บทที่ 4
พื้นที่โดยรอบศูนย์ราชการจังหวัดนครสวรรค์

การศึกษาแนวทางการวางผังเมืองเฉพาะพื้นที่โดยรอบศูนย์ราชการจังหวัดนครสวรรค์ ต้องมีการศึกษาสภาพทางกายภาพของพื้นที่โดยรอบ เพื่อให้ทราบถึงปัญหาที่จะเกิดขึ้นในปัจจุบัน อันจะนำไปสู่การศึกษาเพื่อวางแผนรองรับความต้องการที่จะเกิดจากโครงการพัฒนาศูนย์ราชการจังหวัดนครสวรรค์ ในส่วนของบทนี้มีการกำหนดขอบเขตพื้นที่ศึกษา ดังนี้

4.1 การกำหนดขอบเขตพื้นที่ศึกษา

มีแนวทางในการพิจารณาที่สำคัญ คือ

4.1.1 ลักษณะทางกายภาพ

พื้นที่โดยรอบศูนย์ราชการจังหวัดนครสวรรค์จะเป็นพื้นที่ที่อยู่ระหว่างศูนย์ราชการหลักซึ่งอยู่ริมแม่น้ำเจ้าพระยาทางตอนใต้ของพื้นที่ศึกษา และศูนย์ราชการรองซึ่งอยู่ริมถนนทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 1 (กรุงเทพ-เชียงราย) ทางตอนเหนือของพื้นที่ศึกษา

จากการที่พื้นที่โดยส่วนใหญ่เป็นพื้นที่ลุ่ม จึงมีการก่อสร้างเขื่อนกั้นน้ำ คือ เขื่อนกั้นน้ำสันคู เพื่อป้องกันน้ำท่วม เป็นถนนด้านตะวันตกของเมือง ในแนวเหนือ-ใต้ ตั้งแต่กองกำกับการโรงเรียนตำรวจภูธร บรรจบกับถนน รพช.สันคู-วังไผ่ ซึ่งสามารถออกสู่ถนนสวรรค์วิถีได้

ถึงแม้พื้นที่โดยรอบศูนย์ราชการจังหวัดจะมีลักษณะทางภูมิศาสตร์ดังที่กล่าวมา แต่พื้นที่บริเวณนี้จะมีการจัดสร้างโครงการจัดสร้างศูนย์ราชการจังหวัดนครสวรรค์ ประกอบกับในพื้นที่มีการพัฒนาด้านที่อยู่อาศัยอยู่แล้วในปัจจุบัน จึงเป็นพื้นที่ที่จะเป็นที่อยู่อาศัยของข้าราชการ โดยพิจารณาถึงหลักการเคลื่อนไหวในเมืองในการโยกย้ายระหว่างที่ 2 แห่ง (สถานที่ทำงาน-บ้าน) จะมีการพิจารณาผลประโยชน์ที่ผู้เดินทางจะได้รับมาเป็นข้อยุติว่าจะมีการเคลื่อนไหวหรือไม่ คือ ผู้เดินทางมีสิทธิเลือกสถานที่ทำงาน 2 แห่ง ซึ่งได้รับเงินเดือนและผลประโยชน์ต่างๆ พอๆ กัน ผู้เดินทางย่อมตัดสินใจทำงาน ณ ที่ที่อยู่ใกล้บ้านพักมากที่สุดเป็นธรรมดา หรือกล่าวได้ว่าเมื่อผู้เดินทางมีโอกาสจะได้รับประโยชน์ย่อมจะไม่มีการเดินทางไปยังที่ที่ไกลกว่า และเนื่อง

จากชุมชนเมืองนครสวรรค์ถูกจำกัดการขยายตัวทางด้านตะวันออกเฉียงใต้ จึงทำให้มีแนวโน้มการขยายตัวทางด้านตะวันตกเพิ่มสูงขึ้น ฉะนั้นในการจัดทำผังเมืองรวมเมืองนครสวรรค์ของกรมการผังเมืองจึงต้องเตรียมพื้นที่สำหรับชุมชนในอนาคตในบริเวณนี้เช่นกัน

4.1.2 การกำหนดเขตการใช้ที่ดินผังเมืองรวมนครสวรรค์

พื้นที่ศึกษาที่กำหนดจะมีที่ตั้งอยู่ทางตะวันตกของเขตผังเมืองรวม มีทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 1 อยู่ทางตอนเหนือและทางตะวันออกของพื้นที่ ส่วนทางตอนใต้จะมีถนนทางหลวงจังหวัดหมายเลข 3005 (ถนนสวรรค์วิถี) เป็นแนวกั้นระหว่างพื้นที่ศึกษากับศูนย์ราชการหลัก ทางตะวันตกจะถูกกั้นด้วยถนนเขื่อนกั้นน้ำท่วมสันคู ซึ่งจะกั้นระหว่างพื้นที่พักอาศัยและพื้นที่เกษตร

ดังนั้น พื้นที่ศึกษาที่กำหนดจะมีที่ตั้งอยู่ทางตะวันตกของเขตผังเมืองรวมเมืองนครสวรรค์ซึ่งได้กำหนดให้เป็นเขตที่พักอาศัยหนาแน่นปานกลางและหนาแน่นน้อย จึงมีความเหมาะสมในการศึกษาเพื่อวางแนวทางการวางผังเมืองเฉพาะ เพื่อให้เป็นชุมชนพักอาศัยที่มีสภาพแวดล้อมที่ดีและเป็นพื้นที่ที่ตอบรับการพัฒนาศูนย์ราชการจังหวัด (แผนที่ 4.1)

ตามข้อกำหนดของผังเมืองรวมจะเน้นให้มีการใช้ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยและอนุญาตให้ประกอบกิจกรรมที่ไม่ก่อให้เกิดผลกระทบต่อการอยู่อาศัยของชุมชน อย่างไรก็ตามการพัฒนาพื้นที่และการก่อสร้างอาคารต่างๆ เพื่อการอยู่อาศัยเริ่มมีแนวโน้มที่จะเป็นอาคารขนาดใหญ่และมีความสูงเพิ่มขึ้น ซึ่งในบางบริเวณอาจมีผลกระทบต่อพื้นที่ศูนย์ราชการได้

4.1.3 ขอบเขตพื้นที่ที่มีผลกระทบต่อทัศนียภาพของศูนย์ราชการ

ในการจัดสร้างศูนย์ราชการจังหวัดนครสวรรค์ต้องมีการสร้างอาคารศาลากลางจังหวัดและสำนักงานของหน่วยงานต่างๆให้มีความสวยงามและเป็นเอกลักษณ์ประจำเมือง ดังนั้นในบริเวณโดยรอบศูนย์ราชการ จึงเป็นพื้นที่ที่จำเป็นต้องควบคุมความสูงของอาคารเพื่อมิให้บดบังทัศนียภาพของศูนย์ราชการไป และเพื่อให้เกิดความสอดคล้องกับการพัฒนาในพื้นที่อื่นๆ เขตควบคุมอาคารที่กำหนดควรมีรัศมี 1 กิโลเมตร จากศาลากลางจังหวัดนครสวรรค์ ซึ่งในบริเวณนี้จะเป็นส่วนหนึ่งของพื้นที่ศึกษาทั้งหมด

สัญลักษณ์

- ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย
- ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง
- ที่ดินประเภทสถาบันศาสนา
- ที่ดินประเภทสถาบันราชการ

แนวทางการวางผังเมืองเฉพาะพื้นที่โดยรอบศูนย์ราชการจังหวัดนครสวรรค์

แผนที่แสดง :

การใช้ที่ดินผังเมืองรวม

มาตราส่วน 0 50 100 150 m

N

ที่มา : กรมการผังเมือง

แผ่นที่ 4.1

ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

โดยใช้ศาลากลางจังหวัดนครสวรรค์เป็นศูนย์กลางแนวแกนจากจุดทางแยกถนนพหลโยธินบรรจบกับถนนสวรรค์วิถี จุดริมฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยาด้านสะพานเดชาติวงศ์ และจุดถนน รพช. สันคู-วังไผ่ บรรจบกับถนนสวรรค์วิถี จะได้แนวเส้นทะแยงมุมที่เท่ากันในทุกด้าน จึงกำหนดพื้นที่โดยรอบศูนย์ราชการที่จะจัดทำผังเฉพาะ เพื่อควบคุมความสูงของอาคารเป็นรูปครึ่งวงกลม เพื่อเปิดทัศนียภาพจากริมฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยาเป็นแนวแกนไปทางเหนือของพื้นที่ศึกษาในระยะรัศมี 1 กิโลเมตรโดยรอบ เพื่อรักษาทัศนียภาพของศูนย์ราชการ

4.1.4 พื้นที่ศึกษา

จากแนวทางการพิจารณาขอบเขตของพื้นที่ศึกษาทั้งหมด สามารถสรุปขอบเขตพื้นที่ศึกษาได้ ดังนี้

ทิศเหนือ ติดกับถนนทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 1 (กรุงเทพ-เชียงราย)
ทิศใต้ ติดกับถนนทางหลวงจังหวัด 3005 (สวรรค์วิถี)
ทิศตะวันออก ติดกับทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 1 (กรุงเทพ-เชียงราย)
ทิศตะวันตก ติดกับถนนเขื่อนกั้นน้ำสันคู
(แผนที่ 4.2)

พื้นที่ศึกษาทั้งหมดมีที่ตั้งอยู่ระหว่างทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 1 (กรุงเทพ-เชียงราย) ซึ่งพื้นที่เหล่านี้จะเป็นพื้นที่ที่มีความสำคัญในการศึกษาเพื่อวางแผนในการรองรับผลกระทบที่เกิดขึ้นจากการจัดตั้งศูนย์ราชการ

4.2 วิธีจัดหาข้อมูล

4.2.1 พื้นที่สำรวจข้อมูล

ประกอบด้วย พื้นที่ภายในเขตเทศบาลนครสวรรค์ คือ บางส่วนของอำเภอปากน้ำโพ และอำเภอสวรรค์ตก

4.2.2 การดำเนินการสำรวจ

สำรวจข้อมูลระหว่างเดือนมิถุนายน 2538 ถึงเดือนพฤษภาคม 2539 โดยแบ่งเขตสำรวจเป็น 8 เขต คือ เขต 1.16, 1.18, 1.19, 1.20, 2.11, 2.14, 2.16 ทั้งนี้ แบ่งตามเขตการสำรวจของผังเมืองรวมจังหวัดนครสวรรค์ (แผนที่ 4.3)

สัญลักษณ์
พื้นที่ศูนย์ราชการ
พื้นที่ผลกระทบต่อทัศนียภาพ
พื้นที่โดยรอบศูนย์ราชการจังหวัด
แนวทางการวางผังเมืองเฉพาะพื้นที่โดยรอบศูนย์ราชการจังหวัดนครสวรรค์
แผนที่แสดง :
พื้นที่ศึกษา
มาตราส่วน
0 50 100 150 m
N
ที่มา :
แผ่นที่
4.2
ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สัญลักษณ์
เขตสำรวจ
แนวทางการวางผังเมืองเฉพาะพื้นที่
โดยรอบศูนย์ราชการจังหวัดนครสวรรค์
แผนที่แสดง :
แนวเขตสำรวจ
มาตราส่วน
0 50 100 150 m
N
ที่มา :
กรมการผังเมือง
แผ่นที่
4.3
ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
แม่น้ำเจ้าพระยา

4.2.3 วิธีการสำรวจข้อมูล

- โดยการแจงนับอย่างครบถ้วน
- โดยการแจงนับเพียงบางส่วน
- รวบรวมข้อมูลจากเอกสารของหน่วยราชการที่เกี่ยวข้อง ทั้งในส่วนกลางและที่จังหวัดนครสวรรค์

4.2.4 หน่วยแจงนับ

ก. หน่วยแจงนับอย่างครบถ้วน
- โรงงานอุตสาหกรรม
- อาคารพาณิชย์
- ครัวเรือนพักอาศัยในอาคารพาณิชย์

ข. หน่วยแจงนับเพียงบางส่วน
- หน่วยตัวอย่างร้อยละ 10 ของอาคารพักอาศัยทั่วไปทั้งหมด

การจัดหาข้อมูลที่กล่าวมาข้างต้นจะนำเสนอเฉพาะบางส่วนที่เกี่ยวข้องกับการศึกษานี้ อันจะเป็นประโยชน์ต่อการวิเคราะห์ในบทต่อไป โดยข้อมูลที่สำคัญจะมีความจำเป็นต่อการวิเคราะห์สภาพการพัฒนาของพื้นที่ศึกษาในปัจจุบัน จึงควรมีการพิจารณาสภาพการพัฒนาที่เกิดขึ้นทั้งในอดีตและปัจจุบัน เพื่อให้ทราบถึงการเปลี่ยนแปลงที่จะมีผลต่อการพัฒนาพื้นที่โดยรอบ

4.3 การเปรียบเทียบการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินในปี 2530-2538

พื้นที่ศึกษามีการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินจากปี 2530-2538 โดยเฉพาะในบริเวณพื้นที่ว่างจะมีอาคารเพิ่มมากขึ้น โดยมีการพัฒนาในทางด้านที่พักอาศัยเป็นจำนวนมาก มีการเปลี่ยนแปลงรูปแบบที่พักอาศัย จากบ้านเดี่ยวและบ้านเช่า เป็นอาคารทาวเฮาส์ ตึกแถว และบ้านจัดสรร โกดังเก็บสินค้า รวมทั้งห้องเช่าประเภทแมนชั่นและอพาร์ตเม้นท์มากขึ้น ในบางกรณีจะมีการเปลี่ยนแปลงลักษณะทางกายภาพของพื้นที่ เช่น หนองน้ำที่มีรูปร่างที่เปลี่ยนแปลงไป และมีที่พักอาศัยเกิดขึ้นแทนที่ ซึ่งการเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้นในปัจจุบัน เนื่องจากในพื้นที่ศึกษามีหนองน้ำหลายแห่ง ที่เป็นอุปสรรคต่อการพัฒนาที่ดิน จึงมีการถมพื้นที่และจัดสร้างที่พักอาศัยเพิ่มเติมและรูปแบบที่พักอาศัยจะเป็นในลักษณะคอนโดมิเนียม อาคารสูง ตึกสูงมากขึ้นด้วย (แผนที่ 4.4 แผนที่ 4.5 และแผนที่ 4.6)

สัญลักษณ์
ผังปีการศึกษา 2531
แนวทางการวางผังเมืองเฉพาะพื้นที่
โดยรอบศูนย์ราชการจังหวัดนครสวรรค์
แผนที่แสดง :
ผังปีการศึกษา2531
มาตราส่วน
0 50 100 150 m
N
ที่มา :
กรมการผังเมือง
แผ่นที่
4.4
ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สัญลักษณ์
คาดการณ์ปี 2535
แนวทางการวางผังเมืองเฉพาะพื้นที่
โดยรอบศูนย์ราชการจังหวัดนครสวรรค์
แผนที่แสดง :
ผังคาดการณ์ปี2535
มาตราส่วน
0 50 100 150 m
N
ที่มา :
กรมการผังเมือง
แผ่นที่
4.5
ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สัญลักษณ์
อาคารปี 2538
แม่น้ำเจ้าพระยา
แนวทางการวางผังเมืองเฉพาะพื้นที่
โดยรอบศูนย์ราชการจังหวัดนครสวรรค์
แผนที่แสดง :
ผังอาคารปี2538
มาตราส่วน
0 50 100 150 m
N
ที่มา :
กรมการผังเมือง
แผ่นที่
4.6
ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

4.4 สภาพการพัฒนาพื้นที่โดยรอบศูนย์ราชการจังหวัดนครสวรรค์

สภาพการพัฒนาพื้นที่โดยรอบศูนย์ราชการจังหวัดนครสวรรค์ในปัจจุบันเป็นเขตที่อยู่อาศัย มีการจัดสร้างที่อยู่อาศัยเป็นจำนวนมากจากการพัฒนาของภาคเอกชน ดังนั้น ที่ดินที่ใช้ในการก่อสร้างอาคารย่อมมีความสำคัญต่อการพัฒนาดังกล่าว ซึ่งจะแสดงถึงขีดความสามารถในการพัฒนาพื้นที่ที่จะมีผลทางกายภาพ

4.4.1 ลักษณะแปลงที่ดิน

แปลงที่ดินในพื้นที่ศึกษาประกอบด้วยที่ดินของหน่วยงานรัฐและที่ดินของเอกชนจำนวนมาก แปลงที่ดินเหล่านี้มีขนาดที่แตกต่างกัน สามารถสรุปได้ ดังนี้

4.4.1.1 **จำนวนและขนาดของแปลงที่ดิน** รหัสแปลงที่ดินมีทั้งสิ้น 62 รหัสแปลง มีเนื้อที่ดินรวม 1,747 ไร่ 2 งาน 94.77 ตารางวา (ไม่รวมเนื้อที่ดินของที่ราชพัสดุ) เป็นรหัสแปลงที่ดินของหน่วยงานรัฐ 21 รหัสแปลง คิดเป็นร้อยละ 33.87 ของรหัสแปลงที่ดินทั้งหมด เป็นรหัสแปลงที่ดินของเอกชน 38 รหัสแปลง คิดเป็นร้อยละ 61.29 รหัสแปลงที่ดินที่ครอบครอง 3 รหัสแปลง คิดเป็นร้อยละ 4.84 (รายละเอียดในตารางที่ 4.1 และแผนที่ 4.7)

ตารางที่ 4.1 แสดงจำนวนเนื้อที่ดินในพื้นที่ศึกษา ปี 2538

รหัสแปลงที่ดิน		จำนวนเนื้อที่ดิน			หมายเหตุ
		ไร่	งาน	ตารางวา	
05	A		ไม่ทราบจำนวน		ที่ราชพัสดุ
	B	60	6	88	
	C		ไม่ทราบจำนวน		ที่เรือนจำ
	D		ไม่ทราบจำนวน		ที่ราชพัสดุ
	E		ไม่ทราบจำนวน		ที่ราชพัสดุ
	F		ไม่ทราบจำนวน		เขตเรือนจำ
	G		ไม่ทราบจำนวน		เขตเรือนจำ
	H		ไม่ทราบจำนวน		ที่ราชพัสดุ
	I		ไม่ทราบจำนวน		เขตเรือนจำ
	J		ไม่ทราบจำนวน		ที่ราชพัสดุ

สัญลักษณ์

ขอบเขตรหัสแปลงที่ดิน

แปลงที่ดิน

แนวทางการวางผังเมืองเฉพาะพื้นที่
โดยรอบศูนย์ราชการจังหวัดนครสวรรค์

แผนที่แสดง :

ขอบเขตรหัสแปลงที่ดิน
และแปลงที่ดิน

มาตราส่วน
0 50 100 150 m.

N

ที่มา :
กรมที่ดิน

แผ่นที่
4.7

ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ 4.1 แสดงจำนวนเนื้อที่ดินในพื้นที่ศึกษา ปี 2538 (ต่อ)

รหัสแปลงที่ดิน		จำนวนเนื้อที่ดิน			หมายเหตุ
		ไร่	งาน	ตารางวา	
05	K		ไม่ทราบจำนวน		เขตเรือนจำ
	L	13	2	28	
	M				ไม่ทราบชื่อเจ้าของ
	N	21	2	41	
	O	67	2	66	
	P	95	0	93.7	
	Q	69	1	39	
	R		ไม่ทราบจำนวน		ที่ครอบครอง
	S	86	0	29.9	
	T		ไม่ทราบจำนวน		ไม่ทราบชื่อเจ้าของ
06	A	12	1	92.5	
	B	14	6	70.7	
	C	21	2	77.76	
	D		ไม่ทราบจำนวน		ที่ราชพัสดุ
	E	65	1	15.2	
	F	23	0	92.9	
	G	11	2	83.1	
	H	5	3	91.8	
	I		ไม่ทราบจำนวน		ที่ครอบครอง
	J	27	1	52.9	
	K		ไม่ทราบจำนวน		ที่กรมราชทัณฑ์
	L	133	0	40	
	M		ไม่ทราบจำนวน		ที่ราชพัสดุ
	N		ไม่ทราบจำนวน		ที่ราชพัสดุ
	O	71	0	39.6	
	P	20	5	95.8	
	Q		ไม่ทราบจำนวน		ที่ราชพัสดุ
	R	19	2	44.2	

ตารางที่ 4.1 แสดงจำนวนเนื้อที่ดินในพื้นที่ศึกษา ปี 2538 (ต่อ)

รหัสแปลงที่ดิน		จำนวนเนื้อที่ดิน			หมายเหตุ
		ไร่	งาน	ตารางวา	
06	S	27	3	84.47	
	T	0	3	99.7	
	U	61	1	33.8	
	V	41	1	58.37	
	W	54	3	28.1	
	X		ไม่ทราบจำนวน		ที่ครอบครอง/ที่สาธารณะ
11	A	79	2	8.7	
	B	93	3	22.01	
	C	36	2	80.6	
	D	28	3	64	
	E	43	3	95.4	
	F	42	3	5.3	
	G	7	3	56.2	
	H	13	3	31	
	I	69	0	95	
	J	27	1	68.5	
	K	41	3	94.7	
	L	24	0	43.3	
	M	59	0	93.1	
	N	77	3	83.46	
	O	66	2	49.9	
	P	6	0	10.8	
	Q	46	1	66	
	R	43	0	75.7	
	รวม	**1,747**	**2**	**94.77**	

จำนวนแปลงที่ดินในพื้นที่ศึกษามีทั้งหมด 5,829 แปลง โดยเป็นแปลงที่มีเนื้อที่ดินน้อยกว่าหรือเท่ากับ 20 ตารางวา จำนวน 2,121 แปลง คิดเป็นร้อยละ 36.39 แปลงที่ดินขนาด 20.01 - 40 ตารางวา จำนวน 1,014 แปลง คิดเป็นร้อยละ 17.40 แปลงที่ดินขนาด 40.01 - 60 ตารางวา จำนวน 873 แปลง คิดเป็นร้อยละ 14.98 แปลงที่ดินขนาด 60.01 - 80 ตารางวา จำนวน 646 แปลง คิดเป็นร้อยละ 11.08 แปลงที่ดินขนาด 80.01 - 100 ตารางวา จำนวน 326 แปลง คิดเป็นร้อยละ 5.59 และแปลงที่ดินขนาดมากกว่าหรือเท่ากับ 400.01 ตารางวา จำนวน 263 แปลง คิดเป็นร้อยละ 4.51 (รายละเอียดในตารางที่ 4.2) ซึ่งในแปลงที่ดินแต่ละแปลงจะมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่แตกต่างกัน

ตารางที่ 4.2 แสดงจำนวนเนื้อที่ดินขนาดต่างๆ ในพื้นที่ศึกษา ปี 2538

จำนวนเนื้อที่ดิน *(ตารางวา)*	จำนวนแปลง
≤ 20	2,121
20.01 - 40.00	1,014
40.01 - 60.00	873
60.01 - 80.00	646
80.01 - 100.00	326
100.01 - 120.00	193
120.01 - 140.00	73
140.01 - 160.00	45
160.01 - 180.00	33
180.01 - 200.00	22
200.01 - 220.00	22
220.01 - 240.00	21
240.01 - 260.00	20
260.01 - 280.00	10
280.01 - 300.00	11
300.01 - 320.00	8
320.01 - 340.00	6
340.01 - 360.00	4
360.01 - 380.00	9
380.01 - 400.00	24
≥ 400.01	263
ไม่ทราบ	85
รวม	5,829

4.4.1.2 **กรรมสิทธิ์ที่ดิน** จากจำนวนแปลงที่ดินทั้งสิ้น 5,829 แปลง จะรวมที่ดินทั้งของภาครัฐและภาคเอกชน ซึ่งที่ดินเหล่านี้มีการใช้ประโยชน์ที่แตกต่างกัน ดังนี้

(1) **ที่ดินรัฐ** เป็นหน่วยงานที่เป็นเจ้าของที่ดินรายใหญ่ที่สำคัญ คือ กรมธนารักษ์ ซึ่งเป็นที่ราชพัสดุในพื้นที่ศึกษา มีที่ดินที่ใช้ประโยชน์จำนวนมากที่ไม่สามารถระบุเป็นเนื้อที่ดินในแต่ละแปลงขนาดเล็กได้ จากข้อมูลของกรมธนารักษ์ได้แสดงจำนวนเนื้อที่ดินและมูลค่าที่ดินในแต่ละแปลงใหญ่ในเขตพื้นที่ศึกษา โดยมีเนื้อที่ดินรวม 2,350 ไร่ 1 งาน 97.2 ตารางวา มีมูลค่าที่ดินรวม 195,575,385 บาท (ตารางที่ 4.3)

ตารางที่ 4.3 แสดงการใช้ประโยชน์ที่ราชพัสดุ ตำบลนครสวรรค์ตก อำเภอเมืองนครสวรรค์ ปี 2538

เลขที่ทะเบียน	เนื้อที่			ราคา (บาท)	การใช้ประโยชน์	เนื้อที่ใช้ประโยชน์			หน่วยงานที่ได้
	ไร่	งาน	ตร.ว.			ไร่	งาน	ตร.ว.	
นว.70	2,172	2	02.20	152,075,385.00	ที่ทำการ	2,172	2	02.20	กรมตำรวจ
นว.220	108	3	00.00	43,500,000.00	ที่ทำการ	108	3	00.00	กรมสามัญศึกษา
นว.660	69	0	95.00	-	บ้านพัก	69	0	95.00	กรมตำรวจ
รวม	2,350	1	97.20	195,575,385.00	รวม	2,350	1	97.20	

ที่มา : กรมธนารักษ์ กระทรวงการคลัง

จากจำนวนเนื้อที่ดินที่ราชพัสดุทั้งหมด จะเป็นเนื้อที่ดินที่จะใช้ในการจัดสร้างศูนย์ราชการจำนวน 2,172 ไร่ จึงเหลือเนื้อที่ดินที่ใช้เป็นหน่วยงานราชการและสถาบันการศึกษาจำนวน 178 ไร่ 1 งาน 97.26 ตารางวา

นอกจากที่ราชพัสดุแล้วยังมีที่ดินของหน่วยงานภาครัฐและรัฐวิสาหกิจ รวมทั้งที่ดินสาธารณะ ซึ่งเมื่อรวมแปลงที่ดินทั้งหมด (รวมทั้งที่ราชพัสดุ) มีจำนวน 29 แปลง โดยมีแปลงที่ดินของที่ราชพัสดุซึ่งมีการใช้ประโยชน์เป็นที่ตั้งของหน่วยงานรัฐและบ้านพักโดยส่วนใหญ่จำนวน 20 แปลง คิดเป็นร้อยละ 62.5 ของที่ดินของหน่วยงานรัฐและรัฐวิสาหกิจ (รายละเอียดดังตารางที่ 4.4 และแผนที่ 4.8) ดังนั้น จึงมีแปลงที่ดินของเอกชนที่เป็นทั้งที่อยู่อาศัยและพื้นที่ว่างจำนวน 5,791 แปลง

สัญลักษณ์

- ที่ดินศูนย์ราชการรวม
- ที่ดินรัฐอื่นๆ
- ที่สาธารณะ
- ที่ดินการไฟฟ้า
- ที่วัด
- ที่ดินเอกชน

แนวทางการวางผังเมืองเฉพาะพื้นที่
โดยรอบศูนย์ราชการจังหวัดนครสวรรค์

แผนที่แสดง :

กรรมสิทธิ์ที่ดิน

มาตราส่วน
0 50 100 150 m.

N

ที่มา :
กรมที่ดิน

แผ่นที่
4.8

ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ 4.4 แสดงการครอบครองแปลงที่ดินของหน่วยงานรัฐ รัฐวิสาหกิจ และสถาบันศาสนา ในพื้นที่ศึกษา ปี 2538

จำนวนเจ้าของที่ดิน	เจ้าของที่ดิน	รหัสแปลงที่ดิน		จำนวนแปลง	การใช้ประโยชน์
1	ที่ราชพัสดุ	05C	001		
			002		
			003	5	พื้นที่ว่าง
			004		
			005		
		05D	001		
			002	3	กองกำกับการโรงเรียนพลตำรวจ เขต 6
			003		
		05E	001	1	กองกำกับการโรงเรียนพลตำรวจ เขต 6
		05H	001	2	พื้นที่ว่าง
			002		
		05I	001	1	เขตเรือนจำ
		05J	001	1	บ้านพักอาศัย
		05K	001	1	เขตเรือนจำ
		06D	001	1	พื้นที่ว่าง
		06K	001	1	พื้นที่ว่าง
		06Q	001	1	บ้านพักข้าราชการ
		11G	001	1	สถาบันราชภัฏนครสวรรค์
		11H	002	1	สถาบันราชภัฏนครสวรรค์
		11I	001	1	กองกำกับการตำรวจภูธรฯและบ้านพัก
2	ที่การไฟฟ้าฝ่ายผลิต	06A	001	1	สถานีไฟฟ้าย่อยนครสวรรค์
3	ที่กรมประมง	06X	003	1	หนองผักตบ
		11Q	001	1	บ้านพักข้าราชการประมง
4	ที่สาธารณะ	06X	002	1	หนองผักตบ
5	ที่วัดสุคตวราราม	11Q	009	1	วัดสุคตวราราม

ตารางที่ 4.4 แสดงการครอบครองแปลงที่ดินของหน่วยงานรัฐ รัฐวิสาหกิจ และสถาบันศาสนา ในพื้นที่ศึกษา ปี 2538 (ต่อ)

จำนวนเจ้าของที่ดิน	เจ้าของที่ดิน	รหัสแปลงที่ดิน	จำนวนแปลง	การใช้ประโยชน์
6	ที่วัดคาทอลิค	11N 001		ชุมชนวัดนักบุญอันนา
		002		มิชชังโรมันคาทอลิค
		003	6	โรงเรียนวันทามารีย์
		004		โรงเรียนวันทามารีย์
		005		วัดคาทอลิค
		06L 059		พื้นที่ว่าง
7	ที่สถาบันราชภัฏนครสวรรค์	11H 001	1	สถาบันราชภัฏนครสวรรค์
		รวม	32	

(2) **ที่ดินเอกชน** มีจำนวน 5,796 แปลง ประกอบด้วย ที่ดินครอบครองและที่ดินเอกชนทั่วไป ซึ่งมีการใช้ประโยชน์ที่ดิน โดยมีการปลูกสร้างอาคาร จำนวน 3,686 หลัง บนแปลงที่ดินขนาดต่างๆ และมีพื้นที่ว่าง มีทั้งที่ยังไม่มีการปลูกสร้างอาคาร แต่มีการจัดสรรที่ดินเป็นแปลงขนาดเล็กแล้วบางส่วน และแปลงที่ดินขนาดใหญ่มากกว่า 1 ไร่ ที่ยังไม่มีการจัดสรร จำนวน 205 แปลง นอกจากนี้ ยังมีการใช้ประโยชน์ที่ดินโดยเป็นสถานศึกษาอีก 3 แปลง คือ วิทยาลัยภาคกลาง โรงเรียนทวีศึกษา และโรงเรียนมารีย์วิทยา

4.4.1.3 **มูลค่าที่ดิน** ราคาที่ดินตามการประเมินของกรมที่ดินในแต่ละบริเวณจะแตกต่างกันตามลักษณะทางกายภาพของพื้นที่และที่ตั้ง ซึ่งสัมพันธ์กับสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ มูลค่าที่ดินในบริเวณพื้นที่ศึกษาจะมีราคาสูงในบริเวณที่ใกล้กับเส้นทางคมนาคมสายหลักที่สามารถเชื่อมโยงกับพื้นที่อื่นๆ ในเมืองได้โดยสะดวก บริเวณที่มีมูลค่าที่ดินสูงสุด คือ ริมถนนสายเอเซีย (ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 1) ที่อยู่ทางด้านตะวันออกของพื้นที่ศึกษาเป็นส่วนใหญ่ มีมูลค่าที่ดิน 18,000 บาท/ตารางวา และบริเวณริมถนนสวรรค์วิถีมาทางด้านตะวันออกของพื้นที่ศึกษา จะมีมูลค่าที่ดิน 20,000 บาท ส่วนพื้นที่ตอนในจะมีราคาต่ำกว่ามาก บริเวณที่มีมูลค่าต่ำสุดคือ พื้นที่บริเวณด้านตะวันตกของพื้นที่ศึกษา (รายละเอียดดังตารางที่ 4.5 และแผนที่ 4.9)

ตารางที่ 4.5 แสดงราคาประเมินที่ดินแต่ละรหัสแปลงที่ดินในบริเวณพื้นที่ศึกษา ปี 2534

หน่วยที่	ที่ดินบริเวณ		ราคา (บาท/ตร.ว.)
05A	1. ติดถนนสายเอเซีย	ระยะ 40 เมตร	6,000
	2. ติดซอย	ระยะ 40 เมตร	4,000
	3. นอกเหนือหน่วยที่ 1 - 2		2,000
05B	1. ติดถนนสายเอเซีย	ระยะ 40 เมตร	8,000
	2. ติดซอย	ระยะ 40 เมตร	4,000
	3. นอกเหนือหน่วยที่ 1 - 2		2,000
05C	1. ติดถนนสายเอเซีย	ระยะ 40 เมตร	8,000
	2. ติดซอย	ระยะ 40 เมตร	4,000
	3. นอกเหนือหน่วยที่ 1 - 2		2,000
05D	1. ติดถนนสายเอเซีย	ระยะ 40 เมตร	8,000
	2. ติดซอย	ระยะ 40 เมตร	4,000
	3. นอกเหนือหน่วยที่ 1 - 2		2,000
05E	1. ติดถนนสายเอเซีย	ระยะ 40 เมตร	10,000
	2. ติดซอย	ระยะ 40 เมตร	4,000
	3. นอกเหนือหน่วยที่ 1 - 2		2,000

ตารางที่ 4.5 แสดงราคาประเมินที่ดินแต่ละรหัสแปลงที่ดินในบริเวณพื้นที่ศึกษา ปี 2534 (ต่อ)

หน่วยที่	ที่ดินบริเวณ	ราคา (บาท/ตร.ว.)
05F	ทั้งหมดภายในบล็อค	1,000
05G	ทั้งหมดภายในบล็อค	1,000
05H	ทั้งหมดภายในบล็อค	1,000
05I	ทั้งหมดภายในบล็อค	1,000
05J	ทั้งหมดภายในบล็อค	1,000
05K	ทั้งหมดภายในบล็อค	1,000
05L	ทั้งหมดภายในบล็อค	1,000
05M	ทั้งหมดภายในบล็อค	1,000
05N	ทั้งหมดภายในบล็อค	1,000
05O	ทั้งหมดภายในบล็อค	1,000
05P	ทั้งหมดภายในบล็อค	1,000
05Q	ทั้งหมดภายในบล็อค	1,000
05R	ทั้งหมดภายในบล็อค	1,000
05S	ทั้งหมดภายในบล็อค	1,000
05T	ทั้งหมดภายในบล็อค	1,000
06A	1. ติดถนนสายเอเซีย ระยะ 40 เมตร	10,000
	2. ติดซอยข้างสถานีไฟฟ้าย่อยนครสวรรค์ระยะ 40 เมตร	4,000
	3. ติดถนนซอย ระยะ 40 เมตร	4,000
	4. นอกเหนือจากหน่วย 1 - 3	2,000
06B	1. ติดถนนสายเอเซีย ระยะ 40 เมตร	12,000
	2. ติดซอยข้างสถานีไฟฟ้าย่อยนครสวรรค์ระยะ 40 เมตร	4,000
	3. ติดซอย ระยะ 40 เมตร	4,000
	4. นอกเหนือจากหน่วย 1 - 3	2,000

ตารางที่ 4.5 แสดงราคาประเมินที่ดินแต่ละรหัสแปลงที่ดินในบริเวณพื้นที่ศึกษา ปี 2534 (ต่อ)

หน่วยที่	ที่ดินบริเวณ		ราคา (บาท/ตร.ว.)
06C	1. ติดถนนสายเอเซีย	ระยะ 40 เมตร	12,000
	2. ติดซอยข้างสถานีไฟฟ้าย่อยนครสวรรค์	ระยะ 40 เมตร	8,000
	3. ติดซอย (1)	ระยะ 40 เมตร	8,000
	4. ติดซอย	ระยะ 40 เมตร	4,000
	5. นอกเหนือจากหน่วย 1 - 4		2,000
06D	1. ติดถนนสายเอเซีย	ระยะ 40 เมตร	12,000
	2. ติดซอย	ระยะ 40 เมตร	4,000
	3. นอกเหนือจากหน่วย 1 - 2		2,000
06E	1. ติดถนนสายเอเซีย	ระยะ 40 เมตร	15,000
	2. ติดซอย (1)	ระยะ 40 เมตร	8,000
	3. ติดซอย (2)	ระยะ 40 เมตร	6,000
	4. ติดซอย	ระยะ 40 เมตร	4,000
	5. นอกเหนือจากหน่วย 1 - 4		2,000
06F	1. ติดถนนสายเอเซีย	ระยะ 40 เมตร	15,000
	2. ติดซอย	ระยะ 40 เมตร	6,000
	3. นอกเหนือจากหน่วย 1 - 2		2,000
06G	1. ติดซอย (1)	ระยะ 40 เมตร	4,000
	2. ติดซอย	ระยะ 40 เมตร	3,000
	3. นอกเหนือจากหน่วย 1 - 2		1,500
06H	1. ติดซอย	ระยะ 40 เมตร	4,000
	2. นอกเหนือจากหน่วย 1		1,500
06I	1. ติดซอย	ระยะ 40 เมตร	4,000
	2. นอกเหนือจากหน่วย 1		1,500

ตารางที่ 4.5 แสดงราคาประเมินที่ดินแต่ละรหัสแปลงที่ดินในบริเวณพื้นที่ศึกษา ปี 2534 (ต่อ)

หน่วยที่	ที่ดินบริเวณ		ราคา (บาท/ตร.ว.)
06J	1. ติดถนนสายเอเซีย	ระยะ 40 เมตร	15,000
	2. ติดซอย	ระยะ 40 เมตร	6,000
	3. นอกเหนือจากหน่วย 1 - 2		2,000
06K	ทั้งหมดภายในบล็อค		1,000
06L	1. ติดซอย	ระยะ 40 เมตร	2,500
	2. นอกเหนือจากหน่วย 1		1,000
06M	ทั้งหมดภายในบล็อค		1,000
06N	ทั้งหมดภายในบล็อค		1,000
06O	1. ติดซอย	ระยะ 40 เมตร	3,000
	2. นอกเหนือจากหน่วย 1		1,000
06P	ทั้งหมดภายในบล็อค		1,000
06Q	ทั้งหมดภายในบล็อค		1,000
06R	1. ติดซอย	ระยะ 40 เมตร	5,000
	2. นอกเหนือจากหน่วย 1		1,500
06S	1. ติดถนนสายเอเซีย	ระยะ 40 เมตร	15,000
	2. ติดซอย	ระยะ 40 เมตร	5,000
	3. นอกเหนือจากหน่วย 1 - 2		2,000
06T	1. ติดซอย	ระยะ 40 เมตร	3,000
	2. นอกเหนือจากหน่วย 1		1,000
06U	1. ติดซอย	ระยะ 40 เมตร	4,000
	2. นอกเหนือจากหน่วย 1		1,500
06V	1. ติดซอย	ระยะ 40 เมตร	4,000
	2. นอกเหนือจากหน่วย 1		1,500

ตารางที่ 4.5 แสดงราคาประเมินที่ดินแต่ละรหัสแปลงที่ดินในบริเวณพื้นที่ศึกษา ปี 2534 (ต่อ)

หน่วยที่	ที่ดินบริเวณ		ราคา (บาท/ตร.ว.)
06W	1. ติดซอยหมู่บ้านฟ้าใหม่วิลเลท	ระยะ 40 เมตร	5,000
	2. ติดซอย	ระยะ 40 เมตร	3,000
	3. นอกเหนือจากหน่วย 1 - 2		2,000
06X	ทั้งหมดภายในบล็อค		1,000
11A	1. ติดถนนมหาเทพ	ระยะ 40 เมตร	8,000
	2. ติดถนนอมรราช	ระยะ 40 เมตร	8,000
	3. ติดถนนอมรรัตน์	ระยะ 40 เมตร	7,000
	4. ติดซอยหมู่บ้านสมบัติทาวเฮ้าส์	ระยะ 40 เมตร	6,000
	5. ติดซอย (1)	ระยะ 40 เมตร	6,000
	6. ติดซอย	ระยะ 40 เมตร	5,000
	7. นอกเหนือจากหน่วยที่ 1-6		2,500
11B	1. ติดถนนสายเอเซีย	ระยะ 40 เมตร	18,000
	2. ติดถนนมหาเทพ	ระยะ 40 เมตร	10,000
	3. ติดซอยหมู่บ้านธารบัวสวรรค์	ระยะ 40 เมตร	6,000
	4. ติดซอย (1)	ระยะ 40 เมตร	6,000
	5. ติดซอย	ระยะ 40 เมตร	5,000
	6. นอกเหนือจากหน่วยที่ 1-5		2,500
11C	1. ติดถนนอมรราช	ระยะ 40 เมตร	8,000
	2. ติดถนนอมรรัตน์	ระยะ 40 เมตร	7,000
	3. ติดซอยหมู่บ้านรุ่งอรุณ	ระยะ 40 เมตร	7,000
	4. ติดซอย (1)	ระยะ 40 เมตร	6,000
	5. ติดซอย (2)	ระยะ 40 เมตร	5,000
	6. นอกเหนือจากหน่วยที่ 1-5		2,500

ตารางที่ 4.5 แสดงราคาประเมินที่ดินแต่ละรหัสแปลงที่ดินในบริเวณพื้นที่ศึกษา ปี 2534 (ต่อ)

หน่วยที่	ที่ดินบริเวณ		ราคา (บาท/ตร.ว.)
11D	1. ติดซอย (1)	ระยะ 40 เมตร	2,500
	2. ติดซอย (2)	ระยะ 40 เมตร	2,000
	3. นอกเหนือจากหน่วย 1 - 2		800
11E	1. ติดซอย	ระยะ 40 เมตร	2,000
	2. นอกเหนือจากหน่วย 1		800
11F	1. ติดซอย (1)	ระยะ 40 เมตร	3,000
	2. ติดซอย (2)	ระยะ 40 เมตร	2,000
	3. นอกเหนือจากหน่วย 1 - 2		800
11G	1. ติดซอย	ระยะ 40 เมตร	2,000
	2. นอกเหนือจากหน่วย 1		800
11H	1. ติดถนนสวรรค์	ระยะ 40 เมตร	8,000
	2. ติดซอย	ระยะ 40 เมตร	5,000
	3. นอกเหนือจากหน่วย 1 - 2		3,000
11I	1. ติดถนนสวรรค์วิถี	ระยะ 40 เมตร	10,000
	2. ติดซอย	ระยะ 40 เมตร	6,000
	3. นอกเหนือจากหน่วย 1 - 2		3,000
11J	1. ติดถนนสวรรค์วิถี	ระยะ 20 เมตร	13,000
	2. ติดซอย (1)	ระยะ 40 เมตร	6,000
	3. ติดซอย (2)	ระยะ 40 เมตร	5,000
	4. นอกเหนือจากหน่วย 1 - 3		2,500

ตารางที่ 4.5 แสดงราคาประเมินที่ดินแต่ละรหัสแปลงที่ดินในบริเวณพื้นที่ศึกษา ปี 2534 (ต่อ)

หน่วยที่	ที่ดินบริเวณ		ราคา (บาท/ตร.ว.)
11K	1. ติดถนนสวรรค์วิถี	ระยะ 20 เมตร	15,000
	2. ติดถนนอมรราช	ระยะ 40 เมตร	9,000
	3. ติดซอยเทพประสิทธิ์	ระยะ 40 เมตร	6,000
	4. ติดซอย	ระยะ 40 เมตร	5,000
	5. นอกเหนือจากหน่วย 1 - 4		2,500
11L	1. ติดถนนสวรรค์วิถี	ระยะ 20 เมตร	15,000
	2. ติดถนนอมรราช	ระยะ 40 เมตร	9,000
	3. ติดถนนอมรรัตน์	ระยะ 40 เมตร	8,000
	4. ติดซอยหมู่บ้านการุณรังษี	ระยะ 40 เมตร	7,000
	5. ติดซอย (1)	ระยะ 40 เมตร	7,000
	6. ติดซอย	ระยะ 40 เมตร	5,000
	7. นอกเหนือจากหน่วยที่ 1-6		2,500
11M	1. ติดถนนสวรรค์วิถี	ระยะ 20 เมตร	20,000
	2. ติดซอยหมู่บ้านการุณรังษี 1-2	ระยะ 40 เมตร	12,000
	3. ติดซอยหมู่บ้านอุตกฤษ	ระยะ 40 เมตร	12,000
	4. ติดซอยพรมพิมาน	ระยะ 40 เมตร	9,000
	5. ติดซอย (1)	ระยะ 40 เมตร	8,000
	6. ติดซอย (2)	ระยะ 40 เมตร	6,000
	7. ติดซอย	ระยะ 40 เมตร	5,000
	8. นอกเหนือจากหน่วยที่ 1-7		2,500
11N	1. ติดถนนสวรรค์วิถี	ระยะ 40 เมตร	20,000
	2. ติดถนนสายเอเซีย	ระยะ 40 เมตร	18,000
	3. ติดซอยสวรรค์วิถี 18	ระยะ 40 เมตร	7,000
	4. ติดซอยเทวาวิถี	ระยะ 40 เมตร	6,000
	5. ติดซอย	ระยะ 40 เมตร	6,000
	6. นอกเหนือจากหน่วยที่ 1-5		3,000

ตารางที่ 4.5 แสดงราคาประเมินที่ดินแต่ละรหัสแปลงที่ดินในบริเวณพื้นที่ศึกษา ปี 2534 (ต่อ)

หน่วยที่	ที่ดินบริเวณ		ราคา (บาท/ตร.ว.)
11O	1. ติดซอย (1)	ระยะ 40 เมตร	3,000
	2. ติดซอย (2)	ระยะ 40 เมตร	2,500
	3. ติดซอย	ระยะ 40 เมตร	2,000
	4. นอกเหนือจากหน่วย 1 - 3		1,000
11P	1. ติดซอย (1)	ระยะ 40 เมตร	3,000
	2. ติดซอย (2)	ระยะ 40 เมตร	2,500
	3. ติดซอย	ระยะ 40 เมตร	2,000
	4. นอกเหนือจากหน่วย 1 - 3		1,000
11Q	1. ติดถนนสวรรค์วิถี	ระยะ 40 เมตร	8,000
	2. ติดซอย (1)	ระยะ 40 เมตร	4,000
	3. ติดซอย (2)	ระยะ 40 เมตร	3,000
	4. ติดซอย	ระยะ 40 เมตร	2,500
	5. นอกเหนือจากหน่วย 1 - 4		2,000
11R	1. ติดถนนสวรรค์วิถี	ระยะ 40 เมตร	5,000
	2. ติดซอย (1)	ระยะ 40 เมตร	3,500
	3. ติดซอย	ระยะ 40 เมตร	2,500
	4. นอกเหนือจากหน่วย 1 - 3		1,500
11S	1. ติดถนนสวรรค์วิถี	ระยะ 40 เมตร	8,000
	2. ติดถนนโกสีย์ใต้	ระยะ 40 เมตร	6,000
	3. ติดซอย	ระยะ 40 เมตร	3,500
	4. นอกเหนือจากหน่วย 1 - 3		3,000

สัญลักษณ์

- <=1,000
- 1,001-3,000
- 3,001-5,000
- 5,001-7,000
- 7,001-9,000
- 9,001-11,000
- 11,001-13,000
- 13,001-15,000
- 15,001-17,000
- 17,001-19,000
- 19,001-21,000

แนวทางการวางผังเมืองเฉพาะพื้นที่
โดยรอบศูนย์ราชการจังหวัดนครสวรรค์

แผนที่แสดง :

มูลค่าที่ดิน

มาตราส่วน
0 50 100 150 m.

N

ที่มา :
กรมที่ดิน

แผ่นที่
4.9

ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

แปลงที่ดินส่วนใหญ่จะสัมพันธ์กับรูปแบบและลักษณะของอาคาร ซึ่งจะเอื้อประโยชน์ต่อเจ้าของที่ดินและมีขนาดที่ผู้อยู่อาศัยสามารถเป็นเจ้าของได้ รูปแบบของอาคารที่หลากหลายเป็นไปตามการเติบโตของธุรกิจบ้านจัดสรรและการเติบโตทางเศรษฐกิจของเมือง ดังนั้น รูปแบบและลักษณะของอาคารจะมีผลกระทบต่อการใช้ที่ดินในอนาคต

4.4.2 รูปแบบและลักษณะของอาคาร

รูปแบบและลักษณะของอาคารได้ข้อมูลจากการสำรวจอาคารทั่วไปในพื้นที่ศึกษา โดยรวมแต่ละเขตสำรวจจะพบว่ามีอาคารประเภทบ้านเดี่ยวมากที่สุด จำนวน 1,676 หลัง คิดเป็นร้อยละ 45.47 อาคารประเภททาวเฮ้าส์ จำนวน 1,562 หลัง คิดเป็นร้อยละ 42.38 อาคารประเภทตึกแถว จำนวน 369 หลัง คิดเป็นร้อยละ 10.01 อาคารประเภทห้องแถว/เรือนแถว จำนวน 42 หลัง คิดเป็นร้อยละ 1.14 อาคารประเภทอื่นๆ จำนวน 34 หลัง คิดเป็นร้อยละ 0.92 และอาคาร ประเภทอพาร์ตเม้นท์และแฟลต จำนวน 3 หลัง คิดเป็นร้อยละ 0.08 (รายละเอียดดังตารางที่ 4.6 และแผนที่ 4.10)

ตารางที่ 4.6 แสดงการจำแนกอาคารประเภทที่อยู่อาศัยตามเขตสำรวจพื้นที่ศึกษา ปี 2538

เขตสำรวจ SURVEY BLOCKS	ประเภทของที่อยู่อาศัย TYPE OF LIVING QUARTERS (หลัง)						
	บ้านเดี่ยว DETACHED HOUSE	ทาวเฮ้าส์ TOWNHOUSE	ตึกแถว BRICK ROWHOUSE	อพาร์ตเม้นท์ แฟลต APARTMENT, FLAT	ห้องแถว เรือนแถว ROWHOUSE	อื่นๆ OTHER	รวม TOTAL
1.16	148	233	36	-	-	1	418
1.17	264	-	-	-	-	-	264
1.18	94	32	-	-	-	-	126
1.19	193	397	65	-	19	-	674
1.20	48	68	-	-	-	-	116
2.11	21	15	-	-	-	11	47
2.14	475	488	245	3	23	4	1,238
2.16	433	329	23	-	-	18	803
รวม	1,676	1,562	369	3	42	34	**3,686**

แนวทางการวางผังเมืองเฉพาะพื้นที่
โดยรอบศูนย์ราชการจังหวัดนครสวรรค์

แผนที่แสดง :

ประเภทของการ

มาตราส่วน
0 50 100 150 m

N

ที่มา :
การสำรวง

แผ่นที่
4.10

ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สำหรับจำนวนอาคารที่จำแนกตามวัสดุที่ใช้ในการก่อสร้าง ในพื้นที่ศึกษาจะมีอาคารบ้านเดี่ยวที่เป็นไม้ จำนวน 880 หลัง คิดเป็นร้อยละ 52.51 ของอาคารบ้านเดี่ยวทั้งหมด จำนวนบ้านเดี่ยวที่เป็นครึ่งตึกครึ่งไม้ จำนวน 474 หลัง คิดเป็นร้อยละ 28.28 ของอาคารบ้านเดี่ยวทั้งหมด และจำนวนบ้านเดี่ยวที่เป็นตึก จำนวน 320 หลัง คิดเป็นร้อยละ 19.09 ของจำนวนบ้านเดี่ยวทั้งหมด และมีบ้านที่อยู่ในสภาพผุพัง จำนวน 2 หลัง คิดเป็นร้อยละ 0.12 (รายละเอียดดังตารางที่ 4.7 และแผนที่ 4.11)

ตารางที่ 4.7 แสดงจำนวนอาคารจำแนกประเภทของที่อยู่อาศัย วัสดุที่ใช้ในการก่อสร้างตามเขตสำรวจพื้นที่ศึกษา ปี 2538

วัสดุที่ใช้ในการก่อสร้างอาคาร	รวม	ประเภทของที่อยู่อาศัย					
		บ้านเดี่ยว	ทาวเฮ้าส์	ตึกแถว	อพาร์ทเม้นท์แฟลต	ห้องแถวเรือนแถว	อื่นๆ
ยอดรวม	3,686	1,676	1,562	369	3	42	34
ตึก	2,321	320	1,562	362	3	40	34
ครึ่งตึกครึ่งไม้	481	474	-	7	-	-	-
ไม้	880	880	-	-	-	2	-
วัสดุใช้แล้ว และอยู่ในสภาพผุพัง	2	2	-	-	-	-	-

สัญลักษณ์
ตึก
ไม้
ครึ่งตึกครึ่งไม้
แม่น้ำเจ้าพระยา
แนวทางการวางผังเมืองเฉพาะพื้นที่
โดยรอบศูนย์ราชการจังหวัดนครสวรรค์
แผนที่แสดง :
วัสดุก่อสร้างอาคาร
มาตราส่วน
0 50 100 150 m
N
ที่มา :
การสำรวจ
แผ่นที่
4.11
ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

จำนวนชั้นของอาคารของอาคารประเภททาวเฮ้าส์มีอาคาร 2 ชั้นมากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 81.11 ของอาคารประเภททาวเฮ้าส์ทั้งหมดและคิดเป็นร้อยละ 37.11 ของอาคารทั้งหมด อาคารประเภทตึกแถวเป็นอาคาร 2 ชั้นมากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 72.09 ของอาคารประเภทตึกแถวทั้งหมด และคิดเป็นร้อยละ 7.22 ของอาคารทั้งหมด ส่วนอาคารประเภทบ้านเดี่ยวจะเป็นอาคาร 2 ชั้นมากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 81.62 ของอาคารของอาคารประเภทบ้านเดี่ยวทั้งหมด และคิดเป็นร้อยละ 37.11 ของอาคารทั้งหมด และอาคารประเภทอพาร์ตเม้นท์เป็นอาคาร 4 ชั้นทั้งหมด คิดเป็นร้อยละ 0.11 ของอาคารทั้งหมด และอาคารประเภทอื่นๆ เป็นอาคาร 4 ชั้น คิดเป็นร้อยละ 55.88 ของอาคารประเภทเดียวกันและคิดเป็นร้อยละ 0.52 ของอาคารทั้งหมด (รายละเอียดอยู่ในตารางที่ 4.8 และแผนที่ 4.12)

ตารางที่ 4.8 แสดงจำนวนอาคาร จำแนกประเภทที่อยู่อาศัย จำนวนชั้นบริเวณพื้นที่ศึกษา ปี 2538

จำนวนชั้นของอาคาร	รวม	ประเภทของที่อยู่อาศัย					
		บ้านโดด	ทาวเฮ้าส์	ตึกแถว	อพาร์ทเม้นท์แฟลต	ห้องแถวเรือนแถว	อื่นๆ
ยอดรวม	3,686	1,676	1,562	369	3	42	34
1 ชั้น	350	293	-	-	-	42	15
2 ชั้น	2,901	1,368	1,267	266	-	-	-
3 ชั้น	358	15	295	48	-	-	-
4 ชั้น	77	-	-	55	3	-	19
				-			

สัญลักษณ์
1 ชั้น
2 ชั้น
3 ชั้น
4 ชั้น
5 ชั้น
แม่น้ำเจ้าพระยา
แนวทางการวางผังเมืองเฉพาะพื้นที่
โดยรอบศูนย์ราชการจังหวัดนครสวรรค์
แผนที่แสดง : จำนวนชั้นของอาคาร
มาตราส่วน
0 50 100 150 m
N
ที่มา : การสำรวจ
แผ่นที่ 4.12
ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

4.4.3 การใช้ที่ดินและการใช้อาคาร

การใช้ที่ดินในเขตพื้นที่ศึกษาโดยทั่วไปจะเป็นการใช้ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยเป็นส่วนใหญ่ แต่ถึงแม้จะมีการใช้ที่ดินเพื่อการค้าและอุตสาหกรรมจำนวนน้อยกว่ามาก แต่การใช้ที่ดินที่มีความสำคัญและมีผลกระทบต่อพื้นที่ศูนย์ราชการจังหวัด และกระทบต่อการใช้ที่ดินตามการกำหนดของผังเมืองรวมมากที่สุด คือ การใช้ที่ดินเพื่อการค้าและการใช้ที่ดินเพื่อการประกอบกิจการอุตสาหกรรม

เพื่อให้เห็นรายละเอียดของการใช้ที่ดิน จึงนำเสนอข้อมูลการใช้อาคารในพื้นที่ศึกษา ซึ่งได้จากการสำรวจอาคารของสำนักผังเมืองจังหวัดนครสวรรค์และจากการสำรวจอาคารบางส่วน โดยมีการแบ่งเขตการสำรวจตามเขตผังเมืองในพื้นที่ศึกษา ซึ่งจะได้จำนวนอาคารพักอาศัยรวม 3,378 หลัง คิดเป็นร้อยละ 92.50 ของอาคารทั้งหมด อาคารพาณิชย์มีจำนวน 198 หลัง คิดเป็นร้อยละ 5.87 ของอาคารทั้งหมด และอาคารอุตสาหกรรมมีจำนวน 43 หลัง คิดเป็นร้อยละ 1.27 ของอาคารทั้งหมด ส่วนจำนวนประชากรพักอาศัยทั่วไป 12,664 คน คิดเป็นร้อยละ 88.61 จำนวนประชากรที่ประกอบกิจการพาณิชย์เท่ากับ 1,275 คน คิดเป็นร้อยละ 9.48 และจำนวนประชากรที่ประกอบกิจการอุตสาหกรรมเท่ากับ 257 คน คิดเป็นร้อยละ 1.91 (รายละเอียดดังตารางที่ 4.9 และแผนที่ 4.13)

ตารางที่ 4.9 แสดงจำนวนอาคารและจำนวนประชากรรายเขตสำรวจ ปี 2538

เขตสำรวจ	จำนวนอาคาร				จำนวนประชากร			
	โกดัง	พักอาศัยทั่วไป	พาณิชย์	อุตสาหกรรม	พักอาศัยทั่วไป	พาณิชย์	อุตสาหกรรม	โกดัง
1.16	1	395	15	7	1,146	85	37	5
1.17	-	200	6	4	759	25	19	
1.18	-	108	12	5	346	79	43	
1.19	-	650	23	2	2,160	81	10	
1.20	-	114	2	-	412	4	-	
2.11	3	33	4	7	142	20	37	
2.14	4	1,141	88	5	4,679	390	29	
2.16	4	737	48	14	3,020	591	82	
รวม	12	3,378	198	44	12,664	1,275	257	

แนวทางการวางผังเมืองเฉพาะพื้นที่
โดยรอบศูนย์ราชการจังหวัดนครสวรรค์

แผนที่แสดง :

มาตราส่วน
0 50 100 150 m

N

ที่มา :
กรมการผังเมือง

แผ่นที่
4.13

ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

การใช้อาคารที่มีความสำคัญต่อการกระตุ้นให้มีการพัฒนาในพื้นที่ได้มาก คือ ธุรกิจการค้าและกิจการอุตสาหกรรม ซึ่งการใช้อาคารทั้ง 2 ประเภทนี้ จะก่อให้เกิดรายได้จำนวนมาก

4.4.3.1 กิจการค้าและบริการ ชุมชนเขตพื้นที่ศึกษามีจำนวนร้านค้าและบริการ 198 แห่ง แยกประเภทกิจการค้าและบริการออกได้เป็น 22 ประเภท เป็นประเภทกิจการจำหน่ายของชำของใช้เบ็ดเตล็ดจำนวนมากที่สุด คือ 70 แห่ง หรือร้อยละ 35.35 รองลงมาคือ กิจการจำหน่ายอาหารและเครื่องดื่มมีจำนวน 35 แห่ง หรือร้อยละ 17.68 กิจการเสริมสวยบุรุษ-สตรี มีจำนวน 25 แห่ง หรือร้อยละ 12.63 และสำนักงานบริการต่างๆ ทนายความ นายหน้า ตรวจบัญชี มีจำนวน 19 แห่ง หรือร้อยละ 9.60 ตามลำดับ

เมื่อแยกกิจการค้าและบริการตามเขตสำรวจปรากฏว่าเขตสำรวจที่ 2.14 มีกิจการค้าและบริการจำนวนมากที่สุดคือ 88 แห่ง หรือคิดเป็นร้อยละ 44.44 รองลงมาเป็นเขตสำรวจที่ 2.14 มีจำนวนกิจการค้าและบริการ 48 แห่ง หรือร้อยละ 24.24 เขตสำรวจที่ 1.19 มีจำนวนกิจการค้าและบริการ 23 แห่ง หรือร้อยละ 11.62 เขตสำรวจที่ 1.16 มีจำนวนกิจการค้าและบริการ 15 แห่ง หรือร้อยละ 7.58 เขตสำรวจที่ 1.18 มีกิจการค้าและบริการจำนวน 12 แห่ง หรือร้อยละ 6.06 เขตสำรวจที่ 1.17 มีกิจการค้าและบริการ จำนวน 6 แห่ง หรือร้อยละ 3.03 เขตสำรวจที่ 2.11 มีกิจการและบริการ จำนวน 4 แห่ง หรือร้อยละ 2.02 และเขตสำรวจที่ 1.20 มีกิจการค้าและบริการ 2 แห่ง หรือร้อยละ 1.01 ตามลำดับ (รายละเอียดดังตารางที่ 4.10)

ตารางที่ 4.10 แสดงประเภทกิจการค้าและบริการแต่ละเขตสำรวจในพื้นที่ศึกษา ปี 2538

ประเภทกิจการค้าและบริการ	เขตสำรวจ								รวม
	1.16	1.17	1.18	1.19	1.20	2.11	2.14	2.16	
1. จำหน่ายของชำ	7	3	4	12	-	1	22	21	70
2. จำหน่ายอาหารและเครื่องดื่ม	6	3	3	3	1	-	11	8	35
3. เสริมสวยบุรุษ-สตรี	-	-	1	6	1	-	14	3	25
4. ถ่ายเอกสาร	-	-	-	-	-	-	6	-	6
5. ตัดเสื้อและเสริมสวย	-	-	-	-	-	-	5	-	5
6. ตัดเสื้อบุรุษและสตรี	-	-	-	-	-	-	3	-	3
7. จำหน่ายรถยนต์ รถไถ และมอเตอร์ไซค์	-	-	1	-	-	-	4	2	7
8. ซุปเปอร์มาเก็ต	-	-	-	-	-	-	4	-	4
9. จำหน่ายสินค้าส่งเบ็ดเตล็ด	-	-	1	-	-	-	2	1	4
10. จำหน่ายอุปกรณ์การเกษตร	-	-	-	-	-	-	1	1	2
11. จำหน่ายวัสดุก่อสร้าง ไม้แปรรูป เครื่องสุขภัณฑ์	-	-	-	-	-	-	-	3	3
12. เช่า วี.ดี.โอ.	-	-	-	-	-	-	1	-	1
13. จำหน่ายผ้าม่าน ผ้าใบ เสื่อน้ำมัน	-	-	-	-	-	-	1	-	1
14. จำหน่ายดอกไม้สด	-	-	-	-	-	-	1	-	1
15. จำหน่ายเหล็ก	-	-	-	-	-	-	1	1	1
16. จำหน่ายโต๊ะสนุ๊ก	-	-	-	-	-	-	-	1	1
17. จำหน่ายอะไหล่รถยนต์	1	-	-	-	-	-	-	-	1
18. จำหน่ายน้ำมันเครื่อง ปั๊มน้ำมัน ปั๊มแก๊ส	1	-	-	-	-	-	1	1	3
19. สำนักงานบริการต่างๆ ทนายความ นายหน้า ตรวจบัญชี	-	1	-	2	-	3	12	2	19
20. บริการซักรีดเสื้อผ้า	-	-	-	-	-	-	-	3	3
21. จำหน่ายเตาแก๊ส แก๊สบรรจุถัง	-	-	-	-	-	-	-	1	1
22. จำหน่ายเมล็ดพันธุ์พืช	-	2	-	-	-	-	-	-	2
รวม	15	26	12	23	2	4	88	48	198

เมื่อแยกกิจการค้าและบริการออกตามลักษณะการค้าจะได้กิจการค้าปลีก 70 แห่ง หรือร้อยละ 35.35 กิจการค้าส่ง 4 แห่ง หรือร้อยละ 2.02 กิจการค้าบริการ 62 แห่ง หรือร้อยละ 31.32 กิจการค้าปลีก-ส่ง 22 แห่ง หรือร้อยละ 11.11 กิจการค้าปลีก-บริการ 40 แห่ง หรือร้อยละ 20.20 (รายละเอียดอยู่ในตารางที่ 4.11)

ตารางที่ 4.11 จำนวนและร้อยละของกิจการค้าและบริการแยกตามลักษณะการค้า ปี 2538

ลักษณะการค้า	พื้นที่ศึกษา	
	จำนวน (แห่ง)	ร้อยละ
การค้าปลีก	70	35.35
การค้าส่ง	4	2.02
การค้าบริการ	62	31.32
การค้าปลีก - ส่ง	22	11.11
การค้าปลีก - บริการ	40	20.20
รวม	**198**	**100**

ที่มา : จากสำนักผังเมืองนครสวรรค์และการสำรวจ

ผู้ทำงานในสถานประกอบการธุรกิจการค้าและบริการแยกออกเป็น 2 ประเภท คือ สถานประกอบการธุรกิจที่มีคนทำงานต่ำกว่า 5 คน และสถานประกอบการธุรกิจที่มีคนทำงานตั้งแต่ 5 คนขึ้นไป ในเขตพื้นที่ศึกษาสถานประกอบการธุรกิจที่มีคนงานต่ำกว่า 5 คน มีจำนวน 114 แห่ง คิดเป็นร้อยละ 57.58 ของจำนวนสถานประกอบการธุรกิจการค้าและบริการทั้งหมดในพื้นที่ศึกษา มีจำนวนคนทำงาน 382 คน เป็นเพศชาย 161 คน และเพศหญิง 221 คน สำหรับสถานธุรกิจที่มีคนทำงานตั้งแต่ 5 คนขึ้นไปในเขตพื้นที่ศึกษามีจำนวน 84 แห่ง คิดเป็นร้อยละ 42.42 ของสถานประกอบการธุรกิจการค้าและบริการทั้งหมด มีคนทำงาน 863 คน เป็นเพศชาย 501 คน และเป็นเพศหญิง 392 คน (รายละเอียดดังตารางที่ 4.12)

ตารางที่ 4.12 แสดงสถานประกอบกิจการค้าและบริการ และจำนวนผู้ประกอบการและคนงาน ปี 2538

ประเภท	สถานธุรกิจ		จำนวนผู้ประกอบการและคนงาน	
	จำนวน (แห่ง)	ร้อยละ	ชาย	หญิง
สถานธุรกิจที่มีคนงานต่ำกว่า 5 คน	114	57.58	161	221
สถานธุรกิจที่มีคนทำงานตั้งแต่ 5 คนขึ้นไป	84	42.42	501	392
รวม	198	100	662	613

ที่มา : จากสำนักผังเมืองจังหวัดนครสวรรค์และการสำรวจ

สรุปแล้วในชุมชนเขตพื้นที่ศึกษามีจำนวนคนงานในสถานประกอบการธุรกิจการค้าและบริการ 1,275 คน เป็นเพศชาย 662 คน และเพศหญิง 613 คน

4.4.3.2 **กิจการอุตสาหกรรม** เขตผังเมืองรวมมีสถานประกอบการอุตสาหกรรม 44 แห่ง แยกออกได้เป็น 17 ประเภท เป็นอุตสาหกรรมประเภทบริการซ่อมรถยนต์และเครื่องยนต์จำนวนมากที่สุด คือมีจำนวน 17 แห่ง คิดเป็นร้อยละ 38.64 รองลงมาเป็นอุตสาหกรรมอ๊อกกลึงซ่อม มีจำนวน 4 แห่ง คิดเป็นร้อยละ 9.09 อุตสาหกรรมเกษตร (เลี้ยงสัตว์) จำนวน 4 แห่ง คิดเป็นร้อยละ 9.09 เช่นกัน อุตสาหกรรมประเภทติดตั้งอุปกรณ์รถยนต์ มีจำนวน 3 แห่ง คิดเป็นร้อยละ 6.83 อุตสาหกรรมประเภทโรงอิฐบล็อก มีจำนวน 2 แห่ง คิดเป็นร้อยละ 4.55 อุตสาหกรรมประเภทหล่อพระ มีจำนวน 2 แห่ง คิดเป็นร้อยละ 4.55 และอุตสาหกรรมบริการซ่อมมอเตอร์ไซค์ มีจำนวน 2 แห่ง คิดเป็นร้อยละ 4.55 เช่นกัน ตามลำดับ (รายละเอียดดังตารางที่ 4.13)

ตารางที่ 1.13 แสดงจำนวนโรงงานอุตสาหกรรมแยกตามประเภทอุตสาหกรรมและประชากรในพื้นที่ศึกษา ปี 2538

ชนิดของอุตสาหกรรม	จำนวนสถานประกอบการ		จำนวนผู้ประกอบการและลูกจ้าง		
	แห่ง	ร้อยละ	ชาย	หญิง	รวม
1. ซ่อมรถยนต์และเครื่องยนต์	17	38.64	72	34	106
2. โรงงานผลิตน้ำดื่ม น้ำแข็ง	1	2.27	4	1	5
3. อ๊อกกลึง	4	9.09	11	5	16
4. โรงงานอิฐบล๊อก	2	4.55	3	2	5
5. หล่อพระ	2	4.55	10	4	14
6. อ๊อกเชื่อม เหล็กดัด (ประตูหน้าต่าง)	1	2.27	5	2	7
7. ซ่อมมอเตอร์ไซค์	2	4.55	7	6	13
8. ทำเบาะ ผ้าม่าน กันสาด ผ้าใบ	1	2.27	3	2	5
9. ทำหนัง	1	2.27	3	3	6
10. ทำป้าย	1	2.27	-	-	-
11. ซ่อมอุปกรณ์ไฟฟ้า	1	2.27	1	4	5
12. ทำหีบศพ	1	2.27	10	-	10
13. ติดตั้งอุปกรณ์รถยนต์	3	6.83	13	7	20
14. ซ่อมไดนาโม	1	2.27	2	2	4
15. ติดตั้งหม้อน้ำ	1	2.27	3	2	5
16. บรรจุแก๊ส	1	2.27	3	2	5
17. อุตสาหกรรมเกษตร (เลี้ยงสัตว์)	4	9.09	13	6	19
รวม	**44**	**100**	**168**	**86**	**254**

ที่มา : สำนักผังเมืองจังหวัดนครสวรรค์และการสำรวจ

เพื่อแยกกิจการอุตสาหกรรมตามเขตสำรวจ ปรากฏว่า เขตสำรวจที่ 2.14 มีกิจการอุตสาหกรรมมากที่สุด คือ 14 แห่ง หรือคิดเป็นร้อยละ 31.82 รองลงมาเป็นเขตสำรวจที่ 1.16 มีกิจการอุตสาหกรรม 7 แห่ง คิดเป็นร้อยละ 15.91 เขตสำรวจที่ 2.11 มีกิจการอุตสาหกรรม 7 แห่ง คิดเป็นร้อยละ 15.91 เช่นเดียวกัน เขตสำรวจที่ 1.18 มีกิจการอุตสาหกรรม 5 แห่ง คิดเป็นร้อยละ 11.36 เขตสำรวจที่ 2.16 มีกิจการอุตสาหกรรม 5 แห่ง คิดเป็นร้อยละ 15.91 เช่นกัน และเขตสำรวจที่ 1.19 มีกิจการอุตสาหกรรม 2 แห่ง คิดเป็นร้อยละ 4.55 ส่วนเขตสำรวจที่ 1.20 ไม่มีกิจการอุตสาหกรรมอยู่เลย (รายละเอียดในตารางที่ 4.14)

ตารางที่ 4.14 แสดงชนิดของอุตสาหกรรมแต่ละเขตสำรวจในพื้นที่ศึกษา ปี 2538

ชนิดของอุตสาหกรรม	เขตสำรวจ								รวม
	1.16	1.17	1.18	1.19	1.20	2.11	2.14	2.16	
1. ซ่อมรถยนต์และเครื่องยนต์	6	-	2	-	-	3	1	5	17
2. โรงงานผลิตน้ำดื่ม น้ำแข็ง	-	-	-	-	-	-	1	-	1
3. อ๊อกกลึง	1	-	-	-	-	1	-	2	4
4. โรงงานอิฐบล๊อก	-	-	-	-	-	2	-	-	2
5. หล่อพระ	-	-	2	-	-	-	-	-	2
6. อ๊อกเชื่อม เหล็กดัด (ประตู หน้าต่าง)	-	-	-	-	-	-	1	-	1
7. ซ่อมมอเตอร์ไซด์	-	-	-	1	-	-	-	1	2
8. ทำเบาะ ผ้าม่าน กันสาด ผ้าใบ	-	-	-	-	-	-	1	-	1
9. ทำหนัง	-	-	-	-	-	-	1	-	1
10. ทำป้าย	-	-	-	-	-	-	-	1	1
11. ซ่อมอุปกรณ์ไฟฟ้า	-	-	-	-	-	-	-	1	1
12. ทำหีบศพ	-	-	-	1	-	-	-	-	1
13. ติดตั้งอุปกรณ์รถยนต์	-	-	-	-	-	1	-	2	3
14. ซ่อมไดนาโม	-	-	-	-	-	-	-	1	1
15. ติดตั้งหม้อน้ำ	-	-	1	-	-	-	-	-	1
16. บรรจุแก๊ส	-	-	-	-	-	-	-	1	1
17. เลี้ยงสัตว์	-	4	-	-	-	-	-	-	4
รวม	7	4	5	2	-	7	5	14	44

ที่มา : สำนักผังเมืองจังหวัดนครสวรรค์และการสำรวจ

ผู้ทำงานในสถานประกอบการอุตสาหกรรมแยกเป็น 2 ประเภท คือ สถานประกอบการที่มีคนทำงานต่ำกว่า 5 คน และสถานประกอบการที่มีคนทำงานตั้งแต่ 5 คนขึ้นไป ในเขตพื้นที่ศึกษามีสถานประกอบการอุตสาหกรรมที่มีคนทำงานต่ำกว่า 5 คน มีจำนวน 16 แห่ง คิดเป็นร้อยละ 36.36 มีคนทำงานทั้งสิ้น 54 คน เป็นเพศชาย 32 คน และเพศหญิง 22 คน สำหรับสถานประกอบการอุตสาหกรรมที่มีคนทำงานตั้งแต่ 5 คนขึ้นไป มีจำนวน 28 แห่ง คิดเป็นร้อยละ 63.64 มีคนทำงานทั้งสิ้น 203 คน เป็นเพศชาย 138 คน และเพศหญิง 65 คน (รายละเอียดอยู่ในตารางที่ 4.15)

ตารางที่ 4.15 สถานประกอบการอุตสาหกรรมและจำนวนผู้ประกอบการและคนงาน ปี 2538

ประเภท	สถานประกอบการอุตสาหกรรม		จำนวนผู้ประกอบการและคนงาน	
	จำนวน (แห่ง)	ร้อยละ	ชาย	หญิง
สถานประกอบการอุตสาหกรรมที่มีคนทำงานต่ำกว่า 5 คน	16	36.36	32	22
สถานประกอบการอุตสาหกรรมที่มีคนทำงานตั้งแต่ 5 คนขึ้นไป	28	63.64	138	65
รวม	44	100	170	87

ที่มา : จากสำนักผังเมืองจังหวัดนครสวรรค์และการสำรวจ

กล่าวโดยสรุปคือในชุมชนพื้นที่ศึกษามีจำนวนคนงานในสถานประกอบการอุตสาหกรรม 257 คน เป็นเพศชาย 170 คน และเพศหญิง 87 คน

จากสภาพการใช้ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย เพื่อประกอบกิจการค้า และเพื่อประกอบกิจการอุตสาหกรรมเป็นผลสะท้อนถึงสภาพการให้บริการระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการในปัจจุบันในพื้นที่ศึกษา

4.4.4 **ระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ**

ระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการเป็นสิ่งจำเป็นที่จะต้องตอบสนองความต้องการปัจจัยสนับสนุนต่อการอยู่อาศัยในชุมชนและเพื่ออำนวยความสะดวกในการใช้ชีวิตประจำวันได้ และยังเป็นสิ่งกระตุ้นให้เกิดการพัฒนาพื้นที่ด้วย การศึกษาระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการในพื้นที่มีทั้งในด้านการวางแผน ซึ่งจะเป็นข้อมูลที่มีการจัดทำขึ้นระหว่างกระทรวงมหาดไทยและเทศบาลเมืองนครสวรรค์ และข้อมูลที่เกิดขึ้นในพื้นที่โดยมีการสำรวจเพื่อทราบสภาพการใช้บริการสาธารณูปโภคและสาธารณูปการต่างๆ ที่จำเป็น ดังนี้

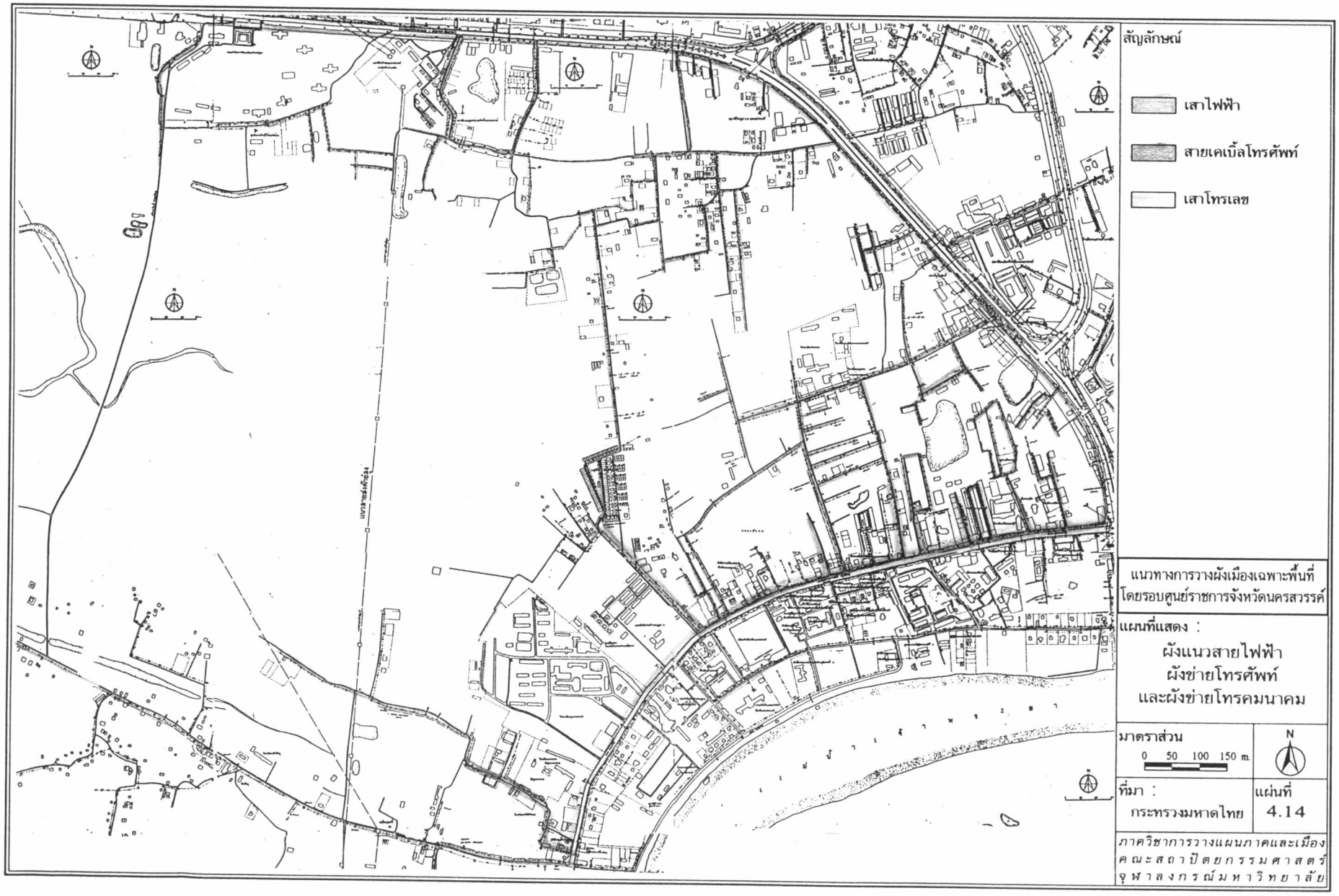
4.4.4.1 **สาธารณูปโภค** ในพื้นที่ศึกษามีการให้บริการสาธารณูปโภคที่สำคัญ คือ ถนน ไฟฟ้า ประปา และโทรคมนาคม

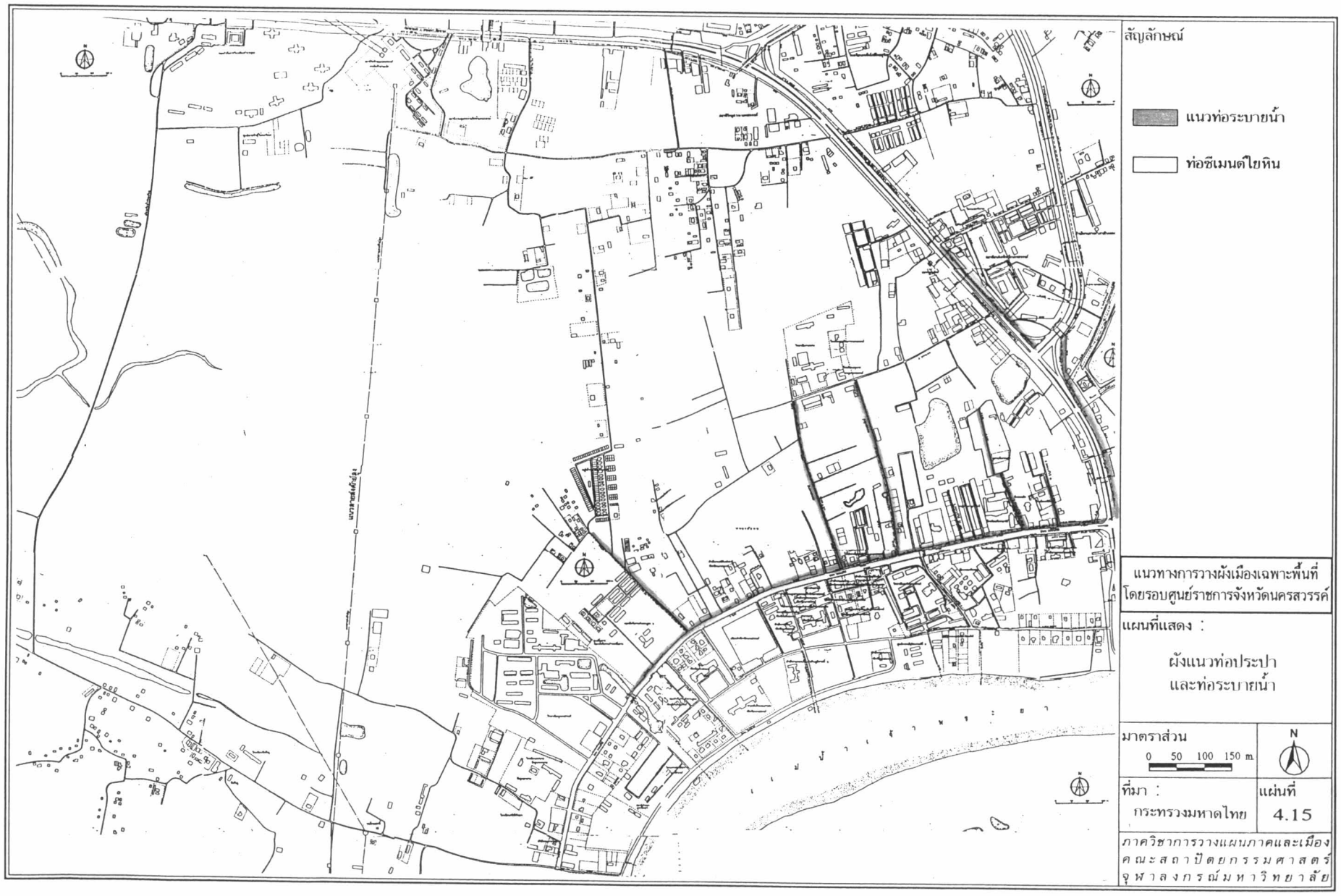
(1) ถนนและทางเท้าในบริเวณพื้นที่ศึกษาจะมีถนนและทางเท้าในบางบริเวณ คือ ริมถนนสวรรค์วิถี ถนนในพื้นที่ส่วนใหญ่จะเป็นถนนที่เกิดจากการพัฒนาที่อยู่อาศัย โดยจะมีทางออกสู่ถนนสายสำคัญ คือ ถนนพหลโยธิน (ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 1) และถนนสวรรค์วิถี

(2) ไฟฟ้า ประปา และโทรคมนาคม ตามแผนการให้บริการสาธารณูปโภค ซึ่งเทศบาลเมืองนครสวรรค์ได้จัดทำขึ้นร่วมกับกระทรวงมหาดไทย พ.ศ32534 จะเป็นการให้บริการในพื้นที่ที่มีถนนเข้าถึง ซึ่งพื้นที่ทางตะวันออกของพื้นที่ศึกษาริมถนนพหลโยธิน และถนนสวรรค์วิถีจะมีการให้บริการสาธารณูปโภคมากกว่าพื้นที่อื่นๆ เนื่องจากมีที่อยู่อาศัย การค้า และอุตสาหกรรมมากกว่าบริเวณอื่นๆ (แผนที่ 4.14 และแผนที่ 4.15)

4.4.4.2 **สาธารณูปการ** ในพื้นที่ศึกษามีการให้บริการสาธารณูปการที่สำคัญ คือ

(1) สาธารณสุข การให้บริการทางการแพทย์หรือสถานพยาบาลในพื้นที่มีน้อยมาก มีคลีนิคเพียง 1 แห่ง คือ คลีนิคแม่และเด็กอยู่ริมถนนสวรรค์วิถี แต่อย่างไรก็ตาม ริมถนนพหลโยธินด้านเหนือตรงข้ามกับพื้นที่ศึกษาจะมีสถานพยาบาลหรือสถานบริการทางการแพทย์ที่สำคัญ คือ ศูนย์โรคเรื้อน เขต 8 นครสวรรค์ ศูนย์โภชนาการ เขต 6 ศูนย์โรคติดต่อทั่วไป เขต 8 จังหวัดนครสวรรค์ หน่วยกามโรคและโรคเอดส์ หน่วยมาลาเรียนที่ 12 นครสวรรค์ ศูนย์วัณโรคเขต 8 นครสวรรค์ และสำนักงานสาธารณสุข จังหวัดนครสวรรค์


สัญลักษณ์
เสาไฟฟ้า
สายเคเบิ้ลโทรศัพท์
เสาโทรเลข
แนวทางการวางผังเมืองเฉพาะพื้นที่
โดยรอบศูนย์ราชการจังหวัดนครสวรรค์
แผนที่แสดง :
ผังแนวสายไฟฟ้า
ผังข่ายโทรศัพท์
และผังข่ายโทรคมนาคม
มาตราส่วน
0 50 100 150 m.
N
ที่มา :
กระทรวงมหาดไทย
แผ่นที่
4.14
ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย


สัญลักษณ์
แนวท่อระบายน้ำ
ท่อซีเมนต์ไยหิน
แนวทางการวางผังเมืองเฉพาะพื้นที่
โดยรอบศูนย์ราชการจังหวัดนครสวรรค์
แผนที่แสดง :
ผังแนวท่อประปา
และท่อระบายน้ำ
มาตราส่วน
0 50 100 150 m
N
ที่มา :
กระทรวงมหาดไทย
แผ่นที่
4.15
ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

(2) สถาบันการศึกษา

ในชุมชนพื้นที่โดยรอบศูนย์ราชการจังหวัดนครสวรรค์ที่ทำการสำรวจเพื่อศึกษาแนวทางการวางผังเมืองเฉพาะมีสถาบันการศึกษาทั้งหมด 10 แห่ง ทำการเปิดสอนตั้งแต่ระดับอนุบาลถึงระดับอุดมศึกษา จำนวนนักเรียนทั้งสิ้น 17,614 คน การศึกษาสายอาชีวศึกษามี 1 แห่ง คือ โรงเรียนพาณิชยการนครสวรรค์ และการศึกษาระดับอุดมศึกษา 3 แห่ง คือ สถาบันราชภัฏนครสวรรค์ โรงเรียนบริหารธุรกิจนครสวรรค์ และวิทยาลัยภาคกลาง

จำนวนนักเรียน ระดับก่อนประถมศึกษามีนักเรียนทั้งหมด 1,801 คน คิดเป็นร้อยละ 10.22 ของนักเรียนทั้งหมด โรงเรียนที่เปิดสอนในระดับนี้มี 7 โรง (รวมโรงเรียนที่เปิดสอนในระดับประถมศึกษาด้วย) ระดับประถมศึกษามีนักเรียนทั้งหมด 2,888 คน คิดเป็นร้อยละ 16.40 ของนักเรียนทั้งหมด โรงเรียนที่เปิดสอนในระดับนี้มี 6 โรง (รวมโรงเรียนที่เปิดสอนในระดับก่อนประถมและมัธยมด้วย) ระดับมัธยมศึกษาตอนต้นมีนักเรียนทั้งหมด 521 คน คิดเป็นร้อยละ 2.96 ของนักเรียนทั้งหมด ระดับมัธยมศึกษาตอนปลายมีนักเรียนทั้งหมด 151 คน คิดเป็นร้อยละ 0.86 ของนักเรียนทั้งหมด ส่วนการศึกษาสายอาชีวศึกษามีนักเรียนระดับประโยควิชาชีพจำนวน 1,610 คน คิดเป็นร้อยละ 9.14 ของนักเรียนทั้งหมด ระดับอุดมศึกษา (ซึ่งรวมการศึกษาภาคปกติ และ กศ.ปป. ไว้ด้วย) มีจำนวน 10,643 คน คิดเป็นร้อยละ 60.42 ของนักเรียนทั้งหมด (รายละเอียดอยู่ในตารางที่ 4.16)

ดังนั้นสภาพการพัฒนาพื้นที่โดยรอบศูนย์ราชการจังหวัดนครสวรรค์ในปัจจุบันจากลักษณะแปลงที่ดิน ลักษณะและรูปแบบอาคาร การใช้ที่ดิน และระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ จึงนำไปสู่ปัญหาและแนวโน้มของปัญหาที่เกิดขึ้นจากการพัฒนาดังกล่าว

4.5 สภาพปัญหาทางกายภาพในพื้นที่โดยรอบศูนย์ราชการจังหวัดนครสวรรค์

ปัญหาในพื้นที่ศึกษาที่พบเห็นในปัจจุบันและมีความสำคัญเป็นอย่างยิ่ง ซึ่งถ้าไม่ได้รับการแก้ไขอาจกลายเป็นปัญหาใหญ่สำหรับชุมชนและเมืองได้ในอนาคตเมื่อจำนวนประชากรเพิ่มมากขึ้นตามการขยายตัวของการใช้ที่ดิน โดยเฉพาะด้านสาธารณูปโภคและสาธารณูปการต่างๆ ที่จะให้บริการแก่ผู้ที่พักอาศัยในบริเวณพื้นที่ศึกษา

ตารางที่ 4.16 แสดงรายชื่อโรงเรียนและสถานศึกษา จำนวนนักเรียน ครู และห้องเรียนในพื้นที่ศึกษา

ชื่อโรงเรียน	จำนวนเนื้อที่			ก่อนประถมศึกษา			ประถมศึกษา			มัธยมศึกษา (ต้น)			มัธยมศึกษา (ปลาย)			อาชีวศึกษา			อุดมศึกษา			รวม		
	ไร่	งาน	วา	จำนวน นร.	จำนวน ครู	จำนวน ห้อง	จำนวน นร.	จำนวน ครู	จำนวน ห้อง	จำนวน นร.	จำนวน ครู	จำนวน ห้อง	จำนวน นร.	จำนวน ครู	จำนวน ห้อง	จำนวน นร.	จำนวน ครู	จำนวน ห้อง	จำนวน นร.	จำนวน ครู	จำนวน ห้อง	จำนวน นร.	จำนวน ครู	จำนว ห้อ
1. โรงเรียนอนุบาลนพคุณนครสวรรค์	1	2	2	60	5	4	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	60	5	4
2. โรงเรียนวัดสันคู	4	1	55	85	10	7	15	1	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100	11	8
3. โรงเรียนทวีศึกษา	1	0	60	275	14	7	405	16	12	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	680	30	19
4. โรงเรียนมารีย์วิทยา	2	0	0	240	9	7	310	15	8	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	550	24	15
5. โรงเรียนเทศบาลวัดสุคตวาราม	18	3	26	120	1	4	412	20	16	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	532	21	20
6. โรงเรียนวันทามารีย์	7	3	90	678	29	17	1,432	44	25	521	21	9	151	6	4	-	-	-	-	-	-	2,782	100	55
7. สถาบันราชภัฏนครสวรรค์	109	0	0	343	16	8	314	8	8	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7,603	194	200	4,177	218	216
8. โรงเรียนพาณิชยการนครสวรรค์	21	3	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,610	55	48	-	-	-	1,610	55	48
9. โรงเรียนบริหารธุรกิจนครสวรรค์	21	0	60	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	940	34	24	940	34	24
10. วิทยาลัยภาคกลาง	26	0	35	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,100	47	61	2,100	47	61
รวม	213	3	28	1,810	84	47	2,888	104	70	521	21	9	151	6	4	1,610	55	48	10,643	275	285	17,614	545	470
ร้อยละ				10.22			16.40			2.96			0.86			9.14			60.42			100		

ที่มา : สำนักผังเมืองจังหวัดนครสวรรค์และเทศบาลนครนครสวรรค์

ปัญหาที่พบในพื้นที่ศึกษาจะเป็นปัญหาในเรื่องการใช้ที่ดินและระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการต่างๆ ที่ยังให้บริการได้ไม่ทั่วถึงในพื้นที่ โดยมีปัญหาที่น่าสนใจดังนี้

(1) **การใช้ที่ดิน** การใช้ที่ดินในพื้นที่ศึกษาได้ทวีความสำคัญมากขึ้น ทั้งนี้เพราะมีการจัดสร้างที่พักอาศัยแบบหมู่บ้านจัดสรรจำนวนมาก ซึ่งจากการสัมภาษณ์ทราบว่า ได้มีที่ดินแปลงใหญ่ที่ให้บริการบ้านเช่าได้ขายที่ดินไปแล้ว จึงคาดได้ว่าจะมีบ้านจัดสรรเกิดขึ้นในพื้นที่ศึกษา รวมทั้งมีที่พักอาศัยแบบอื่นๆ คือ คอนโดมิเนียมเกิดขึ้นด้วยเช่นกัน โดยมีความสูงที่เพิ่มมากขึ้น จากลักษณะเช่นนี้จึงอาจก่อให้กิดปัญหาต่างๆ ตามมา รวมทั้งปัญหาอื่นๆ จากการใช้ที่ดินในปัจจุบัน คือ

- หมู่บ้านจัดสรรมีจำนวนมาก ไม่มีแผนรวมเพื่อจัดให้มีการเชื่อมโยงซึ่งกันและกัน เพื่อลดปัญหาในการสัญจรเข้า-ออกในทางเดียว

- การขยายตัวของหมู่บ้านจัดสรรเพิ่มมากขึ้น โดยเฉพาะที่พักอาศัยแบบทาวเฮ้าส์และคอนโดมิเนียม ซึ่งจะทำให้ความหนาแน่นของประชากรสูงขึ้น

- มีอาคารสูงและมีการออกแบบพิเศษ เช่น เป็นอาคารติดกระจกซึ่งอาจมีผลกระทบต่อทัศนียภาพได้

- มีธุรกิจประเภทแมนชั่น อพาร์ตเม้นท์ สำนักงาน ห้องเช่า และซุปเปอร์มาร์เก็ตในอาคารหลังเดียว จึงต้องมีการสร้างอาคารขนาดใหญ่มากขึ้นในพื้นที่

- มีประชาชนบางส่วนได้เข้าไปตั้งบ้านเรือนในพื้นที่ราชพัสดุมากขึ้น ซึ่งจะทำให้เกิดปัญหาต่อการใช้ที่ดินของราชการและยากต่อการจัดสาธารณูปโภคและสาธารณูปการเนื่องจากเป็นการบุกรุก

- พื้นที่ที่เป็นที่ตั้งของที่อยู่อาศัยบริเวณตอนกลางของพื้นที่ศึกษา จะอยู่ต่ำกว่าระดับถนนที่ถมใหม่ จึงทำให้พื้นที่ดังกล่าวกลายเป็นแอ่ง บ้านไม้ และบ้านที่สร้างก่อนที่จะถมถนนจึงอยู่ระดับต่ำมาก เกิดปัญหาน้ำท่วมขัง

- บ้านโคดโดยทั่วไปจะตั้งอยู่อย่างไม่เป็นระเบียบยากต่อการสัญจรไปมาได้โดยสะดวก

- บ้านไม้มีสภาพทรุดโทรมและอยู่ชิดติดกันมากจนอาจก่อให้เกิดปัญหาอัคคีภัย เนื่องจากไม้เป็นวัตถุติดไฟได้ดี

- ในพื้นที่ว่างจะมีประชาชนบางคนเข้าไปสร้างที่พักโดยใช้วัสดุใช้แล้ว อยู่ในสภาพผุพังเป็นที่พักอาศัยแบบง่ายๆ และมีการตั้งร้านขายอาหารบริเวณพื้นที่ว่างและพื้นที่ราชพัสดุ

นอกจากปัญหาเหล่านี้แล้วในพื้นที่ยังมีปัญหาด้านสาธารณูปโภคและสาธารณูปการบางประเภทอีกด้วย

(2) **สาธารณูปโภคและสาธารณูปการ** สาธารณูปโภคและสาธารณูปการที่สำคัญในพื้นที่ศึกษามีหลายประการ เช่น ถนนและการเชื่อมโยงและอื่นๆ ที่ควรจัดให้มีในชุมชน แต่ไม่ปรากฏเมื่อทำการสำรวจ ปัญหาสำคัญมี ดังนี้

- บริเวณริมถนนสวรรค์วิถีมีซอยจำนวนมาก ลักษณะซอยจะสั้นและแคบสัญจร ไม่สะดวก และขาดความเชื่อมโยงซึ่งกันและกันของถนนพื้นที่ตอนใน

- ถนนมหาเทพไม่มีท่อระบายน้ำ เมื่อถึงหน้าฝนจึงเกิดปัญหาน้ำท่วมบ้านริมถนน

- ถนนชุมชนบางแห่งมีสภาพไม่ดี โดยเฉพาะชุมชนหน้าป้ายอุทยานสวรรค์ และถนนมหาเทพ ช่วงพื้นที่ราชพัสดุและถนนเชื่อมโยงพื้นที่รอบหนองผักตบ

- ถนนในพื้นที่ศึกษาส่วนใหญ่ไม่มีทางเท้า จึงเกิดความสับสนระหว่างการเดินเท้าและรถยนต์

- ทางเท้าริมถนนสวรรค์วิถีทรุดโทรมและมีการปลูกต้นไม้ไว้ตรงกลางทางเท้า ทำให้เป็นอุปสรรคต่อการเดิน

- ไม่มีที่จอดรถเป็นสัดส่วน เช่น บริเวณทาวเฮ้าส์ ทำให้มีการจอดรถอยู่ในพื้นที่ริมถนนทั่วไปและขาดความเป็นระเบียบเรียบร้อย

- ไม่มีสวนสาธารณะสำหรับประชาชนที่จะใช้เป็นแหล่งพักผ่อนหย่อนใจระดับชุมชน ถึงแม้จะมีอุทยานสวรรค์แต่ประชาชนในบริเวณนี้ต้องข้ามถนนทางหลวงถึงจะไปใช้บริการได้

- ไม่มีสถานีดับเพลิงในพื้นที่ศึกษา ซึ่งอาจจะเป็นปัญหาต่อการบรรเทาสาธารณภัยได้ทันท่วงที อันอาจจะก่อให้เกิดความสูญเสียทางทรัพย์สินได้

- ไม่มีการเก็บขยะที่เกิดขึ้นในพื้นที่ว่าง รวมทั้งขยะสาธารณะมีจำนวนน้อย

- ไม่มีห้องสมุดสาธารณะบริการแก่ประชาชน เด็ก และเยาวชน เพื่อเป็นแหล่งวิชาความรู้แก่ชุมชน

- ในพื้นที่ศึกษาจะมีสะพานลอยข้ามถนนเพียงแห่งเดียว คือ หน้าโรงเรียนวันทามารีย์ ซึ่งในพื้นที่อื่นๆ จะไม่มีสะพานลอย ประชาชนทั่วไปต้องเสี่ยงภัยในการเดินข้ามถนน

- บริเวณตั้งแต่สถาบันราชภัฏนครสวรรค์ไปจนถึงวัสดุคตาวารามไม่มีไฟฟ้า

- ไม่มีสถานบริการสาธารณสุขและร้านขายยาในพื้นที่ศึกษา

จากปัญหาต่างๆ เหล่านี้จะทำให้สภาพแวดล้อมลดความน่าอยู่อาศัยลง และอาจกลายเป็นสภาพแวดล้อมที่เลื่อมโทรมจากการใช้ที่ดินที่ไม่เป็นระเบียบจนอาจต้องมีการแก้ไขปัญหา โดยรัฐต้องเป็นผู้แบกรับภาระในการลงทุนแก้ไขปัญหาต่างๆ ด้วยงบประมาณเป็นจำนวนมาก รวมทั้งยังต้องเสียค่าใช้จ่ายสูงในการให้บริการสาธารณูปโภคและสาธารณูปการที่จำเป็นแก่ประชาชนที่พักอาศัยในพื้นที่นี้ จากการที่ที่ดินในบริเวณพื้นที่ศึกษามีจำนวนมากถึง 5,829 แปลง ยิ่งทำให้ยากต่อการจะพัฒนาพื้นที่ให้มีสภาพแวดล้อมที่ดีได้ เนื่องจากทุกพื้นที่ได้กลายเป็นที่พักอาศัยหมด และราคาที่ดินในพื้นที่สูงกว่าราคาประเมินมาก ทำให้เกิดปัญหาในการเวนคืนที่ดินเพื่อจัดสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ ดังนั้น ในการที่รัฐอนุมัติให้มีการจัดสร้างที่พักอาศัยในลักษณะหมู่บ้านจัดสรร ควรจะคำนึงถึงระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการที่ผู้จัดสรรควรจะจัดให้มีเพื่อลดภาระของรัฐ รวมทั้งการจัดสภาพแวดล้อมโดยรวมเพื่อป้องกันมิให้เกิดปัญหาต่อไปในอนาคต

ดังนั้น สรุปได้ว่าด้วยพื้นที่โดยรอบศูนย์ราชการจังหวัดเป็นพื้นที่เมืองที่ยังมีการพัฒนาไม่เต็มพื้นที่ และยังมีสภาพแวดล้อมทางธรรมชาติที่ดีเหลืออยู่ ดังนั้น จึงควรมีการวางแผนการใช้ที่ดินเพื่อเตรียมรับกับสถานการณ์ที่เกิดขึ้น เพื่อแก้ไขปัญหาในปัจจุบันและป้องกันปัญหาที่จะเกิดขึ้นเนื่องจากการพัฒนาพื้นที่ดังกล่าว การวางแนวทางในการจัดทำผังเมืองเฉพาะในบริเวณ

โดยรอบศูนย์ราชการจังหวัดนครสวรรค์ จะเป็นประโยชน์ต่อการปรับปรุงผังเมืองรวมใหม่ให้มีความสอดคล้องและเชื่อมโยงสัมพันธ์กับศูนย์ราชการจังหวัดนครสวรรค์ โดยคำนึงถึงทัศนียภาพของศูนย์ราชการจังหวัด และมีการกำหนดแนวทางการพัฒนาส่งเสริมสนับสนุนและมาตรการควบคุมการพัฒนาพื้นที่โดยรอบให้มีการเติบโตต่อไปอย่างมีประสิทธิภาพ โดยมีการจัดระบบการใช้ที่ดินและการรักษาสภาพแวดล้อมที่ดี เพื่อให้สามารถตอบสนองต่อความต้องการความเป็นอยู่ที่ดี มีสภาพแวดล้อมที่เหมาะสม เพื่อหลีกหนีสิ่งแวดล้อมที่เต็มไปด้วยมลพิษและความแออัดคับคั่งของพื้นที่ใจกลางเมือง การจัดสภาพแวดล้อมให้สอดคล้องและเหมาะสมกับการจัดตั้งศูนย์ราชการจึงเป็นสิ่งที่ควรปฏิบัติเป็นอย่างยิ่ง เพื่อชักนำการพัฒนาให้เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพและสามารถใช้พื้นที่เมืองได้ตามผังเมืองรวม

4.6 สรุป

การใช้ที่ดินในบริเวณโดยรอบศูนย์ราชการมีบทบาทสำคัญในการรองรับความต้องการของข้าราชการและการบริการประชาชนที่มาติดต่อราชการ ซึ่งมีผลมาจากการจัดตั้งศูนย์ราชการที่ถูกกำหนดโดยอุปสงค์และอุปทานตามหลักการทางเศรษฐศาสตร์ อุปสงค์ คือ ความต้องการที่พักอาศัยของข้าราชการที่แตกต่างกันไปตามระดับรายได้ ระดับขั้น ลักษณะครอบครัว อุปทาน คือ จำนวนบ้านพักและแหล่งการค้าและบริการ และสาธารณูปโภค/สาธารณูปการที่จะเกิดขึ้น ที่ดิน ราคาที่ดิน เป็นการตอบสนองจากทั้งภาครัฐและภาคเอกชน โดยคำนึงถึงสภาพการพัฒนาในปัจจุบัน ศักยภาพของพื้นที่และทิศทางการขยายตัวของเมืองในอนาคต โดยเฉพาะในบริเวณโดยรอบศูนย์ราชการจังหวัดนครสวรรค์ให้มีบทบาทที่ถูกต้องในการตอบสนองความต้องการดังกล่าวที่เกิดขึ้น เพื่อชี้ให้เห็นถึงประโยชน์จากการจัดระเบียบการใช้ที่ดินและเสนอแนวทางการวางผังเมืองเฉพาะพื้นที่โดยรอบศูนย์ราชการจังหวัดนครสวรรค์