

การขยายตัวของชุมชนเมืองบ้านโป่ง

การเป็นศูนย์กลางทางเศรษฐกิจของชุมชนเมืองบ้านโป่ง ซึ่งมีบทบาทในการศูนย์กลาง พาณิชยกรรม อุตสาหกรรม และการคมนาคมขนส่ง โดยทำหน้าที่ให้บริการทางด้านต่าง ๆ แก่พื้นที่ ชุมชนโดยรอบทั้งที่อยู่ในเขตเทศบาลและนอกเขตเทศบาล จากลักษณะดังกล่าวทำให้ในเขตชุมชน เมืองมีการใช้พื้นที่ต่าง ๆ เพิ่มขึ้น และมีการขยายตัวของชุมชน โดยเฉพาะการใช้พื้นที่สำหรับที่พักอาศัยมีการขยายตัวมากที่สุด และพื้นที่พาณิชยกรรมยังคงมีการขยายตัวอย่างต่อเนื่อง ดังนั้นจึง จำเป็นต้องหาพื้นที่สำหรับรองรับการขยายตัวของชุมชนในอนาคต ตลอดจนปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการ ขยายตัวของชุมชน รูปแบบ และทิศทางการขยายตัวของชุมชน

5.1 การคาดประมาณการใช้ที่ดินในอนาคต

การศึกษาในส่วนนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อคาดประมาณการใช้ที่ดินโดยรวม และการใช้ ที่ดินแต่ละประเภท เพื่อจัดเตรียมพื้นที่ที่จะรองรับการเจริญเติบโตของเมืองอย่างพอเพียง โดย เป็นการเตรียมพื้นที่ให้สอดคล้องกับการขยายตัวประชากรในอนาคต มาตรฐานการใช้ที่ดิน สภาพ ทางกายภาพ เศรษฐกิจ และสังคมของพื้นที่ ประกอบกับสภาพปัญหาต่าง ๆ ตลอดจนนโยบายและ โครงการที่เกี่ยวข้องเพื่อจะได้พื้นที่ที่เหมาะสมในการรองรับขยายตัวของชุมชน โดยอาศัยข้อมูล ในการคาดการณ์ประชากรในปี พ.ศ. 2544 ซึ่งมีจำนวน 27,506 คน และหาค่าเฉลี่ยของการใช้ ที่ดินในแต่ละประเภทปี พ.ศ. 2534 และปี พ.ศ. 2544 ซึ่งในการศึกษานี้จะใช้เกณฑ์มาตรฐาน ของสำนักผังเมืองเป็นส่วนใหญ่ ดังรายละเอียดตารางที่ 5.1 และ 5.2

ในปี พ.ศ. 2534 ชุมชนเมืองบ้านโป่ง มีการใช้ที่ดินประเภทต่าง ๆ รวมทั้งสิ้น 1382.32 ไร่ หรือร้อยละ 76 ของการใช้ที่ดินทั้งหมด มีเกณฑ์เฉลี่ยความหนาแน่นของประชากร ต่อพื้นที่ของการใช้ที่ดินแต่ละประเภทดังนี้

1. การใช้ที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัย ใน ปีพ.ศ. 2534 มีความหนาแน่นโดยเฉลี่ยของ ประชากรในพื้นที่ชุมชนเมืองประมาณ 42 คนต่อไร่ ซึ่งอยู่ในช่วงความหนาแน่นปานกลาง โดยสูง กว่าเกณฑ์มาตรฐานของสำนักผังเมืองเพียงเล็กน้อย ที่กำหนดความหนาแน่นปานกลางไว้เท่ากับ 40 คนต่อไร่ ความต้องการการใช้ที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยในปี พ.ศ. 2544 จะเพิ่มขึ้น 470.62 ไร่

โดยเฉลี่ยมีการใช้ที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัย 47.06 ไร่ต่อปี หรือคิดเป็นอัตราการขยายตัว 7.77 ต่อปี โดยมีการขยายตัวมากที่สุด และความหนาแน่นของที่อยู่อาศัยในอนาคตยังคงยังอยู่ในระดับปานกลางคือ 26 คนต่อไร่ ในขณะที่มีการใช้ที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นเกือบ 1 เท่าตัว ซึ่งความหนาแน่นลดลงจากปี พ.ศ. 2534 ทั้งนี้เนื่องจากในปี พ.ศ. 2544 จากการคาดการณ์มีประชากรเพิ่มขึ้น 27,506 คน ช่วง 10 ปี มีประชากรเพิ่มขึ้น 1,989 คน คิดเป็นประชากรเพิ่ม 142 คนต่อปี หรือคิดเป็นอัตราเพิ่มร้อยละ 0.77 ต่อปี นับว่ามีการเพิ่มประชากรต่ำ แต่มีการใช้ที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยเพิ่มสูงกว่าการเพิ่มของประชากรในเขตชุมชนเมืองบ้านโป่ง ถึงแม้ว่าอัตราเพิ่มของประชากรในเขตเทศบาลจะต่ำ แต่ถ้าในอนาคตมีการพัฒนาด้านอุตสาหกรรมในพื้นที่อำเภอบ้านโป่งแล้ว จะทำให้มีการจ้างแรงงานเพิ่มขึ้นด้วย ตลอดจนชุมชนมีบทบาทในการเป็นศูนย์กลางทางเศรษฐกิจที่สำคัญในอนาคต ก็จะส่งผลต่ออัตราการเพิ่มขึ้นของประชากรทั้งในเขตและนอกเขตเทศบาลด้วย

2. การใช้ที่ดินเพื่อพาณิชยกรรม ในเขตชุมชนเมืองบ้านโป่งมีการใช้ที่ดินเพื่อพาณิชยกรรมในสัดส่วน 1 ไร่ต่อประชากร 151 คน ในปี พ.ศ. 2534 การใช้พื้นที่พาณิชยกรรมต่อจำนวนประชากรสูงกว่าสัดส่วนของเกณฑ์มาตรฐานที่จินตนา นพพันธ์ ได้ศึกษาไว้ คือ 221 คนต่อไร่ ในปี พ.ศ. 2544 ต้องการใช้พื้นที่เพิ่มขึ้น 60.54 ไร่ โดยเฉลี่ยมีการใช้ที่ดินเพื่อพาณิชยกรรม 6.05 ไร่ต่อปี หรือคิดเป็นอัตราการขยายตัวร้อยละ 3.60 ต่อปี และมีความหนาแน่นของพาณิชยกรรมโดยเฉลี่ย 120 คนต่อไร่ ยังคงสูงกว่ามาตรฐาน

3. การใช้ที่ดินเพื่ออุตสาหกรรม อุตสาหกรรมที่ตั้งอยู่ในเขตชุมชนเมืองบ้านโป่งส่วนใหญ่เป็นอุตสาหกรรมขนาดเล็ก จะอยู่บริเวณทางพื้นที่ด้านตะวันออกของชุมชนสองฝั่งของถนนทรงพล ในปี พ.ศ. 2534 มีการใช้พื้นที่ประมาณ 72.94 ไร่ มีแรงงาน 1,198 คน คิดเป็นสัดส่วนจำนวนแรงงาน 1 คนต่อประชากร 21 คน และสัดส่วนแรงงาน 16 คนต่อพื้นที่อุตสาหกรรม 1 ไร่ ค่าเฉลี่ยความหนาแน่นของการใช้พื้นที่อุตสาหกรรม 1 ไร่ ต่อประชากร 350 คน

เกณฑ์มาตรฐานของการนิคมอุตสาหกรรมได้กำหนดการใช้พื้นที่อุตสาหกรรมไว้ในสัดส่วนคนงาน 12 คนต่อไร่ ส่วนสำนักผังเมืองได้กำหนดเกณฑ์ต่างๆ เกี่ยวกับอุตสาหกรรมบริการในเขตเมืองไว้ ได้แก่ สัดส่วนแรงงานอุตสาหกรรม 1 คนต่อประชากร 86 คน สัดส่วนการใช้พื้นที่อุตสาหกรรม 1 ไร่ต่อแรงงาน 38 คน และสัดส่วนการใช้พื้นที่อุตสาหกรรม 1 ไร่ต่อประชากร 3,270 คน จากข้อมูลดังกล่าวมาแล้ว สัดส่วนของแรงงานต่อการใช้พื้นที่อุตสาหกรรมของชุมชนมีค่าสูงกว่าเกณฑ์มาตรฐานของการนิคมอุตสาหกรรมและสำนักผังเมือง และสัดส่วนของ

แรงงานอุตสาหกรรมต่อจำนวนประชากรมีค่าค่อนข้างสูงกว่าเกณฑ์มาตรฐานในปี พ.ศ. 2544 มีการใช้ที่ดินเพื่ออุตสาหกรรมเพิ่มขึ้นเพียงเล็กน้อย โดยใช้พื้นที่เพิ่ม 4.41 ไร่ หรือคือเป็นอัตราการขยายตัวร้อยละ 0.60 ต่อปี ซึ่งนับว่าน้อยมาก เนื่องจากในเขตชุมชนมีพื้นที่ขนาดเล็ก ค่าเฉลี่ยความหนาแน่นของการใช้พื้นที่อุตสาหกรรม 1 ไร่ ต่อประชากร 355 คน นับว่าสูงกว่าเกณฑ์มาตรฐานมาก

4. การใช้ที่ดินเพื่อสถาบันการศึกษาและศาสนสถาน การใช้ที่ดินทั้งสองประเภทไม่มีการเปลี่ยนแปลงในขนาดการใช้พื้นที่ ในช่วงปี พ.ศ. 2520-2534 จึงได้กำหนดให้ไม่มีการใช้ที่ดินทั้งสองประเภทนี้เพิ่มขึ้นในช่วงการคาดประมาณการใช้ที่ดินในปี พ.ศ. 2544 สำหรับการกระจายตัวและขนาดพื้นที่ของศาสนสถานแต่ละแห่ง กล่าวได้ว่าเพียงพอแก่ความต้องการ สำหรับการใช้ที่ดินเพื่อสถาบันการศึกษาในปี พ.ศ. 2534 รวม 114.45 ไร่ มีสัดส่วนจำนวนนักเรียนต่อพื้นที่เท่ากับ 135 คนต่อไร่ ซึ่งสูงกว่าเกณฑ์มาตรฐานของสำนักผังเมือง คือ 160 คนต่อไร่

5. การใช้ที่ดินเพื่อสถานที่พักผ่อน การใช้ที่ดินประเภทนี้โดยทั่วไปได้แก่ สวนสาธารณะ สนามกีฬาและนันทนาการต่างๆ เกณฑ์มาตรฐานของสำนักผังเมืองได้กำหนดขนาดพื้นที่สำหรับสวนสาธารณะต่ำสุด 1.8 ไร่ ต่อประชากร 1,000 คน ในปี พ.ศ. 2534 ชุมชนเมืองบ้านโป่ง มีการใช้ที่ดินประเภทนี้เพียง 10.45 ไร่ พบว่ามีค่าเฉลี่ยต่ำกว่าเกณฑ์มาตรฐานมากคือ 0.4 ไร่ ต่อประชากร 1,000 คน และในปี พ.ศ. 2544 มีการใช้พื้นที่เพิ่มขึ้น 7.68 ไร่ ค่าเฉลี่ยเท่ากับ 0.56 ไร่ต่อประชากร 1,000 คน เมื่อเปรียบเทียบกับเกณฑ์มาตรฐานแล้วกล่าวได้ว่ายังขาดแคลนการใช้ที่ดินประเภทนี้อีกมากในอนาคต

6. การใช้ที่ดินสถานที่ราชการ สาธารณูปโภค และสาธารณูปการ ปัจจุบันเกณฑ์มาตรฐานการใช้ที่ดินสำหรับสถานที่ราชการส่วนส่วนที่ให้บริการท้องถิ่นที่ใช้กันอยู่เท่ากับ 1.2 ไร่ ต่อพื้นที่อยู่อาศัย 100 ไร่ ในปี พ.ศ. 2534 พบว่ามีค่าเฉลี่ย 7.2 ไร่ต่อพื้นที่อยู่อาศัย 100 ไร่ และในปี พ.ศ. 2544 พบว่ามีค่าเฉลี่ยเพิ่มขึ้นเป็น 12.91 ไร่ต่อพื้นที่อยู่อาศัย 100 ไร่ เมื่อพิจารณาการใช้ที่ดินประเภทนี้ในชุมชนจะมีพื้นที่สูงกว่าเกณฑ์มาตรฐานดังกล่าวเป็นอย่างมาก ในอนาคตจึงไม่จำเป็นที่จะต้องเพิ่มพื้นที่การใช้ที่ดินประเภทนี้ก็ได้

7. พื้นที่ถนน-ซอย เกณฑ์มาตรฐานการใช้ที่ดินประเภทถนน-ซอย ในส่วนการวางผังเมืองหลักต่าง ๆ กำหนดให้มีร้อยละ 20 ของพื้นที่ชุมชน ในเขตชุมชนเมืองบ้านโป่ง ปี พ.ศ. 2534 มีพื้นที่ถนน-ซอย รวมกันประมาณร้อยละ 14.58 ซึ่งนับว่ายังอยู่ในเกณฑ์ค่อนข้างน้อย และจากสภาพปัญหาการจราจรติดขัดในชั่วโมงเร่งด่วนที่มีอยู่ในปัจจุบัน และพื้นที่บางแห่งในชุมชนยัง

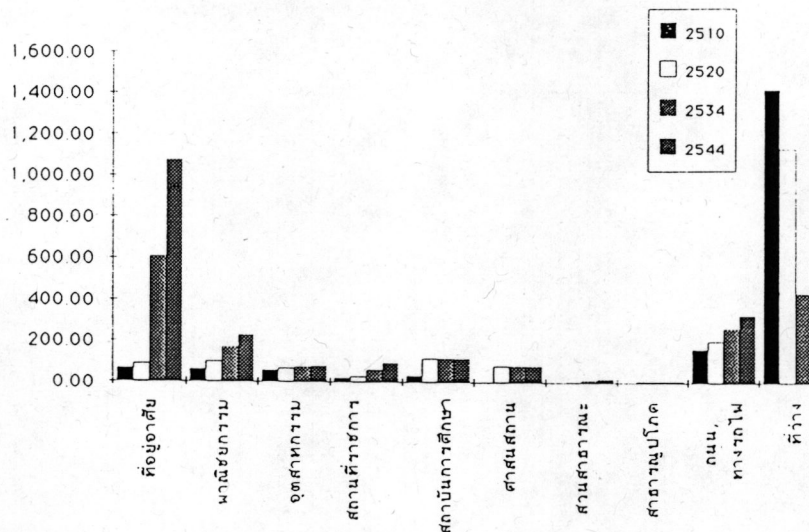
ไม่มีถนนตัดผ่าน ดังนั้นการคาดการณ์ประมาณการใช้ที่ดินประเภทนี้จึงกำหนดให้มีสัดส่วนร้อยละ 20.00 ของพื้นที่ที่ชุมชนเมือง

จากการศึกษาวิเคราะห์เกณฑ์มาตรฐานประเภทการใช้ที่ดินของชุมชนเมืองบ้านโป่ง ทั้งปี พ.ศ.2534 และปี พ.ศ.2544 พบว่าส่วนใหญ่การใช้ที่ดินประเภทต่าง ๆ มีค่าสูงกว่าเกณฑ์มาตรฐาน ยกเว้นการใช้ที่ดินประเภทสวนสาธารณะ และถนน-ซอย ในปี พ.ศ.2544 มีการใช้พื้นที่เพิ่มขึ้นประมาณ 470.62 ไร่ รวมการใช้ที่ดินประเภทต่าง ๆ ทั้งหมด 2,021.78 ไร่ ซึ่งเมื่อเปรียบเทียบกับพื้นที่ว่างที่มีอยู่ในปี พ.ศ.2534 แล้ว เทศบาลเมืองบ้านโป่งจะมีพื้นที่ว่างไม่เพียงพอที่จะรองรับการขยายตัวของชุมชนได้ในอนาคต เนื่องจากต้องใช้พื้นที่เพิ่มขึ้นประมาณ 203.03 ไร่ ดังนั้นในอนาคตจึงจำเป็นต้องมีการขยายเขตเทศบาลเพื่อให้มีพื้นที่เพียงพอสำหรับรองรับการขยายตัวของชุมชนในอนาคต

ตารางที่ 5.1 แสดงการคาดการณ์การใช้ที่ดินของชุมชนเมืองบ้านโป่ง

ประเภทการใช้ที่ดิน	พ.ศ.2534 (ไร่)	พ.ศ.2544 (ไร่)	พื้นที่การขยายตัว (ไร่)
1. ที่อยู่อาศัย	605.67	1076.29	470.62
2. พาณิชยกรรม	168.02	228.56	60.54
3. อุตสาหกรรม	72.94	77.35	4.41
4. สถานที่ราชการ	59.06	92.04	32.98
5. สถาบันการศึกษา	114.45	114.45	-
6. ศาสนสถาน	79.45	79.45	-
7. สวนสาธารณะ	10.45	18.13	7.68
8. สาธารณูปโภค	7.00	7.00	-
9. ถนน, ทางรถไฟ, แม่น้ำ	265.28	328.51	63.23
10. ที่ว่าง	436.43	-	-203.03
รวม	1818.75	1818.75	-

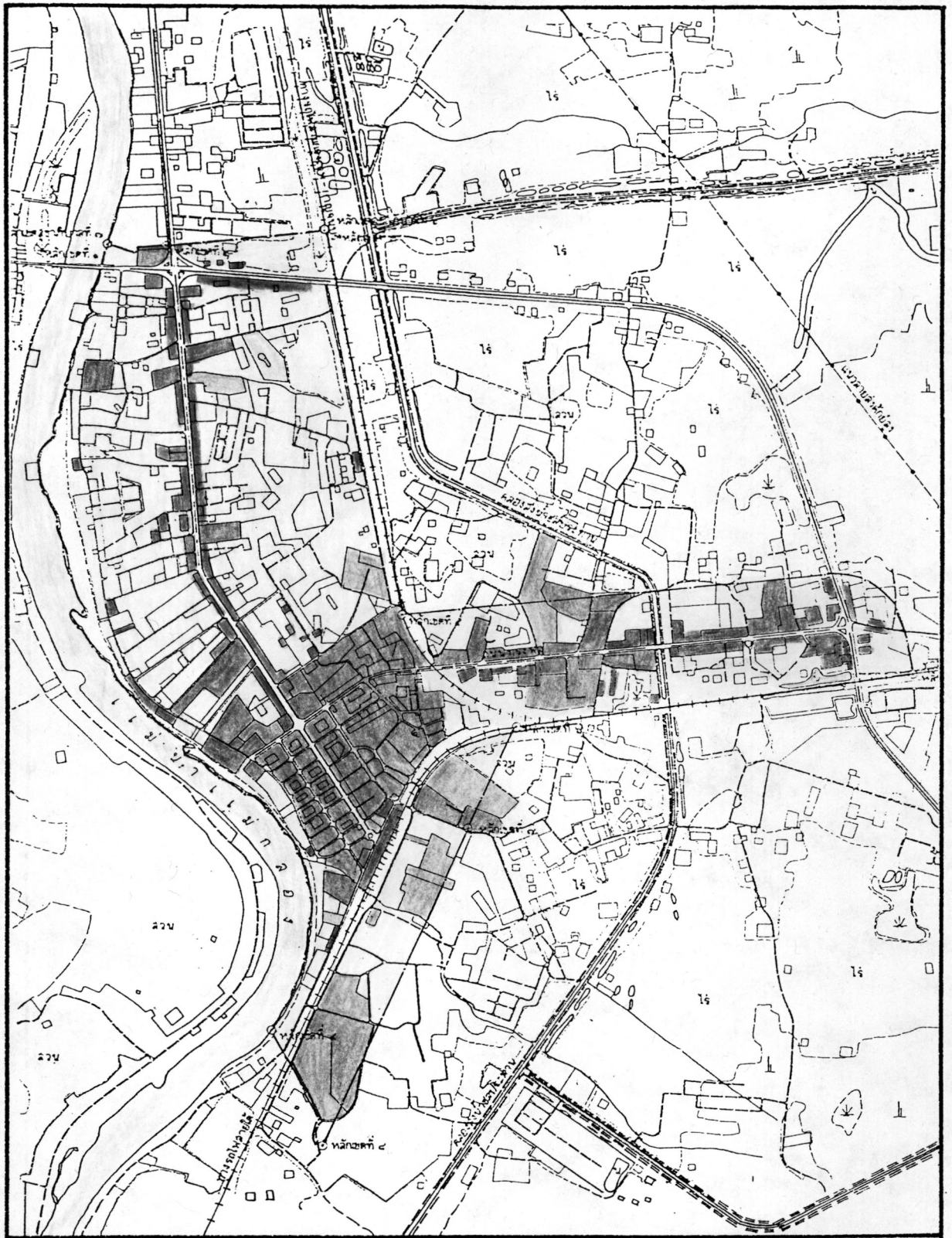
แผนภูมิที่ 5.1 แสดงการคาดประมาณการใช้ที่ดินชุมชนเมืองบ้านโป่ง พ.ศ.2544



ตารางที่ 5.2 แสดงเกณฑ์มาตรฐานการใช้ที่ดินและการคาดประมาณการใช้ที่ดินปี พ.ศ.2544

ประเภทการใช้ที่ดิน	ค่าเฉลี่ยการใช้ที่ดิน พ.ศ.2534	เกณฑ์มาตรฐาน	ที่มาของเกณฑ์มาตรฐาน	ค่าเฉลี่ยการใช้ที่ดิน พ.ศ.2544
1. ที่อยู่อาศัย	42 คน/ไร่	60 คน/ไร่ หนาแน่นมาก 40 คน/ไร่ หนาแน่น ปานกลาง 15 คน/ไร่ หนาแน่นน้อย	สำนักผังเมือง	26 คน/ไร่
2. พาณิชยกรรม	151 คน/ไร่	221 คน/ไร่	จินตนา นพพันธ์ : 2528	120 คน/ไร่
3. อุตสาหกรรม	350 คน/ไร่	3,270 คน/ไร่	สำนักผังเมือง	355 คน/ไร่
4. สถาบันการศึกษา	135 คน/ไร่	160 คน/ไร่	สำนักผังเมือง	-
5. สวนสาธารณะ	0.4 ไร่/1,000 คน	1.8 ไร่/1,000 คน	สำนักผังเมือง	0.65 ไร่/1,000 คน
6. สถานที่ราชการ สาธารณูปโภค และสาธารณูปการ	7.2 ไร่/ พื้นที่อยู่อาศัย 100 ไร่	1.2 ไร่/ พื้นที่อยู่อาศัย 100 ไร่	สำนักผังเมือง สำนักผังเมือง	12.91 ไร่/ พื้นที่อยู่อาศัย 100 ไร่

หมายเหตุ : ค่าเฉลี่ยของการใช้ที่ดินปี พ.ศ.2534 และ พ.ศ.2544 ได้มาจาก
ประชากร/ประเภทการใช้ที่ดิน



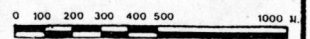
การศึกษาเพื่อวางแผนรองรับการขยายตัวของชุมชนเมืองบ้านโป่ง จ.ราชบุรี

แสดง การใช้ที่ดิน ปี พ.ศ. 2544

- | | | |
|-----------|---------------------------------|--------------------------------|
| สัญลักษณ์ | ที่อยู่อาศัย | สถาบันการศึกษา |
| | พาณิชยกรรม | ศาสนสถาน |
| | อุตสาหกรรม | สวนสาธารณะ |
| | สถานที่ราชการ
และสาธารณูปโภค | แม่น้ำ, ลำคลอง
ป่า
ทิวาง |

ที่มา สำนักผังเมือง กระทรวงมหาดไทย

แผนที่ 5.1



มาตราส่วน

5.2 ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการขยายตัวของชุมชน

1. เส้นทางคมนาคมขนส่ง เป็นปัจจัยที่มีความสำคัญต่อการเลือกที่ตั้งของโรงงานอุตสาหกรรมประเภทต่าง ๆ มากที่สุด การคมนาคมขนส่งที่สะดวกจะช่วยให้ลดค่าใช้จ่ายในการขนส่งวัตถุดิบและสินค้าจากแหล่งวัตถุดิบมาสู่โรงงาน และจากโรงงานไปสู่ตลาด เนื่องจากชุมชนเมืองบ้านโป่งมีพื้นที่ต่อเนื่องกับกรุงเทพมหานครและปริมณฑล มีโครงข่ายถนนค่อนข้างสมบูรณ์เชื่อมโยงกับกรุงเทพมหานคร ภาคกลาง ภาคตะวันตก และภาคใต้ได้โดยสะดวก ภายในชุมชนมีถนนแสงชูโตและถนนทรงพลเป็นถนนสายหลักที่เชื่อมกับทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 323 (บ้านโป่ง-กาญจนบุรี) ที่ตัดผ่านพื้นที่ทางด้านเหนือและด้านตะวันออกของชุมชน โดยเชื่อมการติดต่อระหว่างภาคกลางกับจังหวัดกาญจนบุรี และมีทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 4 (เพชรเกษม) ไปจังหวัดราชบุรี และต่อเลยไปยังภาคใต้ นอกจากนี้ยังมีทางรถไฟสายใต้จากกรุงเทพฯ ไปยังภาคใต้ ทั้งยังมีเส้นทางรถไฟต่อเนื่องจากชุมทางหนองปลาดุก อำเภอบ้านโป่ง ไปยังจังหวัดกาญจนบุรีทางด้านตะวันตก และสุพรรณบุรี ทางด้านเหนืออีกด้วย และยังมีแม่น้ำแม่กลองเป็นเส้นทางขนส่งสินค้า โดยเฉพาะพืชผลทางการเกษตรระหว่างอำเภอต่าง ๆ ในจังหวัด จากสาเหตุดังกล่าวบ้านโป่งจึงเป็นศูนย์กลางการคมนาคมขนส่ง ทำให้การติดต่อระหว่างพื้นที่ภายในชุมชนกับพื้นที่ต่าง ๆ ที่อยู่โดยรอบเป็นไปอย่างสะดวกรวดเร็ว และมีโอกาสเข้าถึงพื้นที่ได้สะดวกยิ่งขึ้น

2. วัตถุดิบทางการเกษตร โรงงานอุตสาหกรรมมักเลือกที่ตั้งใกล้แหล่งวัตถุดิบเพื่อลดต้นทุนในการผลิต อุตสาหกรรมบริเวณอำเภอบ้านโป่งส่วนใหญ่เป็นอุตสาหกรรมที่เกี่ยวข้องกับการเกษตร เช่น โรงงานอุตสาหกรรมผลิตน้ำตาล ผลิตผงชูรส ผลิตกระดาษ และเยื่อกระดาษ เป็นต้น ซึ่งใช้วัตถุดิบที่เป็นผลผลิตทางการเกษตรภายในท้องถิ่นและบริเวณพื้นที่ใกล้เคียง อำเภอบ้านโป่งมีพื้นที่เกษตรกรรมที่สมบูรณ์โดยปลูก อ้อย มันสำปะหลัง และข้าว เป็นพืชเศรษฐกิจ

3. บริการสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ การเลือกที่ตั้งเนื่องจากมีบริการไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ การเก็บและกำจัดขยะ การศึกษา และการรักษาพยาบาล เป็นต้น สิ่งเหล่านี้จะเป็นบริการพื้นฐานที่ช่วยให้โรงงานอุตสาหกรรมสามารถประหยัดต้นทุนในการผลิตลงได้ ทั้งยังก่อให้เกิดความคล่องตัวในการผลิตอีกด้วย ซึ่งอำเภอบ้านโป่งมีโครงข่ายบริการสาธารณูปโภคและสาธารณูปการต่าง ๆ ค่อนข้างทั่วถึงครอบคลุมพื้นที่ทั้งอำเภอ

4. แหล่งน้ำธรรมชาติ น้ำมีความสำคัญกับการผลิตสำหรับโรงงานอุตสาหกรรม โรงงานอุตสาหกรรมประเภทที่ต้องการใช้น้ำมาก จึงมักจะกระจายตัวอยู่บริเวณแหล่งน้ำ ซึ่งเนื่องจากจะมีปัจจัยด้านเส้นทางคมนาคมสนับสนุนแล้ว อำเภอบ้านโป่งมีแม่น้ำแม่กลองไหลผ่านและน้ำมี

คุณภาพจากชั้นปานกลางถึงคุณภาพดี นอกจากนั้นยังมีระบบชลประทานขนาดเล็กและขนาดกลางที่จะช่วยแก้ปัญหาเรื่องน้ำได้

นอกจากปัจจัยดังกล่าวมานั้น ทำให้เกิดอุตสาหกรรมขึ้นเป็นจำนวนมากในอำเภอบ้านโป่ง และส่งผลให้เทศบาลเมืองบ้านโป่งมีการขยายตัวชุมชน มีบทบาทในการเป็นศูนย์กลางอุตสาหกรรมและเศรษฐกิจที่สำคัญแล้ว ยังมีปัจจัยอื่น ๆ ที่สนับสนุน ได้แก่ การบริการด้านการเงินและการส่งเสริมการลงทุน ซึ่งเทศบาลเมืองบ้านโป่งมีบริการด้านการเงินที่สามารถสนับสนุนกิจการอุตสาหกรรมได้ คือธนาคารพาณิชย์ทั้งสิ้น 12 ธนาคาร สภาพคล่องทางการเงินของธนาคารพาณิชย์ทั้งอำเภอบ้านโป่งอยู่ในเกณฑ์สูง และจังหวัดราชบุรีอยู่ในเขตส่งเสริมการลงทุนเขตที่ 2 ครอบคลุมพื้นที่ 11 จังหวัดโดยรอบเขตพื้นที่กรุงเทพมหานครและปริมณฑล ธุรกิจในพื้นที่นี้จะได้รับลดหย่อนภาษีอากรเครื่องจักรกึ่งหนึ่ง ยกเว้นรายการเครื่องจักรที่มีอัตราอากรขาเข้ากว่าร้อยละ 10 จะไม่ได้รับการลดหย่อน และให้ได้รับยกเว้นภาษีการค้าเครื่องจักร นอกจากนี้ยังได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคล 3 ปี และเพิ่มขึ้นเป็น 5 ปี หากตั้งโรงงานในนิคมอุตสาหกรรม หรือในเขตอุตสาหกรรมที่ได้รับการส่งเสริมจากคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน จากการเน้นแหล่งทางการเงินและอยู่ในเขตส่งเสริมการลงทุนทำให้ในเขตพื้นที่อำเภอบ้านโป่งมีการเติบโตทางอุตสาหกรรมเพิ่มขึ้น นอกจากนี้ที่ดินซึ่งยังมีราคาไม่สูงมากนัก พื้นที่ส่วนใหญ่เป็นที่ราบ และด้านแรงงาน

5.3 รูปแบบการขยายตัว

จากการศึกษาการขยายตัวของชุมชนเมืองบ้านโป่ง โดยใช้พื้นที่ก่อสร้างอาคาร (Built up area) ในปีพ.ศ. 2510 , 2520 และ 2531 พบว่าชุมชนเมืองบ้านโป่งมีรูปแบบการขยายตัวทั้งในแนวราบและการขยายตัวในทางสูง

5.3.1 การขยายตัวในแนวราบ จากการศึกษาพื้นที่ปลูกสร้างอาคาร ปี พ.ศ. 2510 ชุมชนเมืองบ้านโป่งมีการใช้พื้นที่ปลูกสร้างอาคารทั้งหมด 394.94 ไร่ ต่อมาในปี พ.ศ. 2520 มีการใช้พื้นที่เพิ่มขึ้นเป็น 682.52 ไร่ ในระหว่างพ.ศ. 2510-2520 มีการใช้พื้นที่ปลูกสร้างอาคารเพิ่มขึ้น 287.6 ไร่ มีการใช้พื้นที่เพิ่มขึ้นเฉลี่ย 28.76 ไร่ต่อปี ต่อมาปี พ.ศ. 2534 มีการใช้พื้นที่เพิ่มมากขึ้นเป็น 1382.32 ไร่ จำนวนพื้นที่ที่เพิ่มขึ้นจากปี พ.ศ. 2520-2534 เท่ากับ 699.78 ไร่ หรือมีการใช้พื้นที่ 50 ไร่ต่อปี ในระยะหลังนับได้ว่าการขยายตัวทางแนวราบค่อนข้างเร็ว โดยการใช้ที่ดินสำหรับที่พักอาศัย มีการขยายตัวมากที่สุด คิดเป็นอัตราการขยายตัวร้อยละ 42.22 ต่อปี รองลงมาได้แก่ การใช้ที่ดินสำหรับสวนสาธารณะ สถาบันราชการ และพาณิชย์กรรม ตามลำดับ สำหรับการใช้ที่ดินประเภทอื่น ๆ มีการขยายตัวน้อย (ตารางที่ 4.8)

การขยายตัวในแนวราบของชุมชนเมืองบ้านโป่งจะขยายตัวไปตามแนวถนนสายหลักของชุมชน คือ ถนนแสงชูโตและถนนทรงพล

5.3.2 การขยายตัวทางสูงของชุมชนมีมากขึ้นในช่วงปี พ.ศ.2520-2534 จะเห็นว่าอาคารสิ่งปลูกสร้างที่เกิดขึ้นใหม่จะมีจำนวนชั้นที่สูงขึ้น โดยจะมีความสูงตั้งแต่ 3-4 ชั้น ส่วนใหญ่เป็นอาคารพาณิชย์ ส่วนโรงแรม แฟลตและโรงพยาบาลจะมีความสูง 5-6 ชั้น และที่พักอาศัยที่เกิดขึ้นใหม่ส่วนใหญ่จะเน้นลักษณะของบ้านจัดสรรแบบทาวน์เฮ้าส์สูง 2-3 ชั้น ความสูงของอาคารในชุมชนเมืองบ้านโป่งมีความสูงไม่เกิน 6 ชั้น อาคารสูงส่วนใหญ่จะอยู่บริเวณด้านเหนือของชุมชนตามแนวถนนแสงชูโต

5.4 ทิศทางการขยายตัวของชุมชน

การขยายตัวของชุมชนเมืองบ้านโป่งมีความแตกต่างกันในแต่ละพื้นที่ ปัจจุบันการขยายตัวของชุมชนมีทิศทางการขยายตัวขึ้นที่ด้านเหนือเป็นส่วนใหญ่ เนื่องจาก

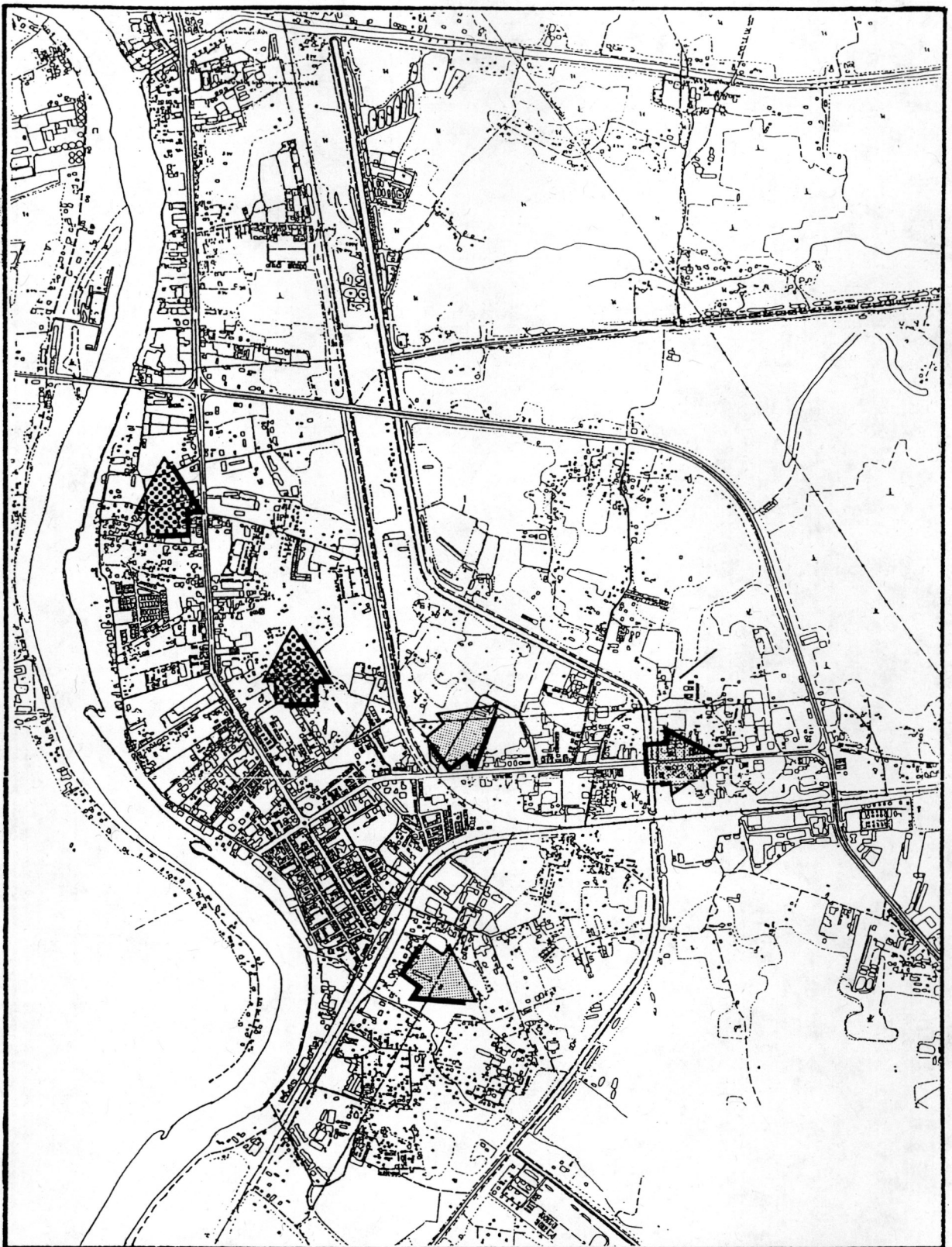
5.4.1 บริเวณพื้นที่ด้านเหนือเป็นที่ราบกว้างใหญ่หล่่าพื้นที่บริเวณอื่น คือประมาณร้อยละ 50 ของพื้นที่ทั้งหมดของชุมชน เป็นที่ราบกว้างใหญ่กว่าพื้นที่ทางด้านตะวันออกและด้านใต้ มีถนนแสงชูโตเป็นถนนสายหลักเชื่อมการติดต่อระหว่างพื้นที่ต่าง ๆ ทางด้านเหนือกับศูนย์กลางชุมชนได้สะดวก จึงเป็นผลให้พื้นที่ด้านเหนือมีความได้เปรียบในการพัฒนาที่ดินมากกว่าพื้นที่บริเวณอื่น ๆ โดยเฉพาะการใช้ที่ดินสำหรับที่พักอาศัยและพาณิชย์กรรม มีพื้นที่ว่างที่ยังไม่ได้ใช้ประโยชน์สำหรับที่จะใช้ในการรองรับการขยายตัวของชุมชนได้ในอนาคต ดังนั้นโอกาสในการขยายตัวมายังพื้นที่ด้านเหนือจึงมีแนวโน้มสูง

5.4.2 พื้นที่ด้านตะวันออก ส่วนใหญ่เป็นที่ตั้งของโรงงานอุตสาหกรรมขนาดเล็ก ประเภทซ่อมเครื่องยนต์ และต่อตัวถังรถยนต์ ประกอบกับมีเส้นทางรถไฟสายหนองปลาตุก-กาญจนบุรีตัดผ่านพื้นที่โดยขนานไปกับทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 323 และมีคลองส่งน้ำชลประทานผ่านตอนกลางของพื้นที่ด้วย พื้นที่ขนาดเล็กกว่าพื้นที่ด้านเหนือ และมีพื้นที่ว่างที่สามารถรองรับการขยายตัวของชุมชนมีน้อยกว่าพื้นที่ด้านเหนือมาก การขยายตัวของชุมชนมาทางด้านนี้เป็นไปอย่างช้า ๆ ส่วนด้านใต้มีพื้นที่ขนาดเล็กที่สุด มีเส้นทางรถไฟสายใต้ตัดผ่าน และการใช้ที่ดินส่วนใหญ่เป็นที่ตั้งของโรงเรียนและวัด จึงทำให้การขยายตัวของชุมชนทางด้านนี้น้อยมาก ประชาชนที่อาศัยอยู่ทางพื้นที่ด้านใต้ของชุมชนจะเป็นชุมชนเก่าที่ตั้งถิ่นฐานอยู่มานาน

5.4.3 พื้นที่ที่อยู่ต่อเนื่องกับเขตเทศบาลทางด้านเหนือโดยเฉพาะพื้นที่ ตำบลท่าผา ตำบลปากแตร ตำบลเบิกไพร และตำบลกรับใหญ่ พื้นที่ตำบลดังกล่าวจะเป็นที่ตั้งของโรงงานขนาด

ใหญ่ดังนั้นประชากรนอกเขตเทศบาลที่เดินทางเข้ามาใช้บริการต่าง ๆ ในเขตเทศบาล ส่วนใหญ่จะเดินทางเข้ามาทางด้านเหนือของชุมชน โดยผ่านเข้ามาทางถนนแสงชูโตหรือถนนค่ายหลวง พื้นที่ด้านเหนือจึงมีโอกาสนำมาพัฒนาและการขยายการใช้ที่ดินออกไปมากกว่าพื้นที่อื่น ๆ

จากเหตุผลทั้ง 3 ข้อนี้ จะเห็นว่าการขยายตัวของชุมชนเมืองบ้านโป่งมีทิศทางการขยายตัวไปยังพื้นที่ด้านเหนือ ตามแนวถนนชูโต และมีแนวโน้มที่จะขยายตัวต่อเนื่องออกไปยังพื้นที่นอกเขตเทศบาลขึ้นไปตามแนวทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 323 (บ้านโป่ง-กาญจนบุรี) การขยายตัวของชุมชนเป็นแบบเกาะไปตามถนนสายหลัก โดยมีบริเวณเขตเทศบาลเป็นศูนย์กลางชุมชน



การศึกษาเพื่อวางแผนรองรับการขยายตัวของชุมชนเมืองบ้านโป่ง จ.ราชบุรี

แสดง ทิศทางการขยายตัวของชุมชนเมืองบ้านโป่ง
สัญลักษณ์



พื้นที่ด้านเหนือมีแนวโน้มในการขยายตัวสูง
พื้นที่ด้านตะวันออกและด้านใต้

แผนที่ 5.2



0 100 200 300 400 500 1000 ม

มาตราส่วน

โครงการพัฒนา

การกระจายอุตสาหกรรมไปสู่ศูนย์กลางอุตสาหกรรมในภูมิภาค

แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 7 (พ.ศ. 2535-2539) ได้กำหนดแนวทางการกระจายอุตสาหกรรมไปสู่ภูมิภาค ซึ่งมีเป้าหมายที่จะเสริมสร้างศักยภาพทางเศรษฐกิจของส่วนภูมิภาคให้ขยายผลได้กว้างยิ่งขึ้น โดยจังหวัดราชบุรีเป็นจังหวัดหนึ่งที่จะเป็นฐานรองรับการกระจายอุตสาหกรรมจากกรุงเทพและปริมณฑล มีบทบาทเป็นทั้งฐานอุตสาหกรรมหลักและศูนย์กลางบริการของภาคตะวันตก ทั้งนี้เนื่องจากโครงสร้างเศรษฐกิจหลักของจังหวัดได้เปลี่ยนมาเป็นเชิงอุตสาหกรรมและพาณิชยกรรม รวมทั้งการบริการมากขึ้น

การพัฒนาเป็นฐานการลงทุนทางอุตสาหกรรมและการค้าของภาคตะวันตก เพื่อเป็นแหล่งรองรับการกระจายอุตสาหกรรมจากกรุงเทพมหานครและปริมณฑลโดยตรง เนื่องจากมีข้อได้เปรียบที่ขั้วสนับสนุนในการพัฒนา ได้แก่ ความได้เปรียบด้านแหล่งที่ตั้ง เนื่องจากอยู่ใกล้กับกรุงเทพและปริมณฑล มีระบบโครงข่ายที่เชื่อมโยงกับพื้นที่กรุงเทพและปริมณฑล ภาคกลาง และภาคใต้ได้ทั้งทางบกและทางน้ำ และความพร้อมของทรัพยากรธรรมชาติ วัตถุดิบด้านการเกษตร แหล่งน้ำ สภาพภูมิศาสตร์ และชุมชนเมือง ซึ่งมีอยู่อย่างพร้อมเพรียง

เป้าหมายมาตรการแผนงานสำคัญ

1. การพัฒนาเป็นศูนย์กลางอุตสาหกรรมของภาคตะวันตก มุ่งพัฒนาจังหวัดราชบุรีให้เป็นแหล่งรองรับการกระจายอุตสาหกรรมออกจากพื้นที่กรุงเทพมหานคร และปริมณฑลอย่างเต็มที่ในระยะ 5 ปีข้างหน้า รวมทั้งพัฒนาอุตสาหกรรมดั้งเดิมในพื้นที่

1.1 พื้นที่เป้าหมายการพัฒนา (แผนที่ 5.3)

1. พื้นที่แนวเชื่อมต่อบ้านโป่ง-โพธาราม ด้านฝั่งตะวันตกของแม่น้ำแม่กลองและทางหลวงสายเพชรเกษมเป็นแหล่งอุตสาหกรรมดั้งเดิม และอุตสาหกรรมที่โยกย้ายจากกรุงเทพและปริมณฑล

2. พื้นที่แนวเชื่อมต่อเมืองราชบุรี-ปากท่อ ซึ่งจะเป็พื้นที่รองรับการพัฒนาอุตสาหกรรมแห่งใหม่ในระยะยาว

1.2 มาตรการและแผนงานหลัก

1. สนับสนุนการจัดตั้งเขต หรือนิคมอุตสาหกรรมในบริเวณพื้นที่แนวเชื่อมต่อบ้านโป่ง-โพธาราม เพื่อรองรับการกระจายอุตสาหกรรมที่จะโยกย้ายออกจากกรุงเทพและปริมณฑล รวมทั้งการขยายตัวของอุตสาหกรรมดั้งเดิมในพื้นที่ให้เป็นไปอย่างมีระเบียบ และไม่ก่อให้เกิด

ปัญหาสิ่งแวดล้อมแก่ท้องถิ่น โดยส่งเสริมให้เอกชนจัดตั้งเขตหรือนิคมอุตสาหกรรมทั่วไป และ เฉพาะประเภท

2. การพัฒนาอุตสาหกรรมที่มีอยู่แต่เดิมในพื้นที่ ได้แก่ ส่งเสริมการพัฒนา อุตสาหกรรมกระดาษ อุตสาหกรรมงานโลหะ และเซรามิกส์

3. การพัฒนาระบบโครงข่ายคมนาคมขนส่ง เพื่อเพิ่มศักยภาพในการพัฒนา และสร้างความเชื่อมโยงของระบบโครงข่ายคมนาคมขนส่งกับกรุงเทพมหานครและปริมณฑล รวมทั้งภูมิภาคอื่น ๆ ให้สมบูรณ์ยิ่งขึ้น โดยมีมาตรการและแผนงานที่สำคัญดังนี้

3.1 พิจารณาความเป็นไปได้ในการก่อสร้างเส้นทางสายใหม่ หรือทาง คั่นระหว่างเมือง ตามแนวรัตนชาติเบสท์-ราชบุรี คือสายบางใหญ่-บ้านโป่ง-ปากท่อ เพื่อเปิดพื้นที่ สำหรับการพัฒนาบริเวณตอนในด้านฝั่งตะวันตกของถนนเพชรเกษม เพื่อที่จะรองรับการกระจายตัว ของอุตสาหกรรมใหม่และอุตสาหกรรมเดิม และจะเป็นการสนับระะกะทางระหว่างกรุงเทพและ ราชบุรี รวมทั้งลดความคับคั่งของการจราจร ในเขตปริมณฑลตามแนวทางหลวงสายหลักในปัจจุบัน โดยสนับสนุนและเร่งรัดการก่อสร้างทางคั่นระหว่างเมือง ตอนบางใหญ่-บ้านโป่ง เพื่อส่งเสริม ให้พื้นที่เชื่อมโยงบ้านโป่ง-โพธารามด้านฝั่งตะวันตกของถนนเพชรเกษม มีศักยภาพในการพัฒนาสูงขึ้น

3.2 เร่งรัดการปรับปรุงมาตรฐานทางหลวงสายหลักและสายรอง ทั้งใน ชุมชนเมืองและพื้นที่อุตสาหกรรม

2. พัฒนาระบบบริการพื้นฐานของเมือง เพื่อให้ราชบุรีเป็นเมืองศูนย์กลางบริการที่สนับสนุน การพัฒนาอุตสาหกรรมได้อย่างมีประสิทธิภาพ

2.1 เร่งรัดการดำเนินการปรับปรุงสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ เช่น การ ปรับปรุงถนนสายภายในเมือง การปรับปรุงชานบริการประปาและระบบเก็บขนและกำจัดขยะ ซึ่ง กำลังดำเนินการอยู่ให้แล้วเสร็จโดยเร็ว

2.2 สนับสนุนให้ดำเนินการปรับปรุงระบบระบายน้ำเสียและบำบัดน้ำเสีย และ อนุรักษ์แม่น้ำแม่กลองให้ปราศจากมลภาวะ

ตามโครงการการพัฒนาพื้นที่เพื่อการพัฒนาอุตสาหกรรม ซึ่งคิดเห็นจากที่ประชุมสัมมนาเมื่อวันที่ 30 กรกฎาคม 2535 เห็นควรสนับสนุนให้มีการจัดเขตอุตสาหกรรม หรือนิคมอุตสาหกรรมใน ทุกจังหวัดศูนย์กลางอุตสาหกรรมซึ่งจะเป็นเครื่องมือสำคัญ ที่จะสนับสนุนให้เกิดการกระจายอุตสาหกรรมไปสู่ภูมิภาคได้อย่างมีประสิทธิภาพ เนื่องจากเป็นการจัดบริการพื้นฐานที่ประหยัด และสามารถควบคุมป้องกันปัญหามลภาวะสิ่งแวดล้อมได้อย่างมีระบบและมีข้อคิดเห็นเพิ่มเติมคือ ในส่วน

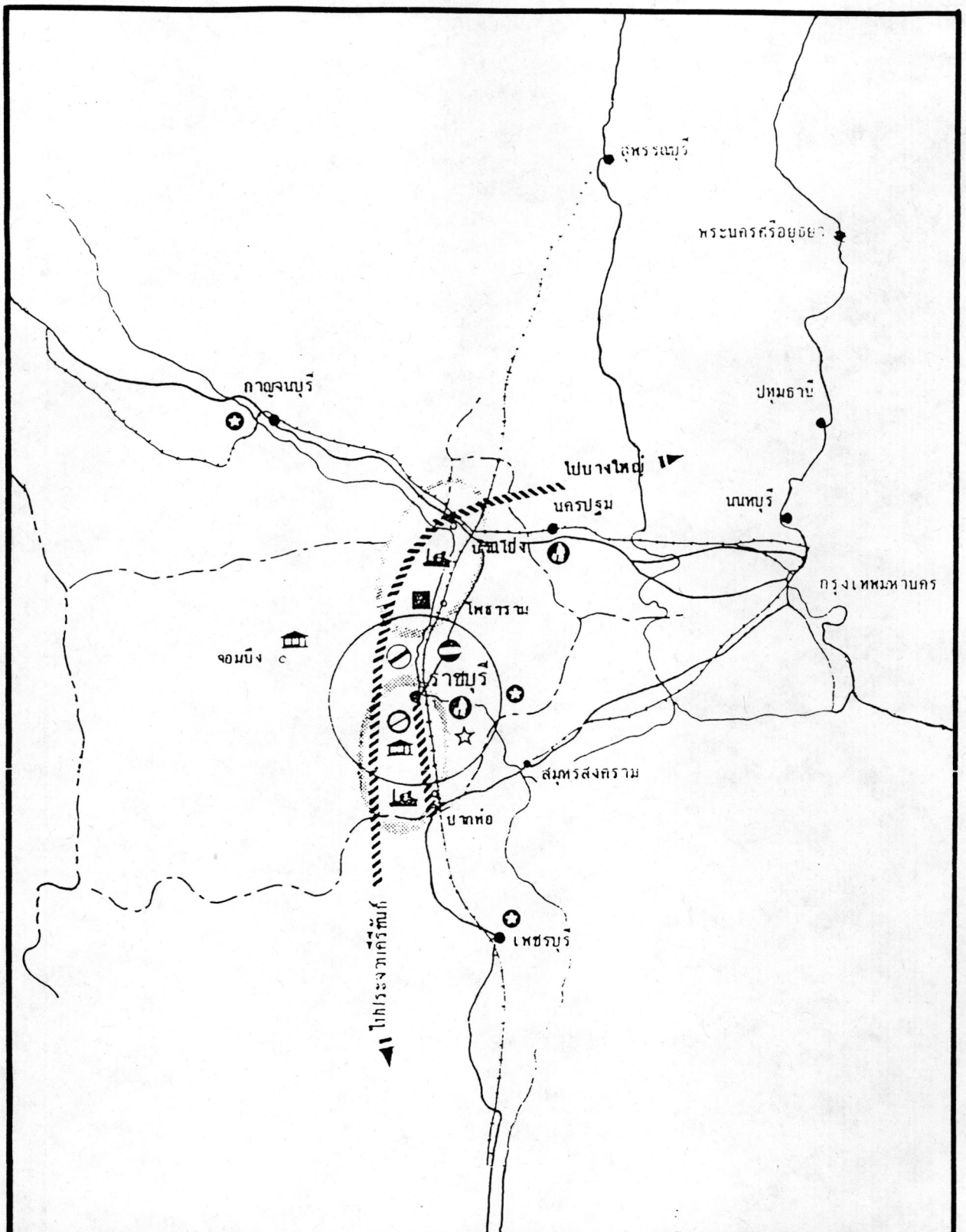
ของพื้นที่เพื่อการอุตสาหกรรมของจังหวัดราชบุรี ควรกำหนดพื้นที่บ้านโป่ง-โพธาราม และพื้นที่เมืองราชบุรี-ปากท่อ เป็นพื้นที่เป้าหมายรองรับการขยายตัวของอุตสาหกรรมในช่วงแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 7

ความเป็นไปได้ของโครงการนี้ ในหลักการที่ประชุมเห็นชอบกับข้อเสนอและเห็นควรพิจารณาจัดตั้งองค์กร ทั้งในระดับนโยบายและปฏิบัติ เพื่อประสานให้เกิดผลได้อย่างต่อเนื่อง โดยมอบให้สภาพัฒนาเศรษฐกิจแห่งชาติ รับไปดำเนินการร่วมกับกระทรวงอุตสาหกรรม และประสานกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง เพื่อดำเนินการให้เกิดผลในการปฏิบัติต่อไป

ผลกระทบต่อชุมชน

เมื่อโครงการพัฒนาพื้นที่แนวเชื่อมต่อบ้านโป่ง-โพธารามให้เป็นเขตหรือนิคมอุตสาหกรรมที่จะเกิดขึ้นในอนาคต และมีความเป็นไปได้มากในการจะพัฒนาพื้นที่ดังกล่าว ย่อมจะส่งผลกระทบต่อชุมชนเมืองบ้านโป่งและพื้นที่ที่อยู่โดยรอบด้วย เนื่องจากพื้นที่ในการพัฒนาได้ครอบคลุมเข้ามาในเขตเทศบาลเมืองบ้านโป่งและพื้นที่ฝั่งตะวันตกของแม่น้ำแม่กลอง ได้แก่ พื้นที่บริเวณตำบลลาดบัวขาว ตำบลเบิกไพร ตำบลคิงพยอม ตำบลบ้านม่วง และบางส่วนของตำบลบ้านกล้วย และตำบลนครชุมน์ ผลจากการพัฒนาจะส่งผลกระทบต่อชุมชนดังนี้

1. เป็นผลดีต่อชุมชนในการจัดแบ่งประเภทของการใช้ที่ดิน เพราะโครงการนี้เป็นส่วนหนึ่งที่จะช่วยให้เกิดเขตอุตสาหกรรมที่ชัดเจนขึ้น การพัฒนาอุตสาหกรรมและการขยายตัวของอุตสาหกรรมเดิมในพื้นที่ที่สามารถที่จะจัดระเบียบและควบคุมป้องกันปัญหามลภาวะสิ่งแวดล้อมได้อย่างมีระบบ และเป็นการประหยัดในการจัดบริการพื้นฐานที่ประหยัด
2. ก่อให้เกิดการขยายตัวของชุมชนเมืองบ้านโป่ง ตลอดจนพื้นที่โดยรอบมีการพัฒนาการใช้พื้นที่เพิ่มมากขึ้น และมีผลต่ออัตราการเพิ่มขึ้นของประชากรในเขตและนอกเขตเทศบาล
3. ชุมชนเมืองบ้านโป่งจะมีบทบาทเป็นศูนย์กลางทางเศรษฐกิจ ที่จะทวีความสำคัญยิ่งขึ้นในอนาคต เป็นศูนย์กลางอุตสาหกรรมศูนย์กลางหนึ่งของภาคตะวันตก ศูนย์กลางการคมนาคมขนส่ง
4. การพัฒนาทางด้านอุตสาหกรรม จะก่อให้เกิดการเร่งรัดพัฒนาระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการและบริการทางสังคมของเมือง เพื่อให้สอดคล้องกับการขยายตัวของอุตสาหกรรม กิจกรรมเศรษฐกิจอื่น ๆ เช่น การปรับปรุงระบบถนนเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพการจราจรในเมือง การก่อสร้างระบบระบายน้ำ ระบบบำบัดน้ำเสีย การกำจัดขยะและการขยายระบบประปา รวมถึงตลอดทั้งการพัฒนาที่อยู่อาศัย สถาบันการศึกษาและวิจัยต่าง ๆ และการจัดทำแผนแม่บทการพัฒนาโครงสร้างบริการพื้นฐานระยะยาว เพื่อที่จะให้เพียงพอแก่ความต้องการของชุมชนทั้งปัจจุบันและในอนาคต

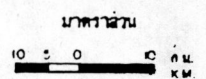


การศึกษาเพื่อวางแผนรองรับการขยายตัวของชุมชนเมืองบ้านโป่ง จ. ราชบุรี

กลยุทธ์และแผนงานโครงการพัฒนาจังหวัดราชบุรี

- | | |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> โครงการก่อสร้าง/เพิ่มมาตรฐานทางหลวง ศูนย์ราชการ สถานศึกษา ระบบประปา เคหะชุมชน แหล่งท่องเที่ยว ระบบบำบัดน้ำเสีย | <ul style="list-style-type: none"> ศูนย์วิจัยและพัฒนาผลิตภัณฑ์จากนม สถาบันพัฒนาฝีมือแรงงาน เขต/นิคมอุตสาหกรรม เขตพัฒนาอุตสาหกรรม ศูนย์บริการราชการและการปกครอง การศึกษาและสาธารณสุข |
|---|---|

แผนที่ 5.3



โครงการพัฒนาระดับท้องถิ่น

จากสภาพปัญหา และความต้องการของประชาชนในชุมชน ทางเทศบาลเมืองบ้านโป่ง จึงมีแนวทางการพัฒนาเมือง โดยมีโครงการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานที่สำคัญให้ได้มาตรฐาน และเพียงพอกับความต้องการของประชาชน ได้แก่ โครงการก่อสร้างและปรับปรุงถนนให้การสัญจรไปมาในเขตเทศบาลมีความสะดวกยิ่งขึ้น โครงการปรับปรุงและจัดให้มีสถานที่พักผ่อนหย่อนใจเพิ่มขึ้น โครงการก่อสร้างสะพานข้ามแม่น้ำแม่กลองทางด้านใต้ของชุมชน เพื่อเชื่อมการติดต่อระหว่างพื้นที่ด้านตะวันตกกับเขตเทศบาล นอกจากนี้ยังมีโครงการที่จะปรับปรุงสภาพแวดล้อมของเมือง เช่น การระบายน้ำ การสร้างบ่อบำบัดน้ำเสีย การขยายระบบประปา และโครงการขยายเขตเทศบาล เพื่อรองรับความเจริญของท้องถิ่น รวมทั้งสนับสนุนให้มีการจัดทำ-บังคับใช้ผังเมืองรวมบ้านโป่ง เป็นต้น ซึ่งโครงการพัฒนาดังกล่าวจะทำให้ชุมชนเมืองบ้านโป่งมีสภาพแวดล้อมของเมืองที่ดี และมีความเป็นระเบียบยิ่งขึ้น