

รูปแบบการใช้ที่ดินชุมชนเมืองราชบุรี

จากการศึกษาที่ผ่านมา ทำให้ทราบถึงบทบาทและสภาพของชุมชนในปัจจุบัน ตลอดจนปัญหาและแนวโน้มในอนาคต ซึ่งจะนำมาพิจารณาในการศึกษาถึงความต้องการพื้นที่ของกิจกรรมแต่ละประเภทของชุมชน เพื่อประกอบกับแนวความคิดโครงสร้างของเมืองในการจัดทำเป็นแผนโครงสร้าง (Structure Plan) ซึ่งให้เห็นแนวทางในการพัฒนาการใช้ที่ดินของชุมชนเมือง เพื่อจัดทำผังแม่บท (Master Plan) ที่สนองตอบต่อบทบาทและหน้าที่ ตลอดจนสภาพของชุมชนเมืองราชบุรีต่อไป รวมทั้งข้อเสนอแนะ และมาตรการในการปฏิบัติเพื่อการแก้ไขและป้องกันมิให้เกิดปัญหาต่าง ๆ ตามมา โดยมีรายละเอียดในขั้นตอนการศึกษาดังนี้

การกำหนดทางเลือกของผังโครงสร้าง

1. การกำหนดที่ตั้งตามประเภทการใช้ที่ดิน พิจารณาจาก
 - 1.1 แนวความคิดเกี่ยวกับที่ตั้งของการใช้ที่ดินแต่ละประเภท
 - 1.2 บทบาทของชุมชนเมืองราชบุรี
 - 1.3 สภาพการใช้ที่ดินในปัจจุบัน
 - 1.4 ความต้องการพื้นที่ของแต่ละกิจกรรมในอนาคต
 - 1.5 ศักยภาพของพื้นที่ในการรองรับการขยายตัวของชุมชน

จากแนวทางทั้ง 5 ประการข้างต้นนี้ สามารถกำหนดที่ตั้งที่เป็นไปได้ในแต่ละประเภทการใช้ที่ดินสำหรับนำไปจัดทำผังโครงสร้าง (Structure Plan) ดังนี้

ก. พาณิชย์กรรม

1. บริเวณพาณิชย์กรรม เกาะกลุ่มกันใจกลางเมืองด้านฝั่งตะวันตกของแม่น้ำแม่กลองมีการขยายตัวเป็นแบบเกาะกลุ่มกันกับย่านการค้าเดิม ออกมาทางด้านตะวันตกตามแนวถนนศรีสุริยวงศ์ทั้งสองฝั่งจนถึงถนนไกรเพชร และถนนบ้านปรก ทางด้านใต้ขยายตัวออกมาตามแนวถนนราษฎร์ยินดี ถนนคณาธร และถนนสมบูรณ์กุล

2. กระจายตัวออกเป็นย่านพาณิชย์กรรมใน 3 ระดับ คือ ย่านพาณิชย์กรรมใจกลางเมืองอยู่ในบริเวณที่เป็นย่านการค้าเดิม และมีย่านการค้ารองลงมาอยู่กระจายไปตามถนนสายหลัก ได้แก่ย่านการค้าถนนสมบุญวงศ์ ช่วงระหว่างถนนศรีสุริยวงศ์ถึงโรงพยาบาลราชบุรี ย่านการค้าศรีเมือง ย่านการค้าถนนมนตรีสุริยวงศ์ ช่วงระหว่างโรงเรียนเบญจมราชูทิศถึงคลองสะพาน 3 และย่านการค้าบริเวณสี่แยกถนนเพชรเกษมและถนนเขาวัง-บ้านน้ำพุ

3. กระจายตัวออกจากย่านพาณิชย์กรรมใจกลางเมืองไปตามแนวถนนหลักของชุมชน ได้แก่ ถนนศรีสุริยวงศ์ ถนนรถไฟ ถนนราษฎร์ยินดี ถนนคณาธร ถนนสมบุญวงศ์และถนนมนตรีสุริยวงศ์

4. รูปแบบการใช้ที่ดินแบบที่ 1-3 ผสมกัน คือ มีย่านพาณิชย์กรรมหลักอยู่ใจกลางเมืองและกระจายออกไปตามถนนสายหลัก ได้แก่ ถนนศรีสุริยวงศ์ และมีย่านการค้ารองที่ให้บริการพื้นที่ที่อยู่ไกลชุมชน ในบริเวณถนนมนตรีสุริยวงศ์ช่วงโรงเรียนเบญจมราชูทิศ ถึงคลองสะพาน 3 บริเวณตลาดศรีเมือง และบริเวณสี่แยกถนนเพชรเกษม ถนนเขาวัง-บ้านน้ำพุ

ข. ที่อยู่อาศัย

1. มีการรวมตัวกันอย่างหนาแน่น โดยเฉพาะบริเวณฝั่งตะวันตกของแม่น้ำแม่กลอง บริเวณที่มีความหนาแน่นปานกลางทางด้านทิศใต้ ได้แก่ บริเวณถนนรถไฟ ถนนราษฎร์ยินดี ถนนคณาธร ถนนสมบุญวงศ์ จนถึงแยกถนนอุดมศิริ ทางด้านทิศเหนือ ได้แก่ บริเวณตั้งแต่ถนนอรุณกวี ถนนสุรินทร์เสนีย์ ถนนบ้านปรก ถนนไกรเพชร ถนนเขางู ถนนเจดีย์หัก ตลอดไปจนถึงถนนเพชรเกษมสายเก่า ทางด้านทิศตะวันตก ได้แก่ ไปตามแนวถนนศรีสุริยวงศ์จนถึงบริเวณเขาวังราชบุรี ส่วนทางด้านทิศตะวันออกไปตามแนวถนนมนตรีสุริยวงศ์ไปจนถึงเขตเทศบาลเมืองราชบุรี ส่วนบริเวณที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อยจะอยู่ต่อเนื่องออกไปจากบริเวณที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลางที่กล่าวมาแล้ว

2. มีลักษณะใกล้เคียงกับข้อ 1 แต่มีการกระจายตัวออกไปตามแนวยาวของถนนศรีสุริยวงศ์ทางด้านตะวันตก ถนนมนตรีสุริยวงศ์ทางด้านทิศตะวันออก ถนนเขางู และถนนเพชรเกษมสายเก่าทางด้านทิศเหนือ ถนนรถไฟ ถนนราษฎร์ยินดี ถนนคณาธร ถนนสมบุญวงศ์ทางด้านทิศใต้ ความหนาแน่นยังคงมีมากในบริเวณศูนย์กลาง แล้วค่อยกระจายความหนาแน่นประชากรออกไปตามแนวถนนสายหลัก โดยเฉพาะด้านฝั่งตะวันตกของแม่น้ำแม่กลอง

ค. อุตสาหกรรมและคลังสินค้า

1. แบ่งออกเป็น 2 บริเวณ คือ ริมทางหลวงจังหวัดหมายเลข 3087 (สายเขาจู-จอมบึง) สำหรับอุตสาหกรรมบริการและคลังสินค้า และริมทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 4 (ถนนเพชรเกษม) ซึ่งคู่ขนานไปกับทางรถไฟสายใต้ทางด้านทิศเหนือของชุมชน สำหรับอุตสาหกรรมขนาดย่อมและคลังสินค้า

2. ทั้งอุตสาหกรรมบริการและอุตสาหกรรมขนาดย่อมและคลังสินค้าอยู่บริเวณเดียวกัน คือบริเวณทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 4 (ถนนเพชรเกษม) คู่ขนานไปกับทางรถไฟสายใต้ทางด้านทิศเหนือของชุมชน

ง. สถาบันราชการ

1. อยู่ด้านฝั่งตะวันตกของแม่น้ำแม่กลองบริเวณถนนสมบูรณกุลทางด้านทิศใต้ของชุมชน ซึ่งกำหนดให้เป็นศูนย์กลางราชการแห่งใหม่ มีเนื้อที่ประมาณ 180 ไร่ และทางด้านฝั่งตะวันออกของแม่น้ำแม่กลองเป็นที่ตั้งของจังหวัดทหารบกราชบุรี (ค่ายภาณุรังษี)

2. อยู่ทางด้านฝั่งตะวันตกของแม่น้ำแม่กลอง หน่วยงานราชการบางส่วนยังคงกระจายอยู่ทั่วไปในเขตชุมชน รวมทั้งหน่วยราชการที่อยู่ในบริเวณศาลากลางหลังเก่าและศูนย์ราชการแห่งใหม่ และทางด้านฝั่งตะวันออกของแม่น้ำแม่กลองเป็นที่ตั้งของจังหวัดทหารบกราชบุรี (ค่ายภาณุรังษี)

จ. สถานที่พักผ่อนหย่อนใจ

บริเวณที่ควรพัฒนาเป็นสถานที่พักผ่อนหย่อนใจนอกจากสนามกีฬาจังหวัดราชบุรี (สนามกีฬาเขต 7) ที่อยู่ทางด้านทิศใต้ของชุมชนหลังศูนย์ราชการแห่งใหม่ มีดังนี้คือ

1. บริเวณหอนาฬิกา หรือ "สนามหญ้า" เดิมเคยเป็นสถานที่พักผ่อนหย่อนใจและสนามเด็กเล่นของชุมชนเมืองราชบุรีมาก่อนแต่ปัจจุบันกลายเป็นตลาดใต้ร่มของราชพัสดุ จึงสมควรนำกลับมาปรับปรุงให้เป็นสถานที่พักผ่อนหย่อนใจและสนามเด็กเล่นของชุมชนเมืองราชบุรีเช่นเดิม

2. บริเวณเขาแก่นจันทน์ ซึ่งเป็นแหล่งท่องเที่ยวของจังหวัดราชบุรีอยู่ทางด้านทิศตะวันตกสุดของชุมชน มีเนื้อที่ประมาณ 300 ไร่ สมควรนำพื้นที่ว่างนี้มาปรับปรุงให้เป็นสวนสาธารณะเพื่อเป็นบริการทางด้านสถานพักผ่อนหย่อนใจซึ่งทางชุมชนเมืองชาตแคลน

2. ทางเลือกของผังโครงสร้าง

เมื่อทราบถึงที่ตั้งตามประเภทการใช้ที่ดินแล้ว สามารถนำมาจัดทำเป็นทางเลือก (Alternative) ต่างๆ โดยพิจารณาถึงความสัมพันธ์ของการใช้ที่ดินประเภทต่างๆ ผสมผสานเข้าด้วยกัน ตามแนวความคิดเกี่ยวกับที่ตั้งและแนวความคิดเกี่ยวกับผังโครงสร้างของเมือง ซึ่งสามารถกำหนดทางเลือกของผังโครงสร้าง (Structure Plan) สำหรับชุมชนเมืองราชบุรีได้ 4 รูปแบบ ดังนี้คือ

ก. รูปแบบศูนย์เดียว (Mono Centric)

1. แนวความคิด

แนวความคิดหลักที่นำมาใช้ในการกำหนดทางเลือกนี้คือ Concentric Zone Model ของ Ernest W. Burgess โดยจุดศูนย์กลางของชุมชนอยู่บริเวณถนนอัมรินทร์ ถนนวรเดช และถนนไกรเพชร ที่อยู่อาศัยและกิจกรรมอื่นๆ กระจายตัวอยู่โดยรอบ ข้อสมมติฐานเกี่ยวกับรูปแบบโครงสร้างของเมืองมีดังนี้

1. ย่านพาณิชย์กรรมมีเพียงแห่งเดียวและเป็นศูนย์กลางชุมชน

2. กิจกรรมทางเศรษฐกิจ และประเภทของการใช้ที่ดินในชุมชนนั้นมีความสัมพันธ์กับการประหยัดจากภายนอก (External Economic) จากการบริหารสาธารณูปโภคและสาธารณูปการต่างๆสำหรับชุมชน สามารถจัดได้สะดวกและราคาถูกล้ำหรับบริเวณที่ประชากรอยู่รวมกันเป็นกลุ่มมากกว่าบริเวณที่ประชากรอยู่อาศัยอย่างกระจัดกระจาย

3. ความหนาแน่นของการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยจะมีความหนาแน่นลดหลั่นกันไปจากศูนย์กลางภายในชุมชน กล่าวคือ ทั้งบริเวณศูนย์กลางและรอบ ๆ จะมีการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยหนาแน่นมาก และไกลจากศูนย์กลางก็จะเป็นเขตที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง และหนาแน่นน้อยตามลำดับ ซึ่งขึ้นอยู่กับระยะทางเป็นสำคัญ

4. เส้นทางคมนาคมสายหลักจะมีลักษณะที่มุ่งเข้าหาศูนย์กลางถนนในชุมชน
5. อุตสาหกรรมเกี่ยวกับการบริการซึ่งมีขนาดเล็กอยู่ในชุมชน ส่วนอุตสาหกรรมที่เกี่ยวข้องกับการเกษตรที่มีขนาดใหญ่อยู่รอบนอกชุมชน ซึ่งสะดวกต่อการขนส่ง
6. ที่ว่าง (Open space) ภายในเขตเมืองขึ้นในมีน้อยมากเนื่องจากจากราคาที่ดินสูง ดังนั้นที่ว่างโดยมากจะอยู่ในเขตที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลางและหนาแน่นน้อย
7. ความหนาแน่นของการใช้ที่ดินและอาคาร จะหนาแน่นมากในบริเวณศูนย์กลางชุมชน เนื่องจากที่ดินมีราคาสูงและราคาที่ดินนี้จะเป็นตัวกำหนดประเภทกิจกรรมการใช้ที่ดิน
8. การกำหนดขอบเขตการขยายตัวของชุมชน ขึ้นอยู่กับสภาพทางกายภาพและพื้นที่เกษตรกรรมรอบชุมชน

2. การใช้ที่ดิน

พิจารณาจากการใช้ที่ดินประเภทหลักได้ดังนี้

1. พาณิชยกรรม : เขตศูนย์กลางการค้าของชุมชนมีเพียงแห่งเดียวด้านฝั่งตะวันตกของแม่น้ำแม่กลอง บริเวณถนนอัมรินทร์ ถนนวรเดช และถนนไกรเพชร และขยายออกไปตามแนวถนนศรีสุริยวงศ์ ถนนรถไฟ ถนนราษฎร์ยินดี ถนนคทาส และถนนสมบุรณ์กุล
2. ที่พักอาศัย : ที่พักอาศัยหนาแน่นสูงอยู่รวมกับย่านพาณิชยกรรมใจกลางเมือง และที่พักอาศัยหนาแน่นปานกลางจะกระจายตัวอยู่โดยรอบบริเวณพาณิชยกรรมใจกลางเมือง บริเวณถนนรถไฟ ถนนราษฎร์ยินดี ถนนคทาส และถนนสมบุรณ์กุลจนถึงแยกถนนอุดมศิริทางด้านทิศใต้ของชุมชน ส่วนทิศตะวันตกบริเวณถนนศรีสุริยวงศ์จนถึงบริเวณเขาวัง ทางด้านทิศเหนือกระจายตัวออกจากถนนศรีสุริยวงศ์ขึ้นไปทางทิศเหนือจนถึงถนนเพชรเกษมและทางด้านทิศตะวันออกไปตามแนวถนนมนตรีสุริยวงศ์จนถึงคลองสะพาน 3

3. อุตสาหกรรมและคลังสินค้า : อยู่ทางด้านทิศเหนือของชุมชน บริเวณริมทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 4 คู่ขนานไปกับทางรถไฟสายใต้ เป็นสถานที่ตั้งของอุตสาหกรรมบริการอุตสาหกรรมการต่อตัวถังรถยนต์และอยู่ อุตสาหกรรมแปรรูปผลผลิตทางการเกษตร อุตสาหกรรมขนาดย่อมอื่น ๆ และคลังสินค้า

4. สถาบันราชการ : รวมตัวกันอยู่บริเวณศูนย์ราชการแห่งใหม่บริเวณถนนสมบูรณกุล และทางฝั่งตะวันออกของแม่น้ำแม่กลอง เป็นที่ตั้งของจังหวัดทหารบกราชบุรี (ค่ายภาณุรังษี)

5. สถานพักผ่อนหย่อนใจ : บริเวณสนามกีฬาจังหวัดราชบุรี (สนามกีฬาเขต 7) สนามหญ้า (ทอนาฟีกา) และสวนสาธารณะเขาแก่นจันทน์

6. การคมนาคมในชุมชน : เชื่อมชุมชนทางฝั่งตะวันตกและฝั่งตะวันออกของทางรถไฟให้มีการติดต่อกันสะดวกกว่าเดิม โดยตัดถนน 2 สายเพิ่มขึ้นมา คือ ถนนวงแหวนโดยตัดถนนต่อจากถนนทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 4 ทางตอนใต้เขาแก่นจันทน์ เลียบมาตามคลองชลประทานด้านใต้ของตัวเมือง และอ้อมไปทางด้านตะวันออกของทางรถไฟสร้างสะพานเพิ่มอีก 1 แห่ง บริเวณสุดเขตเทศบาลหลักเขตที่ 2 และ 3 และไปบรรจบกับถนนทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 4 อีกครั้งที่บริเวณทิศใต้ของย่านอุตสาหกรรมและคลังสินค้าที่เสนอแนะอีกถนนหนึ่ง คือ ถนนที่ตัดเพิ่มจากถนนมนตรีสุริยวงศ์ บริเวณโรงเรียนเบญจมราชูทิศ หรือซอยมนตรีสุริยวงศ์ 3 ในปัจจุบันมาบรรจบกับถนนวงแหวนที่เสนอแนะ เพื่อแก้ปัญหาการจราจรติดขัดบริเวณอุโมงค์ลอดใต้ทางรถไฟ

ข้อดีและข้อเสียของผังโครงสร้างแบบศูนย์กลางเดี่ยว (Mono Centric) มีดังนี้คือ

ข้อดี

- 1 ทำให้มีการใช้ที่ดินใจกลางเมืองคุ้มค่าขึ้น โดยเฉพาะย่านธุรกิจการค้าใจกลางเมือง
- 2 ทำให้มีการแบ่งแยกการใช้ที่ดินเป็นสัดส่วนไม่สับสน ซึ่งจะทำให้ย่านที่อยู่อาศัยและพาณิชย์กรรมในลักษณะผสม (Mix) แยกตัวออกจากกันอย่างชัดเจน
- 3 ทำให้มีการประหยัดจากการรวมตัว (Agglomeration) เนื่องจากมีการประหยัด

ทางด้านขนาด (Economic of Scale)

4 ทำให้การจัดบริการทางด้านสาธารณูปโภค-สาธารณูปการมีประสิทธิภาพยิ่งขึ้น สามารถให้บริการทั้งย่านการค้า และที่อยู่อาศัยได้อย่างเต็มที่

5 การมีศูนย์กลางเดียวกันเปรียบเสมือนตัวควบคุมการขยายตัว (Buffer) ในตัวเอง

6 การกำหนดย่านอุตสาหกรรมให้รวมอยู่ในพื้นที่กลุ่มเดียวกัน ในทำเลที่เหมาะสมจะทำให้

6.1 มีความสะดวกในการควบคุมจัดระบบน้ำเสียของโรงงานอุตสาหกรรม

6.2 สามารถควบคุมสภาพแวดล้อมที่เกิดจากโรงงานอุตสาหกรรมเพราะโรงงานตั้งอยู่ตำแหน่ง และทิศทางที่เหมาะสม

ข้อเสีย

1 ทำให้เกิดความคับคั่งของการจราจร (Traffic Jam) และความสับสนของรถยนต์หลายประเภท ยิ่งทำให้สภาพการจราจรมีปัญหามากยิ่งขึ้น

2 เกิดความไม่เสมอภาค (Inequality) ภายในระบบชุมชนคือ ความเจริญและการขยายตัวจะเกิดทางด้านฝั่งตะวันตกของแม่น้ำแม่กลอง และทางรถไฟมากกว่าด้านฝั่งตะวันออก

3 เกิดปัญหาสภาวะแวดล้อมภายในเมือง โดยเฉพาะบริเวณที่ย่านธุรกิจการค้ากระจุกตัวอยู่อย่างหนาแน่น

ข. รูปแบบหลายศูนย์ (Poly-Centric)

1. แนวความคิด

แนวความคิดหลักที่นำมาใช้ในการกำหนดทางเลือกนี้ คือ Multi-Nuclei Model ของ C.D. Harris and E.Ullman เป็นแนวความคิดที่ใช้ปรับความเสมอภาคของการขยายตัวของชุมชน โดยมุ่งที่จะกระจายความหนาแน่นของแหล่งพาณิชย์กรรมออกจาก

ใจกลางเมือง ไปอยู่ใกล้เขตที่อยู่อาศัยและเส้นทางคมนาคม ข้อสมมติฐานเกี่ยวกับรูปแบบโครงสร้างของเมือง มีดังนี้

1. มีย่านพาณิชย์กรรมใจกลางเมืองเป็นศูนย์กลางชุมชน
2. มีย่านพาณิชย์กรรมรองกระจายเป็นจุด ๆ ในบริเวณที่มีเส้นทางคมนาคมสายหลักตัดผ่านเป็นศูนย์กลางชุมชนขนาดรองลงมา
3. ย่านพาณิชย์กรรมรอง ประกอบด้วยที่นักอาศัย การค้าบริการ สาธารณูปโภคและสาธารณูปการต่าง ๆ ที่พอเหมาะกับขนาดของชุมชนระดับรองนั้น
4. การใช้ที่ดินมีความหนาแน่นอยู่ใจกลางเมืองและมีการกระจายความหนาแน่นออกไปตามศูนย์กลางชุมชนระดับรองด้วย
5. การขยายตัวของชุมชนขึ้นกับสภาพทางกายภาพของพื้นที่ การขยายตัวของศูนย์กลางระดับรองและการกำหนดพื้นที่เกษตรรอบชุมชน

2. การใช้ที่ดิน

พิจารณาการใช้ที่ดินประเภทหลักได้ดังนี้

1. พาณิชยกรรม : มีย่านพาณิชยกรรมหลักอยู่บริเวณถนนอัมรินทร์ ถนนนครเดช และถนนไกรเพชร และมีย่านพาณิชยกรรมรองกระจายอยู่โดยรอบ ย่านพาณิชยกรรมรองได้แก่ บริเวณถนนสมบุรณ์กุล ตลาดศรีเมือง สีแยกถนนทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 4 (ถนนเพชรเกษม) ติดกับถนนเขาวิ้ง-บ้านน้ำพุ และถนนมนตรีสุริยวงศ์บริเวณต่อเนื่องจากโรงเรียนเบญจมราชูทิศถึงคลองสะพาน 3 และฝั่งตรงข้าม
2. ที่นักอาศัย : ที่นักอาศัยหนาแน่นสูงจะอยู่รวมกับย่านพาณิชยกรรมใจกลางเมือง ที่นักอาศัยหนาแน่นปานกลางอยู่ต่อเนื่องจากที่นักอาศัยหนาแน่นสูง ส่วนที่นักอาศัยหนาแน่นน้อยจะกระจายอยู่โดยรอบชุมชน
3. อุตสาหกรรมและคลังสินค้า : เช่นเดียวกับรูปแบบที่ 1

4. สถาบันราชการ : รวมตัวกันอยู่บริเวณศูนย์ราชการแห่งใหม่บริเวณถนนสมบูรณกุล และบริเวณศาลากลางหลังเก่าและมีบางหน่วยงานที่กระจายตัวอยู่ทั่วไปในเขตชุมชนเมือง

5. สถานพักผ่อนหย่อนใจ : เช่นเดียวกับรูปแบบที่ 1

6. การคมนาคมในเขตชุมชน : ปรับปรุงและขยายถนนสายย่อยในชุมชนระดับรองแต่ละแห่งให้เป็นถนนสายหลักของชุมชนนั้น เพื่อให้สามารถรับปริมาณการจราจรได้เพียงพอ รวมทั้งตัดถนนเพิ่มในบริเวณเดียวกับรูปแบบที่ 1

ข้อดีและข้อเสียของผังโครงสร้างแบบหลายศูนย์ (Poly-Centric) มีดังนี้คือ

ข้อดี

- 1 ย่านพาณิชย์กรรมกระจายเป็นแห่ง ๆ ไม่กระจุกตัวอยู่จุดเดียว ช่วยลดสภาวะความแออัดและไม่ก่อให้เกิดปัญหาการจราจรติดขัด เนื่องจากมีศูนย์กลางขนาดรองกระจายตัวอยู่ทั่วไป
- 2 ที่อยู่อาศัยสามารถขยายตัวออกไปได้ เพราะมีศูนย์กลางขนาดรองกระจายอย่างทั่วถึง
- 3 มีถนนเพิ่มขึ้นให้การจราจรคล่องตัวมากยิ่งขึ้นทั้งภายในและภายนอกศูนย์กลางชุมชน
- 4 ก่อให้เกิดภูมิทัศน์ชุมชนที่ดี เนื่องจากการกระจายความหนาแน่นของที่อยู่อาศัย

ข้อเสีย

- 1 อุตสาหกรรมต้องเสียค่าใช้จ่ายด้านการขนส่งสินค้าเพิ่มขึ้น เนื่องจากย่านพาณิชย์กรรม และที่อยู่อาศัยอยู่อย่างกระจัดกระจาย
- 2 ทำให้ต้องลงทุนด้านสาธารณูปโภคและสาธารณูปการเพิ่มขึ้น เนื่องจากการกระจายตัวของศูนย์กลางชุมชน

ค. รูปแบบแนวแกน (Axial or Ribbon Development)

1. แนวความคิด

แนวความคิดหลักที่นำมาใช้ในการกำหนดทางเลือกรูปแบบ คือ Sector Model ของ Homer Hoyt โดยมีจุดศูนย์กลางอยู่บริเวณย่านธุรกิจการค้าหลักใจกลางเมืองแล้วเริ่มขยายตัวไปตามแนวเส้นทางคมนาคมสายหลักและลักษณะทางกายภาพของเมืองซึ่งมีอิทธิพลต่อการกำหนดประเภทการใช้ที่ดินของชุมชน ข้อสมมติฐานเกี่ยวกับรูปแบบโครงสร้างของเมืองมีดังนี้

1. การขยายตัวของย่านพาณิชย์กรรมหลักมีอยู่ในบริเวณเดิม คือ มีความหนาแน่นเพิ่มมากขึ้น การค้าและธุรกิจที่เพิ่มขึ้นจะขยายตัวไปตามแนวถนนสายหลักของชุมชน
2. ที่พักอาศัยจะขยายตัวไปตามย่านการค้าและธุรกิจในบริเวณที่มีบริการสาธารณูปโภคและสาธารณูปการต่าง ๆ พร้อม
3. อุตสาหกรรม อยู่ตามแนวเส้นทางคมนาคมหลัก ได้แก่ ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 4 คู่ขนานกับทางรถไฟสายใต้ทางด้านทิศเหนือของชุมชนทางฝั่งตะวันออกของแม่น้ำแม่กลอง และทางหลวงจังหวัดหมายเลข 3087 สายเขาสูง-จอมบึง ทางด้านทิศเหนือของชุมชนทางฝั่งตะวันตกของแม่น้ำแม่กลอง
4. สาธารณูปโภค สาธารณูปการ ขยายตัวไปตามเส้นทางคมนาคมสายหลักของชุมชน
5. บริเวณที่มีราคาที่ดินสูงจะอยู่ริมสองข้างทางของโครงข่ายคมนาคมและบริเวณที่มีการบริการสาธารณูปโภคไปได้ถึง
6. มีการใช้ที่ดินหนาแน่นมากบริเวณริมสองข้างของโครงข่ายคมนาคม คือบริเวณที่มีราคาที่ดินสูง บริเวณที่อยู่ลึกเข้าไปจากเส้นทางคมนาคมจะมีราคาต่ำ
7. การขยายตัวของชุมชนขึ้นกับโครงข่ายคมนาคมและปัจจัยอำนวยความสะดวก

2. การใช้ที่ดิน

พิจารณาจากการใช้ที่ดินประเภทหลักได้ดังนี้

1. พาณิชยกรรม : อยู่บริเวณย่านพาณิชยกรรมใจกลางเมือง บริเวณถนนอัมรินทร์ ถนนวรเดช และถนนไกรเพชร และมีการขยายตัวไปตามแนวถนนศรีสุริยวงศ์ ถนนรถไฟ ถนนราษฎร์ยินดี ถนนคทาวุธ ถนนสมบูรณ์กุลและถนนมนตรีสุริยวงศ์

2. ที่พักอาศัย : โดยทั่วไปจะอยู่ถัดจากย่านพาณิชยกรรมตามสองข้างทางของเส้นทางคมนาคมที่พักอาศัยหนาแน่นสูงจะอยู่ร่วมกับย่านพาณิชยกรรม ที่พักอาศัยหนาแน่นปานกลางอยู่สองข้างทางของถนนศรีสุริยวงศ์ ทางด้านเหนือ อยู่บริเวณสองข้างทางถนนบ้านปรก ถนนไกรเพชร ถนนเขางู และถนนเจดีย์หักจนถึงถนนเพชรเกษมสายเก่าและทางด้านตะวันออกอยู่สองข้างทางของถนนมนตรีสุริยวงศ์ ที่พักอาศัยหนาแน่นน้อยกระจายอยู่รอบนอกของชุมชน

3. อุตสาหกรรมและคลังสินค้า : อยู่ใน 2 บริเวณ คือ ริมทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 4 คู่ขนานกับทางรถไฟสายใต้ทางด้านทิศเหนือของชุมชนทางฝั่งตะวันออกของแม่น้ำแม่กลอง เป็นย่านอุตสาหกรรมขนาดย่อมและคลังสินค้า และริมทางหลวงจังหวัดหมายเลข 3087 สายเขางู-จอมบึงทางด้านทิศเหนือของชุมชนทางฝั่งตะวันตกของแม่น้ำแม่กลอง เป็นย่านอุตสาหกรรมบริการและคลังสินค้า

4. สถาบันราชการ : เช่นเดียวกับรูปแบบที่ 2

5. สถานพักผ่อนหย่อนใจ : เช่นเดียวกับรูปแบบที่ 1

6. การคมนาคมในเขตชุมชน : ปรับปรุงและขยายถนนสายหลักที่มีอยู่เดิมให้มีความสามารถในการรองรับปริมาณการจราจรที่จะเพิ่มขึ้นมากตามแนวถนนสายหลักเหล่านี้ได้ และตัดถนนเพิ่มเช่นเดียวกับในรูปแบบที่ 1

ข้อดีและข้อเสียของผังโครงสร้างแบบแนวแกน (Ribbon Development) มีดังนี้คือ

ข้อดี

- 1 ประหยัดในการลงทุนทางด้านเส้นทางคมนาคม คือ ไม่ต้องปรับปรุงโครงข่ายถนนภายในเมืองเพราะใช้โครงสร้างถนนเดิม เขตพาณิชย์กรรมจะยึดตามสองฝากถนนสายสำคัญเป็นหลัก
- 2 ทำให้เกิดมีการพึ่งพาอาศัยซึ่งกันและกันระหว่างที่อยู่อาศัยกับพาณิชย์กรรมสูง เนื่องจากมีการใช้ที่ดินใกล้เคียงกัน
- 3 ย่านอุตสาหกรรมตั้งอยู่ใกล้กับเส้นทางคมนาคมขนส่งที่สะดวก
- 4 เป็นไปตามความเคยชิน คือมีย่านพาณิชย์กรรมควบคู่ไปกับที่อยู่อาศัยและยึดถือความสะดวกเป็นปัจจัยสำคัญ

ข้อเสีย

- 1 เป็นการใช้ที่ดินที่ไม่คุ้มค่า จะมีการใช้ที่ดินอย่างหนาแน่นเฉพาะริมถนน ส่วนด้านหลังจะเป็นแหล่งอัดความเจริญเข้าไปไม่ถึง เป็นสาเหตุให้เกิดเป็นที่พักอาศัยของคนยากจนและแหล่งเสื่อมโทรม
- 2 จะทำให้เกิดความแตกต่างกันอย่างมากระหว่างพื้นที่ริมถนนกับบริเวณด้านหลัง
- 3 การบริการสาธารณูปโภค-สาธารณูปการไม่คุ้มค่าขาดประสิทธิภาพ เนื่องจากชุมชนมักจะขยายตัวตามถนนไปอย่างรวดเร็ว การก่อสร้างระบบสาธารณูปโภคจะเสียค่าใช้จ่ายสูงมาก
- 4 เกิดปัญหาทางด้านการจราจรคือ ถนนสายหลักที่มีย่านพาณิชย์กรรมทั้งสองฝั่ง จะมีจำนวนยานพาหนะมากมาย ดังนั้น Movement Function จึงลดลง เพราะไม่มีสภาพคล่อง
- 5 เกิดปัญหาในด้านทัศนียภาพของชุมชนและทำลายภูมิทัศน์ชุมชนที่ดี
- 6 เป็นสาเหตุสำคัญที่ทำให้เกิดปัญหาความไม่ปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สินมากยิ่งขึ้น และปัญหาเรื่องสุขภาพของชุมชนหลังตึกแถวหรือหลังศูนย์การค้า

ง. รูปแบบผสม (Combination)

1. แนวความคิด

ในรูปแบบโครงสร้างของเมืองที่เกิดจากการผสมผสานแนวความคิดของทั้ง 3 รูปแบบข้างต้น โดยปรับให้เข้ากับสภาพความเป็นจริงของชุมชนและพิจารณาถึงความเป็นไปได้ในการพัฒนารูปแบบผสมนี้จะมีลักษณะใกล้เคียงกับรูปแบบโครงสร้างของเมืองตาม Sector Model ของ Hoyt ข้อสมมติฐานเกี่ยวกับรูปแบบโครงสร้างของเมืองมีดังนี้

1. ย่านพาณิชย์กรรมหลักอยู่ใจกลางเมือง เป็นศูนย์กลางของชุมชนมีบางส่วนขยายออกไปตามแนวถนนสายหลักบางสาย
2. ที่พักอาศัยจะหนาแน่นมากบริเวณศูนย์กลางชุมชน และมีความหนาแน่นน้อยลงไปตามลำดับ ตามระยะทางที่ห่างจากศูนย์กลางชุมชน
3. อุตสาหกรรมอยู่ตามแนวเส้นทางคมนาคมสายหลัก ได้แก่ทางหลวงแผ่นดิน ทางหลวงจังหวัดที่เชื่อมต่อระหว่างอำเภอหรือจังหวัด
4. การใช้ที่ดินมีความหนาแน่นมากบริเวณศูนย์กลางของชุมชน และความหนาแน่นจะแผ่ขยายออกมาโดยรอบของศูนย์กลาง นอกจากนี้ยังขยายออกตามแนวเส้นทางคมนาคมสายหลัก ประเภทของการใช้ที่ดินจะมีตัวกำหนด คือ ราคาที่ดินและระบบสาธารณูปโภค
5. ขอบเขตการขยายตัวของชุมชนขึ้นอยู่กับสภาพทางกายภาพ เส้นทางคมนาคมสายหลักและการกำหนดพื้นที่เกษตรรอบชุมชน

2. การใช้ที่ดิน

พิจารณาจากการใช้ที่ดินประเภทหลักได้ดังนี้

1. พาณิชยกรรม : ย่านพาณิชยกรรมหลักยังคงอยู่ในบริเวณใจกลางเมือง และมีการขยายตัวออกไปตามแนวถนนศรีสุริยวงศ์จนถึงแยกถนนบ้านปรก และถนนราษฎรยินดี ถนนคณาทรลงมาทางด้านใต้ของชุมชนถึงแยกถนนคณาทรบริเวณหน้าโรงพยาบาลราชบุรี และถนน

สมบูรณ์ถูกลงมาจนถึงโรงพยาบาลราชบุรีและบริเวณตลาดศรีเมือง ทางด้านตะวันออกของชุมชน ตั้งแต่โรงเรียนเบญจมราชูทิศถึงคลองสะพาน 3 และฝั่งตรงข้าม

2. ที่พักอาศัย : ที่พักอาศัยหนาแน่นมากอยู่รวมกับย่านพาณิชย์กรรมใจกลางเมือง ย่านพักอาศัยหนาแน่นปานกลางอยู่ต่อเนื่องออกมาจากย่านพาณิชย์กรรมใจกลางเมือง ได้แก่ ทางด้านเหนือ คือ บริเวณถนนอรุณกวี ถนนสุรพันธ์เสนีย์ ถนนเขาสูง และถนนเจดีย์หักขึ้นไปจนถึงถนนเพชรเกษม ทางด้านตะวันตกบริเวณถนนศรีสุริยวงศ์ที่ต่อเนื่องจากแยกถนนบ้านปรกไปจนถึงบริเวณเขาวังราชบุรีทางด้านใต้ คือ บริเวณถนนรถไฟ ถนนราษฎร์ยินดี ถนนคณาธรและถนนสมบูรณ์ถูกลงมาถึงแยกถนนอุตมศิริ และทางด้านตะวันออก คือ บริเวณถนนมนตรีสุริยวงศ์จนสุดเขตเทศบาลทางด้านทิศตะวันออกส่วนที่พักอาศัยหนาแน่นน้อยอยู่บริเวณรอบนอกชุมชนและบริเวณที่อยู่ลึกเข้าไปจากแนวถนนสายหลัก

3. อุตสาหกรรมและคลังสินค้า : อยู่ใน 2 บริเวณ คือ ริมทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 4 ซึ่งคู่ขนานกับเส้นทางรถไฟสายใต้ บริเวณทิศเหนือของชุมชนให้บริเวณนี้เป็นย่านอุตสาหกรรมขนาดย่อม อุตสาหกรรมการแปรรูปผลผลิตทางการเกษตรและคลังสินค้าและบริเวณริมทางหลวงจังหวัดหมายเลข 3087 สายเขาสูง-จอมบึงทางด้านทิศเหนือของชุมชนให้บริเวณนี้เป็นย่านอุตสาหกรรมบริการและคลังสินค้า

4. สถาบันราชการ : อยู่รวมกันส่วนใหญ่ในบริเวณศูนย์ราชการแห่งใหม่ บริเวณถนนสมบูรณ์ถูกลง และบางส่วนอยู่ในบริเวณศาลากลางหลังเก่าริมแม่น้ำแม่กลอง ที่เหลือกระจายอยู่ทั่วไปภายในชุมชนเมือง

5. สถานพักผ่อนหย่อนใจ : มี 3 บริเวณ คือ สนามกีฬาจังหวัดราชบุรี (สนามกีฬาเขต 7) สนามหญ้า (หอนาฬิกา) และสวนสาธารณะเขาแก่นจันทร์

6. การคมนาคมในเขตชุมชน : ชยายผิวจราจรถนนสายหลักในปัจจุบันให้รองรับกับปริมาณการจราจรที่จะเพิ่มขึ้นจากการขยายตัวของชุมชนตามแนวถนนสายหลัก ปรับปรุงและขยายผิวจราจรของถนนสายรองในชุมชนที่จะเกิดขึ้นใหม่ให้เป็นถนนสายหลักของชุมชนนั้น และตัดถนนสายหลักของชุมชนเพิ่มขึ้นอีก 2 สาย เช่นเดียวกับรูปแบบที่ 1

ข้อดีและข้อเสียของผังโครงสร้างแบบผสม (Combination) มีดังนี้คือ

ข้อดี

- 1 มีการใช้ที่ดินใจกลางเมืองอย่างคุ้มค่าโดยเฉพาะบริเวณธุรกิจการค้าใจกลางเมือง
- 2 มีการแบ่งแยกการใช้ที่ดินเป็นสัดส่วนไม่สับสน
- 3 ประหยัดเนื่องจากการรวมตัว (Agglomerwtion) และทางด้านขนาด (Scale)
- 4 การจัดบริการทางด้านสาธารณูปโภคและสาธารณูปการมีประสิทธิภาพยิ่งขึ้น
- 5 มีถนนเพิ่มขึ้น ก่อให้เกิดการจราจรคล่องตัวมากขึ้นทั้งภายในและภายนอกศูนย์กลาง

ชุมชน

- 6 กระจายความหนาแน่นของชุมชน ก่อให้เกิดภูมิทัศน์ชุมชนที่ดี
- 7 การรวมกลุ่มของอุตสาหกรรม ก่อให้เกิดความประหยัดมีประสิทธิภาพในด้านการให้บริการพื้นฐาน และการควบคุมสภาวะแวดล้อม

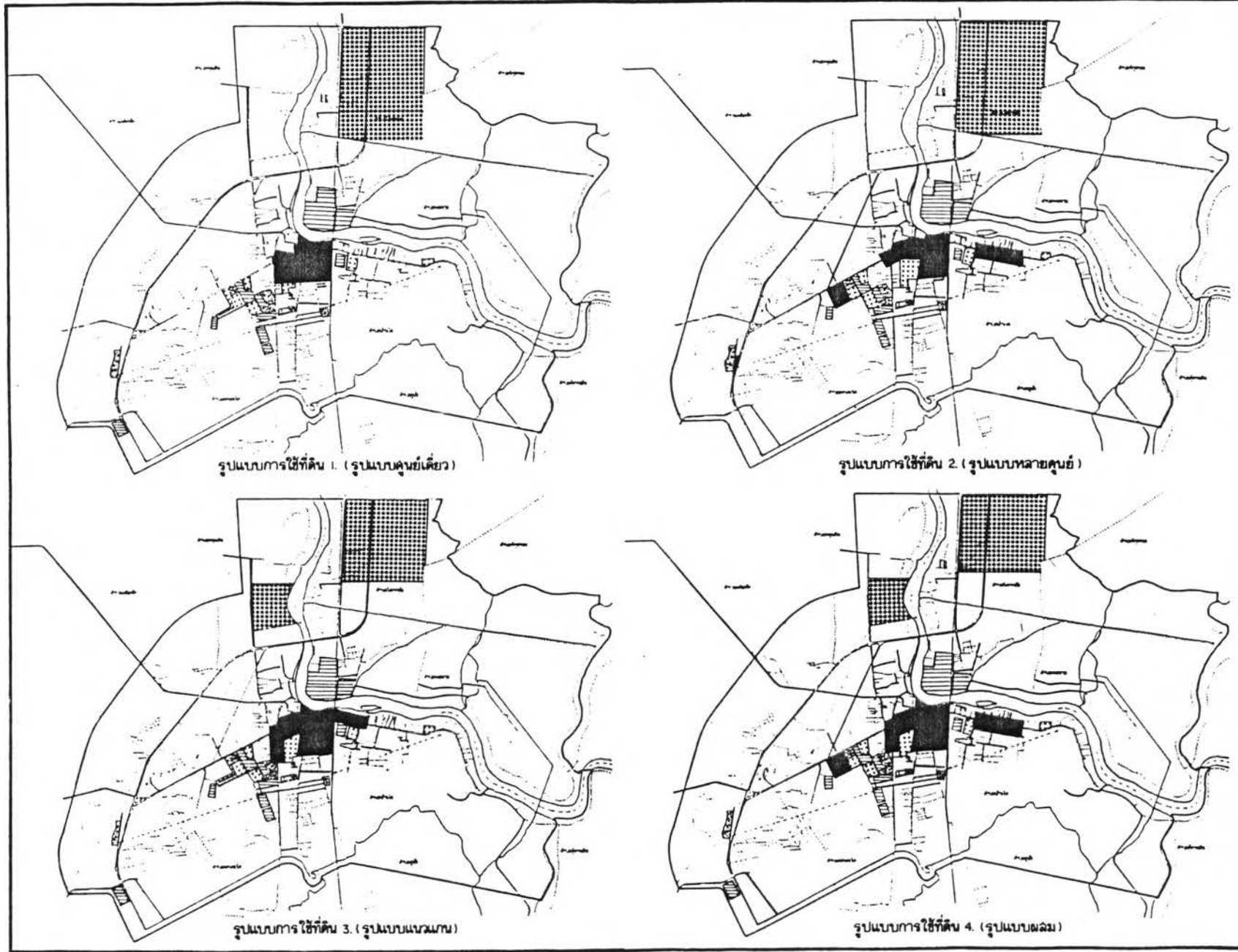
ข้อเสีย

- 1 ต้องลงทุนทางด้านสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ
- 2 อุตสาหกรรมต้องเสียค่าใช้จ่ายด้านการขนส่งสินค้าเพิ่มขึ้น

ผังโครงสร้างทั้ง 4 รูปแบบที่ได้เสนอมานั้น แต่ละรูปแบบย่อมมีทั้งผลดีและผลเสียที่จะเกิดขึ้นแตกต่างกันออกไป การพิจารณาเลือกรูปแบบของผังโครงสร้างจะยึดเอาวัตถุประสงค์ในการพัฒนาเป็นหลัก โดยมีวิธีการพิจารณาดังนี้

การเลือกผัง โครงสร้างที่เหมาะสม

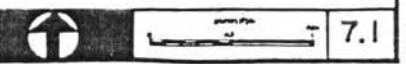
จากผังโครงสร้าง (Structure Plan) ที่ได้กล่าวมาทั้ง 4 ทางเลือกนั้น การตัดสินใจว่าทางเลือกใดเป็นผังโครงสร้างที่เหมาะสมที่สุด เพื่อเป็นแนวทางในการจัดทำผังแม่บท (Master Plan) สำหรับชุมชนเมืองราชบุรีวิธีการตัดสินใจส่วนใหญ่เป็นการพิจารณาเกี่ยวกับการลงทุน ซึ่งต้องทำการศึกษารายละเอียดของโครงการที่เกิดขึ้นในแต่ละทางเลือกซึ่งเหมาะสมสำหรับการวางแผนในพื้นที่ขนาดเล็กและมีรายละเอียดน้อย ดังนั้นการศึกษาจึงนำวิธี Goal Achievement Matrix มาปรับใช้ วิธีการนี้เป็นวิธีการซึ่งพัฒนาจาก Cost-benefit Analysis โดย Morris Hill ในปี ค.ศ. 1986 (19-29) เป็นวิธีการประเมินทางเลือก



แสดง : ทางเลือกสำหรับรูปแบบการ
ใช้ที่ดินชุมชนเมืองราชบุรี
ลักษณะ :

-  ที่พักอาศัย
-  พาณิชยกรรม
-  อุตสาหกรรม
-  สถาบันราชการ
-  สถาบันศึกษา
-  สถาบันพักผ่อนหย่อนใจ

การศึกษาในระดับชุมชนเมืองราชบุรี



7.1

ตารางที่ 7.1 ผลดีและผลเสียของแต่ละผังโครงสร้าง

วัตถุประสงค์	ผังโครงสร้าง			
	ศูนย์เดียว	หลายศูนย์	แนวแกน	แบบผสม
<u>การจัดระเบียบการใช้ที่ดิน</u>				
1. ความเป็นสัดส่วนของการใช้ที่ดิน	/	/	*	/
2. แก้ไขสภาพปัญหาการใช้ที่ดินในปัจจุบัน	/	/	*	/
3. การประหยัดจากการรวมตัว	/	-	/	/
4. ความสัมพันธ์ของการใช้ที่ดิน	/	/	*	/
5. การควบคุมการขยายตัวในอนาคต	-	/	*	/
<u>การพัฒนาของบริเวณพักอาศัย</u>				
1. การรวมตัวของบริเวณพักอาศัย	/	/	-	/
2. สภาพแวดล้อมในบริเวณพักอาศัย	*	/	*	/
3. การได้รับบริการในบริเวณพักอาศัย	/	/	/	/
<u>ปรับปรุงโครงข่ายการคมนาคมขนส่ง</u>				
1. สภาพการจราจรภายในเมือง	*	/	*	/
2. การเชื่อมโยงพื้นที่ภายในชุมชน	/	/	*	/
3. ระบบการขนส่งมวลชนและสินค้า	*	/	/	/
<u>พัฒนาบริการขั้นพื้นฐาน</u>				
1. การลงทุนในการพัฒนาโครงข่ายบริการ	/	*	/	*
2. ความสะดวกในการให้บริการในกิจกรรมต่างๆ	/	*	/	/
<u>สภาพแวดล้อม</u>				
1. มลภาวะบริเวณใจกลางเมือง	*	/	*	/
2. มลภาวะจากโรงงานอุตสาหกรรม	*	/	*	/
3. ภูมิทัศน์ชุมชน	/	/	*	/

หมายเหตุ : / ผลดี * ผลเสีย - ไม่มีผล

โดยพิจารณาจากนโยบายหรือวัตถุประสงค์ของทางเลือกนั้นกับการลงทุนในแต่ละทางเลือก การนำวิธีการนี้มาปรับใช้ได้กำหนดใช้เฉพาะการให้ค่าจากวัตถุประสงค์ ในการพัฒนาการใช้ที่ดินในแต่ละทางเลือก (จากการศึกษาเรื่องการกำหนดวัตถุประสงค์ในบทที่ 6) คำน้ำหนักของวัตถุประสงค์ได้มาจากค่าความคิดเห็นของผู้เกี่ยวข้องจำนวน 10 ท่าน ได้แก่ นักผังเมือง 5 ท่านกับเจ้าหน้าที่ระดับบริหารของท้องถิ่น 5 ท่าน ที่มีต่อทางเลือกทั้ง 4 รูปแบบนำไปคูณกับค่าน้ำหนักของวัตถุประสงค์แต่ละข้อ จะได้ผังโครงสร้างที่เหมาะสมสำหรับชุมชนเมืองราชบุรี ซึ่งในแต่ละกลุ่มบุคคลจะมีความคิดเห็นต่อทางเลือกของผังดังนี้

ทางเลือก	กลุ่มที่ 1	กลุ่มที่ 2
1	3	3
2	2	2
3	4	4
4	1	1

จะพบว่า กลุ่มบุคคลทั้ง 2 กลุ่มซึ่งมีความรู้และคุ้นเคยกับสภาพของชุมชน มีความคิดเห็นว่าทางเลือกที่เหมาะสม คือทางเลือกที่ 4 ซึ่งจะได้นำไปใช้เป็นหลักในการจัดทำผังแม่บท (Master Plan) สำหรับการพัฒนาการใช้ที่ดินชุมชนเมืองราชบุรีต่อไป

รูปแบบการใช้ที่ดินชุมชนเมืองราชบุรี

ผังโครงสร้างของชุมชนเมืองราชบุรี พิจารณาจากทางเลือกรูปแบบที่ 4 (Combination) เป็นแนวทางหลักรวมทั้งพิจารณาจากวัตถุประสงค์และปัจจัยต่างๆ โดยที่จะต้อง มีลักษณะ คือ

- บทบาทและหน้าที่ของชุมชนเมืองราชบุรี
- แก้ไขปัญหาของชุมชน และป้องกันปัญหาที่อาจเกิดขึ้นได้
- วัตถุประสงค์และเป้าหมายในการพัฒนา
- สันองตอบความต้องการและการขยายตัวของชุมชนในอนาคต
- ความเหมาะสมของที่ตั้งในแต่ละกิจกรรมการใช้ที่ดิน



ตารางที่ 7.2 ค่าความคิดเห็นของนักผังเมืองและผู้บริหารของท้องถิ่นที่มีต่อทางเลือกทั้ง 4 รูปแบบ

วัตถุประสงค์	ทางเลือก				วัตถุประสงค์	ทางเลือก					
	1	2	3	4		1	2	3	4		
1. การจัดระเบียบการใช้ที่ดิน					4. พัฒนาการบริการขั้นพื้นฐาน						
นักผังเมือง คนที่	1	8	8	6	8	นักผังเมือง คนที่	1	9	8	8	8
	2	8	9	6	9		2	7	8	6	8
	3	8	9	6	9		3	9	8	8	9
	4	9	8	7	9		4	7	8	7	8
	5	8	8	6	8		5	7	8	6	8
ผู้บริหารของท้องถิ่น					ผู้บริหารของท้องถิ่น						
คนที่	1	8	9	7	9	คนที่	1	9	9	7	9
	2	8	9	6	9		2	7	8	6	8
	3	7	7	6	7		3	7	7	6	8
	4	8	9	7	9		4	9	9	7	9
	5	8	9	6	9		5	8	8	6	8
เฉลี่ย		8.0	8.5	6.3	8.6	เฉลี่ย		7.9	8.1	6.7	8.3
2. การปรับปรุงการคมนาคม					4. พัฒนาทางด้านเศรษฐกิจ						
นักผังเมือง คนที่	1	8	8	8	9	นักผังเมือง คนที่	1	9	9	7	9
	2	8	9	6	9		2	7	8	6	8
	3	8	8	6	8		3	9	9	7	9
	4	7	8	6	7		4	7	8	7	8
	5	7	7	7	9		5	8	9	7	9

ตารางที่ 7.2 (ต่อ)

วัตถุประสงค์	ทางเลือก				วัตถุประสงค์	ทางเลือก					
	1	2	3	4		1	2	3	4		
ผู้บริหารของท้องถิ่น					ผู้บริหารของท้องถิ่น						
คนที่	1	9	8	7	8	คนที่	1	8	8	7	9
	2	7	9	6	9		2	8	8	7	8
	3	7	8	6	8		3	7	8	6	8
	4	8	9	7	7		4	8	9	7	9
	5	6	8	9	8		5	7	8	7	8
เฉลี่ย		7.5	8.2	6.8	8.2	เฉลี่ย		7.8	8.4	6.8	8.5
3. พัฒนาสภาวะแวดล้อม					6. พัฒนาทางด้านสังคม						
นักผังเมือง คนที่	1	9	10	8	7	นักผังเมือง คนที่	1	9	9	8	8
	2	8	7	6	10		2	8	8	9	9
	3	8	9	8	8		3	8	7	8	8
	4	6	8	7	8		4	7	7	7	9
	5	6	9	6	7		5	9	7	6	10
ผู้บริหารของท้องถิ่น					ผู้บริหารของท้องถิ่น						
คนที่	1	8	9	9	8	คนที่	1	7	8	6	8
	2	8	8	7	7		2	9	9	5	7
	3	7	9	8	10		3	7	8	9	8
	4	6	8	6	8		4	8	8	6	7
	5	7	9	5	9		5	8	7	6	7
เฉลี่ย		7.3	8.6	7.0	8.2	เฉลี่ย		8.0	7.8	7.1	8.1

ตารางที่ 7.3 แสดงค่าของทางเลือกเมื่อพิจารณาจากวัตถุประสงค์
(Goal Achievement Matrix)

วัตถุประสงค์	ค่าน้ำหนัก	ค่าของทางเลือกแต่ละรูปแบบ			
		1	2	3	4
1. การจัดระเบียบการใช้ที่ดิน ค่าถ่วงน้ำหนักแล้ว	3.2	8.0 25.6	8.5 27.2	6.3 20.2	8.6 27.5
2. การปรับปรุงการคมนาคม ค่าถ่วงน้ำหนักแล้ว	1.7	7.5 12.8	8.2 13.9	6.8 11.6	8.2 13.9
3. พัฒนาสภาวะแวดล้อม ค่าถ่วงน้ำหนักแล้ว	1.2	7.3 8.8	8.6 10.3	7.0 8.4	8.2 9.8
4. พัฒนาการบริการขั้นพื้นฐาน ค่าถ่วงน้ำหนักแล้ว	1.8	7.9 14.2	8.1 14.6	6.7 12.1	8.3 14.9
5. พัฒนาการด้านเศรษฐกิจ ค่าถ่วงน้ำหนักแล้ว	3.3	7.8 25.7	8.4 27.7	6.8 22.4	8.5 28.1
6. พัฒนาการด้านสังคม ค่าถ่วงน้ำหนักแล้ว	1.0	8.0 8.0	7.8 7.8	7.1 7.1	8.1 8.1
รวมค่าถ่วงน้ำหนัก		95.1	101.5	81.8	102.3
อันดับที่		3	2	4	1

จะได้รูปแบบการใช้ที่ดินที่เกิดขึ้น ดังนี้

1. แนวความคิดในการจัดระบบการใช้ที่ดิน

บทบาทของชุมชนเมืองราชบุรี ในฐานะเป็นเมืองหลักของภาคตะวันตกจึงมีหน้าที่ในการให้บริการทั้งแก่ชุมชนเมืองราชบุรีเอง และให้บริการแก่ชุมชนรอบนอกที่เข้ามาทำกิจกรรมในเมือง แนวทางในการจัดรูปแบบการใช้ที่ดินจึงต้องคำนึงถึงการให้บริการแก่ชุมชนรอบนอก และการคมนาคมขนส่งติดต่อกับชุมชนข้างเคียงด้วย

จากสภาพภูมิประเทศของชุมชนเมืองราชบุรี ที่มีแม่น้ำแม่กลองไหลผ่านและมีเส้นทางรถไฟสายใต้ตัดผ่านชุมชนในแนวเหนือ-ใต้ เป็นอุปสรรคให้ชุมชนเมืองฝั่งตะวันออกและฝั่งตะวันตกมีความเจริญที่ไม่เท่าเทียมกัน ดังนั้นการจัดระบบการใช้ที่ดินของกิจกรรมแต่ละประเภทต้องพยายามกระจายความเจริญและความหนาแน่นออกไปในพื้นที่อย่างทั่วถึงและเป็นระเบียบรวมทั้งให้คุ้มค่าในการลงทุนซึ่งจะทำให้การใช้ที่ดินของชุมชนเมืองมีประสิทธิภาพมากที่สุด

2. การใช้ที่ดิน

ก. พาณิชยกรรม

การใช้ที่ดินประเภทพาณิชยกรรมมีพื้นที่ประมาณ 559.09 ไร่ แบ่งได้ 3 ระดับ คือ

1. ย่านพาณิชยกรรมใจกลางเมือง รวมตัวอยู่บริเวณย่านพาณิชยกรรมเดิม คือ บริเวณถนนอัมรินทร์ ถนนไกรเพชร ถนนวรเดช และบริเวณสี่แยกถนนราษฎร์ยินดี และถนนคชสารบรรจบกับถนนไกรเพชร

2. ย่านพาณิชยกรรมรอง เป็นย่านพาณิชยกรรมที่ขยายต่อออกมาจากย่านพาณิชยกรรมหลัก ได้แก่ บริเวณถนนรถไฟ ถนนราษฎร์ยินดี ถนนคชสารจนถึงแยกถนนคชสารหน้าโรงพยาบาลราชบุรี ถนนศรีสุริยวงศ์ ถึงแยกถนนบ้านปรก

3. ย่านพาณิชยกรรมละแวกบ้าน ได้แก่ บริเวณ ตลาดศรีเมืองและย่านพาณิชยกรรมถนนมนตรีสุริยวงศ์ตั้งแต่โรงเรียนเบญจมราชูทิศถึงคลองสะพาน 3 และบริเวณฝั่งตรง

ข้ามและบริเวณศูนย์กลางของสุขาภิบาลหลักเมือง พื้นที่ต่อเนื่องจากเขตกรรมการทหารช่างราชบุรี (ค่ายภาณุรังษี) ถึงบริเวณถนนทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 4

ข้อเสนอแนะ

1. วัสดุก่อสร้างอาคารในบริเวณนี้ควรเป็นถาวรวัตถุเพื่อป้องกันอัคคีภัย เพราะมีการใช้ที่ดินอย่างหนาแน่นและประชากรจำนวนมาก
2. จัดพื้นที่จอดรถสำหรับอาคารพาณิชย์ที่อยู่ริมถนนสายหลักอย่างเพียงพอ และเป็นระเบียบจัดเจ้าหน้าที่เก็บค่าธรรมเนียมการจอดยานยนต์แต่ละประเภท ในบริเวณที่มีความหนาแน่นของการจราจรมาก
3. ให้ท้องถิ่นส่งเสริมและสนับสนุนให้มีการจัดตั้ง "ย่าน" ของห้องแสดงสินค้าพื้นเมืองที่ขึ้นชื่อของเมืองราชบุรี ได้แก่ เครื่องเคลือบดินเผา ผ้าทอบ้านไร่ ผ้าตีนจกและสินค้าพื้นเมืองที่มาจากอำเภออื่นโดยรอบ โดยการจัดหาพื้นที่ในย่านพาณิชย์กรรมรองที่จะเกิดขึ้นใหม่ตามผังแม่บท (Master Plan) ที่เสนอแนะ สนับสนุนให้แต่ละโรงงานมาจัดตั้งสำนักงานและห้องแสดงสินค้าพื้นเมืองของแต่ละโรงงานไว้ในที่เดียวกัน เพื่อให้เกิดการเกาะกลุ่มและการดึงดูดซึ่งกันและกัน เป็นสิ่งจูงใจให้นักท่องเที่ยวและผู้สนใจแวะชม เสริมบทบาททางด้านการเป็นเมืองท่องเที่ยวให้มีศักยภาพสูงขึ้น

ช. ที่พักออาศัย

การใช้ที่ดินประเภทที่พักออาศัยมีพื้นที่รวมกันประมาณ 5,517.99 ไร่ แยกเป็น 2 ระดับได้ดังนี้คือ

1. พักอาศัยหนาแน่นมากและหนาแน่นปานกลาง บริเวณที่พักออาศัยหนาแน่นมากได้แก่ บริเวณย่านพาณิชย์กรรมใจกลางเมือง และบริเวณที่พักออาศัยหนาแน่นปานกลางจะอยู่ต่อเนื่องออกมาจากบริเวณที่พักออาศัยหนาแน่นสูง โดยจะรวมตัวกันอยู่ในบริเวณถนนราษฎร์ยินดี ถนนศุภราช ถนนสมบูรณ์กุลจนถึงแยกถนนอุตมศิริ ถนนศรีสุริยวงศ์จนถึงบริเวณเขาวังราชบุรี ถนนอรรถกวี ถนนสุรพันธ์เสนีย์ ถนนเขางู ถนนเจดีย์หักจนถึงถนนเพชรเกษม และถนนมนตรีสุริยวงศ์จนถึงสุดเขตเทศบาลฝั่งตะวันออกของชุมชน

2. ที่พักอาศัยหนาแน่นน้อย กระจายอยู่ในพื้นที่รอบนอกของชุมชนและบริเวณที่อยู่ลึกเข้าไปตามถนนสายหลัก

ข้อเสนอแนะ

1. ควรกำหนดมาตรฐานและนโยบายในการกระจายการให้บริการสาธารณสุขไปทั่วและสาธารณสุขการต่างๆ ให้เพียงพอและทั่วถึง

2. ควบคุมมาตรฐานของพื้นที่ในเขตที่พักอาศัย โดยกำหนดขนาดการแบ่งแปลงที่ดินไม่ให้ต่ำกว่ามาตรฐานของการเคหะแห่งชาติ คือ

แปลงที่ดินสำหรับบ้านเดี่ยวไม่ต่ำกว่า 50 ตารางวา หรือ 200 ตารางเมตร
แปลงที่ดินสำหรับบ้านแฝดไม่ต่ำกว่า 40 ตารางวา หรือ 160 ตารางเมตร
แปลงที่ดินสำหรับบ้านแถวไม่ต่ำกว่า 20 ตารางวา หรือ 80 ตารางเมตร

3. ควรกำหนดมาตรการห้ามการใช้ประโยชน์ที่ดินบางประเภท ที่ก่อให้เกิดมลภาวะหรือรบกวนประชาชนในย่านที่อยู่อาศัย เพื่อป้องกันและแก้ไขปัญหาสภาพแวดล้อม

4. ต้องมีการสนับสนุนการพัฒนาด้านเศรษฐกิจ เพื่อส่งเสริมการลงทุนเกี่ยวกับโครงการจัดสร้างที่พักอาศัยในทุกระดับรายได้

ค. อุตสาหกรรมและคลังสินค้า (นิคมอุตสาหกรรม)

มีที่ตั้ง 2 บริเวณ ได้แก่

1. ประเภทอุตสาหกรรมที่เกี่ยวข้องกับการแปรรูปผลผลิตทางการเกษตรและอุตสาหกรรมขนาดย่อมอื่นๆ อยู่บริเวณริมถนนทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 4 คู่ขนานไปกับทางรถไฟสายใต้บริเวณทางตอนเหนือของชุมชน มีพื้นที่ประมาณ 1,500 ไร่

2. ประเภทอุตสาหกรรมบริการ ได้แก่ อุตสาหกรรมเกี่ยวกับเครื่องจักรกลรถยนต์ การประกอบตัวถังรถยนต์ และอู่ มีพื้นที่ประมาณ 430.36 ไร่ อยู่บริเวณริมทางหลวงจังหวัดหมายเลข 3087 สายเขาสูง-จอมบึง ทางตอนเหนือของชุมชน

ข้อเสนอแนะ

1. ควบคุมการตั้งโรงงานอุตสาหกรรมที่จดทะเบียนใหม่และโรงงานที่ย้ายออกจากบริเวณที่פקอาศัยหนาแน่นปานกลางให้เข้ามาตั้งขึ้นในบริเวณพื้นที่ที่กำหนดให้ และดูแลให้การก่อสร้างอาคารเป็นไปตามข้อกำหนดและเทศบัญญัติควบคุมโรงงาน และมีการใช้กฎหมายเกี่ยวกับการกำจัดน้ำและของเสียจากโรงงานอุตสาหกรรมต้องปฏิบัติอย่างจริงจัง

2. จูงใจให้นักลงทุนเข้ามาตั้งโรงงานในย่านนิคมอุตสาหกรรมที่กำหนด โดยมีการให้สิทธิประโยชน์พิเศษและมีการลดหย่อนภาษีในระยะเริ่มแรก และการจัดหาสาธารณูปโภคให้ในพื้นที่

3. อุตสาหกรรมใด ๆ ที่ดำเนินการมาก่อนแล้วและตั้งอยู่ในเขตชุมชนหนาแน่น หรือขัดต่อข้อกำหนดการใช้ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมไม่ควรอนุญาตให้มีการขยายพื้นที่ที่เกินกว่าที่มีอยู่แล้วในปัจจุบัน และอุตสาหกรรมใดที่สร้างมลพิษให้แก่ชุมชนไม่ควรต่ออายุใบอนุญาตการจัดตั้งโรงงานเพื่อบังคับให้โรงงานเหล่านี้ย้ายออกจากบริเวณชุมชนไปอยู่ในย่านนิคมอุตสาหกรรมที่กำหนดให้

ง. สถาบันราชการ

ศูนย์ราชการหลักอยู่บริเวณศูนย์ราชการแห่งใหม่ในปัจจุบัน บริเวณถนนสมบูรณกุล ซึ่งมีพื้นที่เพียงพอกับการขยายตัวในระยะยาว และบางส่วนของกระจายตัวอยู่ทั่วไปในเขตชุมชนซึ่งส่วนใหญ่มีที่ทำการของตนเอง

จ. สถานศึกษา

สถานศึกษาที่มีอยู่ในชุมชนเมืองราชบุรีปัจจุบัน แต่ละแห่งมีพื้นที่มากและตั้งอยู่ในตำแหน่งที่สามารถบริการชุมชนได้สะดวก ความต้องการสถานศึกษาที่เพิ่มขึ้นนั้น การกำหนดที่ตั้งต้องคำนึงถึงระดับของสถานศึกษาที่จะเพิ่มขึ้นคือ สถานศึกษาระดับประถมศึกษาและมัธยมศึกษาต้องตั้งอยู่ในเขตที่จะให้บริการแก่ชุมชนในรัศมีที่สามารถเดินจากที่พักอาศัยไปสถานศึกษานั้น เป็นระยะทาง 1 กิโลเมตร

จ. ศาสนสถาน

ไม่มีจำนวนเพิ่มขึ้นจากเดิม แต่ต้องมีการปรับปรุงให้เป็นสถานที่ศึกษาหาความรู้และพักผ่อนหย่อนใจของประชาชนทั่วไป

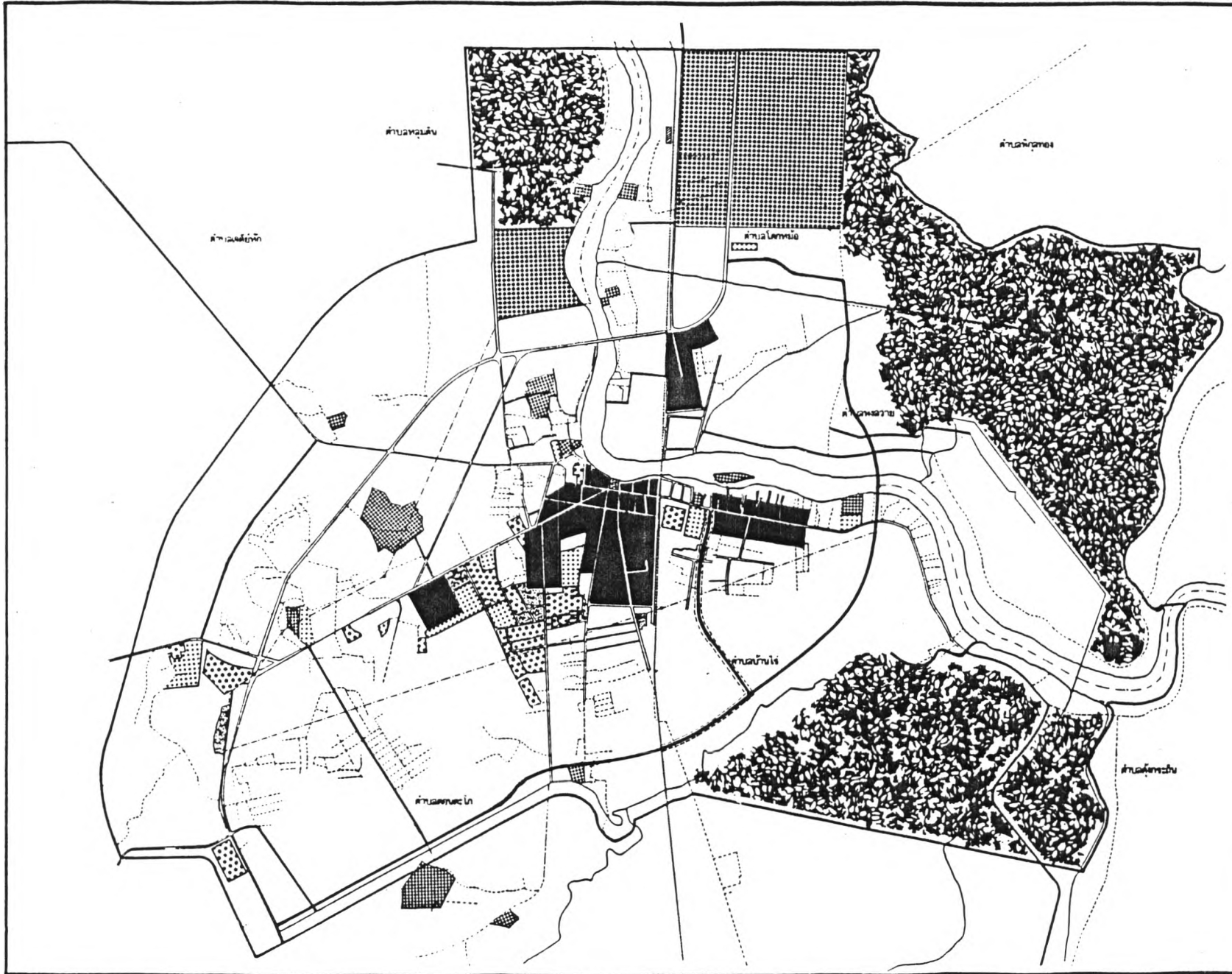
ช. สาธารณูปโภคและสาธารณูปการ

มีการให้บริการด้านสาธารณูปโภคและสาธารณูปการเพิ่มเติม ดังนี้

1. ปรับปรุงและขยายความกว้างของคลองฝรั้ง ให้มีความสามารถรับปริมาณน้ำเสียจากชุมชนและน้ำฝน เพื่อป้องกันและแก้ไขปัญหาน้ำท่วมขัง
2. เพิ่มประสิทธิภาพของระบบระบายน้ำเสียและน้ำฝน โดยการเปลี่ยนท่อระบายน้ำที่ชำรุดหรือจัดวางท่อใหม่ให้เป็นระเบียบและให้ท่อได้ขนาด เพื่อป้องกันและแก้ไขน้ำท่วมขัง
3. ขยายโครงข่ายพื้นที่การให้บริการ ประปา ไฟฟ้า โทรศัพท์ การระบายน้ำ และการกำจัดขยะ ให้ครอบคลุมพื้นที่ชุมชนที่เสนอแนะ

ซ. สถานพักผ่อนหย่อนใจ

1. สนามกีฬาจังหวัดราชบุรี หรือสนามกีฬาเขต 7 ดำเนินการปรับปรุงให้ดีขึ้น
2. สนามหญ้า (หอณาภิการิมแม่น้ำแม่กลอง) จัดให้มีการย้ายตลาดใต้รั้วออกไปจากพื้นที่และปรับปรุงให้มีสนามเด็กเล่นภายในพื้นที่ และจัดให้มีสนามหญ้านั่งพักผ่อน
3. สวนสาธารณะเขาแก่นจันทน์ ปรับปรุงพื้นที่ที่รกร้างให้เป็นสวนสาธารณะขนาดใหญ่ มีความปลอดภัยแก่ผู้ไปใช้บริการในพื้นที่

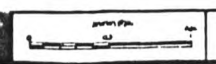


แสดง : การใช้ที่ดินในเขตชุมชนเมืองราชบุรี

สัญลักษณ์ :

-  พักอาศัย
-  อาคารเรียน
-  อาคารบริหารราชการ
-  พานิชยกรรม
-  ศาลากลาง , วัด
-  อาคารการศึกษา
-  พื้นที่เกษตรกรรม
-  สวนสาธารณะ
-  อาคารจอดรถไฟเลนอเนาะ
-  ถนนโครงการ
-  ถนนโครงการเร่งด่วน

การศึกษาในระดับชุมชนเมืองราชบุรี



7.2



3. ระบบการคมนาคมในชุมชน

ก. แนวความคิดในการจัดระบบการคมนาคมขนส่ง

ปัญหาทางด้านการจราจรติดขัดในเขตชุมชนเมืองราชบุรีในช่วงระยะเวลาเร่งด่วนเช้า-เย็น เป็นปัญหาที่สำคัญยิ่งของชุมชนและก่อให้เกิดความสูญเสียในด้านเศรษฐกิจและสังคมเป็นอย่างมาก การจัดระบบการใช้ที่ดินและการคมนาคมขนส่งในอนาคต เป็นส่วนหนึ่งที่จะช่วยบรรเทาปัญหาการจราจรลงได้

จากสภาพพื้นที่ชุมชนเมืองราชบุรี สามารถแบ่งพื้นที่ออกเป็น 4 ส่วนดังนี้ คือ บริเวณฝั่งตะวันตกของแม่น้ำแม่กลอง และทางรถไฟสายใต้ ซึ่งเป็นพื้นที่ส่วนใหญ่ของผังโครงสร้างจากการจัดระบบการใช้ที่ดินในอนาคต ได้กำหนดให้พื้นที่นี้เป็นย่านพาณิชย์กรรมหลัก ศูนย์ราชการที่พักอาศัยหนาแน่นมากและปานกลาง บริเวณที่ 3 คือฝั่งตะวันออกของแม่น้ำแม่กลองและทางรถไฟสายใต้ บริเวณนี้เป็นที่ตั้งของจังหวัดทหารบกราชบุรี (ค่ายภาณุรังษี) ที่พักอาศัยหนาแน่นน้อย นิคมอุตสาหกรรมแปรรูปผลผลิตทางการเกษตรและอุตสาหกรรมขนาดย่อมอื่นๆ คลังสินค้า และพื้นที่เกษตรกรรม บริเวณที่ 4 คือ ฝั่งตะวันตกของแม่น้ำแม่กลองและทางเหนือของทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 4 (เพชรเกษม) กำหนดให้เป็นย่านอุตสาหกรรมบริการและคลังสินค้าและที่พักอาศัยหนาแน่นน้อย

ในการพัฒนาการใช้ที่ดินให้เป็นไปตามแนวทางการใช้ที่ดินที่เสนอแนะ จำเป็นต้องจัดระบบการคมนาคมขนส่ง โดยเฉพาะระบบถนนให้สอดคล้องและเหมาะสมกับการจัดระบบการใช้ที่ดินทั้งหมด เพื่อให้เกิดการกระจายตัวของประชากร ความสะดวกในการสัญจรของประชาชน การขนส่งสินค้า ตลอดจนเพื่อกิจการอุตสาหกรรมและพาณิชย์กรรม ซึ่งมีแนวความคิดที่สำคัญดังนี้

1. สร้างสะพานข้ามแม่น้ำแม่กลองทางด้านฝั่งตะวันออกของทางรถไฟสายใต้ เชื่อมต่อระหว่างสองฝั่งแม่น้ำให้มีความสะดวกยิ่งขึ้น
2. กำหนดโครงข่ายถนนสายประธาน สายหลัก สายรอง และเพิ่มแนวถนนเพื่อเปิดพื้นที่รองรับการขยายตัวของชุมชนในพื้นที่ที่ขาดแคลนถนน

จากแนวความคิดที่กล่าวมาข้างต้นนี้ สามารถเสนอแนะการจัดระบบ

การคมนาคมขนส่งที่สอดคล้องกับการจัดระบบการใช้ที่ดินชุมชนเมืองราชบุรี ได้ดังนี้

ข. ระบบถนน

ระบบถนนหรือรูปแบบของถนนในชุมชนเมืองราชบุรีมีถนนที่ไม่เป็นระบบ สมบูรณ์ ถนนสายสำคัญมุ่งเข้าสู่ศูนย์กลางชุมชนในลักษณะของถนนรัศมี (Radial Road) โดยไม่มี ถนนวงแหวน (Ring Road) เชื่อมต่อทำให้การจราจรในบริเวณศูนย์กลางมีการจราจรที่คับคั่งติดขัด เนื่องจากขบวนพาหนะทุกประเภทต้องเข้ามาผ่านศูนย์กลาง โดยไม่มีความจำเป็นโดยเฉพาะ รถบรรทุก ดังนั้นระบบถนนวงแหวนจะช่วยในการแก้ไขปัญหาี้ แนวทางถนนวงแหวนจะเชื่อมโยง ถนนรัศมีที่มุ่งเข้าสู่ศูนย์กลางชุมชน และยังกระจายขบวนพาหนะต่าง ๆ ให้สามารถเข้าสู่พื้นที่ต่าง ๆ ของชุมชนได้สะดวกยิ่งขึ้น ถนนวงแหวนที่ตัดใหม่เริ่มตั้งแต่ถนนทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 4 (ถนนเพชรเกษม) ทางด้านใต้ของเขากันจันทน์ เลียบคลองประปาในตำบลคอนตะโก อ้อมมาทางด้าน ใต้ของชุมชนเมืองตัดกับทางรถไฟสายใต้ และอ้อมชุมชนเมืองทางด้านตะวันออกมาข้ามแม่น้ำแม่กลองที่บริเวณสุดเขตเทศบาลหลักเขตที่ 2 และ 3 และตรงขึ้นไปทางทิศเหนือไปบรรจบกับ ถนนทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 4 (ถนนเพชรเกษม) อีกครั้งที่บริเวณเขตด้านใต้ของย่านนิคมอุตสาหกรรมที่เสนอแนะ

โครงการตัดถนนเร่งด่วนเพื่อแก้ปัญหาการจราจรติดขัดบริเวณคูเมืองลอดใต้ ทางรถไฟ คือ การตัดถนนเพิ่มตั้งแต่ถนนมนตรีสุริยวงศ์ (ซอย 3) ลงมาบรรจบกับถนนวงแหวน ทางด้านทิศใต้ของชุมชน เพื่อให้มีทางเชื่อมต่อระหว่างชุมชนฝั่งตะวันออกและฝั่งตะวันตกของทางรถไฟเพิ่มขึ้นอีกแห่งหนึ่ง เป็นการช่วยลดความแออัดคับคั่งของการจราจรในช่วงเร่งด่วน

1. การกำหนดระบบถนน ระบบถนนที่มีอยู่ในชุมชนเมืองราชบุรี แบ่งได้ เป็น

: ทางหลวงแผ่นดิน (Highway) เป็นถนนที่เชื่อมต่อระหว่างจังหวัดต่าง ๆ ได้แก่ ถนนทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 4 (ถนนเพชรเกษม) ถนนทางหลวงจังหวัดหมายเลข 3087 สายเขาสูง-จอมบึง

: ถนนสายหลัก (Major Arterial) เป็นถนนสายหลักที่สำคัญของชุมชนเมืองราชบุรี ได้แก่

- ถนนอัมรินทร์ เป็นถนนสายหลักด้านการบริการ และการค้า ของชุมชนตลอดทั้งสายเป็นย่านพาณิชย์กรรมใจกลางเมือง จึงทำให้ถนนสายนี้มีปริมาณการจราจรหนาแน่นตลอดเวลาสิ่งที่จะต้องปรับปรุงได้แก่ ความสะดวกในการจราจร โดยเพิ่มช่องทางจราจร และจัดระบบการเดินรถทางเดียวให้มีประสิทธิภาพกว่าเดิม

- ถนนไกรเพชร เช่นเดียวกับถนนอัมรินทร์

- ถนนรถไฟ เป็นถนนที่เชื่อมจากทางด้านเหนือไปทางด้านใต้ ของชุมชนเมือง ปริมาณการจราจรยังไม่หนาแน่นมากนัก ควรปรับปรุงในด้านของสภาพพื้นผิวการจราจร

- ถนนศรีสุริยวงศ์เป็นถนนสายหลัก ที่ผ่านออกจากใจกลางเมือง ไปทางเขาแก่นจันทน์ทางด้านทิศตะวันตกของชุมชน ปัจจุบันเป็นย่านพักอาศัยหนาแน่นปานกลาง และสถานศึกษาเป็นส่วนใหญ่ ในอนาคตบริเวณนี้จะมีย่านพาณิชย์กรรมระดับรอง จึงควรมีการติดตั้งสัญญาณไฟจราจรตามสี่แยก จัดทำทางเท้าทั้งสองฝั่งถนนและบำรุงรักษาสภาพผิวการจราจรให้อยู่ในสภาพดีขึ้นกว่าเดิม

- ถนนมนตรีสุริยวงศ์ เป็นถนนสายหลักที่ผ่านออกจากใจกลางเมือง ไปทางด้านทิศตะวันออกของชุมชนมีลักษณะ เช่นเดียวกับถนนศรีสุริยวงศ์

: ถนนสายรอง (Collector Street) เป็นถนนที่เชื่อมต่อออกจากถนนสายหลักของชุมชน มีดังนี้

- ทางด้านเหนือ ได้แก่ ถนนอรุณกวี ถนนสุรพันธ์เสนีย์ ถนนเขาสูง ถนนเจดีย์หัก ถนนทั้งสี่สายนี้ต้องจัดทำทางเท้าทั้งสองฝั่งถนน ปรับปรุงผิวการจราจรและจัดช่องทางการจราจรให้เป็นระเบียบขึ้น

- ทางตอนใต้ได้แก่ ถนนราษฎรยินดี ถนนคณาธร ถนนสมบูรณ์กุล ถนนทางเข้าศาลและถนนเสือป่า บริเวณนี้ทั้งหมดต้องจัดทำทางเดินเท้าทั้งสองฝั่งถนน และปรับปรุงผิวการจราจรให้ได้มาตรฐาน ปลูกริมสองฝั่งถนนให้ร่มรื่นเนื่องจากบริเวณนี้เป็นบริเวณศูนย์ราชการแห่งใหม่

: ถนนภายในท้องถิ่น (Local Street) ส่วนใหญ่เป็นถนนขนาดเล็กผิวการจราจรทราดโทรม ควรปรับปรุงให้มีขนาดที่เหมาะสมกับปริมาณการจราจรของบริเวณนั้น บำรุงรักษาผิวการจราจรให้อยู่ในสภาพดี ต้องมีการดูแลรักษาเป็นระยะอย่างต่อเนื่อง ถนนบางสายที่จะต้องรองรับการจราจรที่เพิ่มขึ้นจากการขยายตัวของชุมชนในอนาคต ก็ต้องมีการเตรียมขยายช่องทางการจราจรให้มากขึ้น รวมทั้งมีสิ่งอำนวยความสะดวก เช่น ไฟฟ้า แสงสว่าง สัญญาณไฟจราจรเพิ่มขึ้น

2. การจัดระบบการจราจร

การจราจรในเขตชุมชนเมืองจะมีการติดขัดในช่วงโมงเร่งด่วนตอนเช้า-เย็น ในบริเวณอุโมงค์ลอดทางรถไฟ และบริเวณสี่แยกที่ถนนสายหลักตัดกัน ในช่วงเวลาอื่นๆของวันการจราจรจะเป็นไปตามปกติ การจัดระบบการจราจร คือ ต้องแก้ปัญหาการจราจรติดขัดในช่วงโมงเร่งด่วน จัดให้มีการจอดรถบนผิวการจราจรให้เป็นระเบียบ จัดการเดินทางเดิรทางเดียวเพิ่มขึ้นในย่านใจกลางชุมชน เพิ่มสัญญาณไฟจราจร ตัดถนนโครงการเร่งด่วนและถนนวงแหวน

3. การขนส่งสาธารณะภายในเมือง

การขนส่งสาธารณะในชุมชนเมืองราชบุรี ใช้การบริการโดยสารรถสองแถว รถสามล้อถีบ รถตุ๊กตุ๊ก ดังนั้นจึงควรดำเนินการย้ายที่จอดรถยนต์โดยสารประจำทางขนาดเล็ก (รถสองแถว) ที่จอดรอรับผู้โดยสารต้นสายบริเวณถนนวิเชียรสงครามทั้งสองฝั่ง และถนนศรีสุริยวงศ์ด้านติดกับที่ทำการไปรษณีย์โทรเลขราชบุรี ให้นำรถไปจอดในถนนสุรพันธ์เสนีย์ทั้งหมด ส่วนรถยนต์โดยสารประจำทางขนาดเล็กที่จอดรอรับผู้โดยสารในถนนอัมรินทร์หน้าสถานีตำรวจภูธรอำเภอเมืองราชบุรีให้ไปจอดในถนนสมุทรรค์กตารักษ์ และดำเนินการกำหนดจุดจอดของรถสามล้อถีบรับจ้างให้อยู่ในสถานที่ที่เหมาะสมโดยจัดทำป้ายกำหนดให้จอดได้แห่งละไม่เกิน 10 คัน และการกำหนดจุดจอดอย่าใกล้บริเวณทางร่วมทางแยกหรือเขตขาว-แดงบริเวณที่ติดกับที่หยุดรถประจำทางและบริเวณแหล่งชุมชนที่มีการจราจรหนาแน่น ส่วนการจอดของรถยนต์สามล้อบริเวณถนนมนตรีสุริยวงศ์ใกล้สะพานข้ามคลองฝรั่ง (สะพานราชานุเคราะห์ 2) ให้ดำเนินการย้ายไปจอดที่อื่น โดยให้ห่างจากจุดเดิมเพื่อให้การจราจรบริเวณนั้นคล่องตัว เช่นให้ไปจอดบริเวณหน้าวัดสันตารถปริวัตรหรือฝั่ง โรงเรียนเบญจมราชูทิศ เป็นต้น

ค. ทางรถไฟ

เมื่อผังโครงสร้างเสนอให้ใช้แนวทางแบบผสม และมีย่านอุตสาหกรรมอยู่บริเวณตอนเหนือของชุมชน บริเวณที่ 1 คือบริเวณที่ถนนทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 4 คู่ขนานไปกับเส้นทางรถไฟสายใต้ เป็นย่านนิคมอุตสาหกรรมแปรรูปผลผลิตทางการเกษตร และอุตสาหกรรมขนาดย่อมอื่น ๆ ดังนั้นจึงควรให้มีสถานีรถไฟบริเวณย่านนิคมอุตสาหกรรมที่เสนอแนะเพิ่มขึ้นอีก 1 สถานี เพื่อสะดวกในการรับ-ส่ง และขนถ่ายสินค้า โดยไม่จำเป็นต้องเข้ามาใช้สถานีรถไฟในเขตพื้นที่ใจกลางเมืองที่เป็นบริเวณสถานีรถไฟปัจจุบัน เพื่อป้องกันการแออัดคับคั่งของการจราจรในบริเวณนี้และป้องกันมิให้เกิดการชำรุดของผิวการจราจรในเขตเมือง

มาตรการในการพัฒนารูปแบบการใช้ที่ดิน

1. มาตรการด้านการผังเมือง

ก. การจัดวางผังเมืองรวม

การจัดวางผังเมืองรวมเมืองราชบุรีตามแนวทางการใช้ที่ดิน ที่เสนอแนะจะต้องมีการประกาศใช้เป็นกฎกระทรวงที่ออกตามพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518 มีข้อกำหนดการใช้ที่ดินซึ่งผ่านความเห็นชอบจากคณะกรรมการผังเมืองและประกาศใช้เป็นกฎกระทรวง 2527 โดยแบ่งเขตการใช้ที่ดิน ดังนี้

1) ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย ให้ใช้เพื่อการอยู่อาศัยเป็นส่วนใหญ่ โดยให้ใช้พื้นที่เพื่อการอยู่อาศัย การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการไม่น้อยกว่าร้อยละ 80 ของที่ดินประเภทนั้นในแต่ละบริเวณ และห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนดดังต่อไปนี้

(1) โรงงานทุกประเภท เว้นแต่โรงงานที่ประกอบกิจกรรมเกี่ยวกับอุตสาหกรรมในครัวเรือน โดยไม่ก่อเหตุรำคาญตามกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุขหรือไม่เป็นมลพิษต่อชุมชนหรือสิ่งแวดล้อม

(2) คลังเชื้อเพลิงเพื่อการขนส่ง

(3) คลังวัตถุระเบิด

(4) สถานที่ทิ้งมูลฝอยหรือสิ่งปฏิกูล

(5) ชื่อชายเศษวัสดุ

2) ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง ให้ใช้ประโยชน์เพื่อการอยู่อาศัยเป็นส่วนใหญ่ โดยให้ใช้พื้นที่เพื่อการอยู่อาศัย การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการไม่น้อยกว่าร้อยละ 70 ของที่ดินประเภทนั้นในแต่ละบริเวณ และห้ามใช้ประโยชน์ในที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนด ดังต่อไปนี้

(1) โรงงานทุกประเภท เว้นแต่โรงงานที่ประกอบกิจการเกี่ยวกับอุตสาหกรรมในครัวเรือนโดยไม่ก่อเหตุรำคาญตามกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุขหรือไม่เป็นมลพิษต่อชุมชนหรือสิ่งแวดล้อม

(2) คลังเชื้อเพลิงเพื่อการขนส่ง

(3) คลังวัตถุระเบิด

(4) เลี้ยงม้า โค กระบือ สุกร นแพะ แกะ ห่าน เป็ด หรือไก่ เพื่อการค้าหรือก่อเหตุรำคาญตามกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุข

(5) สถานที่ทิ้งมูลฝอยหรือสิ่งปฏิกูล

(6) ชื่อชายเศษวัสดุ

(7) โรงฆ่าสัตว์

3) ที่ดินประเภทพาณิชยกรรมและที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก ให้ใช้ประโยชน์เพื่อการพาณิชยกรรมและอยู่อาศัยเป็นส่วนใหญ่ โดยให้ใช้พื้นที่เพื่อการพาณิชยกรรมและอยู่อาศัย การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการไม่น้อยกว่าร้อยละ 80 ของที่ดินประเภทนั้นในแต่ละบริเวณ และห้ามใช้ประโยชน์ในที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนดดังต่อไปนี้

(1) โรงงานทุกประเภท เว้นแต่โรงงานที่ประกอบกิจการเกี่ยวกับอุตสาหกรรมในครัวเรือนโดยไม่ก่อเหตุรำคาญตามกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุขหรือไม่เป็นมลพิษต่อชุมชนหรือสิ่งแวดล้อม

(2) คลังสินค้า

(3) คลังเชื้อเพลิงเพื่อการขนส่ง

(4) คลังวัตถุระเบิด

(5) เลี้ยงม้า โค กระบือ สุกร นแพะ แกะ ห่าน เป็ดหรือไก่ เพื่อการค้า หรือก่อเหตุรำคาญตามกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุข

(6) ไซโลเก็บผลิตผลการเกษตร

- (7) สุสานหรือฌาปนสถาน
- (8) สถานที่ทิ้งมูลฝอยหรือสิ่งปฏิกูล
- (9) ซ้ำชายเคชว้สดุ
- (10) โรงฆ่าสัตว์

4) ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้าให้ใช้ประโยชน์เพื่ออุตสาหกรรมบริการและคลังสินค้าเป็นส่วนใหญ่โดยให้ใช้พื้นที่เพื่ออุตสาหกรรมบริการ อุตสาหกรรมในครัวเรือนที่ประกอบกิจการโดยไม่ก่อเหตุรำคาญตามกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุขหรือไม่เป็นมลพิษต่อชุมชนหรือสิ่งแวดล้อม การสาธารณสุขโคคและสาธารณูปการไม่น้อยกว่าร้อยละ 80 ของที่ดินประเภทนี้ในแต่ละบริเวณ และห้ามใช้ประโยชน์ในที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนดดังต่อไปนี้

- (1) โรงงานทุกประเภท เว้นแต่โรงงานที่ประกอบกิจการที่เกี่ยวข้องกับอุตสาหกรรมบริการ โรงงานที่ประกอบกิจการเกี่ยวกับอุตสาหกรรมในครัวเรือนและโรงงานที่ประกอบกิจการโดยไม่ก่อเหตุรำคาญตามกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุขหรือไม่เป็นมลพิษต่อชุมชนหรือสิ่งแวดล้อม
- (2) สถานสงเคราะห์หรือรับเลี้ยงคนชรา
- (3) สถานสงเคราะห์หรือรับเลี้ยงเด็ก
- (4) เลี้ยงม้า โค กระบือ สุกร แพะ แกะ ห่าน เป็ด หรือไก่ เพื่อการค้าหรือโดยไม่ก่อเหตุรำคาญตามกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุข
- (5) สุสานหรือฌาปนสถาน

5) ที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม ให้ใช้ประโยชน์เพื่อเกษตรกรรมเป็นส่วนใหญ่ โดยให้ใช้พื้นที่เพื่อเกษตรกรรมหรือเกี่ยวข้องกัเกษตรกรรม การสาธารณสุขโคคและสาธารณูปการไม่น้อยกว่าร้อยละ 70 ของที่ดินประเภทนี้ในแต่ละบริเวณ และห้ามใช้ประโยชน์ในที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนด ดังต่อไปนี้

- (1) จัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย ประกอบการพาณิชย์หรือประกอบการอุตสาหกรรม
- (2) การอยู่อาศัยหรือประกอบการพาณิชย์กรรม ประเภทห้องแถวหรือตึกแถว

(3) การอยู่อาศัยประเภทห้องชุด อาคารชุด หรือหอพัก

(4) การอยู่อาศัยหรือประกอบการพาณิชย์กรรมประเภทอาคาร

ขนาดใหญ่

(5) โรงงานทุกประเภท เว้นแต่โรงงานที่ประกอบกิจการเกี่ยวกับอุตสาหกรรมบริการ โรงงานที่ประกอบกิจการเกี่ยวกับอุตสาหกรรมประเภทหัตถกรรม โรงงานที่ประกอบกิจการเกี่ยวข้องกับการเกษตร และโรงงานที่ประกอบกิจการโดยไม่ก่อเหตุรำคาญตามกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุขหรือไม่เป็นมลพิษต่อชุมชนเมืองหรือสิ่งแวดล้อม

6) ที่ดินประเภทอนุรักษ์ เพื่อส่งเสริมเอกลักษณ์ของชุมชนเมือง ให้ใช้ประโยชน์เพื่อเป็นการส่งเสริมเอกลักษณ์ ศิลปวัฒนธรรมและสถาปัตยกรรมท้องถิ่น อุตสาหกรรม หัตถกรรม การท่องเที่ยว การพาณิชย์กรรม การอยู่อาศัย การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ เพื่อเป็นที่ตั้งของอาคารสถานที่สำคัญประเภทโบราณสถานที่มีคุณค่าและสำคัญทางศาสนา ประวัติศาสตร์ ศิลปะและสถาปัตยกรรมของชุมชนและเพื่อความเป็นระเบียบของสภาพแวดล้อมและห้ามใช้ประโยชน์ในที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนดดังต่อไปนี้

(1) การอยู่อาศัยและหรือประกอบการพาณิชย์กรรม ประเภทห้องแถวหรือตึกแถว

(2) การประกอบกิจการประเภทอาคารขนาดใหญ่

(3) โรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม

(4) สถานบริการจำหน่ายน้ำมัน เชื้อเพลิงและหรือก๊าซสำหรับยานพาหนะ

พาหนะ

(5) สถานบริการตามกฎหมายว่าด้วยสถานบริการ

(6) โรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน

(7) คลังสินค้า

(8) คลังเชื้อเพลิงเพื่อการขายส่ง

(9) คลังวัตถุระเบิด

(10) เลี้ยงม้า โค กระบือ สุกร นม แกะ ห่าน เป็ด หรือไก่ เพื่อการค้า หรือโดยก่อเหตุรำคาญตามกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุข

(11) ไซโลเก็บผลผลิตผลการเกษตร

- (12) สุสานหรือฌาปนสถาน
- (13) สถานที่ทิ้งมูลฝอยหรือสิ่งปฏิกูล
- (14) ซ้ำขยายเศษวัสดุ
- (15) โรงฆ่าสัตว์

7) ที่ดินประเภทที่โล่ง เพื่อการนันทนาการและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม ให้ใช้ประโยชน์เพื่อการนันทนาการหรือเกี่ยวข้องกับการนันทนาการ การรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมหรือสาธารณประโยชน์เท่านั้น

8) ที่ดินประเภทสถานับการศึกษา ให้ใช้ประโยชน์เพื่อการศึกษาหรือเกี่ยวข้องกับการศึกษา หรือสาธารณประโยชน์เท่านั้น

9) ที่ดินประเภทสถานับศาสนา ให้ใช้ประโยชน์เพื่อการศึกษาหรือเกี่ยวข้องกับการศาสนา การศึกษา หรือสาธารณประโยชน์เท่านั้น

10) ที่ดินประเภทสถานับราชการ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ ให้ใช้ประโยชน์เพื่อกิจการของรัฐ กิจการเกี่ยวกับการสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ หรือสาธารณประโยชน์เท่านั้น

ข. จัดทำผังเมืองเฉพาะ

บริเวณใดที่ควรมีการอนุรักษ์หรือบูรณะ โบราณสถาน หรือศิลปกรรมที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์ จำเป็นจะต้องมีการจัดทำผังเมืองเฉพาะขึ้นให้เจ้าพนักงานท้องถิ่น เป็นผู้พิจารณาถึงความจำเป็น หรือขอให้ทางสำนักผังเมือง เป็นผู้วางและจัดทำก็ได้

ค. การจัดทำโครงการพิเศษ

บริเวณที่มีความจำเป็นต้องมีการพัฒนาที่ดินเป็นพิเศษจากบริเวณอื่น หรือต้องการปรับปรุงเฉพาะแห่งเพื่อแก้ไขปัญหาต่าง ๆ ก็จัดทำโครงการพิเศษขึ้นตามจุดประสงค์นั้น

2. มาตรการทางด้านกฎหมาย

กฎหมายต่าง ๆ ที่สอดคล้องกับวัตถุประสงค์ของการจัดทำผังเมืองตามมาตรา 4 พระราชบัญญัติการผังเมือง 2518 มีดังนี้

พระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518

พระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ. 2522

พระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้าง (เฉพาะแห่งประเทศไทย)

พระราชบัญญัติโรงงาน พ.ศ. 2518

พระราชบัญญัติสาธารณสุข พ.ศ. 2505

ประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 เรื่องควบคุมการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2515

พระราชบัญญัติเทศบาล พ.ศ. 2496

ประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 295 เรื่องทางหลวง

พระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2497

พระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ ฉบับที่ 3 พ.ศ. 2522

พระราชบัญญัติโบราณสถาน โบราณวัตถุและพิพิธภัณฑ์สถานแห่งชาติ พ.ศ. 2504

พระราชบัญญัติการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย พ.ศ. 2512

กฎหมายที่เป็นหลักในการควบคุมการใช้ที่ดิน คือ

ก. พระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518

เป็นกฎหมายที่เกี่ยวกับการผังเมืองโดยตรง โดยกล่าวถึงขั้นตอนของการจัดทำผังเมืองรวมตามลำดับ ตั้งแต่การมีคณะกรรมการผังเมือง การสำรวจ การวางผังและการจัดทำผังเมืองรวม การจัดทำผังเฉพาะการรื้อย้าย ดัดแปลงอาคาร การกำหนดโทษ การอุทธรณ์ ซึ่งเป็นวิธีการทางผังเมืองทั้งหมด

ข. พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

เป็นกฎหมายที่เกี่ยวกับการควบคุมการปลูกสร้างอาคาร ให้เป็นไปตามข้อกำหนดเพื่อให้มีความปลอดภัย ป้องกันอัคคีภัยได้ในระยะเวลาที่กำหนด การเว้นระยะจากขอบทาง ความสูงของอาคาร เพื่อให้มีความเป็นระเบียบเรียบร้อย และไม่รบกวนผู้อื่น

ค. พระราชบัญญัติสาธารณสุข พ.ศ. 2505

เป็นกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการกำหนดเขตห้ามประกอบการค้า และดำเนินกิจการบางประการอันเป็นที่รบกวนแก่ชุมชน เป็นอันตรายต่อสุขภาพของผู้อื่นในบริเวณข้างเคียงและให้อำนาจแก่ท้องถิ่นให้สามารถระงับเหตุนั้น ๆ ได้

ง. พระราชบัญญัติโรงงาน พ.ศ. 2518

เป็นกฎหมายที่กำหนดเขตอุตสาหกรรมตามกฎหมายว่าด้วยการผังเมือง โดยกำหนดเขตว่าจะให้ตั้งโรงงานประเภทใดภายในบริเวณเขตอุตสาหกรรมแต่ละแห่ง ปลัดกระทรวงอุตสาหกรรมมีอำนาจในการให้ตั้งโรงงาน หรือให้โรงงานใดที่ก่อให้เกิดอันตรายอย่างร้ายแรงต่อสาธารณสุข หยุดประกอบกิจการ หรือแก้ไขปรับปรุงโรงงานเสียใหม่ภายในระยะเวลาที่กำหนด

3. มาตรการด้านการเงินและงบประมาณ

มาตรการด้านการเงินและงบประมาณ สามารถพิจารณาได้ดังนี้

ก. งบประมาณของท้องถิ่น

งบประมาณของท้องถิ่นส่วนใหญ่ได้มาจากการเก็บภาษีประเภทต่าง ๆ ของเทศบาล ดังนั้นเทศบาลจึงควรปรับปรุงวิธีการจัดเก็บภาษีประเภทต่าง ๆ ให้มีประสิทธิภาพยิ่งขึ้นกว่าเดิม เพื่อให้มีรายได้เพิ่มขึ้นและปรับปรุงงบประมาณรายจ่ายให้เหมาะสม

ข. งบประมาณของรัฐ

บางโครงการที่ต้องการใช้งบประมาณในการพัฒนาเป็นพิเศษ รัฐบาลควรจะสนับสนุนโดยการจัดสรรงบประมาณให้หรือสนับสนุนด้วยวิธีการอื่น เช่น จัดหาแหล่งเงินทุนให้

ค. แหล่งเงินทุนอื่น ๆ

ได้แก่ การหาแหล่งเงินทุนโดยการกู้เงินในอัตราดอกเบี้ยต่ำ โดยผ่าน

ทางรัฐบาล

4. มาตรการด้านหน่วยงานและประชาชน

หน่วยงานและประชาชนที่มีส่วนร่วมในการปฏิบัติตามแนวทางการใช้ที่ดิน ที่
เสนอแนะ คือ

ก. เทศบาลเมืองราชบุรี มีหน้าที่ความรับผิดชอบในการควบคุมรูปแบบการ
ใช้ที่ดินให้เป็นไปตามผังเมือง มีอำนาจในการกำหนดขอบเขตและบทลงโทษ และกำหนดให้มี
หน่วยงานท้องถิ่นซึ่งมีผู้เชี่ยวชาญในเรื่องของผังเมือง เป็นผู้ควบคุมให้เป็นไปตามผัง โดยกำหนด
ให้การพิจารณา-อนุญาตปลูกสร้างอาคารภายในชุมชนต้องผ่านการพิจารณาของหน่วยงานวางผัง
ท้องถิ่นรวมทั้งจัดทำแผนพัฒนาเทศบาลระยะสั้น ระยะปานกลางและระยะยาวให้สอดคล้องกับ
รูปแบบการใช้ที่ดิน

ข. หน่วยงานของรัฐ มีหลายหน่วยงานที่มีส่วนรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุม
การใช้ที่ดิน เช่น การเคหะแห่งชาติ การประปาส่วนภูมิภาค การไฟฟ้าส่วนภูมิภาค
กรมโยธาธิการ กรมที่ดิน การนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทยและหน่วยงานอื่น ๆ หน่วยงาน
เหล่านี้ มีหน้าที่ในการจัดทำโครงการให้สอดคล้องกัน ซึ่งจะมีผลทำให้การใช้ที่ดินเป็นไป
ตามผังที่กำหนด

ค. ประชาชนในท้องถิ่น มีส่วนร่วมในการปฏิบัติตามผังได้ โดยต้องเผยแพร่
ความรู้แก่ประชาชนในการดำเนินการตามขั้นตอนของผังเมือง ให้เห็นถึงความสำคัญในการ
ปฏิบัติตามผัง ทราบถึงผลกระทบที่จะมีต่อประชาชนและให้เข้ามามีส่วนร่วมแสดงความคิดเห็น
หรือเสนอแนะบางประการ รวมทั้งขอความร่วมมือจากประชาชนในการปฏิบัติตามผัง