



การจัดการความรู้ ตามประเด็นยุทธศาสตร์
ประจำปีงบประมาณ พ.ศ. ๒๕๖๐

DPT

แนวทางการดำเนินงาน โครงการจัดรูปที่ดินให้ประสบความสำเร็จ

กรณีตัวอย่างจังหวัดจันทบุรี

แผนแม่บทและพื้นที่เป้าหมายจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่
จังหวัดจันทบุรี

โครงการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่
บริเวณถนนทุ่งดอนแดงและถนนจันทคามวิถี
อำเภอเมืองจันทบุรี จังหวัดจันทบุรี

องค์ความรู้ตามประเด็นยุทธศาสตร์
ด้านการพัฒนาเมือง

องค์ความรู้ตามประเด็นยุทธศาสตร์ ด้านการพัฒนาเมือง

ดำเนินการจัดทำตามแผนการจัดการความรู้กรมโยธาธิการและผังเมือง (DPT KM Action Plan)

ประจำปีงบประมาณ พ.ศ.๒๕๖๐

โดย

สถาบันพัฒนาบุคลากรด้านการพัฒนาเมือง

โทรศัพท์ ๐ ๒๒๙๙ ๔๖๒๑

โทรสาร ๐ ๒๒๙๙ ๔๖๒๘

สำนักจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่

โทรศัพท์ ๐ ๒๒๐๑ ๘๐๓๗

โทรสาร ๐ ๒๒๔๗ ๙๐๙๖

พิมพ์ครั้งที่ ๑

กันยายน ๒๕๖๐

จำนวน ๒๕๐ เล่ม

พิมพ์ที่

บริษัท เพรส ครีเอชั่น จำกัด

โทรศัพท์ ๐ ๒๘๘๑ ๑๒๔๕

โทรสาร ๐ ๒๘๘๑ ๑๒๔๖

สงวนลิขสิทธิ์ตามพ.ร.บ.ลิขสิทธิ์ พ.ศ. ๒๕๓๗ และที่แก้ไขเพิ่มเติม

การดำเนินการใดๆ ไม่ว่าจะบางส่วน หรือทั้งหมดของหนังสือเล่มนี้ ต้องได้รับอนุญาต

จากกรมโยธาธิการและผังเมือง กระทรวงมหาดไทย





การจัดการความรู้ ตามประเด็นยุทธศาสตร์
ประจำปีงบประมาณ พ.ศ. ๒๕๖๐

DPT

แนวทางการดำเนินงาน โครงการจัดรูปที่ดินให้ประสบความสำเร็จ

กรณีตัวอย่างจังหวัดจันทบุรี

แผนแม่บทและพื้นที่เป้าหมายจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่
จังหวัดจันทบุรี

โครงการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่
บริเวณถนนทุ่งดอนแดงและถนนจันทคามวิถี
อำเภอเมืองจันทบุรี จังหวัดจันทบุรี

องค์ความรู้ตามประเด็นยุทธศาสตร์
ด้านการพัฒนาเมือง

คำนำ

การจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่เป็นเครื่องมือหนึ่งในการพัฒนาเมืองให้เติบโตตามผังเมืองรวมโดยเป็นการพัฒนาที่ดินทั้งบริเวณ เพื่อปรับปรุงโครงสร้างพื้นฐานของชุมชนพร้อมกับจัดระเบียบแปลงที่ดินใหม่ ที่ผ่านมามีเครื่องมือในการพัฒนาเมืองที่จำกัด คือ การเวนคืนที่ดินซึ่งเป็นการเปิดพื้นที่ด้วยการตัดถนนและเป็นวิธีที่ต้องใช้งบประมาณจำนวนมาก ภาคเอกชนพัฒนาโดยการจัดสรรที่ดินแต่เป็นการพัฒนาเป็นแบบต่างคนต่างทำ สำหรับวิธีการจัดรูปที่ดินฯ เป็นวิธีที่ทำให้เกิดการพัฒนาเมืองร่วมกันระหว่างภาครัฐและเอกชน เป็นวิธีการพัฒนาเมืองที่มีประสิทธิภาพ ซึ่งกรมโยธาธิการและผังเมืองโดยความร่วมมือจากองค์กรระหว่างประเทศญี่ปุ่น (Japan International Cooperation Agency: JICA) ได้นำเทคโนโลยีด้านการพัฒนาเมืองด้วยวิธีการจัดรูปที่ดินมาประยุกต์ใช้เป็นเครื่องมือในการพัฒนาเมืองสำหรับประเทศไทย จนสามารถออกพระราชบัญญัติจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ พ.ศ. ๒๕๔๗ เมื่อวันที่ ๒๗ ธันวาคม ๒๕๔๗ และในขณะเดียวกันกรมโยธาธิการและผังเมืองก็ได้ดำเนินโครงการนำร่องการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ควบคู่กันไป โดยได้นำวิธีการจัดรูปที่ดินฯ มาใช้ในการแก้ปัญหาพื้นที่ที่ขาดการเข้าถึง ขาดแคลนระบบสาธารณูปโภคและรูปแบบที่ดินไม่เป็นระเบียบ ทำให้สามารถเปิดพื้นที่และเกิดการใช้ประโยชน์ที่ดินได้อย่างมีประสิทธิภาพ ส่งเสริมการพัฒนาพื้นที่ให้เติบโตตามผังเมืองกำหนด การดำเนินการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่โดยหน่วยงานภาครัฐนั้นจะต้องดำเนินการภายใต้แผนแม่บทและพื้นที่เป้าหมายการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ของจังหวัด ซึ่งสอดคล้องตามแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ นโยบายบริหารงานของรัฐบาล รวมไปถึงนโยบายและแผนพัฒนาของจังหวัด กรมโยธาธิการและผังเมืองได้นำวิธีการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่มาใช้ให้เกิดผลเป็นรูปธรรมอย่างจริงจัง และมีนโยบายให้ทุกจังหวัดดำเนินโครงการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่อย่างน้อยจังหวัดละ ๑ โครงการ

เพื่อให้การปฏิบัติงานด้านการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ของกรมโยธาธิการและผังเมือง บรรลุเป้าหมายตามภารกิจและยุทธศาสตร์โดยเร็ว สำนักจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดจันทบุรี และสถาบันพัฒนาบุคลากรด้านการพัฒนาเมือง จึงได้ร่วมกันจัดทำหนังสือองค์ความรู้ (Knowledge Management – KM) เพื่อถ่ายทอดความรู้ และประสบการณ์ การทำงานในพื้นที่ที่ได้ดำเนินการสำเร็จเป็นรูปธรรมแล้ว เผยแพร่ภายในองค์กรทั้งส่วนกลางและส่วนภูมิภาค เพื่อให้เกิดการเรียนรู้และพัฒนางานให้มีคุณภาพยิ่งขึ้นต่อไปในอนาคต

คณะผู้จัดทำ

สารบัญ

แนวทางการดำเนินงาน โครงการจัดรูปที่ดินให้ประสบผลสำเร็จ
กรณีตัวอย่างจังหวัดจันทบุรี

	หน้า
ส่วนที่ ๑ บทนำ	๑
ส่วนที่ ๒ การจัดรูปที่ดินเพื่อการพัฒนาเมือง	๓
ส่วนที่ ๓ แผนแม่บทและพื้นที่เป้าหมายจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่จังหวัดจันทบุรี	๑๗
ส่วนที่ ๔ โครงการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่จังหวัดจันทบุรี	๗๕
ส่วนที่ ๕ บทสรุปและข้อเสนอแนะ	๘๕

ส่วนที่ ๑

บทนำ

๑.๑ การพัฒนาพื้นที่ด้วยการจัดรูปที่ดิน

กรมโยธาธิการและผังเมือง มีนโยบายการพัฒนาเมืองด้วยวิธีการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ มุ่งใช้มาตรการพัฒนาเมืองเชิงรุกและให้ประชาชนมีส่วนร่วมกับภาครัฐในการพัฒนาเมืองตามผังเมืองที่เรียกว่า ราษฎร์ – รัฐร่วมพัฒนา พร้อมกันนี้จะผลักดันระบบการบริหารจัดการ เพื่อส่งเสริมสนับสนุนการพัฒนาเมืองหรือบริเวณที่ต้องการให้เกิดเป็นชุมชน ให้มีสภาพแวดล้อมที่ดี สวยงาม สะดวกสบาย และปลอดภัยในการอยู่อาศัย การประกอบธุรกิจ อุตสาหกรรม เกษตรกรรม การท่องเที่ยว และอื่นๆ สามารถกระตุ้นเศรษฐกิจในระดับชุมชน ระดับเมือง และระดับประเทศได้

การพัฒนาเมืองด้วยวิธีการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่นี้จะดำเนินการภายใต้แผนแม่บทการผังเมือง การพัฒนาเมืองของประเทศ และแผนแม่บทและพื้นที่เป้าหมายการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ของจังหวัด ซึ่งสอดคล้องตามแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ นโยบายบริหารงานของรัฐบาล นโยบายและแผนของจังหวัด



ภายใต้กรอบรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย บทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. ๒๕๑๘ และบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ พ.ศ. ๒๕๔๗ ได้กำหนดหลักการ แนวทาง และกระบวนการการพัฒนาพื้นที่ในเขตชุมชนเมืองและชนบท ในเรื่องของการพัฒนาจัดระเบียบ แปลงที่ดินใหม่และการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐาน เพื่อการอยู่อาศัยที่ดีของประชาชนทั้งประเทศ

๑.๒ การจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่

เพื่อพัฒนาพื้นที่ ชุมชนหรือเมือง ให้น่าอยู่อาศัยในสภาพแวดล้อมที่ดี โดยเน้น

- ความสวยงาม วางผังโครงการ จัดแปลงที่ดินให้เป็นระเบียบ
- ความสะดวกสบาย พัฒนาและกระจายบริการพื้นฐานให้ทั่วถึง
- ความปลอดภัย วางและควบคุมมาตรฐานการพัฒนา

๑.๓ พื้นที่สำหรับการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่

- บริเวณพื้นที่ว่างเปล่า ที่ต้องการพัฒนาบริการพื้นฐาน
- บริเวณพื้นที่ที่มีสิ่งปลูกสร้างอยู่บ้างแล้ว แต่ยังต้องการพัฒนาบริการพื้นฐานให้ได้มาตรฐาน
- บริเวณพื้นที่เมือง หรือ ชุมชน ที่ต้องการปรับปรุง และฟื้นฟูสภาพแวดล้อมขึ้นใหม่
- บริเวณพื้นที่ที่จะพัฒนาเป็นเมือง หรือ ชุมชนใหม่ เช่น บริเวณพื้นที่รอบสถานีรถไฟ รถไฟฟ้าความเร็วสูง เป็นต้น

๑.๔ หลักการ / ปรัชญาการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่

- ความร่วมมือจากเจ้าของที่ดิน (ส่วนใหญ่) ในโครงการ
- ร่วมรับภาระและผลประโยชน์อย่างเสมอภาคและยุติธรรม
- ดำรงรักษากรรมสิทธิ์และทรัพย์สินของประชาชนให้คงอยู่

๑.๕ ประโยชน์ที่จะได้รับ

ประโยชน์ของการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ต่อการพัฒนาประเทศ

๑. การที่ประชาชนมีส่วนร่วมกับภาครัฐ ในการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานของเมือง ทำให้การพัฒนาเมืองเกิดขึ้นได้จริง รวดเร็ว และสอดคล้องตามความต้องการของประชาชนในพื้นที่
๒. รัฐประหยัดงบประมาณด้านการเวนคืนที่ดิน เนื่องจากประชาชนร่วมกันปันส่วนที่ดินเพื่อใช้ในการก่อสร้างโครงสร้างพื้นฐาน ได้แก่ ถนน สาธารณูปโภค สาธารณูปการ และอื่นๆ
๓. รัฐสามารถพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานตามการผังเมืองที่วางไว้ อันเป็นการวางรากฐานการพัฒนาด้านกายภาพ สังคม และเศรษฐกิจของประเทศให้มั่นคง ประชาชนมีความสุข
๔. รัฐจะมีรายได้จากภาษีที่ดิน อสังหาริมทรัพย์ ภาษีรายได้ธุรกิจ บุคคล นิติบุคคล ที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาพื้นที่ เพิ่มขึ้น สามารถนำกลับมาใช้ในการพัฒนาประเทศให้เกิดประโยชน์อย่างยั่งยืน

ส่วนที่ ๒

การจัดรูปที่ดินเพื่อการพัฒนาเมือง

๒.๑ นโยบายของกรมโยธาธิการและผังเมือง

ผู้บริหารกรมโยธาธิการและผังเมือง ได้เห็นนโยบายที่มุ่งเปลี่ยนแปลงการดำเนินงานพัฒนาเมือง ดังนี้

๑. เปลี่ยนจากการบังคับเวนคืนมาเป็นการร่วมรับภาระ ร่วมเป็นหุ้นส่วนลงทุนในการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐาน ร่วมรับผลประโยชน์ที่จะเกิดขึ้นจากการลงทุนในการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานอย่างเป็นธรรม

๒. เปลี่ยนจากการที่รัฐเป็นผู้ชี้แนะและดำเนินการฝ่ายเดียว เป็นรัฐเป็นผู้แนะนำและให้บริการโดยประชาชนเป็นผู้ตัดสินใจและเข้าร่วมดำเนินงานด้วยความสมัครใจ

ซึ่งหลักการเหล่านี้ เป็นการเปิดโอกาสให้หน่วยงานมีโอกาสเรียนรู้และสร้างค่านิยมขององค์กรได้ จากการให้ความรู้ สร้างความเข้าใจ ปลุกจิตสำนึก เห็นประโยชน์ส่วนรวม เสียสละ คิดเชิงบวก เปิดใจกว้าง มีความเอื้อเฟื้อเผื่อแผ่ ช่วยเหลือสังคม มีจิตสาธารณะ เป็นต้น

■ ยุทธศาสตร์ของกรมโยธาธิการและผังเมือง

กรมมีการวางกระบวนการให้ความรู้และอบรมบุคลากรของกรมให้ทราบถึงกระบวนการดำเนินงานที่เอื้อต่อการมีส่วนร่วมของประชาชน โดยจะเห็นได้จาก ยุทธศาสตร์ด้านการผังเมืองและการพัฒนาเมืองของกรมโยธาธิการและผังเมือง ดังนี้

“ยุทธศาสตร์การผังเมือง การจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมือง/พื้นที่ เป็นการดำเนินการที่วางอยู่บนหลักการของการตกลงใจของคนในชุมชนในการใช้ประโยชน์ที่ดิน ที่เด่นชัด เพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์ ชุมชนสามารถอยู่ร่วมกันอย่างมีความสุข โดยมีผังประเทศ ผังภาค และผังอนุภาค เป็นระดับผังนโยบายถ่ายทอดสู่การวางผังระดับจังหวัดและการพัฒนาในระดับพื้นที่ ดังโครงการจัดรูปที่ดินที่ปรากฏผลอยู่เกือบทั่วทุกจังหวัดในประเทศไทย

“ยุทธศาสตร์การพัฒนาเมือง การจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมือง/พื้นที่ เป็นเครื่องมือการได้มาซึ่งที่ดินและเกิดการพัฒนารูปแบบ และโครงสร้างพื้นฐาน ตลอดจนการออกแบบเมือง ให้มีความปลอดภัยจากธรรมชาติ มีสภาพแวดล้อมที่ดี มีระบบสาธารณสุขปโภค สาธารณูปการที่มีมาตรฐาน มีระบบป้องกันน้ำท่วมพื้นที่ชุมชนได้ ซึ่งการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ จะดำเนินการโดยมีความสอดคล้องกับยุทธศาสตร์ที่ได้วางไว้ ทั้งในกระบวนการการจัดรูปที่ดินจะประกอบด้วยระบบและมาตรการที่เน้นการมีส่วนร่วมของประชาชนอย่างแท้จริง

ยุทธศาสตร์ ๔ ด้าน กรมโยธาธิการและผังเมือง

- **ยุทธศาสตร์การผังเมือง** วางผังเมืองบนความตกลงใจของคนในชุมชนในการใช้ประโยชน์ที่ดิน เพื่อให้สามารถอยู่ร่วมกันได้อย่างมีความสุข โดยมีผังประเทศ ผังภาค และผังอนุภาค เป็นระดับผังนโยบายถ่ายทอดสู่การวางผังระดับจังหวัด
- **ยุทธศาสตร์การพัฒนาเมือง** พัฒนาให้เมืองมีความปลอดภัยจากธรรมชาติ มีสภาพแวดล้อมที่ดี มีระบบสาธารณสุขปโภค สาธารณูปการที่มีมาตรฐาน โดยมีระบบป้องกันน้ำท่วมพื้นที่ชุมชน เชื้อนป้องกันตลิ่ง ระบบโครงสร้างพื้นฐาน และการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่
- **ยุทธศาสตร์การอาคาร** เพื่อให้อาคารมั่นคง ปลอดภัย มีอัตลักษณ์ ประหยัดพลังงานและลดภาวะโลกร้อนโดยการออกกฎหมายควบคุมอาคาร ตรวจสอบระบบและพัฒนามาตรฐานความปลอดภัยในอาคาร
- **ยุทธศาสตร์การบริการด้านช่าง** มุ่งให้บริการงานช่างทุกระดับ ในฐานะช่างของแผ่นดินโดยให้บริการด้านการออกแบบอาคาร ทดสอบวัสดุและให้คำปรึกษาด้านช่าง

๒.๒ หลักการและขั้นตอนของการจัดรูปที่ดินเพื่อการพัฒนาเมือง

หลักการสำคัญของการจัดรูปที่ดินเพื่อการพัฒนาเมือง คือ การจัดระเบียบการถือครองกรรมสิทธิ์ที่ดิน เพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดในการใช้ทรัพยากรที่ดิน โดยมีหลักของการเสียสละและการรับผลประโยชน์ร่วมกัน อย่างเป็นธรรม และดำเนินโครงการด้วยวิธีการมีส่วนร่วมระหว่างภาครัฐและภาคประชาชน โดยงบประมาณหลักในการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานของโครงการมาจากรายได้จากการขายที่ดินจัดหาประโยชน์ (Reserve Land) ของโครงการเป็นลำดับแรกและใช้เงินสนับสนุนจากภาครัฐเป็นลำดับรอง ซึ่งเจ้าของที่ดินจะเป็นผู้สละที่ดินบางส่วนเพื่อใช้เป็นพื้นที่สาธารณะ และพื้นที่จัดหาประโยชน์ รวมทั้งลงทุนในสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินของตนเองจากหลักการดังกล่าวสามารถนำวิธีการจัดรูปที่ดินมาประยุกต์ใช้ในการพัฒนาเมืองรูปแบบต่างๆ เพื่อวัตถุประสงค์ที่หลากหลาย อาทิ การก่อสร้างถนนตามผังเมือง การพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานเพื่อแก้ปัญหาการจราจร ป้องกันน้ำท่วม และอัคคีภัย การพัฒนาส่วนต่างๆ ของเมืองตามผังเมือง การสร้างเมืองใหม่จากพื้นที่ทิ้งร้าง การฟื้นฟูเมืองจากภัยพิบัติ การฟื้นฟูย่านเสื่อมโทรมของเมืองให้เป็นย่านการค้าและที่พักอาศัยสมัยใหม่ เป็นต้น

■ **ขั้นตอนการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่จำแนกเป็น ๔ ขั้นตอนหลัก ๒๕ ขั้นตอนย่อย ดังนี้**

(๑) ขั้นตอนเตรียมโครงการ

๑. ศึกษาภาพรวมพื้นที่
๒. วางแผนแม่บทโครงการ
๓. วางแผนการดำเนินการ
๔. ประชุมเจ้าของที่ดิน และจัดทำคำขอดำเนินการโครงการ

(๒) ขั้นตอนอนุมัติโครงการ

๕. เสนอคำขอฯ ต่อคณะกรรมการส่วนจังหวัด
๖. ประกาศเขตสำรวจโครงการจัดรูปที่ดิน
๗. สำรวจ รังวัด สอบเขต แนวขอบเขตโครงการ
๘. ประกาศโครงการจัดรูปที่ดิน
๙. พิจารณาอนุมัติ
๑๐. ประกาศโครงการในราชกิจจานุเบกษา
๑๑. ประกาศเขตโครงการจัดรูปที่ดิน

(๓) ขั้นตอนดำเนินการโครงการ

๑๒. ประชุมเจ้าของที่ดิน จัดตั้งคณะที่ปรึกษาโครงการ
๑๓. ประเมินราคาทรัพย์สินและที่ดินก่อนโครงการ
๑๔. สรุปลงแผนดำเนินการโครงการ
๑๕. สำรวจ รังวัด ปักหมุดแนวถนนโครงการ
๑๖. ออกแบบผังการจัดรูปแปลงที่ดินใหม่
๑๗. ปักหมุดและประเมินราคาแปลงที่ดินใหม่
๑๘. ออกแบบและวางแผนการก่อสร้าง / แผนการโยกย้าย
๑๙. ก่อสร้างโครงการ
๒๐. รังวัดแปลงที่ดินใหม่
๒๑. กำหนดค่าชดเชย

(๔) ขั้นตอนโครงการสำเร็จ

๒๒. ประกาศผังแปลงที่ดินใหม่
๒๓. ออกเอกสารสิทธิ
๒๔. ชำระค่าชดเชย รับเอกสารสิทธิ
๒๕. ประกาศสิ้นสุดโครงการจัดรูปที่ดินในราชกิจจานุเบกษา

๒.๓ ปัจจัยความสำเร็จ

ปัจจัยความสำเร็จในการดำเนินโครงการจัดรูปที่ดิน เริ่มตั้งแต่ การเลือกพื้นที่เป้าหมายการจัดรูปที่ดิน เพื่อพัฒนาพื้นที่ของจังหวัด มาจนถึง การเลือกพื้นที่ดำเนินโครงการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ ตลอดจนการ ดำเนินโครงการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่

■ แผนแม่บทและพื้นที่เป้าหมายการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่

กรณีการดำเนินโครงการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ของกรมโยธาธิการและผังเมือง การเคหะแห่งชาติ และองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น จะต้องอยู่ในพื้นที่เป้าหมายการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ของจังหวัด ตาม มาตรา ๓๕ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ พ.ศ. ๒๕๔๗ ซึ่ง สำนักงานโยธาธิการ และผังเมืองจังหวัดในฐานะเลขานุการของคณะกรรมการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่จะต้องจัดทำแผนแม่บท และพื้นที่เป้าหมายการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ของจังหวัด เสนอต่อคณะกรรมการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนา พื้นที่ส่วนจังหวัด และคณะกรรมการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่เพื่อพิจารณาอนุมัติ

ดังนั้น การกำหนดพื้นที่เป้าหมายจึงมีความสำคัญอย่างยิ่ง เพราะถือเป็นกรอบการพัฒนาเมือง

■ พื้นที่เป้าหมายการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่

พื้นที่เป้าหมายการจัดรูปที่ดิน (Land Readjustment Target Area) หมายถึง พื้นที่ที่คาดว่าจะ ดำเนินโครงการจัดรูปที่ดินในพื้นที่เขตส่งเสริมให้พัฒนาด้วยการจัดรูปที่ดินของจังหวัด (Land Readjustment Promotion Area) ซึ่งเป็นพื้นที่ในเขตชุมชนเมืองที่มีการวางผังเมืองรวม ผังเมืองเฉพาะ ผังพัฒนาพื้นที่เฉพาะ และพื้นที่พัฒนาพิเศษอื่น ๆ ในจังหวัดที่ต้องการพัฒนาด้วยวิธีจัดรูปที่ดินฯ โดยมีเป้าหมายเพื่อพัฒนาหรือ ปรับปรุงโครงสร้างพื้นฐาน สภาพแวดล้อม และสอดคล้องตามการผังเมือง

■ วัตถุประสงค์ในการกำหนดพื้นที่เป้าหมาย

- เพื่อการพัฒนาสาธารณูปโภค อาทิโครงข่ายถนน และพัฒนาที่ดินในเมืองที่ยังว่างและไม่ได้ นำมาใช้ประโยชน์ และเพื่อแก้ไขปัญหาพื้นที่ที่ตาดอด
- พัฒนาพื้นที่ย่านชานเมือง เพื่อป้องกันการขยายตัวของเมืองอย่างไร้ระบบและไร้ทิศทาง
- ปรับปรุงพื้นที่ปูพื้นที่กลางเมืองที่เสื่อมโทรม หรือที่อยู่อาศัยบริเวณชุมชนแออัด
- จัดพื้นที่ตามการใช้ประโยชน์ที่ดินให้อยู่ร่วมกันได้อย่างกลมกลืน
- พื้นที่โครงการพิเศษตามนโยบายของภาครัฐ เช่น พื้นที่โครงการเมืองใหม่ โครงการพัฒนา ด่านชายแดน โครงการพัฒนาพื้นที่โดยรอบสถานีขนส่ง ฯลฯ

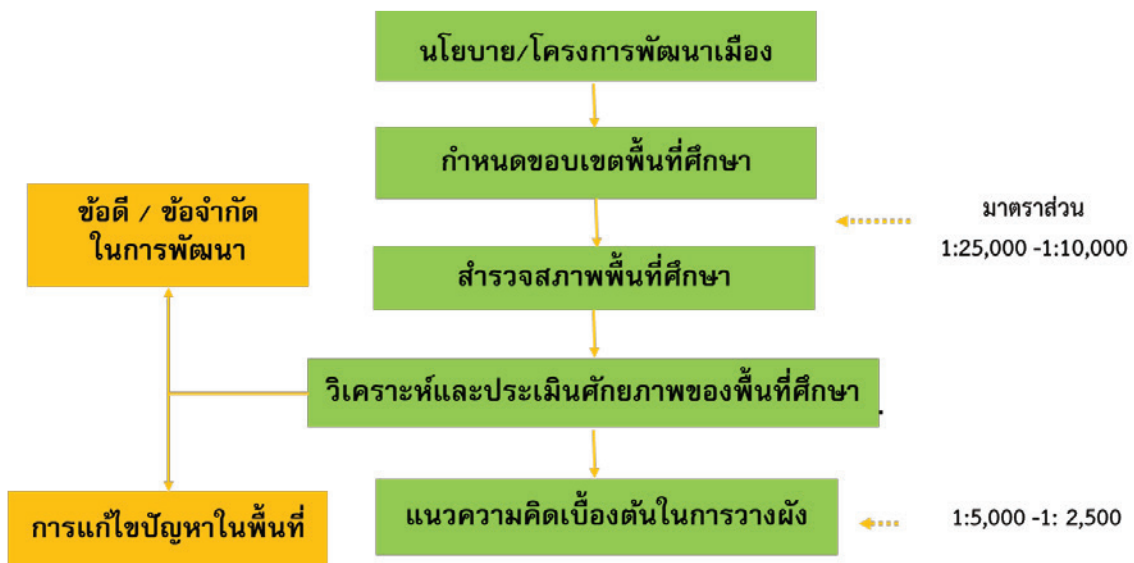
■ เกณฑ์ในการคัดเลือกพื้นที่เป้าหมาย

- (๑) อยู่ในเขตผังเมืองรวม โดยเฉพาะอย่างยิ่งพื้นที่ซึ่งอยู่ในการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทส่งเสริมการพัฒนา ได้แก่ที่ดินประเภทพาณิชยกรรมและที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก สถาบันราชการ ที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง ที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย และที่ดินประเภทอุตสาหกรรม อย่างไรก็ตาม ในบางกรณีอาจพิจารณาการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทอื่น ๆ ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับแนวนโยบายการพัฒนาพื้นที่ของแต่ละจังหวัด
- (๒) ครอบคลุมพื้นที่โดยรอบที่จะได้รับผลกระทบในกิจกรรมประจำวันต่าง ๆ ต่อผู้อยู่อาศัย
- (๓) ครอบคลุมสาธารณูปโภค สาธารณูปการในพื้นที่ที่คาดว่าจะเป็นที่โครงการจริง เช่น โรงเรียน ป้ายรถประจำทาง
- (๔) กรณีพัฒนาเพื่อเป็นพื้นที่อยู่อาศัย ควรกำหนดขนาดของพื้นที่ศึกษาอย่างน้อยเท่ากับ “ชุมชนละแวกบ้าน” ซึ่งนับเป็นชุมชนระดับเล็กที่สุด สำหรับประเทศไทยอาจกำหนดด้วยรัศมีเดินเท้าระยะ ๕๐๐ เมตร
- (๕) ขอบเขตของพื้นที่ควรมีแนวเขตที่ชัดเจน อ้างอิงได้ เช่น แนวถนนสายหลัก ทางรถไฟ แม่น้ำ คลอง แนวลำน้ำตามธรรมชาติ เป็นต้น
- (๖) สอบถามความคิดเห็นเบื้องต้นของประชาชนในพื้นที่ เพื่อให้ทราบถึงวัตถุประสงค์และทัศนคติของผู้ที่อาศัยอยู่ในพื้นที่ที่มีต่อการพัฒนาพื้นที่

■ แนวทางการกำหนดขอบเขตพื้นที่เป้าหมาย

ใช้หลักการเดียวกันกับการกำหนดเขตผังเมืองรวม คือ กำหนดจากสิ่งที่สามารถอ้างอิงได้ชัดเจน ได้แก่ แนวอ้างอิงตามธรรมชาติ เช่น แม่น้ำ ลำคลอง เนินดิน ฯลฯ และแนวอ้างอิงจากถนนในปัจจุบันทั้งสายหลัก สายรอง ทั้งนี้ ในกรณีที่พิจารณาขอบเขตตามแนวถนนโครงการผังเมืองรวมให้กำหนดครอบคลุมพื้นที่ออกไปอีกประมาณ ๒๐๐ เมตรจากแนวถนนโครงการผังเมืองรวมทั้งสองฝั่ง เพื่อให้ครอบคลุมระยะความรู้สึกของที่ดินที่เหมาะสมในการพัฒนาซึ่งจะได้รับประโยชน์อย่างเต็มที่จากการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ดังกล่าว

การจัดทำแผนแม่บทและพื้นที่เป้าหมาย



หลังจากได้ขอบเขตพื้นที่เป้าหมายการจัดรูปที่ดินแล้ว ขั้นตอนต่อไป คือการศึกษาและสำรวจพื้นที่ในรายละเอียดเพื่อเลือกพื้นที่สำหรับดำเนินโครงการจัดรูปที่ดิน โดยในขั้นตอนนี้ จะมีการวิเคราะห์ความเหมาะสมจากปัจจัย และตัวชี้วัดที่เกี่ยวข้องซึ่งแบ่งเป็น ๒ ด้าน ได้แก่

๑. ปัจจัยและตัวชี้วัดขั้นพื้นฐาน

- (๑) ตั้งอยู่ในเขตผังเมืองรวมหรืออยู่ในแผนแม่บทโครงการจัดรูปที่ดินหรือเขตพื้นที่เป้าหมายและประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินที่ส่งเสริมการพัฒนา
- (๒) อยู่ในแนวถนนโครงการ ทั้งนี้ควรพิจารณาในเรื่องความยาว ความกว้างของถนน ความสำคัญเร่งด่วนของโครงการ และลำดับการพัฒนา (Phasing)
- (๓) มีโครงการพัฒนาสาธารณูปโภค สาธารณูปการและโครงการพัฒนาเมืองโดยรอบโครงการจัดรูปที่ดินที่เป็นอยู่รวมทั้งที่อาจเกิดขึ้นในอนาคตเช่น ถนน สวนสาธารณะ ระบบระบายน้ำ โครงสร้างพื้นฐานรองรับกิจกรรมการค้าบริการ การคมนาคมขนส่ง การศึกษา ศาสนา โครงการพัฒนาที่อยู่อาศัย เป็นต้น
- (๔) สภาพปัญหาพื้นที่โดยรอบโครงการที่เป็นอยู่และที่อาจเกิดขึ้นในอนาคต เช่น
 - มีปัญหาการจราจร เป็นพื้นที่คอขวด
 - แนวถนนผังเมืองที่ยังไม่ได้ดำเนินการก่อสร้าง
 - มีปัญหาการขยายตัวของเมืองแบบไร้ทิศทาง
 - เป็นชุมชนแออัด
 - เป็นพื้นที่ประสบภัยพิบัติธรรมชาติ
 - เป็นพื้นที่ที่เกิดอุบัติเหตุและอาชญากรรมบ่อยครั้ง
 - มีปัญหาความขัดแย้งในการใช้ประโยชน์ที่ดิน เป็นต้น
 - เป็นพื้นที่ว่างในเมืองซึ่งมีศักยภาพแต่ยังไม่มีการพัฒนาพื้นที่ที่ติดขอบ
- (๕) ทิศทางการขยายตัวของเมือง และเหตุปัจจัยของแนวโน้มการขยายตัวดังกล่าว
- (๖) ขนาดประชากรในปัจจุบันและประชากรคาดการณ์

๒. ปัจจัยและตัวชี้วัดอื่นๆ

๑. สภาพภูมิประเทศ และธรณีวิทยา (ความสูงของพื้นที่ ความลาดชัน ลักษณะดิน หิน และสภาพน้ำผิวดิน)
๒. จำนวนที่อยู่อาศัยแต่ละประเภท
๓. จำนวนเจ้าของที่ดินและผู้อยู่อาศัย (รวมถึงผู้เช่า)
๔. จำนวนแปลงที่ดิน
๕. ราคาที่ดิน (ทั้งก่อนและหลังดำเนินโครงการ/ Increase Ratio)

๖. หน่วยงานและบุคลากรในพื้นที่ซึ่งเป็นผู้ดำเนินการโครงการ (ระดับจังหวัด เทศบาล และ องค์การบริหารส่วนตำบล)

๗. ความคิดเห็น และการมีส่วนร่วมของประชาชนในพื้นที่

ในบางกรณี หากมีพื้นที่โครงการที่ต้องพิจารณาคัดเลือกมากกว่า ๑ แห่ง และไม่สามารถดำเนินการ ได้พร้อมกัน จำเป็นต้องมีการประเมินเพื่อคัดเลือกพื้นที่ซึ่งมีความเหมาะสมมากที่สุด สามารถทำได้โดยการ ประเมินค่าคะแนนถ่วงน้ำหนัก ทั้งนี้เพื่อให้ได้พื้นที่โครงการที่มีความเป็นไปได้สูง และสนองตอบต่อ วัตถุประสงค์การพัฒนามากที่สุด

การลำดับความสำคัญของปัจจัย (Weighting Factors)

เนื่องจากเกณฑ์การเลือกที่ตั้งโครงการประกอบด้วยปัจจัยและตัวชี้วัดหลายด้าน ทั้งนี้ในการเลือกใช้ ปัจจัยตัวใดนั้นขึ้นอยู่กับวัตถุประสงค์ในการพัฒนา โดยอาจใช้วิธีการจัดประชุมหน่วยงานที่เกี่ยวข้องเพื่อ คัดเลือกเฉพาะปัจจัยและตัวชี้วัดที่สอดคล้องกับวัตถุประสงค์ และให้ค่าถ่วงน้ำหนักของแต่ละปัจจัยตามลำดับ ความสำคัญ ดังนี้

- | | | |
|---|---|---|
| ๑ | = | เป็นปัจจัยที่มีความสำคัญ หรือความจำเป็นน้อยที่สุด |
| ๒ | = | เป็นปัจจัยที่มีความสำคัญ หรือความจำเป็นน้อย |
| ๓ | = | เป็นปัจจัยที่มีความสำคัญ หรือความจำเป็น |
| ๔ | = | เป็นปัจจัยที่มีความสำคัญ หรือความจำเป็นมาก |
| ๕ | = | เป็นปัจจัยที่มีความสำคัญ หรือความจำเป็นมากที่สุด |

การให้ค่าคะแนนในแต่ละปัจจัย (Criteria Ranking Scores)

หลังจากกำหนดประเภทและลำดับความสำคัญของปัจจัยในการเลือกที่ตั้งได้แล้ว ขั้นตอนถัดมาเป็นการให้ค่าคะแนนในแต่ละปัจจัย เพื่อนำมาคำนวณและเปรียบเทียบค่าคะแนนรวมทั้งหมดของที่ตั้งโครงการใน แต่ละบริเวณ ดังนี้

- | | | |
|---|---|------------|
| ๐ | = | ไม่เหมาะสม |
| ๑ | = | แย่มาก |
| ๒ | = | พอใช้ |
| ๓ | = | ดี |
| ๔ | = | ดีมาก |

ตัวอย่าง การประเมินคะแนนถ่วงน้ำหนักเพื่อคัดเลือกพื้นที่โครงการจาก ๓ บริเวณ ซึ่งมีวัตถุประสงค์โครงการ เพื่อแก้ปัญหาพื้นที่ตาดบอด

ปัจจัยและตัวชี้วัด	WF	บริเวณที่					
		๑	x WF	๒	x WF	๓	x WF
ตั้งอยู่ในเขตผังเมืองรวม	๕	๓	๑๕	๒	๑๐	๔	๒๐
มีโครงการพัฒนาสาธารณูปโภค สาธารณูปการ และ โครงสร้างพื้นฐาน	๓	๔	๑๒	๓	๙	๓	๙
อยู่ในแนวถนนตามผังเมืองรวม	๓	๓	๙	๔	๑๒	๓	๙
สอดคล้องกับทิศทางการขยายตัวของเมือง	๔	๒	๘	๑	๔	๓	๑๒
จำนวนอาคารและสิ่งปลูกสร้างแต่ละประเภทในพื้นที่	๓	๐	๐	๓	๙	๑	๓
ความคิดเห็น และการมีส่วนร่วมของประชาชนในพื้นที่	๔	๒	๘	๓	๑๒	๒	๘
คะแนนรวมทั้งหมด			๕๒		๕๖		๖๑

■ การศึกษาวิเคราะห์พื้นที่

เมื่อได้พื้นที่เป้าหมายที่จะดำเนินการแล้ว ต้องมีการศึกษาภาพรวมของพื้นที่ เพื่อกำหนดพื้นที่ดำเนินโครงการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ และการศึกษาปัจจัยเฉพาะเพื่อกำหนดโครงการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ ดังต่อไปนี้

การศึกษาภาพรวมของพื้นที่

ประเภท	รายการ
(๑) ที่ตั้งเมือง	เครือข่ายการจราจรในพื้นที่และพื้นที่โดยรอบ
(๒) คุณลักษณะของเมือง	การเปลี่ยนแปลงทางประวัติศาสตร์ภูมิอากาศธรรมชาติสิ่งแวดล้อมศิลปวัฒนธรรม ฯลฯ - ระบุสิ่งที่ควรอนุรักษ์ ควรปรับปรุง หรือนำมาใช้ประโยชน์ให้ได้มากที่สุด
(๓) ลักษณะทางเศรษฐกิจและสังคมของเมือง	ประชากร โครงสร้างเมือง โครงสร้างทางอุตสาหกรรม (การจ้างงานผลิตภัณฑ์มวลรวมภาค รายได้ รายได้เฉลี่ยต่อหัวประชากร ฯลฯ)
(๔) ลักษณะการเติบโตของเมือง	การขยายของพื้นที่เมือง การเปลี่ยนแปลงประชากร การเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน การพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานของชุมชนหรือของเมือง (สิ่งบริการในพื้นที่ธุรกิจ สิ่งบริการในพื้นที่พักอาศัย ฯลฯ)
(๕) แผนหรือผังพัฒนาที่เกี่ยวข้องในระดับต่าง ๆ	แผนชาติ ผังโครงสร้างจังหวัด ผังเมืองรวม ผังเมืองเฉพาะ ฯลฯ - ระบุประชากร สิ่งบริการขั้นพื้นฐาน ซึ่งพื้นที่ศึกษาก่อนโครงการจัดรูปที่ดินจะต้องใช้ร่วมกันกับพื้นที่เมืองอย่างชัดเจน
(๖) โครงการที่สำคัญของเมือง	โครงการที่สำคัญในเมืองหลัก และบริเวณโดยรอบ - ระบุความเชื่อมโยงระหว่างโครงการสำคัญและพื้นที่ศึกษาก่อนดำเนินโครงการให้ชัดเจน

การศึกษาปัจจัยเฉพาะเพื่อกำหนดโครงการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่

ประเภท	รายละเอียดการศึกษา
(๑) ประชากร	- แนวโน้มประชากร และจำนวนบ้าน ที่จะนำมาใช้จัดทำแผนเป้าหมายประชากร
(๒) ขอบเขตลักษณะทางสังคม	- เขตการปกครอง - พื้นที่บริการของโรงเรียนแต่ละแห่ง พื้นที่บริการด้านพาณิชยกรรม ที่หยุดรถโดยสาร (ป้ายรถเมล์) และศูนย์การค้า
(๓) กิจกรรมทางสังคม	- กิจกรรมทางสังคมหรือศาสนา - กิจกรรมของชุมชน หอการค้า และอุตสาหกรรม ฯลฯ
(๔) วิวัฒนาการของชุมชน	- ความคิดเห็นและกิจกรรมต่าง ๆ ของผู้อยู่อาศัยในพื้นที่และของภาครัฐตั้งแต่อดีตจนถึงปัจจุบัน
(๕) การร้องทุกข์ของประชาชน	- การร้องทุกข์ในเรื่องสิ่งแวดล้อมเช่น น้ำท่วม ความคับคั่งของจราจร เสียงดัง ฯลฯ
(๖) ราคาและโฉนดที่ดิน	- เงื่อนไขทั่วไปของมูลค่าที่ดิน (ราคาประเมินที่ดินและราคาตลาด) โฉนดที่ดิน และอาคาร
(๗) สภาพธรรมชาติ	- ภูมิประเทศ ธรณีวิทยา แม่น้ำลำคลอง - ความเสียหายในอดีต เช่น น้ำท่วม และการทรุดตัวของพื้นดิน - มาตรฐานทางสิ่งแวดล้อม (กฎระเบียบ) - มลภาวะทางน้ำและอากาศ
(๘) การใช้ประโยชน์ที่ดินและอาคาร	- การใช้ประโยชน์ที่ดินปัจจุบัน (แผนที่และพื้นที่ตามการใช้ประโยชน์ที่ดิน) - การใช้ประโยชน์ที่ดินจากการรังวัด (แผนที่และการใช้ที่ดินจากการรังวัด) - การแบ่งย่านการใช้ที่ดินตามผังเมือง (แผนที่และการแบ่งย่านการใช้ที่ดิน) - การใช้อาคารตามที่เป็นอยู่แสดงการใช้ประโยชน์และโครงสร้าง (แผนที่) - โครงสร้างพิเศษ เช่น โรงงานขนาดใหญ่ สนามกีฬา - ขนาดและมิติของที่ดิน
(๙) ระบบโครงข่ายคมนาคม	(ทางถนน) - สภาพถนนปัจจุบันโดยแสดงความกว้าง (แผนที่และความยาว)

	<ul style="list-style-type: none"> - ลักษณะโครงการโดยแสดงความกว้าง (แผนที่และความยาว) - สภาพถนนปัจจุบันแสดงผู้รับผิดชอบ เช่น รัฐบาล จังหวัด เอกชน (แผนที่และความยาว) - สภาพบาทวิถีของถนนปัจจุบัน (ประเภท ความกว้าง ความยาว และวัสดุที่ใช้เป็นพื้นผิวบาทวิถี) - สภาพทางเดินเท้าปัจจุบันและที่วางแผนไว้ (แผนที่ ความกว้าง ความยาว) - ปริมาณการจราจรต่อวัน (อื่น ๆ) <ul style="list-style-type: none"> - ทางรถไฟ (เส้นทาง สถานี และจำนวนผู้ใช้สถานีแต่ละจุด) - รถประจำทาง และเส้นทางการขนส่ง (เส้นทาง บ้ายรถ หรือ สถานีขนส่งและความถี่)
(๑๐) สวนสาธารณะและพื้นที่สีเขียว	<ul style="list-style-type: none"> - สวนสาธารณะและพื้นที่สีเขียวที่อยู่ในปัจจุบันและที่วางแผนจะสร้าง (แผนที่ตั้งประเภท หน่วยงานที่จัดการและดูแล และพื้นที่) - สภาพของพฤษศาสตร์ที่เป็นอยู่ปัจจุบัน - วัด ฼าปนสถาน - มรดกทางวัฒนธรรม/ประวัติศาสตร์
(๑๑) การระบายน้ำ	<ul style="list-style-type: none"> - ทางระบายน้ำที่มีอยู่ในปัจจุบันและที่วางแผนไว้ (แผนที่ ประเภท หน่วยงาน ที่จัดการและดูแล ความกว้าง ความลึก ความยาว พื้นที่การแยกประเภทน้ำทิ้ง) - การระบายสิ่งโสโครกที่อยู่ในปัจจุบันและที่วางแผนไว้ (แผนที่ประเภท หน่วยงาน ที่จัดการและดูแล ความยาวของท่อ พื้นที่ และบริเวณแอ่งรับการระบายน้ำ)
(๑๒) การประปาและการกำจัดขยะ	<ul style="list-style-type: none"> - การประปาที่มีอยู่ในปัจจุบันและที่วางแผนไว้ (แผนที่และผู้ให้บริการ) - การกำจัดขยะที่มีอยู่ในปัจจุบันและที่วางแผนไว้ (พื้นที่เก็บ ความถี่ในการเก็บ และความสามารถในการกำจัด) <p>สาธารณูปโภคอื่น ๆ (เช่น ไฟฟ้า โทรศัพท์ ฯลฯ)</p>

(๑๓) สาธารณูปการของชุมชน	<ul style="list-style-type: none"> - สถาบันการศึกษา - สาธารณูปการ และสถานที่ราชการ เช่น ศาลากลางจังหวัด สถานีตำรวจ สถานีดับเพลิง ที่ทำการไปรษณีย์ ฯลฯ - พื้นที่บริการด้านพาณิชยกรรม - สิ่งบริการสาธารณะอื่น ๆ เช่น ศูนย์กลางชุมชน ห้องสมุด โรงพยาบาล
--------------------------	--

หลังจากนั้น ดำเนินการวิเคราะห์พื้นที่โครงการ เพื่อ

- 1) กำหนดความชัดเจนและความจำเป็นในการพัฒนาพื้นที่
- 2) กำหนดประเด็นต่างๆ ที่สำคัญ ในการวางผังแนวคิดโครงการ

ปัจจัยองค์ประกอบสำหรับการประเมินพื้นที่โครงการ

ประเภท	องค์ประกอบ
๑. องค์ประกอบที่ต้องอนุรักษ์	
ประวัติศาสตร์	มรดกทางวัฒนธรรม วัด โครงสร้างทางประวัติศาสตร์
ภูมิประเทศ	สถานที่ที่มีภูมิประเทศที่ดี สถานที่ที่สามารถมองเห็นภูมิทัศน์ได้ดี
ความเป็นอยู่	พื้นที่อยู่อาศัยที่มีคุณภาพชีวิตดี ศูนย์กลางชุมชน (สถานที่พบปะของผู้อยู่อาศัยในพื้นที่ประจำ)
ธรรมชาติ	มีสภาพแวดล้อมทางธรรมชาติที่ดี
๒. องค์ประกอบทางด้านลบและที่เป็นอันตราย	
ความมั่นคงปลอดภัย	อันตรายทางธรรมชาติ (น้ำท่วม, การทรุดตัวของพื้นที่ ฯลฯ) ไฟไหม้ (บริเวณที่มีบ้านเรือนหนาแน่นซึ่งจะทำการลุกลามอย่างรวดเร็วในกรณีไฟไหม้ อุปสรรคในการดับเพลิง ฯลฯ) อุบัติเหตุทางการจราจร สิ่งที่เป็นอันตราย เช่น คลังเก็บเคมีภัณฑ์ โรงไฟฟ้าย่อย
ไม่ถูกสุขอนามัย	มลภาวะ การระบายน้ำไม่ดี ชุมชนแออัด
๓. องค์ประกอบที่ขาดไป (องค์ประกอบที่ต้องเพิ่มเติม)	
โครงสร้างพื้นฐาน	ถนน ท่อระบายน้ำ การประปา ไฟฟ้า และสวนสาธารณะ
การเข้าถึง	การเข้าถึงสิ่งบริการด้านคมนาคม (ป้ายรถเมล์ สถานีรถไฟ) การเข้าถึงสิ่งบริการสาธารณะ เช่น โรงเรียน

ส่วนที่ ๓

แผนแม่บทและพื้นที่เป้าหมายจัดรูปที่ดิน

เพื่อพัฒนาพื้นที่จังหวัดจันทบุรี

๓.๑ หลักการและเหตุผล

พระราชบัญญัติจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ พ.ศ.๒๕๔๗ ได้กำหนดให้หน่วยงานตาม มาตรา ๓๕ (๒) คือ กรมโยธาธิการและผังเมือง การเคหะแห่งชาติ และองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ดำเนินการจัดรูปที่ดินตาม แผนแม่บทและพื้นที่เป้าหมายการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ของจังหวัดและอาศัยอำนาจตามพระราชบัญญัติ จัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ มาตรา ๖ (๑) (๒) และ (๑๕) คณะกรรมการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ได้ให้ฝ่าย เลขาธิการคณะกรรมการ (กรมโยธาธิการและผังเมือง) ดำเนินการจัดทำแผนแม่บทและพื้นที่เป้าหมายการจัด รูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ของจังหวัดและนำเสนอให้คณะกรรมการจัดรูปที่ดินฯ พิจารณาเสร็จสิ้นไปจำนวนหนึ่ง แล้วนั้น

ในการพิจารณาผ่านความเห็นชอบแผนแม่บทและพื้นที่เป้าหมายการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ของ จังหวัด โดยคณะกรรมการจัดรูปที่ดินฯ มีความต้องการในรายละเอียดเชิงลึกของแผนแม่บทและพื้นที่ เป้าหมายดังกล่าว อันได้แก่ ความเป็นไปได้ทางเศรษฐกิจในการพัฒนา ทศนคติของประชาชนและหน่วยงานที่ เกี่ยวข้องต่อการพัฒนาด้วยวิธีจัดรูปที่ดิน เพื่อให้แผนแม่บทและพื้นที่เป้าหมายการจัดรูปที่ดินฯ ของจังหวัด เป็นแผนแม่บทการพัฒนาเมืองและชุมชนของจังหวัด ตอบสนองงานพัฒนาตามผังเมืองที่วางไว้อย่างเป็นระบบ และเพื่อให้การดำเนินการจัดรูปที่ดินของหน่วยงานราชการ ภาคเอกชน และประชาชนมีความชัดเจนใน กระบวนการที่สอดคล้องตามทิศทางการเติบโตของเมืองและชุมชน ทั้งด้านกายภาพ เศรษฐกิจ สังคมและ ประชากร กรมโยธาธิการและผังเมืองจึงมีความจำเป็นต้องดำเนินการศึกษาเพื่อจัดทำผังแนวความคิดการพัฒนา พื้นที่เป้าหมายการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ของจังหวัด เพื่อกำหนดกรอบการพัฒนาและรูปแบบการพัฒนาที่ ชัดเจนในพื้นที่เป้าหมายการจัดรูปที่ดินฯของจังหวัด รวมทั้งสามารถคัดเลือกพื้นที่ที่มีความเหมาะสม และมีความ เป็นไปได้ในการดำเนินโครงการจัดรูปที่ดินฯ โดยการจัดจ้างที่ปรึกษาดำเนินการศึกษาจัดทำผังแนวความคิด การพัฒนาพื้นที่เป้าหมายการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ของจังหวัด จันทบุรี ชัยนาท นครนายก หนองคาย และอุบลราชธานี พร้อมทั้งศึกษาความเป็นไปได้ในการดำเนินโครงการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ในพื้นที่ เป้าหมายการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ของจังหวัดด้วย

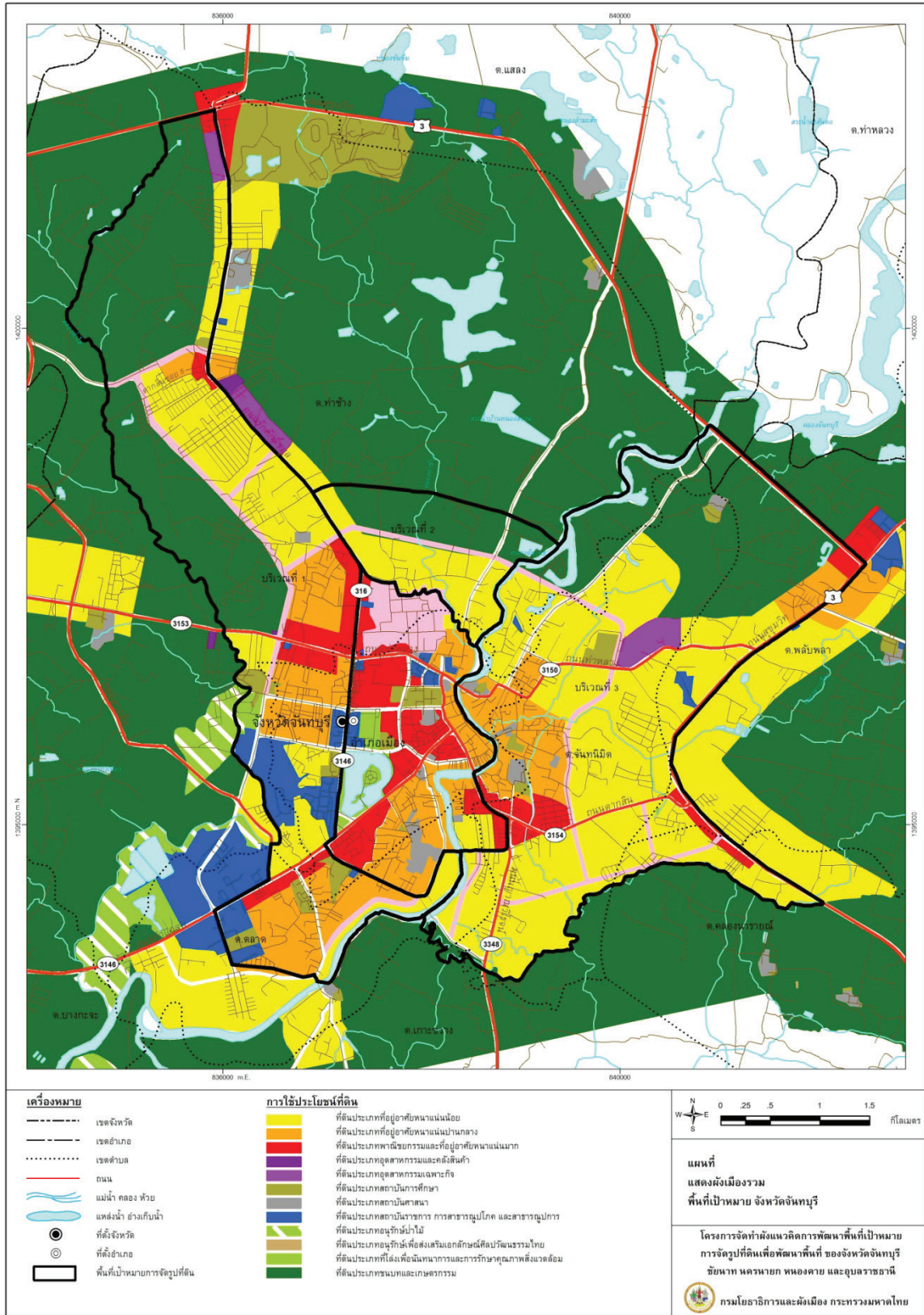
๓.๒ วัตถุประสงค์ของโครงการ

- ๑) เพื่อกำหนดกรอบการพัฒนา และจัดทำผังแนวความคิดการพัฒนาพื้นที่เป้าหมายการจัดรูปที่ดินเพื่อ พัฒนาพื้นที่ของจังหวัด
- ๒) เพื่อเสนอแนะพื้นที่ที่เหมาะสม และมีความเป็นไปได้ในการดำเนินโครงการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่
- ๓) เพื่อให้มีฐานข้อมูลสารสนเทศแปลงที่ดินเบื้องต้นในพื้นที่เสนอแนะโครงการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่

๓.๓ แผนแม่บทและพื้นที่เป้าหมายจัดรูปที่ดินของจังหวัดจันทบุรี

แผนแม่บทและพื้นที่เป้าหมายการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ของจังหวัดจันทบุรี คือ แผนการพัฒนาพื้นที่ของจังหวัดด้วยการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อประสานการพัฒนาเมืองให้สอดคล้องกับยุทธศาสตร์จังหวัดหรือนโยบายพิเศษ โดยแผนดังกล่าวต้องผ่านความเห็นชอบจากคณะกรรมการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ และได้เผยแพร่ประชาสัมพันธ์ให้ความรู้แก่เจ้าของที่ดิน หน่วยงานที่เกี่ยวข้องและทุกภาคส่วนที่เกี่ยวข้องภายในพื้นที่เป้าหมายการจัดรูปที่ดินฯ พื้นที่ส่งเสริมการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ของจังหวัดจันทบุรี ซึ่งจุดมุ่งหมายในการจัดรูปที่ดินเพื่อ

- ๑) ส่งเสริมให้เอกชนเข้ามามีส่วนร่วมกับภาครัฐในการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่
- ๒) เพื่อจัดระเบียบเมืองในเรื่องแปลงที่ดิน โครงสร้างพื้นฐานให้เหมาะสมกับการใช้ประโยชน์ที่ดิน การพัฒนาสภาพที่อยู่อาศัย แหล่งธุรกิจ อุตสาหกรรมและเกษตรกรรมตามผังเมือง
- ๓) การปรับปรุงหรือพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานตามแผนผังเมืองที่วางไว้อย่างเป็นระบบ มีประสิทธิภาพ และรูปธรรมนำไปสู่การปฏิบัติได้มากขึ้น
- ๔) เพื่อแก้ไขปัญหาสภาพแวดล้อมของเมือง พัฒนาให้เกิดความน่าอยู่สะดวกปลอดภัย



๓.๔ พื้นที่ส่งเสริมการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ของจังหวัดจันทบุรี

แผนแม่บทและพื้นที่เป้าหมายการจัดรูปที่ดินของจังหวัด ได้กำหนดเขตส่งเสริมการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ของจังหวัด (Land Readjustment Promotion Area) ไว้ในเขตผังเมืองรวม ผังเมืองเฉพาะ และพื้นที่พัฒนาพิเศษอื่นๆในจังหวัดตามนโยบายของรัฐ ทั้งนี้เพื่อให้โครงการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่เป็นเครื่องมือสนับสนุนการพัฒนาพื้นที่ให้สอดคล้องกับแผนพัฒนาจังหวัดหรือผังเมืองรวมเมืองต่างๆในพื้นที่จังหวัด ซึ่งเป็นพื้นที่ที่ได้รับการออกแบบวางผังไว้แล้ว พื้นที่ส่วนใหญ่มีศักยภาพในการพัฒนาค่อนข้างสูง พื้นที่ส่งเสริมการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ของจังหวัดจันทบุรีมี ๓ แห่ง ได้แก่

(๑) พื้นที่ในเขตผังเมืองรวมเมืองจันทบุรี ประกอบด้วย พื้นที่ในเขตเทศบาลเมืองจันทบุรี เทศบาลตำบลจันทนิมิต เทศบาลตำบลท่าช้าง องค์การบริหารส่วนตำบลท่าช้าง เทศบาลตำบลบางกะจะ องค์การบริหารส่วนตำบลคลองนารายณ์ องค์การบริหารส่วนตำบลเกาะขวาง องค์การบริหารส่วนตำบลแสง อำเภอมะขามและเทศบาลตำบลมะขาม องค์การบริหารส่วนตำบลท่าหลวง อำเภอมะขาม จังหวัดจันทบุรี

(๒) พื้นที่ในเขตผังเมืองรวมเมืองท่าใหม่ ประกอบด้วย พื้นที่ในเขตเทศบาลตำบลท่าใหม่ องค์การบริหารส่วนตำบลเขาบายศรี องค์การบริหารส่วนตำบลเขาหัว-พลอยแหวน องค์การบริหารส่วนตำบลตะกาดเจ้า องค์การบริหารส่วนตำบลสีพยา-บ่อพุ อำเภوتاใหม่ จังหวัดจันทบุรี

(๓) พื้นที่ในเขตผังเมืองรวมเมืองขลุง ประกอบด้วย พื้นที่ในเขตเทศบาลเมืองขลุง องค์การบริหารส่วนตำบลเกวียนหัก องค์การบริหารส่วนตำบลซึ้ง และองค์การบริหารส่วนตำบลวันยาว อำเภอลอง จังหวัดจันทบุรี

๓.๕ พื้นที่เป้าหมายการจัดรูปที่ดิน

พื้นที่เป้าหมายการจัดรูปที่ดิน (Land Readjustment Target Area) หมายถึง พื้นที่ที่จะดำเนินโครงการจัดรูปที่ดินในเขตพื้นที่ส่งเสริม ให้พัฒนาด้วยการจัดรูปที่ดินของจังหวัดจันทบุรี ซึ่งได้แก่พื้นที่ในเขตชุมชนเมืองที่มีการวางผังเมืองรวมเมืองจันทบุรี ผังเมืองรวมเมืองขลุง และผังเมืองรวมเมืองท่าใหม่ โดยมีเป้าหมายเพื่อพัฒนาหรือปรับปรุงโครงสร้างพื้นฐาน สภาพแวดล้อม และสอดคล้องตามการผังเมือง

๑) พื้นที่เป้าหมายบริเวณที่ ๑ ที่ตั้งในเขตผังเมืองรวมเมืองจันทบุรี (กฎกระทรวงผังเมืองรวมเมืองจันทบุรี พ.ศ.๒๕๔๕) อยู่ในเขตเทศบาลเมืองจันทบุรี เทศบาลตำบลท่าช้าง และองค์การบริหารส่วนตำบลท่าช้าง อำเภอเมือง จังหวัดจันทบุรี เนื้อที่ ๖,๗๗๙ ไร่ ซึ่งตามแผนผังการใช้ประโยชน์ที่ดินในอนาคตกำหนดไว้บริเวณ ดังนี้

- บริเวณที่ดินประเภทพาณิชยกรรมและที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก (สีแดง)
- บริเวณที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง (สีส้ม)
- บริเวณที่ประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย (สีเหลือง)
- บริเวณที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม (สีเขียว)
- บริเวณที่ดินประเภทสถาบันราชการ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ

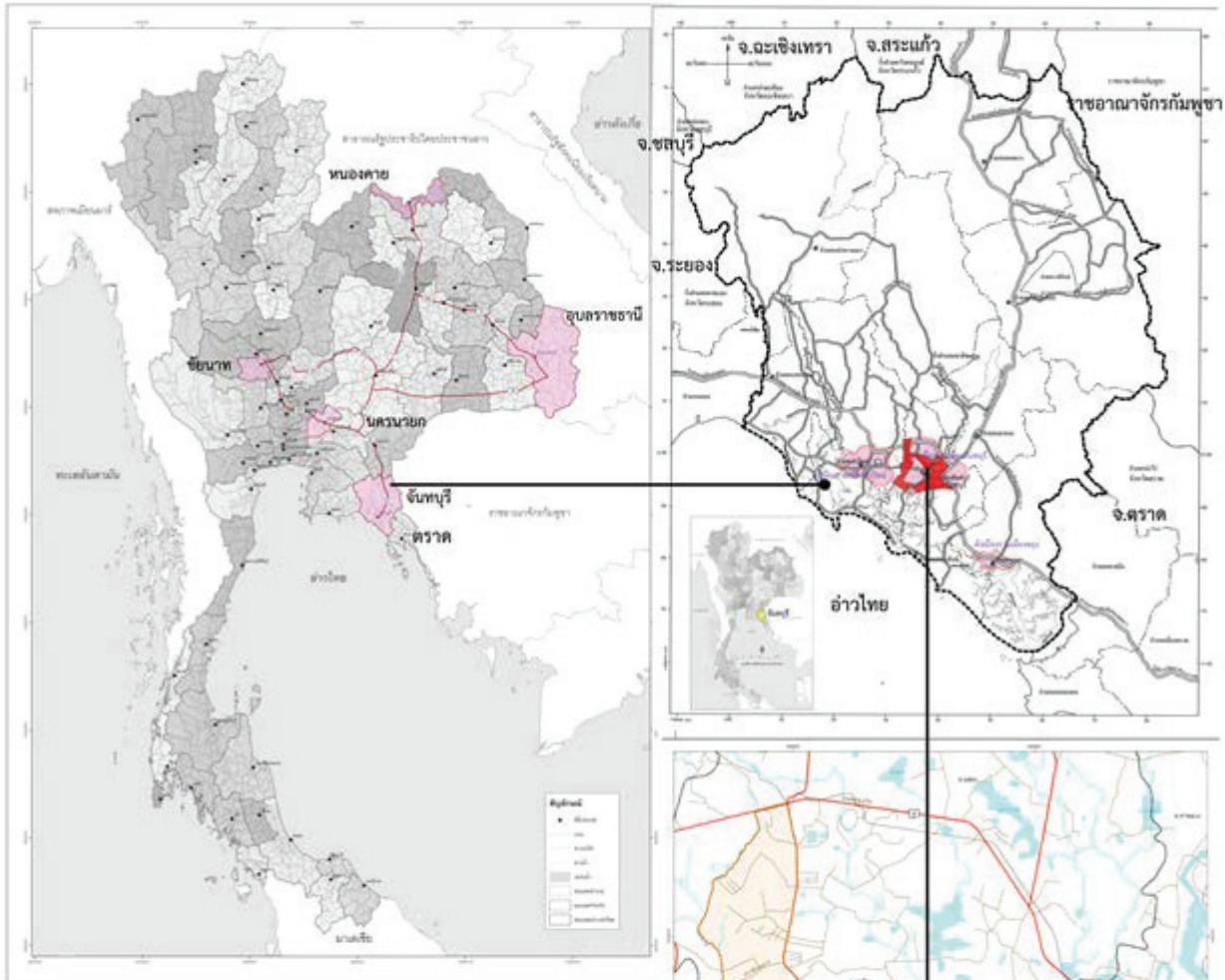
๒) พื้นที่เป้าหมายบริเวณที่ ๒ ที่ตั้งในเขตผังเมืองรวมเมืองจันทบุรี (กฎกระทรวงผังเมืองรวมเมืองจันทบุรี พ.ศ. ๒๕๔๕) อยู่ในเขตเทศบาลตำบลท่าช้าง และองค์การบริหารส่วนตำบลท่าช้าง อำเภอเมือง จังหวัดจันทบุรี เนื้อที่ ๑,๒๒๕ ไร่ ซึ่งตามแผนผังการใช้ประโยชน์ที่ดินในอนาคตกำหนดไว้บริเวณ ดังนี้

- บริเวณที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย (สีเหลือง)
- บริเวณที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม (สีเขียว)

๓) พื้นที่เป้าหมายบริเวณที่ ๓ ที่ตั้งในเขตผังเมืองรวมเมืองจันทบุรี (กฎกระทรวงผังเมืองรวมเมืองจันทบุรี พ.ศ. ๒๕๔๕) อยู่ในเขตเทศบาลตำบลจันทนิมิต และเทศบาลตำบลพลับพลานารายณ์ อำเภอเมือง จังหวัดจันทบุรี เนื้อที่ ๗,๔๕๗ ไร่ ซึ่งตามแผนผังการใช้ประโยชน์ที่ดินในอนาคตกำหนดไว้บริเวณ ดังนี้

- บริเวณที่ดินประเภทพาณิชยกรรมและที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก (สีแดง)
- บริเวณที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง (สีส้ม)
- บริเวณที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย (สีเหลือง)
- บริเวณที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม (สีเขียว)
- บริเวณที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า (สีม่วง)
- บริเวณที่ดินประเภทสถาบันราชการ (สีน้ำเงิน)
- บริเวณที่ดินประเภทที่โล่งเพื่อนันทนาการและการรักษาสิ่งแวดล้อม (สีเขียวอ่อน)

พื้นที่เขตส่งเสริมการจ้ดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ของจังหวัดจันทบุรี 3 แห่ง



พื้นที่เป้าหมายการจ้ดรูปที่ดินจังหวัดจันทบุรี 3 บริเวณ
 บริเวณที่ 1 ในเขต ทม.จันทบุรี ทม.ท่าช้าง และ อบต.ท่าช้าง อำเภอเมือง จังหวัดจันทบุรี เนื้อที่ 6,779 ไร่
 บริเวณที่ 2 ในเขต ทม.ท่าช้าง และ อบต.ท่าช้าง อำเภอเมือง จังหวัดจันทบุรี เนื้อที่ 1,225 ไร่
 บริเวณที่ 3 ในเขต ทต.จันทบุรี และ ทต.พิสัยพลารายณ์ อำเภอเมือง จังหวัดจันทบุรี เนื้อที่ ประมาณ 7,457 ไร่

๓.๖ ลักษณะทางกายภาพ พื้นที่เป้าหมายการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ของจังหวัด

สภาพทั่วไป

ที่ตั้งและอาณาเขต

จังหวัดจันทบุรีเป็นจังหวัดหนึ่งในภาคตะวันออกเป็นจังหวัดที่ตั้งอยู่ในบริเวณชายฝั่งทะเลด้านตะวันออกของอ่าวไทย มีพื้นที่ทั้งหมดประมาณ ๖,๓๓๘ ตารางกิโลเมตร หรือประมาณ ๓,๙๖๑,๒๕๐ ไร่ โดยตั้งอยู่ห่างจากกรุงเทพมหานครประมาณ ๓๒๔ กิโลเมตร ตามทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓ (ถนนสุขุมวิท) และ ๒๔๓ กิโลเมตร ตามทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๓๔ (ถนนสายบ้านบึง-แก่ง)

พื้นที่เป้าหมายการจัดรูปที่ดินของจังหวัดจันทบุรีมีพื้นที่ทั้งหมด ๓ บริเวณ พื้นที่เป้าหมายบริเวณที่ ๑ มีเนื้อที่ประมาณ ๖,๓๑๐ ไร่ ตั้งอยู่ในเขตเทศบาลเมืองจันทบุรี เทศบาลตำบลท่าช้าง และองค์การบริหารส่วนตำบลท่าช้าง อำเภอเมือง จังหวัดจันทบุรีพื้นที่เป้าหมายบริเวณที่ ๒ มีเนื้อที่ประมาณ ๑.๙๖ ตารางกิโลเมตร หรือ ๑,๒๒๕.๑๔ ไร่ ตั้งอยู่ในเขตเทศบาลตำบลท่าช้าง และองค์การบริหารส่วนตำบลท่าช้าง อำเภอเมือง จังหวัดจันทบุรี และพื้นที่เป้าหมายบริเวณที่ ๓ มีเนื้อที่ประมาณ ๖,๗๗๒ ไร่ ตั้งอยู่ในเขตเทศบาลตำบลจันทนิมิต และเขตเทศบาลตำบลพลับพลานารายณ์ จังหวัดจันทบุรี

ลักษณะภูมิศาสตร์กายภาพ

๑) ระบบชุมชนและการตั้งถิ่นฐาน

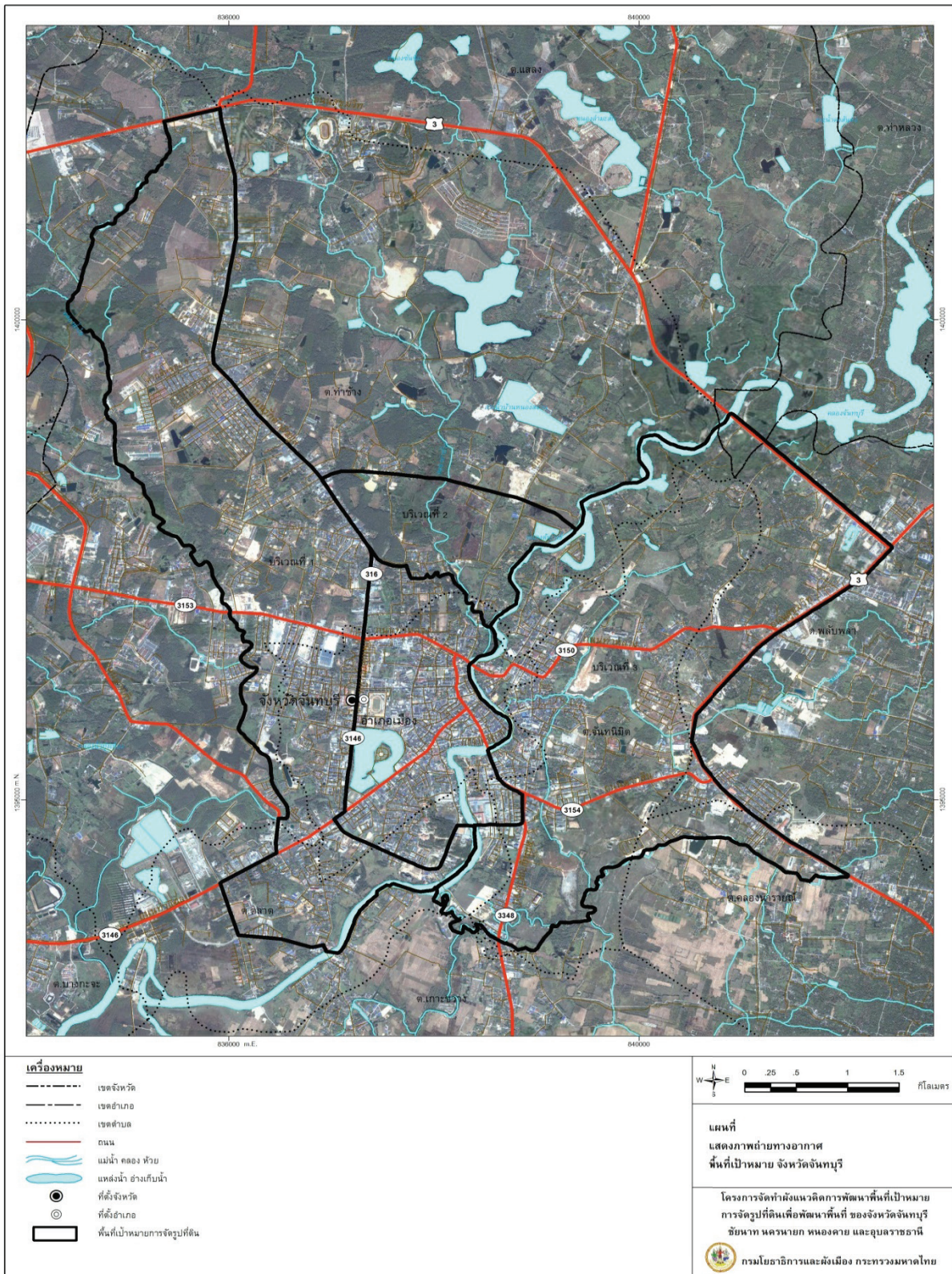
ลักษณะการตั้งถิ่นฐานของชุมชนเมืองจันทบุรีปัจจุบัน พบว่าเนื้อที่แกนกลางหรือพื้นที่ชั้นในของผังเมืองรวมเมืองจันทบุรีจะเป็นย่านพาณิชยกรรมและศูนย์กลางชุมชนเดิมที่มีกิจกรรมทางเศรษฐกิจที่หลากหลายและมีชุมชนที่พักอาศัยกระจายอยู่ล้อมรอบ ส่วนลักษณะทางสังคมจะมีความเป็นสังคมเมืองมากกว่าสังคมเกษตรกรรม ส่วนพื้นที่ที่อยู่รอบถัดจากนั้นมักถูกกั้นด้วยพื้นที่เฉพาะ หรือสภาพทางกายภาพที่ไม่เหมาะสมแก่การตั้งถิ่นฐานของชุมชนพักอาศัย ส่วนพื้นที่ที่อยู่รอบนอกสุดของผังเมืองรวมเมืองจันทบุรี เป็นชุมชนพักอาศัยและพื้นที่เกษตรกรรมที่อยู่รายรอบในรูปแบบต่างๆกัน

ในบริเวณทิศเหนือตามแนวถนนรักศักดิ์ชุมูล จะพบว่าการเปลี่ยนแปลงเคลื่อนย้ายตลอดเวลา พื้นที่ที่มีการตั้งถิ่นฐานของชุมชนมายาวนานและมีบทบาทอย่างสูงต่อการวางผังเมืองรวมเมืองจันทบุรีนี้ คือ ย่านศูนย์กลางชุมชนเมืองจันทบุรี ที่เริ่มตั้งแต่ชุมชนริมแม่น้ำจันทบุรี บริเวณริมถนนสุขาภิบาลในปัจจุบัน เนื่องจากการคมนาคมในขณะนั้น ต้องอาศัยทางน้ำเป็นหลัก และไม่มีระบบประปาจึงต้องใช้น้ำจากแม่น้ำจันทบุรีในการอุปโภคและบริโภค และตลาดได้ขยายตัวต่อเนื่องไปตามสภาพเมืองที่เจริญขึ้นตามประเภทของยานพาหนะเพื่อการคมนาคม (Mode of Transportation) ที่เปลี่ยนไปตามยุคสมัย โดยสังเกตได้จากขนาดความกว้างของถนนในแต่ละบริเวณ ส่วนพื้นที่อื่น นอกเหนือจากย่านการค้า มักเป็นชุมชนที่อยู่โดยรอบตัวศูนย์กลางเมือง แต่มีความเหมาะสมด้านภูมิประเทศ หรือด้านความอุดมสมบูรณ์ของพื้นที่ นอกจากนั้นยังมีการตั้งถิ่นฐานโดยรอบวัด ศาสนสถาน หรือสถานที่ที่มีแรงดึงดูดให้เกิดชุมชนต่างๆด้วย

พื้นที่เป้าหมายบริเวณที่ ๑ ลักษณะชุมชนและการตั้งถิ่นฐานโดยส่วนใหญ่เป็นชุมชนที่พักอาศัย กลุ่มชุมชนที่สำคัญ ได้แก่ ย่านที่อยู่อาศัยเคหะชุมชนจันทบุรี ย่านที่อยู่อาศัยชุมชนท่าช้าง ย่านที่อยู่อาศัยบริเวณศูนย์ราชการ และมีกิจกรรมการค้าและพาณิชย์บริเวณถนนรักศักดิ์ชุมพล ซึ่งเป็นเส้นทางเข้าเมืองหลัก รวมทั้งย่านการค้าถนนท่าแฉลบและถนนท่าหลวง พื้นที่เป้าหมายด้านตะวันตกเป็นพื้นที่เกษตรกรรมชุมชน (สวนยางพารา) สำหรับด้านตะวันตกเฉียงใต้ เมื่อพ้นจากพื้นที่สถาบันราชการทุ่งเพลงใต้ และพื้นที่ชุ่มน้ำ ซึ่งเป็นที่ลุ่มแล้วจะเป็นชุมชนบางกะจะ ที่มีลักษณะของชุมชนค่อนข้างกระจัดกระจาย ส่วนทางทิศตะวันตกเริ่มมีการขยายตัวของคลังสินค้า ตามแนวถนนตากสิน เนื่องจากการคมนาคมสะดวกและราคาที่ดินถูก ส่วนของฟากของแนวถนนพระยาตรังซึ่งเป็นที่ดอน เริ่มได้รับความนิยมในการอยู่อาศัยมากขึ้น ภายหลังจากการเกิดปัญหาอุทกภัยในตัวเมืองเป็นประจำ ดังจะเห็นได้จากการมีหมู่บ้านจัดสรรเกิดขึ้นเป็นจำนวนมาก ภายหลังปี พ.ศ. ๒๕๔๒ เป็นต้นมา และโครงการบ้านเอื้ออาทรของการเคหะแห่งชาติ ส่วนขยายที่เกิดขึ้นตามนโยบายของรัฐบาลในช่วงประมาณปี พ.ศ.๒๕๔๗ - ๒๕๔๙

พื้นที่เป้าหมายบริเวณที่ ๒ อยู่ทางตอนบนของเมืองจันทบุรีติดพื้นที่ทหารค่ายตากสิน มีถนนสายสำคัญ คือ ถนนรักศักดิ์ชุมพล ถนนท่าหลวง และถนนท่าสิงห์ สภาพโดยทั่วไปเป็นชุมชนที่อยู่อาศัยสลับกับพื้นที่เกษตรกรรมและที่ลุ่มต่ำ มีชุมชนท่าช้างเป็นชุมชนอยู่อาศัยสำคัญในพื้นที่

พื้นที่เป้าหมายบริเวณที่ ๓ อยู่ทางด้านตะวันออกของศูนย์กลางเมืองจันทบุรีเป็นพื้นที่เป้าหมายขนาดใหญ่ มีถนนสายสำคัญคือ ถนนสุขุมวิท ถนนท่าหลวง ถนนตากสิน และถนนญาณวิโรจน์ มีกิจกรรมการค้าและบริการเกิดขึ้นตามแนวถนนสายหลัก สภาพการตั้งถิ่นฐานทางตอนบนเป็นพื้นที่อยู่อาศัยและพื้นที่เกษตรกรรมชุมชน ทางตอนกลางบริเวณศูนย์กลางเมืองเป็นเขตชุมชนอยู่อาศัยเก่าต่อเนื่องจากชุมชนริมน้ำจันทบุรีมีการอยู่อาศัยหนาแน่น พื้นที่ทางตอนล่างมีโครงการลงทุนด้านที่อยู่อาศัยโดยภาคเอกชนประเภทบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮาส์บริเวณย่านถนนมหาราชและถนนญาณวิโรจน์



ภาพถ่ายทางอากาศพื้นที่เป้าหมาย จังหวัดจันทบุรี

๒) จินตภาพของเมือง

การศึกษาเรื่องจินตภาพของชุมชนเมืองจันทบุรี คือการศึกษาหาคำประกอบทางด้านกายภาพของพื้นที่และชุมชนที่ทำให้เกิดลักษณะเฉพาะพื้นที่ ทำให้ผู้ใช้สอยพื้นที่สามารถรับรู้ลักษณะของพื้นที่และจดจำได้ การศึกษาหาคำประกอบทางกายภาพของเมืองจันทบุรีนั้น ได้อาศัยหลักการทฤษฎีจินตภาพชุมชนเมือง (Image of the city) ของคเวิน ลินซ์ (Kevin G. Lynch Clerk of the Privy and Secretary to the Cabinet) ซึ่งได้แบ่งแยกองค์ประกอบทางกายภาพของชุมชนเมืองออกเป็น ๕ ประการ ดังนี้

(๑) เส้นทาง (Path) ระบบโครงข่ายคมนาคมและขนส่งโดยภาพรวมที่สังเกตเห็นได้ชัดเจน เป็นที่จดจำได้ของผู้ใช้

- ถนนสายประธานของเมืองจันทบุรี ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓ (ถนนสุขุมวิท) เชื่อมโยงในระดับภาคและระดับจังหวัด เป็นเส้นทางคมนาคมกรุงเทพมหานครและออกสู่จังหวัดตราด
- ถนนสายหลัก ได้แก่ ถนนรักศักดิ์มงคล เป็นถนนแนวแกนหลักที่สำคัญของชุมชน เพื่อเชื่อมเข้าสู่พื้นที่เมืองในแนวเหนือ-ใต้
- ถนนสายรอง เป็นถนนที่เชื่อมโยงพื้นที่ศูนย์กลางเมืองกระจายกิจกรรมออกสู่พื้นที่โดยรอบรวมทั้งเชื่อมพื้นที่เมืองจันทบุรีกับอำเภอข้างเคียง ถนนสายรองในพื้นที่ ได้แก่ ถนนท่าหลวง ถนนตากสิน ถนนท่าแฉลบ ถนนญาณวิโรจน์ ถนนท่าสิงห์

(๒) เส้นขอบ (Edge) ขอบภายในเมืองมีลักษณะที่มนุษย์สร้างขึ้น เช่น เขื่อน ถนน เป็นต้น และเส้นขอบที่เกิดขึ้นเองตามธรรมชาติ เช่นแม่น้ำ ลำคลอง เป็นต้น ซึ่งมีลักษณะที่เด่นชัดเจน แนวขอบของเมืองจันทบุรี ได้แก่

- เส้นขอบชุมชนทางด้านทิศเหนือและทางด้านทิศตะวันออก มีแนวถนนทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓ (ถนนสุขุมวิท) เป็นเส้นขอบเขตชุมชน
- เส้นขอบชุมชนทางด้านตะวันตกของพื้นที่ ได้แก่ แนวคลองทราย คลองน้ำใส
- เส้นขอบชุมชนทางด้านทิศใต้ แนวแม่น้ำจันทบุรีและคลองนารายณ์เป็นแนวเส้นขอบ

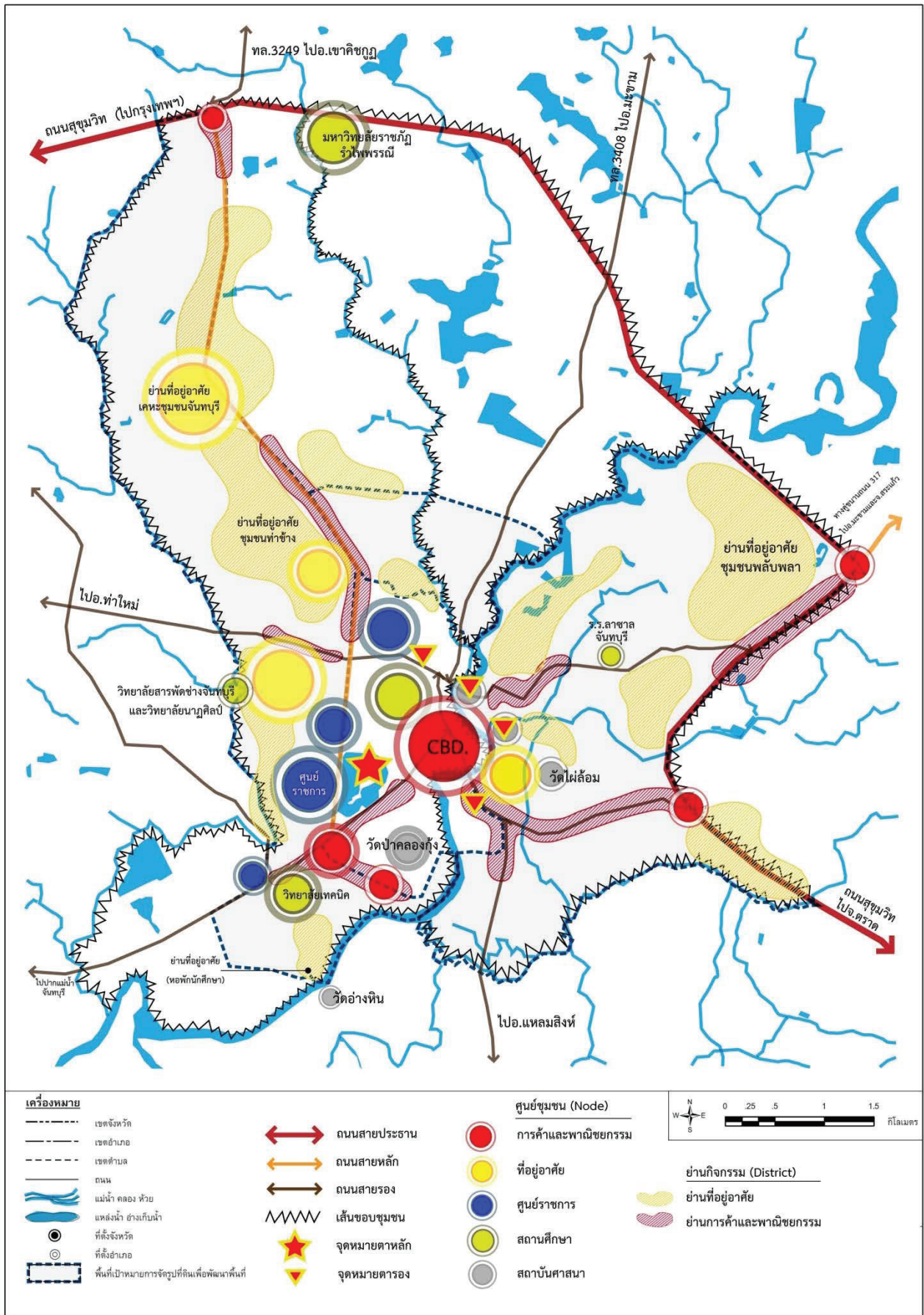
(๓) จุดหมายตา (Landmark) คือ ชื่อเรียกสิ่งที่ใช้ในการจดจำ ซึ่งอาจจะเป็นสิ่งที่มนุษย์สร้างขึ้น เช่น สิ่งก่อสร้าง อนุสาวรีย์ หรือ สิ่งที่เกิดขึ้นเองตามธรรมชาติ เช่น ภูเขา โดยมักจะเป็นจุดที่น่าสนใจและเป็นจุดดึงดูดนักท่องเที่ยว จุดหมายตาของเมืองจันทบุรี ได้แก่

- จุดหมายตาหลัก พื้นที่บริเวณสวนสาธารณะสมเด็จพระเจ้าตากสินเป็นพื้นที่เปิดโล่งขนาดใหญ่กลางเมืองสามารถเป็นที่จดจำและรับรู้ได้จากคนภายนอก เนื่องจากเป็นพื้นที่เปิดโล่งที่มีความสวยงามและติดอยู่กับแนวแกนเส้นทางหลักเข้าเมือง
- จุดหมายตารอง โดยพื้นที่เมืองจันทบุรีมีพื้นที่ที่สามารถจุดหมายตารองในระดับย่านหลายแห่ง ซึ่งทำให้เมืองมีเอกลักษณ์และจินตภาพที่ชัดเจน มีโครงสร้างอัตลักษณ์ในเชิงการรับรู้ถึงความเป็นย่านชุมชนประวัติศาสตร์และชุมชนริมน้ำที่มีการตั้งถิ่นฐานยาวนาน ได้แก่ จุดหมายตารองบริเวณสวนสมเด็จพระเจ้าตากสินมหาราช ศาลหลักเมืองจันทบุรีโบสถ์พระนางมารีอาปฏิสนธิณิรมล เจดีย์วัดโบสถ์เมืองบริเวณย่านชุมชนริมน้ำจันทบุรี โรมแรมเคพี แกรนด์ ซึ่งเป็นอาคารสูงในย่านการค้าถนนตรีรัตน์

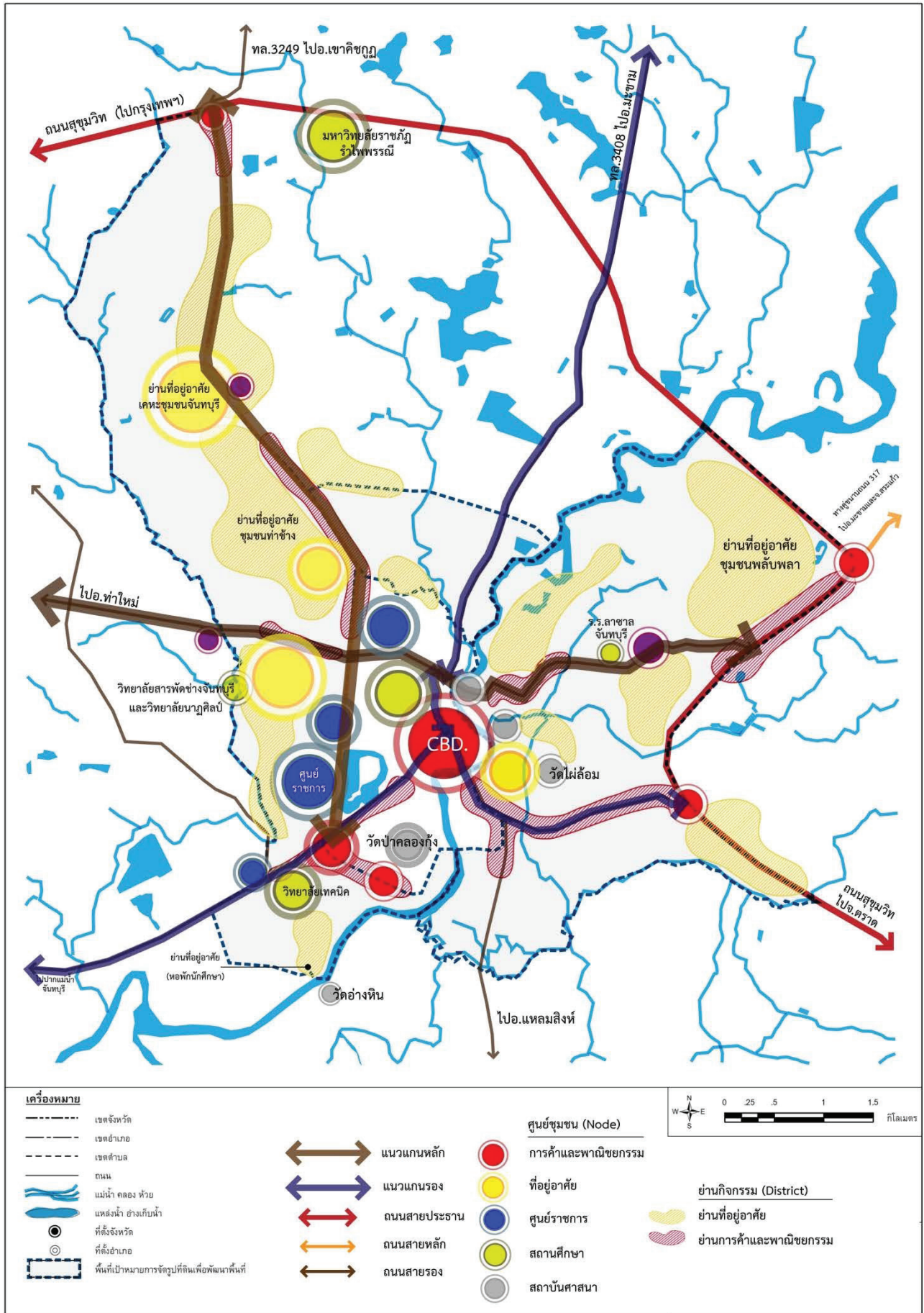
(๔) ย่าน (District) ลักษณะย่านที่ปรากฏชัด คือ ย่านสถานที่ราชการ ย่านการค้าตลาดพลอย ย่านพาณิชย์กรรมหลักถนนตรีรัตน์ ย่านพาณิชย์กรรมถนนกัญญาสาสน์ ย่านการค้าและบริการถนนมหาธาตุ ย่านการศึกษาบริเวณถนนสุโขทัย เป็นต้น

(๕) ศูนย์รวมกิจกรรม (Node) ซึ่งเป็นจุดศูนย์รวมของกิจกรรมที่หลากหลาย สำหรับเมืองจันทบุรี บริเวณที่เป็นศูนย์รวมกิจกรรม ได้แก่ บริเวณสวนสาธารณะสมเด็จพระเจ้าตากสินมหาราช ศูนย์รวมกิจกรรมบริเวณย่านการค้าตลาดพลอย ศูนย์ราชการหลัก ศูนย์ชุมชนบริเวณชุมชนริมน้ำซึ่งมีแหล่งท่องเที่ยวที่สำคัญของเมืองในบริเวณใกล้เคียง ศูนย์รวมกิจกรรมด้านการค้าและพาณิชย์กรรมที่เกิดขึ้นบริเวณจุดตัดของถนนสายประธานกับถนนสายหลักของเมือง

ในการวิเคราะห์องค์ประกอบด้านจิตภาพของเมืองมีความจำเป็นต้องศึกษาภาพรวมทั้งระบบซึ่งไม่สามารถแยกออกเป็นพื้นที่เป้าหมายแต่ละบริเวณได้ โดยปัญหาที่พบเกิดจากการขาดองค์ประกอบเมืองที่ชัดเจนในพื้นที่ คือ ขาดการเน้นความสำคัญของเส้นถนน อุปกรณ์อำนวยความสะดวก (Street furniture) เพื่อเชื่อมโยงระหว่างแหล่งกิจกรรมต่างๆของชุมชน ให้นักท่องเที่ยวหรือผู้เข้ามาใช้บริการจดจำเส้นทางได้ง่าย โดยเฉพาะเส้นทางสายหลักทั้งหมด และปัญหาในเรื่องคุณภาพของเส้นทาง มุมมองทางทัศนียภาพในบริเวณเส้นทางและสถานที่สำคัญที่จะส่งเสริมให้โครงสร้างของเมืองมีความชัดเจนและมีคุณภาพ ปัญหาในเรื่องของการจราจรและการจอดรถไม่เป็นระเบียบบริเวณริมถนนทำให้เกิดขวางการจราจรถนนส่วนใหญ่ยังขาดทางเท้าทำให้คนเดินเท้าต้องมาใช้ผิวจราจรในการสัญจรทำให้เกิดขวางการจราจรและเกิดอุบัติเหตุได้ง่าย ความไม่เป็นระเบียบเรียบร้อยของผู้ใช้ถนน รวมทั้งการเชื่อมโยงอัตลักษณ์ความเป็นชุมชนดั้งเดิมบริเวณพื้นที่ย่านเมืองเก่า ย่านตลาดพลอยให้เกิดความต่อเนื่องมายังพื้นที่รอบนอกเพื่อสร้างการรับรู้ในระดับพื้นที่



จินตภาพของเมืองจันทบุรี



แนวแกนเมืองจันทบุรี

๓) พื้นที่โล่งว่างที่มีศักยภาพในการพัฒนา

จากการสำรวจพื้นที่เป้าหมายการจัดรูปที่ดินในภาพรวม เพื่อหาพื้นที่ที่มีศักยภาพในการพัฒนาและส่งเสริมกิจกรรมเพื่อรองรับการพัฒนา พบว่าพื้นที่โดยส่วนใหญ่มีการครอบครองกรรมสิทธิ์หรือเป็นพื้นที่เพื่อเกษตรกรรมชุมชน

(๑) พื้นที่โล่งว่างภายในพื้นที่เป้าหมายบริเวณที่ ๑ เป็นพื้นที่เป้าหมายทางด้านทิศตะวันตกของเมืองจันทบุรี มีขอบเขตด้านทิศเหนือคือทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓ (ถนนสุขุมวิท) ขอบเขตพื้นที่ด้านตะวันตกตามแนวคลองทราย ซึ่งเป็นระบบระบายน้ำธรรมชาติภายในพื้นที่ทางด้านทิศใต้ติดแนวแม่น้ำจันทบุรี

โดยพื้นที่โล่งว่างส่วนใหญ่เป็นพื้นที่ตอนในถัดจากถนนสายหลัก (ถนนรักศักดิ์ชุมูล) สภาพทั่วไปเป็นพื้นที่มีลักษณะเนินลูกฟูกมีความสูงต่ำ มีการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อเกษตรกรรมเป็นส่วนใหญ่โดยมีการปลูกยางพาราและสวนผลไม้ ซึ่งพื้นที่โล่งว่างมีศักยภาพการพัฒนาในพื้นที่เป้าหมายบริเวณที่ ๑ แบ่งออกเป็น ๕ บริเวณ ดังนี้

- พื้นที่โล่งว่างทางด้านบริเวณทางเข้าเมืองหลัก ชุมชนเขาไระยาด้านหลังถนนสุขุมวิทและถนนรักศักดิ์ชุมูล
- พื้นที่โล่งว่างต่อเนื่องจากย่านที่อยู่อาศัยชุมชนเคหะชุมชนจันทบุรี
- พื้นที่โล่งว่างตอนกลางบริเวณชุมชนท่าช้าง
- พื้นที่โล่งว่างทางด้านทิศใต้บริเวณวิทยาลัยเทคนิค ถนนแผ่นดินทอง
- พื้นที่โล่งว่างทางด้านทิศใต้บริเวณถนนนมหาราช

(๒) พื้นที่โล่งว่างภายในพื้นที่เป้าหมายบริเวณที่ ๒ เป็นพื้นที่เป้าหมายทางตอนบนของเมืองจันทบุรีอยู่ระหว่างเส้นทางเข้าเมืองหลัก (ถนนรักศักดิ์ชุมูล) ถนนท่าหลวง และถนนท่าสิงห์ สภาพทั่วไปเป็นพื้นที่อยู่อาศัยชุมชนท่าช้าง หมู่ที่ ๓ ชุมชนวังชะนาค การอยู่อาศัยค่อนข้างเบาบางมีคลองท่าช้างไหลผ่านตอนกลางพื้นที่และแม่น้ำจันทบุรีเป็นขอบเขตทางด้านตะวันออก ทำให้สภาพพื้นที่เป็นที่ลุ่มต่ำ และรับน้ำจากทางตอนบนของเมือง พื้นที่โล่งว่างเพื่อการพัฒนาแบ่งได้ ๒ บริเวณ ดังนี้

- พื้นที่โล่งว่างบริเวณที่ ๑ ด้านติดถนนรักศักดิ์ชุมูล
- พื้นที่โล่งว่างบริเวณที่ ๒ ด้านติดถนนท่าสิงห์

(๓) พื้นที่ที่โล่งว่างภายในพื้นที่เป้าหมายบริเวณที่ ๓ ทางด้านตะวันออกของเมืองมีเส้นทางสายประธาน คือ ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓ (ถนนสุขุมวิท) เป็นขอบเขตทางด้านทิศเหนือและทางด้านตะวันออกซึ่งสามารถเชื่อมโยงไปยังจังหวัดตราด ทางตอนกลางมีถนนท่าหลวงตัดผ่านตอนกลางเชื่อมออกสู่ถนนสายประธาน และถนนตากสินตัดผ่านทางตอนล่าง ทางด้านทิศใต้สามารถเชื่อมโยงไปยังอำเภอแหลมสิงห์ (ถนนญาณวิโรจน์)

ทางด้านตะวันตกของพื้นที่เป้าหมายบริเวณที่ ๓ มีแม่น้ำจันทบุรีเป็นแนวขอบเขต ทางด้านทิศใต้ขอบเขตตามแนวคลองนารายณ์ สภาพโดยทั่วไปเป็นพื้นที่การค้าและพาณิชยกรรมต่อเนื่องจากศูนย์กลางหลัก

และเป็นพื้นที่ซึ่งมีการตั้งถิ่นฐานชุมชนดั้งเดิมริมแม่น้ำจันทบุรี สภาพพื้นที่ตอนกลางเป็นที่ราบต่ำรับน้ำจากพื้นที่สูงทางด้านทิศเหนือและทางตะวันออกของเมือง ปัจจุบันมีโครงการพัฒนาของรัฐสร้างทางผันน้ำเลี้ยงเมืองเพื่อป้องกันและบรรเทาอุทกภัยเมืองจันทบุรี สำหรับพื้นที่โล่งว่างที่มีศักยภาพเพื่อการพัฒนาในบริเวณพื้นที่เป้าหมายบริเวณแบ่งออกได้ ๓ บริเวณ ดังนี้

- พื้นที่โล่งว่างบริเวณที่ ๑ ทางตอนบนของพื้นที่ สภาพพื้นที่โดยส่วนใหญ่มีการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยและการเกษตรกรรมเป็นหลัก (สวนผลไม้) ชุมชนภายในพื้นที่ได้แก่ ชุมชนดอนตาล ชุมชนพลับพลา ชุมชนจันทนิมิต

- พื้นที่โล่งว่างบริเวณที่ ๒ ทางตอนล่างถนนท่าหลวง สภาพโดยทั่วไปเป็นพื้นที่การค้าและพาณิชยกรรมต่อเนื่องศูนย์กลางหลัก พื้นที่ตอนในมีการอยู่อาศัยของชุมชนเกาะตามแนวเส้นทางคมนาคมหลักและกระจายตัวจากบริเวณชุมชนดั้งเดิมริมแม่น้ำจันทบุรี

- พื้นที่โล่งว่างบริเวณที่ ๓ ทางตอนล่างถนนตากสินและถนนญาณวิโรจน์ สภาพโดยทั่วไปเป็นพื้นที่ราบลุ่ม มีการตั้งถิ่นฐานชุมชนค่อนข้างเบาบาง

๔) สภาพภูมิอากาศ

สภาพภูมิอากาศชุมชนเมืองจันทบุรีอยู่ภายใต้อิทธิพลของลมมรสุมตะวันตกเฉียงใต้และลมมรสุมตะวันออกเฉียงเหนือโดยตั้งแต่ประมาณเดือนพฤษภาคมถึงตุลาคม ลมมรสุมตะวันตกเฉียงใต้พัดพาเอาความชื้นในอ่าวไทยเข้ามาในภาคพื้นทวีปทำให้เกิดฝนตกหนัก จากนั้นประมาณตั้งแต่เดือนตุลาคมถึงกุมภาพันธ์ ลมมรสุมตะวันออกเฉียงเหนือพัดพาความเย็นจากประเทศจีนเข้ามาในพื้นที่ประเทศไทย ช่วงรอยต่อระหว่างลมมรสุมทั้งสอง คือ ประมาณระหว่างเดือนกุมภาพันธ์ถึงพฤษภาคม จะเป็นช่วงที่สภาพอากาศแปรเปลี่ยน ทิศทางของลมพัดไม่แน่นอน และอาจมีพายุฝนฟ้าคะนองในบางพื้นที่ นอกจากลมมรสุมที่พัดผ่านเป็นประจำแล้ว ยังมีลมพายุจร โดยเฉพาะพายุดีเปรสชันและพายุไต้ฝุ่นที่พัดพามาจากทิศตะวันออกเฉียงเหนือได้ในเดือนตุลาคม ซึ่งเมื่อพัดผ่านจะทำให้มีฝนตกหนักในพื้นที่

๕) ลักษณะธรณีสัณฐานวิทยา

ลักษณะทางธรณีสัณฐานวิทยาของเมืองจันทบุรี เป็นเขตที่ราบและค่อนข้างราบ ซึ่งเป็นลักษณะที่ปรากฏอยู่ทั่วไปในพื้นที่ชายฝั่งทะเลภาคตะวันออกเฉียงใต้ โดยปรากฏเป็นแนวแคบๆ ขนานไปกับชายฝั่งทะเล ตั้งแต่ปากน้ำแม่น้ำบางปะกงต่อเนื่องไปถึงจังหวัดชลบุรีต่อเลยไปถึงจังหวัดตราด โดยทั่วไปจะมีความสูงจากระดับน้ำทะเลปานกลางตั้งแต่ ๐-๕๐ เมตร บริเวณที่ราบดังกล่าวนี้ ในทางธรณีสัณฐานเรียกว่า บริเวณที่ราบชายฝั่งทะเล ประกอบไปด้วย พื้นที่ที่เป็นสันทราย (Sand Ridge) ทั้งเก่าและใหม่ เกิดขึ้นเนื่องมาจากกระทำของน้ำทะเลและลม พื้นที่ชะวากทะเล (Estuary) พื้นที่ลุ่มระหว่างสันทราย ดินดอนสามเหลี่ยม และลานตะพักทะเล (Marine Terrace) นอกจากบริเวณลานตะพักทะเลแล้ว พื้นที่แบบอื่นๆ ที่กล่าวมานี้ จะมีความสูงจากระดับน้ำทะเลปานกลางตั้งแต่ ๐-๑๐ เมตร พื้นที่ชะวากทะเลและดินดอนสามเหลี่ยมนั้น พบอยู่บริเวณปากแม่น้ำทางด้านตะวันออกของภูมิภาค ได้แก่ ปากแม่น้ำประแสร์ ปากแม่น้ำจันทบุรี และปากแม่น้ำคลองใหญ่ บริเวณดังกล่าวสูงจากระดับน้ำทะเลปานกลางประมาณ ๐-๕ เมตร ส่วนใหญ่เป็นบริเวณที่น้ำทะเลท่วมถึงตลอดเวลา หรือในช่วงเวลาใดเวลาหนึ่งทุกวัน

๖) สภาพแหล่งน้ำและการระบายน้ำ

ชุมชนเมืองจันทบุรีอยู่ในเขตลุ่มน้ำจันทบุรี ซึ่งมีขอบเขตลุ่มน้ำครอบคลุมพื้นที่อำเภอต่างๆ ในจังหวัด โดยมีแม่น้ำจันทบุรีเป็นแม่น้ำสายหลักที่มีต้นกำเนิดจากลำน้ำสาขาสำคัญ ๒ สาย ได้แก่ คลองจันทบุรี ซึ่งเป็นสาขาหลักของแม่น้ำจันทบุรี มีต้นกำเนิดจากเทือกเขาในเขตอำเภอท่าใหม่ อำเภอแก่งหางแมว ไหลมาสมทบกับสายน้ำจากเทือกเขาศิขณภูบริเวณคลองกระทิง อำเภอเขาฉิมชุก ส่วนอีกสายหนึ่ง คือ คลองทุ่งพล ซึ่งมีต้นกำเนิดจากเทือกเขาอำเภอขลุง ติดต่อกับอำเภอโป่งน้ำร้อน ไหลมาบรรจบกับสายน้ำจากเทือกเขาในเขตอำเภอมะขาม ไปบรรจบกับคลองจันทบุรี โดยมีน้ำจากเทือกเขาสระบาปสมทบในช่วงเขตเทศบาลเมืองจันทบุรี แล้วจึงไหลรวมลงสู่ทะเลที่บริเวณปากน้ำแหลมสิงห์ อำเภอแหลมสิงห์ จากสภาพพื้นที่บริเวณนี้ที่เป็นที่ต่ำและมีเส้นทางน้ำหลายสายจึงเป็นพื้นที่ที่เกิดอุทกภัย ในปีที่มีปริมาณฝนไม่มากนักน้ำจะท่วมเฉพาะพื้นที่ฝั่งตะวันออกของแม่น้ำจันทบุรี คือ เขตเทศบาลจันทนิมิตและพื้นที่ลุ่มต่ำต่อเนื่อง และน้ำจะไหลเข้าท่วมพื้นที่เขตเทศบาลเมืองจันทบุรีเฉพาะปริมาณฝนตกหนักเท่านั้น โดยน้ำจะเอ่อขึ้นมาจากแม่น้ำเข้าท่วมพื้นที่ชุมชนริมน้ำทั้งหมด ส่วนในพื้นที่ตำบลจันทนิมิตนั้น น้ำจะหลากเข้าสู่พื้นที่ลุ่มต่ำและไหลผ่านพื้นที่จากตอนบนลงสู่

ตอนล่างลงสู่ทุ่ง นอกจากนี้ การพัฒนาเมืองและชุมชนในด้านการขยายตัวของสิ่งปลูกสร้างอย่างต่อเนื่อง ทำให้สิ่งกีดขวางทางน้ำและลดขนาดทางระบายน้ำ โดยเฉพาะอย่างยิ่งบริเวณสะพานและท่อลอดถนน ยังเป็นอุปสรรคต่อการระบายน้ำและบางแห่งได้รับอิทธิพลจากการหนุนของน้ำทะเลจากปากแม่น้ำ ดังนั้นในการระบายน้ำพื้นที่เขตผังเมืองรวมจึงมีทิศทางการไหลของน้ำในพื้นที่ฝั่งตะวันออกในพื้นที่ลุ่มเป็นส่วนใหญ่

การใช้ประโยชน์ที่ดินและอาคาร

ภาพรวมการใช้ประโยชน์ที่ดินและอาคารพื้นที่เทศบาลเมืองจันทบุรีมีการใช้ประโยชน์ที่ดินโดยส่วนใหญ่เป็นที่อยู่อาศัย ซึ่งมีการกระจายตัวอยู่ในบริเวณถนนสายหลักที่สำคัญ รองลงมาคือที่อยู่อาศัยกึ่งพาณิชย์กรรม ประเภทตึกแถวและอาคารพาณิชย์ ซึ่งส่วนใหญ่มีขนาด ๒ - ๓ ชั้น นอกจากนี้ยังมีการใช้ประโยชน์อาคารประเภทพาณิชย์กรรมและสถาบันราชการกระจายตัวอยู่ในพื้นที่อยู่หลายจุด ซึ่งให้เห็นถึงความเป็นศูนย์กลางทางด้านพาณิชย์กรรมของพื้นที่ในส่วนเทศบาลตำบลจันทนิมิต ซึ่งในพื้นที่อำเภอเมืองจันทบุรีการใช้ประโยชน์อาคารในพื้นที่เขตเทศบาลส่วนใหญ่จะเป็นการใช้ประโยชน์อาคารประเภทที่อยู่อาศัย และที่อยู่อาศัยกึ่งพาณิชย์กรรมประเภทตึกแถว ซึ่งมีขนาดชั้นความสูงตั้งแต่ ๒ - ๓ ชั้น นอกจากนี้พื้นที่เทศบาลจันทนิมิตยังมีที่การกระจายตัวของการใช้ประโยชน์อาคารประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า สำหรับพื้นที่เทศบาลตำบลพลับพลาณารายณ์การใช้ประโยชน์ที่ดินยังกระจายตัวอยู่ไม่เต็มพื้นที่ โดยการใช้ประโยชน์อาคารส่วนใหญ่เป็นที่อยู่อาศัย รองลงมาคือการใช้ประโยชน์อาคารประเภทพาณิชย์กรรม และการใช้ประโยชน์อาคารประเภทที่อยู่อาศัยกึ่งพาณิชย์กรรม และมีการกระจายตัวของอุตสาหกรรมอยู่ในบริเวณเขตติดต่อกับเทศบาลตำบลจันทนิมิต โดยสามารถจำแนกรายละเอียดพื้นที่เป้าหมายการจัดรูปที่ดินแต่ละบริเวณ ดังนี้

๑) การใช้ประโยชน์ที่ดิน

เมื่อจำแนกการใช้ประโยชน์ที่ดิน ในพื้นที่เป้าหมายการจัดรูปที่ดิน ออกเป็น ๕ ประเภทหลักๆ ได้แก่ พื้นที่ชุมชน พื้นที่เกษตรกรรม พื้นที่สถานที่ราชการและ สถาบันสำคัญ พื้นที่แหล่งน้ำ และพื้นที่อื่นๆ พบว่าในพื้นที่เป้าหมายการจัดรูปที่ดิน บริเวณที่ ๑ มีพื้นที่ทั้งหมด ๖,๗๗๙ ไร่ มีการใช้ที่ดินในส่วนของพื้นที่ชุมชนมากที่สุด ประมาณ ๓,๖๙๒ ไร่ หรือคิดเป็นร้อยละ ๕๔.๔๖ ของพื้นที่ทั้งหมด รองลงมาได้แก่ พื้นที่เกษตรกรรม มีพื้นที่ประมาณ ๒,๓๑๑ ไร่ หรือคิดเป็นร้อยละ ๓๔.๐๙ ของพื้นที่ทั้งหมด

พื้นที่เป้าหมายการจัดรูปที่ดิน บริเวณที่ ๒ มีพื้นที่ทั้งหมด ๑,๒๒๕ ไร่ มีการใช้ที่ดิน ในส่วนของพื้นที่อื่นๆมากที่สุด ซึ่งเป็นพื้นที่ลุ่ม ทุ่งหญ้าร้างว่างเปล่า ยังไม่ได้รับการพัฒนาและไม่มีการใช้ประโยชน์ที่ดินในพื้นที่ ประมาณ ๖๐๔ ไร่ หรือคิดเป็นร้อยละ ๔๙.๓๐ ของพื้นที่ทั้งหมด รองลงมาได้แก่พื้นที่เกษตรกรรม มีพื้นที่ประมาณ ๓๘๗ ไร่ หรือคิดเป็นร้อยละ ๓๑.๕๙ ของพื้นที่ทั้งหมด

สำหรับพื้นที่เป้าหมายการจัดรูปที่ดินบริเวณที่ ๓ มีพื้นที่ทั้งหมด ๗,๔๕๗ ไร่ มีการใช้ที่ดินในส่วนของพื้นที่เกษตรกรรมมากที่สุด ประมาณ ๓,๗๔๒ ไร่ หรือคิดเป็นร้อยละ ๕๐.๑๘ ของพื้นที่ทั้งหมด รองลงมาได้แก่ พื้นที่ชุมชนมีพื้นที่ประมาณ ๒,๗๘๓ ไร่ หรือคิดเป็นร้อยละ ๓๗.๓๒ ของพื้นที่ทั้งหมด

ตาราง ประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดิน ของพื้นที่เป้าหมายการจัดรูปที่ดิน บริเวณที่ ๑

ประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดิน	เนื้อที่(ไร่)	ร้อยละของการใช้ที่ดิน
พื้นที่ชุมชน	๓,๖๙๒	๕๔.๔๖
พื้นที่เกษตรกรรม	๒,๓๑๑	๓๔.๐๙
พื้นที่สถานที่ราชการและสถาบันสำคัญ	๑๑	๐.๑๖
พื้นที่อื่นๆ	๕๘๙	๘.๖๘
แหล่งน้ำ	๑๗๖	๒.๖๑
รวม	๖,๗๗๙	๑๐๐

ตารางประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดิน ของพื้นที่เป้าหมายการจัดรูปที่ดิน บริเวณที่ ๒

ประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดิน	เนื้อที่(ไร่)	ร้อยละของการใช้ที่ดิน
พื้นที่ชุมชน	๑๘๓	๑๔.๙๓
พื้นที่เกษตรกรรม	๓๘๗	๓๑.๕๙
พื้นที่สถานที่ราชการและสถาบันสำคัญ	-	-
พื้นที่อื่นๆ	๖๐๔	๔๙.๓๐
แหล่งน้ำ	๕๑	๔.๑๘
รวม	๑,๒๒๕	๑๐๐

ตารางประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดิน ของพื้นที่เป้าหมายการจัดรูปที่ดิน บริเวณที่ ๓

ประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดิน	เนื้อที่(ไร่)	ร้อยละของการใช้ที่ดิน
พื้นที่ชุมชน	๒,๗๘๓	๓๗.๓๒
พื้นที่เกษตรกรรม	๓,๗๔๒	๕๐.๑๘
พื้นที่สถานที่ราชการและสถาบันสำคัญ	-	-
พื้นที่อื่นๆ	๖๗๙	๙.๑๐
แหล่งน้ำ	๒๕๓	๓.๔๐
รวม	๗,๔๕๗	๑๐๐

การใช้ประโยชน์อาคาร

สำหรับการใช้ประโยชน์อาคารในพื้นที่เป้าหมายการจัดรูปที่ดิน ซึ่งในเขตชุมชนเมืองจันทบุรี มีพื้นที่เป้าหมาย ๓ พื้นที่เป้าหมายการจัดรูปที่ดินบริเวณที่ ๑ มีการใช้ประโยชน์อาคารทั้งหมด ๗,๐๗๕ หลัง โดยมีการใช้ประโยชน์อาคารเพื่อการอยู่อาศัยมากที่สุด ประมาณร้อยละ ๘๐.๔๔ ของการใช้ประโยชน์อาคารทั้งหมด รองลงมาได้แก่ การใช้ประโยชน์อาคารเพื่อการอยู่อาศัยกึ่งพาณิชยกรรมร้อยละ ๙.๔๖ และการใช้ประโยชน์อาคารเพื่อสถาบันราชการและการสาธารณูปโภค สาธารณูปการ ร้อยละ ๓.๐๘ ตามลำดับ

พื้นที่เป้าหมายการจัดรูปที่ดินบริเวณที่ ๒ มีการใช้ประโยชน์อาคารทั้งหมด ๔๔๓ หลัง โดยมีการใช้ประโยชน์อาคารเพื่อการอยู่อาศัยมากที่สุด ร้อยละ ๗๔.๔๙ ของการใช้ประโยชน์อาคารทั้งหมด

รองลงมาได้แก่ การใช้ประโยชน์อาคารเพื่อการอยู่อาศัยกึ่งพาณิชยกรรม ร้อยละ ๑๔.๐๐ และเพื่อการพาณิชยกรรม ร้อยละ ๗.๒๒ ตามลำดับ

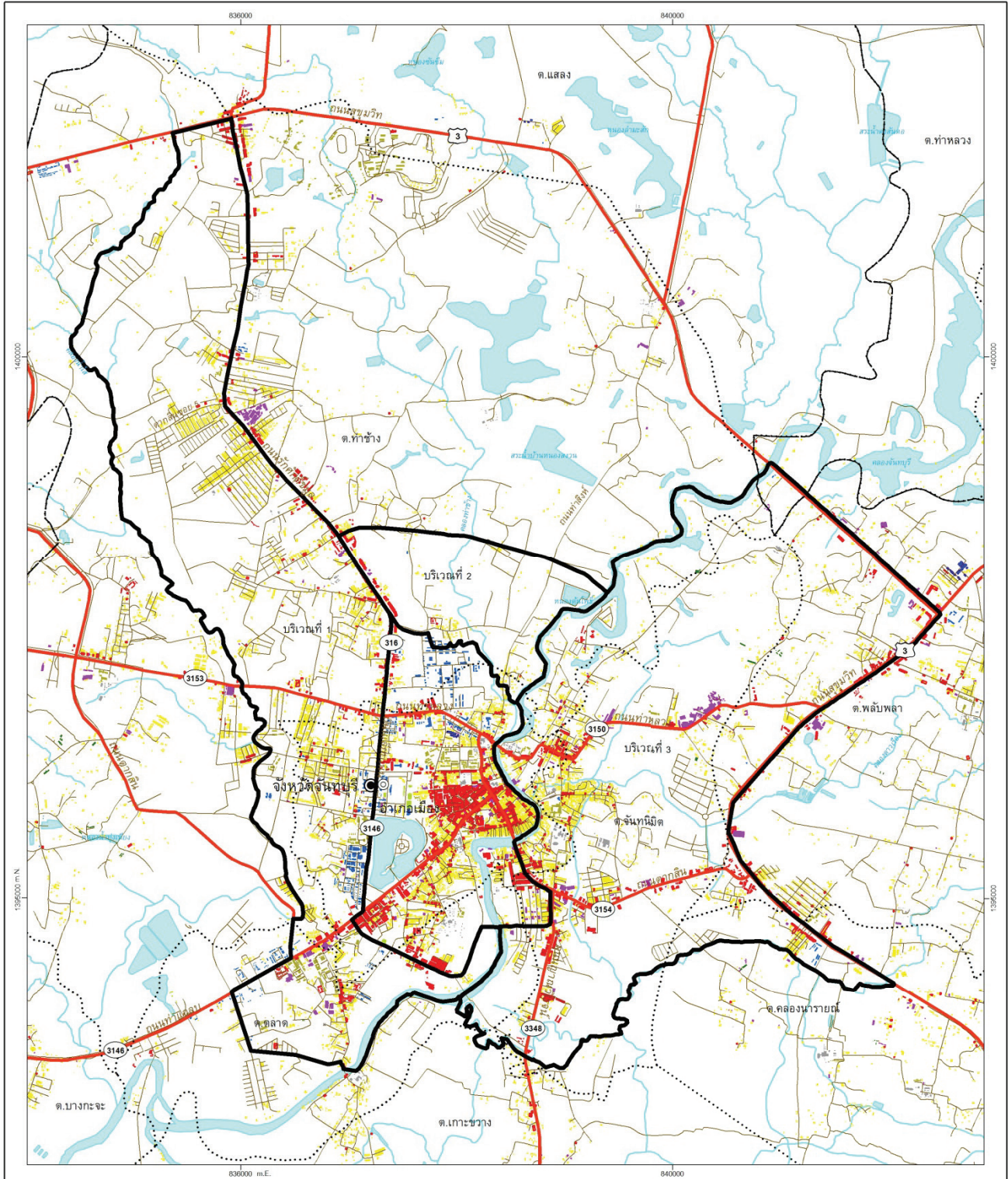
พื้นที่เป้าหมายการจัดรูปที่ดินบริเวณที่ ๓ มีการใช้ประโยชน์อาคารทั้งหมด ๕,๖๔๐ หลัง โดยมีการใช้ประโยชน์อาคารเพื่อการอยู่อาศัยมากที่สุด ร้อยละ ๗๕.๐๒ ของการใช้ประโยชน์อาคารทั้งหมด รองลงมาได้แก่ การใช้ประโยชน์อาคารเพื่อการอยู่อาศัยกึ่งพาณิชยกรรม ร้อยละ ๑๕.๐๗ และเพื่อการพาณิชยกรรมร้อยละ ๔.๒๔ ตามลำดับ

ตารางประเภทการใช้ประโยชน์อาคาร ของพื้นที่เป้าหมายการจัดรูปที่ดิน บริเวณที่ ๒

การใช้ประโยชน์อาคาร	จำนวน (หลัง)	ร้อยละของการใช้ประโยชน์อาคาร
ที่อยู่อาศัย	๓๓๐	๗๔.๔๙
พาณิชยกรรม	๓๒	๗.๒๒
อุตสาหกรรม	๙	๒.๐๓
ที่อยู่อาศัยกึ่งพาณิชยกรรม	๖๒	๑๔.๐๐
สถาบันราชการและสาธารณูปโภค	๑๐	๒.๒๖
รวม	๔๔๓	๑๐๐

ตารางประเภทการใช้ประโยชน์อาคาร ของพื้นที่เป้าหมายการจัดรูปที่ดิน บริเวณที่ ๓

การใช้ประโยชน์อาคาร	จำนวน (หลัง)	ร้อยละของการใช้ประโยชน์อาคาร
ที่อยู่อาศัย	๔,๓๒๑	๗๕.๐๒
พาณิชยกรรม	๒๓๙	๔.๒๔
อุตสาหกรรม	๘๔	๑.๔๙
คลังสินค้า	๖๘	๑.๒๑
ที่อยู่อาศัยกึ่งพาณิชยกรรม	๘๕๐	๑๕.๐๗
สถาบันการศึกษา	๔๔	๐.๗๘
สถาบันศาสนา	๘๓	๑.๔๗
สถาบันราชการและสาธารณูปโภค	๒๔	๐.๔๓
เกษตรกรรม	๑๗	๐.๓๐
รวม	๕,๖๔๐	๑๐๐



<p>เครื่องหมาย</p> <ul style="list-style-type: none"> --- เขตจังหวัด --- เขตอำเภอ เขตตำบล — ถนน แม่น้ำ คลอง ห้วย แหล่งน้ำ อ่างเก็บน้ำ ● ที่ตั้งจังหวัด ◎ ที่ตั้งอำเภอ □ พื้นที่เป้าหมายการจัดรูปที่ดิน 	<p>การใช้ประโยชน์อาคาร</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ ที่อยู่อาศัย ■ พาณิชยกรรม ■ อุตสาหกรรม ■ ที่อยู่อาศัยกึ่งพาณิชยกรรม ■ สาธารณูปโภค ■ สถาบันการศึกษา ■ สถาบันศาสนา ■ สถาบันราชการและการสาธารณสุข ■ นันทนาการ ■ เกษตรกรรม 	<p>อื่น ๆ</p> <p>0 25 5 1 1.5 กิโลเมตร</p> <p>แผนที่แสดงการใช้ประโยชน์อาคารพื้นที่เป้าหมาย จังหวัดจันทบุรี</p> <p>โครงการจัดทำผังแนวดิศการพัฒนาพื้นที่เป้าหมายการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ ของจังหวัดจันทบุรี ชัยนาท นครนายก หนองคาย และอุบลราชธานี</p> <p>กรมโยธาธิการและผังเมือง กระทรวงมหาดไทย</p>
--	---	--

แนวโน้มการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน

แนวโน้มและทิศทางการขยายตัวของเมือง

ด้านทิศเหนือของชุมชนเมืองจันทบุรี มีสภาพเป็นพื้นที่ราบและเนิน โดยมีเส้นทางคมนาคมสายหลักผ่านได้แก่ ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๑๖ (ถนนรักศักดิ์ชุมูล) บรรจบกับทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓ (ถนนสุขุมวิท) เป็นเส้นทางเข้าสู่ตัวเมืองจังหวัดจันทบุรี จึงทำให้พื้นที่บริเวณนี้มีการขยายตัวอย่างรวดเร็วในด้านการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัย ดังจะเห็นจากมีโครงการบ้านจัดสรรเกิดขึ้นเป็นจำนวนมาก และอาคารพาณิชย์เกาะกลุ่มตามเส้นทางตลอดสาย

ด้านตะวันออกเมืองขยายตัวออกไปตามทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓ ปัจจุบันมีโครงการบ้านจัดสรรขนาดใหญ่เกิดขึ้นในพื้นที่

ด้านใต้ ขยายตัวไปตามทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๑๕๔ จากโครงการก่อสร้างโรงพยาบาลเอกชน และตามทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๓๔๘ ปัจจุบันมีอาคารชุดขนาดใหญ่เกิดขึ้นจะส่งผลกระทบต่อ การขยายตัวของเมืองและพื้นที่โดยรอบ และบริเวณทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๑๔๖ บรรจบกับซอยท่า แฉลบ ๑๑ ปัจจุบันมีสถานที่ราชการเกิดขึ้นหลายแห่ง

ด้านตะวันตกและตะวันตกเฉียงเหนือของชุมชนเมืองจันทบุรี มีสภาพเป็นพื้นที่ราบและเนิน ลูกฟูก โดยมีเส้นทางคมนาคมสายหลักผ่าน ทิศทางการขยายตัวตามทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๑๖ (ถนนรัก ศักดิ์ชุมูล) และทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๑๕๓ (ถนนพระยาตรัง) ซึ่งเป็นพื้นที่ซึ่งได้รับผลกระทบจากปัญหา อุทกภัยน้อย

จากการสำรวจการใช้ที่ดินในปัจจุบัน พบว่าการใช้ที่ดินส่วนใหญ่จะอยู่ในเขตเทศบาล เมือง และได้มีการขยายตัวอยู่บริเวณต่อเนื่องกับชุมชนซึ่งอยู่บริเวณโดยรอบ โดยมีย่านการค้าพาณิชย์กรรม อยู่บริเวณศูนย์กลางเมือง เป็นกลุ่มอาคารหนาแน่นบนถนนศรีจันทร์ ถนนเทศบาล ๒ ถนนขวางและ ถนนสุขุมวิท ต่อเนื่องไปทางด้านทิศใต้ตามทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓ ในเขตเทศบาลตำบลจันทนิมิต ทางด้านทิศเหนือ ตามทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๑๖ บรรจบกับทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓ ในเขต เทศบาลตำบลท่าช้าง และทางทิศตะวันออก ตามทางหลวงหมายเลข ๓๑๕๐ ถึงบริเวณทางหลวงแผ่นดิน หมายเลข ๓ ในเขตเทศบาลตำบลพลับพลานารายณ์

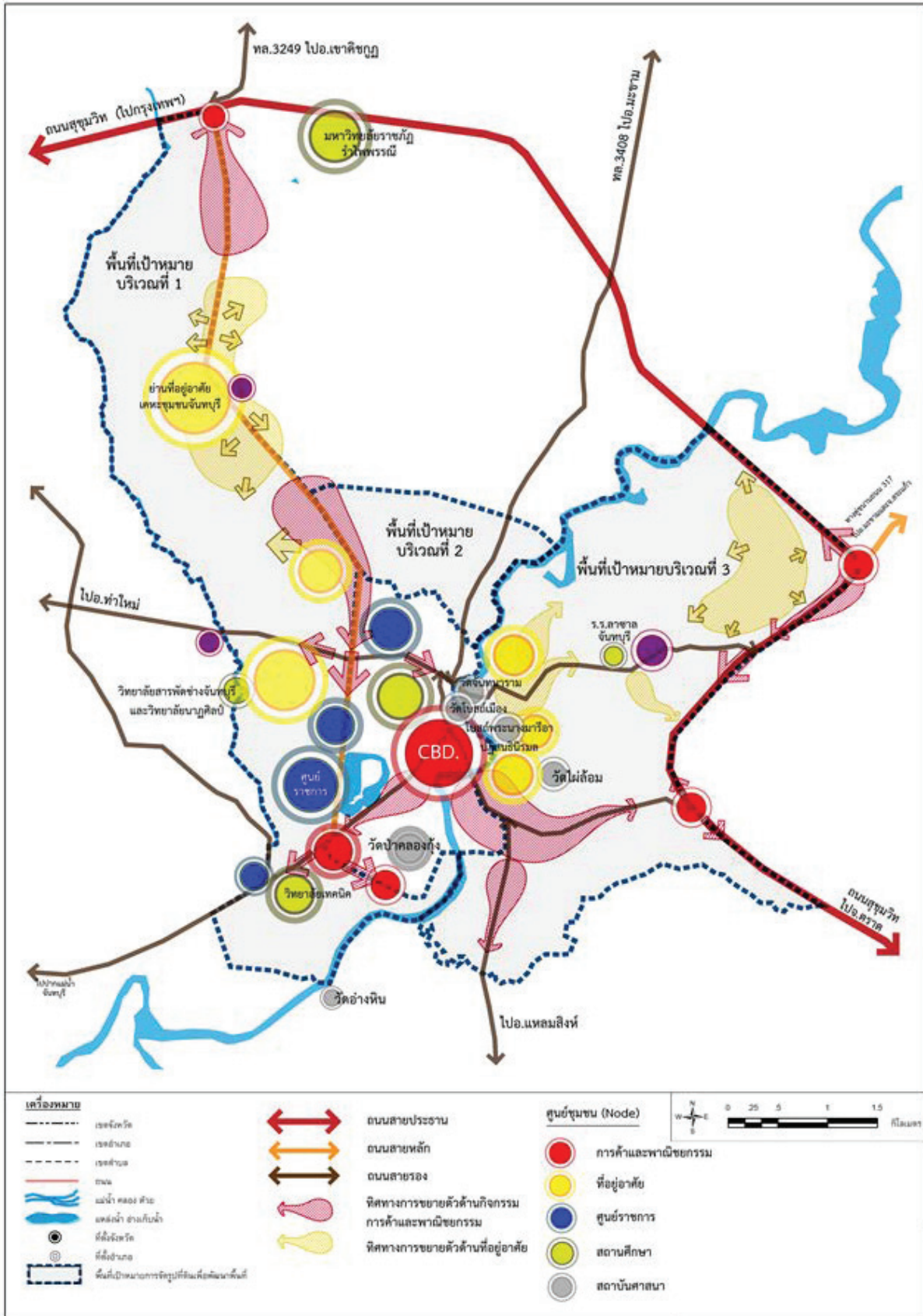
ทางด้านที่อยู่อาศัย จะอยู่บริเวณโดยรอบย่านการค้าในเขตศูนย์กลางชุมชนเดิม โดยที่อยู่ อาศัยหนาแน่นน้อยจะกระจายตัวอยู่ทั่วไปบริเวณรอบนอกพื้นที่ศูนย์กลางเมืองและถนนซอยย่อยภายในชุมชน โครงการการพัฒนาด้านที่อยู่อาศัยในปัจจุบันเป็นการจัดสรรบ้านและที่ดิน

อุตสาหกรรม ส่วนใหญ่จะเป็นอุตสาหกรรมทำพลอย รองลงมาเป็นอู่ซ่อมรถยนต์เคาะพ่นสี จะอยู่ในเขตเทศบาลตำบลท่าช้างและเทศบาลตำบลจันทนิมิตเป็นส่วนใหญ่ และกระจายตัวทั่วไปในเขต เทศบาลตำบลอื่นๆ

สถาบันราชการ หน่วยงานหลักๆส่วนใหญ่จะอยู่ในเขตเทศบาลเมืองจันทบุรี สองฝั่งของถนน ถนนเลียบริบเนิน เช่น หน้าศาลากลางจังหวัด สำนักงานเทศบาลจังหวัด สำนักงานเทศบาลจังหวัด โรงพยาบาล ประจำจังหวัด

สวนสาธารณะ สถานที่พักผ่อนหย่อนใจอยู่ในเขตเทศบาลเมือง คือ สวนสาธารณะพระเจ้า ตากสินมหาราช ซึ่งเป็นพื้นที่เปิดโล่งขนาดใหญ่ เนื้อที่ ๓๐๐ ไร่ เป็นสถานที่เพื่อนันทนาการและการรักษา คุณภาพสิ่งแวดล้อมสำหรับประชาชนมาพักผ่อนและออกกำลังกาย

แสดงทิศทางการขยายตัวของเมืองจันทบุรี



ระบบโครงสร้างพื้นฐาน

ระบบคมนาคมขนส่ง

การคมนาคมทางรถยนต์มายังจังหวัดจันทบุรี มีระบบการคมนาคมทางรถยนต์ที่สะดวกและรวดเร็ว เส้นทางคมนาคมสายหลักสามารถติดต่อกับ กรุงเทพมหานคร และจังหวัดต่างๆ ได้สะดวก และมีโครงข่ายถนนเชื่อมระหว่างจังหวัดกับอำเภอ ตำบล และหมู่บ้าน อย่างทั่วถึง เส้นทางที่สำคัญมีดังนี้

๑. ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓ (ถนนสุขุมวิท) เป็นเส้นทางสายประธาน เชื่อมระหว่าง กรุงเทพมหานคร และจังหวัดระยอง จังหวัดจันทบุรี และไปสิ้นสุดที่จังหวัดตราด โดยเส้นทางในช่วงจังหวัดจันทบุรีผ่านอำเภอนายายอาม อำเภอท่าใหม่ อำเภอเมืองจันทบุรี และอำเภอขลุง รวมระยะทางที่ผ่านเขตจังหวัดจันทบุรี ประมาณ ๘๗ กิโลเมตร

๒. ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๑๖ (ถนนรักศักดิ์ชุมล) เป็นเส้นทางสายรองและเป็นเส้นทางสายยุทธศาสตร์เชื่อมระหว่างภาคตะวันออกเฉียงเหนือกับภาคตะวันออกตอนบน โดยเริ่มจากจังหวัดจันทบุรี ผ่านอำเภอมะขาม อำเภอโป่งน้ำร้อน อำเภอสอยดาว เข้าสู่เขตจังหวัดสระแก้ว ไปเชื่อมกับทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓ รวมระยะทางในเขตจังหวัดจันทบุรี ประมาณ ๘๐ กิโลเมตร

๓. ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๒๔๙ เชื่อมกับทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓ ในพื้นที่ตอนบนของอำเภอท่าใหม่ อำเภอมะขาม และอำเภอเมืองจันทบุรี เป็นเส้นทางสำคัญที่ใช้ในการขนส่งผลผลิตทางการเกษตร รวมระยะทางประมาณ ๖๒ กิโลเมตร

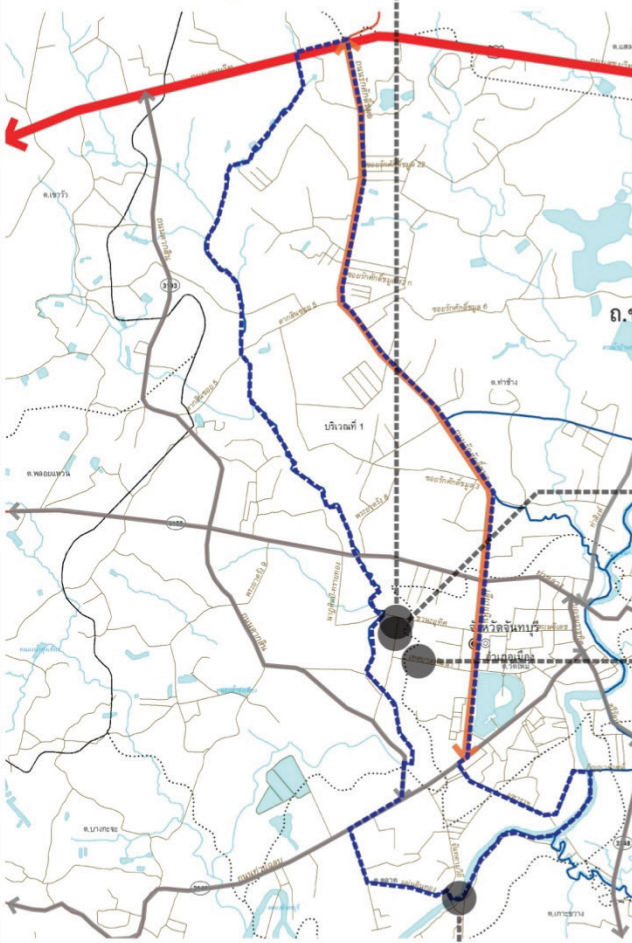
นอกจากนี้ จังหวัดจันทบุรียังมีทางหลวงแผ่นดินและทางหลวงท้องถิ่นอีกหลายสาย ซึ่งสามารถช่วยในการคมนาคมติดต่อได้อย่างทั่วถึง ทำให้การสัญจรไปมาระหว่างพื้นที่ต่างๆ เป็นไปด้วยความสะดวก แต่จากการสำรวจปริมาณการจราจรในเขตจังหวัดจันทบุรี ของกรมทางหลวง พบว่ามีปัญหาการจราจรในบริเวณถนนสุขุมวิท ใกล้ทางเข้าวัดเขาสุกิม ซึ่งเป็นแหล่งท่องเที่ยวที่สำคัญของจังหวัดโดยเฉพาะในฤดูผลไม้จะมีปริมาณการจราจรอย่างหนาแน่น

การคมนาคมทางน้ำ ในปัจจุบันการคมนาคมทางน้ำของจังหวัด ได้ลดบทบาทลงอย่างมาก เนื่องจากการคมนาคมขนส่งทางรถยนต์ มีความสะดวกและรวดเร็วกว่า การคมนาคมขนส่งทางน้ำ ยังคงมีใช้เฉพาะการขนส่งตามชายฝั่งเท่านั้น

การคมนาคมทางอากาศ จังหวัดจันทบุรี มีสนามบินตั้งอยู่ที่ตำบลเขาหัว อำเภอท่าใหม่ ใช้เป็นสนามบินสำหรับเช่าเหมาลำ และใช้ในราชการทหาร โดยอยู่ในความรับผิดชอบของหน่วยบิน ๑๓ กองทัพอากาศ



ถ.ชวนะอุทิศ หน้าสำนักงานสาธารณสุขจังหวัดจันทบุรี



ถ.ชวนะอุทิศ หน้าวิทยาลัยนาฏศิลป์จันทบุรี



ถ.ชวนะอุทิศ (ย่านศูนย์ราชการ)



ถ.เทศบาลพัฒนา




สะพานข้ามแม่น้ำจันทบุรี บริเวณวัดอ่างหินขอบเขตพื้นที่เป้าหมายด้านทิศใต้


สัญลักษณ์

- ถนนสายประธาน
- ถนนสายหลัก
- ถนนสายรอง
- ขอบเขตพื้นที่เป้าหมาย
- ~ แม่น้ำ, คลอง

รูปที่ 4.2-2 สภาพปัจจุบันโครงข่ายระบบคมนาคมขนส่งพื้นที่เป้าหมายการจัดรูปที่ดิน บริเวณที่ 1 (2)

โครงการจัดทำผังแนวคิดการพัฒนาพื้นที่เป้าหมายการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ของจังหวัดจันทบุรี ชัยนาท นครนายก หนองคาย และอุบลราชธานี

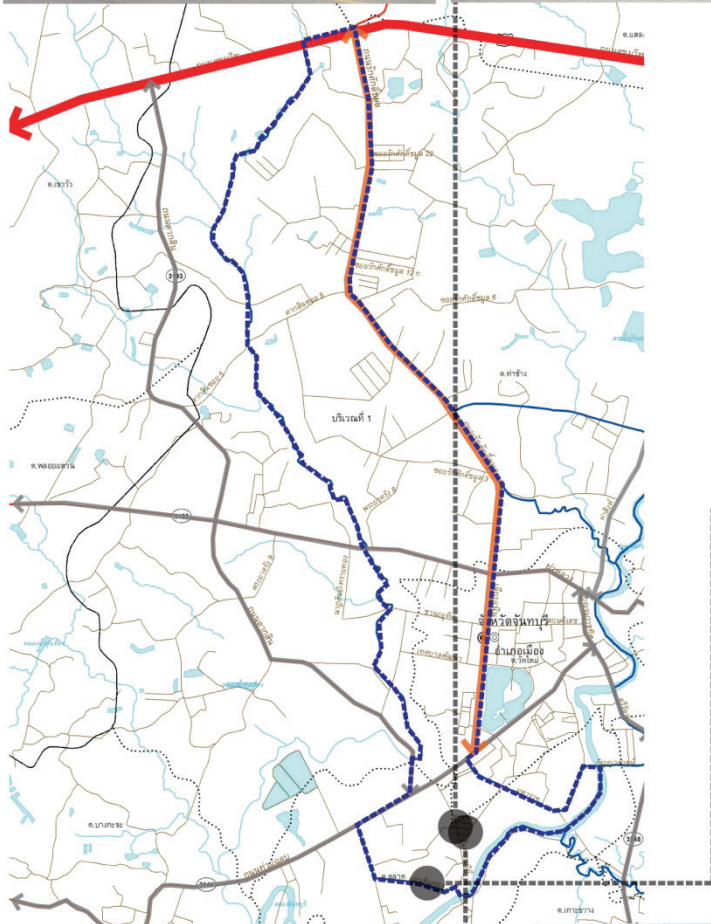
 กรมโยธาธิการและผังเมือง

 บริษัท สเปน คอนซัลแตนท์จำกัด

ถ.จันทคามวิถี ด้านหน้าวิทยาลัยเทคนิคจันทบุรี



สภาพพื้นที่บริเวณ ถ.แผ่นดินทอง



ซอยจันทคามวิถี 1



- สัญลักษณ์**
- ถนนสายประธาน
 - ถนนสายหลัก
 - ถนนสายรอง
 - ขอบเขตพื้นที่เป้าหมาย
 - ~ แม่น้ำ, คลอง

รูปที่ 4.2-3 สภาพปัจจุบันโครงข่ายระบบคมนาคมขนส่งพื้นที่เป้าหมายการจัดรูปที่ดิน บริเวณที่ 1 (3)

โครงการจัดทำผังแนวกติการพัฒนพื้นที่เป้าหมายการจัดรูปที่ดิน เพื่อพัฒนาพื้นที่ของจังหวัดจันทบุรี ชัยนาท นครนายก หนองคาย และอุบลราชธานี

กรมโยธาธิการและผังเมือง

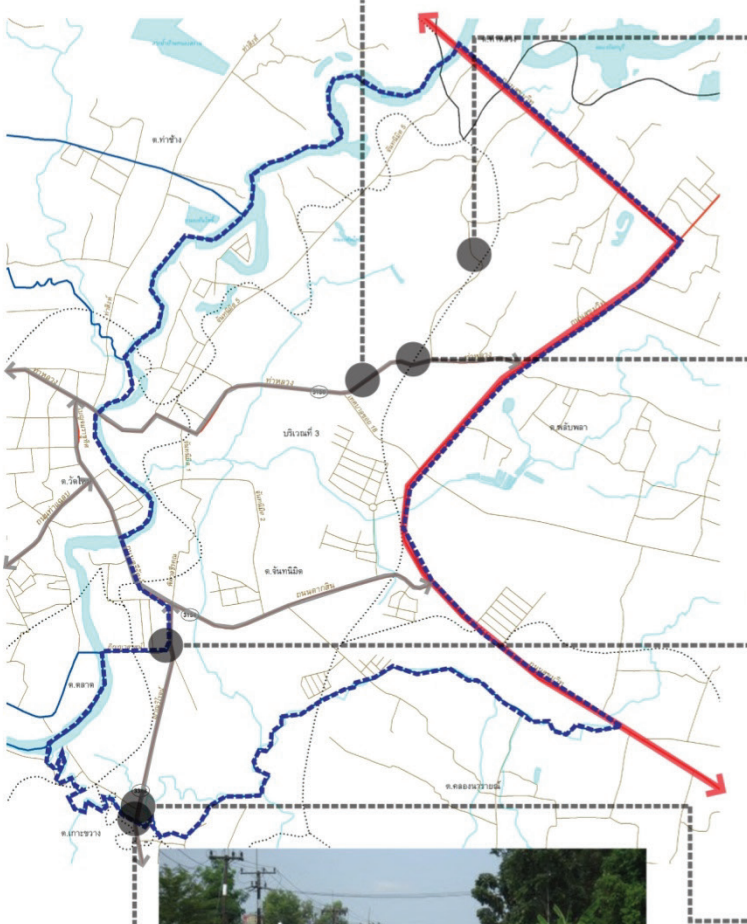
SP AN บริษัท สเปน คอนซัลแตนท์จำกัด



ถนนท่าหลวง (ทล.3154)



สภาพถนนสายย่อยภายในชุมชน



ทางเข้าชุมชนบ้านคอนตาล



ย่านพาณิชย์กรรมบริเวณถนนกัญญาสาสน์



ทล.3348



ขอบเขตพื้นที่เป้าหมายด้านทิศใต้

สัญลักษณ์

- ถนนสายประธาน
- ถนนสายหลัก
- ถนนสายรอง
- ขอบเขตพื้นที่เป้าหมาย
- ~ แม่น้ำ, คลอง

รูปที่ 4.2-4 สภาพปัจจุบันโครงข่ายระบบคมนาคมขนส่งพื้นที่เป้าหมายการจัดรูปที่ดิน บริเวณที่ 3

โครงการจัดทำผังแนวคิดการพัฒนาพื้นที่เป้าหมายการจัดรูปที่ดิน เพื่อพัฒนาพื้นที่ของจังหวัดจันทบุรี ชัยนาท นครนายก หนองคาย และอุบลราชธานี



กรมโยธาธิการและผังเมือง



บริษัท สเปน คอนซัลแตนท์จำกัด

ระบบกิจการสาธารณูปโภค

ระบบสาธารณูปโภค

ไฟฟ้า

เมืองจันทบุรีมีสถานีจ่ายไฟฟ้า อยู่ที่ตำบลแสง อำเภอมือ โดยมีการจ่ายไฟฟ้าเพียงร้อยละ ๖๓ ของกำลังการผลิต ซึ่งเพียงพอต่อความต้องการไฟฟ้าของเขตอำเภอมือ และสามารถจะให้เครือข่ายของจังหวัดใกล้เคียงให้จ่ายไฟฟ้ามาใช้ในกรณีฉุกเฉิน คือ จากอำเภอกาญจนาภิเษก จังหวัดระยอง ต่อเข้ามายังอำเภอนายายอาม อำเภอกำใหม่ และอำเภอมือ หรือจากจังหวัดตราด อำเภอลาสมิง เข้ามายังอำเภอลุง และอำเภอมะขาม และจากอำเภอมือสระแก้วผ่านอำเภอลังน้ำเย็น ต่อเข้ามายังอำเภอลอยดาว และอำเภอลังน้ำร้อน

นอกจากนี้รอบอำเภอมือเมืองจันทบุรี มีสถานีจ่ายไฟ อยู่ที่อำเภอลุง อำเภอลังน้ำร้อน และอำเภอนายายอามซึ่งจะช่วยเพิ่มความสามารถในการถ่ายเทกำลังไฟฟ้าให้อย่างสม่าเสมอ

ระบบประปา

การประปาภูมิภาคจันทบุรี ได้มีการให้บริการ จำหน่ายน้ำประปาให้ประชาชนใน ๔ อำเภอคือ อำเภอมือ อำเภอกำใหม่ อำเภอลุง และอำเภอมะขาม โดยมีโรงกรองน้ำ ๒ แห่ง คือ

๑. สำนักงานการประปาจันทบุรี อยู่ที่ถนนศรียานุสรณ์ อำเภอมือ มีกำลังการผลิตน้ำได้ ๑๖๐ ลบ.ม./ชม. พื้นที่โรงกรองประปาปัจจุบัน ไม่เพียงพอสำหรับการขยายการผลิตในอนาคต

๒. สำนักงานการประปาศาลาปากแซง ตำบลลปลับปลา อำเภอมือ มีกำลังการผลิตน้ำได้ ๑,๒๐๐ ลบ.ม./ชม. สำหรับแหล่งน้ำดิบ เพื่อนำมาผลิตน้ำประปา นำมาจากต้นแม่น้ำจันทบุรี ตำบลท่าหลวง ล่าง อำเภอมือ ปริมาณน้ำดิบที่นำมาใช้ เพียงพอต่อการผลิตน้ำประปา แต่มีปัญหาเรื่องความขุ่นของน้ำ ทำให้สิ้นเปลืองสารเคมี และกำลังการผลิตน้ำประปา การประปาผลิตน้ำได้วันละ ๒๑,๘๔๐ ลูกบาศก์ต่อวัน ผลิตน้ำวันละ ๒๔ ชั่วโมง

การกำจัดขยะมูลฝอย

จังหวัดจันทบุรี มีสถานที่กำจัดขยะมูลฝอยแบบฝังกลบอย่างถูกหลักสุขาภิบาล ตั้งอยู่ที่ หมู่ ๒ ตำบลมะขาม อำเภอมะขาม โดยอยู่ห่างจากอำเภอมือไปตามทางหลวงเลข ๓๑๗ (สายจันทบุรี – สระแก้ว) ประมาณ ๘ กิโลเมตร มีพื้นที่ทั้งหมด ๑๑๗ ไร่

ส่วนบ่อฝังกลบ จำนวน ๔ บ่อ โดยแยกออกเป็น บ่อพื้นที่ A เนื้อที่ ๒๒.๑๖ ไร่ บ่อพื้นที่ B เนื้อที่ ๑๕๗ ไร่ บ่อพื้นที่ C และ D เนื้อที่ ๒๙.๘๕ ไร่

ปัจจุบันเมืองจันทบุรีมีขยะมูลฝอยที่ทำการฝังกลบ ณ สถานที่แห่งนี้ เฉลี่ยประมาณวันละ ๕๕ – ๖๐ ตัน/วัน สำหรับการเก็บขยะ มีรถเก็บขยะจำนวน ๑๐ คัน ความจุขนาด ๘ ลูกบาศก์เมตร โดยเริ่มจะเก็บขยะตั้งแต่เวลา ๐๔.๐๐ – ๒๑.๐๐ น.

ระบบสาธารณูปการ

การสาธารณูปการ

(๑) การศึกษา

ในเขตเมืองจันทบุรี การจัดการศึกษามีตั้งแต่ระดับก่อนประถมศึกษา จนถึงระดับอุดมศึกษาทั้งของภาครัฐ และเอกชน ซึ่งมีหน่วยงานที่รับผิดชอบหลายหน่วยงาน เช่นเทศบาลเมืองจันทบุรี กระทรวงศึกษาธิการ กระทรวงสาธารณสุข เป็นต้น

การบริการทางการศึกษา ในเขตเมืองจันทบุรี มีสถานศึกษาทั้งสิ้น ๒๓ แห่ง โดยการกระจายตัวของสถานศึกษาปรากฏว่า สถานศึกษาส่วนใหญ่จำนวน ๒๕ แห่ง ตั้งอยู่ในเขตชุมชนเมือง และในเขตชนบทมีสถานศึกษาตั้งอยู่ ๗ แห่ง

(๒) การสาธารณสุข

การให้บริการทางการแพทย์และสาธารณสุขในเขตเมืองจันทบุรี มีสถานบริการดำเนินการโดยภาครัฐ ๑๐ แห่งและยังมีสถานพยาบาลเอกชนอีก ๔๔ แห่ง ส่วนใหญ่จะรับบริการรักษาคนไข้ภายนอก

เมื่อพิจารณาด้านการกระจายของสถานบริการทางการแพทย์ และสาธารณสุข พบว่าสถานบริการดังกล่าวจะกระจายอยู่ในเขตเทศบาลเมืองจันทบุรี ทั้งนี้เนื่องจากเมืองจันทบุรีเป็นศูนย์กลางทางด้านทางการแพทย์และสาธารณสุขที่สำคัญในระดับจังหวัดและอำเภอ ที่จะให้บริการแก่ประชาชนในชุมชน และประชาชนที่อยู่รอบนอกพื้นที่ภายในจังหวัดและจังหวัดใกล้เคียงด้วย

(๓) สถานที่พักผ่อนหย่อนใจ

ในพื้นที่เขตเมืองจันทบุรีมีสถานที่พักผ่อนหย่อนใจดังนี้

๑. สนามกีฬาจังหวัดจันทบุรี ตั้งอยู่บริเวณถนนเทศบาล ๓ ตำบลวัดใหม่ เนื้อที่ประมาณ ๓๐ ไร่
๒. สวนสาธารณะสมเด็จพระเจ้าตากสินมหาราช ตั้งอยู่บริเวณถนนเลียบริน ตำบลวัดใหม่ เนื้อที่ประมาณ ๓๐๐ ไร่
๓. สวนสาธารณะพระยีน พงษ์ลงใต้ ตั้งอยู่บริเวณศูนย์ราชการใหม่ เนื้อที่ประมาณ ๑๕๐ ไร่



- เครื่องหมาย**
- เขตจังหวัด
 - เขตอำเภอ
 - เขตตำบล
 - ถนน
 - แม่น้ำ คลอง ห้วย
 - แหล่งน้ำ ย่างเก็บน้ำ
 - ที่ตั้งจังหวัด
 - ที่ตั้งอำเภอ
 - พื้นที่เป้าหมายการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่
 - ⊕ โรงพยาบาล
 - ⊕ ศูนย์ส่งเสริมสุขภาพตำบล/สถานีอนามัย
 - โรงเรียน
 - สถานศึกษาระดับอนุบาลรัศมีให้บริการ 0.5 กิโลเมตร
 - สถานศึกษาระดับประถมศึกษารัศมีให้บริการ 1 กิโลเมตร
 - สถานศึกษาระดับมัธยมศึกษารัศมีให้บริการ 1.5 กิโลเมตร
 - ⊕ ศูนย์ส่งเสริมสุขภาพตำบล/สถานีอนามัย รัศมีให้บริการ 2 กิโลเมตร



แผนที่
แสดงสาธารณูปการและรัศมีการให้บริการ
พื้นที่เป้าหมายจังหวัดจันทบุรี

โครงการจัดทำผังแนวดูการพัฒนาระบบที่เป้าหมาย
การจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ ของจังหวัดจันทบุรี
ชัยนาท นครนายก หนองคาย และอุบลราชธานี

กรมโยธาธิการและผังเมือง กระทรวงมหาดไทย

เศรษฐกิจสังคมและประชากร

ลักษณะทางเศรษฐกิจ

โครงสร้างการผลิตจังหวัดจันทบุรี ประกอบด้วยภาคการผลิตที่สำคัญ ได้แก่ ภาคการเกษตร ภาคอุตสาหกรรมและภาคบริการ ในปี ๒๕๕๔ มูลค่าผลิตภัณฑ์จังหวัดอยู่ในรูปราคาคงที่ (Constant Price ปี ๒๕๕๐) มีมูลค่า ๕๓,๗๒๗.๖๔ ล้านบาท อัตราการขยายตัวจากปี ๒๕๕๓ ร้อยละ ๕.๖๐ โดยมีรายละเอียด ดังนี้

ภาคการเกษตร : ปี ๒๕๕๔ จังหวัดจันทบุรีมีรายได้จากภาคการเกษตร จำนวน ๒๖,๕๖๙.๗๕ ล้านบาท อัตราการขยายตัวเพิ่มขึ้นร้อยละ ๖.๙๘ หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ ๔๙.๔๕ ของผลิตภัณฑ์มวลรวมทั้งจังหวัด สาขาการผลิตที่สำคัญคือ สาขาเกษตรกรรม การล่าสัตว์และการป่าไม้ เนื่องจากมีสัดส่วนร้อยละ ๘๔.๗๑ ของภาคการเกษตร โดยมีมูลค่า ๒๒,๕๐๘.๓๕ ล้านบาท อัตราการขยายตัวเพิ่มขึ้นจากปี ๒๕๕๓ ร้อยละ ๑๐.๓๙

ภาคอุตสาหกรรม : ปี ๒๕๕๔ จังหวัดจันทบุรีมีรายได้จากภาคอุตสาหกรรมจำนวน ๖,๙๕๖.๑๒ ล้านบาท อัตราการขยายตัวลดลงจากปี ๒๕๕๓ ร้อยละ ๒.๘๕ คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ ๑๒.๙๕ ของผลิตภัณฑ์มวลรวมทั้งหมด สาขาการผลิตที่สำคัญ คือ สาขาการผลิตอุตสาหกรรม เนื่องจากมีสัดส่วนร้อยละ ๕๔.๓๒ โดยมีมูลค่า ๓,๗๗๘.๔๒ ล้านบาท อัตราการขยายตัวลดลงจากปีก่อน ร้อยละ ๑๑.๓๖

ภาคบริการ : ปี ๒๕๕๔ จังหวัดจันทบุรีมีรายได้จากภาคบริการจำนวน ๒๐,๒๐๑.๗๘ ล้านบาท อัตราการขยายตัวร้อยละ ๗.๐๐ สาขาบริการที่สำคัญ คือ สาขาการขนส่ง การขายปลีก และการซ่อมแซม เนื่องจากมีสัดส่วนร้อยละ ๔๐.๕๒ โดยมีมูลค่า ๘,๑๘๖.๔๒ ล้านบาท อัตราการขยายตัวเพิ่มขึ้นร้อยละ ๙.๖๐ เนื่องจากจังหวัดจันทบุรีมีสถานที่ท่องเที่ยวชายทะเล และอุทยานแห่งชาติ จำนวนมาก

รายได้ต่อหัว : รายได้ต่อหัวหรือ GPP per capita income คือ ผลิตภัณฑ์จังหวัดรวม (GPP) หารด้วยจำนวนประชากร โดยทั่วไปแล้ว รายได้ต่อหัวใช้ในการวัดความสามารถในการผลิตของประชากรในจังหวัดนั้นๆ และนำมาเปรียบเทียบกับรายได้ต่อหัวของจังหวัดอื่นๆ เพื่อพิจารณาถึงความสามารถของประชากรในจังหวัดนั้นๆ อย่างไรก็ตาม การวัดความสามารถของประชากรโดยใช้รายได้ต่อหัวนั้น เป็นการวัดโดยเบื้องต้นเท่านั้น ในปี ๒๕๕๔ รายได้ต่อหัวของประชากรในจังหวัดจันทบุรี เท่ากับ ๔๑,๕๙๒.๗๕ บาท/คน/ปี และมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นตามการขยายตัวของเศรษฐกิจ

ในช่วง ๑๐ ปี ที่ผ่านมามีภาคเศรษฐกิจที่เป็นฐานเศรษฐกิจที่สำคัญของจังหวัด คือ ภาคเกษตรกรรม เนื่องจากมีสัดส่วน ร้อยละ ๔๙.๔๕ ของผลิตภัณฑ์จังหวัด โดยในปี ๒๕๕๔ มีมูลค่า ๒๖,๕๖๙.๗๕ ล้านบาทรายได้จากภาคเกษตรมาจากพืชเศรษฐกิจสำคัญ ซึ่งพิจารณาได้จากพื้นที่เพาะปลูกประมาณ ๑,๗๑๙,๔๘๗.๐๐ ไร่ พืชเศรษฐกิจสำคัญ ได้แก่ ยางพารา มีพื้นที่ปลูก ๗๓๒,๘๕๕.๐๐ ไร่ ให้ผลผลิตประมาณ ๑๕๓,๐๗๒.๐๐ ตัน/ปี หรือ คิดเป็นมูลค่า ๑๓,๗๗๖.๔๘ ล้านบาท พื้นที่ปลูกทุเรียน ๑๘๔,๑๙๙.๐๐ ไร่ ผลผลิตปีละ ๒๐๖,๑๗๕.๐๐ ตัน คิดเป็นมูลค่า ๗,๒๑๖.๑๓ ล้านบาท พื้นที่ปลูกมังคุด ๑๓๙,๐๗๓.๐๐ ไร่

ให้ผลผลิตปีละ ๖๙,๕๕๐.๐๐ ตัน คิดเป็นมูลค่า ๑,๗๓๘.๗๕ ล้านบาท พื้นที่ปลูกลำไย ๑๓๓,๖๘๘.๐๐ ไร่ ให้ผลผลิตปีละ ๒๒๙,๔๙๒.๐๐ ตัน คิดเป็นมูลค่า ๘,๐๓๒.๒๒ ล้านบาท และพื้นที่ปลูกมันสำปะหลัง ๒๘๑,๒๖๔.๐๐ ไร่ ให้ผลผลิตปีละ ๙๙๙,๔๑๙.๐๐ ตัน คิดเป็นมูลค่า ๒,๔๙๘.๕๕ ล้านบาท

นอกจากรายได้จากภาคการเกษตรแล้ว จังหวัดจันทบุรีมีรายได้จากการท่องเที่ยวไม่น้อยกว่าปีละ ๑,๐๕๘.๓๓ ล้านบาท ส่งผลให้เกิดธุรกิจต่อเนื่อง ได้แก่ การขายส่งและการขายปลีก เป็นต้น นอกจากนี้จังหวัดจันทบุรีมีพื้นที่แนวชายแดนติดต่อกับประเทศกัมพูชา โดยมีจุดผ่านแดนบ้านแหลมและบ้านฝักกาด อำเภอโป่งน้ำร้อน เป็นศูนย์กลางการค้าชายแดนเชื่อมโยงกับจังหวัดพระตะบองและกรุงไพลินของกัมพูชา และจุดผ่อนปรน ๓ จุด คือ บ้านบึงขังล่าง อำเภอโป่งน้ำร้อน บ้านซันตารี และบ้านสวนส้ม อำเภอสอยดาว จังหวัดจันทบุรีจึงมีศักยภาพในการพัฒนาการค้าการลงทุนและการเชื่อมโยงกับประเทศกัมพูชาและประเทศเวียดนาม ภายใต้ยุทธศาสตร์ความร่วมมือ อีรวดี-เจ้าพระยาแม่โขง (ACMECS) รวมทั้งประเทศสาธารณรัฐประชาชนจีน โดยเฉพาะอย่างยิ่งการกระจายส่งออกผลไม้ไปกัมพูชาและเวียดนาม (โดยผ่านกัมพูชา) มีประมาณถึง ๑๐% ของผลไม้ทั้งหมดของจังหวัด และมีแนวโน้มสูงขึ้น ส่วนสินค้านำเข้าที่สำคัญได้แก่ เมล็ดถั่วเหลือง มันสำปะหลัง (เส้น) มันสำปะหลัง (หัว) น้ำมันยางยังไม่ได้แปรรูป และเมล็ดงา สำหรับสินค้าส่งออกที่สำคัญ ได้แก่ ขนม เปียร์ ปูนซีเมนต์ เครื่องดื่มประเภทนม และก๊าซปิโตรเลียมเหลว

ตารางผลิตภัณฑ์จังหวัด (Gross Provincial Product : GPP ณ ราคาคงที่ (Constant Price) ปี ๒๕๕๐ จังหวัดจันทบุรี

สาขา/สาขาเศรษฐกิจ	ล้านบาท									
	2547	2548	2549	2550	2551	2552	2553	2554		
ภาคเกษตรกรรม	20,548.76	19,653.79	20,944.55	20,570.95	23,642.87	21,748.09	24,837.03	26,569.75		
1 เกษตรกรรม การล่าสัตว์ และการป่าไม้	19,089.95	17,727.19	18,271.80	17,592.62	20,070.55	17,082.88	20,389.51	22,508.35		
2 การประมง	1,458.81	1,926.61	2,672.76	2,978.33	3,572.33	4,665.22	4,447.52	4,061.40		
ภาคอุตสาหกรรม	4,639.73	5,006.26	4,811.71	5,746.98	5,945.11	6,204.16	7,160.45	6,956.12		
3 การทำเหมืองแร่และเหมืองหิน	108.25	169.04	132.20	173.91	167.23	145.20	144.07	165.32		
4 การผลิตอุตสาหกรรม	2,749.72	3,043.46	2,836.00	3,397.39	3,629.83	3,794.57	4,262.78	3,778.42		
5 การไฟฟ้า ก๊าซ และการประปา	766.70	719.73	886.29	980.40	1,033.18	1,118.42	1,207.60	1,240.63		
6 การก่อสร้าง	1,015.07	1,074.03	957.21	1,195.28	1,114.87	1,145.98	1,546.00	1,771.74		
ภาคบริการ	16,117.08	16,926.98	17,985.20	19,079.66	17,701.00	18,942.22	18,881.02	20,201.78		
7 การขายส่ง การขายปลีก และการซ่อมแซม	5,760.48	5,825.91	6,880.37	7,935.64	7,145.16	8,028.77	7,469.68	8,186.42		
8 โรงแรมและภัตตาคาร	340.89	338.02	312.01	313.92	304.86	358.85	340.64	363.98		
9 การขนส่ง สถานที่เก็บสินค้า และการคมนาคม	1,511.44	1,454.95	1,527.83	1,560.13	1,591.19	1,516.72	1,366.47	1,521.67		
10 ตัวกลางทางการเงิน	1,296.99	1,637.00	1,454.27	1,569.78	1,477.24	1,603.12	1,710.83	1,833.27		
11 บริการด้านอสังหาริมทรัพย์ การให้เช่า และบริการทางธุรกิจ	2,022.43	2,203.39	2,493.43	2,382.76	2,185.21	2,275.63	2,632.92	2,567.69		
12 การบริหารราชการแผ่นดินและการป้องกันประเทศ	2,253.33	2,393.86	2,220.02	2,143.17	1,714.38	1,765.43	1,994.12	2,153.26		
13 การศึกษา	1,462.79	1,557.36	1,635.41	1,708.34	1,742.45	1,768.42	1,867.06	1,981.54		
14 การบริการด้านสุขภาพ	1,012.61	1,065.44	1,031.19	1,071.46	1,117.38	1,212.39	1,114.98	1,148.11		
15 การให้บริการชุมชน สังคม และบริการส่วนบุคคลอื่นๆ	418.06	399.91	380.91	343.31	351.17	365.37	360.32	383.14		
16 ลูกจ้างในครัวเรือนส่วนบุคคล	38.05	51.13	49.76	51.14	71.97	47.51	83.99	62.71		
ผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ (Gross Domestic Product : GDP)	41,305.57	41,587.03	43,741.46	45,397.59	47,288.98	46,894.48	50,878.50	53,727.64		
GPP per capita (Baht)	29,504.04	31,276.91	32,444.29	34,279.67	36,247.05	36,566.49	39,426.73	41,592.75		

ที่มา : สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ

ตารางอัตราเติบโตผลิตภัณฑ์จังหวัด (Gross Provincial Product : GPP) จังหวัดจันทบุรี

ร้อยละ

สาขาที่/สาขาเศรษฐกิจ	2548	2549	2550	2551	2552	2553	2554
ภาคเกษตรกรรม	-4.36	6.57	-1.78	14.93	-8.01	14.20	6.98
1 เกษตรกรรม การล่าสัตว์ และการป่าไม้	-7.14	3.07	-3.72	14.09	-14.89	19.36	10.39
2 การประมง	32.07	38.73	11.43	19.94	30.59	-4.67	-8.68
ภาคอุตสาหกรรม	7.90	-3.89	19.44	3.45	4.36	15.41	-2.85
3 การทำเหมืองแร่และเหมืองหิน	56.16	-21.79	31.54	-3.84	-13.18	-0.78	14.75
4 การผลิตอุตสาหกรรม	10.68	-6.82	19.79	6.84	4.54	12.34	-11.36
5 การไฟฟ้า ก๊าซ และการประปา	-6.13	23.14	10.62	5.38	8.25	7.97	2.74
6 การก่อสร้าง	5.81	-10.88	24.87	-6.73	2.79	34.91	14.60
ภาคบริการ	5.03	6.25	6.09	-7.23	7.01	-0.32	7.00
7 การขายส่ง การขายปลีก และการซ่อมแซม	1.14	18.10	15.34	-9.96	12.37	-6.96	9.60
8 โรงแรมและภัตตาคาร	-0.84	-7.69	0.61	-2.89	17.71	-5.08	6.85
9 การขนส่ง สถานที่เก็บสินค้า และการคมนาคม	-3.74	5.01	2.11	1.99	-4.68	-9.91	11.36
10 ตัวกลางทางการเงิน	26.22	-11.16	7.94	-5.90	8.52	6.72	7.16
11 บริการด้านอสังหาริมทรัพย์ การให้เช่า และบริการทางธุรกิจ	8.95	13.16	-4.44	-8.29	4.14	15.70	-2.48
12 การบริหารราชการแผ่นดินและการป้องกันประเทศ	6.24	-7.26	-3.46	-20.01	2.98	9.56	11.33
13 การศึกษา	6.47	5.01	4.46	2.00	1.49	5.58	6.13
14 การบริการด้านสุขภาพ	5.22	-3.21	3.91	4.29	8.50	-8.03	2.97
15 การให้บริการชุมชน สังคม และบริการส่วนบุคคลอื่นๆ	-4.34	-4.75	-9.87	2.29	4.04	-1.38	6.33
16 ลูกจ้างในครัวเรือนส่วนบุคคล	34.39	-2.68	2.77	40.71	-33.98	76.80	-25.34
อัตราเติบโต	0.68	5.18	3.79	4.17	-0.83	8.50	5.60

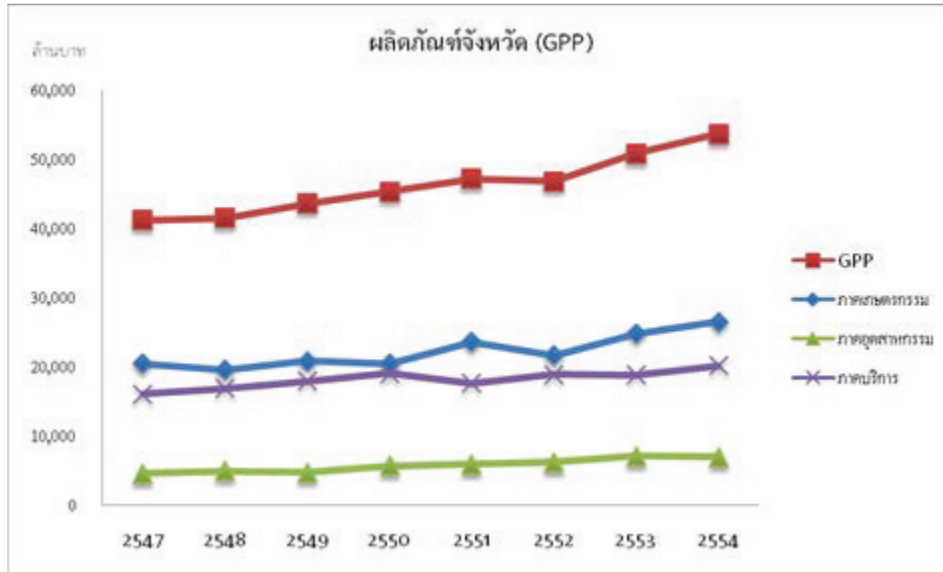
ที่มา : การคำนวณ

ตารางสัดส่วนผลิตภัณฑ์จังหวัด (Gross Provincial Product : GPP) จังหวัดจันทบุรี

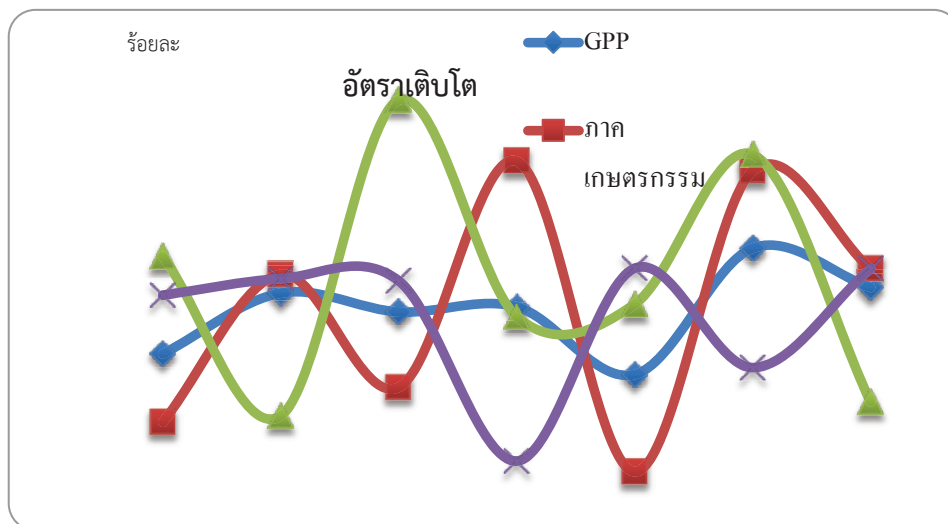
ร้อยละ

สาขาที่/สาขาเศรษฐกิจ	2547	2548	2549	2550	2551	2552	2553	2554
ภาคเกษตรกรรม	49.75	47.26	47.88	45.31	50.00	46.38	48.82	49.45
1 เกษตรกรรม การล่าสัตว์ และการป่าไม้	92.90	90.20	87.24	85.52	84.89	78.55	82.09	84.71
2 การประมง	7.10	9.80	12.76	14.48	15.11	21.45	17.91	15.29
ภาคอุตสาหกรรม	11.23	12.04	11.00	12.66	12.57	13.23	14.07	12.95
3 การทำเหมืองแร่และเหมืองหิน	2.33	3.38	2.75	3.03	2.81	2.34	2.01	2.38
4 การผลิตอุตสาหกรรม	59.26	60.79	58.94	59.12	61.06	61.16	59.53	54.32
5 การไฟฟ้า ก๊าซ และการประปา	16.52	14.38	18.42	17.06	17.38	18.03	16.86	17.84
6 การก่อสร้าง	21.88	21.45	19.89	20.80	18.75	18.47	21.59	25.47
ภาคบริการ	39.02	40.70	41.12	42.03	37.43	40.39	37.11	37.60
7 การขายส่ง การขายปลีก และการซ่อมแซม	35.74	34.42	38.26	41.59	40.37	42.39	39.56	40.52
8 โรงแรมและภัตตาคาร	2.12	2.00	1.73	1.65	1.72	1.89	1.80	1.80
9 การขนส่ง สถานที่เก็บสินค้า และการคมนาคม	9.38	8.60	8.49	8.18	8.99	8.01	7.24	7.53
10 ตัวกลางทางการเงิน	8.05	9.67	8.09	8.23	8.35	8.46	9.06	9.07
11 บริการด้านอสังหาริมทรัพย์ การให้เช่า และบริการทางธุรกิจ	12.55	13.02	13.86	12.49	12.35	12.01	13.94	12.71
12 การบริหารราชการแผ่นดินและการป้องกันประเทศ	13.98	14.14	12.34	11.23	9.69	9.32	10.24	10.66
13 การศึกษา	9.08	9.20	9.09	8.95	9.84	9.34	9.89	9.81
14 การบริการด้านสุขภาพ	6.28	6.29	5.73	5.62	6.31	6.40	5.91	5.68
15 การให้บริการชุมชน สังคม และบริการส่วนบุคคลอื่นๆ	2.59	2.36	2.12	1.80	1.98	1.93	1.91	1.90
16 ลูกจ้างในครัวเรือนส่วนบุคคล	0.24	0.30	0.28	0.27	0.41	0.25	0.44	0.31

ที่มา : การคำนวณ



รูปผลิตภัณฑ์จังหวัด (Gross Provincial Product : GPP) ณ ราคาคงที่ (Constant Price) ปี ๒๕๕๐



รูปอัตราเติบโตผลิตภัณฑ์จังหวัด (Gross Provincial Product : GPP)

ตารางพื้นที่เพาะปลูก ผลผลิต และมูลค่าผลผลิต พืชเศรษฐกิจ จังหวัดจันทบุรี

พืชเศรษฐกิจ	พื้นที่ปลูกรวม (ไร่)	พื้นที่ให้ผลผลิต (ไร่)	ผลผลิตรวม (ตัน)	มูลค่า (ล้านบาท)
ทุเรียน	๑๘๔,๑๙๙.๐๐	๑๖๗,๓๕๐.๐๐	๒๐๖,๑๗๕.๐๐	๗,๒๑๖.๑๓
เงาะ	๙๘,๔๔๔.๐๐	๙๕,๐๑๘.๐๐	๑๔๕,๖๖๓.๐๐	๒,๑๘๔.๙๕
มังคุด	๑๓๙,๐๗๓.๐๐	๑๑๘,๒๘๒.๐๐	๖๙,๕๕๐.๐๐	๑,๗๓๘.๗๕
สละ	๑๒,๐๔๔.๐๐	๑๐,๖๕๙.๐๐	๑๕,๖๐๘.๐๐	๕๔๖.๒๘
ลองกอง	๙๒,๗๓๔.๐๐	๘๐,๒๔๖.๐๐	๔๔,๑๓๕.๐๐	๑,๕๕๔.๗๓
ลำไย	๑๓๓,๖๘๘.๐๐	๑๐๕,๖๒๖.๐๐	๒๒๙,๔๙๒.๐๐	๘,๐๓๒.๒๒
พริกไทย	๖,๗๗๗.๐๐	๕,๕๘๑.๐๐	๓,๒๕๖.๐๐	๑๗๙.๐๘
มันสำปะหลัง	๒๘๑,๒๖๔.๐๐	๒๘๑,๒๖๘.๐๐	๙๙๙,๔๑๙.๐๐	๒,๔๙๘.๕๕
ข้าวโพดเลี้ยงสัตว์	๓๘,๓๙๙.๐๐	๓๗,๐๘๔.๐๐	๒๔,๙๖๒.๐๐	๒๖๒.๑๐
ยางพารา	๗๓๒,๘๕๕.๐๐	๕๘๓,๗๐๖.๐๐	๑๕๓,๐๗๒.๐๐	๑๓,๗๗๖.๔๘
รวม	๑,๗๑๙,๔๘๗.๐๐	๑,๔๘๕,๗๗๐.๐๐	๑,๘๙๑,๓๓๒.๐๐	๓๗,๙๗๙.๒๕

ที่มา : สำนักงานเกษตรจังหวัดจันทบุรี

ลักษณะทางสังคม

๑) การศึกษา

จังหวัดจันทบุรี มีสถานศึกษาทั้งในระบบโรงเรียนและนอกระบบโรงเรียน จำนวน ๕๖๖ แห่ง จำนวนครู/อาจารย์/ผู้สอน จำนวน ๖,๖๘๐ คน มีนักเรียนนักศึกษาและผู้เรียน จำนวน ๑,๓๕,๑๘๙ คน อัตราส่วนของ ครู/อาจารย์/ผู้สอน ๑ คน ต่อนักเรียนนักศึกษา ๒๐ คน จำแนกได้ดังนี้

สถานศึกษาในระบบโรงเรียน จำนวน ๒๓๔ แห่ง ครู/อาจารย์ ๓,๔๙๔ คน นักเรียน ๗๔,๓๙๒ คน คิดเป็นอัตราส่วนของครู/อาจารย์ ๑ คน ต่อนักเรียนนิสิตนักศึกษา ๒๑ คน

สถานที่จัดการเรียนการสอนการศึกษานอกระบบโรงเรียน จำนวน ๒๘๗ แห่ง ครู/อาจารย์/วิทยากรผู้สอน จำนวน ๑,๕๘๘ คน นักศึกษา/ผู้เรียน จำนวน ๒๗,๔๒๗ คน คิดเป็นอัตราส่วนของ ครู/อาจารย์ ๑ คน ต่อนักเรียนนักศึกษา/ผู้เรียน ๑๗ คน

๒) ศาสนา

จังหวัดจันทบุรี มีผู้นับถือศาสนาพุทธ จำนวน ๔๗๒,๗๗๘ คน (ร้อยละ ๙๔.๔๙) นับถือศาสนาคริสต์ จำนวน ๓๐,๖๓๕ คน (ร้อยละ ๔.๙๙) นับถือศาสนาอิสลาม จำนวน ๑,๖๑๕ คน (ร้อยละ ๐.๓๖) นับถือศาสนาอื่นๆ จำนวน ๘๐๐ คน (ร้อยละ ๐.๑๖) มีวัดและสำนักสงฆ์ จำนวน ๓๒๒ แห่ง โบสถ์คริสต์ จำนวน ๘ แห่ง และมัสยิด ๑ แห่ง

๓) ขนบธรรมเนียม ประเพณี วัฒนธรรม

จังหวัดจันทบุรีมีขนบธรรมเนียม ประเพณี วัฒนธรรมและการละเล่นพื้นเมืองที่นิยมปฏิบัติสืบทอดกันมาแต่โบราณ จนถึงปัจจุบันคือ

๑. งานเทศกาลของดีเมืองจันทน์วันผลไม้ จะจัดในช่วงเดือนพฤษภาคม หรือเดือนมิถุนายนของทุกปี เพื่อเป็นการเผยแพร่ผลไม้และสินค้าพื้นเมืองของจังหวัด

๒. งานนมัสการรอยพระพุทธรูปทพหลวง จัดในวันแรม ๑๕ ค่ำ เดือน ๒ ณ บริเวณ เขาคิชฌกูฏ ตำบลพลวง อำเภอเขาคิชฌกูฏ ภายในมีการจัดงานบวงสรวงเทวดา อารักษ์ พิธีปิดทองรอยพระพุทธรูป

๓. งานปิดทองพระพุทธรูปไสยาสน์ จัดประมาณช่วงใกล้เทศกาลตรุษจีน บริเวณวัดไผ่ล้อม มีการแสดงธรรมเทศนา และจัดแสดงมหรสพ

๔. งานตากสินรำลึกและงานกาชาด จัดในช่วงปีใหม่ ณ สนามกีฬาากลางจังหวัด มีการออกร้านจำหน่ายสินค้าจากหน่วยงานของรัฐ และเอกชน

ประชากรและครัวเรือน

ในปี ๒๕๕๕ จำนวนประชากรรวม ๕๒๑,๘๑๑ คน จำนวนครัวเรือนรวม ๒๐๗,๗๔๒ ครัวเรือน มีขนาดครัวเรือนเฉลี่ย ๒.๕๑ คน/ครัวเรือน อย่างไรก็ตามในพื้นที่เป้าหมายจัดรูปที่ดินอยู่ในเขตพื้นที่เทศบาลเมืองจันทบุรี เทศบาลเมืองจันทน์นิมิต เทศบาลตำบลท่าช้าง เทศบาลตำบลพลับพลาณารายณ์ และองค์การบริหารส่วนตำบลท่าช้าง ซึ่งประชากรในแต่ละเทศบาลมีรายละเอียด ดังนี้

เทศบาลเมืองจันทบุรี ในช่วง ๑๐ ปีที่ผ่านมา ประชากรในเขตเทศบาลมีแนวโน้มลดลงตลอด กล่าวคือ ในปี ๒๕๔๖ ประชากรมีจำนวน ๔๓,๘๖๙ คน แต่ในปี ๒๕๕๗ ประชากรลดลง ๒๘,๒๗๓ คน หรือลดลงร้อยละ -๕๕.๑๖ สาเหตุมาจาก สำนักบริหารงานทะเบียนได้ปรับปรุงทะเบียนราษฎรทั่วประเทศ ส่งผลให้จำนวนประชากรปรับลดลง (จากการตรวจสอบประชากรทั้งประเทศ ในปี ๒๕๔๖ มีจำนวน ๖๓,๐๗๙,๗๖๕ และในปี ๒๕๔๗ ประชากรทั้งประเทศลดลงเหลือ ๖๑,๙๗๓,๖๒๑ และในปี ๒๕๔๘ ประชากร ๖๒,๔๑๘,๐๕๔ คน)

อย่างไรก็ตาม ตั้งแต่ปี ๒๕๔๘ เป็นต้นมา ประชากรในเขตเทศบาลเมืองก็มีแนวโน้มลดลงตามลำดับ กล่าวคือ ในปี ๒๕๔๙ ประชากร ๒๗,๔๗๗ คน และในปี ๒๕๕๕ ประชากรในเขตเทศบาลเมืองจันทบุรีมีประชากรลดลง ๒๔,๗๙๗ คน และมีอัตราเติบโตลดลงตามลำดับ สำหรับความหนาแน่นของประชากรในเขตเทศบาลเฉลี่ย ๒,๔๑๙ คน/ตร.กม.

เทศบาลเมืองท่าช้าง ประชากรในเขตเทศบาลเมืองท่าช้าง มีแนวโน้มเพิ่มขึ้นตลอด กล่าวคือ ในปี ๒๕๕๐ ประชากร ๑๒,๔๕๓ คน (อัตราเพิ่มขึ้นจากปี ๒๕๔๙ ร้อยละ ๒.๓๘) และในปี ๒๕๕๕ ประชากร ๑๓,๔๒๒ คน (อัตราเพิ่มขึ้นจากปี ๒๕๕๔ ร้อยละ ๓.๙๙) สำหรับความหนาแน่นของประชากรในเขตเทศบาลเฉลี่ย ๑,๑๔๒ คน/ตร.กม. และมีแนวโน้มมากขึ้น

เทศบาลเมืองจันทนิมิต ประชากรในเขตเทศบาลเมืองจันทนิมิตมีแนวโน้มลดลงตลอด กล่าวคือ ในปี ๑๕๕๐ ประชากร ๑๔,๐๒๔ คน (อัตราราลดลงจากปี ๒๕๔๙ ร้อยละ ๑.๓๓) และในปี ๒๕๕๕ ประชากร ๑๓,๐๔๔ คน (อัตราราลดลงจากปี ๒๕๕๔ ร้อยละ ๑.๒๐) สำหรับความหนาแน่นของประชากรในเขตเทศบาลเฉลี่ย ๑,๘๓๗ คน /ตร.กม.

เทศบาลตำบลปลับพลานารายณ์ ประชากรในเขตเทศบาลตั้งแต่ปี ๒๕๕๐ มีจำนวนค่อนข้างคงที่ มีอัตราเพิ่มค่อนข้างน้อย ในปี ๒๕๕๐ ประชากร ๑๐,๓๙๘ คน (อัตราเพิ่มขึ้นจากปี ๒๕๔๙ ร้อยละ ๓.๒๓) และในปี ๒๕๕๕ ประชากร ๑๐,๓๕๐ คน (อัตราเพิ่มขึ้นจากปี ๒๕๕๔ ร้อยละ ๐.๒๑) สำหรับความหนาแน่นของประชากรในเขตเทศบาลเฉลี่ย ๘๐๒ คน/ตร.กม.

องค์การบริหารส่วนตำบลท่าช้าง ประชากรในเขตอบต.ท่าช้าง ตั้งแต่ปี ๒๕๕๐ มีจำนวนค่อนข้างคงที่ มีอัตราเพิ่มค่อนข้างไม่แน่นอน ในปี ๒๕๕๐ ประชากร ๑๓,๑๖๖ คน (อัตราเพิ่มขึ้นจากปี ๒๕๔๙ ร้อยละ ๒.๗๓) และในปี ๒๕๕๕ ประชากร ๑๔,๘๑๘ คน (อัตราเพิ่มขึ้นจากปี ๒๕๕๔ ร้อยละ ๑.๘๒) สำหรับความหนาแน่นของประชากรในเขตเทศบาลเฉลี่ย ๔๗๑ คน/ตร.กม.

การวิเคราะห์เพื่อการพัฒนาพื้นที่เป้าหมายการจัดรูปที่ดิน

การวิเคราะห์เพื่อประเมินสภาพปัญหา ศักยภาพ โอกาส และอุปสรรคในการพัฒนา

พื้นที่เป้าหมายบริเวณที่ ๑

พื้นที่เป้าหมายบริเวณที่ ๑ เป็นพื้นที่ด้านตะวันตกและตะวันตกเฉียงเหนือตัวเมืองจันทบุรี เนื้อที่ ๖,๗๗๙ ไร่ ขอบเขตด้านทิศเหนือติดถนนสายประธาน คือ ถนนสุขุมวิท (ทล.๓) ด้านตะวันออกติดเส้นทางเข้าเมืองหลัก (ถนนรักศักดิ์ชุมพล) ขนานเป็นแนวยาวลงมาถึงถนนมหาราช พื้นที่ด้านทิศใต้มีแนวแม่น้ำจันทบุรีเป็นขอบเขตพื้นที่เป้าหมาย และด้านทิศตะวันตกมีแนวคลองทรายซึ่งเป็นคลองน้ำธรรมชาติเป็นแนวขอบเขตพื้นที่เป้าหมาย

สภาพทั่วไปส่วนใหญ่เป็นพื้นที่ลูกคลื่นลอนลาด คือ เป็นพื้นที่เนินสลับกันไป มีระดับความสูงเฉลี่ยจากระดับทะเลปานกลาง ๒ - ๑๐ เมตร มีคลองทรายรับน้ำจากพื้นที่และระบายลงสู่แม่น้ำจันทบุรีในช่วงฤดูน้ำหลาก พื้นที่ทางตอนบนมีการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อเกษตรกรรม บริเวณตอนกลางเป็นพื้นที่อยู่อาศัยเคหะชุมชนจันทบุรีและย่านที่อยู่อาศัยชุมชนท่าช้าง พื้นที่ทางตอนล่างเป็นที่ตั้งของศูนย์ราชการจังหวัดจันทบุรี

ระบบโครงข่ายคมนาคมขนส่งทางด้านบนและด้านตะวันออกมีถนนสุขุมวิท (ทล.๓) ตัดเป็นวงแหวนเลี้ยวเมืองเชื่อมระหว่างเมืองจันทบุรีกับจังหวัดใกล้เคียง ถนนรักศักดิ์ชุมพลและถนนตากสินเป็นแนวโครงข่ายคมนาคมในทิศเหนือ-ใต้ ตัดเชื่อมถนนสุขุมวิท ถนนท่าหลวง และถนนท่าแฉลบ การวิเคราะห์ความเหมาะสมในการพัฒนาพื้นที่เป้าหมาย บริเวณที่ ๑ ดังนี้

จุดแข็ง

๑. พื้นที่เป้าหมายเป็นบริเวณทางเข้าเมืองอยู่ใกล้ศูนย์กลางเมืองและสามารถเข้าถึงได้จากโครงข่ายระบบคมนาคมขนส่งหลักและรอง
๒. พื้นที่ตอนล่างติดแม่น้ำจันทบุรีมีความได้เปรียบด้านที่ตั้ง เนื่องจากเป็นพื้นที่ริมน้ำซึ่งยังไม่ได้รับการพัฒนามีบรรยากาศและทัศนียภาพที่สวยงาม
๓. สภาพพื้นที่ด้านตะวันตกเมืองจันทบุรีเป็นพื้นที่ลูกคลื่นลอนลาดและพื้นที่เนินสูงมีความเสี่ยงต่อปัญหาด้านอุทกภัยน้อยกว่าด้านตะวันออก ซึ่งเป็นพื้นที่ลุ่มต่ำมีแม่น้ำจันทบุรีไหลผ่าน
๔. พื้นที่เป้าหมายตั้งอยู่ใกล้สาธารณูปโภคและสาธารณูปการของเมือง

จุดอ่อน

๑. ราคาที่ดินบริเวณตอนกลางซึ่งมีการพัฒนาโครงการด้านที่อยู่อาศัยมีราคาสูงทำให้ต้นทุนด้านการพัฒนาที่ดินสูง
๒. พื้นที่เป้าหมายทางตอนล่างเป็นที่ลุ่มต่ำริมฝั่งแม่น้ำจันทบุรีเกิดน้ำหลากท่วมบ่อยครั้ง
๓. พื้นที่เป้าหมายตอนบนเป็นที่อยู่อาศัยชุมชนและพื้นที่เกษตรกรรม
๔. พื้นที่เป้าหมายทางตอนล่างบริเวณติดแม่น้ำจันทบุรีมีปัญหาด้านอุทกภัย

โอกาส

๑. การพัฒนาบริเวณพื้นที่เป้าหมายเชื่อมโยงพื้นที่ศักยภาพบริเวณย่านพาณิชย์กรรมเก่าเมืองจันทบุรี ย่านชุมชนริมน้ำจันทบูร และย่านการค้าตลาดพลอย
๒. เป็นพื้นที่รองรับการพัฒนาในอนาคตมีขนาดใหญ่ต่อเนื่องจากเขตเมืองและอยู่ริมน้ำ
๓. ความต้องการด้านอสังหาริมทรัพย์และที่อยู่อาศัยในเมืองมีโอกาสในการพัฒนาโครงการด้านนี้

ภัยคุกคาม/อุปสรรค

๑. ปัญหาการบุกรุกพื้นที่
๒. การขุดและถมพื้นที่อย่างไม่เป็นระเบียบทำให้เกิดปัญหาด้านการระบายน้ำ
๓. การจัดรูปที่ดินเป็นการพัฒนาเมืองแนวทางใหม่ที่ประชาชนในพื้นที่ยังขาดความรู้ความเข้าใจในกระบวนการดังกล่าว
๔. นโยบายการพัฒนาพื้นที่บริเวณดังกล่าว กำหนดให้เป็นพื้นที่เกษตรกรรมชุมชน

พื้นที่เป้าหมายบริเวณที่ ๒

พื้นที่เป้าหมายบริเวณที่ ๒ เป็นพื้นที่ด้านทิศเหนือศูนย์กลางเมืองจันทบุรี เนื้อที่ ๑,๒๒๕ ไร่ ขอบเขตด้านทิศเหนือครอบคลุมถนนตามผังเมืองรวม (ค๔) และพื้นที่ชุมชนในเขตเทศบาลเมืองท่าช้างและ องค์การบริหารส่วนตำบลท่าช้าง ด้านใต้ติดพื้นที่ค่ายตากสิน ด้านตะวันออกขอบเขตพื้นที่เป้าหมายตามแนว แม่น้ำจันทบุรี และด้านตะวันตกติดถนนรักศักดิ์ชุมูล

สภาพทั่วไปส่วนใหญ่เป็นพื้นที่ลูกคลื่นลอนลาดและพื้นที่ราบลุ่ม มีคลองท่าช้างตัดผ่านตอนกลาง พื้นที่และระบายน้ำจากด้านเหนือของจังหวัดลงสู่แม่น้ำจันทบุรีในช่วงฤดูน้ำหลาก การใช้ประโยชน์ปัจจุบันเป็น พื้นที่อยู่อาศัยชุมชนและพื้นที่เกษตรกรรม ระบบโครงข่ายคมนาคมขนส่งทางด้านตะวันตกมีถนนรักศักดิ์ชุมูล เป็นเส้นทางสายหลัก ถนนรักศักดิ์ชุมูล ซอย๒ ตัดในแนวตะวันออก-ตะวันตกทางตอนล่างพื้นที่ และทาง ด้านตะวันออกมีถนนท่าสิงห์เชื่อมถนนท่าหลวงกับถนนสุขุมวิททางด้านบนของพื้นที่เป้าหมาย การวิเคราะห์ สภาพพื้นที่มีรายละเอียด ดังนี้

จุดแข็ง

๑. มีแนวถนนผังเมือง (ค๔) ตัดผ่านในพื้นที่ทำให้เป็นถนนวงแหวนด้านเหนือของเมือง
๒. ยังไม่มีสิ่งปลูกสร้างมากนักเหมาะสำหรับเป็นพื้นที่รองรับการขยายของเมืองในอนาคต
๓. สามารถเชื่อมโยงการพัฒนาพื้นที่เป้าหมายกับศูนย์กลางเมืองเดิม
๔. มีคลองท่าช้างเป็นระบบระบายน้ำธรรมชาติภายในพื้นที่
๕. ราคาที่ดินในบริเวณพื้นที่เป้าหมายยังไม่สูงมากนัก
๖. พื้นที่เป้าหมายอยู่ในรัศมีการให้บริการของสาธารณูปการของเมือง

จุดอ่อน

๑. พื้นที่เป้าหมายทางด้านทิศใต้ติดเขตทหาร ทำให้การเชื่อมโยงพื้นที่พัฒนาเมืองขาดความต่อเนื่องของกิจกรรม
๒. การพัฒนาพื้นที่มีความอ่อนไหวต่อการเสียที่ดินเกษตรกรรมและการเปลี่ยนแปลงวิถีชีวิต ชุมชน
๓. พื้นที่เป้าหมายตอนกลางเป็นที่ลุ่มและมีคลองท่าช้างรับน้ำหลากจากตอนเหนือของ เมืองผ่านกลางพื้นที่ก่อนไหลลงแม่น้ำจันทบุรี เสี่ยงต่อการเกิดปัญหาอุทกภัย
๔. ระบบโครงข่ายคมนาคมและการเข้าถึงพื้นที่ยังไม่ครอบคลุมเชื่อมโยงถึงกัน
๕. ระบบสาธารณูปโภคของเมืองยังไม่ได้มาตรฐาน

โอกาส

- พัฒนาพื้นที่เพื่อรองรับการเติบโตของเมืองและพัฒนาพื้นที่เป้าหมายต่อเนื่องถนนผังเมือง ซึ่งเป็นแนวถนนวงแหวนเมืองจันทบุรีทางด้านบน
- การที่มีถนนวงแหวนรอบเมืองเป็นแนวป้องกันน้ำท่วม ทำให้พื้นที่ส่วนนี้มีความปลอดภัยจากอุทกภัย
- โอกาสในการเปิดพื้นที่พัฒนาใหม่และการเข้าถึงพื้นที่ชุมชน

อุปสรรค/ภัยคุกคาม

- การเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินโดยขาดการควบคุม เช่นการปลูกสร้างอาคาร การขุดและถมดิน และการใช้ประโยชน์ที่ดินในพื้นที่
- การอยู่ติดเขตทหาร (ค่ายตากสิน) มีเงื่อนไขข้อจำกัดของการพัฒนาพื้นที่
- ปัญหาอุทกภัยและการระบายน้ำของเมือง

พื้นที่เป้าหมายบริเวณที่ ๓

พื้นที่เป้าหมายบริเวณที่ ๓ เป็นพื้นที่ด้านทิศตะวันออกศูนย์กลางเมืองจันทบุรี เนื้อที่ ๗,๔๕๗ ไร่ อยู่ในเขตเทศบาลตำบลจันทนิมิต และเทศบาลตำบลพลับพลาณารายณ์ อำเภอเมือง จังหวัดจันทบุรี ขอบเขตด้านทิศเหนือติดถนนสุขุมวิท (ทล.๓) จากบริเวณแยกปากแซง – แม่น้ำจันทบุรี พื้นที่ด้านตะวันออกขอบเขตตามแนวถนนสุขุมวิท ขอบเขตพื้นที่เป้าหมายด้านทิศใต้ตามแนวคลองนารายณ์จากบริเวณถนนสุขุมวิทถึงถนนญาณวิโรจน์ และมีแนวแม่น้ำจันทบุรีเป็นขอบเขตพื้นที่เป้าหมายด้านตะวันตก

สภาพทั่วไปเป็นพื้นที่ลานตะพักลำน้ำระดับต่ำและที่ราบลุ่มรับน้ำห่างจากพื้นที่สูงด้านตะวันออก และมีคลองระบายน้ำสายย่อยในพื้นที่ ได้แก่ คลองข่า คลองซึ้นนอน คลองดาวเรือง คลองพลับพลา คลองจระเข้ และคลองนารายณ์ เป็นระบบระบายน้ำธรรมชาติรองรับปริมาณน้ำจากพื้นที่ด้านตะวันออกก่อนไหลลงสู่แม่น้ำจันทบุรี ส่งผลให้พื้นที่บริเวณดังกล่าวเกิดปัญหาอุทกภัยและน้ำหลากท่วมอยู่บ่อยครั้ง ปัจจุบันมีการดำเนินการโครงการบรรเทาอุทกภัยเมืองจันทบุรี (แผนระยะที่ ๒) โดยแนวโครงการคลองผันน้ำตัดผ่านตอนกลางพื้นที่เป้าหมายในแนวเหนือ-ใต้ ผันน้ำจากแม่น้ำจันทบุรีทางด้านบนก่อนที่จะไหลเข้าสู่พื้นที่เมืองและระบายออกสู่ทะเลทางด้านล่าง

จุดแข็ง

- เป็นพื้นที่ยังมิได้รับการพัฒนาและสิ่งปลูกสร้างไม่มากนักเหมาะสำหรับรองรับการขยายของเมืองในอนาคต
- สามารถเชื่อมโยงการพัฒนาพื้นที่เป้าหมายกับศูนย์กลางเมืองเดิม
- มีเส้นทางคมนาคมสายหลัก (ทล.๓, ๓๑๗, ๓๓๔๘) สามารถเชื่อมโยงระหว่างจังหวัดและอำเภอโดยรอบ

๔. มีคลองระบายน้ำธรรมชาติภายในพื้นที่หลายสายสามารถพัฒนาเพื่อช่วยในการป้องกันน้ำท่วมและการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมเมือง
๕. พื้นที่เป้าหมายมีศักยภาพด้านการท่องเที่ยว เนื่องจากเป็นชุมชนอยู่อาศัยเก่าริมน้ำจันทบุรี ย่านการค้าตลาดพลอย และศาสนสถานที่สำคัญหลายแห่ง
๖. ราคาที่ดินในบริเวณพื้นที่เป้าหมายยังไม่สูงมากนัก
๗. พื้นที่เป้าหมายอยู่ในรัศมีการให้บริการของสาธารณูปการของเมือง

จุดอ่อน

๑. พื้นที่เป้าหมายถูกแบ่งแยกโดยแนวโครงสร้างของคลองผันน้ำเลี้ยงเมือง พื้นที่นอกคันล้อมป้องกันชุมชนเสี่ยงต่อการเกิดอุทกภัย
๒. โครงข่ายระบบคมนาคมขนส่งภายในพื้นที่เป้าหมายยังไม่ครอบคลุมทั่วถึง
๓. สภาพทั่วไปพื้นที่เป้าหมายเป็นที่ลุ่มต่ำมีปัญหาเรื่องการระบายน้ำ
๔. ปัญหาอุทกภัยและการระบายน้ำในพื้นที่นอกเขตคันล้อมป้องกันน้ำท่วมและที่ลุ่มทางด้านทิศใต้
๕. มีสิ่งปลูกสร้างอยู่บริเวณโดยรอบพื้นที่ ทำให้พื้นที่ตอนกลางพัฒนาได้ยาก

โอกาส

๑. มีแนวถนนผังเมือง (ค๘, ค๙, ข๔) ตัดผ่านพื้นที่เป้าหมายทางด้านล่าง เป็นโอกาสการพัฒนาพื้นที่ใหม่และการเข้าถึงพื้นที่ชุมชน
๒. พัฒนาพื้นที่เพื่อรองรับการเติบโตของเมือง เนื่องจากพื้นที่ศูนย์กลางเมืองหนาแน่นขาดพื้นที่เพื่อการพัฒนาในอนาคต และสามารถพัฒนาพื้นที่เป้าหมายต่อเนื่องถนนผังเมือง
๓. การพัฒนาพื้นที่เป้าหมายเชื่อมโยงกิจกรรมการท่องเที่ยวเมืองจันทบุรี

อุปสรรค/ภัยคุกคาม

๑. การพัฒนาและเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินโดยขาดการควบคุม เช่น การปลูกสร้างอาคาร การขุดและถมดิน และการใช้ประโยชน์ที่ดินที่ขัดแย้งในพื้นที่ อาจทำให้เกิดปัญหาด้านอุทกภัยและส่งผลต่ออัตลักษณ์เมืองจันทบุรี
๒. พื้นที่เป้าหมายทางตอนบนเป็นเขตที่อยู่อาศัยและพื้นที่เกษตรกรรมชุมชน ตอนกลางเป็นเขตที่อยู่อาศัยต่อเนื่องศูนย์กลางเมือง การพัฒนาในอนาคตอาจส่งผลกระทบต่อวิถีชีวิตชุมชน เสี่ยงต่อการสูญเสียพื้นที่เกษตรกรรมเดิมและพื้นที่เกษตรกรรมขั้นดี
๓. แนวทางการพัฒนาเมืองโดยการจัดรูปที่ดิน เป็นกระบวนการพัฒนาเมืองที่ประชาชนในพื้นที่ยังขาดความรู้ และความเข้าใจในกระบวนการ

สภาพปัจจุบันและการคาดการณ์แนวโน้มการพัฒนาพื้นที่เป้าหมาย

สภาพปัจจุบันของเมืองจันทบุรีมีอัตราการขยายตัวทางด้านเศรษฐกิจและภาวะการลงทุนค่อนข้างคงที่ไม่เปลี่ยนแปลงมากนัก บริเวณศูนย์กลางการค้าและบริการเกิดขึ้นบริเวณย่านชุมชนที่อยู่อาศัยเก่าริมแม่น้ำจันทบุรีและย่านการค้าตลาดพลอย ทำให้จันทบุรีเป็นแหล่งงานและการค้าบริการของภูมิภาคและการเชื่อมโยงโครงข่ายคมนาคมและการเดินทางที่สะดวกจากเมืองใหญ่ในภูมิภาคใกล้เคียง ทิศทางการขยายตัวของเมืองตามแนวเส้นทางสายหลักและเส้นทางซึ่งเชื่อมโยงออกสู่บริเวณโดยรอบ เช่น ถนนสุขุมวิท ถนนรักศักดิ์ชุมล ถนนท่าแฉลบ ถนนท่าหลวง ถนนตากสิน ถนนญาณวิโรจน์ เป็นต้น พื้นที่ชุมชนรอบนอกเป็นสังคมเกษตรกรรมมีความแตกต่างด้านความเป็นชุมชนเมืองที่ชัดเจน สภาพปัญหาที่สำคัญของพื้นที่คือปัญหาในเรื่องอุทกภัยในระดับเมือง การใช้ที่ดินที่ขาดระเบียบ และการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานที่ยังไม่สมบูรณ์ รวมทั้งข้อจำกัดทางด้านภูมิศาสตร์กายภาพซึ่งเป็นพื้นที่ลูกคลื่นลอนลาดเป็นเนินสูงสลับกับพื้นที่ราบ รวมทั้งพื้นที่ลุ่มต่ำตามแนวแม่น้ำจันทบุรี แนวทางการพัฒนาต้องให้เกิดความสอดคล้องเหมาะสมกับลักษณะดังกล่าว

จากผลการศึกษาสามารถคาดการณ์แนวโน้มการพัฒนาและความเป็นไปได้ในการพัฒนาพื้นที่เบื้องต้นได้ ดังนี้

๑) พื้นที่เป้าหมายแนวทางที่ ๑ แนวโน้มการขยายตัวของเมืองตามเส้นทางเข้าเมืองสายหลัก ถนนรักศักดิ์ชุมล (ทล.๓๑๖) โดยการเติบโตทางเศรษฐกิจมีอัตราคงที่ไม่เปลี่ยนแปลงมากนัก สามารถกำหนดการพัฒนาพื้นที่เพื่อรองรับความต้องการด้านที่อยู่อาศัย พัฒนาพื้นที่การค้าและบริการเชื่อมโยงต่อเนื่องจากศูนย์กลางเมืองจันทบุรี พัฒนาพื้นที่ริมน้ำทางตอนล่างของพื้นที่เป้าหมายเพื่อเปิดพื้นที่การค้าต่อเนื่องจากศูนย์กลางเดิม โดยดำรงรักษาพื้นที่เกษตรกรรมชุมชนและการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานของเมืองให้มีความครบถ้วนสมบูรณ์

๒) พื้นที่เป้าหมายบริเวณที่ ๒ สภาพพื้นที่มีข้อจำกัดทางด้านที่ตั้ง เนื่องจากอยู่ติดเขตพื้นที่ทหารค่ายตากสิน และสภาพพื้นที่ค่อนข้างลุ่มต่ำมีน้ำท่วมขังและรับน้ำหลากจากคลองท่าช้างและแม่น้ำจันทบุรี แนวทางการพัฒนาพื้นที่เป้าหมายในอนาคตพัฒนารองรับความต้องการด้านที่อยู่อาศัย โดยศักยภาพจากโครงข่ายถนนตามผังเมืองรวม (ค๔) พัฒนาให้เป็นพื้นที่อยู่อาศัยที่มีคุณภาพสอดคล้องกับสภาพพื้นที่ภูมิศาสตร์กายภาพและการส่งเสริมรักษาระบบนิเวศของเมือง

๓) พื้นที่เป้าหมายบริเวณที่ ๓ ได้รับการพัฒนาระบบป้องกันน้ำท่วมจากภาครัฐ และการเจริญเติบโตทางด้านเศรษฐกิจบริเวณถนนสุขุมวิทซึ่งสามารถเชื่อมโยงไปยังศูนย์กลางเมืองและการค้าชายแดนบริเวณโดยรอบ ภายในพื้นที่มีการพัฒนาด้านศูนย์อุตสาหกรรม อัญมณี การพัฒนาอุตสาหกรรมแปรรูปเกษตรและการท่องเที่ยว การคาดการณ์แนวโน้มการพัฒนาพื้นที่บริเวณดังกล่าวสามารถกำหนดพื้นที่เพื่อรองรับการขยายตัวของเมือง เพื่อสนับสนุนกิจกรรมทางเศรษฐกิจและการอยู่อาศัยเชื่อมโยงจากศูนย์กลางเมืองซึ่งมีความแออัด พื้นที่ตอนบนดำรงรักษาเป็นพื้นที่เกษตรกรรมที่สำคัญของเมือง

๓.๗ แนวคิดการพัฒนาพื้นที่เป้าหมายการจัดรูปที่ดินของจังหวัด

“ชุมชนเมืองนิเวศวัฒนธรรมและการท่องเที่ยว (Green community Eco-Town)” การกระจายระบบโครงสร้างทางด้านสาธารณูปโภคให้กับเมือง พัฒน่าย่านชุมชนใหม่ในลักษณะเมืองหลายศูนย์กลางเพื่อรองรับการขยายตัวในอนาคต การพัฒนาแหล่งการค้าและชุมชนธุรกิจริมน้ำ



ตัวอย่างการพัฒนาพื้นที่เป้าหมาย

การกำหนดบทบาทการพัฒนาพื้นที่เป้าหมาย

การพัฒนาพื้นที่เป้าหมายการจัดรูปที่ดินแบ่งออกเป็น ๓ บริเวณ ตามการกำหนดพื้นที่เป้าหมายในเขตผังเมืองรวมเมืองจันทบุรี ซึ่งครอบคลุมพื้นที่ด้านตะวันตกและด้านทิศใต้ พื้นที่ด้านทิศเหนือ และพื้นที่ด้านตะวันตกของเมือง มีรายละเอียดการพัฒนาพื้นที่ดังนี้

๑) พื้นที่เป้าหมายบริเวณที่ ๑

บริเวณที่ ๑ ตอนบน

เป็นบริเวณด้านตะวันตกของแนวถนนหลักที่เข้าเมืองและอยู่ทางด้านตะวันตกของเมือง บริเวณมีชุมชนเกาะกลุ่มหนาแน่นในแนวถนนรักศักดิ์ชุมพล พื้นที่ตอนในมีการขยายตัวต่อเนื่องตามแนวถนนสายรองที่แยกไป โดยพื้นที่ตอนในที่อยู่ติดลำน้ำคลองทรายที่นำพาน้ำจากด้านเหนือไปสู่ด้านใต้ของเมืองซึ่งเป็นพื้นที่เกษตร ภาพรวมของพื้นที่เป้าหมายที่ส่งเสริมให้มีการจัดรูปที่ดินของเมืองโดยส่วนใหญ่เป็นพื้นที่การเกษตร

โดยแนวคิดการพัฒนาพื้นที่เป้าหมายการจัดรูปที่ดินเมืองจันทบุรีบริเวณที่ ๑ ด้านตะวันออก ควรส่งเสริมในพื้นที่สีเหลืองและสีส้ม เพื่อรองรับการเติบโตของเมืองและการพัฒนาในอนาคตของถนนผังเมืองที่ขนานกับแนวถนนรักศักดิ์ชุมพล โดยพิจารณาความสอดคล้องกับชุมชนเดิม และโครงข่ายคมนาคมที่จะเกิดขึ้นใหม่ในอนาคต

บริเวณที่ ๑ ตอนใต้

เป็นบริเวณที่ใกล้กับตัวเมือง มีการตั้งถิ่นฐานอยู่หนาแน่น การกำหนดบทบาทพื้นที่ค้ำึงถึงพื้นที่ว่างในบริเวณใกล้ตัวเมืองที่อยู่ริมน้ำ เนื่องจากยังมีพื้นที่ที่ยังไม่ได้พัฒนาอยู่เป็นบริเวณกว้างตามแนวแม่น้ำจันทบุรี การวางแผนการพัฒนาจึงวางแนวคิดในการตอบสนองกิจกรรมของชุมชนเมืองและการใช้ที่ดิน โดยอาศัยศักยภาพด้านนันทนาการ พื้นที่ริมน้ำของเมืองมาประกอบการจัดรูปที่ดิน เพื่อเพิ่มมูลค่าของพื้นที่ให้เกิดคุณภาพชีวิตที่ดีของชุมชนเมือง และเป็นการประยุกต์ให้เข้ากับย่านกิจกรรมการใช้ที่ดินของบริเวณพื้นที่เป้าหมายในการรองรับการเติบโตของเมืองชั้นใน

(๒) พื้นที่เป้าหมายบริเวณที่ ๒

เป็นพื้นที่เป้าหมายซึ่งตั้งอยู่ทางทิศเหนือของเมืองจันทบุรี บริเวณนี้เป็นพื้นที่ที่มีบทบาทในการรับน้ำและการผันน้ำรอบเมือง และมีโครงข่ายด้านผังเมืองผ่านตามแนวตะวันออกไปตะวันตก พื้นที่ด้านเหนือของพื้นที่เป้าหมายเป็นพื้นที่สีเขียวเกษตรกรรม การกำหนดแนวคิดและบทบาทของพื้นที่จึงกำหนดให้เป็นบริเวณพื้นที่สีเหลืองและมีรูปแบบในลักษณะที่อยู่อาศัยที่ไม่หนาแน่นมากนัก สอดคล้องกับความเป็นพื้นที่เกษตรกรรม โดยมีบทบาทรองรับการขยายตัวจากโครงข่ายเดิมและถนนใหม่ที่เชื่อมโยงกันทำให้มีศักยภาพในการเข้าถึงพื้นที่เป้าหมายบริเวณที่ ๒ มากขึ้น โดยมุ่งเน้นการพัฒนาพื้นที่ในบริเวณที่ต่อเนื่องกับเมืองและมีศักยภาพทางด้านคมนาคม โดยมีรูปแบบของชุมชนเชิงนิเวศ

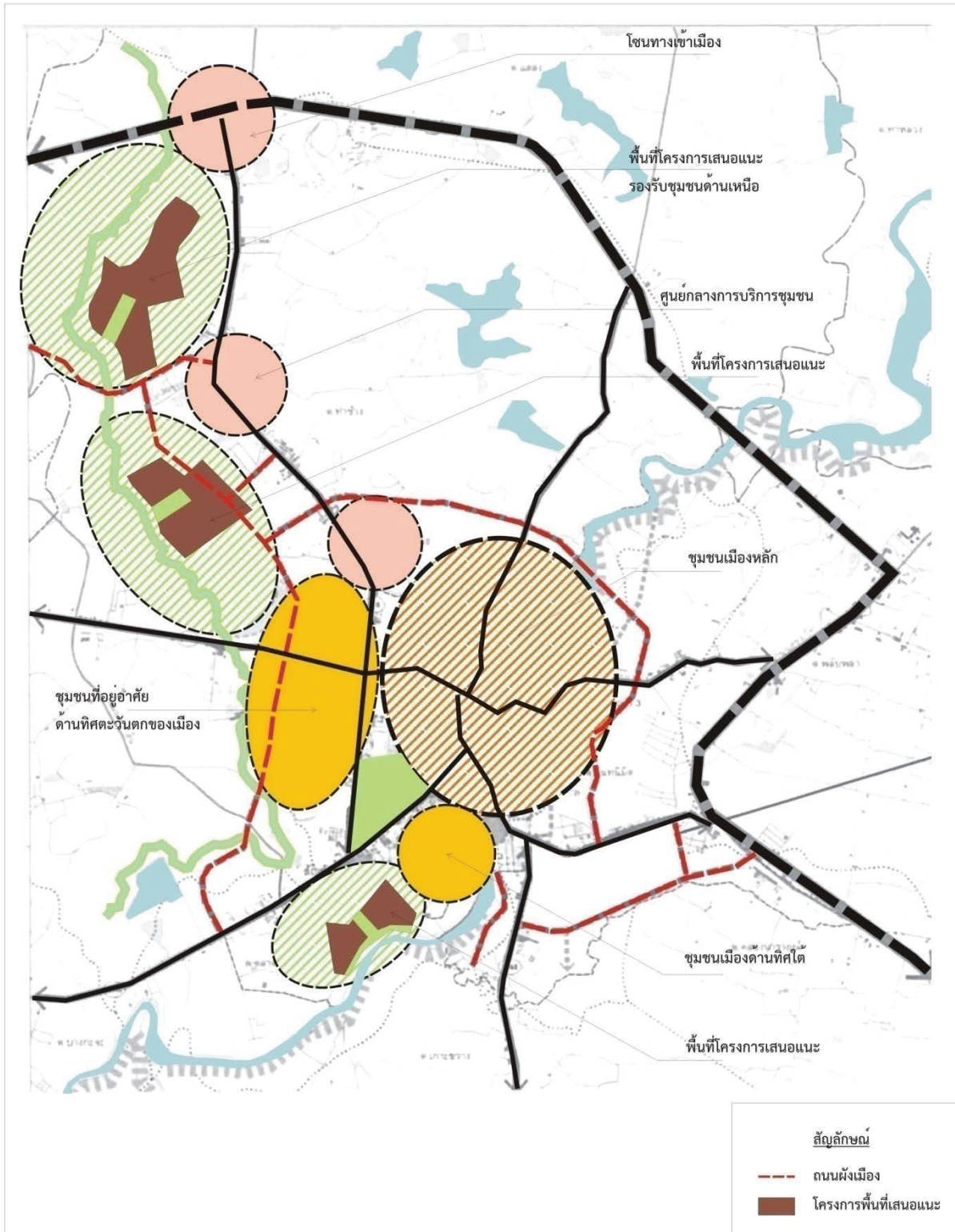
(๓) พื้นที่เป้าหมายบริเวณที่ ๓

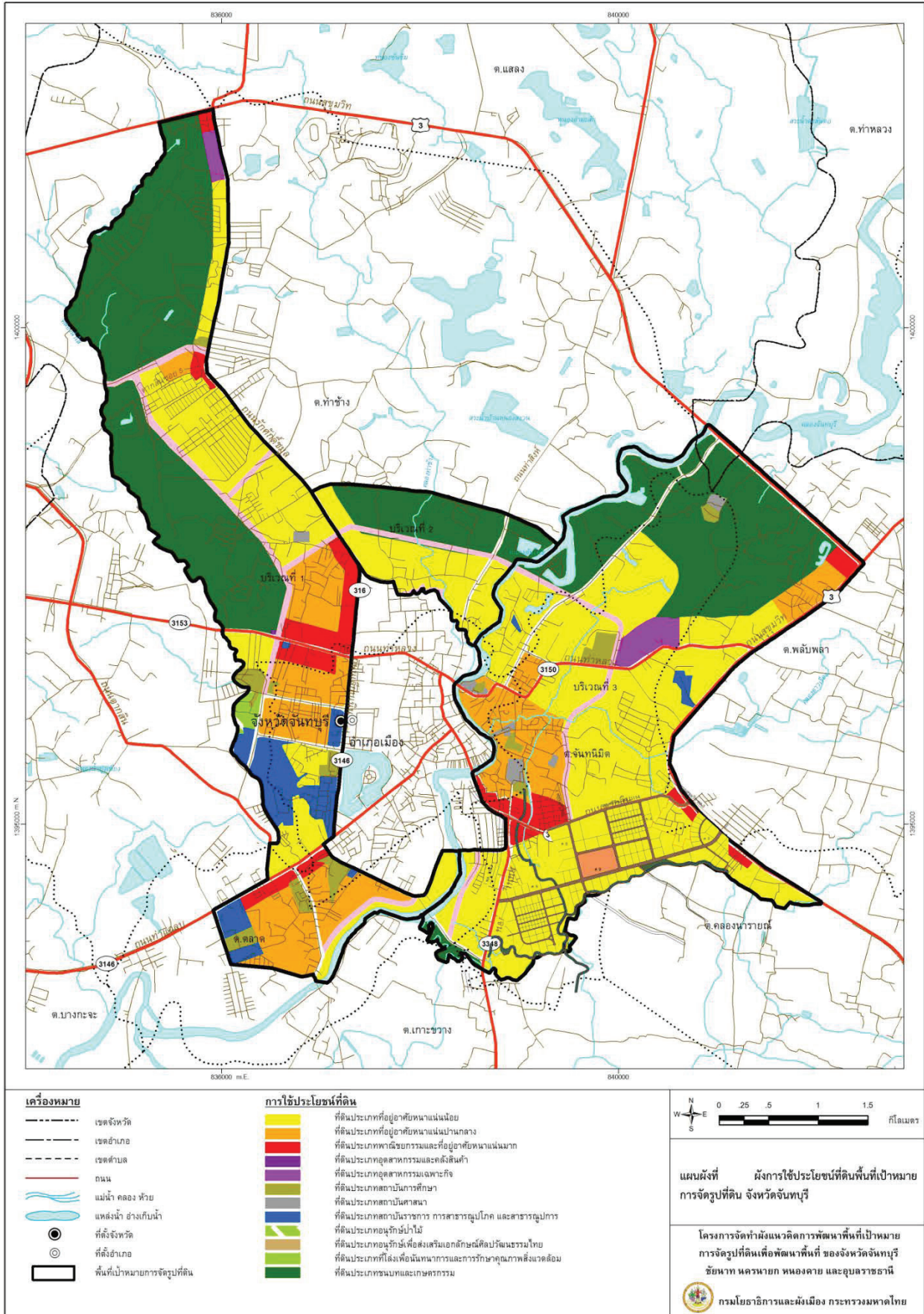
สภาพโดยทั่วไปเป็นพื้นที่ลุ่มต่ำมีโครงข่ายระบบระบายน้ำธรรมชาติรองรับน้ำจากพื้นที่สูงด้าน ตะวันออกไหลเข้าสู่พื้นที่ตอนกลางเมือง ก่อนระบายลงสู่แม่น้ำจันทบุรีด้านทิศใต้ จากลักษณะทางกายภาพ ดังกล่าวทำให้พื้นที่เป้าหมายบริเวณที่ ๓ เป็นพื้นที่ซึ่งเกิดน้ำท่วมขังและประสบปัญหาอุทกภัยบ่อยครั้ง ปัจจุบัน ได้ดำเนินการโครงการพัฒนาทางด่วนน้ำผ่านกลางพื้นที่เพื่อบรรเทาปัญหาอุทกภัยเมืองจันทบุรี และมีแนวถนน ผังเมือง (ถนน ข,ค) ตัดเชื่อมด้านเหนือ - ใต้ และตะวันออก - ตะวันตก เพื่อเปิดพื้นที่พัฒนาใหม่และเชื่อมโยง ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๓๔๘ กับทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓ (ถนนสุขุมวิท)

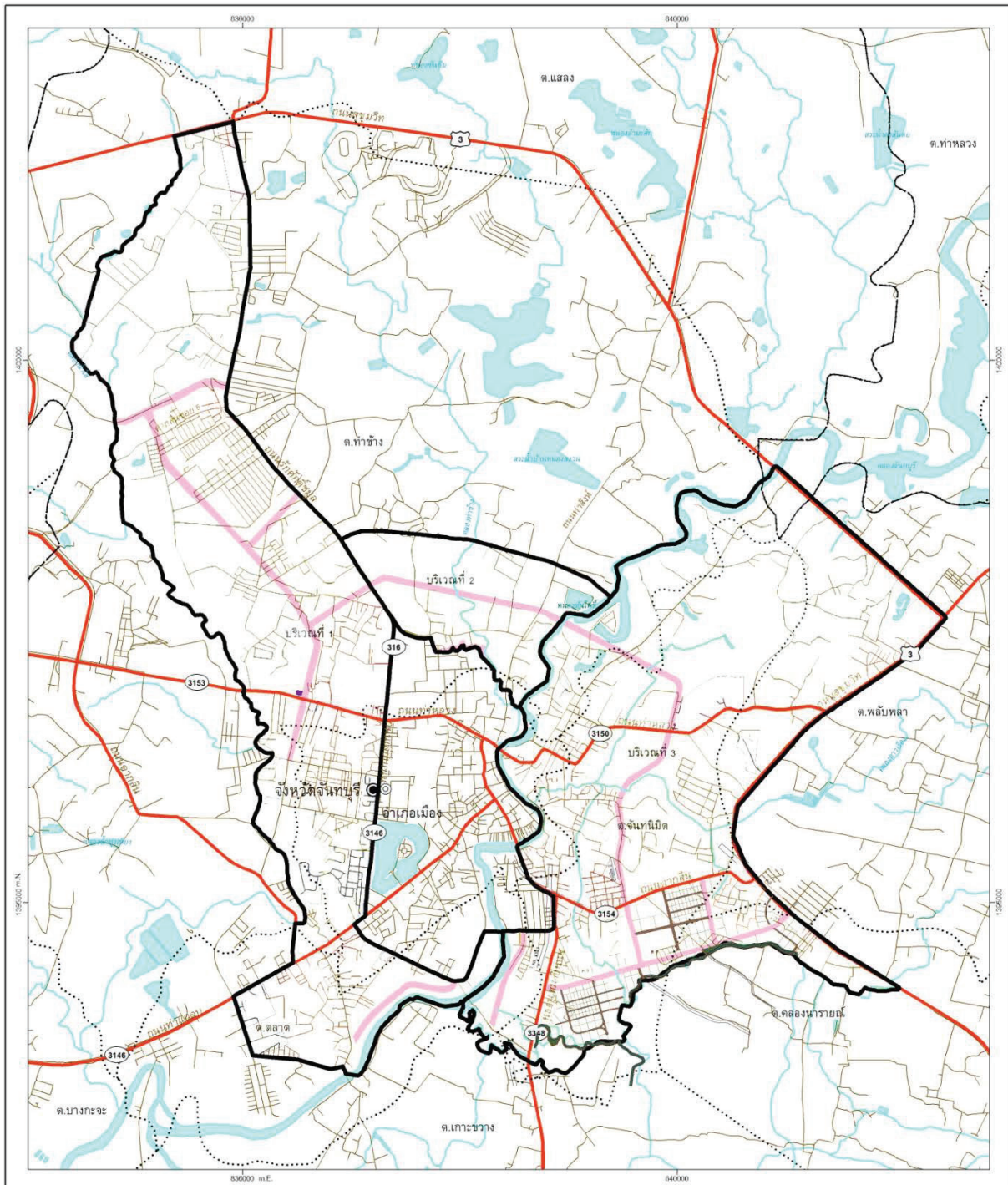
การกำหนดบทบาทการพัฒนาพื้นที่จึงควรให้ความสำคัญกับพื้นที่ชุมชนเมืองในเขตคันล้อม ป้องกันน้ำท่วมและอิทธิพลของโครงข่ายถนนใหม่ที่ประกอบเข้าโครงข่ายเดิม ที่เพิ่มศักยภาพการเติบโตของ พื้นที่ซึ่งจะเป็นศูนย์กลางชุมชนรองที่ต่อเนื่องกับระบบชุมชนเดิม ชุมชนทางด้านตะวันออกที่เชื่อมโยงถนนสายใหญ่ ในการเชื่อมโยงระหว่างชุมชนเมืองด้านเหนือ และจังหวัดด้านตะวันออก ซึ่งมีแนวโน้มการเติบโตของเมืองตาม แนวถนนสุขุมวิทเป็นทุนเดิม แต่การเปิดพื้นที่พัฒนาใหม่บริเวณพื้นที่เป้าหมายที่ ๓ ซึ่งมีแรงดึงดูดทั้งจากพื้นที่ เมืองเดิมด้านตะวันออกและชุมชนเมืองถนนสุขุมวิท มีข้อพิจารณาสำคัญในเรื่องการระบายน้ำในโครงการ ซึ่ง ต้องจัดเตรียมแนวทางการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานเมืองที่มีมาตรฐานและปลอดภัยจากปัญหาอุทกภัย ซึ่งพื้นที่ บริเวณนี้มีศักยภาพในการเป็นที่อยู่อาศัยต่อเนื่องชุมชนเก่าและชุมชนใหม่ได้เป็นอย่างดี

ทั้งนี้ในการดำเนินการของจังหวัดจันทบุรี ได้มีการคัดเลือกพื้นที่บริเวณที่ ๑ ตอนใต้ เป็นพื้นที่ โครงการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ รายละเอียดดังนี้

แผนผังแนวคิดการพัฒนาพื้นที่เป้าหมาย ตอนใต้
 แผนผังแนวคิดการพัฒนาพื้นที่เป้าหมาย บริเวณที่ ๑ (พื้นที่ที่ได้รับเลือกจัดทำโครงการ)







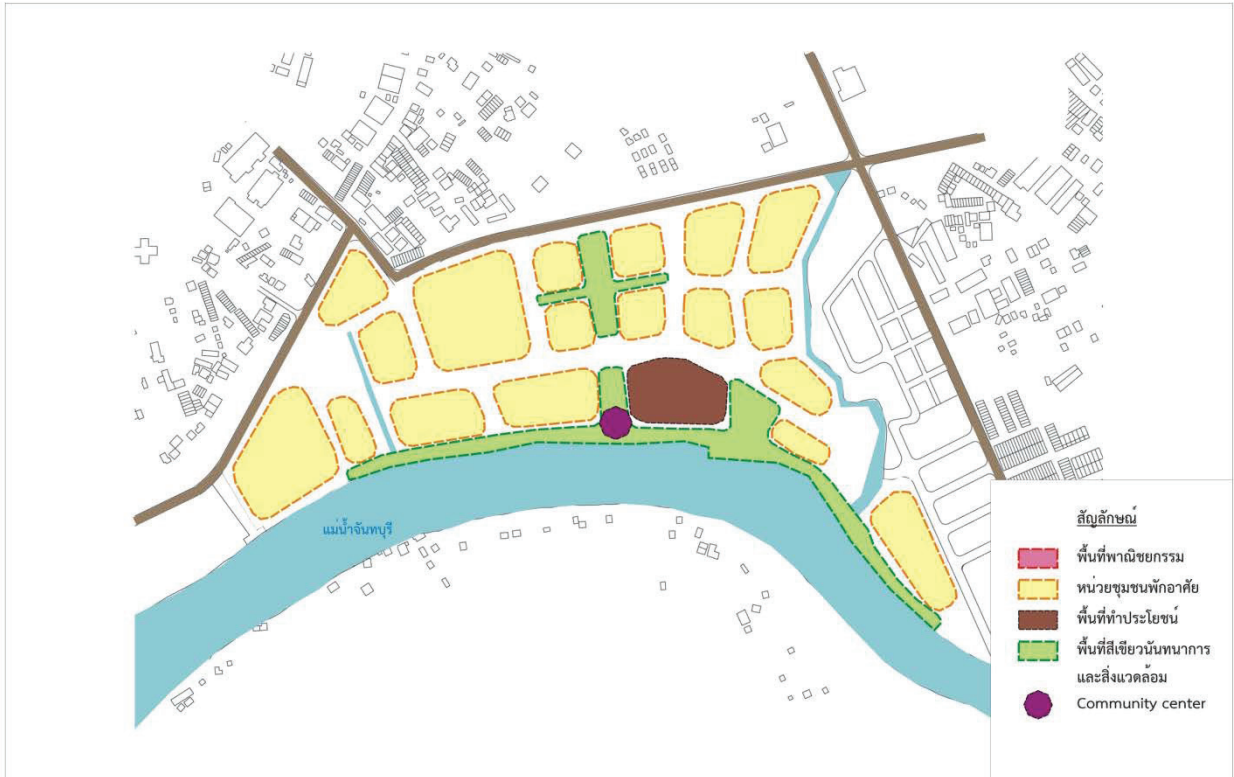
เครื่องหมาย	
	เขตจังหวัด
	เขตอำเภอ
	เขตตำบล
	ถนน
	แม่น้ำ คลอง ห้วย
	แหล่งน้ำ อ่างเก็บน้ำ
	ที่ตั้งจังหวัด
	ที่ตั้งอำเภอ
	พื้นที่เป้าหมายการจัดรูปที่ดิน
	ถนนโครงการ
	ถนนสายหลัก
	ถนนสายรอง

0 25 5 1 1.5 กิโลเมตร

แผนผังที่ ผังโครงข่ายระบบคมนาคมและขนส่ง
พื้นที่เป้าหมายการจัดรูปที่ดิน จังหวัดจันทบุรี

โครงการจัดทำแผนปฏิบัติการพัฒนาพื้นที่เป้าหมาย
การจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ ของจังหวัดจันทบุรี
ชัยนาท นครนายก หนองคาย และอุบลราชธานี

กรมโยธาธิการและผังเมือง กระทรวงมหาดไทย



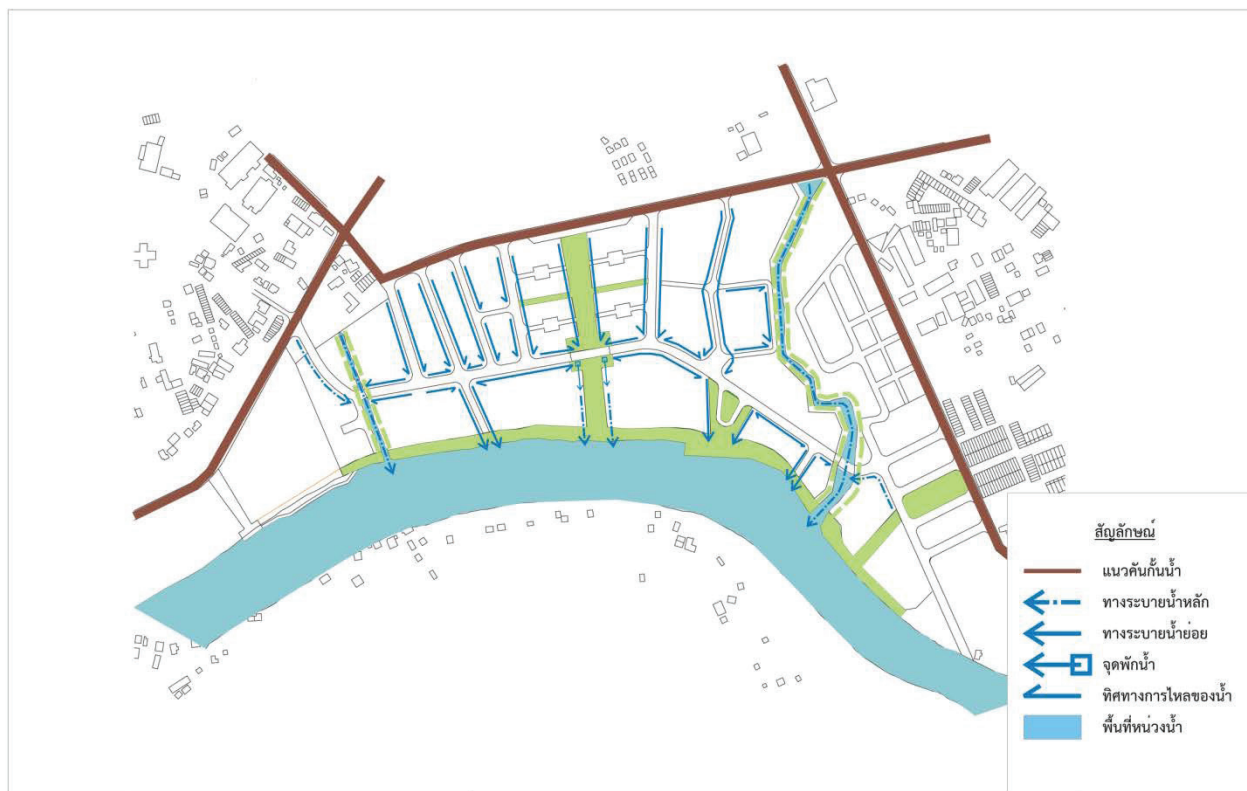
ผังแนวคิดการออกแบบหน่วยชุมชน พื้นที่เสนอแนะโครงการในเป้าหมายบริเวณที่ ๑ ตอนใต้



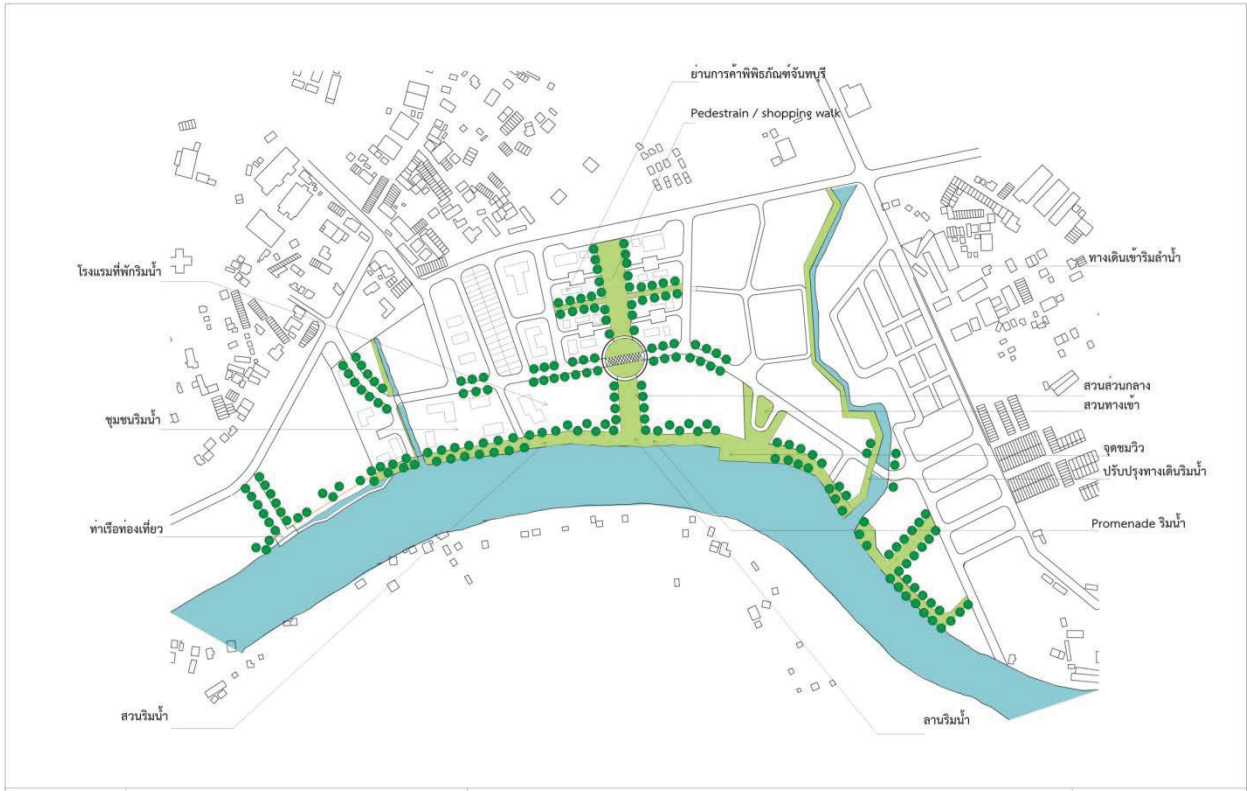
ผังการใช้ประโยชน์ที่ดิน พื้นที่เสนอแนะโครงการในพื้นที่เป้าหมายบริเวณที่ ๑ ตอนใต้



ผังโครงข่ายระบบคมนาคมและขนส่ง พื้นที่เสนอแนะโครงการในพื้นที่เป้าหมายบริเวณที่ ๑ ตอนใต้



ผังโครงข่ายงานระบายน้ำ พื้นที่เสนอแนะโครงการในพื้นที่เป้าหมายบริเวณที่ ๑ ตอนใต้



ผังพื้นที่สีเขียวและรักษาสภาพแวดล้อม พื้นที่เสนอแนะโครงการในพื้นที่เป้าหมายบริเวณที่ ๑ ตอนใต้

โครงการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่จังหวัดจันทบุรี

จากการศึกษาความเหมาะสมของพื้นที่เป้าหมายการจัดรูปที่ดินจังหวัดจันทบุรี ตามที่ได้นำเสนอไปแล้วในส่วนที่ ๓ จังหวัดจันทบุรีมีพื้นที่เขตส่งเสริมการจัดรูปที่ดิน ๓ แห่ง ได้แก่ พื้นที่ในเขตผังเมืองรวมเมืองจันทบุรี ผังเมืองรวมเมืองขลุง และผังเมืองรวมเมืองท่าใหม่

ซึ่งในพื้นที่เขตส่งเสริมการจัดรูปที่ดิน จะมีการกำหนดพื้นที่เป้าหมายการจัดรูปที่ดิน (Land Readjustment Target Area) หรือพื้นที่ที่จะดำเนินโครงการจัดรูปที่ดินไว้ในเขตชุมชนเมือง สำหรับพื้นที่เป้าหมายการจัดรูปที่ดินในเขตผังเมืองรวมเมืองจันทบุรีได้กำหนดไว้ ๓ บริเวณ ได้แก่

พื้นที่เป้าหมายบริเวณที่ ๑ อยู่ในเขตเทศบาลเมืองจันทบุรี เทศบาลเมืองท่าช้าง และองค์การบริหารส่วนตำบลท่าช้าง อำเภอเมือง จังหวัดจันทบุรี

พื้นที่เป้าหมายบริเวณที่ ๒ อยู่ในเขตเทศบาลเมืองท่าช้าง และองค์การบริหารส่วนตำบลท่าช้าง อำเภอเมือง จังหวัดจันทบุรี

พื้นที่เป้าหมายบริเวณที่ ๓ อยู่ในเขตเทศบาลเมืองจันทนิมิต และเทศบาลตำบลลัปลานารายณ์ อำเภอเมือง จังหวัดจันทบุรี

ในการดำเนินการของจังหวัดจันทบุรีนั้น มีการคัดเลือกพื้นที่เป้าหมายที่มีความเหมาะสมมาดำเนินโครงการ ดังนี้

■ การคัดเลือกพื้นที่โครงการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่จังหวัดจันทบุรี

คณะกรรมการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ส่วนจังหวัด ได้คัดเลือกจากพื้นที่โครงการในเขตผังเมืองรวมเมืองจันทบุรี บริเวณถนนทุ่งดอนแดงและถนนจันทคามวิถี ตำบลตลาด อำเภอเมืองจันทบุรี จังหวัดจันทบุรี ซึ่งตั้งอยู่ในพื้นที่เป้าหมายบริเวณที่ ๑ ให้เป็นพื้นที่โครงการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่แห่งแรกของจังหวัดจันทบุรี

พื้นที่ที่ได้รับการคัดเลือกให้ดำเนินโครงการจัดรูปที่ดิน เป็นที่ลุ่มริมฝั่งแม่น้ำจันทบุรี ขนาดเนื้อที่โดยรวม ๑๒๕-๒-๕๗ ไร่ มีจำนวนแปลงที่ดิน ๓๖ แปลง เจ้าของที่ดิน ๓๗ ราย สภาพทั่วไปเป็นพื้นที่โล่งว่างไม่มีสิ่งปลูกสร้าง ตั้งอยู่ในบริเวณที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลางและหนาแน่นน้อย บริเวณพื้นที่เป็นชุมชนเมืองที่มีแนวโน้มการขยายตัว และมีที่ดินบางแปลงเป็นที่ดินตาบอด ไม่มีทางเข้าถึง

โครงการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่จังหวัดจันทบุรี เป็นการพัฒนาที่ดินโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อส่งเสริมการพัฒนาพื้นที่เมืองและพัฒนาถนนโครงการตามผังเมืองรวมเมืองจันทบุรี ส่งเสริมความร่วมมือในการพัฒนาเมืองร่วมกันระหว่างกลุ่มเจ้าของที่ดินและหน่วยงานภาครัฐ รวมถึงช่วยแก้ปัญหาที่ดินตาบอดที่ไม่มีทางเข้าถึงให้สามารถนำมาประโยชน์ได้อย่างเต็มศักยภาพ โดยเจ้าของที่ดินยังมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินของตนเอง

๔.๑ รายละเอียดการดำเนินการโครงการ

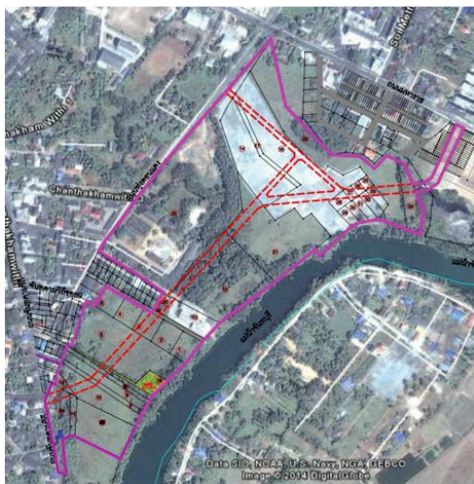
■ การขยายตัวของเมือง กับการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่จังหวัดจันทบุรี

ปัจจุบันการขยายตัวของแหล่งที่อยู่อาศัยและแหล่งงาน ซึ่งเป็นผลมาจากการขยายตัวของเมือง ไม่ได้ อยู่แค่ในเมืองใหญ่อย่างกรุงเทพมหานครเท่านั้น ชุมชนเมืองในต่างจังหวัด รวมถึงจังหวัดจันทบุรีก็มีการ ขยายตัวเช่นเดียวกัน การขยายตัวของพื้นที่เมืองดังกล่าว เป็นการขยายตัวโดยปราศจากการควบคุมให้เป็นไป ในทิศทางที่เหมาะสมตามที่กำหนดไว้ โดยเฉพาะในเขตเทศบาลเมืองจันทบุรี การจัดวางผังเมืองที่เหมาะสม และมีประสิทธิภาพเพื่อรองรับการขยายตัวของเมืองจึงเป็นเรื่องจำเป็น

กรมโยธาธิการและผังเมือง กระทรวงมหาดไทย ได้นำวิธีการ “จัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่” ซึ่งเป็น การวางผังและพัฒนาเมืองที่ภาคเอกชนและภาครัฐร่วมกันพัฒนาพื้นที่ มาใช้เพื่อรองรับและแก้ปัญหาการ ขยายตัวของเมืองจันทบุรีในอนาคต

■ โครงการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ แห่งแรกของจังหวัดจันทบุรี

โครงการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ แห่งแรกของจังหวัดจันทบุรี จัดทำขึ้นในเขตผังเมืองรวมเมือง จันทบุรี บริเวณถนนทุ่งตอนแดงและถนนจันทคามวิถี ตำบลตลาด อำเภอเมืองจันทบุรี ในการจัดรูปที่ดินเพื่อ พัฒนาพื้นที่ได้ดำเนินการจัดรูปแปลงที่ดินใหม่ให้มีความเป็นระเบียบและสวยงามเพื่อให้ง่ายต่อการจัดระบบ สาธารณูปโภค สาธารณูปการ และบริการสาธารณณะต่างๆอย่างทั่วถึงและได้มาตรฐาน ซึ่งจะเป็นประโยชน์ทั้ง ภายในพื้นที่โครงการและส่งผลดีต่อระบบคมนาคมของเมืองจันทบุรีด้วย



ผังแสดงถนนสายหลักในโครงการ



ผังหลังการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่

▪ **โครงการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่จังหวัดจันทบุรี ก่อนและหลังโครงการ**

ก่อนโครงการ	หลังโครงการ
ที่ดินตาบอดไม่มีทางเข้าออก ถูกปล่อยทิ้งร้าง	มีถนนสายหลัก สายรอง ที่ดินติดถนนทุกแปลง สามารถพัฒนาได้เต็มศักยภาพ
รูปแปลงที่ดินบิดเบี้ยว ใช้ประโยชน์ได้ไม่เต็มประสิทธิภาพ	รูปแปลงที่ดินเป็นระเบียบสวยงาม ใช้ประโยชน์ได้คุ้มค่า
บางส่วนของแปลงที่ดินสาธารณประโยชน์ไม่สามารถใช้ประโยชน์ได้ และทำให้ที่ดินเอกชนเป็นที่ตาบอดของเอกชนได้	ที่สาธารณประโยชน์มีรูปแปลงเป็นสี่เหลี่ยมมุมฉาก ใช้ประโยชน์ได้เต็มแปลง และแก้ไขปัญหาที่ดินตาบอดของเอกชนได้
ไม่มีไฟฟ้า ประปา ทางระบายน้ำ	มีไฟฟ้า ประปา ทางระบายน้ำ
ไม่มีสวนสาธารณะและพื้นที่พักผ่อนหย่อนใจ	มีสวนสาธารณะ เครื่องออกกำลังกาย พื้นที่สีเขียว
ที่ดินมีมูลค่าต่ำ	เพิ่มมูลค่าที่ดินให้มีมูลค่าสูง
สภาพการจราจรของเมืองบริเวณนี้ติดขัด และมีปัญหาน้ำท่วมขัง	ถนนโครงการจัดรูปที่ดินช่วยแก้ไขปัญหาการจราจรและปัญหาน้ำท่วมขังผิวจราจร

▪ **ก้าวหนึ่งของความสำเร็จในการพัฒนาเมืองของ ประเทศไทย**

อาจกล่าวได้ว่า “โครงการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่จังหวัดจันทบุรี” เป็นโครงการจัดรูปที่ดินโครงการแรกของประเทศไทยที่ประสบความสำเร็จ สามารถก่อสร้างถนนโครงการตามผังเมือง ถนนสายรอง ระบบระบายน้ำ สวนสาธารณะ โดยการสนับสนุนงบประมาณจากภาครัฐ

ในส่วนของการรังวัด ออกโฉนดที่ดินแปลงใหม่ การก่อสร้างระบบไฟฟ้า ระบบประปา ไฟทางส่องสว่าง การปรับปรุงสวนสาธารณะ และการจ่ายค่าชดเชย ได้ใช้งบประมาณจากการจำหน่ายที่ดินจัดหาประโยชน์ของโครงการจัดรูปที่ดินฯ จังหวัดจันทบุรี ในการดำเนินการ

สำหรับรายได้โครงการส่วนที่เหลือหลังหักค่าใช้จ่าย เจ้าของที่ดินมีมติเห็นชอบมอบให้กองทุนจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ต่อไปจนท้ายที่สุดสามารถชำระบัญชีโครงการและประกาศสิ้นสุดโครงการในราชกิจจานุเบกษา แต่สำหรับการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่แล้ว ความสำเร็จสูงสุดของโครงการจัดรูปที่ดิน คือเจ้าของที่ดินที่อยู่ในโครงการสามารถเข้ามาพัฒนาที่ดินของตนเองได้อย่างเต็มประสิทธิภาพ สร้างเมืองที่สวยงาม น่าอยู่ สะดวก และปลอดภัย ตามที่ภาครัฐและภาคเอกชนได้ร่วมแรงร่วมใจกันพัฒนา สร้างมูลค่าเพิ่มอย่างมากแก่ที่ดินในโครงการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่

■ การพัฒนาผู้เมืองแห่งความสุข

เพื่อให้โครงการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ เป็นเครื่องมือที่สามารถนำมาใช้ในการจัดระเบียบแปลงที่ดินและพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานพร้อมกันในคราวเดียวอย่างมีประสิทธิภาพ มีศักยภาพเพียงพอที่เจ้าของที่ดินจะพัฒนาต่อยอดการใช้ประโยชน์ในที่ดินของตนเองได้อย่างสูงสุด จึงต้องอาศัยความร่วมมือ ร่วมใจจากทุกฝ่ายทั้งเจ้าของที่ดิน และผู้ที่เกี่ยวข้องทุกภาคส่วน

การเสียสละ การมองอนาคตร่วมกัน และการประสานแนวคิดไปในทิศทางเดียวกัน จึงเป็นสิ่งจำเป็นอย่างยิ่งสำหรับการดำเนินโครงการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ให้ประสบความสำเร็จ นำไปสู่การสร้างเมืองแห่งความสุขของทุกคน

■ **บันได ๑๒** ขั้นตอนผู้เมืองที่เป็นระเบียบและสวยงาม

การดำเนินโครงการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ มีขั้นตอนเริ่มต้นจากการสอบถามความคิดเห็นของเจ้าของที่ดินในการเข้าร่วมโครงการและกำหนดขอบเขตโครงการ หลังจากนั้นเจ้าหน้าที่จะทำการสำรวจและวางผังในพื้นที่โครงการเบื้องต้น รวบรวมความยินยอมของเจ้าของที่ดินเพื่อขอความเห็นชอบในการดำเนินโครงการ เมื่อได้รับความเห็นชอบให้ดำเนินโครงการจัดรูปที่ดินจากคณะกรรมการส่วนจังหวัด จะเข้าสู่ขั้นตอนการประกาศโครงการ พร้อมกับการแต่งตั้งคณะที่ปรึกษาโครงการฯ ซึ่งประกอบด้วยตัวแทนเจ้าของที่ดิน และผู้ทรงคุณวุฒิ อาทิ กลุ่มผู้แทนคณะกรรมการส่วนจังหวัด เป็นต้น เมื่อมีคณะที่ปรึกษาแล้วจะดำเนินการจัดประชุมรับฟังความคิดเห็นจากเจ้าของที่ดินและผู้ที่เกี่ยวข้องอีกหลายครั้ง เพื่อหาข้อสรุปเกี่ยวกับการจัดทำผังสาธารณูปโภค การจัดรูปแปลงที่ดินใหม่ กำหนดพื้นที่จัดหาประโยชน์ กำหนดอัตราปันส่วนที่ดิน และค่าชดเชยต่างๆ

เมื่อได้ข้อสรุปในการจัดทำผังแปลงที่ดินใหม่และผังสาธารณูปโภคเรียบร้อยแล้ว จะดำเนินการก่อสร้างโครงสร้างพื้นฐาน ได้แก่ ถนน ไฟฟ้า ประปา ระบบระบายน้ำ สวนสาธารณะ เป็นต้น จากนั้นจะดำเนินการรังวัดออกโฉนดที่ดินแปลงใหม่ให้กับเจ้าของที่ดินแต่ละราย เมื่อจบโครงการจะมีการชำระเงินค่าชดเชย (ถ้ามี) ให้กับเจ้าของที่ดินที่เข้าร่วมโครงการพร้อมมอบโฉนดใหม่ให้เจ้าของที่ดินและผู้ร่วมลงทุน

ขั้นที่ ๑ กำหนดเขตพื้นที่โครงการจัดรูปที่ดินฯ

ขั้นที่ ๒ สำรวจข้อมูล วางผัง วางแผนโครงการเบื้องต้น

ขั้นที่ ๓ สอบถามความคิดเห็น และประชุมเจ้าของที่ดิน รวมถึงภาคส่วนที่เกี่ยวข้อง

- ขั้นที่ ๔ จัดทำผังและแผนดำเนินโครงการจัดรูปที่ดิน พร้อมกับรวบรวมหนังสือยินยอมเข้าร่วมโครงการจากเจ้าของที่ดิน (ใบ จร.๑)
- ขั้นที่ ๕ ขอความเห็นชอบดำเนินโครงการ จากคณะกรรมการจัดรูปที่ดินส่วนจังหวัด
- ขั้นที่ ๖ ประกาศโครงการในราชกิจจานุเบกษา และจัดตั้งคณะที่ปรึกษา
- ขั้นที่ ๗ ประกาศผังที่ดินแปลงใหม่ พร้อมค่าชดเชย
- ขั้นที่ ๘ ก่อสร้างโครงสร้างพื้นฐาน ตามผังโครงการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่
- ขั้นที่ ๙ รั้ววัดออกโฉนด และจดทะเบียนนิติกรรมแปลงที่ดินใหม่
- ขั้นที่ ๑๐ จำหน่ายที่ดินจัดหาประโยชน์ จ่ายค่าชดเชยแก่กัน (ถ้ามี) และปิดบัญชี
- ขั้นที่ ๑๑ โครงการส่งมอบโฉนดแปลงที่ดินใหม่ให้เจ้าของที่ดิน
- ขั้นที่ ๑๒ เจ้าของที่ดินพัฒนาที่ดินของตนเอง (ตามรูปแบบข้อตกลงโครงการ และข้อกำหนดกฎกระทรวงตามผังเมืองรวม)

■ เส้นทางจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่จังหวัดจันทบุรี

โครงการจัดรูปที่ดินฯ จังหวัดจันทบุรี ตั้งอยู่ในเขตผังเมืองรวมเมืองจันทบุรี บริเวณถนนทุ่งดอนแดง และถนนจันทคามวิถี ตำบลตลาด อำเภอเมืองจันทบุรี ผู้ดำเนินโครงการคือ สำนักงานโยธาธิการและผังเมือง จังหวัดจันทบุรีร่วมกับเทศบาลเมืองจันทบุรี ตามนโยบายการก่อสร้างถนนตามผังเมืองรวมโดยใช้การจัดรูปที่ดินเป็นกลไกดำเนินงาน ของกรมโยธาธิการและผังเมือง เริ่มดำเนินโครงการตั้งแต่ พ.ศ. ๒๕๕๖ ในขั้นการกำหนดขอบเขตพื้นที่โครงการจัดรูปที่ดิน ขั้นการสำรวจข้อมูล ออกแบบวางผัง และรวบรวมความยินยอมจากเจ้าของที่ดิน เพื่อขอความเห็นชอบให้ดำเนินโครงการจากคณะกรรมการส่วนจังหวัด และเมื่อได้รับความเห็นชอบแล้วได้ประกาศโครงการในราชกิจจานุเบกษา เมื่อ ๒๐ มีนาคม พ.ศ. ๒๕๕๘

เจ้าของที่ดินในพื้นที่โครงการจัดรูปที่ดินฯ ถือเป็นหุ้นส่วนโครงการ ทุกความคิดเห็นผู้ดำเนินโครงการจะต้องรับฟังและบริหารจัดการให้เป็นธรรมกับทุกฝ่าย ในการดำเนินโครงการจึงจัดให้มีการประชุมเจ้าของที่ดินและผู้ที่เกี่ยวข้องบ่อยครั้งจนได้ข้อยุติของผังจัดแปลงที่ดินใหม่ อัตราปันส่วนที่ดิน แนวทางการบริหารจัดการที่ดินจัดหาประโยชน์ และการจ่ายค่าชดเชย ฯลฯ ในราวกลางปี พ.ศ. ๒๕๕๙

ทุกภาคส่วนที่มีส่วนร่วมในโครงการจัดรูปที่ดินฯ จังหวัดจันทบุรี ได้มุ่งมั่นดำเนินการจนโครงการประสบความสำเร็จ สามารถส่งมอบโฉนดแปลงที่ดินใหม่ให้กับเจ้าของที่ดินได้ในปี พ.ศ. ๒๕๖๐ เพื่อให้เจ้าของที่ดินนำที่ดินไปพัฒนาต่อไป นับว่าเป็นโครงการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่แห่งแรก que ดำเนินการตามกระบวนการและขั้นตอนของกฎหมายจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ พ.ศ. ๒๕๕๗ จนสามารถปิดโครงการได้เสร็จสมบูรณ์



การประชุมรับฟังความคิดเห็นจากเจ้าของที่ดินและผู้ที่เกี่ยวข้อง

๔.๒ การเรียนรู้จากโครงการ

■ การบริหารจัดการพื้นที่จัดหาประโยชน์ หนึ่งในแนวทางสู่ความสำเร็จ

พื้นที่จัดหาประโยชน์ในโครงการจัดรูปที่ดินฯ จังหวัดจันทบุรี คือพื้นที่ที่ได้มาจาก “การปันส่วนที่ดิน” ซึ่งเจ้าของที่ดินที่เข้าร่วมโครงการจะสละที่ดินบางส่วนของตนเองตามอัตราปันส่วน เพื่อใช้เป็นพื้นที่สำหรับสร้างสาธารณูปโภค สาธารณูปการต่างๆ เช่น ถนน ไฟฟ้า ประปา สวนสาธารณะ และอีกส่วนหนึ่งจะกันไว้เป็นที่ดินจัดหาประโยชน์ เพื่อนำไปขายแล้วนำเงินมาใช้เป็นทุนสำหรับค่าใช้จ่ายในโครงการ เช่น ก่อสร้างระบบไฟฟ้า ระบบประปา ค่าใช้จ่ายในการรังวัดออกโฉนดที่ดินแปลงใหม่ และอื่นๆ

ซึ่งโครงการจัดรูปที่ดินฯ จังหวัดจันทบุรี นับเป็นโครงการจัดรูปที่ดินโครงการแรกของประเทศไทย ที่สามารถบริหารจัดการพื้นที่จัดหาประโยชน์ให้มีรายได้ โดยขายที่ดินจัดหาประโยชน์ที่เตรียมไว้ได้ในราคาสมเหตุสมผล และนำเงินที่ได้มาใช้ประโยชน์ในโครงการอย่างคุ้มค่า คืนประโยชน์ให้กับเจ้าของที่ดิน สร้างประโยชน์สาธารณะให้เมืองจันทบุรี และยังมีมอบเงินส่วนที่เหลือให้กับกองทุนจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่นำไปใช้ประโยชน์ต่อไป

■ การจัดรูปที่ดิน และการเวนคืนที่ดิน

การนำวิธีการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่มาพัฒนาเมืองแทนวิธีการเวนคืนที่ดิน ช่วยประหยัดงบประมาณในการเวนคืนของภาครัฐ ทำให้กระจายการพัฒนาได้ในวงกว้าง สามารถแก้ไขปัญหาเมืองเติบโตอย่างไม่เป็นระเบียบรวมถึงช่วยเพิ่มมูลค่าให้กับที่ดินทุกแปลงในพื้นที่โครงการจัดรูป ในขณะที่ยังคงเวนคืนผู้ได้รับประโยชน์จะเป็นเจ้าของที่ดินแปลงที่อยู่ติดถนนเท่านั้น

การจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ยังเป็นการพัฒนาเมืองให้เติบโตตามผังเมืองรวมที่วางไว้ และสามารถรองรับปัญหาของเมืองที่จะเกิดขึ้นในอนาคต เช่น โครงการจัดรูปที่ดินฯ จังหวัดจันทบุรี ช่วยบรรเทาปัญหาการจราจรติดขัดบริเวณถนนมหาราชและถนนจันทคามวิถี บรรเทาน้ำท่วมบนถนนมหาราช โดยนำน้ำเข้าสู่ระบบระบายน้ำของโครงการจัดรูปที่ดินฯ จังหวัดจันทบุรี เป็นต้น

เปรียบเทียบระหว่างการจัดรูปที่ดินกับการเวนคืนที่ดิน

การเวนคืนที่ดิน	การจัดรูปที่ดิน
รัฐบาลเป็นผู้ออกค่าใช้จ่ายทั้งหมด	ค่าใช้จ่ายได้มาจาก ๔ ส่วน ได้แก่ ๑. งบประมาณภาครัฐ ๒. งบประมาณจากองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ๓. รายได้จากการขายที่ดินจัดหาประโยชน์ ๔. เงินอุดหนุน เงินให้กู้ยืม และเงินสนับสนุนจากกองทุนจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่
ที่ดินที่ไม่ได้อยู่ติดถนนยังเป็นพื้นที่ตาบอด	ที่ดินทุกแปลงติดถนน มีทางเข้า – ออกสะดวก
รูปแปลงที่ดินหลังการเวนคืนคงเดิม หรือบางแปลงถูกตัดผ่านเป็นเศษเสี้ยว	รูปแปลงที่ดินจัดใหม่เป็นระเบียบ สวยงาม
การตัดถนนเพียงเส้นเดียวไม่สามารถแก้ปัญหาการจราจรได้ทั้งระบบ	สามารถสร้างถนนสายหลักและสายรองตามผังเมืองรวม เพื่อรองรับสภาพการจราจรได้ในระยะยาว
ความเจริญจากการสร้างถนนเป็นความเจริญแบบแนวยาวที่ไม่เชื่อมต่อกัน	การพัฒนาเมืองด้วยวิธีการจัดรูปที่ดินเป็นการพัฒนาพื้นที่ทั่วทั้งบริเวณที่สามารถเชื่อมต่อกับผังเมืองรวม
มูลค่าที่ดินเพิ่มขึ้นเฉพาะแปลงที่อยู่ติดถนนเท่านั้น	มูลค่าที่ดินเพิ่มขึ้นอย่างเท่าเทียมและทั่วถึงทุกแปลงที่เข้าร่วมโครงการ
เจ้าของที่ดินไม่มีส่วนร่วมในการพัฒนา	เจ้าของที่ดินมีส่วนร่วมในการพัฒนาที่ดินของตนเอง

■ ความร่วมมือภาครัฐ-เอกชน (ร่วมใจแก้ปัญหา)

โครงการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ ถึงแม้ว่าจะเป็นวิธีการพัฒนาพื้นที่ให้เกิดเมืองที่สวยงามน่าอยู่ สะดวก และปลอดภัยอย่างได้ผลเป็นที่ประจักษ์ แต่เนื่องจากพื้นที่ในการดำเนินโครงการส่วนใหญ่เป็นพื้นที่ถูกปิดล้อมเข้าออกไม่ได้ (ที่ดินตาบอด) ในเมืองหรือใกล้เมืองที่มีชุมชนอยู่โดยรอบ จึงทำให้เกิดปัญหาและอุปสรรคในระหว่างดำเนินการจัดรูปที่ดิน ทั้งในโครงการเองและอาจส่งผลกระทบต่อประชาชนรอบบริเวณ

ผู้ดำเนินโครงการที่ดินฯ จังหวัดจันทบุรี ได้รวบรวมปัญหาแนวทางแก้ไขที่เห็นว่าจะจะเป็นประโยชน์ต่อผู้มีส่วนร่วมในโครงการจัดรูปที่ดินในพื้นที่อื่นๆ เพื่อเป็นกรณีศึกษาในการดำเนินโครงการ อย่างไรก็ตาม ปัญหาอุปสรรคที่เกิดขึ้นสามารถแก้ไขให้ลุล่วงไปได้ด้วยความร่วมมือร่วมใจ ความเสียสละ ความเป็นธรรม และการมองเห็นประโยชน์ของส่วนรวมในอนาคต ที่จะย้อนกลับมาเป็นประโยชน์ของผู้เข้าร่วมโครงการด้วยเช่นกัน

กรณีศึกษาที่ ๑ การเปลี่ยนแปลงอัตราปันส่วน (เนื่องจากการจัดแปลงให้คงสภาพลำรางสาธารณะไว้)

สภาพปัญหา พื้นที่ดำเนินโครงการเป็นที่ลาดลุ่ม มีแนวลำรางสาธารณะทางด้านตะวันตกของโครงการรับน้ำและระบายน้ำจากพื้นที่โครงการรวมถึงชุมชนโดยรอบ การออกแบบผังโครงการร่างแรกกำหนดให้มีการถมลำรางสาธารณะ แล้วฝังท่อระบายน้ำให้เชื่อมต่อกับระบบระบายน้ำในถนนสายหลักของโครงการแทน แต่ในระหว่างดำเนินโครงการ เกิดฝนตกหนักติดต่อกัน ทำให้มีน้ำท่วมขังในพื้นที่จนน้ำเน่าเสีย ส่งผลกระทบต่อพื้นที่ใกล้เคียง

การแก้ปัญหา เมื่อผู้ดำเนินโครงการฯ ทราบเรื่องได้เร่งดำเนินการแก้ไขโดยขุดเปิดลำรางเดิมเพื่อระบายน้ำที่ท่วมขังออกโดยเร็ว รวมทั้งให้คงสภาพลำรางสาธารณะไว้เพื่อเสริมประสิทธิภาพการระบายน้ำให้สะดวกยิ่งขึ้น

กรณีศึกษาที่ ๒ การชดเชยให้พื้นที่ที่ถมดินไว้แล้ว

สภาพปัญหา เจ้าของที่ดินบางแปลงมีการลงทุนถมดินในพื้นที่ของตัวเองก่อนหน้าที่จะเข้าร่วมโครงการจัดรูปที่ดิน เมื่อมีการออกแบบจัดวางแปลงใหม่แล้วทำให้ต้องเสียพื้นที่ถมดินให้กับเจ้าของที่ดินรายอื่น และส่วนหนึ่งเสียให้กับพื้นที่สาธารณประโยชน์

การแก้ปัญหา ทางโครงการฯ คำนวณค่าชดเชยคืนแก่ผู้ลงทุนถมดิน โดยส่วนที่จัดแปลงใหม่เจ้าของที่ดินแปลงใหม่เป็นผู้จ่ายค่าชดเชย สำหรับในส่วนของพื้นที่สาธารณประโยชน์ ทางโครงการฯ เป็นผู้จ่ายคืนให้กับผู้ลงทุนถมดิน ซึ่งได้รับการยอมรับจากทุกฝ่ายที่เกี่ยวข้องเป็นอย่างดี

ส่วนที่ ๕

บทสรุปและข้อเสนอแนะ

๕.๑ ความสัมพันธ์ระหว่างการวางผังเมืองและการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่

ในบทนี้จะขอสรุปให้เห็นภาพ กระบวนการทางเทคนิคของวิธีการจัดรูปที่ดินของไทย เพื่อความเข้าใจบริบทระบบการวางผังเมืองไทย โดยขอกกล่าวถึงคำสำคัญๆ ที่ไม่สามารถแยกออกจากกันได้ ในระบบผังเมืองก่อนที่จะกล่าวถึง กระบวนการทางเทคนิคของการจัดรูปที่ดินไทย คำเหล่านี้ได้แก่ การผังเมือง ผังเมืองรวม การพัฒนาเมือง แผนแม่บทและพื้นที่เป้าหมาย และโครงการ จากพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. ๒๕๑๘ ในมาตรา ๔ การผังเมืองคือ การวาง จัดทำและดำเนินการให้เป็นไปตามผังเมืองรวมและผังเมืองเฉพาะ ในบริเวณเมืองและบริเวณที่เกี่ยวข้องหรือชนบท เพื่อสร้างหรือพัฒนาเมืองหรือส่วนของเมืองขึ้นใหม่หรือแทนเมืองหรือส่วนของเมืองที่ได้รับ ความเสียหายเพื่อให้มีหรือทำให้ดียิ่งขึ้นซึ่งสัญลักษณ์ ความสะดวกสบาย ความเป็นระเบียบ ความสวยงาม การใช้ประโยชน์ในทรัพย์สิน ความปลอดภัยของประชาชน สวัสดิภาพของสังคม เพื่อส่งเสริมการเศรษฐกิจ สังคม และสภาพแวดล้อม เพื่อดำรงรักษาหรือบูรณะสถานที่ และวัตถุที่มีประโยชน์ หรือคุณค่าในทางศิลปกรรม สถาปัตยกรรม ประวัติศาสตร์ หรือโบราณคดี หรือเพื่อบำรุงรักษาทรัพยากรธรรมชาติ ภูมิประเทศทิ้งตงาม หรือมีคุณค่าในทางธรรมชาติ

ผังเมืองรวม ตามมาตรา ๔ หมายความว่า แผนผัง นโยบาย และโครงการรวมทั้งมาตรการควบคุมโดยทั่วไป เพื่อใช้เป็นแนวทางในการพัฒนาการดำรงรักษาเมืองและบริเวณที่เกี่ยวข้องหรือชนบทในด้านการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สิน การคมนาคมและการขนส่ง การสาธารณสุขโรค บริการสาธารณะและสภาพแวดล้อม เพื่อวัตถุประสงค์ของการผังเมือง ในทางปฏิบัติเพื่อบรรลุวัตถุประสงค์ดังกล่าว การกำหนดพื้นที่ใดเพื่อเป็นเขตวางและจัดทำผังเมืองรวม จะต้องพิจารณาองค์ประกอบหลักๆหลายประการ เช่น ลักษณะทางประชากร เศรษฐกิจ ลักษณะทางกายภาพ แนวโน้มการพัฒนาในอนาคตในพื้นที่นั้น ความต้องการของประชาชน และทิศทางการเติบโตของเมือง เป็นต้น นั่นก็คือพื้นที่ที่จะกำหนดให้เป็นเขตวางผังเมืองจะต้องครอบคลุมพื้นที่ที่มีศักยภาพและมีความสามารถในการรองรับการเติบโตสำหรับการพัฒนาเมืองในอนาคต ๒๐ ปี ดังนั้นโครงการจัดรูปที่ดิน จะต้องสอดคล้องกับหลักการดังกล่าวทางผังเมือง หรือผังเมืองตามกฎหมายว่าด้วยการผังเมืองแล้วแต่กรณี ซึ่งเป็นไปตามมาตรา ๓๗ ของพระราชบัญญัติจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่

การพัฒนาเมือง โดยทั่วไป คนมักจะเข้าใจว่าเป็นเรื่องของการก่อสร้าง เช่นการก่อสร้างอาคาร การก่อสร้างถนนหรือการก่อสร้างอื่นๆ แต่แท้จริงแล้ว ความหมายของการพัฒนาเมืองมีความหมายที่กว้างกว่านั้นซึ่งจะมีทั้งในมิติที่จับต้องได้และจับต้องไม่ได้ คือด้านกายภาพ และด้านสังคมเศรษฐกิจ การพัฒนาเมืองโดยทั่วไปจะต้องพิจารณาดำเนินการภายในเขตวางผังเมืองและจะต้องเกี่ยวข้องกับมาตรการต่างๆทางผังเมือง เช่น การกำหนดย่านหรือเขตการใช้ประโยชน์ที่ดิน การควบคุมการพัฒนา (ข้อบัญญัติ หรือ ข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินแต่ละย่าน) สิ่งจูงใจใน

การพัฒนา การขึ้นนำการพัฒนา เป็นต้น ตามที่กล่าวแล้วว่าการพัฒนาเมืองมักถูกพิจารณาเฉพาะโครงการพัฒนาด้านกายภาพเช่น มิติด้านการก่อสร้าง โดยเฉพาะการมองจากภาคเอกชน ซึ่งมักจะเน้นเรื่องผลกำไรจากการพัฒนา แต่สิ่งที่จะต้องพิจารณา และมีความสำคัญคือ การพัฒนาเมืองเป็นเครื่องมือที่สร้างความมั่นคงในพื้นที่เพื่อนำไปสู่ความสำเร็จของการพัฒนาคุณภาพของเมืองมากกว่าผลกำไรทางธุรกิจในแง่การพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานทางสังคม การพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานทางกายภาพและคุณภาพชีวิตของประชาชน

แผนแม่บทและพื้นที่เป้าหมายการจัดรูปที่ดิน เป็นคำทางเทคนิคซึ่งมีความสัมพันธ์กันในวิธีการจัดรูปที่ดินของไทย สำหรับวิธีการจัดรูปที่ดินเพื่อการพัฒนาเมืองในประเทศไทย หน่วยงานที่ดำเนินการจะต้องกำหนดขอบเขตผังแม่บทซึ่งเรียกว่า “การกำหนดพื้นที่เขตส่งเสริมการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่” ซึ่งพื้นที่จะอยู่ในเขตวางผังเมืองรวม ขั้นต่อไปคือการคัดเลือกพื้นที่ที่มีศักยภาพภายในเขตส่งเสริมการจัดรูปที่ดินให้เป็นพื้นที่เป้าหมายการจัดรูปที่ดิน เพื่อดำเนินโครงการจัดรูปที่ดินต่อไป โดยพื้นที่เป้าหมายการจัดรูปที่ดินจะต้องเป็นพื้นที่ตอบสนองการพัฒนาเมืองในการก่อให้เกิดการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานเมือง การแก้ปัญหาเมือง และการพัฒนาเมืองในนโยบายพิเศษของรัฐบาล เป็นต้น

โครงการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ โครงการส่วนใหญ่ที่เสนอเพื่อการจัดรูปที่ดินจะมีวัตถุประสงค์หลักคือ การพัฒนาและก่อสร้างโครงสร้างพื้นฐานทางกายภาพ โดยเฉพาะถนนสายหลักตามการกำหนดในผังเมืองรวมเมืองนั้นๆ เพราะการปรับปรุงและก่อสร้างโครงข่ายระบบถนนจะนำมาซึ่ง การเปลี่ยนแปลงทางกายภาพของเมือง เช่น รูปแบบการเติบโตของเมือง แนวโน้มการพัฒนาเมือง และการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินซึ่งจะมีผลต่อราคาและค่าของที่ดิน ผู้ดำเนินการจัดรูปที่ดินในปัจจุบัน มี ๒ กลุ่ม คือ **กลุ่มภาครัฐ** ได้แก่ กรมโยธาธิการและผังเมือง การเคหะแห่งชาติ และองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ซึ่งโครงการนำร่องจันทบุรีเป็นโครงการแรกที่สามารถดำเนินการได้อย่างสมบูรณ์เป็นตัวอย่างของประเทศ **กลุ่มภาคเอกชน** ได้แก่ สมาคมจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ ซึ่งมีโครงการที่ดำเนินการสำเร็จเพียงโครงการเดียว คือ โครงการจัดรูปที่ดินสวนหลวง ร.๙ กรุงเทพมหานคร

๕.๒ ความพึงพอใจของเจ้าของที่ดินและผู้มีส่วนเกี่ยวข้องต่างๆในงานจัดรูปที่ดิน

ประเทศไทยได้เรียนรู้บทเรียนและประสบการณ์มากมายจากการจัดรูปที่ดินจังหวัดจันทบุรี และพยายามแก้ปัญหาที่เลวร้าย รวมทั้งพัฒนาทักษะและความรู้ทางเทคโนโลยีโดยผ่านกระบวนการฝึกอบรมจากงานจริงในการดำเนินการโครงการจัดรูปที่ดิน และระบบการดำเนินการขององค์กรบริหารการจัดรูปที่ดิน มีประเด็นสำคัญบางประเด็นที่ควรพิจารณาเพื่อนำไปสู่ความสำเร็จสูงสุดตามวัตถุประสงค์ คือ ผลการสำรวจความพึงพอใจของผู้มีส่วนเกี่ยวข้องในพื้นที่โครงการจัดรูปที่ดิน พบว่า เจ้าของที่ดินส่วนใหญ่ในโครงการจังหวัดจันทบุรี มีความพึงพอใจในการดำเนินโครงการจัดรูปที่ดิน โดยให้ความสนใจในเรื่องหลักคือการจัดหาโครงสร้างพื้นฐาน เช่น สวนสาธารณะทางเท้าที่จะเข้าสู่ถนน ระบบระบายน้ำ และระบบประปา และอื่นๆ ดังนั้น การพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานดังกล่าวในแต่ละผังแม่บท ควรจะต้องทำให้ประสบผลสำเร็จและสมบูรณ์ ในคราวเดียว

ระบบของงานจัดรูปที่ดินมีความสัมพันธ์กับแนวทางใหม่ในระบบการนำผังไปสู่การปฏิบัติในประเทศไทย ดังนั้นในประเด็นการยอมรับการจัดรูปที่ดินของสำนักงานโยธาธิการและผังเมืองในส่วนจังหวัด และองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น พบว่ามีความพึงพอใจในการดำเนินโครงการจัดรูปที่ดิน มีความต้องการให้เกิดการปฏิบัติตามผัง

๕.๓ ปัญหาในการดำเนินโครงการและการแก้ปัญหา

ระบบงบประมาณ : งบประมาณในการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานเมืองเพื่อให้เป็นไปตามผังเมืองรวมมีจำกัด ไม่เพียงพอและไม่มีความยืดหยุ่นพอในการสนับสนุนการพัฒนาเมืองและโครงการจัดรูปที่ดิน การเตรียมงบประมาณให้เพียงพอกับโครงการพัฒนาเมือง เป็นสิ่งจำเป็นต่อความสำเร็จของวิธีการจัดรูปที่ดิน และแหล่งเงินทุนสำหรับโครงการจัดรูปที่ดินคือ แหล่งหลักผ่านทางกรมโยธาธิการและผังเมืองเป็นเงินอุดหนุนสำหรับพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานตามผังเมือง กองทุนจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่จัดตั้งขึ้นเมื่อ พ.ศ. ๒๕๕๖ และการจัดการพื้นที่จัดหาประโยชน์ก็เพิ่งเริ่มต้น ดังนั้นการเพิ่มแหล่งเงินทุนสำหรับองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น จึงเป็นเรื่องที่มีความต้องการและจำเป็นอย่างยิ่งในสถานการณ์ปัจจุบัน

การบริหารองค์กรและทรัพยากรมนุษย์: โครงสร้างขององค์กรที่รับผิดชอบงานจัดรูปที่ดินในหน่วยงานต่างๆ ยังไม่มั่นคงและชัดเจน สำนักงานจัดรูปที่ดินของกรมโยธาธิการและผังเมือง ต้องการการรับรองให้เป็นหน่วยงานที่เป็นทางการ เพราะเป็นหน่วยงานที่มีความสำคัญที่จัดตั้งขึ้นเพื่อส่งเสริมและสร้างความเข้มแข็ง ในการรับผิดชอบการจัดสรรงบประมาณที่เพิ่มขึ้น และโครงการจัดรูปที่ดินที่เพิ่มขึ้น รวมทั้งความรับผิดชอบที่เพิ่มขึ้นของหน่วยงาน ระบบการจัดรูปที่ดินเป็นระบบใหม่ในการนำผังไปสู่การปฏิบัติในประเทศไทย และกรมโยธาธิการและผังเมืองเป็นหน่วยงานที่นำการจัดรูปที่ดินมาใช้ทั้งการบริหารและทางเทคนิค แต่สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองในส่วนจังหวัด และองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นยังคงยากลำบากในการดำเนินโครงการจัดรูปที่ดินถ้าขาดการชี้แนะอย่างมีประสิทธิภาพ ในการจัดการโครงการจัดรูปที่ดินซึ่งมีแนวโน้มเพิ่มขึ้น ระบบประสานงานระหว่างกรมโยธาธิการและผังเมือง และสำนักงานโยธาธิการและผังเมืองระดับภูมิภาคเป็นความจำเป็นที่ต้องพิจารณา รวมทั้งความต้องการบุคลากรที่เป็นมืออาชีพในการบริหารจัดการโครงการจัดรูปที่ดินเป็นความจำเป็นเชิงวิกฤตที่ต้องดำเนินการ ดังนั้นระบบการสร้างความเข้มแข็งในการฝึกอบรมที่ได้มาตรฐาน คู่มือและคำแนะนำในการพัฒนาทรัพยากรมนุษย์ในทุกๆระดับเพื่อรองรับโครงการนำร่องการจัดรูปที่ดินไปสู่การปฏิบัติ มีความจำเป็นอย่างยิ่ง

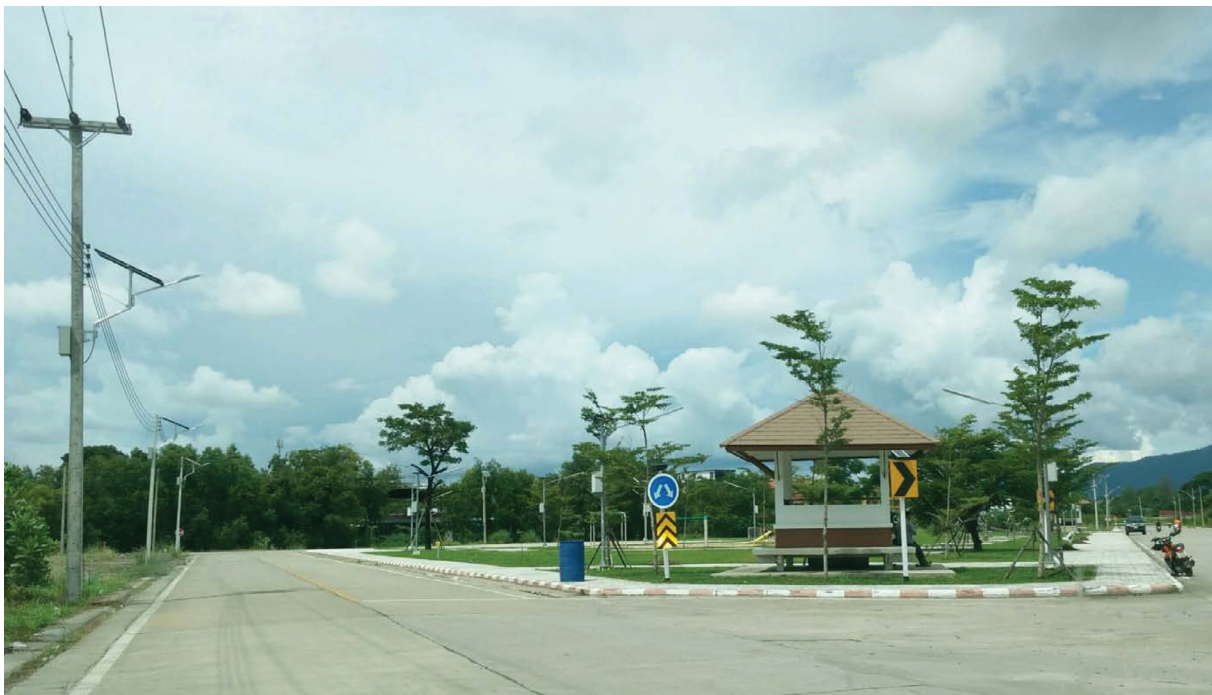
กระบวนการดำเนินโครงการจัดรูปที่ดิน: เป็นกระบวนการที่กินเวลา เช่น กระบวนการต่อรอง กระบวนการจัดรูปแปลงที่ดินใหม่ เป็นต้น การสร้างความรู้ความเข้าใจอย่างต่อเนื่องต่อผู้เกี่ยวข้องในโครงการจัดรูปที่ดินรวมทั้งการจัดแสดงประชาสัมพันธ์ถึงผลสำเร็จของโครงการนำร่องการจัดรูปที่ดิน การทำศนศึกษาในโครงการจัดรูปที่ดิน การประชาสัมพันธ์ การสนับสนุนถนนผังเมือง และโครงการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานเมืองโดยผ่านเว็บไซต์ และสื่อต่างๆ

๕.๔ ข้อเสนอแนะสำหรับการจัดรูปที่ดินในประเทศไทย

การประเมินความสำเร็จของการนำวิธีการจัดรูปที่ดินมาใช้ในประเทศไทยนั้นประเด็นสำคัญหรือเป้าหมายสูงสุดที่ตอบสนองความสำเร็จคือ การที่ประเทศไทยสามารถพัฒนาวิธีการจัดรูปที่ดินให้เป็นแบบของไทยภายใต้บริบททางเศรษฐกิจ สังคม และวัฒนธรรมของไทยอย่างยั่งยืน การจัดรูปที่ดินจันทบุรีแสดงให้เห็นอย่างชัดเจนว่าการนำวิธีการจัดรูปที่ดินมาใช้ในการพัฒนาเมืองในประเทศไทยได้เดินมาถูกทาง การที่โครงการจัดรูปที่ดินได้รับความสนใจเพิ่มขึ้น จึงต้องพัฒนาศักยภาพขององค์กรที่ดำเนินการการจัดรูปที่ดินและ สนับสนุนความเข้มแข็งของบุคลากรในอนาคตอย่างยั่งยืน

ข้อเสนอแนะจากผลการประเมินเพื่อให้ประเทศไทยประสบความสำเร็จตามวัตถุประสงค์สูงสุดดังกล่าวมีดังนี้

- การสะสมประสบการณ์ที่ได้รับจากการดำเนินโครงการจัดรูปที่ดิน และวิธีการจัดรูปที่ดินให้เกิดประโยชน์สูงสุดอย่างต่อเนื่อง
- ระบบกฎหมาย กฎกระทรวง ระเบียบ กฎเกณฑ์ ต้องมีการพิจารณา ใช้ให้เหมาะสมสอดคล้องกับ บริบททางเศรษฐกิจสังคม วัฒนธรรมไทย
- ควรมีการสนับสนุนส่งเสริมความสามารถ และประสิทธิภาพในการพัฒนาการจัดรูปที่ดิน แก่บุคลากรของสำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัด องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น และผู้มีส่วนเกี่ยวข้องทั้งหมด ด้วยหลักสูตรการฝึกอบรมที่เป็นระบบ
- ส่งเสริมสนับสนุนการวิจัยและพัฒนาการจัดรูปที่ดิน เพื่อแก้ปัญหาต่างๆ ในหลายรูปแบบของเมือง เช่น การป้องกันการเติบโตของเมืองอย่างไร้ระเบียบ และการปรับปรุงพื้นที่เมืองที่เกิดจากการเติบโตที่ไร้ระเบียบ









ที่ปรึกษา

นายมณฑล สุตประเสริฐ

อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง
ผู้บริหารสูงสุดของส่วนราชการ (CEO)

นายเกียรติศักดิ์ จันทรา

วิศวกรใหญ่กรมโยธาธิการและผังเมือง
ผู้นำการบริหารการเปลี่ยนแปลง (CCO)

นางอธยา เทพมงคล

รองอธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง
ผู้บริหารสูงสุดด้านการจัดการความรู้ (CKO)

บรรณาธิการ

นางอัญชลี รุ่งงษ์ชัย

ผู้อำนวยการสถาบันพัฒนาบุคลากรด้านการพัฒนาเมือง
หัวหน้าคณะทำงานการจัดการความรู้ (CKM Team)

นายทวนทอง ศิริมงคลวิชัย

ผู้อำนวยการสำนักจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่
ประธานคณะทำงานการจัดการความรู้ (KM Team) สจพ.

ที่ปรึกษาพิเศษ

นางสาวบุหงา โพธิ์พัฒนชัย
นายอิทธิพงศ์ ตันมณี
นายสมเกียรติ วิริยะกุลนันท์
นางบงกช สุวรรณเดช

โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดจันทบุรี
โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดสิงห์บุรี
โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดนครราชสีมา
ผู้อำนวยการสำนักงานกองทุนจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่

กองบรรณาธิการ

สถาบันพัฒนาบุคลากรด้านการพัฒนาเมือง

๑. นายมานิช ขาวขำ

หัวหน้ากลุ่มงานวางแผนและประสานงาน คณะทำงานและเลขานุการ

๒. คณะทำงานและผู้ช่วยเลขานุการ

๒.๑ นางสาวไพรินทร์ ดุราศวิน

๒.๒ นางสาวจิตกฤต เปาประดิษฐ์

๒.๓ นางสาวอรอุมา อาจปักษา

๒.๔ นางสาวอรณี มีสุา

นักทรัพยากรบุคคลชำนาญการ

นักทรัพยากรบุคคลชำนาญการ

พนักงานพัฒนาทรัพยากรบุคคล

พนักงานพัฒนาทรัพยากรบุคคล

สำนักจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่

๑. นายอุรินทร์ หุตะสิงห์

๒. นางสาวชาลินี กัลยาณมิตร

๓. นางสาวจุฑาธิป อาชวะสมิต

๔. นายสุนันต์ ท่วมียม

๕. นางสาวพรหมพร สกุลธนะ

๖. นางอมรรัตน์ สันตวิริยะพันธุ์ บุญทัน

๗. นางบุศรา สิงห์ดี นุ่มนัม

๘. นางสาวจุฑารัตน์ โชติเวทย์ศิลป์

๙. นายณัฐพงศ์ แสงพินิจ

๑๐. นางสาวนุจรี วงศ์พมิตร

สถาปนิกชำนาญการพิเศษ

สถาปนิกชำนาญการพิเศษ

นักผังเมืองชำนาญการพิเศษ

นักผังเมืองชำนาญการ

นักผังเมืองชำนาญการ

นักผังเมืองชำนาญการ

สถาปนิกชำนาญการ

สถาปนิกปฏิบัติการ

วิศวกรโยธาปฏิบัติการ

พนักงานนิติกร

... ดำเนินการตามแผนการจัดการความรู้
กรมโยธาธิการและผังเมือง (DPT KM Action Plan)

ประจำปีงบประมาณ พ.ศ. ๒๕๖๐

แผนที่ ๒

ประเด็นยุทธศาสตร์ ด้านการพัฒนาเมือง



**“จัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่
พัฒนาพื้นที่...พัฒนาเมือง...พัฒนาคุณภาพชีวิต”**
*“Land Readjustment for Urban Development
Developing a Better Place... Creating Future Cities... Improving Quality of Life”*

สถาบันพัฒนาบุคลากรด้านการพัฒนาเมือง
สำนักจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่

กรมโยธาธิการและผังเมือง กระทรวงมหาดไทย www.dpt.go.th