่รับผิดชอบ สรุปผลว่าให้โครงการดำเนินต่อไปโดยพิจารณาเลือกโครงการที่จำเป็นก่อนและบางโครงการต้องชะลอออกไป

เนื่องจากโครงการ ESB พื้นที่มาบตาพุดเป็นการเปิดพื้นที่ใหม่ ทางรัฐบาลได้ตระหนักถึงผลกระทบจากโครงการซึ่งเป็นพื้นที่อุตสาหกรรมหนักที่อาจก่อให้เกิดปัญหาสิ่งแวดล้อมและมลพิษจึงได้มีการวางแผนป้องกันไว้ล่วงหน้า โดยได้จัดให้มีการวางผังเมืองรวมในพื้นที่อุตสาหกรรมหลักและชุมชนมาบตาพุด เมื่อวันที่ 5 สิงหาคม พ.ศ. 2531 โดยสำนักผังเมือง กระทรวงมหาดไทย และปัจจุบันก็อยู่ในระหว่างดำเนินการออกเป็นพระราชบัญญัติผังเมืองเฉพาะ ซึ่งจะมีผลต่อการควบคุมพื้นที่ได้มากขึ้นนอกจากนี้แล้วยังมีการควบคุมทางด้านมาตรฐานการผลิตของโรงงานแต่ละประเภท ซึ่งได้มีการวางแผนและควบคุมโดยการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทยและกระทรวงอุตสาหกรรม จากเหตุผลดังกล่าวข้างต้น สรุปได้ว่า การพัฒนาเมืองในพื้นที่อุตสาหกรรมหลักมาบตาพุด ได้มีการวางแผนและมาตรการต่างๆ เพื่อเป็นการป้องกันปัญหาไว้ล่วงหน้าแล้ว โดยมีหน่วยงานของรัฐรับผิดชอบโอกาสที่ปัญหาต่างๆ จะเกิดขึ้นเกี่ยวกับการพัฒนาเมืองจึงมีแนวโน้มที่จะไม่ส่งผลกระทบต่อพื้นที่มากนัก

การลงทุน เนื่องจากโครงการ ESB มีความเป็นไปได้มากขึ้นตลอดจนภาวะเศรษฐกิจของประเทศไทยในปี พ.ศ. 2530 - 2531 ดีขึ้นมาก ภาวะการลงทุนทางด้านอุตสาหกรรมจึงค่อนข้างแจ่มใสกว่าเดิม นักลงทุนจำนวนมากได้เข้ามาติดต่อขอใช้พื้นที่กับการนิคม

อุตสาหกรรมฯ ปัจจุบันมีบริษัทอุตสาหกรรมขนาดใหญ่ที่ใช้เงินลงทุนนับพันล้านบาทหลายรายได้เข้าใช้พื้นที่ในเขตนิคมอุตสาหกรรมไปบ้างแล้ว จึงมีแนวโน้มที่จะมีบริษัทต่างๆเข้ามาในพื้นที่นี้เป็นจำนวนมากและจากการลงทุนของบริษัทอุตสาหกรรมรวมถึงความก้าวหน้าของโครงการ ESB ได้ก่อให้เกิดธุรกิจการลงทุนต่อเนื่องในพื้นที่ ซึ่งได้แก่ธุรกิจที่พักอาศัย บ้านจัดสรร และคอนโดมิเนียม สถานที่พักตากอากาศ เกิดขึ้นมากมายตามมาหลายโครงการ (ซึ่งจะได้กล่าวต่อไปในส่วนของการลงทุนภาคเอกชน) รวมตลอดถึงการค้าและบริการในด้านต่างๆ

แรงงาน สำนักงานแรงงานจังหวัดระยองได้คาดว่าจะมีการจ้างงานโดยส่วนรวมในพื้นที่อุตสาหกรรมหลักประมาณ 117,800 คน และในอนาคตได้มีการคาดประมาณประชากรในพื้นที่มาบตาพุดโดยสำนักผังเมือง คาดว่าจะมีประชากรรวมทั้งแรงงาน ประมาณ 100,000 คน ในขณะที่สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาพื้นที่ชายฝั่งทะเลตะวันออก คาดว่าจะมีประชากรถึงประมาณ 400,000 คน

<u>พื้นที่ชุมชนเมืองในเขตผังเมืองรวมเมืองระยอง</u>

การพัฒนาเมือง ได้มีการประกาศใช้บังคับกฎกระทรวงผังเมืองรวมเมืองระยอง เมื่อวันที่ 29 ธันวาคม พ.ศ. 2526 เพื่อเป็นการรองรับความเจริญของเมืองและให้สอดคล้องกับโครงการ ESB ที่จะเกิดขึ้นในอนาคตโดยพิจารณาจาก ข้อ 4 กฎกระทรวงฉบับที่ 5 (พ.ศ. 2526) ออกตามความในพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518 ดังนี้

"ข้อ 4 ผังเมืองรวมตามกฎกระทรวงนี้มีนโยบายและมาตรการ เพื่อจัดระบบการใช้ที่ดินให้มีประสิทธิภาพ สามารถรองรับและสอดคล้องกับการขยายตัวของชุมชนในอนาคต โดยมีสาระสำคัญ ดังต่อไปนี้

(1) ให้ชุมชนเมืองเป็นศูนย์กลางการบริหาร และการปกครองของจังหวัดระยอง

(2) ส่งเสริมการพัฒนาด้านที่อยู่อาศัยและการพาณิชยกรรมให้สัมพันธ์กับการพัฒนาอุตสาหกรรมหลักในตำบลมาบตาพุด อำเภอเมืองระยอง จังหวัดระยอง

(3) ขยายพื้นที่เพื่อการพัฒนาเมืองให้สัมพันธ์กับระบบถนนและการให้บริการสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ

(4) ควบคุมสภาพแวดล้อมของชุมชนเมืองให้เหมาะสม

การลงทุน หลังจากโครงการ ESB เป็นรูปเป็นร่างชัดเจนขึ้นโดยเฉพาะในช่วงปี พ.ศ. 2530-2531 ซึ่งเป็นช่วงที่ภาวะเศรษฐกิจของประเทศโดยส่วนรวมดีขึ้น ได้ส่งผลต่อการเปลี่ยนแปลงในพื้นที่เขตผังเมืองรวมโดยเฉพาะธุรกิจการค้าที่ดินเนื่องจากคาดกันว่าเมื่อโครงการ ESB สำเร็จตามเป้าหมายภาวะเศรษฐกิจในพื้นที่จะเพิ่มขึ้นกว่าเดิมมาก ขณะเดียวกันการลงทุนทางด้านสาขาพาณิชยกรรมในพื้นที่ซึ่งส่วนใหญ่จะเป็นการค้า และบริการได้มีจำนวนสูงขึ้นถึง 1,182 ราย ภายในปี พ.ศ.2530 และสาขาอุตสาหกรรม (พิจารณาเฉพาะเขตอำเภอเมือง) มีโรงงานทั้งหมด 366 แห่ง เงินลงทุนประมาณ 6,300 ล้านบาท นอกจากนี้ยังมีโครงการธุรกิจเกี่ยวกับที่พักอาศัยซึ่งเกิดขึ้นอย่างมากมายในพื้นที่เขตผังเมืองรวมซึ่งจะได้กล่าวต่อไปในโครงการภาคเอกชน

แรงงาน ในช่วงปี พ.ศ. 2525-2530 มีการอพยพเข้ามาของแรงงานจากภาคต่างๆเป็นจำนวนมาก ส่วนใหญ่จะมาจากภาคตะวันออกเฉียงเหนือเข้ามาทำงานในสาขาเกษตรกรรม อุตสาหกรรมการค้าและบริการ โดยเฉพาะภาคอุตสาหกรรมบริเวณโครงการ ESB ซึ่งจะต้องมีการก่อสร้างอาคาร โรงงานและสำนักงานเกี่ยวกับการอุตสาหกรรมเป็นจำนวนมาก นอกจากนี้ยังมีเจ้าหน้าที่ผู้เชี่ยวชำนาญ ซึ่งได้แก่วิศวกร ผู้ควบคุมงานและช่างเทคนิคต่างๆได้เข้ามาในพื้นที่ทำให้จำนวนผู้อพยพเข้ามามากกว่าผู้อพยพออกจำนวนประชากรในเขตผังเมือง และเทศบาลเมืองระยองในช่วง ปี พ.ศ. 2525-2530 จึงเพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็ว เนื่องจากการเป็นชุมชนศูนย์กลาง ของกิจกรรมที่ให้บริการทั่วทั้งจังหวัดระยอง ประกอบกับมีระยะทางห่างจากโครงการ ESB เพียง 15 กิโลเมตร ซึ่งเป็นระยะทางที่ไม่ไกลมากนัก

1.2. <u>กฎกระทรวงผังเมืองรวมเมืองระยอง</u>

เป็นกฎหมายที่ออกตามความในมาตรา 5 และมาตรา 26 แห่งพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ.2518 โดยรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย เป็นกฎกระทรวง ฉบับที่ 5

(พ.ศ.2526) ลงในราชกิจจานุเบกษา เล่มที่ 100 ตอนที่ 203 ลงวันที่ 29 ธันวาคม พ.ศ.2526 มีสาระสำคัญดังนี้คือ

1. กฎกระทรวงนี้มีอายุห้าปี

2. ให้ใช้ผังเมืองรวมบังคับในท้องที่ตำบลทับมา ตำบลน้ำคอก ตำบลเชิงเนิน ตำบลเนินพระ ตำบลท่าประดู่ และตำบลปากน้ำ อำเภอเมืองระยอง จังหวัดระยอง ภายในแนวเขตตามแผนที่ปรากฏในกฎกระทรวง

3. วัตถุประสงค์ในการวางและจัดทำผังเมืองรวมตามกฎกระทรวงนี้เพื่อใช้เป็นแนวทางในการพัฒนาการดำรงรักษาเมืองและบริเวณที่เกี่ยวข้องหรือชนบทการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สิน การคมนาคมและการขนส่ง การสาธารณูปโภค บริการสาธารณะและสภาพแวดล้อมในบริเวณแนว ตามข้อ 2 ให้สอดคล้องกับการพัฒนาพื้นที่บริเวณชายฝั่งทะเลตะวันออก ซึ่งได้กำหนดให้เป็นแหล่งอุตสาหกรรมหลักตามแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ

4. ผังเมืองรวมตามกฎกระทรวงนี้มีนโยบายและมาตรการ เพื่อจัดระบบการใช้ประโยชน์ที่ดินให้มีประสิทธิภาพ สามารถรองรับและสอดคล้องกับการขยายตัว ของชุมชนในอนาคต โดยมีสาระสำคัญดังต่อไปนี้

(1) ให้ชุมชนเมืองเป็นศูนย์กลางการบริหาร และการปกครองของจังหวัดระยอง

(2) ส่งเสริมการพัฒนาด้านที่อยู่อาศัยและการพาณิชยกรรมให้สัมพันธ์กับการพัฒนาอุตสาหกรรมหลักในตำบลมาบตาพุด อำเภอเมืองระยอง จังหวัดระยอง

(3) ขยายพื้นที่เพื่อการพัฒนาเมืองให้สัมพันธ์กับระบบถนน และการให้บริการสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ

(4)ควบคุมสภาพแวดล้อมของชุมชนเมืองให้เหมาะสมกับการอยู่อาศัย

ภายหลังจากที่มีกฎกระทรวงผังเมืองรวมเมืองระยอง ซึ่งมีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 29 ธันวาคม พ.ศ. 2526 ได้มีผลต่อการควบคุมการใช้ที่ดินตามข้อกำหนด โดยเจ้าหน้าที่ผู้เกี่ยวข้อง* พิจารณาจากพื้นที่รับผิดชอบดังนี้คือ ภายในเขตเทศบาล กองช่างเทศบาลเมืองระยองเป็นผู้รับผิดชอบนอกเขตเทศบาลแต่อยู่ในเขตผังเมืองรวม ผู้ตรวจราชการส่วนท้องถิ่น ได้รับมอบหมายจากผู้ว่าราชการจังหวัดระยองให้รับผิดชอบโดยมีการประสานงานกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง คือ โยธาธิการจังหวัดอุตสาหกรรมจังหวัด และเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดระยอง

ผลของการควบคุมการใช้ที่ดินตามกฎกระทรวง ผังเมืองรวมเมืองระยอง ได้ก่อให้เกิดการเปลี่ยนแปลงในพื้นที่ผังเมืองรวมเมืองระยอง ซึ่งสามารถสรุปได้จากการสำรวจและสัมภาษณ์เจ้าหน้าที่ผู้เกี่ยวข้อง ดังนี้

1.1 ราคาที่ดิน มีการเปลี่ยนแปลงไปตามข้อกำหนดในกฎกระทรวงฯ กล่าวคือ พื้นที่ที่ถูกกำหนดให้เป็นประเภทพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม จะมีราคาสูงขึ้นจากเดิมในขณะที่ที่ดินที่กำหนดให้เป็นประเภทที่อยู่อาศัยและประเภทชนบท และเกษตรกรรมจะมีราคาลดต่ำลงรวมไปถึงที่ดินประเภทที่โล่งเพื่อการนันทนาการและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม เนื่องจากในพื้นที่ที่กำหนดการใช้ที่ดินเป็นประเภทพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม สามารถใช้ประโยชน์ที่ดินในขอบเขตที่กว้างขวางและได้ผลตอบแทนที่สูงมากกว่าอย่างไรก็ตามแม้ว่าทางออกของกฎกระทรวงฯ ซึ่งระบุสัดส่วนการอนุญาตให้มีการใช้ที่ดินประเภทอื่นๆ (อาทิเช่น พาณิชยกรรม อุตสาหกรรม) ได้ตามเปอร์เซนต์ที่กำหนดไว้ในพื้นที่ประเภทอยู่อาศัย และชนบทเกษตรกรรม ฯลฯ ก็มีผลต่อการเปลี่ยนแปลงของราคาที่ดินที่ลดต่ำลงไม่มากนัก

---

* จากการสำรวจและสัมภาษณ์ ประกอบด้วย -เจ้าหน้าที่กองช่างเทศบาลเมืองระยอง
-โยธาธิการจังหวัดระยอง
- ผู้ตรวจราชการส่วนท้องถิ่น จ.ระยอง
- อุตสาหกรรมจังหวัดระยอง และ
- ผู้ช่วยเจ้าพนักงานที่ดิน จังหวัดระยอง

1.2 ผลกระทบจากโครงการ ESB ทำให้เมืองมีการขยายตัวมากขึ้นเกิดโครงการต่างๆ มากมาย จากภาคเอกชนทั้งนี้เพื่อรองรับผลของความเจริญทางเศรษฐกิจจากโครงการ ESB จากการที่ผังเมืองรวมเมืองระยองเกิดขึ้นในระยะเวลาใกล้เคียงกับโครงการ ESB ก็เพื่อเป็นการควบคุมการเติบโตของเมืองระยองให้เป็นระบบระเบียบ โครงการทั้งขนาดใหญ่และเล็กของภาคเอกชน ซึ่งได้แก่ ธุรกิจที่อยู่อาศัย บ้านจัดสรร ฯลฯ ที่ก่อสร้างหลังจากมีผังเมืองรวมจึงอยู่ภายใต้การควบคุมและบังคับให้เป็นไปตามกฎกระทรวงผังเมืองรวมเมืองระยอง การก่อสร้างอาคารประเภทต่างๆ จึงกระจายไปตามทิศทางที่ผังเมืองรวมๆได้กำหนดไว้อย่างค่อนข้างจะได้ผลจากการสัมภาษณ์ เจ้าหน้าที่ผู้เกี่ยวข้อง ให้เหตุผลว่า การพิจารณาอนุญาตให้ปลูกสร้างอาคารภายหลังจากมีการประกาศกฎกระทรวงผังเมืองรวมฯ แล้ว ทางปฏิบัติได้มีการตรวจสอบพื้นที่ที่ขออนุญาตกับผังเมืองรวมอย่างละเอียดหากเห็นว่าผิดจากประเภทที่อนุญาตให้มีในกฎกระทรวงฯ ได้ ก็จะไม่อนุญาตให้ก่อสร้าง หรือแนะนำในพื้นที่ที่สามารถปลูกสร้างได้โดยยึดถือตามกฎกระทรวงผังเมืองรวมเมืองระยอง

1.3 โครงการระดับจังหวัด จังหวัดระยอง

ในบริเวณนอกเขตผังเมืองรวม ด้านทิศตะวันตก ทางจังหวัดระยองได้มีโครงการสร้างสนามกีฬามหามงคลเฉลิมพระเกียรติ (สนามกีฬาจังหวัดระยอง) เพื่อเฉลิมพระเกียรติและแสดงความจงรักภักดีถวายสมเด็จพระเจ้าอยู่หัว วัตถุประสงค์เพื่อออกกำลังกาย หรือเพื่อการแข่งขัน ทำให้เป็นการสร้างความสามัคคี วินัยและเสริมความสัมพันธ์ระหว่างชุมชน ระยะเวลาของโครงการแบ่งเป็น 2 ช่วงคือ ระยะแรกดำเนินการด้านสาธารณูปโภค สนามกีฬาประเภทลู่ ลาน และสนามกีฬากลางแจ้งซึ่งสร้างแล้วเสร็จในปี พ.ศ. 2530 ระยะที่สองเป็นการจัดสร้างอาคารประกอบการ โรงยิม อัฒจันทร์ สระว่ายน้ำ เรือนพักคนงาน ซึ่งระยะสองนี้คาดว่าจะแล้วเสร็จภายในปีงบประมาณ 2533

1.4. โครงการของเทศบาลเมืองระยอง

- โครงการกำจัดสิ่งปฏิกูลโดยมีผลต่อเศรษฐกิจของเทศบาลเมืองระยอง

เป็นโครงการกำจัดสิ่งปฏิกูลในเขตเทศบาลเมืองระยอง เป็นการนำผลที่ได้จากการกำจัดสิ่งปฏิกูลให้เป็นผลพลอยได้ทางเศรษฐกิจ คือ ทำให้เป็นปุ๋ย เพื่อใช้ในการเกษตรกรรมโดยจะก่อสร้างสถานที่กำจัดสิ่งปฏิกูล 1 แห่ง บริเวณถนนพระสมุทรเจดีย์ทางด้านใต้ของ

ชุมชนซึ่งสามารถกำจัดสิ่งปฏิกูลได้วันละ 15 ลูกบาศก์เมตร จำนวน 28 บ่อ ต่อตกสิ่งปฏิกูล 14 บ่อ โดยนำสิ่งปฏิกูลที่สูบได้ในแต่ละวันหมักในบ่อประมาณวันละ 1 บ่อ และใช้เวลาหมัก 28 วัน เมื่อครบ 28 วันจะถ่ายลงบ่อตากให้แห้งโดยใช้เวลาประมาณ 7 วัน ก็จะได้ปุ๋ยอินทรีย์ประมาณ 30-40 % จากปริมาตรทั้งหมด ปุ๋ยอินทรีย์เหล่านี้สามารถนำไปใช้ได้ในกิจกรรมด้านสวนสาธารณะ และจำหน่ายให้ประชาชนได้ใช้ต่อไป

- <u>โครงการระยองอาเขต</u>

เทศบาลเมืองระยองมีความประสงค์ที่จะพัฒนาปรับปรุงบริเวณโรงภาพยนตร์เทศบันเทิง และตลาดกลางคืน เพื่อก่อสร้างเป็นอาคารระยองอาเขต พื้นที่รวมประมาณ 5ไร่เศษ โดยให้เอกชนเช่าที่ดินเพื่อจัดทำเป็นโครงการระยองอาเขต กำหนดให้มีอาคารก่อสร้างซึ่งประกอบด้วย โรงแรมชั้นหนึ่งมีห้องพักไม่น้อยกว่า 150 ห้อง ห้องเอนกประสงค์ (Ball room) บรรจุคนได้ไม่น้อยกว่า 1,000 คน โรงภาพยนตร์มีที่นั่งประมาณ 1,000 ที่ มีห้างสรรพสินค้าและซุปเปอร์มาร์เก็ต ตลาดโต้รุ่ง สถานที่จอดรถยนต์ ตลอดจนสิ่งอำนวยความสะดวก และการรักษาความปลอดภัย

ปัจจุบัน เทศบาลกำลังเปิดประกาศเพื่อเปิดให้เอกชนที่สนใจประมูลและเสนอรายละเอียดโครงการตามที่กำหนด

- <u>โครงการก่อสร้างโรงกำจัดน้ำเสียของโรงฆ่าสัตว์</u>

เนื่องจากโรงฆ่าสัตว์ของเทศบาลเมืองยังไม่มีระบบการกำจัดน้ำเสียที่ถูกต้องตามหลักวิชาการโดยนำน้ำที่ใช้แล้วระบายลงสู่หนอง บึง และแม่น้ำตามธรรมชาติ ซึ่งจะก่อให้เกิดปัญหาน้ำเสียในอนาคต ดังนั้นเพื่อเป็นการป้องกันสิ่งแวดล้อมเป็นพิษเนื่องมาจากน้ำเสียจากโรงฆ่าสัตว์เจือปนเทศบาลเมืองระยองจึงได้มีโครงการที่จะดำเนินการก่อสร้างโรงงานกำจัดน้ำเสียจากโรงฆ่าสัตว์ให้ถูกสุขลักษณะ โดยมีขนาดกำจัดน้ำเสียได้วันละไม่น้อยกว่า 30 ลูกบาศก์เมตร

2) โครงการลงทุนของเอกชน

โครงการ ESB เป็นการลงทุนของรัฐในส่วนสาธารณูปโภคต่างๆ เช่น ถนน ไฟฟ้า ประปา นิคมอุตสาหกรรม โครงข่ายคมนาคม ฯลฯ ซึ่งเป็นการลงทุนนับแสนล้านบาท ประกอบกับการสร้างสิ่งจูงใจทางด้านต่างๆ เช่น สิทธิประโยชน์จากการลงทุนในโครงการ ESB จึงก่อให้เกิดความต้องการลงทุนในภาคเอกชนเป็นจำนวนมาก ในปี พ.ศ. 2529 มีโครงการที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุนในพื้นที่จังหวัดระยอง 7 โครงการ ปี พ.ศ. 2530 จำนวน 14 โครงการและในปี พ.ศ. 2531 เพียงครึ่งปีแรกมีถึง 27 โครงการในลักษณะเช่นนี้ได้ก่อให้เกิดความต้องการที่ดิน เพื่อการอุตสาหกรรมสำหรับการลงทุน โครงการจัดสร้างที่พักอาศัย และโครงการก่อสร้างที่พัก ตากอากาศในแหล่งท่องเที่ยวต่างๆ โครงการเหล่านี้กำลังเกิดขึ้นอย่างต่อเนื่อง และเป็นรูปแบบใหม่ของการพัฒนาที่ดินในพื้นที่ชายฝั่งทะเลตะวันออก

พื้นที่ในเขตอุตสาหกรรมหลักมาบตาพุดเนื่องจากเป็นพื้นที่ที่จะมีประชากรเกี่ยวข้องนับแสนคน สิ่งที่ตามมาคือที่อยู่อาศัยปัจจุบันมีชุมชนขนาดใหญ่ใกล้แหล่งอุตสาหกรรม 2 แห่ง คือ บริเวณชุมชนในเขตผังเมืองรวม จากการที่เริ่มมีแรงงานและนักธุรกิจอพยพเข้ามา ธุรกิจบ้านจัดสรรระดับราคาปานกลางในตัวอำเภอเมือง (เขตเทศบาลเมืองระยอง) เริ่มคึกคักมากขึ้น เนื่องจากความได้เปรียบของพื้นที่ที่เป็นชุมชนขนาดใหญ่ซึ่งมีความพร้อมด้านสาธารณูปโภค และสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ส่วนอีกบริเวณหนึ่งคือ ตำบลมาบตาพุด ซึ่งอยู่ใกล้กับนิคมอุตสาหกรรมมากที่สุด จากความเป็นจริง พบว่าปัญหาด้านที่อยู่อาศัยซึ่งเป็นอยู่ในขณะนี้ (พ.ศ.2531)คือ วิศวกรผู้ควบคุมการก่อสร้าง หัวหน้างานตลอดทั้งกรรมกรที่เข้ามาก่อสร้างในโครงการปิโตรเคมี มีบ้านพักอาศัยไม่เพียงพอทำให้อัตราค่าเช่าบ้านที่อำเภอบ้านฉางและมาบตาพุดอยู่ในระดับที่ค่อนข้างสูง นอกจากนี้โครงการจัดสร้างที่พักอาศัยของการเคหะแห่งชาติในพื้นที่มาบตาพุดก็มีอุปสรรคเรื่องการจัดซื้อที่ดิน ซึ่งทำให้การเคหะฯ ไม่สามารถสนองตอบความต้องการที่พักอาศัยระดับปานกลาง และราคาต่ำได้ การลงทุนในด้านที่พักอาศัยจึงได้เกิดขึ้นในพื้นที่อำเภอเมืองระยอง

ในช่วงปีพ.ศ.2530-2531 มีการลงทุนภาคเอกชนในธุรกิจที่พักอาศัยหลายประเภท ซึ่งได้แก่ กิจการโรงแรม บังกาโล รีสอร์ท บ้านเช่า ตลอดจนอาคารพาณิชย์ กิจการหมู่บ้านจัดสรร และร้านค้า ซึ่งส่วนใหญ่จะอยู่ในเขตผังเมืองรวม (ดูตารางที่ 4.36, 4.37 และ 4.38)

ตารางที่ 4.36 แสดงรายชื่อผู้ประกอบกิจการโรงแรม บังกะโล Resort, บ้านเช่า สุขุมวิท (เฉพาะพื้นที่ศึกษา)* สิ้นสุด ณ สิงหาคม 2531

รายชื่อ	สถานที่ตั้ง	ปีที่เปิดดำเนินการ	จำนวน ห้อง	จำนวน หลัง	หมายเหตุ
1. เอเชียโฮเต็ล	อ.เมือง	2496	60	-	
2. โอตานีโฮเต็ล	อ.เมือง	-	117	-	
3. ระยองโฮเต็ล	อ.เมือง	2514	50	-	
4. ตะวันออกโฮเต็ล	อ.เมือง	2511	38	-	
5. DIAMOND HOTEL	อ.เมือง	ก.ย. 2531	31	-	
มีแฟลตด้านหลังโรงแรม		ก.ย. 2531	15	-	
6. โรงแรมศรีฟ้า	อ.เมือง	2501	26	-	
7. ONE WAY HOTEL	อ.เมือง	-	29	-	
8. R.M. HOTEL	อ.เมือง	-	30	-	
9. โรงแรมบูรพาอินน์	อ.เมือง	2531	86	-	
10. -	อ.เมือง	ปลายปี 2531	14	-	
11. โรงแรมจ.คู่	อ.บ้านฉาง	2514	36	34	บ้านเช่าให้พักรายเดือน
12. บังกะโลชานเมือง	อ.เมือง	-	-	5	
13. บังกะโลเรือนขวัญ	อ.เมือง	2520	-	6	
14. เมโลดี้เฮ้าส์	อ.เมือง	2530	-	6	เรือนแถว
15. หาดทรายทองบังกะโล	อ.เมือง	2521	-	40	จะเลิกกิจการปีนี้
16. บังกะโลการ์เด้นท์เฮ้าส์	อ.เมือง	2531	-	10	

ตารางที่ 4.36 (ต่อ)

รายชื่อ	สถานที่ตั้ง	ปีที่เปิดดำเนินการ	จำนวน ห้อง	จำนวน หลัง	หมายเหตุ
17.พยูนรีสอร์ท	อ.เมือง	ต.ค.2531	-	10	
18. มนต์ชัยคอร์ท	อ.เมือง	ก.ย.2531	71	-	
19.ดีประทับจิตบิชเฮ้าส์	อ.เมือง	2529	-	7	
รวม 19 ราย			603	118	

ที่มา : ผลการวิจัยเรื่อง "การใช้ที่ดินในจังหวัดระยอง" ของบริษัท บ้านฉางแลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด

หมายเหตุ : * พื้นที่ที่ศึกษา หมายถึงพื้นที่ริมถนนสุขุมวิทตั้งแต่ตลาดศรีประพัฒน์ ถึง อำเภอเมือง จังหวัดระยอง

ตารางที่ 4.37 แสดงรายชื่อผู้ประกอบกิจการศูนย์การค้า, Complex (เฉพาะพื้นที่ที่ศึกษา) สิ้นสุด ณ สิงหาคม 2531

รายชื่อ	สถานที่ตั้ง	ปีที่เปิดดำเนินการ	รายละเอียด
1. โครงการสร้าง Complex ของ บริษัทจิตต์สยามระยอง จำกัด (เงินลงทุน 1,000 ล้านบาท)	อ.เมือง	-	* สร้างโรงแรม 7 ชั้น 220 ห้อง มีห้องสรรพสินค้า, Fast Food สระว่ายน้ำ Club, ดิสโก้เทค * สร้าง Apartment/ Condominium * สร้าง Town House 100 กว่ายูนิต
รวม 1 โครงการ			* สร้างโรงพยาบาล, โรงเรียน

ที่มา : ผลการวิจัยเรื่อง "การใช้ที่ดินในจังหวัดระยอง" ของบริษัทบ้านฉางแลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด

หมายเหตุ : พื้นที่ที่ศึกษาหมายถึงพื้นที่ที่ริมถนนสุขุมวิทตั้งแต่ตลาดศรีประพัฒน์ ถึง อำเภอเมือง จังหวัดระยอง

ตารางที่ 4.38 แสดงรายชื่อผู้ประกอบกิจการหมู่บ้านจัดสรร Condominium, อาคารพาณิชย์, ทาวน์เฮาส์ (เฉพาะพื้นที่ที่ทำการศึกษา)* สิ้นสุด ณ สิงหาคม 2531

รายชื่อ	สถานที่ตั้ง	จำนวนบ้านสร้างแล้ว (จำนวนบ้านที่ยังไม่สร้าง) บ้านเดี่ยว	ทาวน์เฮาส์	อาคารพาณิชย์	โรงแรม	หมายเหตุ
1. PMY BEACH	อ.เมือง	81	(50)	-	(120)	
2. หมู่บ้านนวลกนก	อ.เมือง		76	-	(NA)	
3. หมู่บ้านเปโต	อ.เมือง	(170)	-	-	-	
4. ระยองแลนด์ แอนด์ เฮ้าส์	อ.เมือง	(264)	-	-	-	เปิดบริการขายที่ดินด้วย
5. -	อ.เมือง	30	-	-	-	สั่งจองหมดแล้ว
6. -	อ.เมือง	25	-	-	-	
7. -	อ.เมือง	10	-	-	-	
8. หมู่บ้านเพลินใจ	อ.เมือง	103	65	12	-	สั่งจองหมดแล้ว
9. หมู่บ้านเย็นสบาย	อ.เมือง	(8)	18	13	-	
10. หมู่บ้านทวีรรณวิลล่า	อ.เมือง	-	62	(12)	-	
11. อัมรินทร์วิลล่า	อ.เมือง	-	(34)	-	-	
12. โครงการระยองเมืองเอก	อ.เมือง	-	24	-	-	
13. ประทีปทาวน์เฮาส์	อ.เมือง	-	10	-	-	
14. -	อ.เมือง	-	-	4	-	
15. -	อ.เมือง	-	-	8	-	
16. -	อ.เมือง	-	8	-	-	
17. -	อ.เมือง	-	60	7	-	
18. -	อ.เมือง	(NA)	50	-	-	
19. -	อ.เมือง	(12)	10	(10)	-	ทาวน์เฮ้าส์หมดแล้ว

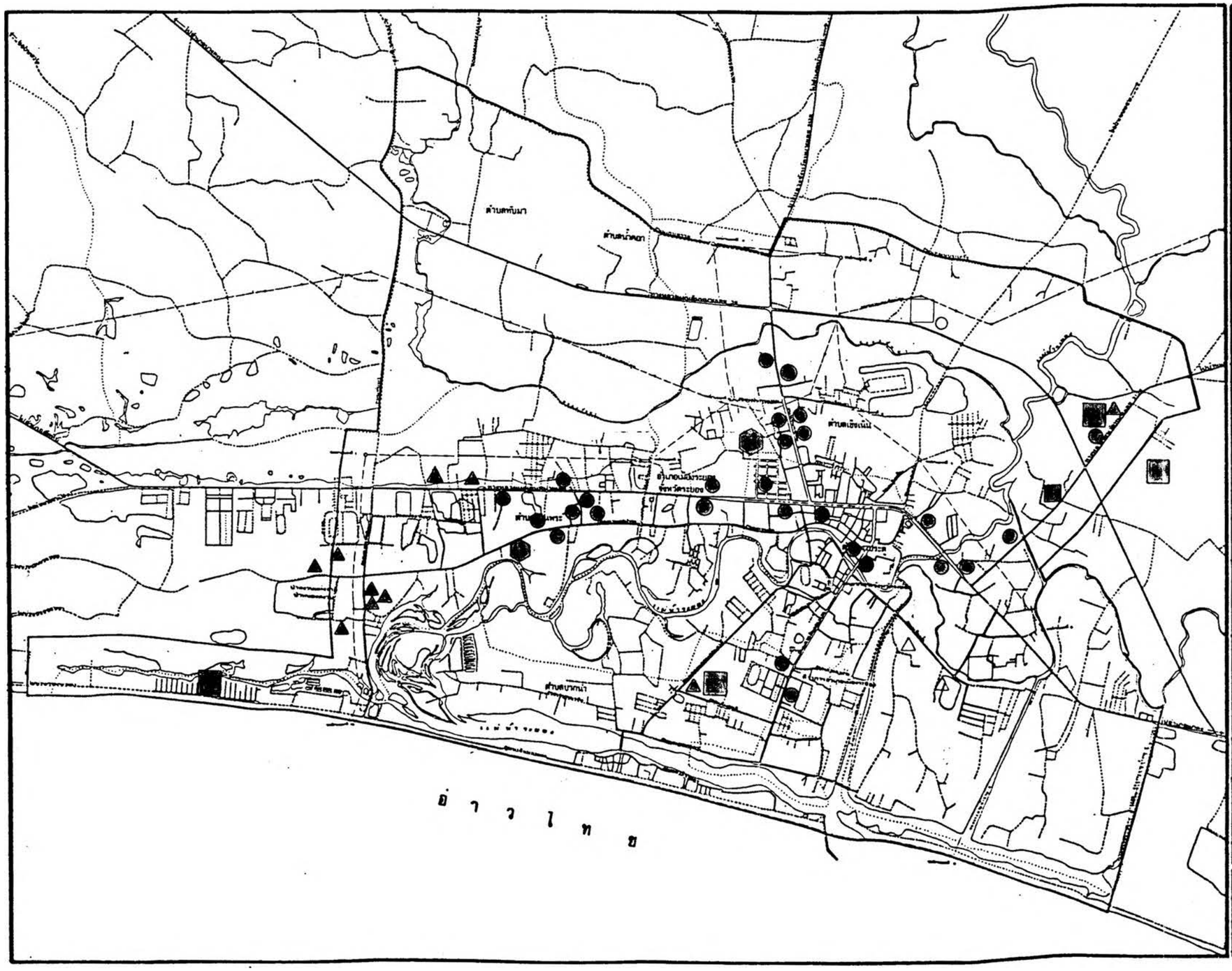
ตารางที่ 4.38 (ต่อ)

รายชื่อ	สถานที่ตั้ง	จำนวนบ้านสร้างแล้ว บ้านเดี่ยว	ทาวน์เฮาส์	(จำนวนบ้านที่ยังไม่สร้าง) อาคารพาณิชย์	โรงแรม	หมายเหตุ
20. -	อ.เมือง	-	-	10	-	
21. -	อ.เมือง	22	-	-	-	
22.คลิฟเซอร์วิลล์	อ.บ้านฉาง	(30)	-	-	-	- Class A
23.บ้านฉางคลิฟวิว	อ.บ้านฉาง	-	-	350	-	-Condominium
รวม 23 โครงการ		271(484)	307(84)	47(22)	360(120)	

ที่มา : ผลการวิจัยเรื่อง "การใช้ที่ดินในจังหวัดระยอง" ของบ.บ้านฉางแลนด์ แอน เฮ้าส์ จก.

หมายเหตุ : ตัวเลขในวงเล็บคือจำนวนบ้านในโครงการที่ยังไม่ได้ก่อสร้าง

* พื้นที่ศึกษาหมายถึงพื้นที่ริมถนนสุขุมวิทตั้งแต่ตลาดศรีประพัฒน์ ถึง อำเภอเมือง จังหวัดระยอง



การศึกษาผลในการปฏิบัติตามผังเมืองรวม

กรณีศึกษา : **ผังเมืองรวมเมืองระยอง**

แสดง : โครงการลงทุนภาคเอกชน พ.ศ. 2532

สัญลักษณ์

- โครงการบ้านจัดสรร, คอนโดมิเนียม
- ตึกแถว, อาคารพาณิชย์
- โรงแรม, คอมเพล็กซ์
- ทาวเฮาส์

ที่มา : จากการสำรวจ

แผนที่ 4.16

มาตราส่วน

0 0.5 1.0 2.0 กม.

เหนือ

จากการสำรวจล่าสุดเมื่อเดือนกันยายน พ.ศ.2532 พิจารณาแผนที่ 4.16 ประกอบ พบว่ามีการก่อสร้างอาคารประเภทต่างๆ ซึ่งเป็นทั้งที่อยู่อาศัยและอาคารพาณิชย์เป็นส่วนใหญ่กระจายอยู่ทั่วไปในเขตผังเมืองรวม แสดงให้เห็นถึงการลงทุนของภาคเอกชนที่มีจำนวนมากขึ้นเรื่อยๆ เพื่อรองรับการอพยพของแรงงานและนักธุรกิจต่างถิ่นและเป็นสาเหตุประการสำคัญต่อการเปลี่ยนแปลงในเขตผังเมืองรวม

4.11.2 <u>ปัจจัยทางด้านกายภาพที่ส่งผลต่อการเปลี่ยนแปลงชุมชนเมืองระยอง</u>

1) <u>เส้นทางคมนาคม</u>

เส้นทางคมนาคมนับเป็นปัจจัยหนึ่งที่มีผลต่อการขยายตัวของเมือง เป็นที่ยอมรับกันโดยทั่วไปว่า การตั้งบ้านเรือนของผู้คนส่วนใหญ่ในย่านชุมชนจะอยู่ใกล้หรือติดกับเส้นทางคมนาคมเพื่อความสะดวกต่อการเดินทางสัญจรตลอดจนการประกอบอาชีพต่างๆ โดยเฉพาะถนนสายสำคัญๆซึ่งอาจพิจารณาจากการใช้เส้นทาง (ปริมาณการจราจร) หรือการกระจุกตัวของชุมชนในบริเวณเส้นทางนั้นๆเมื่อพิจารณารูปแบบโครงข่ายของเส้นทางคมนาคมในเขตชุมชนเมืองระยอง ซึ่งพบว่ามีลักษณะเป็นเส้นรัศมี มีย่านที่เจริญที่สุดอยู่บริเวณศูนย์กลาง โดยมีถนนสายสำคัญและมีปริมาณการจราจรคับคั่งมาก คือ ถนนสุขุมวิทซึ่งเป็นถนนผ่านย่านใจกลางเมือง ถนนสายรองได้แก่ ถนนจันทอุดม ถนนตากสินมหาราชและถนนราษฎร์บำรุง ซึ่งทั้ง 4 สายเป็นถนนสายสำคัญของเมือง ปัจจุบันมีสภาพการจราจรไม่คล่องตัวเท่าใดนัก เนื่องจากปริมาณยานพาหนะได้เพิ่มขึ้นมากในช่วงปี พ.ศ. 2529-2530

การขยายตัวของชุมชนเมืองระยอง/การเปลี่ยนแปลงเมืองจากอดีตจนถึงปี พ.ศ. 2530 ก็ยังคงกระจุกตัวและขยายตามแนวถนนสายสำคัญมาโดยตลอด ในลักษณะของการเป็นเมืองตามเส้นทางคมนาคม (Ribbon Development) เนื่องจากเส้นทางคมนาคมเป็นปัจจัยพื้นฐานของการเป็นเมือง (Urbanization) เพราะใช้ในการเดินทางสัญจร การขนส่ง (Transportation) และการเข้าถึง (Accessibility) ชุมชน นอกจากนี้ยังมีความสัมพันธ์กับราคาที่ดินโดยตรง กล่าวคือ บริเวณที่มีเส้นทางคมนาคมตัดผ่าน ก็จะเป็นการเพิ่มมูลค่าของที่ดินในบริเวณนั้น และแหล่งใกล้เคียงจากความเป็นจริงดังกล่าวประกอบกับความต้องการใช้ประโยชน์

ที่ดินในพื้นที่ชุมชนเมืองระยอง สำหรับลงทุนธุรกิจต่างๆ เพื่อรองรับโครงการ ESB มีจำนวนเพิ่มมากขึ้น เป็นผลให้ราคาที่ดินในบริเวณถนนสายสำคัญ เช่น ถนนสุขุมวิท ได้ถีบตัวสูงขึ้นอย่างมากมายและส่งผลต่อเนื่องไปถึงถนนสายรองและถนนสายย่อยอื่นๆในพื้นที่ชุมชนเมืองระยองโดยเฉพาะในเขตเทศบาลเมืองระยองจากเหตุผลดังกล่าวทำให้พื้นที่ที่อยู่ริมถนนเส้นทางคมนาคม เป็นที่คาดหมายว่าจะเป็นที่ต้องการของนักลงทุนที่ต้องการประกอบธุรกิจในบริเวณชุมชนราคาที่ดิน ได้มีการเปลี่ยนแปลงอย่างรวดเร็ว มีการเก็งกำไรที่ดินตลอดจนการปั่นราคาที่ดิน เพื่อผลตอบแทนจากการค้าที่ดินที่สูงขึ้น เกิดเป็นธุรกิจใหม่ที่กระทำกันอย่างกว้างขวางและแพร่หลายของเจ้าของที่ดินชาวเมืองระยองที่มีที่ดินบริเวณเส้นทางคมนาคมโดยเฉพาะช่วงปลายปี พ.ศ.2530 - สิ้นปีพ.ศ.2531 ซึ่งมีการซื้อขายกันเป็นจำนวนมากเนื่องจากโครงการ ESB ได้เริ่มมีความชัดเจน เป็นรูปเป็นร่างมากขึ้นสภาวะการณ์ดังกล่าวทำให้มูลค่าที่ดินส่วนใหญ่ในบริเวณเส้นทางคมนาคมมีราคาสูงเกินความเป็นจริงเกินกว่าที่จะซื้อมาลงทุน นักลงทุนจึงต้องแสวงหาพื้นที่ที่มีความเหมาะสมและสามารถลงทุนได้คือ เข้าสู่บริเวณที่ว่างในเขตผังเมืองรวม และชานเมืองที่ราคาที่ดินยังไม่สูงมากนักและอยู่ในความสามารถซื้อได้โดยเพิ่มการลงทุนในด้านสาธารณูปโภค คือ สร้างถนนจากโครงการไปเชื่อมต่อถนนที่มีอยู่ในปัจจุบัน การขยายตัวของเมืองระยองหลังจากปี พ.ศ. 2530 จะเป็นผลจากความกดดันของราคาที่ดินประกอบกับข้อกำหนดกฎกระทรวงผังเมืองรวมเมืองระยอง เกิดการเปลี่ยนแปลงเมืองโดยมีทิศทางการขยายตัวเข้าสู่พื้นที่ว่างมากขึ้นตามลักษณะของเส้นทางคมนาคม นอกจากถนนเดิมที่มีการพัฒนาปรับปรุงให้ดีขึ้นและมีการเปลี่ยนประเภทการใช้ที่ดิน จะเป็นการเชื่อมต่อของถนนจากบริเวณโครงการลงทุนต่างๆ เช่น ธุรกิจที่อยู่อาศัย หมู่บ้านจัดสรร หมู่บ้านโครงการต่างๆ เข้าสู่ถนนหรือโครงข่ายคมนาคมเดิม

2) สาธารณูปโภคและสาธารณูปการ

ชุมชนเมืองระยองเป็นชุมชนที่ใหญ่ที่สุดและเป็นศูนย์กลางความเจริญในทุกด้านของพื้นที่จังหวัดรวมตลอดถึงการให้บริการด้านสาธารณูปโภคและสาธารณูปการที่สำคัญซึ่งได้แก่ การเป็นศูนย์กลางการสื่อสาร การโทรคมนาคม การรักษาพยาบาลและการศึกษาที่มีความก้าวหน้าและทันสมัย เขตการให้บริการทางด้านสาธารณูปโภค และสาธารณูปการของชุมชนเมืองระยองจึงครอบคลุมพื้นที่ข้างเคียงและทั่วทั้งจังหวัด

หลังจากเกิดโครงการ ESB ซึ่งตามเป้าหมายของแผน กำหนดให้ชุมชนเมืองระยอง เป็นศูนย์บริการฐานการศึกษาและวิจัยด้านเทคโนโลยี และมาบตาพุดเป็นเมืองอุตสาหกรรมสมัยใหม่ได้มีบทบาทสำคัญส่งผลต่อองค์กรและหน่วยงานที่เกี่ยวข้องในส่วนของสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ ในพื้นที่เนื่องจากโครงการ ESB เป็นแผนงานระดับชาติจึงมีการจัดเตรียมแผนงานและการบริการเพื่อรองรับโครงการ ESB โดยรับแผนงานโดยตรงจากหน่วยงานต้นสังกัด คือ ส่วนกลาง ซึ่งได้แก่กระทรวงคมนาคม กระทรวงมหาดไทย กระทรวงสาธารณสุข กระทรวงศึกษาธิการ และกระทรวงการคลัง เป็นต้น ในส่วนภูมิภาคซึ่งได้แก่จังหวัดระยองและอำเภอเมืองระยอง ซึ่งเป็นพื้นที่เป้าหมายก็ได้ดำเนินการบรรจุแผนพัฒนาด้านต่างๆ ไว้ในแผนพัฒนาจังหวัดนอกจากนี้แล้วในระดับท้องถิ่นได้แก่เทศบาลเมืองระยอง ก็บรรจุโครงการ ESB ไว้ประกอบการพิจารณาในแผนพัฒนาเทศบาล เช่นกัน

จากการวางแผนพัฒนาและดำเนินการเพื่อรองรับโครงการ ESB ของหน่วยงานและองค์กรที่เกี่ยวข้องทั้งหมด มีผลทำให้การบริการทางด้านสาธารณูปโภคและสาธารณูปการส่วนใหญ่เพียงพอต่อความต้องการที่จะเกิดขึ้นในอนาคต นอกจากนี้ทำให้ชุมชนเมืองระยองมีความสำคัญในส่วนของการให้บริการเพิ่มขึ้น และส่งผลต่อการเข้ามาใช้บริการเพิ่มจำนวนมากขึ้น ความเป็นศูนย์กลางทางด้านการบริการในด้านสาธารณูปโภค และสาธารณูปการจะเกิดรูปแบบของธุรกิจที่ต่อเนื่องอันได้แก่ การค้าพาณิชย์ การรักษาพยาบาล การบริการด้านต่างๆการติดต่อสื่อสารและการขนส่งที่จะเพิ่มมากขึ้น ซึ่งสิ่งต่างๆ ที่เกิดขึ้นมีผลต่อการเปลี่ยนแปลงรูปแบบของประเภทกิจกรรมที่จะเกิดขึ้นในชุมชนเมืองระยองในอนาคต

3) ราคาที่ดิน

ราคาที่ดินมีปัจจัยพื้นฐานมาจากผลที่ได้รับจากการใช้ประโยชน์ที่ดินหากที่ดินแปลงใดสามารถใช้ทำประโยชน์ได้ผลตอบแทนสูงราคาที่ดินก็ย่อมสูงตามไปด้วย โดยทั่วไปพื้นที่ที่อยู่ใกล้หรือติดต่อกับเส้นทางคมนาคมก็จะมีราคาที่ดินสูงกว่าพื้นที่ที่อยู่ห่างไกลจากเส้นทางคมนาคมและพื้นที่ในเขตเมืองหรือชุมชนก็จะมีราคาที่ดินสูงกว่านอกเมืองหรือชนบท

ปัจจุบันความต้องการที่ดินมีมากขึ้น เนื่องจากการเพิ่มมากขึ้นของจำนวนประชากร ทั้งนี้เพื่อใช้ก่อสร้างเป็นที่อยู่อาศัย พาณิชยกรรม อุตสาหกรรม และเกษตรกรรม เกิดการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินจากประเภทหนึ่งไปเป็นอีกประเภทหนึ่ง เช่น การเปลี่ยนจากย่านที่อยู่อาศัยไปเป็นพาณิชยกรรม หรือเกษตรกรรมไปเป็นอุตสาหกรรมเป็นต้น การเปลี่ยนแปลงเช่นนี้ได้ส่งผลกระทบต่อการกำหนดราคาที่ดิน แนวโน้มของราคาที่ดินในปัจจุบันมูลค่าสูงหรือต่ำจะเป็นไปตามการคาดคะเนว่าพื้นที่แต่ละแห่งจะมีความเป็นไปได้ในการใช้ประโยชน์ที่ดินได้มากน้อยเพียงไร โดยอยู่บนพื้นฐานของเส้นทางคมนาคมและย่านชุมชน

จากการก่อสร้างสาธารณูปโภคและสาธารณูปการต่างๆ ของภาครัฐบาลในโครงการ ESB เป็นเงินจำนวนนับแสนล้านบาทเพื่อรองรับ และกระตุ้นให้เกิดอุตสาหกรรมประเภทต่างๆ ได้ก่อให้เกิดการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินอย่างรุนแรง ในพื้นที่ของโครงการ ESB และพื้นที่ใกล้เคียง เมื่อพิจารณาพื้นที่โครงการอุตสาหกรรมหลักมาบตาพุด (ในที่นี้จะพิจารณา เฉพาะพื้นที่โครงการอุตสาหกรรมหลักมาบตาพุด เนื่องจากมีผลกระทบโดยตรงต่อพื้นที่ที่ศึกษา คือเขตผังเมืองรวมเมืองระยอง) พบว่าได้เกิดการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินในพื้นที่เขตนิคมอุตสาหกรรมหลักมาบตาพุด เขตอำเภอบ้านฉาง อำเภอเมือง ตลอดจนพื้นที่ติดกับทะเลในเขตจังหวัดระยอง ที่ดินที่เคยใช้ประโยชน์ทางด้านเกษตรกรรมประเภทพืชไร่ เช่น มันสำปะหลัง สับปะรด อ้อย ฯลฯ ซึ่งเคยให้ผลตอบแทนปีละไม่กี่พันบาทกลายมาเป็นที่ดินที่มีศักยภาพในการตั้งโรงงานอุตสาหกรรม และรองรับเมืองใหม่ที่จะมีประชากรนับแสนคนในบริเวณมาบตาพุดและพื้นที่ใกล้เคียงการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน ได้ส่งผลทำให้ราคาที่ดินบริเวณดังกล่าวมีราคาสูงขึ้นมาก ราคาที่ดินในพื้นที่เพิ่มขึ้นเฉลี่ย 300-400 % โดยเฉพาะที่ดินชายทะเลจังหวัดระยองขึ้นมาถึงไร่ละหนึ่งล้าน กระทั่งถึง 2-3 ล้านบาท ประกอบกับความก้าวหน้าของโครงการ ESB และภาวะเศรษฐกิจของประเทศโดยรวมตั้งแต่ปี พ.ศ. 2530 ดีขึ้น เนื่องจากผลของภาวะเศรษฐกิจโลกทำให้การลงทุนทางอุตสาหกรรมในโครงการ ESB มีนักลงทุนจากต่างประเทศเข้ามาดำเนินการเป็นจำนวนมาก และจากผลของปีท่องเที่ยวของไทย พ.ศ.2530 ที่ส่งเสริมต่อเนื่องมาจนถึง ปี พ.ศ. 2531 ส่งผลให้เกิดการลงทุนด้านการท่องเที่ยวตามแหล่งท่องเที่ยวในจังหวัดระยอง ความต้องการที่ดินจึงมีจำนวนเพิ่มมากขึ้นเมื่อมาสอดคล้องกับอัตราดอกเบี้ยที่ลดลงต่ำสุดในรอบสิบปีและสภาพคล่องของส่วนเกินจำนวนมากในระบบธนาคารพาณิชย์ สถานะการณ์ดังกล่าวเป็นแรงผลักดันสำคัญทำให้นักลงทุนหันมาลงทุนด้านที่ดินกันมากขึ้นและส่งผลต่อการเก็งกำไรที่ดิน การ

ปั่นราคาที่ดิน ซึ่งทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงของราคาที่ดินรวมทั้งการซื้อขายที่ดิน ในพื้นที่จังหวัดระยองอย่างใหญ่หลวง

จากการสัมภาษณ์ผู้ช่วยเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดระยอง ประกอบกับข้อมูลต่างๆ เกี่ยวกับเหตุการณ์ที่เกิดขึ้นในเขตจังหวัดระยอง สรุปได้ว่า การเปลี่ยนแปลงที่ดินจังหวัดระยองพิจารณาจากการซื้อขายและทำนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินที่มาจดทะเบียนกันที่สำนักงานที่ดินจังหวัดระยองในช่วงปี พ.ศ.2527-2531 บริเวณที่มีการซื้อขายกันมากได้แก่ อำเภอบ้านฉางอำเภอเมืองอำเภอแกลง และที่ดินชายทะเลเป็นส่วนใหญ่ พิจารณาจากตารางที่ 4.40 จะเห็นว่า จำนวนเงินค่าธรรมเนียมจากการจดทะเบียนกรรมสิทธิ์ที่ดินและนิติกรรมจังหวัดระยอง (ทั้งนี้ไม่รวมค่าภาษีอากรซึ่งจัดเก็บได้มากกว่า) ได้เพิ่มจำนวนขึ้นมากจากปี พ.ศ.2529-2531 ซึ่งเป็นช่วงที่มีการซื้อขายที่ดินมากที่สุด ทางด้านพื้นที่อำเภอเมืองระยอง เขตผังเมืองรวมเมืองระยองราคาที่ดินในบริเวณนี้ได้ถีบตัวสูงมากขึ้นเรื่อยๆ โดยเฉพาะพื้นที่ติดถนนสายสำคัญและย่านศูนย์กลางชุมชน ซึ่งได้แก่ บริเวณสองฟากของถนนสุขุมวิทและถนนจันทอุดมทั้งนี้เนื่องจากความต้องการของนักลงทุนในที่ดินบริเวณดังกล่าว สำหรับก่อสร้างอาคารพาณิชย์และธุรกิจต่างๆเพื่อรองรับโครงการ ESB โดยคาดว่าจะมีคนอพยพเข้ามาเป็นจำนวนมาก และมาใช้บริการในพื้นที่ซึ่งเป็นศูนย์กลางของจังหวัดที่เจริญที่สุด จากการปรับราคาที่ดินขั้นต่ำเพื่อใช้ในการประเมินสำหรับเก็บค่าธรรมเนียม และภาษีอากรโดยสำนักงานที่ดินจังหวัดระยอง ในเขตเทศบาลได้เปลี่ยนจากราคาที่ดินสูงสุด 3,200,000 บาท/ไร่ และต่ำสุด 30,000 บาท/ไร่ ในระหว่าง พ.ศ. 2528-2530 เพิ่มขึ้นมาเป็นราคาที่ดินสูงสุดถึง 9,800,000 บาท/ไร่ และต่ำสุด 120,000 บาท/ไร่โดย เพิ่มขึ้นเกือบสี่เท่าตัว (พิจารณาราคาที่ดินในเขตชุมชนเมืองระยองประกอบ ตารางที่ 4.40)

การเปลี่ยนแปลงที่ดินในเขตผังเมืองรวมเมืองระยอง จากข้อมูลการซื้อขายที่ดินและการสัมภาษณ์ผู้ช่วยเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด พิจารณาประกอบแผนที่ 4.17 สรุปได้ว่าการเปลี่ยนแปลงที่ดิน (การซื้อขายที่ดิน) ตั้งแต่ปีพ.ศ.2527-2530 ยังไม่มีการเปลี่ยนแปลงมากนัก เนื่องจากเหตุผลของภาวะเศรษฐกิจ ตลอดจนความคืบหน้าของโครงการ ESB ยังไม่แน่นอน อันทำให้เกิดความไม่แน่ใจและส่งผลต่อการตัดสินใจของนักลงทุน ในระยะเวลาตั้งแต่ปลายปี พ.ศ. 2530 ถึงสิ้นปี พ.ศ. 2531 มีการซื้อขายที่ดินกันมากที่สุดโดยเฉพาะในบริเวณสองข้างทางของถนนสุขุมวิท ถนนจันทอุดม ถนนราษฎร์บำรุงและถนนท่าบรรทุก เนื่องจากโครงการ ESB มีสู่

ตารางที่ 4.39 ราคาที่ดินในเขตอำเภอเมือง จังหวัดระยอง

เขตที่ตั้งที่ดิน/อำเภอเมือง	ราคาที่ดินต่อไร่ (บาท) (สูงสุด/ต่ำสุด) พ.ศ. 2528 - 2530	พ.ศ. 2531 - 2534
1. เขตเทศบาลเมืองระยอง	3,200,000/30,000	9,800,000/120,000
2. เขตสุขาภิบาลบ้านเพ	600,000/ 1,000	800,000/ 15,000
3. เขตสุขาภิบาลมาบตาพุด	500,000/25,000	1,000,000/ 20,000
4. ที่ดินติดชายทะเลรัศมี 100 เมตร	500,000/20,000	1,000,000/200,000
5. นอกเขตเทศบาลและสุขาภิบาล	600,000/ 7,000	800,000/ 10,000

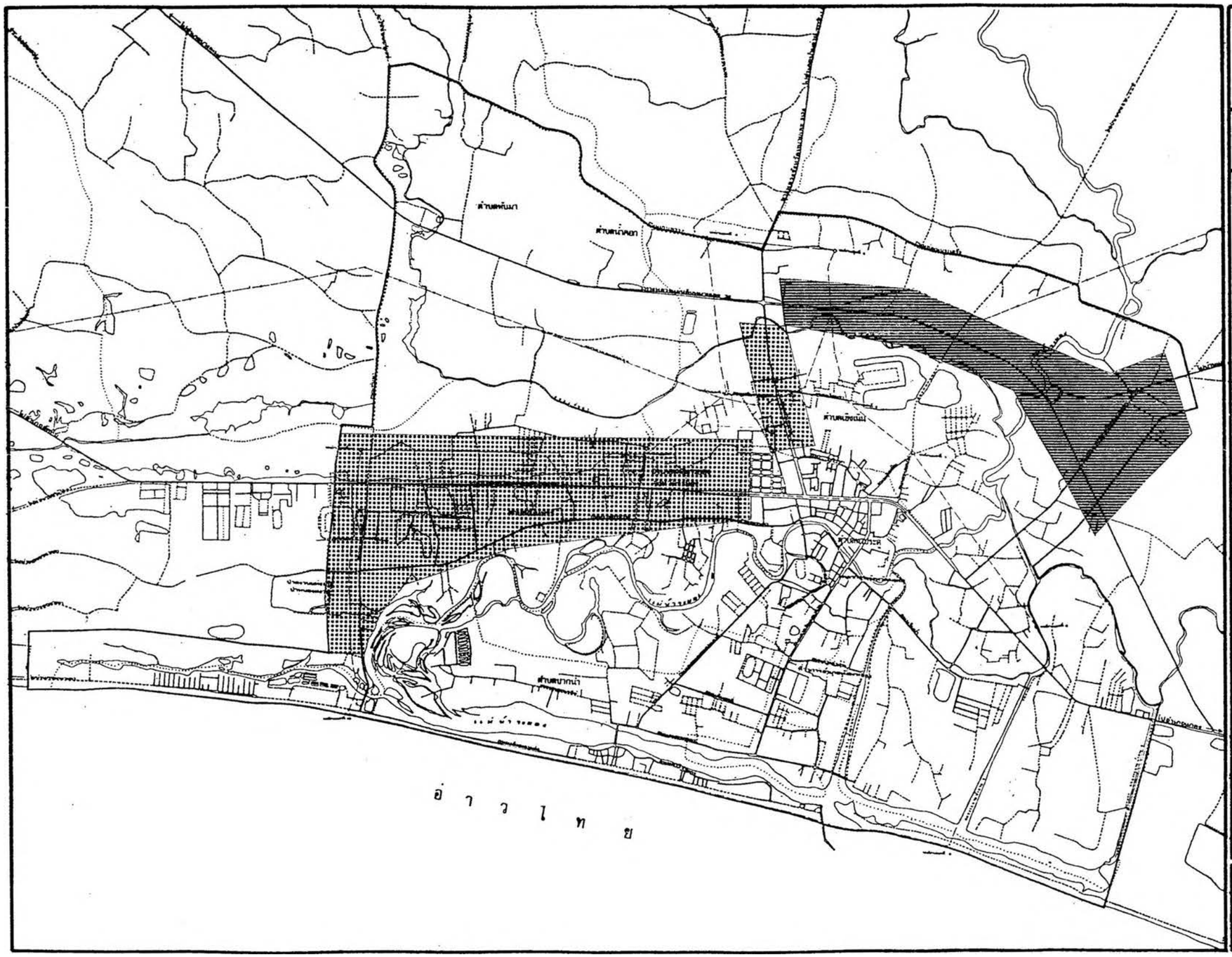
ที่มา : 1. บัญชี กำหนดราคาที่ดิน ตามราคาตลาด เพื่อใช้เป็นทุนทรัพย์สำหรับเรียกเก็บค่าธรรมเนียม ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม พ.ศ. 2528-2530 และ พ.ศ. 2531-2534 กรมที่ดิน

2. สำนักงานที่ดิน จังหวัดระยอง (จากตารางที่ 4.2)

ตารางที่ 4.40 จำนวนรายและค่าธรรมเนียม (ไม่รวมค่าภาษีอากร) การจดทะเบียนกรรมสิทธิ์และนิติกรรม จังหวัดระยอง พ.ศ. 2527-2531

ปี พ.ศ.	จำนวนราย	ค่าธรรมเนียม (บาท)
2527	29,023	9,433,288
2529	39,830	11,346,812
2529	27,910	8,905,243
2530	34,153	16,121,927
2531	22,249	59,811,274

ที่มา : สำนักงานที่ดินจังหวัดระยอง



การศึกษาผลในการปฏิบัติตามผังเมืองรวม

กรณีศึกษา : **ผังเมืองรวมเมืองระยอง**

แสดง : การเปลี่ยนแปลงการซื้อขายที่ดินช่วงปี พ.ศ. 2531-พ.ศ.2532

สัญลักษณ์

ปี พ.ศ. 2531

ปี พ.ศ. 2532

ที่มา : สำนักงานที่ดินจังหวัดระยอง.

แผนที่ 4.17

มาตราส่วน

0 0.5 1.0 2.0 กม.

เหนือ

ทางแจ่มใสเพิ่มขึ้นมาก และจากสิ้นปี พ.ศ. 2531 ถึงประมาณกลางปี พ.ศ. 2532 การซื้อขายที่ดินในเขตผังเมืองรวมเมืองระยองก็ลดลงในระดับทรงตัว ความต้องการที่ดินในช่วงระยะเวลาดังกล่าว (สิ้นปี 2531 - กลางปี 2532) จะเป็นไปเพื่อที่พักอาศัยสำหรับรองรับโครงการ ESB เนื่องจากความต้องการที่อยู่อาศัยเพิ่มมากขึ้น การซื้อขายที่ดินได้ขยายออกไปนอกเขตเทศบาล (แต่ยังอยู่ในเขตผังเมืองรวม) บริเวณทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 36 เนื่องจากราคาที่ดินยังไม่สูงมากนัก มีการสร้างอาคารที่พักอาศัยและพาณิชยกรรมในบริเวณนี้เป็นจำนวนมาก

4.11.3 <u>ปัจจัยทางด้านเศรษฐกิจและสังคมที่ส่งผลต่อการเปลี่ยนแปลงชุมชนเมืองระยอง</u>

1) <u>สถานประกอบการและแหล่งงาน</u>

ผลจากโครงการ ESB ที่ก้าวหน้ามากขึ้นเรื่อยๆและภาวะเศรษฐกิจของประเทศไทย ดีขึ้นจากปี พ.ศ. 2529 โดยในปี พ.ศ. 2530 เศรษฐกิจของไทยขยายตัวในอัตราร้อยละ 7.1 (ในขณะที่ปี พ.ศ. 2529 ขยายตัวเพียงร้อยละ 4.7) และเมื่อถึงกลางปี พ.ศ. 2531 อัตราการขยายตัวทางเศรษฐกิจของประเทศได้เพิ่มสูงขึ้นถึงร้อยละ 11.0 แสดงให้เห็นถึงความเจริญทางด้านเศรษฐกิจของประเทศ มีความก้าวหน้ามาตลอดในช่วงเวลา 2 ปี นับจากปี พ.ศ. 2529 เป็นต้นมา

จากภาวะเศรษฐกิจดังกล่าวประกอบกับความมั่นใจ ของนักลงทุนต่อโครงการ ESB โดยประการสำคัญที่สุดที่ชี้ชัดถึงความเชื่อมั่นของภาคเอกชน และประชาชนที่มีต่อโครงการ ESB คือ ราคาที่ดินในแถบภาคตะวันออกได้ถีบตัวสูงขึ้นมากที่ไม่เคยมีปรากฏมาก่อน ซึ่งได้ส่งผลต่อการเปลี่ยนแปลงของพื้นที่ ทั้งในเขตนิคมอุตสาหกรรมหลักมาบตาพุดและชุมชนเมืองระยอง กล่าวคือ มีการลงทุนทางด้านอุตสาหกรรมในบริเวณนิคมอุตสาหกรรมเพิ่มขึ้นเป็นจำนวนมาก ในเขตชุมชนเมืองระยองมีการปลูกสร้างอาคารพาณิชย์ ตลอดจนที่อยู่อาศัยเกิดขึ้นทั่วไปในย่านชุมชนและบริเวณชานเมืองในเขตผังเมืองรวมทั้งนี้ เพื่อรองรับนักธุรกิจ นักลงทุน วิศวกรและแรงงานระดับต่างๆ ที่จะเข้ามาในพื้นที่เนื่องจากความเป็นศูนย์กลางขนาดใหญ่ที่อยู่ใกล้กับนิคมอุตสาหกรรมมาบตาพุด การลงทุนทางธุรกิจและการก่อสร้างอาคารประเภทต่างๆ ที่เกิดขึ้นโดยโครงการ ESB ได้ก่อให้เกิดการจ้างแรงงานในระดับต่างๆ มากมายแนวโน้มทางด้านเศรษฐกิจของชุมชนเมือง

ระยองในอนาคตจากผลกระทบของโครงการ ESB จะส่งผลให้เศรษฐกิจของชุมชนเมืองเปลี่ยนแปลงไปในลักษณะของการพาณิชย์ และการบริการที่เพิ่มขึ้นทั้งประเภทกิจการ และจำนวนสถานประกอบการที่นอกจากสนองความต้องการของคนในชุมชนแล้ว จะขยายการบริการให้กับจำนวนประชากรจากโครงการ ESB ซึ่งคาดว่าจะมีการอพยพเข้ามาใช้บริการในพื้นที่เป็นจำนวนมาก

สภาพทางสังคมและความเป็นอยู่ของชาวเมืองระยองในเขตผังเมืองรวมแต่เดิมจะมีอาชีพหลัก คือ การประมงและผลิตภัณฑ์ทางด้านการประมงกับอาชีพการค้า และบริการเป็นส่วนใหญ่ในช่วงปี พ.ศ. 2527 - 2530 ซึ่งเป็นระยะเวลาที่อยู่ในระหว่างดำเนินการของโครงการ ESB ผลกระทบที่เกิดขึ้นในระยะเวลาดังกล่าวคือราคาที่ดินที่สูงขึ้นนับสิบเท่าตัว มีการซื้อขายที่ดินเพื่อผลทางธุรกิจและการลงทุนด้านอุตสาหกรรม ตลอดจนการซื้อที่ดินเพื่อเก็งกำไร ซึ่งพื้นที่ที่มีการซื้อขายกันมาก คือ เขตนิคมอุตสาหกรรม พื้นที่ชายทะเล และพื้นที่ในเขตอำเภอเมือง ซึ่งจะอยู่ในบริเวณชุมชนเมืองระยอง (หรือเขตผังเมืองรวม) ส่งผลต่อภาวะเศรษฐกิจของชาวเมืองระยองดีขึ้นจากการขายที่ดิน พื้นที่การเกษตรในเขตเมืองลดลง เนื่องจากโครงการลงทุนทำธุรกิจที่อยู่อาศัย บ้านจัดสรร ตลอดจนอุตสาหกรรมต่างๆ ทำให้เกิดการขยายพื้นที่ของเมืองออกสู่ชานเมืองแนวโน้มของการเปลี่ยนจากภาคเกษตรกรรมเข้ามาสู่ระบบอุตสาหกรรม ด้วยการเป็นแรงงานรับจ้างในการก่อสร้างและอาชีพที่เกี่ยวกับการค้าและบริการจึงมีความเป็นไปได้ ค่อนข้างสูงมากในอนาคต เนื่องจากมีรายได้ที่แน่นอนกว่า ในขณะที่ภาคเกษตรกรรมเป็นอาชีพที่ต้องขึ้นอยู่กับเรื่องดินฟ้าอากาศ และความไม่แน่นอนในเรื่องราคาผลผลิตประกอบกับพื้นที่เกษตรลดลง นอกจากนี้ยังมีโรงงานเกี่ยวกับภาคเกษตรต้องปิดกิจการเนื่องจากวัตถุดิบลดลงมาก เช่น โรงงานมันสำปะหลังต้องย้ายไปตั้งโรงงานใหม่ในภาคตะวันออกเฉียงเหนือ วิถีชีวิตของผู้คนในเขตผังเมืองรวมเมืองระยองจะเปลี่ยนลักษณะเป็นการแข่งขันกันมากขึ้น โดยแข่งขันกับเวลาแข่งขันกับผู้อื่นและตนเอง เนื่องจากระบบของชีวิตสังคมเมืองที่เปลี่ยนไปเป็นธุรกิจมากขึ้นสิ่งแวดล้อม สังคมวัฒนธรรมและจริยธรรม ก็จะมีการเปลี่ยนแปลงเกิดขึ้นในพื้นที่ผังเมืองรวมเมืองระยอง

2) <u>ธุรกิจการท่องเที่ยว</u>

นักท่องเที่ยวในปัจจุบันได้ให้ความสนใจ ที่จะเข้ามาท่องเที่ยวในจังหวัดระยองเพิ่มมากขึ้น เนื่องจากเป็นจังหวัดที่มีทรัพยากรท่องเที่ยวมากมายและมีระยะทางไม่ไกลจาก

กรุงเทพฯ มากนักแหล่งท่องเที่ยวโดยเฉพาะประเภทธรรมชาติ ซึ่งได้แก่ หาดทราย ชายทะเล เกาะต่างๆ ส่วนใหญ่ยังมีสภาพแวดล้อมที่สมบูรณ์อยู่มากจึงเป็นแรงดึงดูดใจที่สำคัญแก่นักท่องเที่ยว และด้วยเหตุนี้จึงได้รับการสนับสนุนจากทางจังหวัดและหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ซึ่งได้แก่ การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย และกรมป่าไม้ (ในส่วนของเขตวนอุทยานและป่าสงวนฯ) ในการพัฒนาพื้นที่แหล่งท่องเที่ยว โดยได้มีการวางแผนงานร่วมกันในการพัฒนาทางด้านที่พัก การคมนาคม และสิ่งอำนวยความสะดวกตลอดจนความปลอดภัยในด้านต่างๆ

ผลจากการสนับสนุนทางภาครัฐบาลด้านการท่องเที่ยวได้มีภาคเอกชนเข้ามาลงทุนทำธุรกิจ ที่พักตากอากาศ รีสอร์ท คอนโดมิเนียมชายทะเลเป็นจำนวนมาก เพื่อรองรับนักท่องเที่ยวจากต่างประเทศและนักท่องเที่ยวชาวไทยโดยเฉพาะกรุงเทพมหานคร ซึ่งจากการศึกษาของการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทยร่วมกับสถาบันวิจัยสภาวะแวดล้อม จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ปี พ.ศ.2526 ประมาณการณ์ไว้ว่าในช่วงปี พ.ศ.2530-2534 จะมีนักท่องเที่ยวเข้ามาเที่ยวในพื้นที่จังหวัดระยองถึงประมาณ 800,000-900,000 กว่าคน หรือมีอัตราเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.8 ต่อปี

ในปี พ.ศ.2531 เมื่อผลจากโครงการ ESB มีความคืบหน้ามากขึ้นธุรกิจที่พักตากอากาศ โครงการเอกชนทางด้านการท่องเที่ยวได้มีการขยายการลงทุนเตรียมการ รองรับนักธุรกิจที่จะเข้ามาลงทุนในโครงการ ESB จากปรากฏการณ์ที่ผ่านมา มีบริษัทต่างๆ ที่จะเข้ามาลงทุนในพื้นที่ภาคตะวันออก ได้ซื้อห้องชุดในโครงการต่างๆ จำนวนไม่น้อยไว้สำหรับใช้เป็นสถานที่พักผ่อนของระดับผู้บริหารและไว้เป็นสถานที่รับรองลูกค้า

ในส่วนของเขตผังเมืองรวมเมืองระยอง บริเวณชานเมืองและพื้นที่ชายทะเลช่วงปี พ.ศ.2530-2531 ได้เริ่มมีการดำเนินการก่อสร้างที่พักตากอากาศ และที่อยู่อาศัยขึ้นมาแล้วหลายโครงการ

4.11.4 <u>ปัจจัยทางด้านประชากรและกำลังแรงงานที่ส่งผลต่อการเปลี่ยนแปลงชุมชนเมืองระยอง</u>

ช่วงปีพ.ศ.2527-2530 ในเขตชุมชนเมืองระยอง มีจำนวนประชากรเพิ่มขึ้นมากโดยเฉพาะการเพิ่มขึ้นเนื่องจากการอพยพย้ายถิ่น ทั้งนี้เพื่อเข้ามาประกอบอาชีพ หรือเป็นแรงงานในภาคพาณิชยกรรม อุตสาหกรรม และบริการที่กำลังขยายตัวเพิ่มมากขึ้น ในพื้นที่จากผลกระทบของโครงการพัฒนาพื้นที่ชายฝั่งทะเลตะวันออก โดยในปี พ.ศ. 2530 (เม.ย. 2530) มีประชากรในเขตผังเมืองรวมระยองทั้งสิ้น 48,260 คน มีจำนวนประชากรในเขตเทศบาล 43,528 คน

ในขณะที่จำนวนประชากรเพิ่มมากขึ้น ความต้องการในเรื่องที่พักอาศัยได้เกิดขึ้นตามมา ปัจจุบัน (ปี พ.ศ.2530-2531) ปัญหาเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยได้เริ่มเกิดขึ้นบ้างแล้วและได้มีการลงทุนโครงการธุรกิจที่อยู่อาศัยเกิดขึ้นอย่างมากมาย ในพื้นที่เขตผังเมืองรวมเมืองระยอง (อ้างแล้วในโครงการลงทุนของเอกชน) โดยเฉพาะพื้นที่ว่างต่างๆ และบริเวณชานเมืองได้มีการดำเนินการก่อสร้างในลักษณะของบ้านจัดสรร อาคารห้องแถว และทาวเฮาส์ มีผลทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงในพื้นที่ชุมชนเมืองระยอง

จากการคาดการณ์จำนวนประชากรในเขตผังเมืองรวม ในอนาคตโดยสำนักผังเมืองซึ่งพิจารณาจากอัตราการขยายตัวประชากรระดับสูง ร้อยละ 4.53 พบว่าในปีพ.ศ.2540 จะมีประชากรในเขตผังเมืองรวมระยองเพิ่มขึ้นถึง 75,910 คน และจากข้อมูลสำนักงานแรงงานจังหวัดระยองสรุปว่าในระยะเวลา 10-15 ปี ข้างหน้าจะมีประชากรในพื้นที่จังหวัดระยองประมาณ 500,000 - 1,000,000 คน จึงเป็นที่คาดหมายได้ว่า ในอนาคตจะมีจำนวนประชากรเพิ่มขึ้นมากมายมหาศาล ในเขตผังเมืองระยอง อันเป็นผลสืบเนื่องจากโครงการพัฒนาพื้นที่ชายฝั่งทะเลตะวันออก โดยเป็นการหลั่งไหลเข้ามาเพื่อเป็นแรงงานและทำการลงทุนธุรกิจต่างๆ

4.12 สรุปสภาพทั่วไปของชุมชนเมืองในเขตผังเมืองรวมเมืองระยอง

ที่ตั้ง ผังเมืองรวมเมืองระยอง ตั้งอยู่ในเขตอำเภอเมืองระยอง ครอบคลุมพื้นที่เขตเทศบาลเมืองทั้งหมดและมีบางส่วนอยู่นอกเขตเทศบาล ประกอบด้วย 6 ตำบล คือตำบลปากน้ำ ตำบลท่าประดู่และบางส่วนของตำบลทับมา ตำบลน้ำคอก ตำบลเชิงเนิน และตำบลเนินพระ

ลักษณะภูมิประเทศ แหล่งน้ำและสมรรถนะดิน พื้นที่ในเขตผังเมืองรวม ส่วนใหญ่เป็นที่ราบลุ่มมีบางส่วนเป็นที่ดอน และที่ราบน้ำท่วมถึง ทางทิศใต้ของชุมชนเป็นสันทรายระหว่างทะเล และแม่น้ำระยอง แหล่งน้ำที่สำคัญ คือ แม่น้ำระยอง ดินส่วนใหญ่เป็นดินทราย หรือ ตะกอนลุ่มน้ำชายฝั่งทะเล ไม่เหมาะแก่การเพาะปลูก

พื้นที่น้ำท่วม อยู่บริเวณทางด้านเหนือของผังเมืองรวมจะประสบปัญหาน้ำท่วมในฤดูฝน เนื่องจากการระบายน้ำไม่ทัน และปากน้ำระยองตื้นเขิน ปัจจุบันมีคลองระบายน้ำ 3 สาย ซึ่งสามารถช่วยบรรเทาอุทกภัยได้มากขึ้น

การใช้ประโยชน์ที่ดิน ในปี พ.ศ.2530 ชุมชนเมืองระยอง มีการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยมากที่สุดรองลงมาได้แก่ การใช้ที่ดินเพื่อการค้าพาณิชยกรรม อุตสาหกรรม คลังสินค้าและสถานที่ราชการ โดยที่การใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยกระจุกตัวมากรอบๆ ศูนย์กลางชุมชน บริเวณสองข้างถนนสุขุมวิท ถนนยมจินดาและชายฝั่งทะเลทางใต้ของชุมชน สำหรับการใช้ที่ดินเพื่อการค้าพาณิชยกรรมกระจุกตัว บริเวณสองฟากของถนนสุขุมวิท บริเวณศูนย์กลางชุมชน และศูนย์การค้าใหม่บริเวณถนนจันทอุดมตัดกับถนนสุขุมวิท ตรงข้ามโรงพยาบาลระยอง การใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่ออุตสาหกรรมและคลังสินค้า กระจุกตัวมากในบริเวณชายฝั่งทะเลโดยเฉพาะบริเวณปากแม่น้ำระยองและบริเวณชานเมือง สองข้างทางของถนนสุขุมวิทและถนนจันทอุดม ส่วนสถานที่ราชการ จะหนาแน่นบริเวณสองฟากของถนนตากสินมหาราช ในเขตผังเมืองรวมมีการใช้ที่ดินเพื่อสวนสาธารณะ ที่สำคัญคือ สวนศรีเมือง และสวนริมน้ำ ตั้งอยู่กลางเมืองระยอง แหลมเจริญ บริเวณปากน้ำระยอง

การขยายตัวของชุมชนเมืองระยองจากปี พ.ศ.2508-2530 มีลักษณะการขยายตัวของบริเวณชุมชนตามแนวถนนสายสำคัญ โดยบริเวณสองฟากของถนนสุขุมวิทจะมีการปลูกสร้างอาคารหนาแน่นที่สุดภายหลังจากเกิดโครงการพัฒนาพื้นที่ชายฝั่งทะเลตะวันออก ในระหว่างปีพ.ศ.2525-2530 ประกอบกับการควบคุมการใช้ที่ดิน ตามกฎกระทรวงผังเมืองรวมเมืองระยอง เมื่อวันที่ 29 ธันวาคม 2526 ส่งผลให้ราคาที่ดินในเขตชุมชนเมืองสูงขึ้นมาก การขยายตัวของชุมชนจะกระจายตัวออกสู่พื้นที่รอบนอกและพื้นที่ว่างมากขึ้น

พื้นที่ก่อสร้าง พื้นที่ที่ได้รับอนุญาตก่อสร้างในเขตเทศบาลสูงที่สุดช่วงปีพ.ศ.2527-2531 คืออาคารประเภทที่อยู่อาศัยรองลงมาคือประเภทพาณิชยกรรมและบริการซึ่งมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นตั้งแต่ปี พ.ศ. 2528 การขออนุญาตปลูกสร้างอาคารจะมากขึ้นโดยเฉพาะประเภทอยู่อาศัย สืบเนื่องจากผลของโครงการพัฒนาพื้นที่ชายฝั่งทะเลตะวันออก

การคมนาคม เขตผังเมืองรวมเมืองระยองเป็นศูนย์กลางการคมนาคมขนส่งที่สำคัญที่สุดของจังหวัด มีถนนสายประธาน คือ ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 3(สุขุมวิท) และทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 36 และมีถนนสายหลักที่สำคัญคือ ถนนตากสินมหาราชและถนนจันทอุดม นอกจากนี้มีถนนสายรอง คือ ถนนราษฎร์บำรุง ถนนอดุลย์ธรรมประภาส และถนนสมุทรคงคา ถนนส่วนใหญ่เป็นถนนแอสฟัลท์ มีความยาวเฉพาะในเขตเทศบาลเมืองรวม 67.927 กิโลเมตร คิดเป็นพื้นที่ถนนในเขตเทศบาลร้อยละ 2.82 ของพื้นที่เทศบาลเมืองระยอง

ปริมาณการจราจรจะหนาแน่นบนถนนสายสำคัญโดยเฉพาะถนนสุขุมวิทมีปริมาณการจราจรสูงสุดเฉลี่ย 42,700 คันต่อวัน รองลงมาคือ ถนนจันทอุดมและถนนตากสินมหาราช (ประมาณ 16,000 คันต่อวัน) ส่วนประกอบของการจราจรจะมีรถจักรยานยนต์สูงสุดคิดเป็นร้อยละ 46.74 จำนวนยานพาหนะจดทะเบียนจนถึงสิ้นปีพ.ศ.2531 รถจักรยานยนต์มีมากที่สุด จำนวน 55,700 คัน รองลงมา คือ รถยนต์บรรทุกส่วนบุคคล มีจำนวน 15,442 คัน

สาธารณูปโภค พื้นที่ส่วนใหญ่ในเขตผังเมืองรวมจะได้รับบริการด้านสาธารณูปโภคต่างๆ เกือบทั้งหมด ได้แก่ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ การระบายน้ำ และการรักษาความสะอาด โดยเฉพาะในพื้นที่เขตเทศบาลจะได้รับบริการค่อนข้างทั่วถึง ทั้งนี้เนื่องจากการเป็นชุมชนขนาดใหญ่ที่สุดของจังหวัดระยอง และจากการที่เมืองระยองถูกกำหนดให้เป็นเมืองหลัก ในแผนพัฒนาพื้นที่ชายฝั่งทะเลตะวันออก ทำให้หน่วยงานที่เกี่ยวข้องกับสาธารณูปโภคต่างๆ ได้เตรียมปรับปรุงและขยายแผนงานเพื่อรองรับการพัฒนาที่จะเกิดขึ้นในชุมชนเมืองระยองไว้เรียบร้อยแล้ว ปัญหาที่ยังคงเกิดขึ้นคือ การปรับปรุงระบบระบายน้ำซึ่งยังไม่สมบูรณ์และบริการทางโทรศัพท์ที่ยังขาดแคลน

สาธารณูปการ ประชาชนในเขตผังเมืองรวม ได้รับบริการจากสาธารณูปการอย่างทั่วถึง เนื่องจากเป็นที่ตั้งสาธารณูปการที่สำคัญ ได้แก่ โรงพยาบาลจังหวัดระยอง เป็นโรงพยาบาล

ใหญ่ขนาด 450 เตียง มีบุคคลากร แพทย์และเจ้าหน้าที่เพียงพอต่อการให้บริการ สถานศึกษาในเขตผังเมืองรวม มีตั้งแต่ระดับอนุบาลถึงระดับมัธยมศึกษาและอาชีวศึกษา นอกจากนี้ยังประกอบไปด้วย ที่ทำการไปรษณีย์โทรเลขสถานีตำบลซึ่งเป็นที่ตั้งกองกำกับการตำรวจภูธรจังหวัดระยองและบรรเทาสาธารณภัยเทศบาลเมืองระยอง

ลักษณะทางเศรษฐกิจในเขตผังเมืองรวม มีสถานประกอบการทางเศรษฐกิจมากที่สุดในจังหวัดระยอง โดยดำเนินการในรูปของนิติบุคคลจดทะเบียนเป็นห้างหุ้นจำกัดและทะเบียนพาณิชย์มากที่สุดกระจุกตัวอยู่ในเขตเทศบาลเมืองระยอง บริเวณถนนสุขุมวิท และถนนจันทอุดม ศูนย์กลางชุมชน ในปี พ.ศ.2530 มีสถานประกอบการพาณิชยกรรม จำนวน 1,182 แห่ง ประเภทกิจการที่มีมากได้แก่ การค้าปลีกและการค้าบริการ สถานประกอบการอุตสาหกรรมมีจำนวน 141 แห่ง เป็นอุตสาหกรรมการผลิตและบริการ ธุรกิจการเงินและการลงทุนจะประกอบด้วย ธนาคาร สถาบันประกันภัย สถาบันการเงินรวมทั้งสิ้น 30 แห่ง การจ้างงานในเขตผังเมืองรวม จะมีผู้มีงานทำคิดเป็นร้อยละ 85.40 ของผู้อยู่ในวัยกำลังแรงงาน มีผู้ว่างงานคิดเป็นร้อยละ 6.66 ของประชากรทั้งหมด ซึ่งถือว่าเป็นภาวะปกติ การประกอบอาชีพในชุมชนจะเป็นแรงงานการผลิตมากที่สุด รองลงมาคือ ผู้ปฏิบัติงานเกี่ยวกับการค้า และทำการเกษตร ประมง ตามลำดับ

ราคาที่ดิน ในเขตผังเมืองรวม ซึ่งประเมินโดยโดยสำนักงานที่ดินจังหวัดมีราคาสูงมากกว่าที่ดินบริเวณอื่นๆในเขตอำเภอเมืองระยอง เนื่องจากเป็นพื้นที่ที่มีการกระจุกตัวของชุมชนขนาดใหญ่ที่สุดของจังหวัด มีความพร้อมทางด้านสาธารณูปโภคและสาธารณูปการเกือบทั้งพื้นที่ บริเวณที่มีราคาที่ดินสูงที่สุดได้แก่บริเวณศูนย์กลางชุมชน ที่เป็นย่านการค้าและพาณิชยกรรม ซึ่งอยู่บริเวณสองฟากของถนนสุขุมวิทและจันทอุดม ซึ่งเป็นถนนสำคัญที่ผ่านย่านการค้าพาณิชยกรรมของชุมชน

การคลังท้องถิ่น สถานะการคลังท้องถิ่นของเทศบาลเมืองระยอง จากปี พ.ศ. 2526-2530 เกินดุลมาตลอดคือ มีรายรับจริงสูงกว่ารายจ่ายจริงซึ่ง แสดงให้เห็นถึงสถานะการคลังของเทศบาลเมืองระยองในช่วงเวลา 5 ปี ว่ามีเสถียรภาพมาก

ลักษณะทางสังคม ประชาชนในเขตผังเมืองรวม ร้อยละ 99 มีสัญชาติไทย มีขนาดครอบครัวเฉลี่ยตั้งแต่ 5.81-6.12 คนต่อครอบครัว ประชาชนร้อยละ 93 นับถือศาสนาพุทธ รอง

ลงมาคือ ศาสนาคริสต์ และศาสนาอิสลาม ตามลำดับ

ลักษณะประชากร เขตผังเมืองรวม มีประชากร 48,260 คนในปี พ.ศ. 2530 โดยร้อยละ 90 อยู่ในเขตเทศบาลเมืองระยอง ซึ่งกระจายอยู่บริเวณย่านชุมชน ปากน้ำระยองและรอบๆ ผังเมืองรวมฯ มีความหนาแน่นประชากรเฉลี่ยประมาณ 1160/คน ต่อตารางกิโลเมตร อัตราส่วนระหว่างเพศชายต่อเพศหญิงเท่ากับ 47:53 มีประชากรที่เป็นวัยแรงงานที่มีประสิทธิภาพอายุ 25-41 ปี ประมาณร้อยละ 36 ของประชากรทั้งหมด สำหรับการเปลี่ยนแปลงประชากรในเขตผังเมืองรวมฯ(ปี พ.ศ.2521-2530) ประชากรในเขตผังเมืองรวมมีจำนวนเพิ่มขึ้น 12,960 คน โดยมีอัตราเพิ่มใกล้เคียงกับประชากรในเขตเทศบาลเมือง ปัจจัยที่สำคัญต่อการเปลี่ยนแปลงประชากร คือ การอพยพย้ายถิ่น ในช่วงปี พ.ศ. 2528-2530 มีการอพยพเข้ามากขึ้น เนื่องจากการขยายตัวของการประกอบการค้า และบริการ เพื่อรองรับโครงการพัฒนาพื้นที่ชายฝั่งทะเลตะวันออก โดยการเข้าเป็นแรงงานในกิจการประเภทต่างๆ จากการคาดประมาณการณ์ประชากรในเขตผังเมืองรวม ในปี พ.ศ. 2540 จะมีประชากรประมาณ 71,350 คน

4.13 สรุปการเปลี่ยนแปลงของชุมชนเมืองในเขตผังเมืองรวมเมืองระยอง ช่วงปี พ.ศ. 2527-2531

ชุมชนเมืองระยองเป็นชุมชนขนาดใหญ่ที่สุดของจังหวัดระยอง เป็นศูนย์กลางการบริหาร การคมนาคมขนส่งและเป็นศูนย์รวมของระบบเศรษฐกิจที่สำคัญของจังหวัด ภายในชุมชนส่วนใหญ่ประกอบไปด้วย ร้านค้า อาคารพาณิชยกรรม อุตสาหกรรม การบริการและการลงทุนธุรกิจต่างๆ นอกจากนี้ยังมีความพร้อมทางด้านสาธารณูปโภคที่สำคัญ ได้แก่ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ฯลฯ และสาธารณูปการได้แก่ การสาธารณสุข การศึกษา ฯลฯ

หลังจากได้เกิดโครงการพัฒนาพื้นที่ชายฝั่งทะเลตะวันออก ซึ่งกำหนดให้จังหวัดระยองเป็นจังหวัดหนึ่งตามแผนพัฒนาฯ โดยให้มีเขตอุตสาหกรรมหลักเกิดขึ้นในพื้นที่ตำบลมาบตาพุด อำเภอเมืองระยอง ซึ่งห่างชุมชนเมืองระยองไม่มากนัก และกำหนดให้พื้นที่ชุมชนเมืองระยอง เป็นฐานการให้บริการด้านการศึกษา และวิจัยเทคโนโลยี การดำเนินงานตามแผนพัฒนาฯ ได้เริ่มปฏิบัติมาตั้งแต่ปี พ.ศ. 2524 ผลการดำเนินงานประสบปัญหาในช่วงปี พ.ศ. 2528-2529 เหตุผลสำคัญ

คือ ปัญหาทางด้านภาวะเศรษฐกิจตกต่ำ ทำให้ความก้าวหน้าของโครงการพัฒนาพื้นที่ชายฝั่งทะเลตะวันออก ต้องประสบกับปัญหาในด้านต่างๆ โดยเฉพาะเงินลงทุนโครงการที่สำคัญ เป็นผลทำให้บางโครงการต้องชะลอออกไปและมีการนำโครงการฯ มาศึกษาพิจารณาทบทวนเพื่อปรับแผนพัฒนาใหม่ให้สอดคล้องกับภาวะเศรษฐกิจที่เป็นอยู่ในปี พ.ศ. 2530 ถึงกลางปี พ.ศ. 2532 (มิ.ย. 2532) เศรษฐกิจของประเทศไทยมีการขยายตัวอย่างมาก (ในปี พ.ศ.2530 และ 2531 ขยายตัวคิดเป็นร้อยละ 7.1 และ 11.0 ตามลำดับ) ประกอบกับโครงการพัฒนาพื้นที่ฯ เริ่มเป็นรูปเป็นร่างชัดเจนขึ้น ระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการบางโครงการได้เสร็จสิ้นลงบ้างแล้ว และมีภาคเอกชนเริ่มเข้ามาใช้พื้นที่ในหลายโครงการ จากผลความก้าวหน้าของโครงการพัฒนาพื้นที่ฯ รวมทั้งมีการก่อสร้างอาคารโรงงานตลอดจนที่ทำการในเขตอุตสาหกรรมหลักมาบตาพุดเพิ่มมากขึ้น ได้ส่งผลให้มีการหลั่งไหลของแรงงานระดับต่างๆ เข้ามาในเขตอุตสาหกรรมหลัก ชุมชนเขตผังเมืองรวมเมืองระยองอันเป็นส่วนหนึ่งของโครงการพัฒนาพื้นที่ฯ โดยถูกกำหนดให้เป็นศูนย์กลางการบริการทางการศึกษา และวิจัยเทคโนโลยี จากความได้เปรียบของพื้นที่ซึ่งได้แก่ การเป็นศูนย์กลางการบริหารและบริการ เส้นทางคมนาคมสะดวกมีความพร้อมทางด้านสาธารณูปโภคสาธารณูปการครบครันและมีระยะทางใกล้กับโครงการอุตสาหกรรมหลักมาบตาพุด ส่งผลให้เกิดการอพยพของประชากรเข้ามาในเขตชุมชนเมืองระยอง เพื่อพักอาศัย ประกอบอาชีพ ทำธุรกิจการค้าต่างๆ ตลอดจนเป็นแรงงานในกิจการที่เกิดขึ้นในชุมชนการเปลี่ยนแปลงในช่วงปี พ.ศ. 2530-2531 ได้เพิ่มขึ้นอย่างเป็นประวัติการณ์ขณะเดียวกันเมื่อได้มีการควบคุมการใช้ที่ดิน จากการประกาศใช้กฎกระทรวงบังคับผังเมืองรวมเมืองระยอง เมื่อวันที่ 29 ธันวาคม พ.ศ. 2526 รวมทั้งเกิดโครงการพัฒนาในพื้นที่เขตผังเมืองรวมทั้งภาครัฐ และเอกชนได้ก่อให้เกิดการเปลี่ยนแปลงในพื้นที่ภายในชุมชนเมืองระยองมากยิ่งขึ้นซึ่งพิจารณาการเปลี่ยนแปลงได้เป็น 3 ด้าน คือ

1. <u>การเปลี่ยนแปลงทางด้านกายภาพ พิจารณาการเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้นดังนี้</u>

1.1 การเปลี่ยนแปลงด้านการใช้ประโยชน์ที่ดิน การปลูกสร้างอาคารและการลงทุนทางธุรกิจเกี่ยวกับโครงการก่อสร้างอาคารที่เกิดขึ้นในชุมชน สืบเนื่องมาจากความเจริญที่เข้าสู่ชุมชนเมืองระยองในช่วงเวลาปี พ.ศ.2527-2531 โดยมีปัจจัยสำคัญ คือ ผลกระทบอย่างรุนแรงจากโครงการพัฒนาพื้นที่ชายฝั่งทะเลตะวันออก (พื้นที่มาบตาพุด) ส่งผลให้ราคาที่ดินสูงขึ้นมากในเขตพื้นที่ผังเมืองรวมซึ่งถือว่าเป็นข้อจำกัดในการก่อสร้าง ประกอบกับการควบคุมตามกฎกระทรวง

ผังเมืองรวมในการควบคุมการก่อสร้างประเภทอาคารและการใช้ที่ดิน ทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน ซึ่งสรุปเป็นประเภทที่สำคัญได้ดังนี้ คือ

การใช้ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยได้ขยายออกจากบริเวณศูนย์กลางชุมชน มากขึ้น เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินจากย่านที่อยู่อาศัยเดิมเป็นการค้าพาณิชยกรรม แต่บริเวณชุมชนเก่าซึ่งเกาะตัวอยู่ริมแม่น้ำระยอง สองฟากของถนนยมจินดาและถนนพจนากร ไม่มีการเปลี่ยนแปลงมากนักเนื่องจากราคาที่ดินมีราคาสูงมาก และเจ้าของที่ดินส่วนมากไม่ยอมขาย สภาพอาคารเป็นอาคารไม้อยู่ในสภาพเก่าและทรุดโทรม ปลูกกันอย่างแออัดซึ่งอาจก่อให้เกิดอันตรายจากอัคคีภัยกับผู้อยู่อาศัย ในบริเวณรอบนอกศูนย์กลางและชานเมืองมีการกระจายตัวของการปลูกสร้างอาคารเพื่ออยู่อาศัยมากขึ้น ทั้งนี้ผลจากความก้าวหน้าของโครงการพัฒนาพื้นที่ชายฝั่งทะเลตะวันออก ได้เกิดธุรกิจโครงการเอกชนเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยบ้านจัดสรร ฯลฯ หลายโครงการกระจายอยู่รอบบริเวณชุมชน เพื่อสนองความต้องการที่จะเกิดขึ้นในอนาคต

การใช้ที่ดินเพื่อการพาณิชยกรรม ได้หนาแน่นบริเวณศูนย์กลางชุมชนโดยมีการขยายเข้าไปแทนที่อยู่อาศัยเดิมในบริเวณต่อเนื่องจากศูนย์กลางชุมชน ทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงประเภทการใช้ที่ดินจากเพื่ออยู่อาศัยเป็นพาณิชยกรรมเนื่องจากมีความคุ้มค่าทางเศรษฐกิจมากกว่า และความเจริญอันเนื่องมาจากโครงการพัฒนาพื้นที่ฯ ได้ทำให้การขยายตัวเพื่อการพาณิชยกรรมและบริการมีเพิ่มมากขึ้น

การใช้ที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรมและโกดังคลังสินค้าการก่อสร้างอาคารตลอดจน โรงงานที่เกี่ยวกับอุตสาหกรรมในชุมชนเขตผังเมืองรวมเมืองระยอง จะต้องได้รับการอนุญาตจากสำนักงานอุตสาหกรรมจังหวัดและกองช่างเทศบาลเมืองระยอง เนื่องจากพื้นที่บริเวณดังกล่าวส่วนใหญ่ถูกกำหนดให้เป็นที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรมแต่เขต/ย่านอุตสาหกรรม ตามผังเมืองรวมฯ มีไม่มากนักเพราะ หากมีการใช้ที่ดินหรือมีการก่อสร้างอาคารประเภทนี้ในเขตชุมชนอาจก่อให้เกิดปัญหาสิ่งแวดล้อม การเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรมและคลังสินค้าในเขตชุมชนผังเมืองรวม จึงมีการเปลี่ยนแปลงไม่มากนัก อุตสาหกรรมที่เกิดขึ้นในช่วงระยะเวลาดังกล่าวจะอยู่บริเวณเขตอุตสาหกรรมตามที่ผังเมืองรวมกำหนด และบริเวณชานเมือง

ส่วนการใช้ที่ดินประเภทอื่นๆ ได้แก่ สวนสาธารณะ สถาบันราชการ สถาบันการศึกษาและศาสนสถาน ไม่มีการเปลี่ยนแปลงมากนัก

1.2 พื้นที่ปลูกสร้าง มีการเปลี่ยนแปลงด้านจำนวนพื้นที่ คือ พื้นที่อาคารประเภทอยู่อาศัยมีการเพิ่มมากที่สุด รองลงมาคือ ประเภทบริการ พาณิชยกรรม และอุตสาหกรรม โดยมีแนวโน้มเพิ่มขึ้น ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2528

1.3 การคมนาคม ในเขตผังเมืองรวมเมืองระยอง เนื่องจากเส้นทางคมนาคมอยู่ในความรับผิดชอบของหน่วยงานของรัฐตามพื้นที่ที่รับผิดชอบ การเปลี่ยนแปลงด้านนี้จะเป็นไปตามแผนงานและงบประมาณที่ได้รับในแต่ละปีงบประมาณ โดยในเขตเทศบาลได้แก่ กองช่างเทศบาลเมืองระยอง และนอกเขตเทศบาล อยู่ในความรับผิดชอบขององค์การบริหารส่วนจังหวัด ในช่วงระยะเวลาดังกล่าวยังไม่มีเส้นทางคมนาคมเกิดขึ้นใหม่เป็น แต่เพียงการปรับปรุงถนนเดิมหรือขยายถนนเดิมบางเส้นทาง และการกันเขตทางที่จะเกิดขึ้นในอนาคต

จากการเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจในชุมชนเมืองระยองทำให้มีปริมาณการจราจรเพิ่มขึ้นมากในถนนสายสำคัญ ได้แก่ ถนนสุขุมวิท ซึ่งเป็นถนนสายประธานของชุมชนมี ปริมาณการจราจรหนาแน่นถึง 42,000 คันต่อวัน วัตถุประสงค์ของการใช้เส้นทางนี้เพื่อการขนส่งสินค้าและการเดินทางสัญจรขณะเดียวกันถนนสายหลัก คือ ถนนจันทอุดมและถนนตากสินมหาราช จะมีการจราจรหนาแน่นประมาณ 16,000 คันต่อวัน ซึ่งปัจจุบันนับว่าก่อให้เกิดปัญหา ต่อการจราจรในเขตชุมชนผังเมืองรวม มากโดยเฉพาะช่วงเวลาเร่งด่วน คือ เวลาเริ่มทำงาน และหลังเลิกงานพิจารณาจากยานพาหนะพบว่าจากปี พ.ศ. 2526-2531 มีจักรยานยนต์เพิ่มขึ้น 29,128 คัน และมีรถยนต์ส่วนบุคคลเพิ่มขึ้น 15,442 คัน ในจังหวัดระยอง

ผลกระทบจากโครงการพัฒนาพื้นที่ชายฝั่งทะเลตะวันออก ส่งผลให้ราคาที่ดินบริเวณถนนสายสำคัญในเขตชุมชนมีราคาสูงมากเกินไปที่จะมาลงทุนหรือปลูกสร้างอาคารและใช้ประโยชน์ที่ดินในช่วง ปี พ.ศ. 2529- 2531 การปลูกสร้างอาคารโดยเฉพาะประเภทที่อยู่อาศัยจะเข้าสู่บริเวณที่ว่างและชานเมืองมากขึ้น

1.4 สาธารณูปโภคและสาธารณูปการ ที่สำคัญได้แก่ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ การระบายน้ำ การรักษาความสะอาด การรักษาพยาบาลและการศึกษา การให้บริการทางด้านนี้ส่วนใหญ่สามารถให้บริการเพียงพอต่อความต้องการที่เกิดขึ้น ทั้งนี้เนื่องจากการพัฒนาของหน่วยงานรวมทั้งการบริการจะเป็นไปตามแผนงาน ซึ่งเมื่อโครงการพัฒนาพื้นที่ชายฝั่งทะเลตะวันออกเกิดขึ้นและเป็นแผนแม่บทระดับชาติการวางแผนและดำเนินการทางด้านสาธารณูปโภค และสาธารณูปการจึงต้องสอดคล้องและสนองรับกับโครงการพัฒนาพื้นที่ฯ นับเป็นความจำเป็นต่อการดำเนินการเพื่อรองรับปัญหาความต้องการที่เกิดขึ้นในปัจจุบันและอนาคต

การเปลี่ยนแปลงทางด้านสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ จะมีการเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นทางด้านปริมาณการให้บริการและเขตบริการ ความพร้อมทางด้านการบริการ จะส่งผลต่อเนื่องกับการเข้ามาใช้บริการในเขตชุมชนเพิ่มมากขึ้น มีผลต่อการเปลี่ยนแปลงรูปแบบประเภทกิจกรรมที่สัมพันธ์กับสาธารณูปโภคสาธารณูปการในเขตชุมชนเมืองระยอง

1.5 ราคาที่ดิน ในช่วงปี พ.ศ. 2527-2529 การเปลี่ยนแปลงราคาที่ดินในเขตชุมชนเมืองระยองยังไม่เกิดขึ้นมากเนื่องจากเหตุผลของภาวะเศรษฐกิจและความก้าวหน้าของโครงการพัฒนาพื้นที่ชายฝั่งทะเลตะวันออกยังไม่แน่นอนส่งผลต่อความไม่แน่ใจ และการตัดสินใจของนักลงทุน ในช่วงปี พ.ศ. 2530-2531 มีการซื้อขายที่ดินกันมากในเขตชุมชนเมืองระยอง เนื่องจากโครงการพัฒนาพื้นที่ฯ มีความชัดเจนมากขึ้นทำให้เกิดความต้องการที่ดินจำนวนมากของนักลงทุนที่จะเข้ามาลงทุนก่อสร้างอาคารพาณิชย์และธุรกิจเพื่อรองรับโครงการพัฒนาพื้นที่ฯพิจารณาจากการซื้อขายที่ดินที่เกิดขึ้นมากอย่างเป็นประวัติการณ์โดยเมื่อสิ้นปี พ.ศ. 2531 มีผู้จดทะเบียนทั้งสิ้นถึง 22,249 ราย ค่าธรรมเนียมสูงสุดในรอบ 10 ปีที่ผ่านมาเป็นจำนวนเงิน 59,811,274 บาท เกิดธุรกิจค้าที่ดินรวมทั้งการปั่นราคาที่ดิน ทำให้ราคาที่ดินในเขตชุมชนสูงเกินกว่าราคาที่แท้จริงและไม่คุ้มค่าต่อการลงทุน โดยที่ดินมีราคาเพิ่มขึ้นจากเดิมนับสิบเท่าตัว ขณะเดียวกันการควบคุมการใช้ที่ดินตามกฎกระทรวงผังเมืองรวมเมืองระยอง ได้ส่งให้ราคาที่ดินที่ถูกกำหนดให้เป็นเขตชนบทและเกษตรกรรม มีราคาลดลงมากเนื่องจากไม่สามารถเอื้ออำนวยการใช้ประโยชน์ที่ดินในเชิงธุรกิจการค้าได้มากนักตลอดจนการลงทุนประเภทการจัดสรรที่ดินเพื่ออยู่อาศัยได้ จากราคาที่ดินที่เปลี่ยนแปลงเพิ่มสูงขึ้นมากในเขตชุมชนเมือง มีผลต่อประเภทกิจกรรมการใช้ที่ดินในเขตเมือง ที่ดินราคาแพงจะเป็นบริเวณย่านการค้าพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม ในขณะที่ที่ดินราคายังไม่สูงมากนักจะใช้

เพื่ออยู่อาศัย ราคาที่ดินที่เพิ่มสูงขึ้นภายหลังประกาศกฎกระทรวงผังเมืองรวม และผลกระทบจากโครงการพัฒนาพื้นที่ฯ ทำให้การใช้ประโยชน์ที่ดินเกิดการกระจายตัวของชุมชนอยู่รายรอบผังเมืองรวมบริเวณทางเหนือของชุมชนเมืองระยอง

2. การเปลี่ยนแปลงด้านเศรษฐกิจและสังคม

2.1 การเปลี่ยนแปลงทางด้านสถานประกอบการและแรงงาน ชุมชนเมืองระยองมีสถานประกอบการทั้งพาณิชยกรรม อุตสาหกรรม และการเงินการลงทุนธุรกิจต่างๆเป็นจำนวนมาก การเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้นในช่วงปี พ.ศ.2521-2530 พิจารณาเป็นประเภทกิจการดังนี้คือ

การอุตสาหกรรม จำนวนโรงงานและประเภทอุตสาหกรรมในเขตผังเมืองรวมมีการเปลี่ยนแปลงไม่มากนัก เนื่องจากในเขตผังเมืองรวมเป็นบริเวณที่มีการใช้ประโยชน์ที่ดิน เพื่ออยู่อาศัยและพาณิชยกรรมเป็นส่วนใหญ่ นับเป็นข้อจำกัดต่อการสร้างโรงงานอุตสาหกรรมเพราะต้องคำนึงถึงบริเวณชุมชนในช่วงปีพ.ศ.2521-2530 มีอุตสาหกรรมการผลิตและบริการรวม 141 แห่ง ซึ่งเพิ่มขึ้นจากปี 2521 เป็นจำนวน 53 แห่ง โดยอุตสาหกรรมส่วนมากเป็นอุตสาหกรรมแปรรูปผลิตผลทางการเกษตร และอุตสาหกรรมบริการ

การพาณิชยกรรม การเปลี่ยนแปลงของกิจการค้าและบริการพบว่า กิจการค้าปลีกมีจำนวนเพิ่มขึ้น 291 แห่ง รองลงมาคือ การบริการเพิ่มขึ้นจากเดิม 257 แห่ง กิจการที่ลดลงคือ กิจการค้าส่ง-บริการ และค้าส่ง-ค้าปลีก-บริการ

การเงินการลงทุนธุรกิจต่างๆ ธุรกิจประกันภัยจะเพิ่มมากที่สุดในช่วงปี พ.ศ. 2526-2530 ซึ่งเพิ่มขึ้น 6 ราย รองลงมาคือ ธนาคารพาณิชย์ 2 ราย และสถาบันการเงินเอกชน 1 ราย

ทางด้านการจ้างงานและการประกอบอาชีพในเขตผังเมืองรวม จากปี พ.ศ. 2521-2530 วัยแรงงาน (อายุ 11 ปีขึ้นไป) มีจำนวนเพิ่มขึ้น 13,700 คน และมีผู้มีงานทำเพิ่มขึ้น 6,872 คน มีผู้ว่างงาน 3,216 คน วัยแรงงานเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 72.67 เป็นร้อยละ

81.54 ในขณะเดียวกันผู้อยู่ในกำลังแรงงานก็ได้เพิ่มขึ้นจากเดิม ร้อยละ 46.56 เป็นร้อยละ 55.58 ประชากรกับภาวะการมีงานทำในเขตผังเมืองรวม ช่วงเวลาดังกล่าวไม่มีปัญหามากนัก เนื่องจากมีผู้ว่างงานเพียงร้อยละ 6.6 ของประชากรทั้งหมดซึ่งเป็นสภาวะปกติ การประกอบอาชีพมีการเปลี่ยนแปลงจากหมวดเกษตรและประมงหมวดสาขาอาชีพเกี่ยวกับการค้า การผลิตและการบริการเพิ่มมากขึ้น อันเป็นผลมาจากสภาพชุมชนเปลี่ยนแปลงเข้าสู่การเป็นเมืองที่เป็นธุรกิจการค้าและบริการมากขึ้น

จากผลกระทบของโครงการพัฒนาพื้นที่ฯ ได้ก่อให้เกิดโครงการลงทุนของเอกชนเกี่ยวกับธุรกิจที่อยู่อาศัย หมู่บ้านจัดสรร กิจการร้านค้า อาคารพาณิชย์ โรงแรม ฯลฯ เกิดขึ้นในพื้นที่ชุมชนเมืองระยองจำนวนมาก นอกจากนี้ยังมีธุรกิจการท่องเที่ยว เป็นที่นิยมของนักท่องเที่ยวทั้งชาวไทยและต่างประเทศ เนื่องจากเป็นจังหวัดที่มีทรัพยากรท่องเที่ยวน่าสนใจมากมายและอยู่ไม่ไกลจากกรุงเทพฯ จึงได้รับการสนับสนุนทั้งระดับชาติคือ การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทยและท้องถิ่น คือจังหวัดระยอง เกิดโครงการก่อสร้าง สถานที่พักตากอากาศ รีสอร์ท คอนโดมิเนียมชายทะเล ฯลฯ ธุรกิจท่องเที่ยวนับเป็นส่วนหนึ่งต่อการเปลี่ยนแปลงในชุมชนเมืองระยอง

2.2 การเปลี่ยนแปลงลักษณะทางสังคม จากปี พ.ศ. 2521 ชีวิตความเป็นอยู่ของชุมชนเมืองระยองประกอบด้วยอาชีพการค้าพาณิชย์ การบริการ ให้บริการในเขตชุมชน และในบริเวณชานเมืองรวมทั้งปากน้ำระยองจะประกอบอาชีพเกษตรกรรมและประมงลักษณะเป็นครอบครัวใหญ่ จากการพัฒนาเมืองในช่วงปี พ.ศ.2521-2531 ชุมชนเมืองระยองมีการขยายตัวมากขึ้นรวมทั้งบทบาทหน้าที่ได้กลายเป็นชุมชนศูนย์กลางขนาดใหญ่ที่สุด ให้บริการเขตพื้นที่จังหวัดระยองได้ทำให้ชีวิตความเป็นอยู่ของชาวเมืองเปลี่ยนแปลงเข้าสู่รูปแบบธุรกิจการค้าบริการเพิ่มขึ้นในช่วงเวลาดังกล่าวเกิดโครงการพัฒนาพื้นที่ฯ ก่อให้เกิดผลกระทบอย่างรุนแรงในพื้นที่ชุมชน มีการลงทุนเป็นจำนวนมากในเขตชุมชน เศรษฐกิจเมืองระยองดีขึ้นจากการขายที่ดิน มีการอพยพเข้ามาของประชากรเพื่อเป็นแรงงาน และประกอบอาชีพเกี่ยวกับธุรกิจต่างๆ ที่เกิดขึ้นเพื่อรองรับโครงการพัฒนาพื้นที่ฯ สิ่งต่างๆ ทำให้ระบบโครงสร้างและหน้าที่ของสังคมเปลี่ยนแปลงไป จากลักษณะทางเศรษฐกิจเปลี่ยนแปลงและประชากรที่เพิ่มมากขึ้น ส่งผลต่อชีวิตและความเป็นอยู่ทางสังคม และวัฒนธรรมที่จะมีการเปลี่ยนแปลงเกิดขึ้นในอนาคต จะมีการแข่งขันกันมากขึ้น โดยผลสืบเนื่องจากชีวิตสังคมเมืองที่เปลี่ยนไปเป็นธุรกิจการค้า สังคม วัฒนธรรมและจริยธรรมจะเปลี่ยนแปลงไป

3. การเปลี่ยนแปลงทางด้านประชากร

ในเขตชุมชนเมืองรวม มีการอพยพเข้ามาเป็นแรงงานในการก่อสร้างอาคารโครงการธุรกิจต่างๆ ที่เกิดขึ้นเพื่อรองรับโครงการพัฒนาพื้นที่ฯโดยเข้ามาประกอบอาชีพในหมวดพาณิชยกรรม อุตสาหกรรมและบริการเป็นจำนวนมาก จากการคาดการณ์ของสำนักผังเมืองในปี พ.ศ. 2540 พิจารณาจากการขยายตัวระดับสูง จะมีประชากรเพิ่มขึ้นถึง 75,910 คน ซึ่งจะส่งผลต่อความต้องการทางด้านต่างๆ อันได้แก่ การพักอาศัย ประกอบอาชีพ ฯลฯ มีผลต่อการเปลี่ยนแปลงชุมชนในอนาคต

แนวโน้มในอนาคตการเปลี่ยนแปลงในเขตชุมชนเมืองระยองจากการเป็นแหล่งงานและศูนย์กลางการบริหาร ต่อพื้นที่ใกล้เคียงรวมทั้งการลงทุนทางธุรกิจของภาคเอกชน เป็นจำนวนมาก เพื่อรองรับโครงการพัฒนาพื้นที่ชายฝั่งทะเลตะวันออกที่กำลังก้าวหน้ามากขึ้นมาโดยตลอด ส่งผลให้เกิดการอพยพของประชากรเข้าสู่พื้นที่เป็นจำนวนมาก เพื่อเข้ามาเป็นแรงงานและประกอบอาชีพ ซึ่งจะทำให้เกิดความต้องการที่พักอาศัยในอนาคต และจะเป็นปัญหาของชุมชนเมืองระยอง ในขณะเดียวกันปัจจุบันปัญหาการขาดแคลนที่พักอาศัยได้เกิดขึ้นบ้างแล้ว แม้ว่าจะได้มีโครงการที่พักอาศัยของเอกชนเกิดขึ้นมารองรับก็ตาม วิถีชีวิตและความเป็นอยู่ของชาวเมืองระยองในเขตชุมชนจะเป็นไปในลักษณะของธุรกิจที่มีการแข่งขันกันมากขึ้น ทิศทางการขยายตัวของเมืองจากผลของความเจริญทางเศรษฐกิจ และการเพิ่มมากขึ้นของจำนวนประชากรในอนาคต จะเป็นไปตามเส้นทางคมนาคม กระจายไปในบริเวณที่ว่างมากขึ้น รวมทั้งเป็นไปตามการควบคุมของกฎกระทรวงผังเมืองรวมเมืองระยอง โดยมีราคาที่ดินประกอบกับทำเลที่ตั้งเป็นปัจจัยกำหนดการตัดสินใจที่จะใช้ที่ดินในแต่ละประเภทกิจกรรม

4.14 สรุปการเปลี่ยนแปลงก่อนและหลังการประกาศใช้บังคับผังเมืองรวมเมืองระยอง ในพื้นที่ชุมชนเมืองระยอง

ผังเมืองรวมเมืองระยองได้ประกาศใช้บังคับเมื่อวันที่ 29 ธันวาคม 2526 มีผลต่อการควบคุมการใช้ประโยชน์ที่ดินและกำหนดโครงการคมนาคมขนส่งชุมชนเมืองในอนาคต เพื่อเป็นแนวทางในการพัฒนาเมืองระยองและสอดคล้องกับการพัฒนาพื้นที่ชายฝั่งทะเลตะวันออกโดยมีลักษณะเป็น

นโยบายและมาตรการเพื่อควบคุม และจัดระบบการใช้ประโยชน์ที่ดินให้มีประสิทธิภาพ สามารถรองรับและสอดคล้องกับการขยายตัวของชุมชนในอนาคตรวมถึง สัมพันธ์ไปพร้อมกับระบบถนนในชุมชนเมืองระยอง

การเปลี่ยนแปลงชุมชนเมืองระยอง ในช่วงนับจากก่อนประกาศบังคับใช้ผังเมืองรวมฯ (ก่อนวันที่ 29 ธันวาคม 2526) และภายหลังประกาศบังคับใช้ผังเมืองรวมฯ จนถึงปี พ.ศ.2531 นั้น เมื่อพิจารณาจากข้อมูลที่กล่าวมาข้างต้น (ในส่วนของการเปลี่ยนแปลงชุมชนเมืองระยองช่วงปี พ.ศ. 2527-2531) ประกอบกับข้อมูลด้านการใช้ประโยชน์ที่ดิน พื้นที่ก่อสร้างอาคารประเภทต่างๆ ในเขตเทศบาลเมืองระยองและการขยายตัวของเมือง ซึ่งมีความสัมพันธ์กับสภาพทางเศรษฐกิจของชุมชนเมืองระยอง ซึ่งได้แก่ จำนวนการเพิ่มขึ้นของประเภทสถานประกอบการต่างๆ (พาณิชยกรรม อุตสาหกรรม บริการ สถาบันการเงินและการลงทุน) และลักษณะทางประชากรภายในชุมชน สรุปได้ว่าในช่วงระยะเวลาตั้งแต่ปลายปี พ.ศ. 2526-2530 การใช้ที่ดินและการขยายตัวของเมืองยังคงเป็นไปตามลักษณะปกติของการเติบโตของชุมชนเช่นเดียวกับ อดีตก่อนวางผังเมืองรวม ซึ่งไม่แตกต่างกันมากนักโดยพิจารณาจากอัตราการใช้ประโยชน์ที่ดินของกิจกรรมที่มีการเปลี่ยนแปลงมากที่สุดได้แก่ ประเภทอยู่อาศัยฯ อุตสาหกรรมและคลังสินค้าละประเภทพาณิชยกรรม ในช่วงปี พ.ศ. 2508-2520 และ 2520-2530 พบว่าอัตราการขยายตัวไม่แตกต่างกันมากนัก ซึ่งสอดคล้องกับพื้นที่ก่อสร้างอาคารช่วงปี พ.ศ. 2526-2529 ก็ยังไม่มีการเปลี่ยนแปลงมาก ขณะเดียวกันจำนวนสถานประกอบการในเขตผังเมืองรวมฯ ก็ยังคงเพิ่มขึ้นไม่มากด้านลักษณะประชากรจะพิจารณาในเขตเทศบาลเมืองระยอง ซึ่งมีประชากรอยู่เป็นส่วนใหญ่โดยเปรียบเทียบการเพิ่มขึ้นของประชากร เป็น 2 ช่วงปี คือช่วงปี พ.ศ.2520-2525 และ 2525-2530 พบว่าประชากรมีการเพิ่มขึ้นในอัตราที่ลดลง จากปีพ.ศ. 2525-2530 ซึ่งเป็นช่วงเวลาประกาศบังคับใช้ผังเมืองรวมฯ มีประชากรเพิ่มขึ้นในเขตเทศบาลประมาณ 4,800 คน และมีความหนาแน่นของประชากรในปี พ.ศ.2530 ประมาณ 2,500 คนต่อตารางกิโลเมตร มีความหนาแน่นของประชากรมากกว่าก่อนวางผังเมืองรวมฯ 300 คนต่อตารางกิโลเมตร จึงกล่าวได้ว่าประชากรยังเพิ่มขึ้นไม่มากนัก

ในช่วงปี พ.ศ. 2530- 2531 ชุมชนเมืองระยองนับว่ามีการเปลี่ยนแปลงมากที่สุดในช่วงระยะเวลาที่ผ่านมาโดยผลกระทบของโครงการพัฒนาพื้นที่ชายฝั่งทะเลตะวันออก ที่มีความ

ก้าวหน้าเพิ่มขึ้นมาก อาจพิจารณาได้จากพื้นที่ก่อสร้างอาคารในเขตเทศบาลทั้งหมด ที่เพิ่มขึ้นในปี พ.ศ. 2530 เมื่อเปรียบเทียบกับปี พ.ศ. 2529 จะมีพื้นที่เพิ่มขึ้นเกือบ 3 เท่า จากผลกระทบดังกล่าวได้ส่งผลต่อการเปลี่ยนแปลงด้านต่างๆ มากมายในพื้นที่ผังเมืองรวมฯโดย ในภาครัฐบาลหน่วยงานที่ให้บริการด้านสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ ที่สำคัญคือ การไฟฟ้า การประปา โทรศัพท์ การศึกษาและการสาธารณสุขได้มีการจัดเตรียมแผนงานและขยายการให้บริการเพิ่มมากขึ้น ขณะเดียวกันภาคเอกชนก็ได้มีการลงทุนในด้านธุรกิจต่างๆ เป็นจำนวนมากในชุมชน อันได้แก่ สถาน ประกอบการอาคารพาณิชย์ ธุรกิจบ้านจัดสรร กิจการโรงแรม ฯลฯ ผลกระทบดังกล่าว รวมทั้งสถานการณ์ต่างๆ ที่เกิดขึ้นได้ทำให้ราคาที่ดินในเขตชุมชนผังเมืองรวมมีราคาเพิ่มสูงขึ้นมาก ทั้งนี้เนื่องจากความต้องการที่ดินเพื่อลงทุนประกอบธุรกิจการอยู่อาศัยและกิจกรรมอื่นๆมีเพิ่มมากขึ้น เพื่อรองรับความเจริญที่จะเข้ามาสู่ชุมชนในอนาคต

สรุป การเปลี่ยนแปลงและการพัฒนาเมืองระยองก่อนมีผังเมืองรวม และหลังจากมีการบังคับใช้ผังเมืองรวมในช่วงปี พ.ศ. 2527-2531 ได้ดังนี้

ในช่วงปี พ.ศ. 2520-2526 ซึ่งเป็นการพัฒนาเมืองก่อนวางผังเมืองรวมฯ และช่วงปี พ.ศ. 2527-2530 เป็นระยะเวลาภายหลังจากบังคับใช้ผังเมืองรวมฯนั้นการพัฒนาเมืองจะไม่แตกต่างกันมากนักโดยพิจารณาจากการใช้ประโยชน์ที่ดิน สถานประกอบการ ลักษณะทางประชากร เมืองจะเติบโตตามปกติ ตามการพัฒนาในอดีต แต่ช่วงปี พ.ศ. 2530-2531 ชุมชนเมืองระยองจะมีการเปลี่ยนแปลงและพัฒนาในทุกๆ ด้าน จากผลกระทบของโครงการพัฒนาพื้นที่ชายฝั่งทะเลตะวันออก ที่มีความก้าวหน้ามากขึ้น โดยพิจารณาจาก จำนวนพื้นที่ปลูกสร้าง จำนวนและประเภทของสถานประกอบการ การลงทุนภาคเอกชน ธุรกิจอาคารพาณิชย์ โครงการที่พักอาศัย ฯลฯ โดยจะมีความหนาแน่นบริเวณศูนย์กลางชุมชน รวมทั้งกระจายอยู่ทั่วไปในเขตผังเมืองรวมฯทางภาครัฐจะมีการขยายการให้บริการทางด้านสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ เพื่อรองรับโครงการพัฒนาพื้นที่ฯ และการเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้น สิ่งต่างๆ ที่เกิดขึ้นทำให้ราคาที่ดินเพิ่มสูงขึ้นมาก โดยเฉพาะในเขต ศูนย์กลางชุมชน

จากการพัฒนาและการเปลี่ยนแปลงเมือง เมื่อพิจารณาประกอบแผนผังการควบคุมการใช้ประโยชน์ที่ดินตามผังเมืองรวมเมืองระยองในช่วงปี 2527-2530 จะพบว่า

1. บริเวณที่ดินประเภทพาณิชยกรรมและอยู่อาศัยหนาแน่นมาก (กำหนดไว้เป็นสีแดง) มีการใช้ที่ดินเพิ่มมากขึ้นกว่าการใช้ที่ดินประเภทอื่น ประเภทที่เพิ่มขึ้นมากจะเป็นการใช้ที่ดินเพื่อการพาณิชยกรรม โดยมีลักษณะหนาแน่นและความซับซ้อนของการใช้ที่ดินทั้งประเภท และจำนวนสถานประกอบการ ซึ่งจะกระจุกตัวอยู่สองฟากของถนนสุขุมวิทและถนนจันทอุดมบริเวณศูนย์กลางชุมชน สาเหตุเนื่องจาก การเข้ามาประกอบการลงทุนก่อตั้งกิจการใหม่ในพื้นที่ และการเปลี่ยนประเภทการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยเป็นการค้าพาณิชยกรรมเพื่อรองรับความเจริญของโครงการพัฒนาพื้นที่ชายฝั่งทะเลตะวันออก แม้ว่าบริเวณดังกล่าวจะมีราคาสูงมากก็ตาม และเมื่อเปรียบเทียบกับพื้นที่ที่กำหนดในแผนผังฯ จะพบว่ามีพื้นที่เหลืออีกไม่มากนัก ในขณะที่แนวโน้มในอนาคต ในพื้นที่ดังกล่าวจะเปลี่ยนแปลงเป็นพาณิชยกรรมทั้งหมด

2. บริเวณที่ดินประเภทอยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง (กำหนดไว้เป็นสีส้ม) มีการใช้ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย โรงงานและคลังสินค้าเพิ่มมากขึ้นการใช้ที่ดินที่เพิ่มขึ้นจะอยู่บริเวณริมถนนสุขุมวิทเป็นส่วนใหญ่พื้นที่ที่เพิ่มขึ้นกับประเภทการใช้ที่ดินที่กำหนดจะมีบางบริเวณที่เริ่มมีการใช้ที่ดินหนาแน่นขึ้น ซึ่งได้แก่ ที่ดินระหว่างถนนสุขุมวิทและถนนราษฎร์บำรุง

3. บริเวณที่ดินประเภทอยู่อาศัยหนาแน่นน้อย (กำหนดไว้เป็นสีเหลือง) มีการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยมากที่สุดโดยจะเพิ่มขึ้นมากบริเวณพื้นที่ริมถนนราษฎร์บำรุง ถนนริมน้ำ ถนนอดุลย์ธรรมประภาส และถนนสัมฤทธิ์ เมื่อเปรียบเทียบพื้นที่ที่เพิ่มขึ้นกับพื้นที่ที่กำหนดไว้ในผังเมืองรวมฯ พบว่ายังมีพื้นที่เหลืออยู่อีกมาก สาเหตุที่ไม่มีการปลูกสร้างอาคารในพื้นที่ดินประเภทนี้เนื่องจากราคาที่ดินมีราคาสูงมาก

4. บริเวณที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า ซึ่งแผนผังตามผังเมืองรวมฯ ได้กำหนดไว้บริเวณชุมชนปากแม่น้ำระยอง พบว่าไม่มีการเปลี่ยนแปลงจำนวนโรงงานและคลังสินค้าในพื้นที่นี้มากนัก ทั้งนี้เนื่องจากบริเวณที่กำหนดให้เป็นเขตอุตสาหกรรมและคลังสินค้าจะเป็นบริเวณที่อยู่อาศัยเดิมซึ่งมีมาก่อนประกาศบังคับใช้ผังเมืองรวม และจนถึงปี พ.ศ. 2530 ก็ยังไม่ได้มีการใช้ที่ดินเปลี่ยนแปลงไปจากเดิม แม้ว่าจะถูกกำหนดให้เป็นบริเวณอุตสาหกรรมและคลังสินค้าก็ตาม

5. บริเวณที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม (กำหนดไว้เป็นสีเขียว) จะมีการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยเข้าไปในที่ดินประเภทนี้มากที่สุด โดยจะอยู่ทางด้านเหนือของชุมชนบริเวณขอบของผังเมืองรวมฯ เนื่องจากราคาที่ดินในบริเวณชุมชนที่ตั้งบ้านเรือนส่วนใหญ่จะมีราคาที่ดินสูงมาก และเป็นข้อจำกัดต่อการใช้ที่ดินโดยเฉพาะการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัย

ในด้านการใช้ที่ดิน ซึ่งกำหนดไว้เป็นพื้นที่เฉพาะซึ่งได้แก่ ที่ดินประเภทที่โล่งเพื่อการนันทนาการและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม และที่ดินประเภทราชการ/สถาบัน (การศึกษา, สถาบันศาสนา) การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ นั้นในช่วงเวลาดังกล่าว (พ.ศ. 2527 - 2530) จะไม่มีการเปลี่ยนแปลงในด้านการใช้ที่ดินในพื้นที่มากนัก

กล่าวได้ว่า การพัฒนาเมืองกับการควบคุมตามผังเมืองรวมเมืองระยอง มีแนวโน้มที่เป็นไปตามข้อกำหนดและการควบคุมตามแผนผังการใช้ประโยชน์ที่ดิน หากแต่ในการใช้ที่ดินบางประเภท คือ บริเวณที่ดินเพื่อการพาณิชยกรรมและอยู่อาศัยหนาแน่นมากขึ้น จะมีความหนาแน่นของจำนวนและประเภทสถานประกอบการ โดยมีจำนวนพื้นที่และการใช้ที่ดินเพิ่มขึ้นมาก และคาดว่าจะมีการใช้ที่ดินในพื้นที่ที่กำหนดไว้ทั้งหมดใน อนาคตอันใกล้ เนื่องจากความต้องการที่ดินเพื่อรองรับโครงการพัฒนาพื้นที่ชายฝั่งทะเลตะวันออก

ส่วนการใช้ที่ดินในพื้นที่ที่กำหนดไว้ในแผนผังเมืองรวมฯ ประเภทอื่นๆ เมื่อพิจารณาโดยรวมแล้วจะเห็นว่ายังเหลือพื้นที่อีกมากโดยเฉพาะบริเวณที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย ซึ่งไม่มีปัญหาต่อการขยายตัวของชุมชนและการใช้ที่ดินที่จะเกิดขึ้นในอนาคต หากแต่ข้อจำกัดในด้านราคาที่ดินที่มีราคาสูงมาก ทำให้มีอิทธิพลต่อการปลูกสร้างอาคาร รวมทั้งการพัฒนาที่ดินในพื้นที่ดังกล่าว

สำหรับการพัฒนาเมืองกับการควบคุมปฏิบัติให้เป็นไปตามผังเมืองรวมฯ ในด้านการใช้ที่ดิน ที่มีความแตกต่างไปจากข้อกำหนดที่ระบุไว้ในที่ดินแต่ละประเภท (ซึ่งจะได้แก่ข้อห้ามการใช้ประโยชน์ ซึ่งปรากฏตามข้อกำหนดกฎกระทรวงแต่ละข้อ) จะได้กล่าว ศึกษาต่อไปในบทที่ 5 ในส่วนของการควบคุมและปฏิบัติตามแผนผังการใช้ที่ดิน

การควบคุมและปฏิบัติให้เป็นไปตามผังเมืองรวมเมืองระยอง เป็นนโยบายและมาตรการที่จะทำให้ชุมชนเมืองระยองเป็นระบบระเบียบและสอดคล้องกับลักษณะของเมืองได้แก่ ลักษณะทางด้านกายภาพ เศรษฐกิจ สังคมและประชากร จากความเจริญของชุมชนที่กำลังเพิ่มมากขึ้นโดยผลกระทบของโครงการพัฒนาพื้นที่ชายฝั่งทะเลตะวันออก ในช่วงปี พ.ศ. 2530-2531 ได้ก่อให้เกิดการอพยพของประชากรเข้ามาในพื้นที่เพื่อเป็นแรงงานในภาคธุรกิจเอกชนทั้งการพาณิชยกรรม อุตสาหกรรม บริการและประกอบอาชีพต่างๆ ความต้องการใช้ที่ดินเพื่อสถานประกอบการรวมทั้ง

การอยู่อาศัยเกิดมากขึ้น ในขณะเดียวกันราคาที่ดินในเขตเมือง ก็มีราคาสูงมากขึ้นจากเดิมอย่างน้อยเกือบ 4 เท่าตัว เมื่อมีนโยบายควบคุมทางผังเมืองใช้บังคับในพื้นที่การเปลี่ยนแปลงเมืองที่เกิดขึ้น คือ พื้นที่ที่กำหนดในผังเมืองรวม ซึ่งสามารถให้ผลตอบแทนและเอื้ออำนวยต่อการลงทุนประกอบการอันได้แก่พื้นที่บริเวณพาณิชยกรรม (สีแดง) อุตสาหกรรม (สีม่วง) รวมทั้งอยู่อาศัย (สีเหลือง) จะมีราคาที่ดินสูงกว่าพื้นที่ชนบทและเกษตรกรรม (สีเขียว) ซึ่งให้ผลตอบแทนต่ำกว่า การเปลี่ยนแปลงเมืองในช่วง พ.ศ.2530-2531 ลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดินจึงกระจายออกจากศูนย์กลางซึ่งเป็นแหล่งพาณิชยกรรมเป็นส่วนใหญ่ ออกสู่พื้นที่นอกเมืองและที่ว่างในเขตผังเมืองรวมซึ่งมีราคาที่ดินที่ไม่แพงเกินไปนัก เหตุการณ์ต่างๆ ที่เกิดขึ้นอาจคาดการณ์ได้ว่า แนวโน้มในอนาคตเมื่อโครงการพัฒนาพื้นที่ชายฝั่งทะเลตะวันออกก้าวหน้ามากขึ้น จะส่งผลต่อการเจริญเติบโตของเมืองระยอง ซึ่งมีแนวโน้มที่จะพัฒนาเพิ่มมากขึ้นอย่างรวดเร็ว การใช้ที่ดินเพื่อกิจกรรมประเภทต่างๆ จะมีมากขึ้น ส่งผลต่อทิศทางการขยายตัวของเมือง และเป็นเรื่องสำคัญต่อการควบคุมการใช้ประโยชน์ที่ดินของเมืองระยองในอนาคต

เนื่องจากผังเมืองรวมเมืองระยองเป็นนโยบายและมาตรการควบคุมโดยภาครัฐ ที่มีผลต่อการควบคุมการใช้ประโยชน์ที่ดิน และกำหนดแนวทางพัฒนาโครงการคมนาคมขนส่งในอนาคต จากการที่ชุมชนเมืองระยองกำลังเพิ่มความสำคัญโดยผลกระทบจากโครงการพัฒนาพื้นที่ฯ และเป็นพื้นที่ซึ่งจะให้บริการ รวมทั้งเป็นฐานทางการศึกษาและวิจัยเทคโนโลยี ตามแผนพัฒนาพื้นที่ชายฝั่งทะเลตะวันออก ซึ่งทำให้ชุมชนมีการขยายตัวเป็นอย่างมากทั้งในปัจจุบันและอนาคตอันใกล้ การควบคุมและปฏิบัติให้เป็นไปตามผังเมืองรวม นับว่ามีส่วนสำคัญต่อการช่วยเป็นแนวทางในการพัฒนาชุมชนเมืองระยอง การศึกษาผลการปฏิบัติตามผังเมืองรวมฯ ในช่วงเวลาที่ผ่านมานับจากมีการประกาศบังคับใช้ผังเมืองรวมฯ จะมีส่วนทำให้ทราบถึงผลการบังคับใช้การพัฒนาตามผังเมืองรวมฯ และปัญหาอุปสรรคต่างๆ ซึ่งจะมีส่วนช่วยเป็นแนวทางในการควบคุม และปฏิบัติตามผังเมืองรวมให้ได้ผลยิ่งขึ้น และส่งผลต่อการพัฒนาเมืองระยองให้บรรลุตามวัตถุประสงค์ ของผังเมืองรวมเมืองระยอง