

การใช้ที่ดินชุมชนเมืองขอนแก่น

การใช้ที่ดินชุมชนเมืองขอนแก่นมีอิทธิพลต่อความเจริญของจังหวัดขอนแก่น เนื่องจากจังหวัดขอนแก่นถูกกำหนดให้เป็นศูนย์กลางความเจริญของภาคตะวันออกเฉียงเหนือ การใช้ที่ดินของชุมชนเมืองขอนแก่นจึงมีผลต่อชุมชนเมืองอื่น ๆ ในภาคตะวันออกเฉียงเหนืออีกเป็นจำนวนมาก การศึกษาถึงสภาพการใช้ที่ดินปัจจุบันของชุมชนเมืองขอนแก่น จึงเป็นสิ่งที่มีความจำเป็นอย่างยิ่ง เพื่อให้สามารถทราบถึงสาเหตุของปัญหาที่มีอยู่ในปัจจุบันและวิธีการแก้ไข และเสนอแนะแนวทางการพัฒนาหรือปรับปรุงรูปแบบการใช้ที่ดินให้เหมาะสมต่อไปในอนาคต

การศึกษาถึงการใช้ที่ดินชุมชนเมืองขอนแก่น แบ่งเป็นขั้นตอนตามลำดับ ดังนี้

1. วิวัฒนาการของการใช้ที่ดิน
  - ก. การใช้ที่ดินปี 2505
  - ข. การใช้ที่ดินปี 2518
  - ค. การใช้ที่ดินปี 2523
  - ง. การใช้ที่ดินปี 2528
2. ลักษณะการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินและสาเหตุของการเปลี่ยนแปลง
3. ความสัมพันธ์ของการใช้ที่ดินกับอาคาร
4. ปัญหาของการใช้ที่ดินในปัจจุบัน

1. วิวัฒนาการของการใช้ที่ดิน

- ก. การใช้ที่ดินปี 2505

การใช้ที่ดินในเขตชุมชนเมืองขอนแก่นในปี พ.ศ. 2505 นั้น มีลักษณะเป็นไปตามสภาพความเป็นอยู่และลักษณะการครองชีพ ซึ่งคล้ายคลึงกับชนบทขนาดใหญ่ ประชาชนส่วน

ใหญ่เป็นชานาและชาวไร่ ซึ่งมีไร่นาของตนอยู่ในบริเวณใกล้ตัวเมือง บริเวณรอบชุมชนเมือง  
ขอนแก่นเป็นหมู่บ้านขนาดต่าง ๆ ตั้งอยู่ทั่วไป ในตัวเมืองขอนแก่น (แผนที่ 5.1) จะแบ่งการ  
ใช้ที่ดินออกเป็นประเภทใหญ่ ๆ ได้ดังนี้

- ย่านพักอาศัย

ในชุมชนเมืองขอนแก่น จะมีย่านพักอาศัยอยู่หนาแน่นบริเวณตอนใต้ของตัว  
เมือง ได้แก่ ทางทิศตะวันตกของบึงแก่นนคร ซึ่งเป็นชุมชนดั้งเดิมของเมืองขอนแก่น และมี  
กระจายอยู่บริเวณตอนเหนือของถนนหน้าเมือง ถนนหลังเมือง และถนนกลางเมือง นอกจากนี้  
ยังมีย่านพักอาศัย ซึ่งเป็นบ้านพักข้าราชการอยู่บริเวณทิศตะวันตกเฉียงเหนือของตัวเมือง  
(บริเวณมหาวิทยาลัยขอนแก่นในปัจจุบัน)

- ย่านพาณิชยกรรม

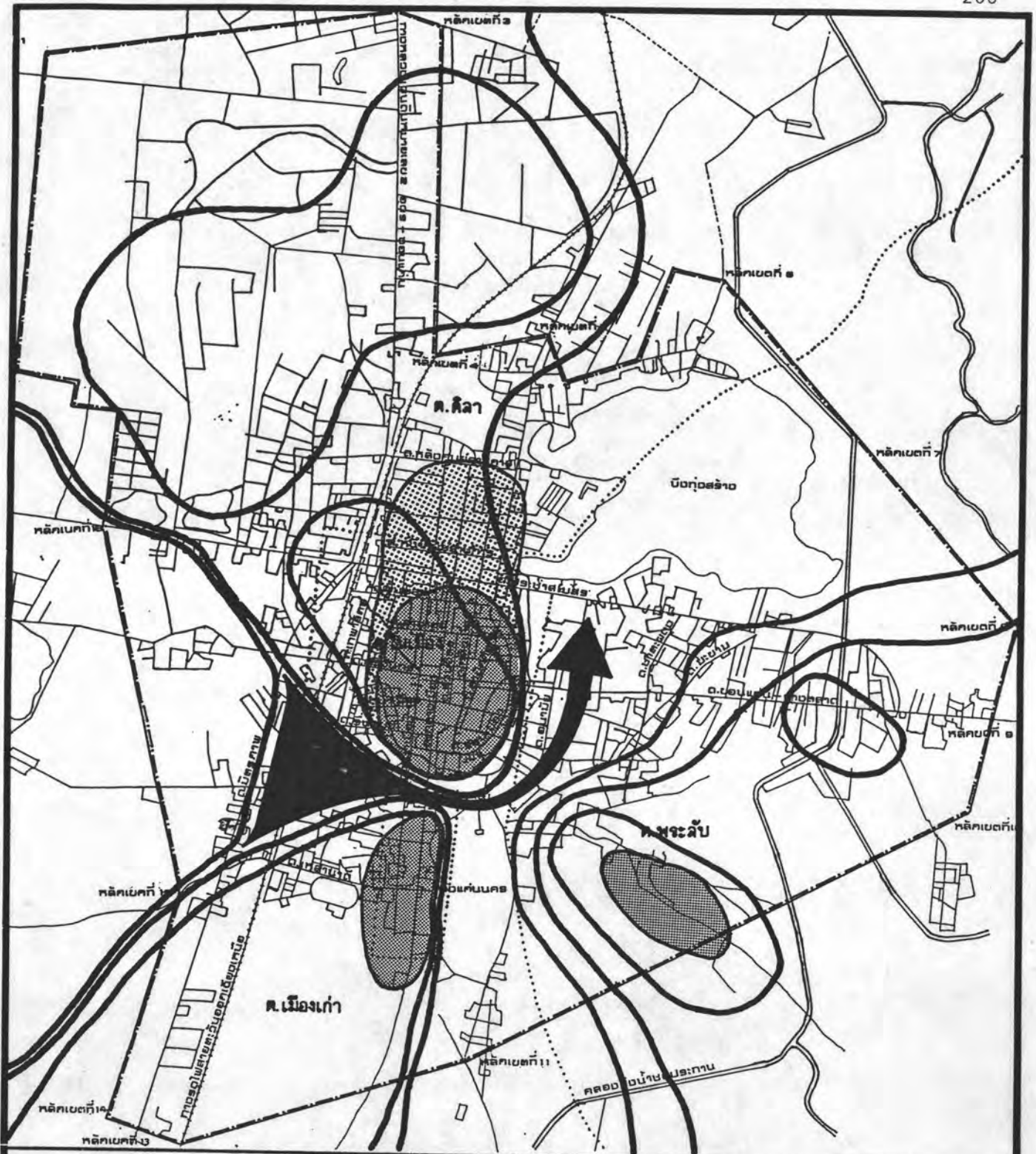
ย่านพาณิชยกรรมของชุมชนเมืองขอนแก่น มีหนาแน่นบริเวณสองฝั่งของ  
ถนนศรีจันทร์ด้านถนนหน้าเมืองกับด้านถนนหลังเมือง และมีย่านการค้าบริเวณตอนเหนือสุด  
ของถนนหน้าเมือง นอกจากนี้ ก็มีย่านการค้ากระจายอยู่ทั่วไป เช่น บริเวณหน้าสถานีรถไฟ  
บริเวณถนนหน้าเมือง ช่วงตั้งแต่ถนนชวนชื่นถึงถนนรื่นรมย์

- สถาบันราชการ

สถาบันราชการในเขตเทศบาลเมืองขอนแก่น ในปี 2505 นั้น กระจาย  
อยู่ทั่วไปในชุมชนบริเวณที่เกาะกลุ่มกันอยู่ ได้แก่ บริเวณถนนหน้าเมืองและถนนกลางเมือง ตั้งแต่  
ช่วงถนนศรีจันทร์ถึงถนนชีท่าขอน ซึ่งเป็นที่ตั้งของศาลากลางจังหวัด สำนักงานเทศบาลเมือง  
ขอนแก่น และสถานีตำรวจภูธรขอนแก่น และยังมีสถาบันราชการบางแห่งตั้งอยู่นอกเขตเทศบาล  
เช่น มีค่ายทหารตั้งอยู่ทางทิศเหนือของเขตเทศบาลใกล้กับบึงทุ่งสร้าง


- สถาบันการศึกษา


มีตั้งอยู่บริเวณตอนกลางของเขตเทศบาลเป็นส่วนใหญ่ เนื่องจากในขณะ  
นั้น ยังไม่มีการตั้งมหาวิทยาลัยขอนแก่นขึ้น สถาบันการศึกษานั้น ก็ยังมีจำนวนน้อยอยู่





**การใช้ที่ดินในเขตเทศบาลเมืองขอนแก่น**

แสดง : ลักษณะการตั้งถิ่นฐานของเมืองขอนแก่นในอดีต

 เส้นทางไหลของน้ำ

 เส้นแฉ่ดงระดับพื้นที่

 ชุมชนเดิม

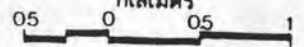
 ชุมชน

ที่มา :

มาตราส่วน

1 : 30,000

กิโลเมตร



แผนที่ 5.1

- บริเวณสาธารณูปโภค  
ประกอบไปด้วย สถานีย่อยไฟฟ้า ประปา ซึ่งตั้งอยู่ทางตอนเหนือของ  
บึงแก่นนคร

- บริเวณอุตสาหกรรม  
โรงงานอุตสาหกรรมส่วนใหญ่จะตั้งอยู่นอกเขตเทศบาล บางแห่งอยู่ใน  
เขตเทศบาล ได้แก่ บริเวณถนนรัตนมิตรคลองร้องเหมือง และบริเวณใกล้สถานีรถไฟ ส่วน  
ที่ตั้งอยู่นอกเขตเทศบาลจะตั้งอยู่ริมถนนศรีจันทร์ และริมถนนประชาสโมสรทางทิศตะวันตก

- บริเวณสถานที่พักผ่อน  
ได้แก่ สวนสาธารณะหน้าสถานีรถไฟขอนแก่น  
- บริเวณศาสนสถาน  
พื้นที่ศาสนสถานส่วนใหญ่จะได้แก่ วัดของพุทธศาสนา จะมีมากบริเวณรอบ  
บึงแก่นนคร เนื่องจากเป็นที่ตั้งเก่าของชุมชนพุกอาศัย

นอกจากนี้ ในเขตเทศบาลยังมีบริเวณที่เป็นที่ลุ่มต่ำ ได้แก่ พื้นที่สองข้างของ  
คลองร้องเหมือง ส่วนที่ราบลุ่มด้านนอกเขตเทศบาลจะมีบริเวณรอบบึงทุ่งสร้าง และทิศใต้ของ  
เขตเทศบาล

หมู่บ้านต่าง ๆ ที่ตั้งอยู่รอบบริเวณตัวเมืองขอนแก่น ซึ่งอยู่นอกเขตเทศบาล  
อาจแบ่งได้เป็น 3 บริเวณ คือ

1) บริเวณด้านตะวันตกของตัวเมือง มีลักษณะเป็นหมู่บ้านเล็ก ๆ ประชาชน  
ประกอบอาชีพทางเกษตรกรรม ผู้อยู่ในหมู่บ้านนี้ส่วนมากเป็นโรคเรื้อน (ฝั่งเมืองขอนแก่น,  
สำนักผังเมือง)

2) บริเวณด้านตะวันออกของตัวเมือง อันเป็นบริเวณที่เมืองเริ่มขยายออก  
มา มีโรงพยาบาลประจำจังหวัด โรงเรียนช่างไม้ โรงเรียนผดุงครรภ์ เรือนจำ และ

โรงพยาบาลโรคปอด บริเวณนี้ มีบ้านเรือนพักอาศัย ร้านค้าปลีก ร้านรับซื้อผลิตผลเกษตร สร้างขึ้นใหม่

3) บริเวณด้านตะวันออกเฉียงใต้หรือด้านขวาของบึงแก่นนคร เป็นหมู่บ้าน โนนทัน ราษฎรส่วนใหญ่ประกอบอาชีพทางการเกษตร

การติดต่อกันระหว่างหมู่บ้านและบริเวณตัวเมืองใช้ถนน และทางเกวียน

ข. การใช้ที่ดินปี 2518

การใช้ที่ดินในปี 2518 ได้มีการขยายตัวออกไปจากในปี 2505 มาก เนื่องจา ได้มีการขยายเขตเทศบาลออกไปยังหมู่บ้านชานเมือง คือ ได้รวมเอาบ้านศรีฐาน มหาวิทยาลัย ขอนแก่น บ้านสามเหลี่ยม บ้านหนองแวง ศูนย์ราชการ บ้านคอนหญ้านาง บ้านโนนชัย บ้านมะขาม บ้านหนองใหญ่ บ้านโนนทัน บ้านคูม และบ้านโนนหนองวัด เข้ามาอยู่ในเขตเทศบาล ด้วย รวมเป็นพื้นที่ทั้งหมด 46 ตารางกิโลเมตร เพิ่มขึ้นจากเดิมถึง 11 เท่า มีลักษณะพื้นที่ เป็นเนินสูง ๆ ต่ำ ๆ บริเวณที่เป็นเนินสูง จะเป็นที่ตั้งของแหล่งพาณิชย์กรรมซึ่งอยู่ทางตอนเหนือของเมือง

จากแผนที่ 5.2 แสดงการใช้ที่ดินในเขตเทศบาลเมืองขอนแก่น ปี 2518 จะแบ่งได้เป็นประเภทใหญ่ ๆ ได้ดังนี้

- ย่านพักอาศัย

ย่านพักอาศัยในช่วงนี้ตั้งอยู่กระจายทั่วไป ตั้งแต่บริเวณชุมชนเดิมทางทิศ ตะวันตกของบึงแก่นนครขึ้นไปเรื่อย ๆ ทางทิศเหนือไปตามแนวถนนหน้าเมืองและถนนหลังเมือง มีบ้านพักอาศัยเพิ่มขึ้น บริเวณที่ทางหลวงแผ่นดิน หมายเลข 2 ตัดกับทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 12

บริเวณริมทางรถไฟใกล้ถนนประชาสโมสรทางตอนเหนือ เริ่มปรากฏมี แหล่งเสื่อมโทรมขึ้นย่านพักอาศัยเบาบาง จะมีปรากฏขึ้นทางทิศตะวันออกของเขตเทศบาลริม ถนนประชาสโมสร เนื่องมาจากมีผู้อพยพจากท้องถิ่นอื่น เข้ามาหางานทำในเมืองเพิ่มขึ้น

- ย่านพาณิชยกรรม

ย่านพาณิชยกรรมประกอบไปด้วย ร้านค้า ธนาคาร บริษัท ห้างร้าน จะรวมกันอยู่อย่างหนาแน่นริมสองฝั่งถนนศรีจันทร์ และเริ่มมีมากขึ้นบริเวณสองฝั่งถนนหน้าเมือง ถนนกลางเมือง ซึ่งเป็นที่สูงของเมือง ร้านค้าปลีกย่อยก็จะกระจายอยู่อย่างเบาบางทั่วไป

- สถาบันราชการ

ได้มีการจัดตั้งสถานที่สำหรับสถาบันราชการต่าง ๆ ให้รวมกันอยู่ในบริเวณเดียว เพื่อสะดวกต่อการติดต่อราชการ โดยกำหนดให้เป็นศูนย์ราชการของเมืองหลักขอนแก่น มีถนนเชื่อมโยงระหว่างหน่วยราชการ ได้แก่ ถนนหน้าศูนย์ราชการ ถนนศูนย์ราชการ ถนนหลังศูนย์ราชการ บริเวณศูนย์ราชการนี้ อยู่ทิศเหนือของถนนหน้าเมืองและถนนกลางเมือง

แต่ยังมีหน่วยราชการบางหน่วยที่ยังไม่ได้ย้ายไปอยู่ในบริเวณเดียวกับศูนย์ราชการนี้ เช่น สำนักงานเทศบาลเมืองขอนแก่น ที่ว่าการอำเภอเมืองขอนแก่น สถานีตำรวจภูธรเมืองขอนแก่น ศูนย์บรรเทาสาธารณภัย และหน่วยงานอื่น ๆ อีกหลายหน่วยงาน หน่วยงานเหล่านี้ ส่วนใหญ่เพิ่งจะก่อสร้างขึ้นใหม่ จึงมีความสามารถในการรองรับจำนวนข้าราชการได้อีกในระยะยาว

- สถาบันการศึกษา

เนื่องจากการจัดตั้งมหาวิทยาลัยขอนแก่นขึ้นในปี พ.ศ. 2508 โดยเปลี่ยนชื่อจากมหาวิทยาลัยภาคตะวันออกเฉียงเหนือ มีการรับนักศึกษาตั้งแต่เริ่มแรกจำนวน 2 คณะ ได้แก่ คณะเกษตรศาสตร์ และคณะวิศวกรรมศาสตร์ และจนถึงปี 2518 ได้เปิดรับนักศึกษาเพิ่มอีก 4 คณะ ทำให้มีจำนวนนักศึกษาเพิ่มขึ้น รวมทั้งขยายพื้นที่อาคารการศึกษาเพิ่มขึ้นเป็นอย่างมาก คือมีพื้นที่ทั้งหมดถึง 6,002.5 ไร่

พื้นที่ของสถาบันการศึกษาอื่นนั้น มีจำนวนเพิ่มขึ้นน้อย เนื่องจากในสถานศึกษาที่มีอยู่เดิมนั้น มีความสามารถรับนักเรียนเพิ่มขึ้นได้อยู่เรื่อย ๆ

การใช้ที่ดินประเภทอื่นนั้น มีอัตราการเพิ่มน้อย เช่น บริเวณสวนสาธารณะ หมู่บ้านรอบนอกเขตเทศบาล บริเวณศาสนสถาน บริเวณสาธารณสุข ซึ่งแต่ละแห่ง

ก็มีอยู่ตั้งแต่เดิมแล้ว (ดูแผนที่การใช้ที่ดิน ปี พ.ศ. 2505 และ ปี พ.ศ. 2518 เปรียบเทียบกัน)

จากแผนที่การใช้ที่ดินปี พ.ศ. 2505 และ 2518 จะมองเห็นการขยายตัวของเมืองได้อย่างชัดเจน บริเวณที่มีการขยายตัวอย่างเห็นได้ชัด คือ บริเวณพื้นที่ทางทิศตะวันตก และทิศตะวันออกเฉียงเหนือของตัวเมือง

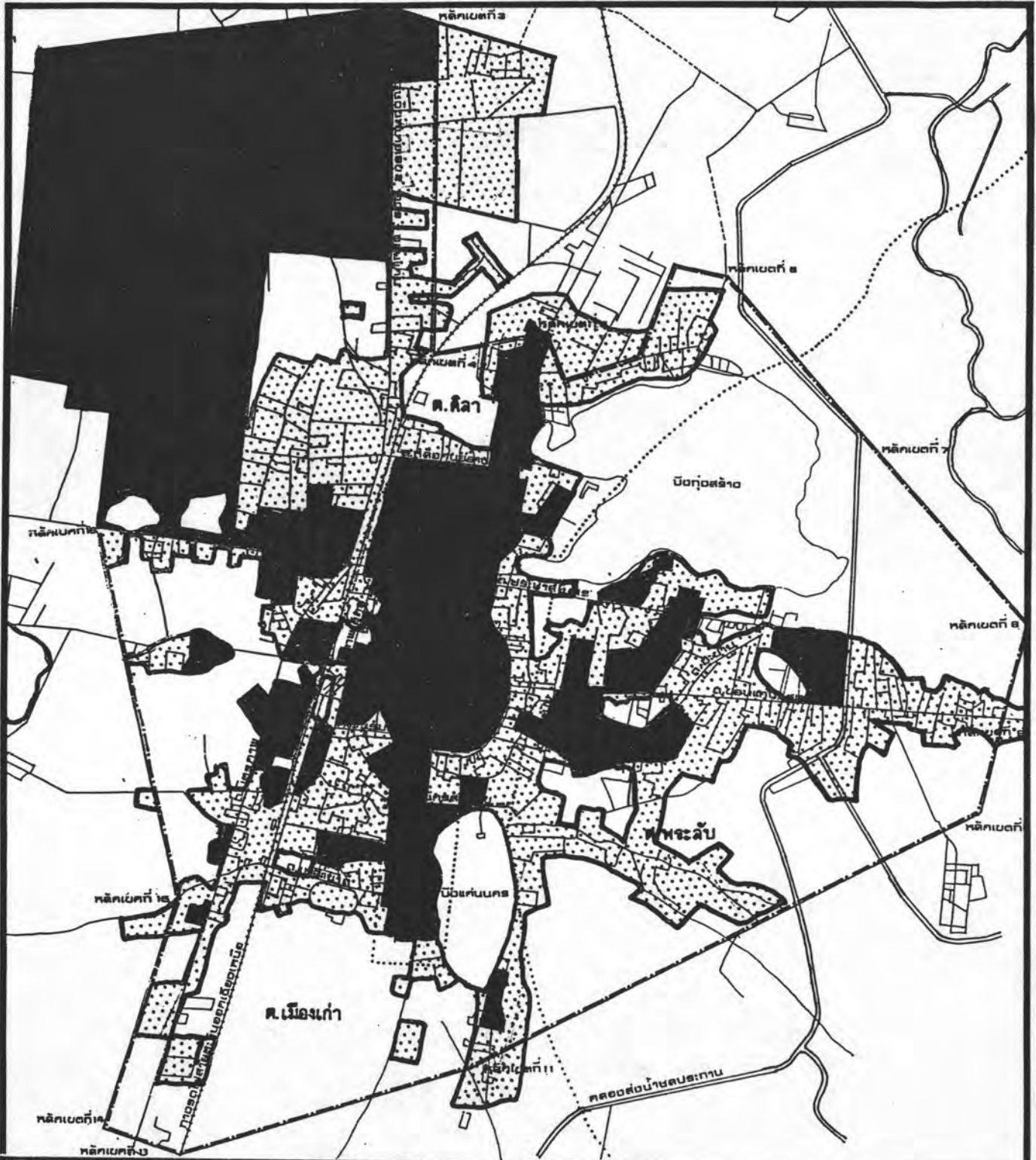
ทางทิศตะวันออกเฉียงเหนือ เป็นที่ตั้งของมหาวิทยาลัยขอนแก่น จึงทำให้เกิดมีชุมชนบ้านพักอาศัยเกิดขึ้นมากบริเวณริมทางหลวงแผ่นดิน สายชุมแพ-ขอนแก่น ส่วนมากจะเป็นหอพักนักศึกษา และร้านค้าบริการสินค้าเล็กน้อย

ทิศตะวันออกเฉียงใต้ของเมือง มีที่พักอาศัยประเภทบ้านพักส่วนตัวเกิดขึ้นมากภายในเขตเทศบาล นอกเขตเทศบาลออกไปจะเป็นพื้นที่เกษตรกรรม ซึ่งเป็นที่ลุ่ม ทำให้เมืองขยายตัวออกไปไม่ถึง

บริเวณที่มีอาคารเพิ่มขึ้นบ้างก็ได้แก่ ทิศตะวันตกเฉียงใต้ ซึ่งมีโรงงานอุตสาหกรรมตั้งอยู่มากกว่าบริเวณอื่น

การขยายตัวทางทิศเหนือของตัวเมืองขอนแก่นนั้น เกิดจากการจัดตั้งศูนย์ราชการขึ้น จะมีการใช้ที่ดินประเภทอื่นน้อยมากในบริเวณนี้

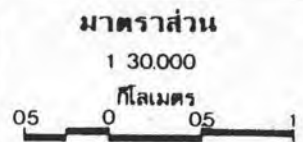
การขยายตัวในการใช้ที่ดินเกี่ยวกับการพาณิชย์กรรม พบว่า บริเวณพาณิชย์กรรมเพิ่มขึ้นตามแนวถนนหน้าเมือง ถนนกลางเมืองเป็นส่วนใหญ่ ลักษณะการเพิ่มเป็นการขยายต่อจากแนวย่านพาณิชย์กรรมเดิมบริเวณถนนศรีจันทร์ และยังมีย่านพาณิชย์กรรมที่เกิดขึ้นใหม่ตามแนวถนนประชาสโมสร ซึ่งเกิดขึ้นจากการมีสถานีขนส่งผู้โดยสารระหว่างจังหวัดตั้งอยู่ ทางทิศตะวันตกมีย่านพาณิชย์กรรมเกิดขึ้นเพิ่มตามแนวถนนมลิวัลย์



**การใช้ที่ดินในเขตเทศบาลเมืองขอนแก่น**

แสดง : การใช้ที่ดินในเขตเทศบาลเมืองขอนแก่น ปี 2518 และ 2523

- BUILT-UP AREA ปี 2518
- BUILT-UP AREA ปี 2523



ที่มา : สำนักผังเมือง กระทรวงมหาดไทย



แผนที่ 5.2



ตาราง 5.1 แสดงจำนวนและร้อยละของการใช้ที่ดินประเภทต่าง ๆ ของเทศบาลเมือง  
ปี พ.ศ. 2518

ประเภทการใช้ที่ดิน	จำนวนพื้นที่ (ไร่)	ร้อยละของพื้นที่
1. ที่อยู่อาศัย	1,606.80	5.59
2. พาณิชยกรรม	393.50	1.37
3. อุตสาหกรรม	418.12	1.45
4. สวนสาธารณะ	205.00	0.71
5. สถานศึกษา	410.00	1.43
6. มหาวิทยาลัย	6,062.50	21.09
7. สถาบันราชการ	922.50	3.21
8. ศาสนสถาน	286.86	1.00
9. สาธารณูปโภคและสาธารณูปการ	4,012.75	13.95
10. แหล่งน้ำ (บึง)	3,804.36	13.23
11. ที่ว่างโล่ง	10,627.61	36.96
รวมพื้นที่เขตเทศบาล	28,750.00	100.00

### ค. การใช้ที่ดินปี 2523

ลักษณะการใช้ที่ดินในเขตเทศบาลปี พ.ศ. 2523 โดยทั่วไป มีการขยายตัวต่อเนื่องจากปี พ.ศ. 2508 ไม่มากนัก เนื่องจากการขยายเขตเทศบาลเพิ่มยังทำให้มีที่ว่างอยู่มาก โดยแบ่งประเภทการใช้ที่ดินแต่ละประเภทได้ ดังนี้

#### - ย่านพักอาศัย

การกระจายตัวของที่พักอาศัยเพิ่มขึ้นมาก ทิศทางที่มีการเพิ่มขึ้นมาก ได้แก่ ทิศใต้และทิศตะวันออก ด้านทิศใต้นั้น เป็นเขตชุมชนเดิมที่มีอยู่มานาน ได้มีการกระจายตัวเพิ่มขึ้นรอบ ๆ ชุมชนเดิม ทำให้มีความหนาแน่นมากขึ้น ทางทิศตะวันออกมีบ้านพักอาศัยเพิ่มขึ้นกระจายไปตามแนวถนนประชาสโมสรและถนนศรีจันทร์ แต่ยังคงมีความหนาแน่นน้อยอยู่

#### - ย่านพาณิชยกรรม

ย่านพาณิชยกรรมมีความหนาแน่นมากขึ้นตามแนวถนนสายหลักของเมือง ได้แก่ บริเวณถนนหน้าเมือง ถนนกลางเมือง ถนนศรีจันทร์ช่วงกลาง โดยเฉพาะบริเวณถนนกลางเมืองมีโครงการสร้างอาคารพาณิชย์ขึ้นแทนที่สำนักงานเทศบาลเมืองขอนแก่น และที่ว่าการอำเภอเมืองขอนแก่นซึ่งเป็นของราชพัสดุ และเริ่มมีอาคารพาณิชย์เพิ่มขึ้นบริเวณสองฝั่งถนนสายขอนแก่น-ชุมแพ ถนนศรีจันทร์ตอนปลาย (สายขอนแก่น-ยางตลาด) แต่ยังไม่หนาแน่นมากนัก

การขยายตัวในการใช้ที่ดินเกี่ยวกับพาณิชยกรรม พบว่า บริเวณพาณิชยกรรมเพิ่มขึ้นตามแนวถนนหน้าเมือง ถนนกลางเมืองเป็นส่วนใหญ่ ลักษณะการเพิ่มเป็นการขยายต่อจากแนวย่านพาณิชยกรรมเดิมบริเวณถนนศรีจันทร์ และยังมีย่านพาณิชยกรรมที่เกิดขึ้นใหม่ตามแนวถนนประชาสโมสร ซึ่งเกิดขึ้นจากการมีสถานีขนส่งผู้โดยสารระหว่างจังหวัดตั้งอยู่ ส่วนทางด้านทิศตะวันตกมีย่านพาณิชยกรรมเกิดขึ้นตามแนวถนนมลิวัลย์

#### - สถาบันราชการ

บริเวณศูนย์ราชการทางทิศเหนือของเทศบาลมีการใช้พื้นที่เพิ่ม รวมทั้งริมสองฝั่งถนนมิตรภาพ (สายขอนแก่น-อุครธานี) มีสถานที่ราชการตั้งขึ้นหลายแห่ง แต่ละแห่งใช้

พื้นที่มาก เนื่องจากส่วนใหญ่จะเป็นหน่วยงานที่เกี่ยวข้องกับการเกษตร เช่น ศูนย์พัฒนาที่ดิน ศูนย์ปฏิบัติการเร่งรัดพัฒนาชนบทภาคตะวันออกเฉียงเหนือ สถานีทดลองพืช หน่วยป้องกันและกำจัดศัตรูพืช สถานีทดลองไหม และสถานีวิทยุโทรทัศน์ ทำให้มีการใช้ที่ดินในบริเวณนี้มาก

การใช้ที่ดินประเภทอื่น มีการเปลี่ยนแปลงจากเดิมน้อย เช่น การใช้ที่ดินประเภทสถาบันการศึกษา ไม่มีการจัดตั้งสถาบันการศึกษาเพิ่มขึ้น การใช้ที่ดินประเภทสถานพักผ่อนหย่อนใจสวนสาธารณะ และสาธารณูปโภค มีเพิ่มขึ้นจากเดิมน้อยเท่านั้น ศาสนสถาน ไม่มีการเปลี่ยนแปลงจากเดิม

เมื่อพิจารณารวมทั้งเขตเทศบาลเมืองขอนแก่น จะเห็นว่ามีการใช้ที่ดินที่เป็นพื้นที่ของมหาวิทยาลัยขอนแก่นมากที่สุด คือ ร้อยละ 21.09 การใช้ที่ดินเป็นสาธารณูปโภค และสาธารณูปการมีปริมาณรองลงมา คือ ร้อยละ 14.13 เนื่องจากมีการใช้ที่ดินแบบกระจายเป็นพื้นที่กว้างในเขตเทศบาล ทำให้ต้องมีการกระจายการบริการอย่างทั่วถึง การใช้ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยมีปริมาณเป็นลำดับที่ 3 โดยกระจายอยู่อย่างเบาบางทั่วไป นอกนั้นมีปริมาณการใช้ที่ดินน้อยลงตามลำดับ คือ แหล่งน้ำ ได้แก่ บึงทุ่งสร้างและบึงแก่นนคร (ร้อยละ 7.99) สถาบันราชการ (ร้อยละ 3.74) พานิชยกรรม (ร้อยละ 1.95) สถานศึกษา (ร้อยละ 1.85) อุตสาหกรรม (ร้อยละ 1.57) ศาสนสถาน (ร้อยละ 1.09) สวนสาธารณะ (ร้อยละ 0.87) และยังมีที่ว่างโล่งเหลืออยู่อีกประมาณหนึ่งในสามของพื้นที่เขตเทศบาลทั้งหมด คือ ร้อยละ 32.44

เปรียบเทียบการใช้ที่ดิน ปี 2518 กับปี 2523 มีการเพิ่มขึ้นทุกประเภทการใช้ที่ดิน ประเภทที่อยู่อาศัยเพิ่มมากที่สุด คือ เพิ่มขึ้นร้อยละ 7.69 รองลงมา ได้แก่ พานิชยกรรม เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.58 สถาบันราชการเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.53 สถานศึกษาเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.42 สาธารณูปโภคและสาธารณูปการ สถานพักผ่อนหย่อนใจ อุตสาหกรรม และศาสนสถาน เพิ่มขึ้นเล็กน้อย ส่วนบริเวณที่เป็นที่ว่างโล่ง มีพื้นที่ลดลงร้อยละ 4.52

#### ง. การใช้ที่ดินปี 2528

ในช่วง 5 ปีที่ผ่านมา ได้มีการขยายตัวของการใช้ที่ดินทุกประเภท จะเป็นลักษณะการขยายตัวแบบเป็นแนวยาวไปตามถนนสายหลัก และถนนสายย่อยที่สำคัญ การใช้ที่ดิน

ตาราง 5.2 แสดงจำนวนและร้อยละของการใช้ที่ดินประเภทต่าง ๆ ของเทศบาลเมือง  
ขอนแก่น ปี พ.ศ. 2523

ประเภทการใช้ที่ดิน	จำนวนพื้นที่ (ไร่)	ร้อยละของพื้นที่	เพิ่ม
1. ที่อยู่อาศัย	3,818.75	13.28	7.69
2. พาณิชยกรรม	562.50	1.95	0.58
3. อุตสาหกรรม	450.00	1.57	0.12
4. สวนสาธารณะ	250.00	0.87	0.16
5. สถานศึกษา	531.25	1.85	0.42
6. มหาวิทยาลัย	6,062.50	21.09	-
7. สถาบันราชการ	1,075.00	3.74	0.53
8. ศาสนสถาน	312.50	1.09	0.09
9. สาธารณูปโภคและสาธารณูปการ	4,062.50	14.13	0.17
10. แหล่งน้ำ (บึง)	2,297.50	7.99	-5.24
11. ที่ว่างโล่ง (open space)	9,317.50	32.44	-4.52
รวมพื้นที่เขตเทศบาล	28,750.00	100.00	-

มีความหนาแน่นมากในตอนกลางของเขตเทศบาล แต่ค่อย ๆ เบาบางลงไปตามระยะทางที่ไกลขึ้น จากแผนที่แสดงการใช้ที่ดินปี 2528 จะสามารถแยกออกเป็นประเภทต่าง ๆ ได้ดังนี้

- ย่านพักอาศัย

มีการใช้ที่ดินเป็นพักอาศัยกระจายอยู่ทั่วไปในเขตเทศบาล ขยายตัวไปตามเส้นทางคมนาคมและบริเวณที่มีสาธารณูปโภค สาธารณูปการไปถึง จะแบ่งเป็นบริเวณใหญ่ ๆ ได้คือ

1) ที่พักอาศัยบริเวณใจกลางเมือง ซึ่งมีการเปลี่ยนแปลง โดยที่เจ้าของโยกย้ายออกไปอยู่ตามชานเมือง และใช้ที่พักอาศัยเดิมดัดแปลงเป็นหอพัก ห้องเช่า สำหรับนักศึกษาและคนทำงาน เจ้าของบ้านเดิมก็จะย้ายไปอยู่อาศัยตามบ้านจัดสรรที่เกิดขึ้นใหม่หลายแห่งตามชานเมือง

2) บริเวณชุมชนเดิม เป็นชุมชนดั้งเดิมของเมือง อยู่บริเวณตำบลเมืองเก่า มีบ้านพักอาศัยหนาแน่น แต่ส่วนใหญ่จะอยู่ในสภาพเสื่อมโทรม

3) หมู่บ้านจัดสรรใหม่ เป็นหมู่บ้านของผู้ที่มีรายได้ระดับปานกลาง หมู่บ้านจัดสรรเหล่านี้ จะเกิดขึ้นทางด้านทิศตะวันออกของเขตเทศบาลเป็นส่วนใหญ่ ได้แก่ บริเวณริมถนนประชาสโมสร และถนนศรีจันทร์ ซึ่งบริเวณนี้จะเป็นหมู่บ้านจัดสรรรุ่นแรก ๆ หมู่บ้านจัดสรรรุ่นหลังต่อมาจะเกิดบริเวณทิศเหนือ คือ บริเวณริมทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 12 ไปทางมหาวิทยาลัยขอนแก่น เนื่องจากบริการด้านสาธารณูปโภคเริ่มดีขึ้น ส่วนทางทิศใต้ในปัจจุบันเป็นที่อยู่ของชุมชนดั้งเดิม และมีโครงการเคหะชุมชนของการเคหะแห่งชาติให้เป็นที่พักอาศัยของผู้ที่มีรายได้น้อย

4) บริเวณบ้านพักอาศัยสำหรับผู้มีรายได้สูง มีเป็นจำนวนน้อยมาก บ้านพักอาศัยประเภทนี้ มีอยู่บริเวณริมถนนหลังศูนย์ราชการ และริมถนนกสิกรทุ่งสร้าง ด้านข้างศูนย์ราชการ

5) บริเวณชุมชนแออัด กระจายอยู่ตามที่ว่างข้างทางรถไฟ เป็นที่อยู่อาศัย

ของผู้ที่อพยพมาจากจังหวัดใกล้เคียง และจากอำเภออื่นของจังหวัดขอนแก่น เข้ามาหางานทำ เป็นพวกที่มีรายได้น้อยและทำให้เกิดปัญหามลภาวะคอบริเวณ<sup>๕</sup>

การใช้ที่ดินเพื่อการพักอาศัยมีแนวโน้มจะเพิ่มขึ้นเรื่อย ๆ จากนโยบายที่ จังหวัดขอนแก่นถูกกำหนดให้เป็นเมืองหลักเมืองหนึ่งของภาคตะวันออกเฉียงเหนือ จึงทำให้มีความจำเป็นที่จะต้องจัดหาแนวทางพัฒนาการใช้ที่ดินเพื่อการพักอาศัยอย่างเหมาะสม และสอดคล้องกับการใช้ที่ดินในประเภทอื่นด้วย

#### - ย่านพาณิชยกรรม

การใช้ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม มีศูนย์กลางความหนาแน่นอยู่ตอนกลางของชุมชนเมืองขอนแก่น เริ่มตั้งแต่สองฝั่งถนนศรีจันทร์ บริเวณแยกถนนเทพารักษ์มาติดกับถนนกลางเมืองถนนหน้าเมือง และถนนหลังเมือง และต่อไปเรื่อย ๆ จากถนนหลังเมือง จะเป็นย่านการค้าที่ไม่หนาแน่นมากนัก อีกบริเวณหนึ่งที่เป็นย่านการค้าหนาแน่น ได้แก่ บริเวณสองฝั่งของถนนหน้าเมือง ถนนกลางเมือง และถนนหลังเมือง ช่วงแยกจากถนนศรีจันทร์ถึงแยกถนนอำมาตย์

ย่านการค้าที่เกิดขึ้นใหม่ ได้แก่ สองฝั่งถนนประชาสโมสร ด้านที่อยู่ติดกับสถานีขนส่งผู้โดยสารจังหวัดขอนแก่น คือ บริเวณอาคารพาณิชย์ที่ติดกับสถานีขนส่ง และฝั่งตรงข้าม คือ ตลาด อ.จระ นอกจากนี้ ยังมีห้างสรรพสินค้าตั้งขึ้นใหม่หลายแห่ง เช่น ห้างเพ็ริ-ทาวท์ ห้างรีโอ และอื่น ๆ แสดงให้เห็นว่า แนวโน้มในการขยายตัวของย่านพาณิชยกรรม เริ่มเป็นไปในแนวตั้ง ปัจจุบันอาคารทั่วไปจะมีความสูงเฉลี่ย 3 ชั้น และมีอาคารบางแห่งสูงเกินกว่า 3 ชั้น เช่น ห้างสรรพสินค้า โรงแรมชั้นหนึ่งหลายแห่งมีความสูงประมาณ 6-7 ชั้น

#### - สถาบันราชการ

พื้นที่ที่เป็นสถาบันราชการของเขตเทศบาลเมืองขอนแก่น มิเป็นจำนวนมาก เนื่องจากจังหวัดขอนแก่นเป็นที่ตั้งของหน่วยราชการที่เป็นเขตของภูมิภาค ทำให้มีหน่วยงานของกระทรวงต่าง ๆ หลายหน่วยงาน การใช้ที่ดินประเภทนี้ ส่วนใหญ่ก็ยังคงอยู่ในบริเวณศูนย์ราชการทางตอนเหนือของเขตเทศบาล ในปี 2527 ได้มีการย้ายสถานที่ราชการ ที่ตั้งอยู่ตอน

กลางของเขตเทศบาลออกมาสองแห่ง คือ ที่ว่าการอำเภอเมืองขอนแก่น และสำนักงานเทศบาลเมืองขอนแก่น ซึ่งตั้งอยู่โนนริเวทยานพาณิชยกรรมที่ถนนกลางเมืองให้ไปอยู่ในศูนย์ราชการ ส่วนสำนักงานเทศบาลเมืองขอนแก่นย้ายไปอยู่ที่ถนนศรีสุราษฎร์ ทำให้การใช้ที่ดินโนนริเวทยานกลางเมือง แต่เดิมที่เป็นสถาบันราชการได้เปลี่ยนแปลงเป็นการใช้ที่ดินประเภทพาณิชยกรรมไป การใช้ที่ดินของสถาบันราชการโนนริเวทยานอื่นก็ยังไม่มีการเปลี่ยนแปลงจากเดิม

#### - สถาบันการศึกษา

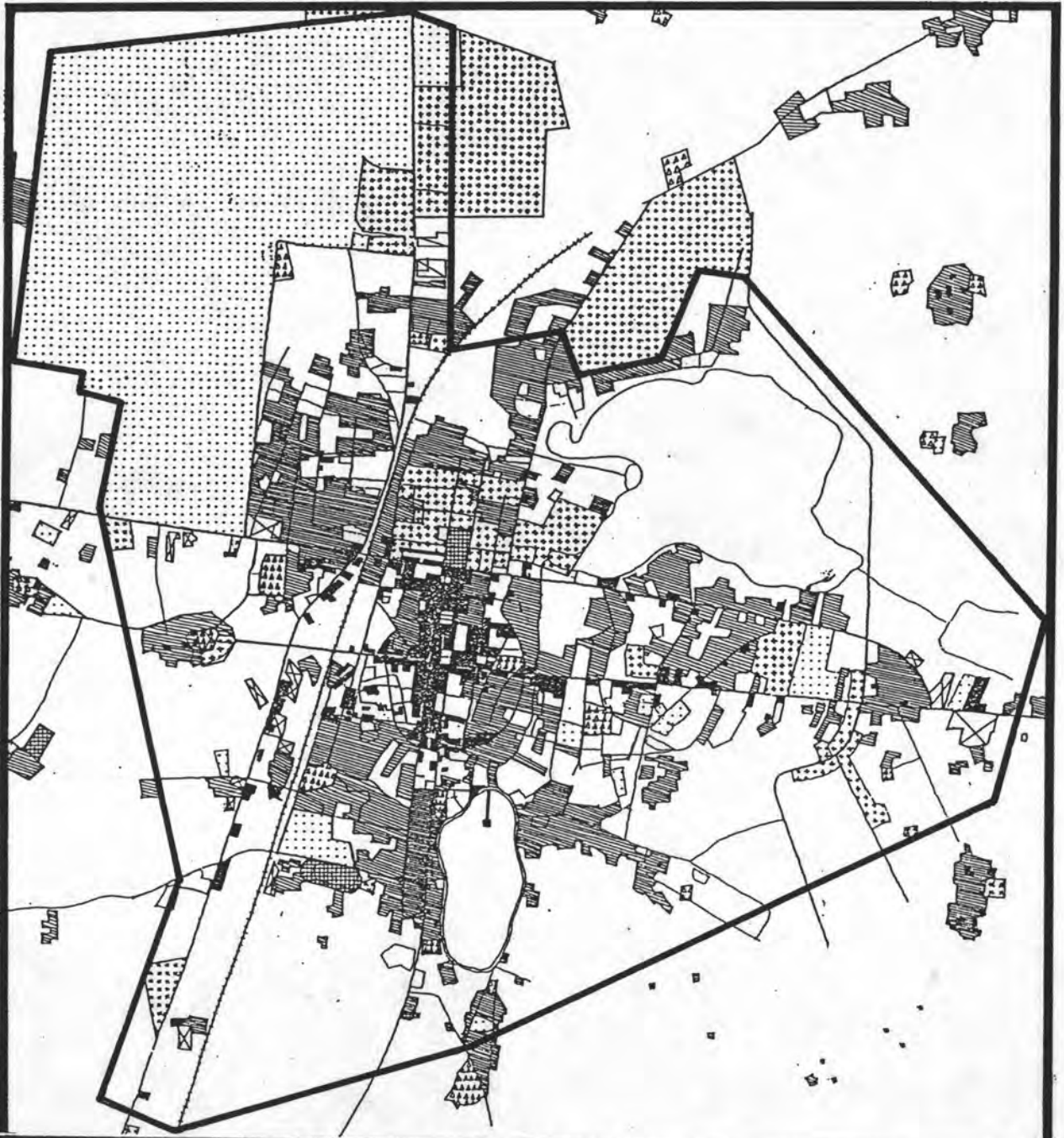
การใช้ที่ดินที่เป็นสถาบันการศึกษา ส่วนใหญ่จะเป็นพื้นที่ของมหาวิทยาลัยขอนแก่น การใช้ที่ดินประเภทนี้มีการเปลี่ยนแปลงน้อยมาก ถ้านับรวมพื้นที่ของมหาวิทยาลัยขอนแก่นด้วยแล้ว พื้นที่ของการใช้ที่ดินประเภทสถาบันการศึกษานี้ จะมีจำนวนมากที่สุดของการใช้ที่ดินทุกประเภทสถาบันการศึกษาแห่งอื่น ทั้งของรัฐและเอกชนจะตั้งกระจายอยู่ตามจุดต่างๆ ของเมือง โรงเรียนแต่ละแห่งมีพื้นที่กว้างขวางมาก เช่น โรงเรียนขอนแก่นวิทยายน โรงเรียนแก่นนครวิทยาลัย

#### - ย่านอุตสาหกรรม

อุตสาหกรรมส่วนใหญ่ในเขตเทศบาลเมืองขอนแก่นมีกระจุกตัวบริเวณริมถนนมิตรภาพ ได้แก่ โรงงานขอนแก่นแห-อวน โรงงานประกอบเครื่องจักรกล โรงงานเหล่านี้จะตั้งอยู่ริมสองฝั่งถนนมิตรภาพลงไปทางทิศใต้ เลยออกไปนอกเขตเทศบาลด้วย ส่วนใหญ่เป็นโรงงานที่ตั้งมาเป็นเวลาไม่นานมากนัก นอกจากจะมีโรงงานแล้ว ในโนนริเวทยานี้ก็ยังมีบริษัทตัวแทนจำหน่ายรถยนต์ เครื่องยนต์ต่างๆ หลายแห่ง โรงงานที่ตั้งใหม่ริมถนนมิตรภาพ ได้แก่ โรงงานบรรจุแก๊ส แอล.พี.จี. และคลังเก็บแก๊ส ของการปิโตรเลียมแห่งประเทศไทย ตั้งอยู่ที่หน้าสถานีรถไฟสำราญ ตำบลศิลา อำเภอเมือง









บริเวณริมสองฝั่งถนนศรีจันทร์ออกไปทางทิศตะวันออก มีโรงงานแปรรูปผลผลิตทางการเกษตร เช่น โรงงานมันสำปะหลัง โรงอัดปอ โรงสีข้าว เป็นต้น

การเพิ่มของการใช้ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมในเขตเทศบาลในแต่ละปีมีไม่มากนัก เมื่อเทียบกับการเพิ่มของบริเวณนอกเขตเทศบาล



**การใช้ที่ดินในเขตเทศบาลเมืองขอนแก่น**

แสดงการใช้ที่ดินปัจจุบันของเทศบาลเมืองขอนแก่น

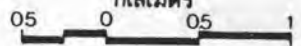
- |   |  |
|---|--|
|  พักอาศัย      |  พาณิชยกรรม               |
|  อุตสาหกรรม    |  คลังสินค้า               |
|  สถาบันราชการ  |  โรงเรียน, สถาบันการศึกษา |
|  ศาลากลาง, วัด |  สวนสาธารณะ               |

ที่มา : สำนักผังเมือง กระทรวงมหาดไทย.

มาตราส่วน

1 : 30,000

กิโลเมตร



แผนที่ 5.3



ตาราง 5.3 แสดงจำนวนและร้อยละของการใช้ที่ดินประเภทต่าง ๆ ของเทศบาลเมือง  
ปี พ.ศ. 2528

ประเภทการใช้ที่ดิน	จำนวนพื้นที่ (ไร่)	ร้อยละของพื้นที่	เพิ่ม
1. ที่อยู่อาศัย	4,361.16	15.17	1.89
2. พาณิชยกรรม	737.50	2.57	0.62
3. อุตสาหกรรม	687.42	2.39	0.82
4. สวนสาธารณะ	253.20	0.88	0.01
5. สถานศึกษา	532.81	1.85	-
6. มหาวิทยาลัย	6,062.50	21.09	-
7. สถาบันราชการ	1,503.44	5.23	1.49
8. ศาสนสถาน	386.00	1.34	0.25
9. สาธารณูปโภคและสาธารณูปการ	4,357.21	15.15	1.02
10. แหล่งน้ำ (บึง)	2,296.00	7.99	-
11. ที่ว่างโล่ง (open space)	7,572.76	26.34	-6.1
รวมพื้นที่เขตเทศบาล	28,750.00	100.00	-

- สถานที่พักผ่อนหย่อนใจ สวนสาธารณะ

สถานที่พักผ่อนหย่อนใจในเขตเทศบาลเมืองขอนแก่น ได้แก่ บริเวณบึงแก่นนคร ซึ่งกำลังอยู่ในระหว่างดำเนินการปรับปรุงใหม่ บริเวณสวนสุขภาพริมบึงทุ่งสร้างอยู่ในระหว่างดำเนินการก่อสร้าง และมีส่วนรักษาอนุรักษ์อยู่บริเวณหน้าศาลากลางจังหวัดขอนแก่น ใช้เป็นที่จัดงานประจำปีต่าง ๆ ของจังหวัด และเป็นที่พักผ่อนหย่อนใจประจำวัน

การเปรียบเทียบการใช้ที่ดินในปี 2523-2528

การเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินระหว่างปี 2523 ถึงปี 2528 ในเขตเทศบาลเมืองขอนแก่น มีลักษณะการเปลี่ยนแปลง ดังนี้

ย่านพักอาศัยได้ขยายออกไปทุกทิศทาง กระจายออกไปอย่างทั่วถึงกันตามแนวถนนสายหลักและสายย่อยในเขตเทศบาล มีอัตราการเพิ่มร้อยละ 1.89 สถาบันราชการมีการเปลี่ยนแปลงน้อย เนื่องจากได้มีการวางแผนล่วงหน้าไว้อย่างดีตั้งแต่แรกเริ่ม มีอัตราการเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นเพียงร้อยละ 1.49 ส่วนย่านพาณิชยกรรมและที่พักอาศัยหนาแน่นสูง มีการขยายตัวเพิ่มขึ้นกว่าเดิม โดยเฉพาะอย่างยิ่ง ตามแนวถนนสายหลัก คือ ถนนประชาสโมสร ถนนหน้าเมือง ถนนกลางเมือง และถนนศรีจันทร์ มีอัตราการเพิ่มร้อยละ 0.62 การใช้ที่ดินของสถาบันการศึกษามีปริมาณเกือบคงเดิม เนื่องจากไม่ได้มีการจัดตั้งสถาบันการศึกษาใหญ่ ๆ เพิ่มขึ้น จะมีเพียงแต่โรงเรียนอนุบาลขนาดเล็กเพียงไม่กี่แห่ง ศาสนสถานมีปริมาณการใช้ที่ดินเพิ่มเพียงร้อยละ 0.25 และมีแนวโน้มที่จะมีพื้นที่ลดลง เนื่องจากวัดได้บริจาคพื้นที่บางส่วนของวัดที่ยังไม่ได้นำมาใช้ประโยชน์ให้แก่หน่วยงานราชการที่ยังไม่มีที่ดินเป็นของตนเอง ย่านอุตสาหกรรมมีอัตราการเพิ่มของการใช้ที่ดิน ร้อยละ 0.82 และสถานที่พักผ่อนหย่อนใจ สวนสาธารณะมีอัตราการเพิ่มเพียงร้อยละ 0.01 คือมีการสร้างสวนสุขภาพขึ้นบริเวณริมด้านทิศตะวันตกของบึงทุ่งสร้าง

โดยทั่วไปแล้ว จะเห็นได้ว่า การใช้ที่ดินในเขตเทศบาลเมืองขอนแก่นจะแบ่งแยกประเภทการได้ชัดเจน มีการใช้ที่ดินอย่างค่อนข้างเป็นระเบียบ มีการวางแผนการใช้ที่ดินไว้ก่อนแล้ว เช่น ศูนย์ราชการซึ่งอยู่ทางตอนเหนือของเขตเทศบาล การใช้ที่ดินมีอัตราการขยายตัวสูงสุด คือ ประเภทที่อยู่อาศัย รองลงมาได้แก่ สถาบันราชการ สาธารณูปโภคและ

สาธารณูปการ อุตสาหกรรม พาณิชยกรรม ศาสนสถาน และสวนสาธารณะ ตามลำดับ การใช้ที่ดินประเภทที่มีการขยายตัวน้อยมาก คือ สถาบันการศึกษา สวนสาธารณะและศาสนสถาน การใช้ที่ดินประเภทสถาบันราชการนั้น มีโครงการที่หน่วยราชการบางแห่งจะย้ายไปตั้งที่ทำการแห่งใหม่เป็นของตนเอง ดังนั้น แนวโน้มในการใช้ที่ดินประเภทสถาบันราชการ จึงมีแนวโน้มจะเพิ่มมากขึ้น

## 2. การเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดิน

### ก. ขนาดและประเภทของการเปลี่ยนแปลง

ขนาดพื้นที่ของการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินในแต่ละประเภทในเขตเทศบาลเมืองขอนแก่น ในช่วงระหว่างปี 2518 ถึงปี 2528 แบ่งตามลำดับมากไปน้อย ได้ดังนี้

- ที่อยู่อาศัย มีอัตราการเพิ่มของการใช้ที่ดินจากพื้นที่อยู่อาศัยเดิมในปี 2518 เป็นอัตราสูงสุด คือมีพื้นที่เพิ่มขึ้น 2,754.36 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 171.419
- พาณิชยกรรม มีอัตราการเพิ่มของการใช้ที่ดินจากเดิมในปี 2518 เป็นลำดับรองลงมา คือมีพื้นที่เพิ่มขึ้น 344 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 87.421
- อุตสาหกรรม มีอัตราการเพิ่มของการใช้ที่ดินจากพื้นที่เดิมในปี 2518 เป็นลำดับที่สาม คือ มีพื้นที่เพิ่มขึ้น 269.3 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 64.407
- สถาบันราชการ มีอัตราการเพิ่มของการใช้ที่ดินจากเดิมเป็นลำดับที่สี่ มีพื้นที่เพิ่มขึ้นจากปี 2518 เป็นจำนวน 580.94 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 62.975
- ศาสนสถาน มีอัตราการเพิ่มของการใช้ที่ดินจากเดิมในปี 2518 เป็นลำดับที่ห้า คือมีพื้นที่เพิ่มขึ้น 99.14 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 34.56
- สถานศึกษา มีอัตราการเพิ่มของการใช้ที่ดินจากพื้นที่สถานศึกษาเดิมในปี 2518 เป็นลำดับที่หก โดยมีพื้นที่เพิ่มขึ้นจากเดิมจำนวน 122.81 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 29.954
- สวนสาธารณะและสถานที่พักผ่อนหย่อนใจในเขตเทศบาล มีอัตราการเพิ่ม

ของการใช้ที่ดินจากเดิมในปี 2518 เป็นลำดับที่เจ็ด มีพื้นที่เพิ่มขึ้น 48.2 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 23.512

- สาธารณูปโภคและสาธารณูปการ มีพื้นที่ในปี 2518 เป็นจำนวนมากเพียงพอ จึงมีอัตราการเพิ่มการใช้ที่ดินเพิ่มจากเดิมในอัตราค่อนข้างต่ำ คือเพิ่มในอัตราร้อยละ 8.584 รวมพื้นที่ที่เพิ่มจำนวน 344.46 ไร่
- พื้นที่ของมหาวิทยาลัยขอนแก่น ไม่มีการขยายพื้นที่เพิ่มขึ้น ในปัจจุบันยังมีพื้นที่สำหรับการขยายอีกมาก
- ที่ว่างโล่ง เป็นบริเวณที่เป็นพื้นที่เกษตรกรรม พื้นที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์ และที่ลุ่มมีปริมาณพื้นที่ลดลงจากในปี 2518 เป็นจำนวน 3,054.85 ไร่ คิดเป็นร้อยละ -28.744
- แหล่งน้ำ ได้แก่ บริเวณบึงแก่นนครและบึงทุ่งสร้าง มีพื้นที่ลดลง จากการนำพื้นที่ไปใช้ประโยชน์ในการสร้างสถานที่ราชการ และที่อยู่อาศัยเป็นบางส่วน ทำให้พื้นที่ลดลงจากปี 2518 เป็นจำนวน 1,508.36 ไร่ คิดเป็นร้อยละ -39.648

#### ข. ทิศทางของการเปลี่ยนแปลง

ทิศทางของการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินในเขตเทศบาลเมืองขอนแก่น มีทิศทางโดยสรุปได้ ดังนี้

- ที่อยู่อาศัย มีการเพิ่มของการใช้ที่ดินประเภทนี้มาก บริเวณที่มีการเพิ่มมาก ได้แก่ ทิศตะวันออกของเขตเทศบาลซึ่งเป็นบริเวณที่มีหมู่บ้านจัดสรร และบ้านพักอาศัยกระจายอยู่ทั่วไปตลอดสองข้างของถนนประชาสโมสร ถนนศรีจันทร์ ถนนชาตะผดุง มีแนวโน้มที่จะมีความหนาแน่นมากขึ้น แต่ไม่มีทิศทางที่จะขยายตัวต่อไปทางเหนืออีกมากนัก เนื่องจากมีสถานที่ราชการตั้งอยู่เป็นบริเวณกว้างจำนวนหลายแห่ง ทำให้การขยายตัวไม่ต่อเนื่อง และสาธารณูปโภคสาธารณูปการยังไม่เพียงพอ

ทางทิศใต้รอบบึงแก่นนคร มีบ้านพักอาศัยหนาแน่นอยู่แล้ว และยังสามารถขยายตัวลงไปทางใต้ได้อีก เนื่องจากมีโครงการเคหะชุมชนของการเคหะแห่งชาติ ประกอบด้วยอาคารพาณิชย์ บ้านเดี่ยวและบ้านแถว ตั้งอยู่ตอนใต้ลงมา ส่วนด้านทิศตะวันตกของเขตเทศบาล

ริมถนนสายขอนแก่น-ชุมแพ นั้น บ้านพักอาศัยจะมีความหนาแน่นเพิ่มมากขึ้น ยังมีที่ว่างอีกเพียงพอ หมู่บ้านศรีฐานในปัจจุบันยังมีแนวโน้มที่จะขยายตัวเพิ่มขึ้นได้อีกมาก

- พาณิชยกรรม มีทิศทางขยายตัวออกไปตามแนวถนนสายหลักทุกสาย ได้แก่ ถนนประชาสโมสร ถนนศรีจันทร์ ถนนหน้าเมือง และถนนกลางเมือง รวมทั้งสองฝั่งถนนสายรองที่มีที่ตั้งอยู่ใกล้ชุมชนหนาแน่น ได้แก่ บริเวณถนนเทพารักษ์ ถนนพิมพิสุต และถนนรอบเมือง โดยส่วนใหญ่หรือเกือบทั้งหมดเป็นอาคารพาณิชย์สูง 2-3 ชั้น

- อุตสาหกรรม กิจกรรมอุตสาหกรรมส่วนใหญ่ตั้งอยู่ตอนใต้ของเขตเทศบาลริมสองฝั่งถนนมิตรภาพ (สายบ้านไผ่-ขอนแก่น) และมีทิศทางการขยายตัวไปเรื่อย ๆ ทางทิศใต้ เนื่องจากมีการคมนาคมขนส่งสะดวกและราคาที่ดินค่อนข้างต่ำ ทางด้านทิศตะวันออกจะมีอุตสาหกรรมการเกษตรประเภทโรงสีข้าว โรงอัดมันเส้นตั้งอยู่ และมีแนวโน้มขยายต่อไปทางทิศตะวันออก เพราะวัตถุดิบส่วนใหญ่จะขนส่งมาทางเส้นทางสายนี้

- สวนสาธารณะและสถานที่พักผ่อนหย่อนใจ ในปัจจุบันมีน้อยมาก มีโครงการที่กำลังอยู่ในระหว่างดำเนินการก่อสร้างอยู่แห่งเดียว คือ บริเวณริมฝั่งทุ่งสร้างติดกับศูนย์ราชการ มีพื้นที่โครงการกว้างขวางมาก ประกอบด้วย สวนสุขภาพ สนามเด็กเล่น และบริเวณพักผ่อนแต่ยังขาดแคลนงบประมาณอยู่ ส่วนแห่งอื่นเป็นเพียงการปรับปรุงให้ดีขึ้นกว่าเดิม คือ บึงแก่นนคร สนามกีฬาจังหวัด และสนามม้า

- สถานศึกษา ไม่มีการขยายเพิ่มขึ้นมาตั้งแต่ปี 2523 เนื่องจากสถานศึกษาเดิมนั้น แต่ละแห่งยังมีความสามารถที่จะรองรับนักเรียนเพิ่มได้อีกจำนวนมาก

มหาวิทยาลัยขอนแก่น ไม่มีการขยายพื้นที่เพิ่มขึ้น ตั้งแต่เริ่มตั้งมาเมื่อปี 2518 และยังไม่มีการขยายพื้นที่เพิ่มอีก เพราะมีพื้นที่ภายในมหาวิทยาลัยเหลืออีกอย่างเพียงพอ

- สถาบันราชการ การใช้ที่ดินของสถาบันราชการมีเป็นจำนวนมาก การขยายตัวของการใช้ที่ดินประเภทนี้ เป็นการก่อสร้างอาคารของหน่วยราชการที่ยังไม่มีที่ทำการของตนเอง ส่วนใหญ่จะสร้างในที่ดินของราชพัสดุ กระจายอยู่ตอนเหนือของศูนย์ราชการเดิม และบริเวณถนนหน้าศูนย์ราชการซึ่งกำลังอยู่ในระหว่างการก่อสร้างอยู่หลายแห่ง

ตาราง 5.4 แสดงการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดิน ปี 2518 - ปี 2528 ในเขตเทศบาลเมืองขอนแก่น

ประเภทการใช้ที่ดิน	จำนวนพื้นที่ (ไร่) <sup>1</sup> ปี 2518	จำนวนพื้นที่ (ไร่) <sup>2</sup> ปี 2523	จำนวนพื้นที่ ที่เปลี่ยนแปลง (ปี 2518-2523)	จำนวนพื้นที่ (ไร่) <sup>3</sup> ปี 2528	จำนวนพื้นที่ ที่เปลี่ยนแปลง ปี 2523-2528	รวมพื้นที่ ที่เปลี่ยนแปลง ปี 2518-2528	จำนวนเปลี่ยนแปลง จากเดิมร้อยละขอ ปี 2518 - 2528
1. ที่อยู่อาศัย	1,606.80	3,818.75	2,211.95	4,361.16	542.41	2,754.36	171.419
2. พาณิชยกรรม	393.50	562.50	169.00	737.50	175.00	344.00	87.421
3. อุตสาหกรรม	418.12	450.00	31.88	687.42	237.42	269.30	64.407
4. สวนสาธารณะ	205.00	250.00	45.00	253.20	3.20	48.20	23.512
5. สถานศึกษา	410.00	531.25	121.25	532.81	1.56	122.81	29.954
6. มหาวิทยาลัย	6,062.50	6,062.50	-	6,062.50	-	-	-
7. สถาบันราชการ	922.50	1,075.00	152.50	1,503.44	428.44	580.94	62.975
8. ศาสนสถาน	286.86	312.50	25.64	386.00	73.50	99.14	34.560
9. สาธารณูปโภคและ สาธารณูปการ	4,012.75	4,062.50	49.75	4,357.21	294.71	344.46	8.584
10. แหล่งน้ำ (บึง)	3,804.36	2,297.50	-1,506.86	2,296.00	-1.50	-1,508.36	-39.648
11. ที่ว่าง	10,627.61	9,327.50	-1,300.11	7,572.76	-1,754.74	-3,054.85	-28.744
รวมพื้นที่	28,750.00	28,750.00	-	28,750.00	-	-	-

หมายเหตุ 1, 2 ที่มา : สำนักผังเมือง

3 ที่มา : ภาพถ่ายทางอากาศและการเดินสำรวจเพิ่มเติม

- ศาสนสถาน มีการขยายตัวเพิ่มขึ้นน้อยในระยะ 5 ปีที่ผ่านมา และไม่มีโครงการที่จะสร้างเพิ่มเติมในระยะต่อไป

- สาธารณูปโภคและสาธารณูปการ การประปาและไฟฟ้ามีทิศทางการขยายตัวเพิ่มขึ้นตามย่านพักอาศัยที่ขยายออกไปอย่างรวดเร็ว ทางด้านถนนประชาสโมสรและถนนศรีจันทร์ เช่นเดียวกับบริการสาธารณูปโภคอื่น ๆ พื้นที่ที่เพิ่มขึ้นจะเป็นพื้นที่ที่ใช้ในการตัดถนนเพื่ออำนวยความสะดวกในการเดินทางจากแหล่งพักอาศัยเข้ามาในเมือง

- แหล่งน้ำและบึง มีแหล่งน้ำใหญ่ในเขตเทศบาล 2 แห่ง คือ บึงทุ่งสร้างและบึงแก่นนคร ซึ่งมีพื้นที่เหลือน้อยลงทุกปี และมีแนวโน้มที่จะลดลงตลอดไป โดยจะมีการนำพื้นที่ของบึงทุ่งสร้างบางส่วนไปใช้ประโยชน์ในการขยายสถานที่ทำการของราชการในอนาคต

- ที่ว่างโล่ง มีทิศทางเปลี่ยนแปลงไปในทางลดน้อยลงเช่นกัน มีปริมาณลดลงในอัตราเดียวกับการเพิ่มขึ้นของการใช้ที่ดินประเภทอื่น เช่น ที่พักอาศัย อุตสาหกรรม และอื่น ๆ

#### ค. ปัจจัยต่อการเปลี่ยนแปลง

การเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินและทิศทางของการเปลี่ยนแปลง ขึ้นอยู่กับปัจจัยสำคัญที่ทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลง โดยสรุปได้ดังนี้

##### 1) การเพิ่มของประชากร

การเพิ่มของประชากรในเขตเทศบาลเมืองขอนแก่น จะเห็นได้จากอัตราการเปลี่ยนแปลงประชากรในปี 2527 เพิ่มขึ้นจากเมื่อ 10 ปีที่แล้ว ในอัตราเฉลี่ยร้อยละ 4.74 ต่อปี ซึ่งมีอัตราสูงกว่าระดับจังหวัดและระดับภาค ชี้ให้เห็นถึงการขยายตัวอย่างสูงของเทศบาลเมืองขอนแก่น โดยเฉพาะการอพยพเข้ามีแนวโน้มเพิ่มขึ้นโดยมีการย้ายมาจากจังหวัดอื่นที่ใกล้เคียง มากกว่าการย้ายมาจากต่างอำเภอของจังหวัดขอนแก่นเอง สาเหตุก็คือ การเข้ามาทำงานในเมือง ส่วนมากจะเข้ามาเช่าบ้านพักอาศัย เช่น ช่างราชการ ลูกจ้าง ที่เข้ามาทำงานในหน่วยราชการของจังหวัด และมีอีกจำนวนหนึ่งที่เข้ามาอยู่ในแหล่งชุมชนแออัด ทำให้เกิดปัญหาแหล่งเสื่อมโทรม ซึ่งทั้งสองประเภทนี้ทำให้เกิดความต้องการการใช้ที่ดินทุกประเภทเพิ่มขึ้น

## 2) การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ

การบริการสาธารณูปโภคและสาธารณูปการที่เพิ่มขึ้น และให้บริการอย่างทั่วถึง การคมนาคมที่สามารถเชื่อมโยงการใช้ที่ดินแต่ละประเภทให้สัมพันธ์กันได้ ตั้งแต่ชุมชนในตัวเมืองออกไปถึงชานเมือง เช่น ถนนศรีจันทร์ ถนนประชาสโมสร และถนนกลาง ทำให้การกระจายของชุมชนเป็นไปอย่างทั่วถึง การให้บริการไฟฟ้า ประปา ก็มีการกระจายเกือบเต็มพื้นที่ แม้ว่าจะมีบางบริเวณที่ยังไม่ได้รับการบริการ ได้แก่ ย่านพักอาศัยเบาบางที่อยู่ในพื้นที่เกษตรกรรม บริเวณทิศตะวันออกเฉียงใต้ของเทศบาล แต่ก็เป็นจำนวนน้อยมากเมื่อเทียบกับบริเวณที่ได้รับการบริการ

## 3) กิจกรรมและการขยายตัวทางเศรษฐกิจ

การขยายตัวทางเศรษฐกิจและกิจกรรมทางเศรษฐกิจ ทำให้เกิดการหมุนเวียนของการเงิน มีผลให้การลงทุนประกอบการพาณิชย์กรรมประเภทต่าง ๆ ได้แก่ การค้า การบริการ อุตสาหกรรม และสินค้าเกษตร เป็นปัจจัยของการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินประเภทพาณิชย์กรรมให้ขยายตัวมากขึ้น จะเห็นได้จากอัตราการขยายตัวของการใช้ที่ดินประเภทนี้ ที่มีอัตราสูงขึ้นเรื่อย ๆ โดยการใช้ขนาดพื้นที่ในการประกอบการค้าและบริการเพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็ว ในช่วง 10 ปีที่ผ่านมา จากในปี 2518 มีพื้นที่ 393.5 ไร่ เพิ่มเป็น 562.5 ไร่ในปี 2523 และเป็น 737.5 ไร่ในปี 2528 บริเวณที่มีการขยายตัวของแหล่งกิจกรรมทางเศรษฐกิจเหล่านี้คือ บริเวณสองข้างของถนนกลางเมือง ถนนศรีจันทร์ และถนนประชาสโมสร ส่วนใหญ่จะเป็นอาคารพาณิชย์และศูนย์การค้า

อีกสาเหตุหนึ่งที่ทำให้เศรษฐกิจมีความเจริญเติบโตสูง ได้แก่ การที่จังหวัดขอนแก่นมีฐานะเป็นศูนย์ราชการของภาคตะวันออกเฉียงเหนือ มีหน่วยงานราชการระดับภาคตั้งอยู่มาก มีการจัดประชุมสัมมนาในระดับภาคขึ้นที่จังหวัดขอนแก่นหลายครั้งในแต่ละปี จึงมีโรงแรมขนาดใหญ่ได้มาตรฐานหลายแห่งที่สามารถใช้เป็นที่จัดประชุมสัมมนา เหล่านี้ให้บริการ เช่น โรงแรมโฆชะ โรงแรมแก่นอินทร์ โรงแรมรสสุคนธ์ ขอนแก่นไฮเต็ล เป็นต้น รวมทั้งสถานบริการประเภทอื่น ได้แก่ โรงภาพยนตร์ ภัตตาคาร ไนท์คลับ และอื่น ๆ ซึ่งก่อให้เกิดการจ้างแรงงานขยายตัวตามมาด้วย



#### 4) ราคาที่ดิน

ปัจจัยที่จะทำให้เกิดการไ้ใช้ที่ดินประเภทใด ในบริเวณใดบริเวณหนึ่งนั้น ได้แก่ ราคาที่ดิน ราคาที่ดินที่ค่อนข้างสูงจะทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงการไ้ใช้ที่ดินจากที่อยู่อาศัยไปเป็นพาณิชยกรรม ได้แก่ บริเวณถนนกลางเมือง ถนนหลังเมือง ถนนศรีจันทร์ การเปลี่ยนแปลงของย่านอุตสาหกรรมจะมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นในบริเวณที่มีราคาที่ดินค่อนข้างต่ำ ซึ่งอยู่นอกเขตชุมชนออกไป เช่น บริเวณตอนใต้ของถนนมิตรภาพ (บ้านไผ่-ขอนแก่น) เป็นที่ตั้งของโรงงานและคลังสินค้าหลายแห่ง ได้แก่ โรงงานอุตสาหกรรมขอนแก่น-อวน บริษัทขอนแก่นอุตสาหกรรมอปไม่จำกัด บริษัทรุ่งเรืองคอนกรีตจำกัด บริษัทศรีเจริญมอเตอร์จำกัด เป็นต้น

#### 5) นโยบายของรัฐ

การที่รัฐมีนโยบายให้จังหวัดขอนแก่นเป็นศูนย์ราชการของภาคตะวันออกเฉียงเหนือ โดยได้จัดตั้งหน่วยงานราชการขึ้นในจังหวัดขอนแก่นเป็นจำนวนมากนั้น มีผลทำให้อัตราการขยายตัวของการใช้ที่ดินประเภทสถาบันราชการมีสูง โดยเฉพาะในช่วงระหว่างปี 2518-2528 นั้น การใช้ที่ดินประเภทนี้เพิ่มจาก 922.5 ไร่ เป็น 1,503.44 ไร่ นับว่าเป็นปัจจัยสำคัญที่มีอิทธิพลต่อการขยายตัวในอนาคตด้วย

#### 6) การลงทุนของเอกชน

การลงทุนของเอกชนที่มีผลต่อการเปลี่ยนแปลงการไ้ใช้ที่ดิน ได้แก่ การสร้างศูนย์การค้าขึ้นในบริเวณตลาดถนนกลางเมือง ซึ่งทำให้มีการย้ายสถานที่ราชการออกไป 2 แห่ง คือ ที่ว่าการอำเภอเมืองขอนแก่น ย้ายไปที่ทำการใหม่ที่ทำกรสร้างใหม่ทั้งสองแห่งนี้สร้างโดยเงินทุนของเอกชนที่ต้องการพื้นที่เดิมของสถานที่ราชการทั้งสองแห่งไปสร้างศูนย์การค้าและตลาดได้รุ่งแห่งใหม่ จึงทำให้บริเวณเดิมซึ่งเคยเป็นสถานที่ราชการนั้น เปลี่ยนเป็นย่านการค้าหนาแน่น ซึ่งเป็นที่ที่ประชาชนจากในเขตเทศบาลและจากหมู่บ้านรอบ ๆ เขต เดินทางไปใช้บริการเป็นจำนวนมากกว่าย่านการค้าแห่งอื่นของเมือง

การลงทุนอีกประเภทหนึ่ง ได้แก่ การดำเนินการสร้างบ้านจัดสรรหลายแห่งบริเวณชานเมือง เช่น หมู่บ้านทองสอดแสง บริเวณถนนศรีจันทร์ หมู่บ้านไทยสมุทรอยู่บริเวณถนนมิตรภาพ (ขอนแก่น-อุดรธานี) และยังมีหมู่บ้านที่อยู่ระหว่างดำเนินการก่อสร้างอีก 2-3 หมู่บ้าน บริเวณริมฝั่งทุ่งสร้าง

### 7) อุปสรรคและข้อจำกัดในการขยายตัวของชุมชน

(ก) การขยายตัวของชุมชนกระจายเป็นไปในแนวราบแบบกระจุกกระจายค่อนข้างเบาบาง ทำให้การบริการสาธารณูปโภคและสาธารณูปการต้องสิ้นเปลืองค่าใช้จ่ายมาก บางแห่งจะได้รับการบริการไม่เพียงพอ เป็นข้อจำกัดในการขยายตัวของชุมชนในบางบริเวณ

(ข) ด้านทิศตะวันตกของชุมชนมีแนวถนนมิตรภาพและทางรถไฟกั้นขวางอยู่ ทำให้อีกด้านหนึ่งของถนนและทางรถไฟนี้เป็นที่ลุ่ม มีน้ำท่วมถึง เป็นอุปสรรคในการขยายตัวของชุมชนเข้าไปในบริเวณนี้

(ค) ทางทิศตะวันออกของศูนย์ราชการในปัจจุบันเป็นมืองทุ่งสร้าง เป็นที่สาธารณประโยชน์ ซึ่งในอนาคตอาจจะใช้เป็นที่สำหรับให้ศูนย์ราชการขยายออกมาก็ได้ จึงเป็นบริเวณที่ชุมชนไม่สามารถจะขยายออกไปทางด้านนี้ได้ เพราะทางราชการได้กั้นเอาไว้สำหรับเป็นที่ใช้ประโยชน์ทางราชการแล้ว ในปัจจุบันมีเอกชนมุกรุกเข้าไปสร้างบ้านพักอาศัยอยู่เป็นบางส่วน

(ง) ด้านเหนือบริเวณมหาวิทยาลัยขอนแก่น ซึ่งมีพื้นที่ถึง 6,062.5 ไร่ เป็นข้อจำกัดการขยายตัวของชุมชนทางทิศเหนือ เนื่องจากบริเวณของมหาวิทยาลัยมีความยาวตลอดถนนมิตรภาพไปทางทิศเหนือ เป็นระยะทางประมาณ 4 กิโลเมตร ประกอบกับบริเวณฝั่งตรงข้ามของมหาวิทยาลัยขอนแก่นเป็นหน่วยราชการที่เกี่ยวกับการเกษตร ซึ่งใช้พื้นที่มากเช่นกัน การขยายตัวของชุมชนออกไปทางทิศเหนือนี้ จึงค่อนข้างเป็นไปได้ยากและขาดความต่อเนื่อง

### 3. ความสัมพันธ์ของการใช้ที่ดินกับอาคารและที่ดิน

#### ก. ความสัมพันธ์ของการใช้ที่ดินกับอาคาร

1) อัตราส่วนพื้นที่อาคารคลุมดิน ในเขตเทศบาล บริเวณที่มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารคลุมดินสูงที่สุด ได้แก่ บริเวณตอนกลางของถนนหน้าเมือง ถนนกลางเมือง ถนนศรีจันทร์ ถนนพิภพสุด ถนนประชาสโมสร และถนนอำมาตย์ ซึ่งเป็นย่านพาณิชยกรรมและที่อยู่อาศัยหนาแน่นสูง รองลงมา ได้แก่ สถานที่ราชการ สถาบันการศึกษา ที่อยู่อาศัยบริเวณเมืองเก่า ถนนหลังเมืองและริมฝั่งทุ่งสร้าง บริเวณที่มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารคลุมดินต่ำที่สุด คือ บริเวณรอบนอกของเขตพาณิชยกรรม ได้แก่ บริเวณริมถนนมิตรภาพตอนบน (ขอนแก่น - อุดรธานี)

เนื่องจากส่วนใหญ่เป็นพื้นที่เกษตรกรรม และทางด้านทิศตะวันออกบริเวณตอนปลายของถนน  
ประชาสโมสร

## 2) ลักษณะของสิ่งก่อสร้าง

จากการสำรวจลักษณะของสิ่งก่อสร้างในเขตเทศบาลเมืองขอนแก่น  
สภาพโดยทั่วไปจะแบ่งออกได้ ดังนี้

บริเวณที่ 1 สิ่งก่อสร้างในบริเวณนี้ ได้แก่ อาคารพาณิชย์ เป็นตึกแถว  
โครงสร้างคอนกรีตมีสภาพปานกลาง ความสูงไม่เกิน 3 ชั้น อายุไม่เกิน 20 ปี และอาคารที่  
อยู่ริมถนนสายรองลงมาเป็นอาคารพาณิชย์ที่มีอายุค่อนข้างมากกว่าอาคารพวกแรก และมี  
โครงสร้างเป็นไม้มากกว่า

บริเวณที่ 2 อาคารในบริเวณนี้ ส่วนใหญ่จะเป็นบ้านพักอาศัย โครงสร้าง  
ไม่อายุเกิน 20 ปี สภาพอาคารปานกลาง มีบางส่วนทรุดโทรม และได้เริ่มพัฒนาเป็นตึกแถวเพื่อ  
การค้าและที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น

บริเวณที่ 3 เป็นชุมชนค่อนข้างเก่า มีสถานที่ราชการและโรงเรียน  
หลายแห่ง อาคารเกือบทั้งหมดสูงไม่เกิน 3 ชั้น มีสภาพปานกลาง มีหมู่บ้านจัดสรรประมาณ  
6-7 แห่ง นอกนั้น เป็นอาคารบ้านพักอาศัย โครงสร้างไม้เป็นส่วนใหญ่

บริเวณที่ 4 เป็นบริเวณศูนย์ราชการ อาคารของส่วนราชการ ส่วนใหญ่  
เป็นอาคารคอนกรีตค่อนข้างใหม่ ตอนล่างบริเวณนี้เป็นอาคารพาณิชย์หนาแน่นอยู่รอบสถานีขนส่ง  
ผู้โดยสาร มีความสูง 3 ชั้น และมีสภาพค่อนข้างดี บริเวณถนนหลังศูนย์ราชการเป็นอาคารที่พัก  
อาศัย โครงสร้างไม้ มีสภาพปานกลางเป็นส่วนใหญ่

บริเวณที่ 5 บริเวณนี้ จะมีอาคารหนาแน่นในส่วนที่ใกล้ถนนประชาสโมสร  
ส่วนใหญ่เป็นอาคารพักอาศัย โครงสร้างไม้มีสภาพปานกลาง มีอาคารประเภทพาณิชย์กรรมและ  
บริการซ่อมรถ เป็นตึกแถวสูง 2 ชั้น ตามแนวถนนมิตรภาพติดกับถนนประชาสโมสร

บริเวณที่ 6 สิ่งก่อสร้างส่วนใหญ่ในเขตนี้ เป็นอาคารของสถาบันราชการ  
กระจายอยู่ทั่วไป มีสภาพค่อนข้างใหม่ เป็นอาคารคอนกรีตเป็นส่วนใหญ่

บริเวณที่ 7 เป็นอาคารพาณิชย์ โครงสร้างคอนกรีต ส่วนมากสูงไม่เกิน  
3 ชั้น สภาพค่อนข้างใหม่ และจะอยู่สองข้างแนวถนนสายมิตรภาพ

### 3) การขออนุญาตปลูกสร้างอาคาร

การขออนุญาตปลูกสร้างอาคารภายในเขตเทศบาลเมืองขอนแก่น จากสถิติของสำนักงานเทศบาลเมืองขอนแก่น พบว่า ในระหว่างปี 2519-2521 จำนวนผู้ขออนุญาตปลูกสร้างและพื้นที่เพิ่มขึ้น 3 เท่า ส่วนใหญ่เป็นอาคารพาณิชย์และที่อยู่อาศัย ซึ่งมีสัดส่วนใกล้เคียงกัน และรวมกันแล้วได้มากกว่าร้อยละ 90 ของพื้นที่ปลูกสร้างทั้งหมด ย่านอุตสาหกรรมในเขตเทศบาลมีการขออนุญาตปลูกสร้างน้อยมาก เนื่องจากโรงงานอุตสาหกรรมส่วนใหญ่มักจะตั้งอยู่นอกเขตเทศบาล เนื่องจากราคาที่ดินถูกกว่า แนวโน้มของการปลูกสร้างอาคารในเขตเทศบาลนั้น แนวโน้มของอาคารประเภทพาณิชย์กรรมมีอัตราสูงขึ้น ส่วนอาคารพักอาศัยเพิ่มขึ้นในอัตราลดลงเล็กน้อย

#### ข. ความสัมพันธ์ของการใช้ที่ดินกับที่ดิน

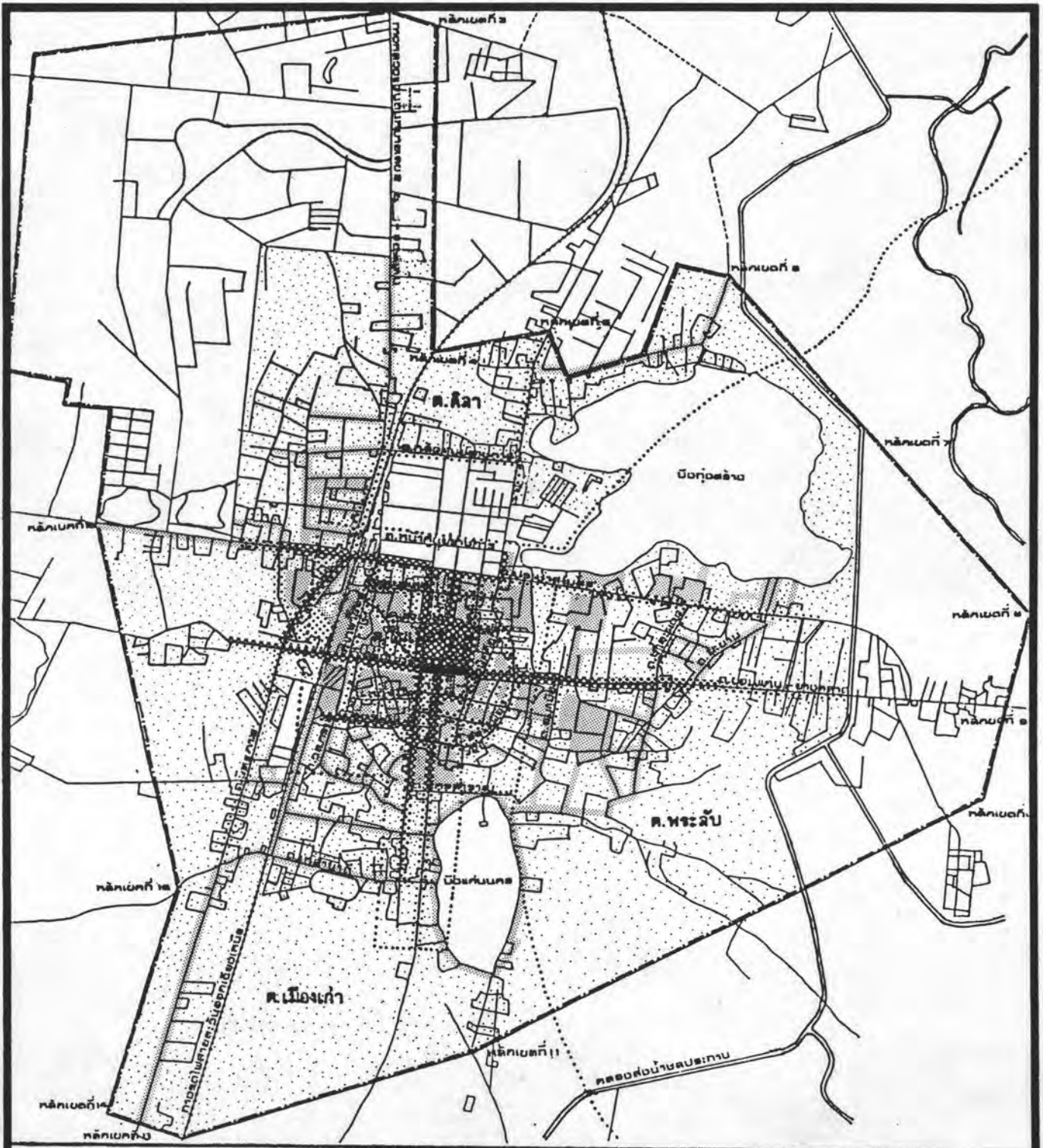
##### 1) ราคาที่ดิน

ปัจจัยสำคัญที่มีอิทธิพลต่อราคาที่ดิน คือ การเข้าถึง และกิจกรรมทางเศรษฐกิจบนพื้นที่ดินบริเวณนั้น จากการศึกษาถึงราคาที่ดินในเขตเทศบาลเมืองขอนแก่น จะได้ราคาที่ดินที่สูงที่สุดถึงต่ำสุด ตามลำดับนี้ (แผนที่ 5.4)

(1) บริเวณย่านพาณิชย์กรรมตามแนวถนนสายหลัก ได้แก่ บริเวณริมสองฝั่งถนนศรีจันทร์ บริเวณที่ติดกับถนนหน้าเมือง บริเวณตอนกลางเมือง ถนนอำมาตย์

(2) รองลงมา ได้แก่ ที่ดินบริเวณสองฝั่งถนนประชาสโมสร หน้าสถานีขนส่งผู้โดยสาร บริเวณริมถนนหน้าเมือง ถนนกลางเมือง ซึ่งอยู่ตอนใต้ถนนศรีจันทร์ลงมา ถนนร่วมจิตร

(3) บริเวณสองฝั่งถนนประชาสโมสรด้านทิศตะวันออก และสองฝั่งถนนมิตรภาพตอนใต้ (บ้านไผ่-ขอนแก่น) ถนนชาตะผดุง ถนนกลสิกรทุ่งสร้างตอนเหนือของศูนย์ราชการ ซึ่งปัจจุบันมีแนวโน้มที่จะมีราคาสูงขึ้น เนื่องจากมีการสร้างบ้านพักอาศัยของผู้มีรายได้สูงเพิ่มขึ้น และเริ่มมีการสร้างหมู่บ้านจัดสรรบ้าง บริเวณที่ราคาที่ดินเริ่มมีราคาสูงขึ้น เนื่องจากกิจกรรมทางเศรษฐกิจที่คึกคัก ได้แก่ บริเวณสองฝั่งถนนประชาสโมสรทางทิศตะวันออก ซึ่งมีย่านพาณิชย์กรรมต่อจากหน้าศูนย์ราชการอย่างเบาบางลงมาเรื่อย ๆ อีกบริเวณหนึ่ง คือ ถนนมิตรภาพตอนใต้ (บ้านไผ่-ขอนแก่น) และถนนมิตรภาพตอนเหนือ (ขอนแก่น-อุดรธานี)



**การใช้ที่ดินในเขตเทศบาลเมืองขอนแก่น**

แสดง : ราคาที่ดิน

	ต่ำกว่า 1,000		1,000 - 3,000
	3,000 - 5,000		5,000 - 7,000
	7,000 - 10,000		10,000 - 20,000

สูงกว่า 20,000

ที่มา : บัญชีกำหนดราคาที่ดินตามราคาตลาดเพื่อใช้เป็นทุนสำหรับเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ธ.ค. 27)

มาตราส่วน

1 : 30,000

ฟิลเมตร



แผนที่ 5.4

## 2) กรรมสิทธิ์ที่ดิน

กรรมสิทธิ์ที่ดินในเขตเทศบาล ส่วนมากเป็นกรรมสิทธิ์ของรัฐ เช่น ที่ราชพัสดุ ที่ของเทศบาล ที่สาธารณประโยชน์ ที่เหล่านี้เป็นที่ตั้งของสถานที่ราชการ มหาวิทยาลัย ขอนแก่น ที่ของบึงทุ่งสร้างซึ่งเป็นบึงขนาดใหญ่ และที่ของบึงแก่นนคร สถานที่สาธารณะแห่งอื่นๆ อีก เช่น สนามกีฬาจังหวัด สนามม้า สวนสาธารณะ รวมทั้งที่ในตลาดทั้ง 2 แห่งซึ่งเป็นที่ราชพัสดุ

ที่ดินเป็นของเอกชน จะเป็นที่ดินบริเวณย่านพักอาศัย ย่านพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม กรรมสิทธิ์ที่ดินทั้งของรัฐและเอกชน ไม่มีความแตกต่างกันในการพัฒนาการใช้ประโยชน์ที่ดินมากนัก เนื่องจากที่ดินที่เป็นของรัฐมีเป็นจำนวนมากที่ใช้ในการให้เช่าทำการพาณิชยกรรมย่านใจกลางเมือง ได้ผลประโยชน์ตอบแทนในอัตราสูงเช่นเดียวกับที่ดินของเอกชน ทำให้มีโอกาสในการพัฒนาอย่างเท่าเทียมกัน

## 3) ปัญหาการใช้ที่ดินและผลที่เกิดขึ้น

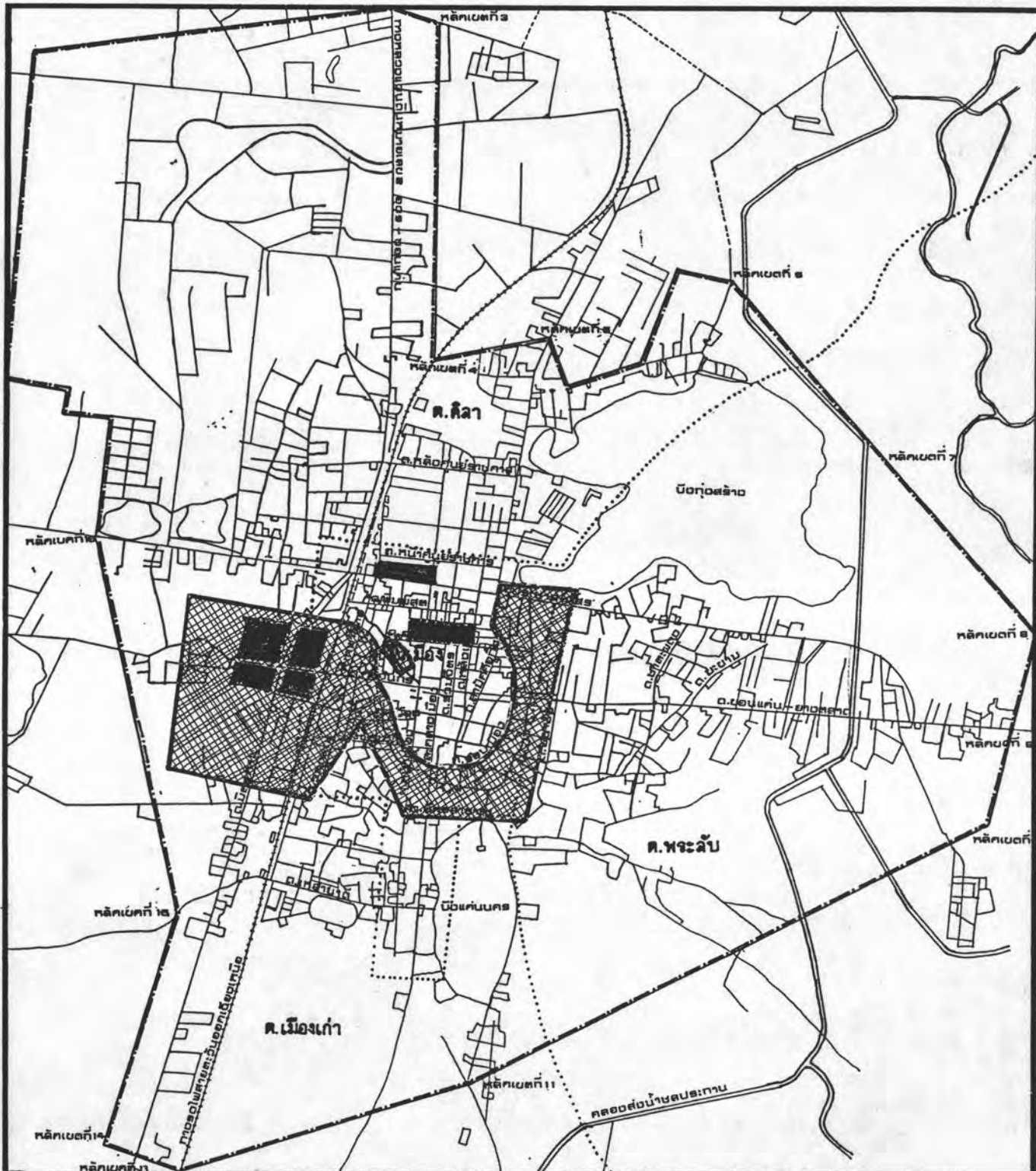
การใช้ที่ดินในลักษณะดังกล่าวข้างต้น สามารถสรุปปัญหาการใช้ที่ดินในเขตเทศบาลได้ ดังนี้

(1) การขยายตัวของการใช้ที่ดินเป็นอย่างไรกระจายไปในทางราบ มีความหนาแน่นต่ำ ใช้ที่ดินยังไม่คุ้มค่า ทำให้ต้องสิ้นเปลืองค่าใช้จ่ายในการเดินทาง และในการให้บริการสาธารณูปโภค สาธารณูปการ บางแห่งยังไม่ได้รับบริการอย่างทั่วถึง

(2) มีการจราจรติดขัดบริเวณด้านหน้าถนนประชาสโมสร อันเนื่องมาจากมีสถานีขนส่งผู้โดยสารไปตั้งอยู่บริเวณชุมชน เมื่อมีรถโดยสารเข้าและออกจากสถานีขนส่ง ทำให้การจราจรในบริเวณนั้น ติดขัดมาก

(3) พื้นที่บางแห่งยังมีน้ำท่วมถึงได้ คือ บริเวณถนน 5 พฤศจิกายน และบริเวณสองฝั่งคลองร่องเหมืองคอนตัน เมื่อมีฝนตกลงมามาก การระบายน้ำเป็นไปได้ช้า จึงทำให้มีน้ำท่วมขังได้

(4) บริเวณทิศตะวันตกของถนนมิตรภาพ (บ้านไผ่-ขอนแก่น) มีน้ำท่วมขังเมื่อมีฝนตกมาก ๆ เนื่องจากน้ำหลากมาจากทางทิศตะวันตกซึ่งเป็นที่สูงกว่า และมีถนนมิตรภาพและทางรถไฟเป็นเขื่อนกันอยู่



**การใช้ที่ดินในเขตเทศบาลเมืองขอนแก่น**

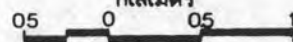
แสดง : บริเวณที่ถูกน้ำท่วม

- น้ำท่วมตามฤดูกาล
- ▨ น้ำท่วมเพราะน้ำไหลหลากจากที่อื่น

มาตราส่วน

1:30,000

กิโลเมตร



แผนที่ 5.5

ที่มา : การศึกษาความเป็นไปได้ของการพัฒนาเมืองหลัก

### ค. การขยายตัวของชุมชน

การขยายตัวของชุมชน ศึกษาได้จากสภาพการใช้ที่ดินในอดีตและปัจจุบัน ทิศทางการขยายออกไปของการใช้ที่ดิน จากการศึกษาจะพบว่า ชุมชนเมืองขอนแก่นมีรูปร่างของชุมชนเป็นรูปดาว (Star shape) เป็นการขยายตัวที่อยู่ในแนวราบ (Horizontal expansion) มีจุดศูนย์กลางความหนาแน่นอยู่บริเวณศูนย์การค้าใหม่ และตลาดสดถนนกลางเมือง ส่วนที่กระจายออกไปรอบ ๆ นั้น กิจกรรมยังไม่หนาแน่นนัก และยังมีที่ว่างเหลือให้ขยายตัวได้อีกมาก ลักษณะการขยายตัวของชุมชนสามารถพิจารณาได้ ดังนี้

ทิศเหนือ การขยายตัวเริ่มจากจุดตัดของถนนมิตรภาพกับตอนปลายของถนนประชาสโมสร ขึ้นไปทางโรงพยาบาลศรีนครินทร์ในมหาวิทยาลัยขอนแก่น ซึ่งเป็นตัวอุปสรรคทำให้การขยายตัวไม่มีความต่อเนื่อง จึงยังไม่มีแนวโน้มการขยายตัวต่อไปอีก

ทิศตะวันออกเฉียงเหนือ ชุมชนเริ่มขยายตัวออกไปตามแนวถนนกสิกรรมทุ่งสร้าง และมีการขยายต่อไปได้เรื่อย ๆ จนถึงเขตทหาร และมีแยกออกไปทางขวา คือ ตามแนวถนนราษฎร์คณิง ทางไปหมู่บ้านโนนชัย

ทิศตะวันออกเฉียงใต้ จะมีชุมชนหนาแน่นบริเวณถนนรอบเมือง และขยายออกไปทางถนนอนามัยตามแนวถนนสายย่อย มีทิศทางออกไปทางหมู่บ้านโนนทัน ด้านทิศตะวันตกของบึงแก่นนคร

ทิศใต้ ถนนกลางเมืองเป็นถนนสายหลัก ชุมชนจะหนาแน่นตั้งแต่ในเมือง มาจนถึงทิศตะวันตกของบึงแก่นนคร ทางทิศตะวันออกของถนนสายนี้ มีบึงแก่นนครเป็นตัวกั้นอยู่ ทำให้ชุมชนแผ่ขยายออกไปไม่ได้ แต่จะขยายออกไปตามแนวถนนกลางเมืองไปทางใต้จนสุดเขตเทศบาลซึ่งจะเบาบางมาก ด้านทิศตะวันตกของถนนกลางเมืองก็มีชุมชนเบาบางแผ่ออกไปตามแนวถนนเหล่าธานีและถนนสายย่อย จนสิ้นสุดถึงทางรถไฟและไม่ขยายต่อไปอีก

ทิศตะวันตก การขยายตัวของชุมชนมีน้อยมาก จะมีอยู่ตามแนวถนนสายขอนแก่น-ชุมแพ เริ่มจากแยกถนนมิตรภาพ เป็นอาคารพาณิชย์อย่างเบาบาง ลึกเข้าไปจากริมถนนสายนี้ เป็นหมู่บ้านเล็ก ๆ คือ บ้านศรีฐาน บ้านคำไฮ และบ้านหัวทุ่ง แนวโน้มที่จะขยายต่อไปมีน้อยกว่าในทิศทางอื่น



การขยายตัวของชุมชนเมืองขอนแก่น ถ้าพิจารณาจากการขยายตัวของการใช้ประโยชน์เพื่อการก่อสร้าง (Built-up Area) จากปี 2523-2528 แล้ว การใช้ที่ดินมีอัตราการขยายตัวเพิ่มขึ้นถึงร้อยละ

	พ.ศ. 2523	พ.ศ. 2528
พื้นที่ใช้ประโยชน์เพื่อการก่อสร้าง (ไร่)	12,812.5	14,270.83
พื้นที่ว่าง ทุ่งนา แม่น้ำ ที่ลุ่ม	15,937.5	14,479.17
การเปลี่ยนแปลงพื้นที่ใช้ประโยชน์		1,458.33
อัตราการเปลี่ยนแปลง (%)		5.07

ง. ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการขยายตัวของชุมชน

แนวโน้มการขยายตัวของชุมชนเมืองขอนแก่น ขึ้นอยู่กับปัจจัยสำคัญต่าง ๆ ที่มีอิทธิพลต่อการขยายตัวของการใช้ที่ดินในแต่ละประเภท จากการศึกษาสภาพการใช้ที่ดินที่นำมาตั้งแต่อดีตจนถึงปัจจุบัน สามารถสรุปถึงปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการขยายตัวของชุมชนได้ ดังนี้

1) สภาพภูมิประเทศ ชุมชนเมืองขอนแก่นตั้งอยู่ตอนกลางของภาคตะวันออกเฉียงเหนือ เป็นบริเวณจุดรวมของภาคในทุก ๆ ด้าน ในระดับภาคให้บริการแก่พื้นที่จังหวัดโดยรอบ พื้นที่ทั่วไปมีสภาพเป็นลูกคลื่น สูง ๆ ต่ำ ๆ บริเวณที่สูงและที่ลาดเนินจะเป็นแหล่งชุมชนได้แก่ บริเวณมหาวิทยาลัยขอนแก่น ชุมชนตำบลเมืองเก่า ย่านพาณิชยกรรมตอนกลางเมือง บริเวณที่พักอาศัยปัจจุบัน และศูนย์ราชการตอนเหนือ

2) การคมนาคมขนส่ง การคมนาคมขนส่งที่เริ่มทำให้ขอนแก่นมีความสำคัญปรากฏเด่นชัดขึ้นมาตั้งแต่ในอดีต ได้แก่ การสร้างทางรถไฟจากกรุงเทพฯ ไปขอนแก่น ในสมัยรัชกาลที่ 5 ขอนแก่นจึงเป็นเมืองเปิดออกสู่ภาคตะวันออกเฉียงเหนือตอนบนที่สำคัญ ต่อมาเมื่อมีการสร้างถนนมิตรภาพ ทำให้ขอนแก่นเชื่อมโยงกับจังหวัดอื่นได้สะดวกมากขึ้น และเป็นศูนย์กลางของการคมนาคมขนส่งที่สำคัญของภาคตะวันออกเฉียงเหนือตอนบน

ภายในชุมชนเมืองขอนแก่น ระบบคมนาคมขนส่งสามารถจะเชื่อมโยงการ

ใช้ที่ดินแต่ละประเภทให้สัมพันธ์กันได้ดี และมีความหนาแน่นของยานพาหนะมากขึ้นทุกขณะ เพราะความเจริญเติบโตของเทศบาล ทำให้ต้องมีการขนส่งสินค้า มีการเดินทางติดต่อระหว่างชุมชนมากขึ้น ทำให้มีโอกาสในการขยายตัวของการใช้ที่ดินมากขึ้น

3) การบริการสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ เป็นตัวออกซึ่งถึงมาตรฐานความเป็นอยู่ของประชากรในชุมชนนั้น ๆ ได้ดีพอสมควร ในชุมชนเมืองขอนแก่นมีการให้บริการที่อยู่ในระดับดี และยังสามารถให้บริการถึงชุมชนใกล้เคียงด้วย มีบางประเภทเท่านั้น ที่มีปัญหาในการบริการ ได้แก่ ประปา ซึ่งยังไม่สามารถเข้าไปบริการถึงชุมชนบางแห่งได้ และการเก็บขยะที่ยังขาดแคลนอุปกรณ์การให้บริการ ได้แก่ รถเก็บขยะ ดังขยะ เป็นต้น

4) กิจกรรมทางเศรษฐกิจ กิจกรรมทางเศรษฐกิจของเมืองขอนแก่นด้านการค้าบริการ อุตสาหกรรม และการเงินในปัจจุบันมีแนวโน้มเพิ่มมากขึ้น จากการพิจารณาขนาดพื้นที่ประกอบการค้าและบริการ ในปี 2523 มีพื้นที่ประกอบการค้าและบริการ 562.5 ไร่ เพิ่มขึ้นเป็น 737.5 ไร่ ในปี 2528 มีอัตราการเพิ่มร้อยละ 87.42 มีการเปลี่ยนแปลงเพิ่มมากขึ้นเป็นลำดับที่ 2 รองจากที่อยู่อาศัย จะเห็นว่า การค้าในเมืองขอนแก่นมีส่วนสำคัญที่ทำให้เกิดความเจริญเติบโตของชุมชนเป็นอย่างมาก

ด้านการค้า เนื่องจากความได้เปรียบในด้านที่ตั้ง ทำให้เมืองขอนแก่นเป็นจุดรวมของสินค้าอุปโภคบริโภคที่มาจากภาคกลาง และเป็นตัวกระจายส่งออกไปยังจังหวัดใกล้เคียงโดยรอบ เป็นแหล่งที่รวบรวมผลผลิตทางการเกษตร เช่น มันสำปะหลัง และปอ จากแหล่งผลิตโดยรอบนั้น ส่งไปยังตลาดกลางที่รับซื้อต่อไป

ด้านการบริการ จังหวัดขอนแก่นถูกกำหนดให้เป็นศูนย์ราชการของภาคตะวันออกเฉียงเหนือ มีการจัดประชุมสัมมนาของหน่วยราชการ และนักธุรกิจในระดับภูมิภาคอยู่เสมอ จึงก่อให้เกิดธุรกิจด้านการบริการระดับมาตรฐาน มีโรงแรมชั้นนำหลายแห่ง เช่น โรงแรมแก่นอินทร์ ขอนแก่นไฮเต็ล รสสุคนธ์ มีร้านอาหาร ภัตตาคาร ไนท์คลับ และสถานบริการอื่น ๆ ให้บริการแก่นักธุรกิจ ช้าราชการอย่างเพียงพอ

การธนาคาร เป็นศูนย์กลางของสถาบันการเงินในภาคตะวันออกเฉียงเหนือตอนบน เป็นที่ตั้งของบรรษัทเงินทุนอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย และธนาคารแห่งประเทศไทย สาขาภาคตะวันออกเฉียงเหนือ รวมทั้งมีธนาคารพาณิชย์ถึง 14 ธนาคาร รวม 17 สาขาใน

เขตเทศบาลเมืองขอนแก่น โดยมีกา<sup>ร</sup>ให้สิน<sup>เชื่อ</sup>ในด้านกา<sup>ร</sup>ค้า การบริการสูงสุด ซึ่งสอดคล้องกับอัตราการเพิ่มของขนาดพื้นที่ด้านกา<sup>ร</sup>ค้า การบริการ

5) ราคาที่ดิน ราคาที่ดินจะเริ่มพัฒนาจากราคาค่าซึ่งใช้เป็นย่านพักอาศัยไปสู่ราคาที่สูงขึ้นซึ่งใช้เป็นย่านพาณิชย์กรรม โดยขึ้นอยู่กับความได้เปรียบในด้านที่ตั้งและการเข้าถึงเป็นเช่นนี้ตลอดเวลา ทำให้เกิดการขยายตัวของกา<sup>ร</sup>ใช้พื้นที่และชุมชนอย่างต่อเนื่อง บริเวณที่มีราคาที่ดินสูงสุดจะอยู่บริเวณสองฝั่งถนนศรีจันทร์ ช่วงตัดกับถนนหน้าเมืองและถนนกลางเมือง คือ ราคาคารางวาละ 25,000 บาท ตามราคาประเมินในการเรียกเก็บภาษีของเทศบาล บริเวณใกล้เคียงราคาก็จะลดลงไปตามลำดับ ตามระยะทางที่อยู่ห่างจากถนนใหญ่ จนถึงราคาต่ำสุดคือ คารางวาละ 200 บาท ได้แก่ บริเวณย่านพักอาศัยเบาบางที่อยู่ไกลจากถนนใหญ่ และการเข้าถึงเป็นไปอย่างไม่สะดวก

6) ลักษณะประชากร การเพิ่มขึ้นของประชากร ทำให้ความหนาแน่นของประชากรต่อพื้นที่สูงขึ้น ความหนาแน่นของประชากรในพื้นที่ต่าง ๆ ทำให้เกิดการขยายตัวของที่อยู่อาศัยและมีความต้องการกา<sup>ร</sup>ใช้พื้นที่มากขึ้น ชุมชนก็ขยายตัวมากขึ้น ความหนาแน่นของประชากรที่สูงมักจะกระจุกตัวอยู่ตามย่านพาณิชย์กรรมตอนกลางเมือง โดยเฉพาะบริเวณระหว่างโรงแรมรสสุคนธ์กับวัดศรีจันทร์ มีความหนาแน่นสูงถึง 21,410 และ 19,630 คนต่อตารางกิโลเมตร หรือ 34.256 และ 31.408 คนต่อไร่ ความหนาแน่นจะลดลงตามระยะห่างจากศูนย์กลางตามลำดับ โดยมีบริเวณที่หนาแน่นรองลงมาอยู่ตามแนวถนนและบริเวณชุมชนที่อยู่อาศัย ได้แก่ บริเวณชุมชนเมืองเก่า และชุมชนวัดมรรคสำราญ

7) นโยบายของรัฐ จากการที่ขอนแก่นเป็นศูนย์ราชการของภาค และเป็นศูนย์กลางด้านการบริการ และการคมนาคมขนส่ง ทำให้เกิดการขยายตัวของกา<sup>ร</sup>ใช้ที่ดิน ทั้งสถาบันราชการ สถานบริการ มีผลทำให้เกิดการขยายตัวของชุมชนเมืองทั่วไป

ในฐานะที่เมืองขอนแก่นเป็นเมืองหลักหนึ่งในห้าเมืองของประเทศเทศบาลเมืองขอนแก่นจึงต้องพัฒนาพื้นที่ให้สอดคล้องกับนโยบายของรัฐ ได้แก่ พัฒนาการให้บริการนอกเขตเทศบาลและจังหวัดอื่นในภาคตะวันออกเฉียงเหนือตอนบน อันจะทำให้เกิดการติดต่อการคมนาคมระหว่างชุมชนเมืองขอนแก่นกับชุมชนรอบนอก ซึ่งเป็นปัจจัยหนึ่งทำให้ชุมชนขยายตัวออกไปรอบ ๆ

8) ข้อจำกัดต่อการขยายตัวของชุมชน อุปสรรคในการขยายตัวของชุมชน แบ่งออกตามประเภทได้ ดังนี้

ถนนและทางรถไฟทางทิศตะวันตก คือ ถนนมิตรภาพ (บ้านไผ่-ขอนแก่น) และทางรถไฟสายตะวันออกเฉียงเหนือ (นครราชสีมา-ขอนแก่น-อุดรธานี) กั้นอยู่ ทำให้ชุมชนขยายออกไปทางด้านนี้ไม่ได้ ถนนและทางรถไฟสายนี้ ยังทำให้บริการฝั่งตะวันตกของถนนและทางรถไฟกลายเป็นที่ลุ่ม มีน้ำท่วมถึง เป็นอุปสรรคต่อการตั้งถิ่นฐานของชุมชน

บึงทุ่งสร้างทางทิศตะวันออกเฉียงเหนือของเทศบาล เป็นตัวกั้นขวางการขยายตัวของชุมชนไม่ให้เกิดขึ้นอย่างต่อเนื่อง และทางทิศใต้มีบึงแก่นนครอยู่ฝั่งตะวันออกของถนนกลางเมือง ก็เป็นบริเวณที่ทำให้ชุมชนด้านนี้ จะขยายตัวลึกเข้าไปจากถนนไม่ได้ จึงมีการขยายตัวไปตามแนวยาวของถนนกลางเมือง จนสุดเขตเทศบาลทางทิศใต้

พื้นที่บริเวณมหาวิทยาลัยขอนแก่นทางทิศตะวันตก และพื้นที่ส่วนราชการที่อยู่ทางทิศตะวันออกของถนนมิตรภาพ (ขอนแก่น-อุดรธานี) มีพื้นที่เป็นบริเวณกว้างขวางทั้งสองฝั่งถนน จึงเป็นอุปสรรคต่อการขยายตัวของชุมชนทางทิศเหนือ แต่บริเวณนี้ยังมีความหนาแน่นค่อนข้างต่ำอยู่ ยังมีความสามารถที่จะรองรับการขยายตัวในอนาคตได้อีกมาก

สรุป ทิศทางการขยายตัวของชุมชนเมืองขอนแก่น จะมีแนวโน้มไปทางทิศตะวันออกเฉียงตามแนวถนนประชาสโมสรและถนนศรีจันทร์เป็นอันดับแรก รองลงมาได้แก่ ทางทิศใต้ตามแนวถนนหน้าเมืองและถนนกลางเมือง ส่วนในทิศทางอื่นนั้น มีการขยายตัวค่อนข้างช้า โดยเฉพาะบริเวณที่ลึกเข้าไปจากถนนสายหลัก ปัจจุบันยังมีเพียงแต่อาคารพาณิชย์เกิดขึ้นริมสองฝั่งถนนเท่านั้น

การใช้ที่ดินที่เป็นอยู่ในปัจจุบันของชุมชนเมืองขอนแก่นนี้ ค่อนข้างจะแบ่งให้เห็นเป็นแต่ละประเภทได้ชัดเจน การที่จะหาแนวทางการวางแผนการใช้ที่ดินที่เหมาะสมในอนาคต จึงค่อนข้างจะมีแนวทางให้เห็นได้ชัด และสะดวกต่อการวางแผนสาธารณสุขโลก สาธารณูปการยิ่งขึ้น

### สภาพปัญหาของชุมชนในเขตเทศบาลเมืองขอนแก่น

การพิจารณาถึงสภาพปัญหา และความสำคัญของแต่ละปัญหาในชุมชนเมืองขอนแก่น มีประโยชน์ในการใช้เป็นแนวทางการพัฒนา จากสภาพปัจจุบันของชุมชนในเขตเทศบาลเมืองขอนแก่นที่ได้ศึกษามาดังข้างต้น สามารถแบ่งประเภทของปัญหาในชุมชนได้เป็น 3 ประเภทใหญ่ ๆ คือ ปัญหาด้านกายภาพ ด้านเศรษฐกิจ ด้านสังคมและประชากร เนื่องจากปัญหาแต่ละปัญหามีความสัมพันธ์กันมากหรือน้อย ตามแต่เหตุผลของแต่ละปัญหานั้น โดยจะแบ่งเป็นรายละเอียด ดังนี้ (ตาราง 5.5)

ตาราง 5.5 สภาพปัญหาของชุมชนในเขตเทศบาลเมืองขอนแก่น

ปัญหา	สาเหตุ	บริเวณที่เกิดปัญหา	ผล
<u>ด้านกายภาพ</u>			
1. การแผ่ขยายตัวของการใช้ที่ดิน	- การขยายตัวของที่อยู่อาศัยตามชานเมืองเป็นไปอย่างกระจัดกระจายทั่วไป	- ย่านพักอาศัยชานเมืองบริเวณถนนประชาสโมสร ถนนศรีจันทร์ และถนนมลิวัลย์	- การบริการสาธารณูปโภคไม่เพียงพอและเสียค่าใช้จ่ายสูง
2. การใช้ที่ดินบางแห่งยังสับสน	- สถานีขนส่งผู้โดยสารตั้งอยู่ในที่ชุมชนหนาแน่นและมีปริมาณการจราจรมาก	- สถานีขนส่งผู้โดยสารบนถนนประชาสโมสร	- การจราจรติดขัดตลอดเวลาที่มีรถโดยสารเข้าและออกจากสถานี
3. สถานที่ตั้งของตลาด	- ตลาดสดตั้งอยู่ติดกัน 2-3 แห่ง บริเวณศูนย์การค้ากลางเมือง ไม่มีการกระจายการบริการออกไปตามชุมชนรอบนอก	- ตลาดสดและศูนย์การค้าย่านถนนกลางเมืองติดกับถนนศรีจันทร์	- การจราจรติดขัดในเวลาที่ผู้คนมาจ่ายตลาดตอนเช้าและเย็น - การกำจัดขยะทำได้ไม่ทั่วถึง มีขยะตกค้างมาก - การระบายอากาศไม่เพียงพอ สภาพทั่วไปมีคและชื้นแฉะ
4. การรुकล้าที่สาธารณะ	- ประชาชนที่อพยพเข้ามาไม่มีที่พักอาศัย บุกรุกไปสร้างที่พักอาศัยในที่สาธารณะ	- รอบบึงทุ่งสร้าง - ซ้ำทางรถไฟและถนนมิตรภาพ	- เกิดแหล่งเสื่อมโทรมชุมชนแออัด

ปัญหา	สาเหตุ	บริเวณที่เกิดปัญหา	ผล
5. ปลุกสร้างอาคารผิดเทศบัญญัติ	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ประชาชนยังไม่ทราบและเข้าใจระเบียบการปลูกสร้างอาคารและเทศบัญญัติ</li> <li>- มีการต่อเติมอาคารโดยไม่ขออนุญาตหรือต่อเติมก่อนได้รับอนุญาต</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ส่วนมากเป็นอาคารพาณิชย์ตามย่านพาณิชย์กรรม</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- อาจเกิดอันตรายได้ในภายหลัง</li> </ul>
6. การระบายน้ำ	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ท่อระบายน้ำมีขนาดเล็กเกินไป</li> <li>- ท่อระบายน้ำชำรุดหรืออุดตัน</li> <li>- น้ำจากพื้นที่รอบ ๆ ไหลผ่านเข้าตัวเมือง</li> <li>- คลองร่องเหมืองซึ่งเป็นคลองระบายน้ำหลัก มีลักษณะเป็นร่องดินและตันเขิน</li> <li>- ขาดการวางแผนการระบายน้ำที่เป็นระบบ</li> <li>- ขาดการประชาสัมพันธ์และขอความร่วมมือในเรื่องระบบการระบายน้ำกับประชาชน</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ริมนถนนระหว่างถนนหน้าเมืองกับถนนเทพารักษ์</li> <li>- ถนน 5 พฤศจิกายนระหว่างถนนหน้าเมืองกับถนนเทพารักษ์ และบริเวณใกล้เคียง</li> <li>- สองข้างของถนนอำมาตย์จากถนนกลางเมืองถึงคลองร่องเหมือง</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- เกิดน้ำท่วมย่านที่อยู่อาศัยและพาณิชย์กรรมหนาแน่น</li> <li>- เกิดน้ำท่วมย่านที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลางและย่านอุตสาหกรรม</li> <li>- เกิดน้ำท่วมค่อนข้างรุนแรงในบริเวณสองในบริเวณสองข้างของถนนอำมาตย์</li> </ul>
7. ถนน ทางเท้าไม่เพียงพอและชำรุด	<ul style="list-style-type: none"> <li>- อายุการใช้งานของถนนส่วนใหญ่เกินกว่าสภาพการใช้งานทำให้ถนนเสื่อม</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ถนนสายสามัญและสายย่อยในเขตเทศบาล ได้แก่</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- เสียค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาเป็นจำนวนมาก</li> </ul>

ปัญหา	สาเหตุ	บริเวณที่เกิดปัญหา	ผล
	<p>คุณภาพ</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- เนื่องจากมีงบประมาณในการก่อสร้างน้อยคุณภาพของถนนจึงไม่ดีเท่าที่ควร</li> <li>- ขาดการบำรุงรักษาอย่างต่อเนื่อง</li> <li>- มีรถบรรทุกน้ำหนักเกินกว่าที่อนุญาต ผ่านผิดกฎหมาย เข้ามาใช้ถนนในตัวเมือง</li> <li>- การระบายน้ำที่ไม่ดีพอ ทำให้เกิดน้ำท่วมขังถนน จึงชำรุดได้ง่ายและรวดเร็วขึ้น</li> <li>- การประปาวางท่อประปาหลักข้างเคียงของถนน ประชาชนที่อยู่บ้านเรือนอีกฝั่งหนึ่งของถนน จะใช้น้ำต้องต่อท่อ โดยเจาะผ่านถนนลงไปทำให้เกิดรอยชำรุด</li> <li>- ถนนบางสายยังไม่มีทางเท้า</li> </ul>	<p>ถนนอำมาตย์ ถนนพิมพสุต ถนน เหล่านาคี ถนน รอบเมือง ถนน ประชาสำราญ</p> <p>มีหลายแห่งเฉพาะที่เป็นจุดใหญ่ ๆ ได้แก่ บริเวณศูนย์ราชการทั้งหมด</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ได้ถนนที่คุณภาพต่ำ</li> <li>- ถนนเกิดชำรุดเร็วกว่าปกติ</li> <li>- ถนนเกิดชำรุดเร็วกว่าปกติ</li> <li>- รอยที่เจาะผ่านถนน ทำให้ถนนชำรุด และแตกมากขึ้น</li> <li>- ถนนไม่เป็นระเบียบ เรียบร้อย มีร้านค้าประเภทหาบเร่แผงลอยมาตั้งเป็นจุด ๆ ตามสี่แยก</li> </ul>



ปัญหา	สาเหตุ	บริเวณที่เกิดปัญหา	ผล
8. ไฟฟ้าสาธารณะไม่เพียงพอและชำรุด	<ul style="list-style-type: none"> <li>- เขตเทศบาลมีพื้นที่กว้างมากในบางแห่ง การติดตั้งไม่คุ้มกับเงินที่ต้องลงทุน</li> <li>- ไม่มีการดูแลรักษาไฟฟ้าที่ชำรุดอย่างสม่ำเสมอ</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- บริเวณเขตพักอาศัยเบาบางชานเมือง</li> <li>- ตามตรอก ซอย แยกจากถนนใหญ่ และทางเข้าหมู่บ้านเขตรอบนอก</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- บางแห่งไม่ได้รับบริการไฟฟ้าสาธารณะ</li> <li>- ไฟสาธารณะที่ชำรุดไม่ได้รับการซ่อมแซม</li> </ul>
9. การบริการประปาไม่เพียงพอ	<ul style="list-style-type: none"> <li>- โครงข่ายการบริการไม่ทั่วทั้งเขตเทศบาล</li> <li>- กำลังการผลิตไม่เพียงพอต่อความต้องการ</li> <li>- ท่อประปามีขนาดเล็ก</li> <li>- การเก็บน้ำเพื่อการเกษตรของชลประทาน ทำให้ขาดแหล่งน้ำดิบเพื่อผลิตน้ำประปา</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- บริเวณหมู่บ้านในเขตเมือง ได้แก่ บ้านโนนทองวัด บ้านศรีฐาน และบ้านสามเหลี่ยมมีน้ำไหลเฉพาะตอนกลางคืน</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- น้ำประปาไม่เพียงพอต่อความต้องการใช้ของประชาชนในเขตเทศบาลประมาณ 5,318.000 ลิตรต่อวัน</li> </ul>
10. การจัดเก็บขยะ	<ul style="list-style-type: none"> <li>- อุปกรณ์ในการจัดเก็บขยะไม่เพียงพอ เช่น รถเก็บขยะมีเพียง 10 คันต่อพื้นที่เขตเทศบาลทั้งหมด</li> <li>- จำนวนบุคลากรไม่เพียงพอ</li> <li>- ระเบียบการจ้างลูกจ้างไม่เอื้ออำนวยต่อวิธีปฏิบัติงาน</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- แหล่งกำเนิดขยะคือ ย่านพาณิชย์-กรรม ย่านที่พักอาศัยและตลาดสด</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- มีขยะตกค้างเหลือจากการเก็บอยู่ตามที่สาธารณะทั่วไป</li> <li>- ลูกจ้างที่ออกจัดเก็บขยะปฏิบัติงานอย่างไม่เต็มที่และไม่มีประสิทธิภาพ</li> </ul>

ปัญหา	สาเหตุ	บริเวณที่เกิดปัญหา	ผล
11. การจราจรติดขัด	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ประชาชนขาดระเบียบวินัยในการรักษาความสะอาด เนื่องจากมีผู้มาจากต่างท้องถิ่นเข้ามาใช้บริการในเมืองมาก</li> <li>- ระบบการจราจรยังไม่มีประสิทธิภาพพอ เช่น การจัดสถานที่จอดรถชนิดต่าง ๆ เครื่องหมายและไฟสัญญาณไม่มีหรือชำรุดอยู่เสมอ</li> <li>- ประชาชนบางส่วนยังไม่มีระเบียบวินัยและไม่เคารพกฎจราจร</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ย่านธุรกิจและชุมชนหนาแน่น เช่น สถานีขนส่ง ตลาดสด และบริเวณสี่แยกที่ถนนสายหลัก</li> <li>- คัดกัน เกิดในชั่วโมงเร่งด่วนเป็นประจำ</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- เกิดความสกปรกจากการทิ้งขยะไม่เป็นที่ ซึ่งส่วนมากจะมีบริเวณในตลาด</li> <li>- เกิดการจราจรติดขัดมากในช่วงชั่วโมงเร่งด่วน</li> </ul>
12. ชุมชนแออัด	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ขาดแคลนที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย ได้แก่ ผู้ที่อพยพมาจากชนบท และท้องถิ่นอื่นเข้ามาทำงานทำ</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ริมทางรถไฟตั้งแต่ถนนประชาสำราญไปทางทิศเหนือจนถึงถนนหลังศูนย์ราชการ</li> <li>- ริมสองข้างถนนมิตรภาพ</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- เกิดสภาพที่อยู่อาศัยเสื่อมโทรม</li> <li>- เกิดมลภาวะ</li> <li>- เป็นแหล่งเกิดปัญหาสังคม เช่น อาชญากรรม ยาเสพติด</li> </ul>

ปัญหา	สาเหตุ	บริเวณที่เกิดปัญหา	ผล
13. สภาพแวดล้อม ไม่เหมาะสม	<ul style="list-style-type: none"> <li>- มีร้านบริการประเภทซ่อม เครื่องจักร เครื่องยนต์ รถยนต์ ตั้งอยู่ปะปนกับ ย่านการค้า และย่าน พักอาศัย</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- บริเวณถนน ประชาสโมสร หน้า สวนรัชดานุสรณ์</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- เป็นที่รบกวนแก่ผู้ อาศัยอยู่ใกล้เคียง</li> <li>- เกิดมลภาวะ คือ อากาศเสีย</li> <li>- กีดขวางการจราจร และทางเดินเท้า สาธารณะ</li> </ul>
14. โรงฆ่าสัตว์ ไม่ได้มาตรฐาน	<ul style="list-style-type: none"> <li>- โรงฆ่าสัตว์ตั้งอยู่ใกล้ชุมชน</li> <li>- การรักษาความสะอาด ไม่ดีพอ</li> <li>- การระบายน้ำเสียของ โรงฆ่าสัตว์ไม่มีการกำจัด ตามขั้นตอน ปล่อยให้ไหล ไปสู่ที่ลุ่มบริเวณข้างเคียง</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- โรงฆ่าสัตว์ซึ่งตั้ง อยู่ทางใต้ของเขต เทศบาล</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- รบกวนชุมชนข้างเคียง</li> <li>- สกปรกไม่ได้มาตรฐาน</li> <li>- น้ำเสียที่ไหลลงไปที่ค้ำ ตามธรรมชาติ ไหลไป บริเวณที่เป็นที่ตั้งของ โรงน้ำแข็ง จึงมีผล กระทบต่อสุขภาพ อนามัยของประชาชน เป็นอย่างยิ่ง</li> </ul>

ปัญหา	สาเหตุ	ผล
<u>ด้านเศรษฐกิจ</u>		
15. การว่างงาน	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ประชากรอพยพจากถิ่นอื่นเข้ามา มาก ส่วนใหญ่มาทำงานใน รูปแบบ Informal Sector เช่น ขายของเล็กๆ น้อยๆ ถีบสามล้อรับจ้าง และบางส่วน ก็ทำงานทำไม่ได้</li> <li>- การศึกษาขั้นพื้นฐานไม่เอื้ออำนวยต่อการประกอบอาชีพ</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- เกิดปัญหาอาชญากรรม ลักขโมย ยาเสพติด</li> <li>- ผู้จบการศึกษามาทำงานทำไม่ได้</li> <li>- รัฐเสียผลประโยชน์ในการลงทุน ด้านการศึกษา</li> </ul>
16. สภาวะการลงทุน	<ul style="list-style-type: none"> <li>- การขอกู้เงินจากธนาคารทำได้ ลำบากและล่าช้า เพราะต้อง ขึ้นอยู่กับส่วนกลาง</li> <li>- ไม่มีนโยบายส่งเสริมในด้านใด ด้านหนึ่งให้ชัดเจน</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- การลงทุนในกิจการแต่ละประเภท มีน้อย</li> <li>- กิจการส่วนใหญ่จะมีขนาดเล็ก ไม่ ต้องใช้เงินลงทุนมาก</li> </ul>
17. ฐานอุตสาหกรรมแคบ	<ul style="list-style-type: none"> <li>- จำนวนและประเภทของ อุตสาหกรรมมีน้อย เนื่องจาก อุตสาหกรรมไม่ค่อยมีการ ขยายตัว</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- เกิดการจ้างงานน้อย</li> <li>- เศรษฐกิจด้านอุตสาหกรรมไม่ ก้าวหน้า</li> </ul>
18. การจัดเก็บภาษี	<ul style="list-style-type: none"> <li>- การจัดเก็บภาษียังไม่ทั่วถึง</li> <li>- อัตราภาษีบางประเภทไม่ เหมาะสมกับสภาพความเป็น จริงในปัจจุบัน</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- รายรับของเทศบาลน้อย ไม่ได้มาก เท่าที่ควร</li> </ul>

ปัญหา	สาเหตุ	ผล
19. ขาดแคลนตลาดกลาง ทางเกษตรกรรม	- เกษตรกรยังไม่มีสถานที่ที่จะใช้ เป็นศูนย์กลางในการจำหน่าย และแลกเปลี่ยนพืชผลทางการ เกษตร	- เกษตรกรไม่สามารถจำหน่ายผลผลิต ทางการเกษตรได้เอง ต้องผ่านพ่อค้า คนกลาง ทำให้รายได้จากการ จำหน่ายน้อยกว่าที่จะนำไปจำหน่าย ด้วยตนเองในตลาดกลาง
<u>ด้านสังคมและประชากร</u>		
20. อัตราการเพิ่มประชากร มาก	- ประชากรจากถิ่นอื่นอพยพเข้ามา ทำงานทำในเมืองเป็นจำนวน มากทุกปี	- เกิดแหล่งเสื่อมโทรม บริเวณที่ดิน สาธารณะ - เปิดปัญหาสังคม เช่น อาชญากรรม ยาเสพติด
21. ขาดแคลนสถานที่พักผ่อน หย่อนใจ	- สวนสาธารณะในเมืองมีน้อย - สวนสาธารณะบางแห่งที่มี ก็อยู่ ในระหว่างดำเนินการก่อสร้าง ได้แก่ สวนสุขภาพบึงทุ่งสร้าง ที่อยู่ในระหว่างการปรับปรุง ได้แก่ บึงแก่นนคร	- ประชาชนไม่นิยมไปใช้ - ประชาชนหันไปเล่นการพนัน อบายมุขต่าง ๆ
22. การบริการสาธารณสุข ไม่เพียงพอ	- ในเขตเทศบาลมีประชากร 124,990 คน แต่มีสถาน บริการสาธารณสุขเพียง 1 แห่ง มีแพทย์ 1 คน พยาบาล 5 คน เท่านั้น	- ประชาชนที่มีรายได้น้อย ขาดการ รักษาพยาบาลที่ดี

ปัญหา	สาเหตุ	ผล
23. ความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ประชาชนขาดความรู้ความเข้าใจในการมาขอรับบริการ สาธารณสุข</li> <li>- บริเวณนอกเมืองที่ยังไม่เป็นชุมชนหนาแน่นเดินทางเข้ามาขอรับบริการได้ลำบาก</li> <li>- ประชาชนมีรายได้น้อย แต่มีรายจ่ายสูงตามภาวะเศรษฐกิจ จึงพยายามหารายได้โดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย</li> <li>- ด้านการป้องกันอัคคีภัย ประชาชนไม่ให้ความร่วมมือ และสนใจที่จะป้องกัน</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ประชาชนไม่เอาใจใส่ในสุขภาพของตนเองให้ดีพอสมควร</li> <li>- เกิดอาชญากรรมมาก ซึ่งส่วนใหญ่ได้แก่ การกระทำความผิดเกี่ยวกับการลักทรัพย์ การพนัน</li> <li>- เกิดอัคคีภัยบ่อยในเขตเมือง ขอนแก่น</li> </ul>
24. ปัญหายาเสพติด	<ul style="list-style-type: none"> <li>- หาซื้อขาย ราคาถูก มีแหล่งจำหน่ายในตัวเมือง</li> <li>- วัยรุ่นที่มีความอยากรลอง อยากรเลียนแบบหรือมีปัญหาในครอบครัว</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- มีสถิติยาเสพติดสูงมาก</li> <li>- คุณภาพประชาชนต่ำลง สังคมไม่ยอมรับ</li> <li>- เกิดคดีอาชญากรรมประเภทอื่นตามมา เช่น ลักทรัพย์</li> </ul>