



**โครงการออกแบบปรับปรุงพื้นที่ย่านการค้าพาณิชยกรรมหลัก
เทศบาลเมืองชลบุรี จังหวัดชลบุรี**

เกียรติศักดิ์ ทัพชัย

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรสถาปัตยกรรมศาสตรบัณฑิต

สาขาสถาปัตยกรรมเมืองและชุมชน

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ ผังเมืองและนฤมิตศิลป์

มหาวิทยาลัยมหาสารคาม

ประจำปีการศึกษา 2548

ลิขสิทธิ์เป็นของมหาวิทยาลัยมหาสารคาม



**PLANNING PROJECT TO ADJUST THE MAIN COMMERCIAL
AREA, MUNICIPAL CITY OF CHONBURI PROVINCE**

KIATTISAK TUP-SAI

**A THESIS SUBMITTED IN PARTIAL FULFILLMENT OF THE REQUIREMENTS
FOR THE BECHELOR DEGREE IN ARCHITECTURE
MAJOR URBAN DESIGN
FACULTY OF ARCHITECTURE, URBAN DESIGN AND CREATIVE ARTS**

2005

MAHASARAKHAM UNIVERSITY



คณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์ ได้พิจารณาวิทยานิพนธ์ของ นายเกียรติศักดิ์ ทัพซ้าย
แล้ว เห็นสมควรรับเป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรสถาปัตยกรรมศาสตรบัณฑิต
สาขาวิชาสถาปัตยกรรมเมืองและชุมชน มหาวิทยาลัยมหาสารคาม

คณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์

.....ประธานคณะกรรมการควบคุมวิทยานิพนธ์
(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ พนิชกร) (คณะบดี)

.....กรรมการ
(นาย กัตัญญ หอสูตติมา) (ผู้อำนวยการสาขาสถาปัตยกรรมเมืองและชุมชน)

.....กรรมการ
(นางสาว อุมารณ์ บุญไชย) (อาจารย์ที่ปรึกษา)

มหาวิทยาลัยอนุมัติให้รับวิทยานิพนธ์ฉบับนี้ เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรสถาปัตยกรรมศาสตรบัณฑิต
สาขาวิชาสถาปัตยกรรมเมือง และชุมชน มหาวิทยาลัยมหาสารคาม

ลิขสิทธิ์ของมหาวิทยาลัยมหาสารคาม

กิตติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์ ฉบับนี้สำเร็จลุล่วงไปได้ด้วยความกรุณาและความช่วยเหลือเป็นอย่างดีจาก
อาจารย์ อุมารณ บุญไชย อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ อาจารย์ ผ.ศ. มณี พานิชขการ ประธานกรรมการ
วิทยานิพนธ์ อาจารย์มณฑล คาร์น อาจารย์วิชา พันธวงศ์ อาจารย์ จิราภา หนาไชยสกุล
อาจารย์ อนุวัฒน์ การฉีก อาจารย์ กฤษณ ฝโลปกรณ์ อาจารย์ กัตัญญ หอสูติสีมา ผู้ทำวิทยานิพนธ์
ขอขอบพระคุณเป็นอย่างสูงยิ่ง

ขอขอบพระคุณ ท่านอาจารย์ทุกท่านที่ให้คำปรึกษาตลอดเวลา ทำให้ผู้ทำวิทยานิพนธ์สำเร็จ
การศึกษาไปได้ด้วยดี

ขอขอบพระคุณ คุณพ่อ คุณแม่ ที่เลี้ยงดูข้าพเจ้าจนเติบโตเพื่อให้ข้าพเจ้ามีโอกาสศึกษามาถึง
ระดับนี้ และเป็นกำลังใจและกำลังทรัพย์ให้ข้าพเจ้าเสมอมา

ขอขอบพระคุณ คุณ ชลติกา พิชพาน ที่เป็นคนให้คำแนะนำและให้คำปรึกษาอย่างดียิ่ง และช่วย
ให้วิทยานิพนธ์มีความสำเร็จลุล่วงไปได้อย่างดี

ขอขอบคุณ น้องๆ ชั้นปีที่ 4 ที่มาช่วยให้การทำงานในขั้นสุดท้าย

ขอขอบคุณ มหาวิทยาลัยมหาสารคาม ที่สร้างโอกาสทางการศึกษาและเป็นสถาบันที่ให้ความรู้
ในการออกไปประกอบอาชีพ

ขอขอบคุณ เพื่อนๆ สถาบันดอยกรรมศาสตร์ ผังเมืองและนฤมิตศิลป์ รุ่นที่ 5 ทุกคนที่ใช้ชีวิตร่วม
ทุกขั้วร่วมสุขกันมา ตลอดระยะเวลา 5 ปี

นาย เกียรติศักดิ์ ทัพชัย

ชื่อวิทยานิพนธ์	โครงการออกแบบปรับปรุงพื้นที่ย่านการค้าพาณิชย์กรรมหลัก เทศบาลเมืองชลบุรี จังหวัดชลบุรี
ชื่อผู้ทำวิทยานิพนธ์	เกียรติกศักดิ์ ทัพชัย
อาจารย์ที่ปรึกษา	อาจารย์อุมาภรณ์ บุญไชย
อาจารย์ที่ปรึกษาร่วม	-
ภาควิชา	สถาปัตยกรรมเมือง และชุมชน
ปีการศึกษา	2548

บทคัดย่อ

โครงการออกแบบปรับปรุงพื้นที่ย่านการค้าพาณิชย์กรรมหลัก เทศบาลเมืองชลบุรี จังหวัดชลบุรี มีความมุ่งหมายหลักที่จะส่งเสริมพื้นที่ให้มีศักยภาพในการใช้ประโยชน์ที่ดินที่มีประสิทธิภาพ ในด้านการค้าและบริการเพิ่มมากขึ้น เนื่องจากมีการเจริญเติบโตทางด้านการเศรษฐกิจและการคมนาคมขนส่ง ส่งผลให้เกิดกิจกรรมที่มีความหลากหลาย อีกทั้งยังมีการกระจุกตัวอยู่ในพื้นที่แห่งเดียว ทำให้เกิดปัญหาความแออัดของพื้นที่ ความเสื่อมโทรมและปัญหาการจราจรที่คับคั่งในพื้นที่ และเกิดการใช้ประโยชน์ที่ดินที่ไม่เหมาะสมกับศักยภาพที่มีอยู่

ทั้งนี้ ในบทบาทหน้าที่และความสำคัญหลักๆของพื้นที่มีความสำคัญในระดับความเป็นศูนย์กลางทางด้านเศรษฐกิจของจังหวัด (Central Business District, C.B.D) รวมถึงการเป็นพื้นที่เศรษฐกิจชายฝั่งตะวันออก (Eastern Seaboard, ชลบุรี ระยอง ฉะเชิงเทรา) มีการติดต่อเชื่อมโยงทางด้านการค้าและบริการกับระดับจังหวัดและพื้นที่ใกล้เคียงอย่างทั่วถึง

วิทยานิพนธ์นี้ได้ศึกษาถึงเบื้องต้นเกี่ยวกับประวัติและความเป็นมาของพื้นที่ สภาพทั่วไปของพื้นที่จากระดับภาคถึงระดับชุมชน ซึ่งรวมถึงผลกระทบอันเกิดจากโครงการและแผนพัฒนาต่างๆ กิจกรรมและพฤติกรรมของผู้ใช้ โดยนำมาวิเคราะห์และสร้างแนวทางเลือกในการออกแบบเพื่อกำหนดเป้าหมาย วัตถุประสงค์ของโครงการในการออกแบบอาคาร สภาพแวดล้อม และภูมิทัศน์พื้นที่โครงการ

จากการศึกษาเน้นการพัฒนาพื้นที่พาณิชย์กรรมให้มีการใช้ประโยชน์อย่างเต็มศักยภาพประกอบกับการพัฒนาระบบเชื่อมโยง และการเข้าถึงพื้นที่ต่างๆเพื่อส่งเสริมการค้าการลงทุนและกิจกรรมของชุมชน ตลอดจนความสะดวกแก่ผู้ประกอบการและผู้ที่ใช้พื้นที่โครงการ โดยมีรายละเอียดคร่าวๆ ดังนี้

- ก) ออกแบบพื้นที่สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ให้เป็นศูนย์กลางของพื้นที่พาณิชย์กรรม
- ข) เสนอแนะแนวทางการออกแบบตลาดสดวัดกลาง ตลาดใหม่ และตลาดนิคมสุขให้มีพื้นที่การขายเพียงพอ และถูกสุขลักษณะ
- ค) เสนอแนะแนวทางการออกแบบอาคารภายในย่านพาณิชย์กรรมหลักเทศบาลเมืองชลบุรีเพื่อให้เกิดการใช้ประโยชน์อย่างเต็มศักยภาพและสร้างเอกลักษณ์ของย่านให้กับเมือง
- ง) ปรับปรุงพื้นที่ชุมชนให้มีกายภาพที่ดีขึ้น
- จ) ออกแบบปรับปรุงถนนและทางเท้าในพื้นที่โครงการ เพื่อความสะดวกปลอดภัยในการสัญจรและการขนส่ง
- ฉ) สร้างแกนเมืองเพื่อเพิ่มศักยภาพของพื้นที่

ดังนั้น ในการออกแบบพัฒนาพื้นที่ย่านการค้าพาณิชย์กรรมหลัก เทศบาลเมืองชลบุรีจึงจำเป็นต้องมีการคำนึงถึงบทบาท ความสำคัญของพื้นที่ เพื่อหาทางแก้ไขในส่วนที่บกพร่องและส่งเสริมในส่วนที่ดีอยู่แล้วให้เหมาะสมและสอดคล้องกับบริบทของชุมชน เช่น การพัฒนาด้านพาณิชย์กรรม การใช้ประโยชน์ที่ดิน การกำหนดมุมมองและช่องเปิด การกำหนดรูปแบบอาคาร ความสูงอาคาร รูปแบบทางเท้าและอุปกรณ์ประกอบถนน เพื่อนำไปกำหนดในการพัฒนาแผนแม่บทของพื้นที่ ใช้เป็นกรอบและแนวทางในการกำหนดขนาดของเมืองเพื่อให้มีความเหมาะสมตามศักยภาพของพื้นที่

TITLE	Planning Project to Adjust the Main Commercial Area, Municipal City of Chonburi Province
THESIS AUTHOR	Mr. Kiatisak Tupsai
ADVISOR	Ajarn U-marporn Bupachai
DEPARTMENT	City and Community Architecture
ACADEMIC YEAR	2548 BE.

ABSTRACT

Planning Project to Adjust the Main Commercial Area, Municipal City of Chonburi Province purposed to promote the utilizations of lands to the area. Commerce and services have more important role because of its economic and transportation growth. These became of a various activities but congregated into one area. So, it cause congestion problem, community decadent, traffic jam, and the utilization of land is not meet with its potential.

At any rate, the importance of such area is mainly the Central Business District or C.B.D. Moreover, there was an economic area of East region, which called Eastern Seaboard, established in Chonburi, Rayong, and Chasherngsao. Their businesses and services system were connected together thoroughly.

This thesis studied primarily on background and history of the mentioned area, including the generality of the area from region to local viewed, and the effects from project, development planning, activities and behaviors of users. Then, information was analyzed and made a choice of designing in order to set a goal, project objectives on the building design, environment, and townscape of project.

From the study, stressed on a development of commercial section in order to meet its potential and the connecting system. These factors can promote their economy, investment, and local's activities. Traders will be supported when they interested in such area. These are the following details in an approximately;

- a) designs the HRH private asset office to be a center of commercial section
- b) suggests the design of Wat Klang fresh-food market, Mai market, and Ni Yom Suke market to have enough sales area and meet the hygienic conditions

- c) suggests the design of buildings in main commercial section, municipal city of Chonburi, to have a full using of its potential and make the identity to the city
- d) improves community's area to have a good environment
- e) improves roads and footpaths in project's area, in order to facilitate traffics and transporting
- f) establishes the city center to increase the area's abilities

Therefore, the Planning Project to Adjust the Main Commercial Area, Municipal City of Chonburi Province needs to consider on functions and importance of area. The defective factors will be solved, and support for community in general. For examples, commercial development, land utilization, open-view adjustment, designing on buildings construction, buildings heights, footpath formats, and roads decoration will be analyzed to adjust the master plan development. These will be used as a convention and be the concept idea to adjust the city's size of its land suitability.

สารบัญ

บทที่

หน้า

หน้าอนุมัติ.....	
บทคัดย่อภาษาไทย.....	
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ.....	
กิตติกรรมประกาศ.....	
สารบัญ.....	
สารบัญตาราง.....	
สารบัญแผนภาพ.....	
สารบัญแผนที่.....	
สารบัญภาพ.....	
บทที่ 1. บทนำ ความเป็นมาและความสำคัญของโครงการ.....	1
1.1 ความเป็นมาและความสำคัญ (ที่มา / ปัญหา).....	1
1.2 ความมุ่งหมายและวัตถุประสงค์การศึกษา.....	2
1.2.1 ความมุ่งหมาย.....	2
1.2.2 วัตถุประสงค์การศึกษา.....	2
1.3 ขอบเขตการศึกษา.....	2
1.3.1 ขอบเขตด้านเนื้อหา.....	2
1.3.2 ขอบเขตด้านพื้นที่.....	3
1.4 ขั้นตอนการศึกษาและการเก็บข้อมูล.....	4
1.5 เป้าหมายการศึกษา และผลที่คาดว่าจะได้รับ.....	7
1.6 ระยะเวลาในดำเนินการศึกษา.....	7
1.7 แนวความคิดเบื้องต้นเกี่ยวกับการศึกษาและการออกแบบโครงการ.....	8
บทที่ 2. วรรณกรรมและกรณีศึกษาที่เกี่ยวข้องกับการศึกษาโครงการ.....	9
2.1 วรรณกรรม แนวคิด ทฤษฎี งานวิจัย งานศึกษาต่างๆที่เกี่ยวข้อง.....	9
2.1.1 แนวความคิด The New Urbanism.....	9
2.1.2 แนวความคิด The City Beautiful Movement.....	10
2.1.3 แนวความคิดเกี่ยวกับการวางแผนการพัฒนาย่านการค้า.....	11
2.1.4 ทฤษฎีชีวิตสังคมเมือง โดย เจน เจคอปส์.....	11
2.1.5 ทฤษฎีภูมิทัศน์เมือง Gordon Cullen: กอร์ดอน คัลเลน.....	12
2.1.6 ทฤษฎีรูปทรงที่ดีของเมือง (A Theory of Good city Form) : เควิน ลินซ์ (1984).....	13
2.2 กรณีศึกษา.....	14
2.2.1 วัตถุประสงค์และขั้นตอนการวิเคราะห์กรณีศึกษา.....	14
2.2.2 โครงการกรณีศึกษา.....	14

1) Glendale Marketplace (Glendale, California: USA).....	15
2) Clarck Quay (Singapore).....	16
3) โครงการการปรับปรุงย่านพาณิชยกรรมชุมชนสมุทรปราการ.....	17
4) Time sQuare Newyork.....	18
5) Makkasan Development Area.....	20
2.2.3 การเปรียบเทียบกรณีศึกษา.....	22
2.4 สรุปผลการวิเคราะห์กรณีศึกษาและแนวทางการนำไปประยุกต์ใช้กับโครงการ.....	25
บทที่ 3. การศึกษาสภาพทั่วไปของพื้นที่ในระดับมหภาค (ภาค อนุภาค และจังหวัด).....	26
3.1 การศึกษาข้อมูลระดับภาค-อนุภาค.....	26
3.1.1 โครงการ/กลยุทธ์ที่เกี่ยวข้อง.....	26
3.1.2 สภาพโดยทั่วไปในระดับภาค-อนุภาค.....	28
3.1.3 บทบาทและการพัฒนาพื้นที่ในระดับภาค.....	29
3.2 การศึกษาข้อมูลระดับในระดับจังหวัด.....	30
3.2.1 นโยบาย / แผน / โครงการ / กลยุทธ์ที่เกี่ยวข้อง.....	30
3.2.2 สภาพทั่วไประดับจังหวัด.....	36
3.2.3 บทบาทและการพัฒนาในระดับจังหวัด.....	46
3.3 การศึกษาข้อมูลในระดับอำเภอ (หรือพื้นที่ที่มีลักษณะความเป็นเมือง Urbanized Area).....	47
3.3.1 นโยบาย / แผน / โครงการ / กลยุทธ์ที่เกี่ยวข้อง.....	47
3.3.2 สภาพทั่วไประดับอำเภอ หรือพื้นที่เมือง.....	50
3.3.3 บทบาทและการพัฒนาพื้นที่ในระดับอำเภอ (หรือพื้นที่เมือง).....	55
3.4 สรุปการศึกษาในระดับภาค – อนุภาค – จังหวัด – อำเภอ.....	57
บทที่ 4. สภาพทั่วไปของพื้นที่ในระดับชุมชน.....	58
4.1 การสรุปความสำคัญและภาพรวมในระดับอำเภอ.....	58
4.2 ประวัติความเป็นมาและความสำคัญในระดับชุมชน (Local History / Context).....	59
4.2.1 ความเป็นมาของชุมชนและประวัติการตั้งถิ่นฐาน.....	60
4.2.2 ปัจจัยที่เกี่ยวข้องกับการตั้งถิ่นฐานของชุมชน (การเกิดรูปร่างรูปทางของชุมชน/ เมือง).....	61
4.2.3 โครงสร้างกลุ่มประชากรในชุมชน.....	62
4.2.4 ลักษณะทางสังคม และวัฒนธรรมท้องถิ่น.....	63

4.3 การศึกษาข้อมูลทางกายภาพชุมชน.....	63
4.3.1 ตำแหน่งที่ตั้ง ขนาด ขอบเขตชุมชน และลักษณะทางภูมิศาสตร์ท้องถิ่น.....	63
4.3.2 การสำรวจสภาพแวดล้อมชุมชนด้วยสายตา (Visual survey).....	64
4.3.3 การเปลี่ยนแปลงการตั้งถิ่นฐานของชุมชน (Urban built – up Area).....	72
4.3.4 การใช้ประโยชน์ที่ดินในชุมชน.....	72
4.3.5 โครงสร้างพื้นฐาน.....	77
4.3.6 ระบบการคมนาคมและการสัญจร.....	82
4.4 สภาพแวดล้อมชุมชน.....	87
4.4.1 สภาพแวดล้อมทางธรรมชาติ.....	87
4.4.2 สถาปัตยกรรม / อาคาร และสิ่งปลูกสร้าง (Architecture / Building & Built environment).....	88
4.5 จินตภาพของชุมชน (Image of Community / Urban / City).....	93
4.6 สภาพทางด้านเศรษฐกิจชุมชน.....	82
4.7 กฎหมายในระดับต่างๆที่เกี่ยวข้อง.....	97
4.8 สรุปภาพรวมชุมชน.....	100
บทที่ 5. การวิเคราะห์การพัฒนาชุมชน พหุติกรรณกลุ่ม ผู้ใช้และพื้นที่โครงการ.....	101
5.1 การสรุปภาพรวมการพัฒนาและปัญหาที่เกี่ยวข้อง.....	101
5.2 โครงการพัฒนาต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง.....	105
5.2.1 โครงการที่มีลักษณะเป็น Physical.....	105
5.2.2 โครงการที่มีลักษณะเป็น Non – Physical.....	106
5.3 การวิเคราะห์กฎหมายและข้อกำหนดต่างๆ ภายในพื้นที่โครงการ.....	106
5.3.1 กฎหมายที่ใช้ควบคุมในภาพรวม.....	106
5.3.2 กฎหมายที่ใช้ควบคุมในลักษณะพื้นที่.....	108
5.4 การวิเคราะห์พหุติกรรณกลุ่มผู้ใช้และความต้องการการตอบสนองของกลุ่มกิจกรรมภายในชุมชน.....	108
5.4.1 ปัจจัยการเกิดพหุติกรรณของชุมชน (บุคคลและกลุ่ม) ในพื้นที่โครงการ.....	111
5.4.2 กลุ่มผู้ใช้โครงการและกลุ่มกิจกรรมประเภทต่างๆ.....	117
5.5 การคาดการณ์จำนวนผู้ใช้และพื้นที่ใช้สอยโครงการในอนาคต.....	127
5.5.1 การคาดการณ์ผู้ใช้สอยโครงการ.....	127
5.5.2 การคาดการณ์พื้นที่ใช้สอยในอนาคต.....	131
5.6 ขอบเขตที่ตั้งโครงการและการรองรับการขยายตัวในอนาคต.....	136
5.6.1 เกณฑ์การกำหนดขอบเขตพื้นที่โครงการ.....	136
5.7 สรุป.....	139

บทที่ 6. การสรุปข้อมูลและการกำหนดแนวทางเลือกการออกแบบพัฒนาโครงการ.....	140
6.1 การสร้างแนวทางเลือก และปัจจัยที่มีผลต่อแนวคิดการพัฒนาโครงการ.....	140
6.1.1 การเปรียบเทียบลักษณะโครงการกับวัตถุประสงค์ (หรือขอบข่าย) ของงานออกแบบชุมชนเมือง.....	141
6.1.2 แนวทางการกำหนดทางเลือกในการออกแบบพัฒนาโครงการ.....	145
6.2 แนวคิดการออกแบบและปรับปรุงโครงการ.....	145
6.3 สรุปลำดับในการศึกษาภาคข้อมูล.....	147
6.3.1 วิธีการศึกษา.....	147
6.3.2 การวิเคราะห์ข้อมูล.....	148
6.3.3 สรุปแนวทางการออกแบบ.....	148
บทที่ 7. การออกแบบ โครงการ.....	150
7.1 วิสัยทัศน์โครงการ.....	150
7.2 ความมุ่งหมายและวัตถุประสงค์การออกแบบโครงการ.....	150
7.2.1 ความมุ่งหมายและวัตถุประสงค์การออกแบบ.....	150
7.3 แนวความคิดในการออกแบบ.....	153
7.3.1 แนวความคิดในการออกแบบทางด้านกายภาพ.....	153
7.3.2 แนวความคิดในการออกแบบทางด้านสังคม พฤติกรรมและการรับรู้.....	160
7.4 โปรแกรมการออกแบบ (DESIGN PROGRAM.)	161
7.4.1 โปรแกรมด้านกิจกรรมและด้านพฤติกรรม.....	161
7.4.2 โปรแกรมการออกแบบ (DESIGN PROGRAM).....	166
7.5 การออกแบบโครงการ (PROJECT DESIGN).....	171
7.5.1 ทางเลือกในการออกแบบ (ALTERNATIVE OF DESIGN).....	171
7.6 การนำเสนอแบบร่างและผลงานขั้นต้นของการออกแบบ (SCHEMATIC DESIGN &PRELIMINARY DESIGN).....	185
7.7 การออกแบบขั้นสมบูรณ์ (FINAL DESIGN).....	186
7.7.1 ผังแม่บทโครงการ (MASTER PLAN).....	187
7.7.2 Detail Design.....	189
7.7.3 การออกแบบเส้นทางการสัญจร.....	192
7.7.4 Design Guideline อาคารและสิ่งปลูกสร้าง.....	194
7.7.5 ข้อกำหนด และข้อเสนอแนะในการออกแบบ.....	202
7.7.6 การจัดรูปแปลงที่ดินใหม่ (Lane Re - adjustment).....	205

7.7.7	หุ่นจำลองการพัฒนาโครงการในอนาคต.....	229
7.7.8	รายงานการตรวจสอบผลงานการออกแบบ (DESIGN CHECKLISTS).....	231
7.8	การเสนอแนะผังในการนำไปปฏิบัติ (IMPLEMENTATION).....	232
7.8.1	ขั้นตอนระยะเวลาในการนำผังไปปฏิบัติ (PHASING OF IMPLEMENTATION).....	233
7.9	บทสรุปโครงการ (PROJECT CONCLUSION).....	237
7.9.1	ปัญหาและข้อเสนอแนะโครงการ.....	237
7.9.2	ข้อเสนอแนะต่อผู้รับผิดชอบพื้นที่.....	238
7.9.3	การสรุปภาพรวมของการพัฒนา.....	238
อ้างอิง.....		
ประวัติผู้แต่ง.....		

สารบัญตาราง

ตารางที่

หน้า

ตารางที่ 1.1 แสดงระยะเวลาการดำเนินการศึกษา.....	7
ตารางที่ 2.1 แสดงหารเปรียบเทียบกรณีศึกษา.....	22
ตารางที่ 3.1 แสดงยุทธศาสตร์การพัฒนาจังหวัดชลบุรี.....	34
ตารางที่ 3.2 แสดงการนับถือศาสนาต่างๆในจังหวัดชลบุรี.....	43
ตารางที่ 3.3 แสดง ประเพณีและวัฒนธรรมในจังหวัดชลบุรี.....	44
ตารางที่ 3.4 แสดงการวิเคราะห์ศักยภาพของจังหวัดชลบุรี.....	46
ตารางที่ 3.5 แสดงข้อมูลประชากรภายในเขตอำเภอเมืองชลบุรี.....	52
ตารางที่ 3.6 แสดงข้อมูลเงินฝากและเงินให้กู้ยืมของธนาคารพาณิชย์ 126 แห่ง.....	54
ตารางที่ 3.7 แสดงการจัดเก็บรายได้ของจังหวัดชลบุรีประจำปี งบประมาณ 2545-2546.....	55
ตารางที่ 4.1 แสดงการสรุปภาพรวมในระดับอำเภอ.....	59
ตารางที่ 4.2 แสดงจำนวนประชากรในปี พ.ศ. 2547.....	62
ตารางที่ 4.3 แสดงการใช้ประโยชน์ที่ดิน ผังเมืองรวมชลบุรี (ฉบับปรับปรุงครั้งที่ 1).....	73
ตารางที่ 4.4 แสดงรายงานข้อมูลศูนย์กลางการค้าและตลาดที่สำคัญ อำเภอเมืองชลบุรี.....	79
ตารางที่ 5.1 แสดงการวิเคราะห์ S.w.o.t พื้นที่โครงการ.....	104
ตารางที่ 5.2 แสดงปัจจัยการเกิดพฤติกรรมระหว่างคนในพื้นที่และนอกพื้นที่.....	113
ตารางที่ 5.3 แสดงกิจกรรมและช่วงเวลาที่เกิดขึ้นของพื้นที่โครงการ (Zone 1).....	124
ตารางที่ 5.4 แสดงกิจกรรมและช่วงเวลาที่เกิดขึ้นของพื้นที่โครงการ (Zone 2,Zone 3).....	125
ตารางที่ 5.5 แสดงกิจกรรมและช่วงเวลาที่เกิดขึ้นของพื้นที่โครงการ (Zone 4).....	126
ตารางที่ 5.6 จำนวนประชากรในเมืองชลบุรี.....	127
ตารางที่ 5.7 จำนวนประชากรในอนาคตเมืองชลบุรี.....	129
ตารางที่ 5.8 แสดงแสดงค่าความหนาแน่นในพื้นที่โครงการ.....	132
ตารางที่ 5.9 แสดงจำนวนผู้ที่ใช้สอยในตลาดและพื้นที่ใช้สอยปัจจุบัน.....	133
ตารางที่ 5.10 แสดงการคำนวณพื้นที่การใช้สอยตลาดวัดกลาง.....	133
ตารางที่ 5.11 แสดงการคำนวณพื้นที่ใช้สอยตลาดทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์.....	134
ตารางที่ 5.12 แสดงการคำนวณหาพื้นที่ใช้สอยตลาดใหม่.....	134
ตารางที่ 5.13 แสดงการคำนวณหาพื้นที่ใช้สอยตลาดบุรีบริบาล.....	135
ตารางที่ 5.14 แสดงการใช้ประโยชน์ที่ดินในเทศบาลเมืองชลบุรีในปัจจุบัน.....	135
ตารางที่ 5.15 แสดงการใช้ประโยชน์ที่ดินในเขตพื้นที่โครงการในปัจจุบัน.....	136
ตารางที่ 5.16 แสดงพื้นที่ใช้สอยโครงการในอนาคต.....	136
ตารางที่ 7.1 แสดง Objective Issue Discuss	152
ตารางที่ 7.2 แสดงผลสรุปของโปรแกรมการออกแบบทางด้านพฤติกรรม	165
ตารางที่ 7.3 แสดงผลสรุปของโปรแกรมในการออกแบบ.....	170
ตารางที่ 7.4 แสดงการเปรียบเทียบประเด็นการพัฒนาโครงการแต่ละทางเลือก.....	177

สารบัญตาราง

ตารางที่	หน้า
ตารางที่ 7.5 แสดงผลกระทบที่เกิดขึ้นในแต่ละทางเลือก	181
ตารางที่ 7.6 แสดงการตรวจสอบผลงานการออกแบบ.....	231
ตารางที่ 7.7 แสดงการเสนอแนะในการนำแผนผังไปปฏิบัติ (Implementation).....	232

สารบัญแผนภาพ

เรื่อง

หน้า

แผนภาพ 1.1 แสดงขั้นตอนการศึกษา.....	6
แผนภาพ 3.1 สรุปการศึกษาในระดับภาค — อนุภาค — จังหวัด — อำเภอ.....	57
แผนภาพ 5.1 จำนวนประชากรในเมืองชลบุรี	128
แผนภาพ 5.2 จำนวนประชากรในอนาคตเมืองชลบุรี.....	130
แผนภาพ 6.1 สรุปลำดับในการศึกษาภาคข้อมูล.....	149
แผนภาพ 7.1 แสดงวัตถุประสงค์การออกแบบ.....	151
แผนภาพ 7.2 แสดงปัจจัยที่มีผลต่อแนวความคิดด้านการออกแบบโครงการ.....	153
แผนภาพ 7.3 แสดงแนวความคิดด้านการใช้ประโยชน์ที่ดิน.....	154
แผนภาพ 7.4 แสดงขั้นตอนแนวคิดการจัดรูปที่ดินในพื้นที่โครงการออกแบบปรับปรุงย่านการค้า พาณิชยกรรมหลักเทศบาลเมืองชลบุรี	155
แผนภาพ 7.5 แสดงขั้นตอนแนวคิดการจัดระบบการสัญจรในพื้นที่โครงการ.....	156

สารบัญแผนที่

เรื่อง	หน้า
แผนที่ 1.1 แสดงขอบเขตของพื้นที่ภาคตะวันออก.....	3
แผนที่ 1.2 แสดงขอบเขตของพื้นที่จังหวัดชลบุรี.....	3
แผนที่ 1.3 แสดงขอบเขตของอำเภอเมืองชลบุรี.....	4
แผนที่ 3.1 แผนที่แสดงจังหวัดในภาคตะวันออก.....	28
แผนที่ 3.2 แผนที่แสดงจังหวัดในภาคตะวันออก.....	36
แผนที่ 3.3 แสดงการจัดการทรัพยากรชายฝั่งทะเล.....	37
แผนที่ 3.4 แสดงลักษณะภูมิประเทศจังหวัดชลบุรี.....	38
แผนที่ 3.5 แสดงแหล่งท่องเที่ยวในเขตอำเภอเมืองชลบุรี.....	53
แผนที่ 4.1 แสดงลำดับการตั้งถิ่นฐานของชุมชนเมืองชลบุรี.....	60
แผนที่ 4.2 แสดงรูปร่างของเมืองที่มีการขยายตัวตามถนนเพชรเกษม ในลักษณะแบบเส้นตรง (Linear) และในทางด้านตะวันออกของเมืองที่มีการขยายตัวของภาคอุตสาหกรรม.....	61
แผนที่ 4.3 แสดงอาณาเขตของพื้นที่ชุมชนเทศบาลเมืองชลบุรี.....	64
แผนที่ 4.4 แสดงพื้นที่ย่านพาณิชยกรรมหลักเทศบาลเมืองชลบุรี.....	66
แผนที่ 4.5 แสดงพื้นที่ศูนย์รวมกิจกรรมในบริเวณพื้นที่ศึกษาย่านพาณิชยกรรมหลักเทศบาลเมืองชลบุรี.....	67
แผนที่ 4.6 แสดงเส้นทางในบริเวณพื้นที่ศึกษาย่านพาณิชยกรรมหลักเทศบาลเมืองชลบุรี.....	68
แผนที่ 4.7 แสดงย่านต่างๆในบริเวณพื้นที่ศึกษาย่านพาณิชยกรรมหลักเทศบาลเมืองชลบุรี.....	69
แผนที่ 4.8 แสดงขอบเขตในบริเวณพื้นที่ศึกษาย่านพาณิชยกรรมหลักเทศบาลเมืองชลบุรี.....	70
แผนที่ 4.9 แสดงจุดหมายดาบริเวณพื้นที่ศึกษาย่านพาณิชยกรรมหลักเทศบาลเมืองชลบุรี.....	71
แผนที่ 4.10 แสดงการใช้ประโยชน์ที่ดินอำเภอเมืองชลบุรี.....	74
แผนที่ 4.11 แสดงกรรมสิทธิ์ที่ดินของพื้นที่โครงการ.....	76
แผนที่ 4.12 แสดงโครงข่ายระบบระบายน้ำและท่อประปา.....	80
แผนที่ 4.13 แสดงโครงข่ายระบบสายไฟและสายโทรศัพท์.....	81
แผนที่ 4.14 แสดงโครงข่ายระบบขนส่งสาธารณะ.....	83
แผนที่ 4.15 แสดงโครงข่ายการสัญจรและการเข้าถึงของพื้นที่.....	85
แผนที่ 4.16 แสดงความสูงของอาคารในพื้นที่ศึกษา.....	91
แผนที่ 4.17 แสดงอายุการใช้งานของอาคารในพื้นที่ศึกษา.....	92
แผนที่ 4.18 แสดงจินตภาพของพื้นที่.....	96
แผนที่ 5.1 แสดงปัญหาและความต้องการของกลุ่มผู้ใช้โครงการ.....	110
แผนที่ 5.2 แสดงกลุ่มผู้ใช้โครงการลักษณะของพ่อค้าแม่ค้าและผู้ประกอบการ.....	118
แผนที่ 5.3 แสดงกลุ่มผู้ใช้โครงการลักษณะของผู้ประกอบการแผงลอย.....	119
แผนที่ 5.4 แสดงกลุ่มผู้ใช้โครงการลักษณะของผู้บริการทำความสะอาด.....	120
แผนที่ 5.5 แสดงกลุ่มผู้ใช้โครงการลักษณะของผู้ประกอบการแผงในตลาด.....	121
แผนที่ 5.6 แสดงกลุ่มผู้ใช้โครงการลักษณะของผู้ที่เข้ามาใช้พื้นที่โครงการ.....	122
แผนที่ 5.7 แสดงกลุ่มผู้ใช้โครงการลักษณะของผู้ที่บริการด้านการขนส่ง.....	123

แผนที่ 5.8 แสดงเขตในการคำนวณหาความหนาแน่นพื้นที่.....	131
แผนที่ 5.9 แสดงขอบเขตพื้นที่ตั้งโครงการ.....	138
แผนที่ 7.1 แสดงการจัดการระบบการสัญจรในพื้นที่โครงการการออกแบบปรับปรุงพื้นที่พาณิชยกรรมหลัก เทศบาลเมืองชลบุรี.....	157
แผนที่ 7.2 แสดงแผนผังทางเลือกในการปรับปรุงย่านการค้า ทางเลือกที่ 1.....	172
แผนที่ 7.3 แสดงแผนผังทางเลือกในการปรับปรุงย่านการค้า ทางเลือกที่ 2.....	173
แผนที่ 7.4 แสดงแผนผังทางเลือกในการปรับปรุงย่านการค้า ทางเลือกที่ 3.....	174
แผนที่ 7.5 แสดงแผนผังทางเลือกในการออกแบบ.....	183
แผนที่ 7.6 แสดงแผนผังการจัดการในการออกแบบ.....	184
แผนที่ 7.7 แสดงระยะเวลาในการดำเนินการพัฒนา (PHASING) ระยะที่ 1	234
แผนที่ 7.8 แสดงระยะเวลาในการดำเนินการพัฒนา (PHASING) ระยะที่ 2	235
แผนที่ 7.9 แสดงระยะเวลาในการดำเนินการพัฒนา (PHASING) ระยะที่ 3.....	236

สารบัญภาพ

เรื่อง

หน้า

ภาพที่ 2.1 แสดงผังบริเวณพื้นที่ตั้งโครงการ Glendale Marketplace (Glendale, California: USA).....	15
ภาพที่ 2.2 แสดงผังที่ตั้งโครงการ Clarke Quay (Singapore)	15
ภาพที่ 2.3 แสดงแนวความคิดการกำหนดกลุ่มกิจกรรมโครงการการปรับปรุงย่านพาณิชย์กรรมชุมชน สมุทรปราการ.....	16
ภาพที่ 2.4 แสดงแผนผังการพัฒนาโครงการการปรับปรุงย่านพาณิชย์กรรมชุมชนสมุทรปราการ.....	18
ภาพที่ 2.5 แสดงแผนผังของโครงการ Time Square New York	19
ภาพที่ 2.6 แสดงการใช้แสงใน Street scapes Time Square New York	19
ภาพที่ 2.7 แสดงผังพื้นที่โครงการ Makkasan Development Area	20
ภาพที่ 2.8 แสดงลักษณะการสัญจรในพื้นที่โครงการ Makkasan Development Area.....	21
ภาพที่ 2.9 แสดงรูปตัดของโครงการ Makkasan Development Area.....	21
ภาพที่ 2.10 แสดง Over all พื้นที่โครงการ Makkasan Development Area.....	21
ภาพที่ 3.1 แสดงโครงการบ่อบำบัดน้ำเสียเทศบาลเมืองชลบุรี.....	49
ภาพที่ 3.2 แสดงโครงการบ่อบำบัดน้ำเสียเทศบาลเมืองชลบุรี.....	50
ภาพที่ 4.1 ปัจจัยทางสภาพแวดล้อมทางเศรษฐกิจซึ่งมีความเกี่ยวข้องทางด้าน การคมนาคม การเป็นแหล่งเศรษฐกิจของเมือง.....	62
ภาพที่ 4.2 มุลนิธิไตรคุณธรรม ซึ่งเป็นสถานที่ทางศาสนาของชาวไทยเชื้อสายจีนในชุมชน.....	63
ภาพที่ 4.3 การประกอบกิจกรรมทางศาสนาพุทธซึ่งจะเห็นได้จากการมีร้านขายดอกไม้ในการถวายพระสงฆ์.....	63
ภาพที่ 4.4 แสดงรูปแบบของอาคารพาณิชย์ในพื้นที่โครงการ.....	88
ภาพที่ 4.5 แสดงรูปแบบของอาคารพาณิชย์กึ่งพักอาศัยในพื้นที่โครงการ.....	89
ภาพที่ 4.6 แสดงรูปแบบของอาคารสถานที่ราชการในพื้นที่โครงการ.....	89
ภาพที่ 4.7 แสดงรูปแบบของอาคารทางศาสนาในพื้นที่โครงการ.....	90
ภาพที่ 4.8 แสดงรูปแบบของอาคารทางศาสนาในพื้นที่โครงการ.....	90
ภาพที่ 4.9 แสดงถนนวชิรปราการซึ่งเป็นถนนที่มีความคับคั่งในการใช้กิจกรรมที่หลากหลาย.....	93
ภาพที่ 4.10 ลักษณะของพื้นที่สาธารณะซึ่งเป็นตัวบ่งบอกขอบเขตของกิจกรรม ที่เกิดขึ้นภายในย่านพาณิชย์กรรม.....	94
ภาพที่ 4.11 แสดงบริเวณที่ทำหน้าที่เป็นจุดเปลี่ยนการเดินทางหลักของจังหวัดชลบุรี.....	94
ภาพที่ 4.12 แสดงย่านการค้าบริเวณตลาดทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์.....	95
ภาพที่ 4.13 แสดงอาคารที่เป็นจุดหมายค่าสำคัญและเป็นอาคารที่สะท้อนภาพของเมืองชลบุรีลงบนกระแวก.....	96
ภาพที่ 6.1 แสดงการเปรียบเทียบ Character กับพื้นที่ศึกษา.....	140
ภาพที่ 6.2 แสดงการเปรียบเทียบ Continuity & Encloser กับพื้นที่ศึกษา.....	142
ภาพที่ 6.3 แสดงการเปรียบเทียบ Quality of Public Realm กับพื้นที่ศึกษา	143
ภาพที่ 6.4 แสดงการเปรียบเทียบ Ease of Monument กับพื้นที่ศึกษา.....	143
ภาพที่ 6.5 แสดงการเปรียบเทียบ Legibility กับพื้นที่.....	143

สารบัญภาพ

เรื่อง

หน้า

ภาพที่ 6.6 แสดงการเปรียบเทียบ Adaptability กับพื้นที่.....	144
ภาพที่ 6.7 แสดงการเปรียบเทียบ Diversities กับพื้นที่.....	144
ภาพที่ 7.1 แสดงผังแม่บท โครงการ (Master plan.....	188
ภาพที่ 7.2 แสดงการกำหนด Zone กิจกรรมการค้าและการบริการ.....	189
ภาพที่ 7.3 แสดงแนวทางการออกแบบพื้นที่ตลาดสดทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์และศูนย์การค้าใหม่.....	190
ภาพที่ 7.4 แสดงแนวทางการออกแบบพื้นที่อาคารพาณิชย์รอบข้าง.....	191
ภาพที่ 7.5 แสดงแนวทางการออกแบบพื้นที่จอดรถภายในพื้นที่โครงการ.....	192
ภาพที่ 7.6 แสดงแนวทางการออกแบบเส้นทางสัญจรภายในพื้นที่โครงการ.....	193
ภาพที่ 7.7 แสดงแนวทางการออกแบบเส้นทางสัญจรภายในพื้นที่โครงการ.....	194
ภาพที่ 7.8 แสดงแนวทางการออกแบบพื้นที่อาคารพาณิชย์ทั้งโครงการ.....	195
ภาพที่ 7.9 แสดงแนวทางการออกแบบส่วนประดับในพื้นที่โครงการ.....	196
ภาพที่ 7.10 แสดงรูปด้านพื้นที่โครงการ.....	197
ภาพที่ 7.12 แสดงรูปตัดพื้นที่โครงการ.....	198
ภาพที่ 7.13 แสดงทัศนียภาพพื้นที่โครงการ.....	199
ภาพที่ 7.14 แสดงทัศนียภาพพื้นที่โครงการ.....	200
ภาพที่ 7.15 แสดงทัศนียภาพรวมพื้นที่โครงการ.....	201
ภาพที่ 7.16 แสดงข้อเสนอแนะและข้อกำหนดการออกแบบ.....	202
ภาพที่ 7.17 แสดงข้อเสนอแนะในการวางผังการใช้ประโยชน์ที่ดินใหม่.....	203
ภาพที่ 7.18 แสดงข้อกำหนดและข้อเสนอแนะในการควบคุมอาคาร.....	204
ภาพที่ 7.19 แสดงหุ่นจำลองการพัฒนาโครงการ.....	229
ภาพที่ 7.20 แสดงหุ่นจำลองการพัฒนาโครงการ.....	229
ภาพที่ 7.21 แสดงหุ่นจำลองการพัฒนาโครงการ.....	230
ภาพที่ 7.22 แสดงหุ่นจำลองการพัฒนาโครงการ.....	230

บทที่ 1

ความเป็นมาและความสำคัญของโครงการ

1.1 ความเป็นมาและความสำคัญ (ที่มา / ปัญหา)

ภายใต้สถานการณ์และแนวโน้มในอนาคตที่จะมีผลต่อการพัฒนาประเทศ แผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 9 จึงเป็นแผนที่ดำเนินการในช่วงเปลี่ยนผ่านที่สำคัญที่สุดช่วงหนึ่งของประเทศ ที่จำเป็นต้องเร่งรัด การปฏิรูประบบเศรษฐกิจและสังคมให้สัมฤทธิ์ผลในทางปฏิบัติให้มากยิ่งขึ้น และมุ่งฟื้นฟูเศรษฐกิจให้หลุดพ้นจากภาวะวิกฤติ พร้อมทั้งวางรากฐานการพัฒนาในระบบเศรษฐกิจภายในประเทศให้มีความเข้มแข็ง มีเสถียรภาพ และมีภูมิคุ้มกันต่อกระแสการเปลี่ยนแปลงจากภายนอก และสามารถพึ่งตนเองได้มากขึ้น ดังนั้น การพัฒนาประเทศในช่วงแผนการพัฒนาฯ ฉบับที่ 9 จึงจำเป็นต้องมุ่งเน้นการฟื้นฟูเศรษฐกิจให้มีความแข็งแกร่งมั่นคงอย่างเต็มที่และปรับรากฐานเศรษฐกิจให้ขยายตัวมีความต่อเนื่องไปในอนาคตได้อย่างมีคุณภาพและยั่งยืน รวมถึงการนำไปสู่การเป็นเศรษฐกิจที่มีประสิทธิภาพบนพื้นฐานของความรู้และสร้างสรรค์ มีภูมิคุ้มกันต่อกระแสการเปลี่ยนแปลงจากภายนอก และสามารถพึ่งตนเองได้มากขึ้น โดยมีการปรับโครงสร้างทางเศรษฐกิจให้มีความสมดุลสร้างความเข้มแข็งของเศรษฐกิจ

จังหวัดชลบุรีได้รับบทบาทให้เป็นจังหวัดหนึ่งที่มีความสำคัญในระดับที่เป็นเมืองศูนย์กลางของภาคตะวันออก โดยเฉพาะบทบาทในการเป็นศูนย์กลางการท่องเที่ยวและการส่งออกในระดับชาติโดยในปัจจุบันจังหวัดได้มีโครงการที่จะพัฒนาจังหวัดให้เป็นศูนย์กลางการท่องเที่ยวและกีฬาโดยมีการเสนอโครงการเพื่อของบประมาณในการก่อสร้างสนามกีฬาและการปรับปรุงภูมิทัศน์เมืองโดยรอบพื้นที่เพื่อดึงดูดนักท่องเที่ยว ส่วนในพื้นที่ระดับชุมชนเมืองชลบุรีนอกจากการเป็นทางผ่านสู่พื้นที่ภาคตะวันออกแล้วยังเป็นศูนย์กลางการกระจายความเจริญทางการบริหาร ด้านเศรษฐกิจ คู่พื้นที่ในส่วนต่างๆ จากเหตุผลดังกล่าวจะเห็นได้ว่าสภาพปัจจุบันชุมชนเมืองชลบุรีมีการเจริญเติบโตอย่างรวดเร็วในทุกๆ ด้านและเพื่อรองรับการขยายตัวของพื้นที่พาณิชยกรรมและประชากรจึงได้ทำการศึกษาในบริเวณพื้นที่เพื่อเพิ่มศักยภาพในการพัฒนา

จากการศึกษาเบื้องต้นพบว่าในย่านการค้าพาณิชยกรรมเทศบาลเมืองชลบุรีเป็นพื้นที่ที่มีความสำคัญทางด้านเศรษฐกิจการค้าที่เก่าแก่ของชุมชนเมือง โดยเฉพาะในชุมชนเองและนักท่องเที่ยว ตลอดจนธุรกิจบริการ โดยประกอบไปด้วยพื้นที่พาณิชยกรรมต่างๆ รวมทั้งยังประกอบไปด้วยตลาดสดถึง 4 ตลาดซึ่งถือได้ว่าเป็นตลาดที่มีศักยภาพสูงสุดในเทศบาลเมืองชลบุรี โดยในพื้นที่พาณิชยกรรมและบริเวณโดยรอบมีการใช้ประโยชน์ที่ดินหลายประเภท เช่น การค้า สถานศึกษา ศูนย์ราชการ โดยในย่านพาณิชยกรรมก็เป็นแหล่งรองรับต่อการใช้พื้นที่ของประชากรจำนวนมากที่จะเข้ามาจับจ่ายใช้สอยซื้อสินค้าประเภทต่างๆ ทำให้เกิดเป็นพื้นที่ที่มีความหลากหลายของผู้ใช้งานในจุดประสงค์ประเภทต่างๆ ดังนั้นภายในพื้นที่จึงมีปัญหากเกิดขึ้นมากมายอันเนื่องมาจากการขาดการจัดการที่มีประสิทธิภาพ ซึ่งในสภาพปัญหาต่างๆ ในพื้นที่โครงการมีดังนี้ เช่น การขาดความเป็นระเบียบเรียบร้อยในพื้นที่ตลาดสดเนื่องจากการจัดวางสินค้าและการจัดการพื้นที่ที่เหมาะสมส่วนปัญหาในลำดับต่อมาคือ สภาพอาคารที่มีความทรุดโทรมเนื่องจากการขาดการดูแลรักษาส่วนในระบบถนนคือการจราจรมีความติดขัดและพื้นที่จอดรถไม่เพียงพอซึ่งในเวลาเร่งด่วนการจราจรจะมีความติดขัดเป็นอย่างมาก ส่วนปัญหาพื้นที่ใช้สอยในโครงการมีบริเวณที่จำกัดเมื่อเทียบกับความต้องการในการจำหน่ายสินค้าและจำนวนผู้ที่อาศัยในพื้นที่ และปัญหาของทางเดินเท้ากับแคบไม่เพียงพอต่อการสัญจรอันเนื่องมาจากถนนมีความคับแคบและแผงลอยหรือเพิงพักเคลื่อนที่ที่ยื่นออกมารุกล้ำทางเท้า

จากสภาพปัญหาต่างๆที่พบในย่านพาณิชย์กรรมเทศบาลเมืองชลบุรีปัญหาเหล่านี้ควรได้รับการแก้ไขปรับปรุง ตลอดจนสร้างความต่อเนื่องในพื้นที่กิจกรรมให้เหมาะสมต่อการใช้งานโดยการกำหนดและการวางแผนแนวทางการพัฒนาด้านกายภาพให้เหมาะสมกับสภาพพื้นที่ประโยชน์ใช้สอย โดยไม่ส่งผลกระทบต่อวิถีชีวิตชุมชนเดิมและคำนึงถึงประโยชน์ในการใช้งานที่เหมาะสม และมีการอำนวยความสะดวกสบายให้ผู้เข้ามาใช้โครงการในทุกๆด้าน

ด้วยเหตุผลดังกล่าว จึงเห็นสมควรที่จะทำการศึกษาพื้นที่เพื่อการพัฒนาให้เป็นศูนย์กลางการค้าที่สำคัญของเทศบาลเมืองชลบุรีและมีการตอบสนองต่อพื้นที่ในด้านการเป็น Central Business District (C.B.D) และมีประสิทธิภาพในการตอบสนองต่อบทบาทย่านพาณิชย์กรรมในอนาคตของบริเวณพื้นที่ศึกษา โดยมุ่งเน้นการปรับปรุงและการเสนอแนะ พัฒนาทางกายภาพเพื่อเตรียมรับและการแก้ปัญหาที่จะเกิดขึ้น

1.2 ความมุ่งหมายและวัตถุประสงค์การศึกษา

ความมุ่งหมาย

เป็นการศึกษาเพื่อพัฒนา เสนอแนะแนวทางในการพัฒนาและปรับปรุงพื้นที่ในย่านพาณิชย์กรรมเทศบาลเมืองชลบุรี เพื่อเป็นศูนย์กลางของการค้าและรองรับนักท่องเที่ยวที่สำคัญของจังหวัดชลบุรีในอนาคต

วัตถุประสงค์การศึกษา

- 1.เพื่อศึกษาสภาพพื้นฐาน โดยทั่วไปของชุมชนในด้านกายภาพ สังคม เศรษฐกิจ ในทุกระดับที่เกี่ยวข้อง
- 2.ศึกษาประวัติ ความเป็นมา บทบาท หน้าที่ของย่านพาณิชย์กรรม พฤติกรรม ความต้องการและกิจกรรมของคนที่อยู่ในพื้นที่และผู้เข้ามาใช้พื้นที่ เพื่อให้การออกแบบปรับปรุงมีความสอดคล้องกัน
- 3.เพื่อศึกษาสภาพปัญหา ข้อจำกัด ข้อได้เปรียบ และศักยภาพของพื้นที่ศึกษา รวมถึงบทบาทหน้าที่ที่จะเกิดขึ้นและการประมาณการณ์ของประชากรที่จะเข้ามาใช้พื้นที่พาณิชย์กรรมเทศบาลเมืองชลบุรี
4. เพื่อเสนอแนะแนวทางการพัฒนาทางกายภาพในรายละเอียด ถึงรูปแบบสามมิติตามกระบวนการและแนวคิดการออกแบบชุมชนเมือง ที่สอดคล้องกับแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 9 แผนพัฒนาจังหวัด แผนพัฒนาเทศบาล และวิถีชีวิตของคนในพื้นที่

1.3 ขอบเขตการศึกษา

1.3.1 ขอบเขตทางด้านเนื้อหา

ขอบเขตของการศึกษานี้คือการศึกษาสภาพของพื้นที่ย่านพาณิชย์กรรมโดยการพิจารณาและวิเคราะห์จากลักษณะทางกายภาพ ศักยภาพและปัญหาของพื้นที่เป็นหลักทั้งนี้การศึกษาปัญหาจะเป็นการใช้หลักและแนวคิดทฤษฎีที่เกี่ยวข้องมาประกอบการอธิบายปัญหาเพื่อเสนอรูปแบบการปรับปรุงลักษณะทางกายภาพของพื้นที่ให้ดีขึ้น โดยมีขอบเขตการศึกษาดังนี้

- 1.การศึกษานโยบาย แผน โครงการต่างๆที่เกี่ยวข้องในระดับภาคตะวันออกเฉียงเหนือ / ระดับจังหวัดชลบุรี / ย่านการค้าพาณิชย์กรรมหลัก จังหวัดชลบุรี
- 2.การศึกษาทางลักษณะทางกายภาพของพื้นที่โครงการและพื้นที่โดยรอบโครงการ
- 3.การศึกษาสภาพเศรษฐกิจและสังคม ของพื้นที่โครงการและพื้นที่โดยรอบโครงการ
- 4.การศึกษาลักษณะ ข้อกฎหมายที่มีผลบังคับใช้ในพื้นที่โครงการเพื่อกำหนดแนวทางการใช้ที่ดิน และการควบคุมรูปแบบทางสถาปัตยกรรมในพื้นที่ศึกษา

ระดับอำเภอ

1. ปัจจัยที่กระตุ้นและส่งเสริมระบบเศรษฐกิจภายในเทศบาล
2. พื้นที่การศึกษาได้แก่บริเวณพื้นที่ย่านการค้าพาณิชยกรรมหลักและบริเวณโดยรอบในย่านพาณิชยกรรมของเทศบาลเมืองชลบุรี รวมถึงพื้นที่สำคัญๆที่มีผลกระทบ



แผนที่ 1.3 แสดงขอบเขตของอำเภอเมืองชลบุรี

1.4 ขั้นตอนการศึกษาและวิธีการเก็บข้อมูล

1.4.1 ขั้นตอนการศึกษา

1. กำหนดขอบเขตพื้นที่โครงการและพื้นที่รอบข้างของพื้นที่โครงการที่คาดว่าจะได้รับผลกระทบจากพื้นที่โครงการ
2. รวบรวมข้อมูลพื้นฐานที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่ศึกษาทั้งทางกายภาพ เศรษฐกิจ สังคม วัฒนธรรม ระเบียบกฎหมาย นโยบาย แผนพัฒนาที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่ศึกษา จากการค้นคว้าเอกสาร และการสำรวจ
3. ศึกษา ทฤษฎี วรรณกรรม กรณีศึกษา บทความ เอกสาร และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง เพื่อนำมาเป็นข้อมูลพื้นฐาน

1.4.2 วิธีการศึกษา

1. การเก็บรวบรวมข้อมูล

- ข้อมูลปฐมภูมิ (Primary Data) เป็นการเก็บข้อมูลในเบื้องต้น ทางด้านสถิติและลักษณะทางสภาพแวดล้อมในปัจจุบัน เช่น การใช้ที่ดิน จำนวนประชากร ข้อมูลทางด้านเศรษฐกิจ และสังคม การคมนาคม ทรัพยากรธรรมชาติ และลักษณะภูมิประเทศ โดยวิธีการเก็บสามารถทำได้ดังนี้ เช่น การเก็บตัวเลขจากตาราง การสำรวจภูมิศาสตร์ การใช้ภาพถ่ายทางอากาศ ฯลฯ และความสำคัญในเรื่องของพื้นที่ (Character of site) โครงสร้างของชุมชนใกล้เคียง (Structure of Neighborhoods) และย่านธุรกิจ (Business

Area) การสำรวจ (Survey) เพื่อทราบถึงสภาพของพื้นที่ ลักษณะของปัญหา และสภาพแวดล้อมของชุมชน เช่น ที่ตั้ง (Location) จุดหมายตา (Landmark) กิจกรรมในจุดต่างๆ (Activities) เป็นต้น

- ข้อมูลทุติยภูมิ (Secondary Data) จัดเก็บโดยการศึกษาค้นคว้าจากรายงานการวิจัย เอกสารสิ่งพิมพ์ที่เกี่ยวข้องกับหน่วยราชการต่างๆ เช่น สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดชลบุรี สถิติจังหวัดชลบุรี เทศบาลเมืองชลบุรี เป็นต้น

2.การวิเคราะห์ข้อมูล (Information Analysis)

เป็นการนำข้อมูลที่ได้มาประมวลและแยกแยะลักษณะของพื้นที่เพื่อให้ทราบถึง ข้อดี ข้อเสีย ความสัมพันธ์ต่างๆของพื้นที่ ซึ่งมีดังต่อไปนี้

- วิเคราะห์ข้อมูลทางกายภาพของพื้นที่ในเรื่องการใช้ประโยชน์ที่ดิน โครงข่ายการคมนาคมในพื้นที่ สภาพแวดล้อมโดยรวม และนำปัญหาที่ได้จากการวิเคราะห์มาทำการ แก้ไขและแนะแนวทางการพัฒนา

- วิเคราะห์แผนพัฒนา นโยบาย ข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องและมีผลกระทบต่อ โครงการ

โดยประเด็นหลักของการวิเคราะห์คือ

- การวิเคราะห์ให้เห็นปัญหาที่สำคัญ (Problem Definition and Identifications)
- การวิเคราะห์ให้เห็นศักยภาพและโอกาส (Opportunity and Potential)
- การวิเคราะห์ให้เห็นอุปสรรคและข้อจำกัด (Constrain and Limitation)

ขั้นตอนการศึกษา

โครงการ ออกแบบปรับปรุงพื้นที่ย่านการค้าพาณิชย์กรรมหลัก เทศบาลเมืองชลบุรี

- ความสำคัญของการศึกษา
- วัตถุประสงค์ของการศึกษา
- ขอบเขตการศึกษา

- Urban Redevelopment
- The new Urbanism
- Livable city
- The city Beautification
- The image of city

แนวความคิดและทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง

รวบรวมข้อมูล
(Data collection)

ข้อมูลปฐมภูมิ (Primary Data)

การสำรวจพื้นที่ปัจจุบัน

- บันทึกภาพ
- สังเกตกิจกรรม/การใช้งานของพื้นที่ในช่วงระยะเวลาต่างๆ

การสอบถาม/การสัมภาษณ์

- เจ้าหน้าที่ของรัฐที่เกี่ยวข้อง
- ประชาชนในพื้นที่

ข้อมูลทุติยภูมิ (Secondary Data)

- การศึกษาค้นคว้า และการจัดเก็บข้อมูล

- ประชากร
- เศรษฐกิจ
- ลักษณะภูมิศาสตร์
- การคมนาคม
- การใช้ประโยชน์ที่ดิน
- ความหนาแน่นของชุมชน

- แผนระดับต่างๆที่เกี่ยวข้อง
- รายงานเอกสารการวิจัย
- สิ่งตีพิมพ์ต่างๆ
- ข้อมูลจากหน่วยงานภาครัฐและเอกชน
- กฎหมายที่เกี่ยวข้อง

การวิเคราะห์ข้อมูล (Data analysis)

- องค์ประกอบ / ลักษณะทางกายภาพ
- ปัญหา / ความต้องการ
- ศักยภาพ / ข้อจำกัด

กำหนดเป้าหมาย / วัตถุประสงค์

สรุปและเสนอแนะแนวทางเลือกในการออกแบบ

ดำเนินการออกแบบสร้างทางเลือก

แผนภาพ 1.1 แสดงขั้นตอนการศึกษา

1.5 เป้าหมายการศึกษา และผลที่คาดว่าจะได้รับ

เป้าหมายการศึกษา

- เพื่อให้ทราบถึงสภาพปัญหาในด้านต่างๆและความต้องการส่วนใหญ่ของประชากรในเขตเทศบาลเมืองชลบุรี โดยทำการศึกษาในพื้นที่โครงการ
- เพื่อให้ทราบถึงปัญหาและด้านที่ขาดการพัฒนาในพื้นที่ศึกษา จนสามารถทำการออกแบบทางกายภาพ และสร้างแนวทางการพัฒนาเชิงพาณิชย์ของโครงการและความสัมพันธ์ ส่งเสริมระบบพาณิชย์ซึ่งกันและกันกับบริบทโดยรวมที่เกี่ยวข้องกัน
- ศึกษาข้อมูลพื้นฐานตั้งแต่ระดับ มหาภาค อนุภาค จุลภาค เพื่อสอดคล้องและรองรับโครงการที่ศึกษา สามารถมีความเป็นไปได้ของโครงการให้เกิดศักยภาพเชิงพาณิชย์อย่างเต็มประสิทธิภาพ
- จากการศึกษาระยะและวิเคราะห์พื้นที่โครงการและบริบทที่เกี่ยวข้องเชิงพาณิชย์แล้ว สามารถออกแบบเสนอแนะแนวทางการพัฒนาด้านความน่าอยู่ของชุมชน การค้า การท่องเที่ยว โดยเน้นด้านการเป็นศูนย์กลางด้านการพาณิชย์กรรมเป็นหลัก

ผลที่คาดว่าจะได้รับ

- เป็นแนวทางการพัฒนาย่านพาณิชย์กรรมบริเวณพื้นที่พาณิชย์กรรมหลักเทศบาลเมืองชลบุรี ให้เป็นศูนย์กลางแหล่งพาณิชย์กรรมที่สำคัญสามารถสร้างรายได้ให้แก่ประชาชนในพื้นที่และบริเวณใกล้เคียง
- เป็นแนวทางในการสร้างกิจกรรมต่างๆและการ ปฏิสัมพันธ์ของผู้ใช้สอยในพื้นที่โครงการได้ มีความหลากหลายของกิจกรรมในช่วงเวลาต่างๆ
- เป็นแนวทางในการออกแบบทางกายภาพ สามารถแก้ปัญหาได้จากการวิเคราะห์โครงการเกี่ยวกับข้อมูลที่เกี่ยวข้อง ในด้าน กายภาพ เศรษฐกิจ สังคมและวัฒนธรรม
- แนวทางที่ได้จากผลการศึกษา สามารถนำไปเป็นกรณีตัวอย่างในการพัฒนาย่านพาณิชย์กรรมของชุมชนเมืองอื่นๆที่มีลักษณะและความต้องการที่คล้ายคลึงกันได้

1.6 ระยะเวลาดำเนินการศึกษาและออกแบบโครงการ

รายการ	เดือน									
	มิ.ย	ก.ค	ส.ค	ก.ย	ต.ค	พ.ย	ธ.ค	ม.ค	ก.พ	มี.ค
- สำรวจพื้นที่ทำการเก็บข้อมูล (Visual Survey)	■	■	■							
- ศึกษาข้อมูลจากเอกสารที่เกี่ยวข้อง		■	■	■						
- วิเคราะห์และสังเคราะห์ข้อมูล			■	■	■					
- ศึกษาและวิเคราะห์กรณีศึกษา				■	■	■				
- สร้างแนวทางในการออกแบบพื้นที่ทางกายภาพ					■	■	■			
- ออกแบบพื้นที่รวมทั้งการพัฒนาแบบ							■	■	■	
- ปรับแก้แบบและนำเสนอครั้งสุดท้าย								■	■	■
- จัดทำรายงานฉบับสมบูรณ์									■	■

ตารางที่ 1.1 แสดงระยะเวลาการดำเนินการศึกษา

1.7 แนวความคิดเบื้องต้นเกี่ยวกับการศึกษาและออกแบบโครงการ

การปรับปรุงด้านการค้าพาณิชยกรรมหลักเทศบาลเมืองชลบุรีให้เป็นศูนย์กลางทางค้าและเศรษฐกิจของเมืองเพื่อรองรับการใช้สอยของกลุ่มประชากรในพื้นที่และประชากรนอกพื้นที่ตลอดจนกลุ่มนักท่องเที่ยวที่จะเข้ามาในพื้นที่ในอนาคต โดยมีความสะดวกสบายในพื้นที่ ทั้งการรับรู้ การเข้าถึง ระบบการขนส่ง รวมทั้งการออกแบบภูมิทัศน์ที่มีความสวยงามโดดเด่นในพื้นที่เป็นย่านการค้าที่มีเอกลักษณ์เฉพาะตัวขอเขตของพื้นที่ที่มีความชัดเจนสำหรับการจับจ่ายใช้สอยและอื่นๆตลอดจนคนในพื้นที่ได้รับความปลอดภัยและเกิดสภาพคล่องของระบบเศรษฐกิจในพื้นที่

โดยในแนวคิดเบื้องต้นในการออกแบบนั้นจะนำเรื่องแนวคิด ทฤษฎี และกรณีศึกษาต่างๆที่เกี่ยวข้องกับโครงการนำมาเป็นส่วนในการพิจารณาในการออกแบบโครงการที่จะเกิดขึ้นในพื้นที่ในการศึกษา โดยจะเน้นเพื่อประโยชน์แก่คนในพื้นที่เป็นหลักทั้งการออกแบบเพื่อตอบสนองต่อระบบธุรกิจการค้าที่จะเพิ่มขึ้นในอนาคตและการเสริมสร้างความเป็นอยู่ที่ดีตอบสนองต่อความสะดวกสบายในกิจกรรมการซื้อขายและความปลอดภัยของผู้ใช้กิจกรรมในพื้นที่ รวมถึงศักยภาพของพื้นที่ที่มีอยู่ต้องมีความโดดเด่น และส่งเสริมเอกลักษณ์ และมองลงไปถึงประเด็นการเป็นเมืองที่มีความน่าอยู่ มีความสะอาด ตลอดจนมีระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการที่ถูกต้องเหมาะสม เป็นต้น

บทที่ 2

วรรณกรรมและกรณีศึกษาที่เกี่ยวข้องกับการศึกษาโครงการ

2.1 วรรณกรรม (แนวคิด , ทฤษฎี, งานวิจัยและงานศึกษา) ต่างๆที่เกี่ยวข้อง

ความหมายของเมือง

กรมการผังเมืองให้ความหมายของคำว่าเมืองคือ การตั้งถิ่นฐานขนาดใหญ่ ประกอบด้วยอาคารบ้านเรือนที่ถาวร สิ่งอำนวยความสะดวกด้าน สาธารณูปโภค สาธารณูปการ ประชากรที่ต่างประเทศ ต่างวัย และต่างสถานภาพ ประกอบอาชีพที่นอกเหนือจากการเกษตร การบริหารการปกครองเมือง มีองค์กรต่างๆทางสังคม เป็นศูนย์กลางทางวัฒนธรรม ถ้าเป็นในเชิงประวัติศาสตร์เมืองจะเป็นศูนย์กลางทางการค้า การบริหารการปกครอง ศาสนาและประเพณีวัฒนธรรมต่างๆ

ความหมายของย่านพาณิชยกรรม

Proud foot (1968) C.B.D เป็นหัวใจหลักของเมือง ประกอบไปด้วยร้านค้าปลีกหรือปริมาณของธุรกิจต่อหน่วยพื้นที่สูงกว่าพื้นที่อื่นๆของเมือง การรวมตัวของย่านแสดงออกโดยอาคารสูงหลายชั้น โดยชั้นล่างมักใช้เป็นร้านค้าปลีกที่อยู่ติดกับถนน ชั้นบนใช้เป็นที่บริการ สำนักงานต่างๆ หรือ ที่อยู่อาศัย มีการรวมระบบคมนาคมขนส่งเข้ามาสู่ภายในย่าน ส่งผลให้เป็นย่านที่มีการติดขัดของการจราจร โดยเฉพาะเวลาเร่งด่วนในคอนเซ็ปต์และตอนเย็น

Murphy and Vance (1969) C.B.D เป็นศูนย์กลางหลักของเมือง ประกอบด้วยอาคารสำนักงาน ร้านค้าปลีกค้าส่ง เกาะกลุ่มกันอยู่และแสดงออกมาในรูปแบบราคาที่ดินและอาคารสูง เป็นศูนย์กลางของการเดินเท้าการสัญจรของรถยนต์พาหนะ ทำให้ผู้คนโดยรอบต้องเข้ามาใช้หรือมาติดต่อบริการในส่วนของ C.B.D

2.1.1 แนวความคิด The New Urbanism

แนวความคิด New Urbanism เป็นกระแสความเคลื่อนไหวทางด้านความคิดทางด้านการออกแบบชุมชนเมือง (Urban Design) ที่ต้องการให้สภาพชุมชนดีขึ้น ซึ่งเกิดจากการต่อต้านผลกระทบที่เกิดจากการขยายตัวของเมืองอย่างไร้ระเบียบ (Sprawl) โดยความเชื่อในรูปแบบของชุมชนเดิมตามแนวความคิด Neighborhood หรือ Traditional Neighborhood Development ที่จะช่วยซ่อมแซมและทำให้ชุมชนมีความน่าอยู่เพิ่มขึ้นและยั่งยืน

The New Urbanism ได้กำหนดแนวทางการพัฒนา (Development Practice) การวางผัง การออกแบบอาคาร (Urban planning & Urban Design) ที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาใหม่ (New Development) การปรับปรุงชุมชน (Urban Retrofits) และการพัฒนาชานเมือง (Suburban infill) ในระดับพื้นที่ขนาดเล็กไปจนถึงภาพรวมในระดับภูมิภาค คือตั้งแต่อาคาร (Building) ถนน (Streets) บล็อก (Block) ชุมชน (Neighborhood) ย่าน (District) เมือง (City & Town) และภูมิภาค (Regions)

Peter Cathorpe (In The Character of The New Urbanism,leccese and McCormick,ed,2000) กล่าวถึง The New Urbanism ในระดับภูมิภาคว่าลักษณะของภูมิภาค (Regions) ประกอบด้วยเมืองต่างๆมารวมกันโดยมีลักษณะทางเศรษฐกิจ วัฒนธรรม สภาพแวดล้อม การเมืองการปกครองที่เหมือนกัน การประสานงานกันในระดับภูมิภาคเป็นสิ่งชี้แนะแนวทางนโยบายของการพัฒนาเศรษฐกิจ การควบคุมมลพิษ การรักษาพื้นที่ว่าง อาคารและระบบการคมนาคม ยุทธศาสตร์ของภูมิภาคเกี่ยวข้องกับความร่วมมือของรัฐบาล นโยบายของภาครัฐ การ

วางแผนทางกายภาพและยุทธศาสตร์ทางเศรษฐกิจ ซึ่งสามารถปรับปรุงคุณภาพชีวิตของชุมชนและสร้างสภาพแวดล้อมเศรษฐกิจที่ดี นอกจากนี้การพัฒนาและการปรับปรุงเมือง จะต้องเคารพประวัติศาสตร์ กฎหมาย และขอบเขตของเมือง โดยรูปแบบของการพัฒนาเมืองต้องไม่ทิ้งแนวขอบเขตของพื้นที่เมืองนั้นคือการพัฒนาจะอยู่ในพื้นที่เมืองปัจจุบันและรักษาสภาพแวดล้อม เศรษฐกิจ และศิลปะของเมืองไว้

Andre Duany & Elizabeth¹ กล่าวถึงชุมชน (Neighborhood) ย่าน (District) และทางเชื่อม (Corridor) ว่าเป็นองค์ประกอบพื้นฐานที่สำคัญในการพัฒนาและการปรับปรุงพื้นที่เมืององค์ประกอบเหล่านี้แสดงให้เห็นลักษณะเฉพาะแต่ละพื้นที่ ซึ่งประชาชนจะเป็นผู้รับผิดชอบร่วมกันดูแลรักษาพัฒนาชุมชนของตัวเอง

ชุมชนเดี่ยว (Single Neighborhood) ที่ตั้งอยู่โดดเดี่ยวเรียกว่าหมู่บ้าน (Village) สำหรับเมืองนั้น (City or Town) จะประกอบด้วยหลายชุมชน (Neighborhoods) และย่านต่างๆ (Districts) มารวมกันซึ่งจะมีเส้นทาง (Corridor) เป็นตัวเชื่อมต่อ โดยระบบการคมนาคม หรือพื้นที่ว่าง (Open Space)

ชุมชนหลายชุมชน (The Neighborhood Unit) โดย Clarence Perry, The Quarter โดย Leon Kiser. The Traditional neighborhood development ซึ่งทั้งหมดให้ความหมายที่คล้ายคลึงกันคือชุมชนมีพื้นที่จำกัดมีโครงสร้างที่มีศูนย์กลางเมืองที่อยู่อาศัยหลายประเภทมีที่ทำงาน ร้านค้า สถานที่ราชการ และสวนสาธารณะ

ย่าน (Districts) เป็นย่านกิจกรรมที่มีอยู่ในชุมชน เช่น ที่อยู่อาศัย ย่านร้านค้า District จะมีลักษณะของกิจกรรมที่ชัดเจน แสดงให้เห็นถึงลักษณะเฉพาะของย่านนั้นๆ ซึ่งสามารถถ่ายทอดเอกลักษณ์หรือแสดงความเป็นชุมชนนั้นๆ ที่แตกต่างไปจากที่อื่น โดยเฉพาะ Public Space ที่สามารถทำให้ผู้คนรู้สึกถึง Sense of place ได้

เส้นทาง (The corridor) เป็นตัวเชื่อมต่อ (Connector) และเป็นตัวแยก (Separator) ของ Neighborhood และ District ไม่ว่าจะเป็นธรรมชาติหรือที่มนุษย์สร้างขึ้น Corridor เป็นส่วนประกอบของเมืองที่แสดงถึงความต่อเนื่องและเป็นตัวบ่งชี้โครงสร้างของชุมชนระหว่างชุมชน

การนำไปใช้

แนวความคิด New Urbanism เป็นการเสนอแนวทางเลือกในการสร้างเมืองให้กับอนาคต โดยการสร้างชุมชน (The Neighborhood) ที่กระชับ (Compact) มีความหลากหลายทางกิจกรรม Mixed - Used และให้ความสำคัญกับทางเท้า (Pedestrian Friendly) มีย่าน (Districts) ที่มีลักษณะตำแหน่งที่เหมาะสมและมีเส้นทางเชื่อมต่อ (Corridor) ที่ใช้งานได้ดีและมีความสวยงาม องค์ประกอบดังกล่าวต้องผสมกลมกลืนกับสิ่งแวดล้อมทางธรรมชาติและสิ่งปลูกสร้างที่มนุษย์สร้างขึ้นให้ชุมชนเป็นไปได้อย่างยั่งยืน

2.1.2 แนวความคิด The City Beautiful Movement

The City Beautiful Movement เป็นกระแสความคิดด้านผังเมือง (City Planning) ในช่วงศตวรรษที่ 19 โดยแนวความคิดนี้ให้ความสำคัญกับศูนย์กลางเมือง (City Center) อนุสาวรีย์ (Monuments) ถนนที่สวยงาม (Boulevards) พื้นที่ริมน้ำ (Water Fronts) และสถาปัตยกรรมนีโอคลาสสิก (Neoclassic Architecture) โดยให้เป็นส่วนหนึ่งของสภาพแวดล้อมเมือง

The City Beautiful Movement² โดยมักจะใช้กับเมืองขนาดใหญ่ที่มีการออกแบบเป็นพิเศษ โดยมีองค์ประกอบสำคัญ 4 ประการ คือ

¹ Plater - zyberk (In Katz, 1994: 487-491)

² (Pregill & Volkmen, 1955:529-531)

1. ศิลปะของเมือง (City Arts) หมายถึงความงามของเมืองที่เกิดจากศิลปะ รวมทั้งอาคารต่างๆด้วย โดยเฉพาะความประทับใจ

2. การออกแบบเมือง (Civic Design) เมืองควรมีเอกภาพในการจัดการมากกว่าต่างคนต่างทำ โดยการออกแบบเมืองจะให้ความสำคัญกับพื้นที่เปิดโล่ง (Open Space) ที่แสดงถึงความรู้สึกของชุมชน การทำหน้าที่พาณิชยกรรมในขณะเดียวกันทั้งงานสถาปัตยกรรมที่โดดเด่น

3. การปฏิรูปเมือง (Civic Reforms) คือการผสมผสานทั้งการปรับปรุงด้านสังคมและการเมือง เพื่อแก้ปัญหาการคอร์รัปชัน ปัญหาสำคัญคือปัญหาสลัมในเมืองซึ่งเกิดจากการขยายตัวของอุตสาหกรรม การปรับปรุงเช่น การจัดที่อยู่อาศัยใหม่ เป็นการแก้ปัญหาความแออัดของเชื้อโรค อาชญากรรม และความเสื่อมโทรม

4. การปรับปรุงเมือง (Civic Improvement) เป็นการรื้อถอน ปรับปรุง เพื่อที่จะสร้างความสวยงามให้กับเมือง ไม่ว่าจะเป็นการสร้างทางเดิน การปรับปรุงพื้นผิวถนนหรือพื้นที่สาธารณะ รวมถึงการส่งเสริมให้ประชาชนตั้งองค์กรเพื่อสนับสนุนการปรับปรุงเมือง เช่นการทำความสะอาด ทาสีอาคาร ปลูกต้นไม้ เป็นต้น

การนำไปใช้

การนำเอาองค์ประกอบของหลักการ The City Beautiful มาใช้ในการพัฒนารูปแบบของเมืองให้มีความสวยงาม มีสภาพแวดล้อมที่น่าอยู่แต่เนื่องจากแนวความคิดนี้เป็นของตะวันตก ดังนั้นจึงพิจารณาให้มีความเหมาะสมของพื้นที่ สภาพภูมิอากาศ ลักษณะสถาปัตยกรรมท้องถิ่น ขนาดและสัดส่วนของอาคาร ประเภทของโครงการ ตลอดจนความสอดคล้องกับวิถีชีวิตของคนไทย

2.1.3. แนวความคิดเกี่ยวกับการวางแผนการพัฒนาย่านการค้า

Eisner (1980) กล่าวถึงการศึกษาเพื่อวางแผนการใช้ที่ดินในเมืองนั้น ส่วนหนึ่งที่จะต้องทำความเข้าใจคือ ลักษณะของเมือง (character of Urban Area) ต้องศึกษาสภาพปัจจุบันของเมือง (Existing) ให้ละเอียดซึ่งความรู้ที่จะนำมาศึกษา และการวิเคราะห์อย่างชัดเจนลึกซึ้ง คือ การกำเนิดของชุมชนความเจริญเติบโต ว่ามีความเป็นมาอย่างไรและทำไมถึงรุ่งเรืองได้ เพราะจะทำให้ทราบถึงลักษณะของเมืองและสามารถคาดการณ์ถึงอนาคตได้ และเนื่องจากสภาพลักษณะของเมืองนั้น สามารถเปลี่ยนแปลงได้ ดังนั้นจึงต้องศึกษาถึงลักษณะของเมืองตั้งแต่กำเนิดจนถึงปัจจุบัน และสามารถคาดการณ์สภาพลักษณะของเมืองในอนาคตได้ด้วย

การนำไปใช้

เป็นการนำไปใช้ในเรื่องการวางแผนของย่านพาณิชยกรรมเพื่อให้สามารถคาดการณ์ในเรื่องต่างๆในอนาคต เพื่อตอบสนองต่อความต้องการที่เพิ่มขึ้น และสามารถนำไปใช้ในการวิเคราะห์จุดกำเนิดของย่านการค้าและการขยายตัวของเมืองในอนาคต

2.1.4 ทฤษฎีชีวิตสังคมเมือง โดย เจน เจคอบส์

เป็นทฤษฎีที่มองว่าวิธีการวางผังเมืองแบบเก่านั้นเป็นการมองข้ามวิถีชีวิต วิธีการใช้ชีวิตของผู้คนในเมืองที่มีความมีชีวิตชีวา มีการนำเอาสิ่งที่ผู้คนไม่ต้องการมาขัดแย้ง ทำให้ระบบสังคมที่ดีมีความสัมพันธ์กันนั้นแปลกแยกหรือหายไป การออกแบบไม่ตอบสนองกับพฤติกรรมของผู้ใช้หรือคนในสังคม

ทฤษฎีนี้มีการกล่าวอ้างวิธีการสร้างเมืองแบบพอฝันของนักออกแบบที่ชอบคิดแทนคนอื่น เช่น ทฤษฎีของ เบอร์เนม ซึ่งมองว่าย่านเมืองเก่าเป็นสิ่งที่ไม่ดีควรจะรื้อพื้นที่ทั้งหมด ทฤษฎีของ โอเวอร์ค ที่เน้นการสร้างชุมชนเมืองปิดในชนบททำให้ขาดบรรยากาศของความเป็นเมืองที่แท้จริง หรือทฤษฎีของ เลอคาร์บูซิเออ ที่เน้นการสร้าง

เมืองแบบซ้อนชั้นเพื่อสร้างพื้นที่เปิดโล่งบนพื้นที่ดิน เหล่านี้ล้วนเป็นการมองข้ามวิถีชีวิตของผู้คนที่ใช้ชีวิตแบบเรียบง่ายตามบาทวิถีบนท้องถนน ซึ่งมีเสน่ห์ในตัวของมันเอง

ทฤษฎีชีวิต สังคมเมืองมีจุดเด่นของทฤษฎีคือ เน้นความสำคัญของพฤติกรรมของผู้ที่อยู่อาศัยในเมือง เน้นความสำคัญของพฤติกรรมของผู้ที่อาศัยอยู่ในเมือง ความสำคัญของโครงสร้างชีวิตในสังคมเมืองโดยผ่านในเรื่องของถนน

ถนนและทางเท้าที่ดีคือสิ่งที่ชี้วัดคุณภาพของเมือง เมืองมีกิจกรรมบนทางเท้า มีการใช้ชีวิตที่หลากหลายและมีชีวิตชีวา เมืองก็จะมีมนต์เสน่ห์ ตรงกันข้ามกับเมืองที่มีลักษณะบนท้องถนนและทางเท้าที่เรียบเหงา ขาดชีวิตชีวา ส่งผลให้เมืองมีความน่าเบื่อและไม่ปลอดภัย

การออกแบบถนนให้เกิดความหลากหลายและมีชีวิตชีวา มีผู้คนเดินผ่านไปมา เกิดกิจกรรมอยู่ตลอดเวลา โดยมีตัวดึงดูดคือร้านค้าต่างๆ หน่วยงานสินค้าต่างๆ หรือการให้บริการที่แตกต่างจากที่อื่น ถนนและทางเท้าที่มีผู้คนหลากหลายย่อมเกิดความน่าสนใจ เพราะจากทฤษฎีของ ชิกมัน ฟรอยด์ นั้นบอกว่า ผู้คนมักจะชอบมองผู้คนด้วยกัน ดังนั้นจากเหตุผลดังกล่าวการออกแบบถนน แต่ละสาย จึงควรมีลักษณะที่แตกต่างเพื่อให้เกิดกิจกรรมที่หลากหลาย

ถนนที่มีความปลอดภัยนั้น ควรมีแนวเขตที่แสดงอาณาเขต (Territory) ระหว่างพื้นที่ส่วนบุคคล กับพื้นที่ส่วนสาธารณะชัดเจน อาคารที่อยู่ติดขอบทางเท้าก็ควรทำให้ผู้คนอาศัยในอาคารสามารถมองเห็นสิ่งต่างๆที่เกิดขึ้นบนท้องถนนให้ได้มากที่สุด คือการออกแบบควรมีส่วนที่ยื่นออกมาในลักษณะแบบ Bay Window ถนนที่มีความยาวมากเกินไปควรมีการตัดให้สั้นลง แล้วเพิ่มเส้นทางการเดินลัดและร้านค้าตามหัวมุมต่างๆ เพื่อให้มีผู้คนเดินมากขึ้น และมีสายตาที่คอยระวัง อาชญากรรม แก๊งวัยรุ่น หรือพวกมิจฉาชีพที่มักฉวยโอกาสก่ออาชญากรรมจากถนนที่เปลี่ยนไปไม่มีผู้คนเดินผ่าน

การนำไปใช้

1. การสร้างความมีชีวิตชีวาให้เกิดขึ้นในชุมชนและสองฟากถนน
2. การสร้างเอกลักษณ์และความหลากหลายให้เกิดขึ้นกับถนนสายต่างๆ ในเมือง เช่น ถนนวชิระปราการ ถนนเจดจำนง
3. การออกแบบให้สอดคล้องกับพฤติกรรมของคนในสังคม

2.1.5 ทฤษฎีภูมิทัศน์เมือง Gordon Cullen: กอร์ดอน คัลเลน

ทฤษฎีภูมิทัศน์เมือง เป็นแนวคิดที่เน้นการออกแบบเมืองที่มีความสวยงาม และมีการสร้างความสนใจของผู้คนโดยสิ่งต่างๆ โดยเกี่ยวข้องกับความสัมพันธ์ทางสายตาระหว่างมนุษย์กับสภาพแวดล้อมในเมือง

โดยหลักเกณฑ์ทั่วไปในการออกแบบมีดังนี้

1. สิ่งปลูกสร้างต้องเข้ากับที่ตั้งและสอดคล้องกับลักษณะภูมิประเทศเป็นอย่างดี
2. เกิดศูนย์กลางเมืองที่เน้นด้วยขนาด และกิจกรรม
3. เกิดความเป็นเอกลักษณ์ของตัวเอง ของที่พิก่ออาศัยแต่ละประเภท
4. ใช้ประโยชน์จากลักษณะภูมิประเทศในย่านเป็นตัวเชื่อม โครงข่ายของเมืองเข้าด้วยกัน
5. สร้างความประทับใจ ความน่าสนใจให้ผู้คนที่สัญจรผ่านไปโดยมีการไล่เรียงลำดับความน่าสนใจจากมากไปหาน้อยสร้างความรู้สึกรักที่เป็นพิเศษ

โดยต้องผ่านกรรมวิธีต่างๆดังต่อไปนี้

1. เทคนิคตารางตรวจสอบปัจจัย (Scanner)

- ปัจจัยทางด้านมนุษย์
- ปัจจัยทางด้านกายภาพ

2. เทคนิคด้านการบันทึกรหัส (Notation) ใช้สัญลักษณ์เครื่องหมายแทนสัญลักษณ์ต่างๆทั้งทางกายภาพและจิตใจ

3. ทฤษฎีการนำทาง (Theory of Navigation) นำทางด้วยการออกแบบเมืองให้เกิดความเข้าใจทางสายตา โดยไม่ต้องอธิบาย

2.1.6 ทฤษฎีรูปทรงที่ดีของเมือง (A Theory of Good city Form) : เควิน ลินช์ (1984)

คุณค่าของภาพรวม คือการมองเมืองเป็น องค์รวม (Whole)

1. Vitality คือปัจจัยในการดำรงชีวิตให้ผู้รอดปลอดภัย ประกอบด้วย

- อาหาร น้ำ อากาศ พลังงาน การขับถ่ายของเสีย
- สภาพแวดล้อมที่เหมาะสมกับการดำรงทางชีวภาพ เช่น ความสูงที่เอื้อมถึง น้ำหนักที่ยกไหว ความหวาดระแวงภัย (Consonence)

2. Sense การรับรู้และกระบวนการทางปัญญา ก่อให้เกิด

- ระบบความรู้สึกทางสถานะพิเศษ (Sense of place)
- ความรู้สึกถึงตำแหน่งแห่งหน (Sense of Orientation) จากโครงสร้างทางจินตภาพและแผนที่ทาง

ความคิดหรือทางจิต

- ความรู้สึกถึงการเป็นโอกาสพิเศษ (Sense of Occasion)

3. Fit ความกลมกลืนในความสัมพันธ์ระหว่างสถานที่กับพฤติกรรม (Place – Behavioral setting) เกี่ยวกับความสบายและความพอใจของผู้ใช้งาน

- Manipulability ซึ่งหมายถึง วิธีค่อยเป็นค่อยไปในการปรับเปลี่ยนทั้งอาคารสถานที่และรูปแบบของพฤติกรรม จนกระทั่งลงตัวมากที่สุด เช่น กรณีการต่อเติมห้องใหม่ในบ้านหลังเก่า

- Resilience ซึ่งหมายถึง การพลิกฟื้นกลับไปหาสภาพดั้งเดิม เพื่อแสวงหาความลงตัวในการรื้อสนามบินเพื่อเป็นไร่นา

4. Access การติดต่อสื่อสาร

5. Control มีกฎควบคุมเพื่อให้เกิดความคล้อยจองระหว่างพฤติกรรมกับสถานที่

- Congruence ซึ่งหมายถึงการหลีกเลี่ยงหรือลดความขัดแย้งระหว่างสิทธิการครอบครองการใช้ประโยชน์พื้นที่

- Responsivity ซึ่งหมายถึงเกณฑ์ที่ช่วยบรรเทาสถานการณ์ที่ไม่สามารถสร้าง Congruence ได้เท่าที่ควร ทั้งนี้เพราะผู้ใช้ประโยชน์ในพื้นที่จะมีการเปลี่ยนแปลงไปตามกาลเวลาและอาจเกิดความขัดแย้งกันในอนาคต วิธีการแก้ไขปัญหาคือ การฝึกอบรมในเรื่องการบริหารจัดการ

- Containty ซึ่งหมายถึงการแสดงอาณาเขตที่ครอบครองอย่างชัดเจน เช่น กั้นรั้ว หรือแสดงเจตจำนงด้วยสัญลักษณ์

2.2 กรณีศึกษา

2.2.1 วัตถุประสงค์และขั้นตอนการวิเคราะห์กรณีศึกษา

ที่มา

การทำวิทยานิพนธ์ครั้งนี้ ได้นำกรณีศึกษาเพื่อมาเป็นแนวทางในการออกแบบและแก้ไขปัญหาของโครงการ โดยมีวิธีในการเลือกกรณีศึกษา คือการเลือกตัวอย่างที่มีลักษณะคล้ายคลึงกันและมีความใกล้เคียงกัน คือจะต้องเป็นโครงการที่มีลักษณะเป็นย่านหรือชุมชนที่เป็นพื้นที่พาณิชยกรรมหลักของเมืองและมีการพัฒนาในลักษณะที่เป็นศูนย์กลางการค้าของเมือง หรือเป็นโครงการที่มีลักษณะทางกายภาพ องค์ประกอบที่ใกล้เคียงกัน โดยจะนำกรณีศึกษาที่อยู่ภายในประเทศและต่างประเทศมาทำการศึกษา

วัตถุประสงค์

1. ศึกษาและเปรียบเทียบวิธีการพัฒนาและการอนุรักษ์และการกำหนดข้อกำหนดกฎหมายต่างๆเพื่อนำมาเป็นแนวทางและประยุกต์ใช้กับโครงการได้อย่างเหมาะสม
2. เพื่อศึกษากิจกรรมวิธี และกระบวนการในการออกแบบ และการจัดการเมืองที่ประสบผลสำเร็จ ในการสร้างจริงเพื่อนำมาประยุกต์ให้เข้ากับโครงการ
3. ศึกษากรรมวิธี และแนวทางในการสร้างเอกลักษณ์ให้กับพื้นที่ โดยศึกษาจากประสบการณ์ของเมืองที่ประสบผลสำเร็จในด้านการสร้างเอกลักษณ์

ขั้นตอนการวิเคราะห์กรณีศึกษา

1. ศึกษาและวิจารณ์โครงการต่างๆเพื่อค้นหาโครงการที่มีเอกลักษณ์ใกล้เคียงกับโครงการทำวิทยานิพนธ์
2. วิเคราะห์วัตถุประสงค์ ของโครงการที่มีความสอดคล้องกับพื้นที่ศึกษา
3. วิเคราะห์ปัญหา กระบวนการดำเนินการของแต่ละโครงการเพื่อนำมาเป็นแนวทางในการพัฒนาพื้นที่ศึกษา
4. วิเคราะห์กระบวนการการดำเนินงานของแต่ละโครงการเพื่อนำมาเป็นแนวทางในการพัฒนาพื้นที่ศึกษา
5. วิเคราะห์ข้อดี ข้อเสีย ของแต่ละโครงการเชิงเปรียบเทียบและทำการสรุปวิธีการที่เหมาะสมใช้กับพื้นที่ศึกษา

2.2.2 โครงการกรณีศึกษา

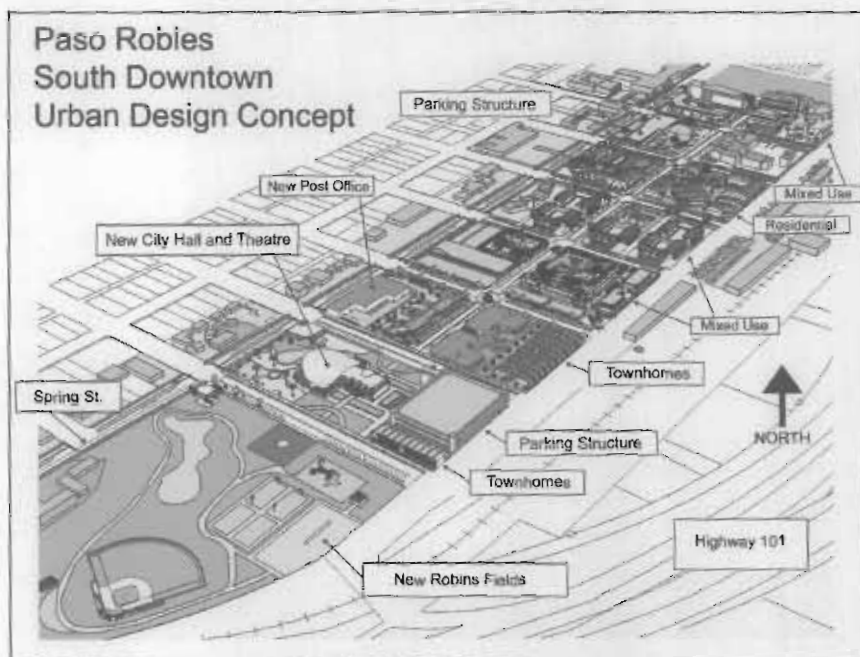
เนื่องจากพื้นที่ศึกษาเป็นย่านพาณิชยกรรม ที่มีลักษณะของการเป็นแหล่งการค้าที่สำคัญของจังหวัด มีการผสมผสานระหว่างกิจกรรมที่หลากหลายดังนั้นการออกแบบปรับปรุงสภาพของกายภาพและสภาพทางสังคมต่างๆ จึงมีความจำเป็นที่ต้องคำนึงถึงผลกระทบที่มีต่อพื้นที่ในแง่ของกายภาพ สภาพทางสังคม สภาพทางเศรษฐกิจ ด้วยเหตุนี้จากการวิเคราะห์และการค้นหาโครงการต่างๆที่มีความสอดคล้องและเหมาะสมกับพื้นที่ศึกษา จึงทำให้ได้โครงการที่มีอยู่ในประเทศและต่างประเทศดังนี้

สิ่งที่จะนำมาประยุกต์ใช้กับโครงการออกแบบปรับปรุงพื้นที่ย่านพาณิชย์กรรมหลักเทศบาลเมืองชลบุรี

1. แนวคิดในการพัฒนาให้เกิดเป็นย่านการค้าที่สำคัญของเมืองที่มีคุณภาพ โดยการใช้ข้อกำหนดมาเป็นตัวดึงดูดในการพัฒนาและการปรับปรุงอาคารที่เป็นของเอกชน เช่นการเสนอให้เอกชนมีการมีส่วนร่วมในการเสนอรูปแบบของอาคาร
2. แนวคิดด้านการใช้ประโยชน์ของพื้นที่ที่ใช้ประโยชน์ไม่เต็มประสิทธิภาพทำให้เกิดประโยชน์สูงสุดในการพัฒนาเป็นย่านการค้า
3. แนวความคิดในการรักษาเอกลักษณ์ทางสังคม วัฒนธรรมไว้ควบคู่กัน ดังเช่น โครงการพัฒนาช่องทางในพื้นที่ ให้มีการใช้พื้นที่จากช่องทางหนึ่งไปยังอีกทางหนึ่ง

2. Clarke Quay (Singapore)

- **ลักษณะโครงการ** เป็นการพัฒนาย่านการค้าเชิงอนุรักษ์ ลักษณะและวิธีการพัฒนาจะรื้อสิ่งปลูกสร้างเดิมออกแล้วสร้างใหม่ ในรูปแบบ Modern แต่จะคงไว้ในรูปแบบอาคารเก่าไว้ เช่น การเก็บรักษา Façade ของอาคารเดิมไว้ ทั้งนี้เพื่อการรำลึกถึงประวัติศาสตร์ของการก่อตั้งเมือง
- **บทบาทของพื้นที่** เป็นศูนย์กลางการค้าการบริการระดับชุมชนเมือง (Community Shopping Center) ให้เป็นที่อยู่อาศัยเพื่อให้เกิดความมีชีวิตชีวาของเมือง มีความปลอดภัยที่คนในพื้นที่โครงการสามารถดูแลกันได้ เป็นศูนย์กลางการค้าทั้งการคมนาคม นอกจากนี้ยังเป็นพื้นที่ที่มีคุณค่าทางรูปแบบสถาปัตยกรรมเก่าและประเพณีวัฒนธรรมที่เป็นเอกลักษณ์เฉพาะพื้นที่อีกด้วย



ภาพที่ 2.2 แสดงผังที่ตั้งโครงการ Clarke Quay (Singapore)

- **วัตถุประสงค์โครงการ** เพื่อการพัฒนา พื้นย่านพาณิชยกรรมเก่าให้เป็นพื้นที่ที่มีเอกลักษณ์เฉพาะ ในแง่ของประวัติศาสตร์การก่อตั้งเมือง การที่เป็นเมืองการค้ามาตั้งแต่สมัยเริ่มแรก ด้วยการสื่อสารทางรูปแบบสถาปัตยกรรมเก่าพร้อมปรับภูมิทัศน์ของเมืองให้สอดคล้องกับสภาพพื้นที่ดั้งเดิมและกิจกรรมต่างๆที่เกิดขึ้น ทั้งนี้เพื่อรองรับการขยายตัวของจำนวนประชากรและความเข้มข้นด้านการค้า

สิ่งที่จะนำมาประยุกต์ใช้กับโครงการออกแบบปรับปรุงพื้นที่ย่านพาณิชยกรรมหลักเทศบาลเมืองชลบุรี

1. พัฒนาให้เป็นย่านการค้าที่มีลักษณะการยึดอยู่กับรูปแบบของสังคมเมืองเดิมโดยมีการนำวิถีชีวิตการค้าและการอยู่อาศัย เพื่อพัฒนาให้เป็นศูนย์กลางการค้าใจกลางเมืองโดยมีมาตรฐานการพัฒนาและแนวทางการออกแบบอาคาร

2. นำส่วนของมาตรฐานในการคิดตั้งป้ายโฆษณา ในใจกลางเมืองที่มีมาตรฐานควบคุมลักษณะของการก่อสร้างและการบำรุงรักษาที่ค่อนข้างชัดเจนมาปรับปรุงให้เข้ากับโครงการ

3. โครงการการปรับปรุงย่านพาณิชยกรรมชุมชนสมุทรปราการ³

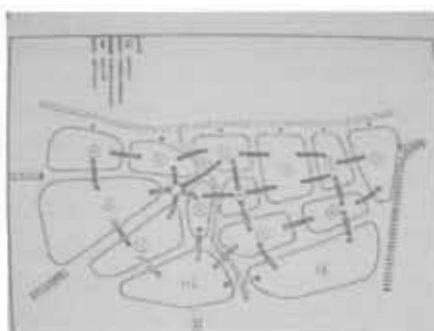
จังหวัดสมุทรปราการเป็นจังหวัดปริมณฑลที่รองรับการขยายตัวของกรุงเทพมหานคร ได้เปลี่ยนบทบาทจากจังหวัดที่ให้ผลผลิตทางการเกษตรเป็นหลัก มาเป็นจังหวัดที่มีการผลิตภาคอุตสาหกรรมเป็นสาขาหลักการเป็นเมืองอุตสาหกรรมทำให้พื้นที่ในชนบทลดลง มีการเปลี่ยนแปลงเพื่อเป็นพื้นที่อุตสาหกรรม การพาณิชยกรรม การบริการและที่อยู่อาศัย ซึ่งมีความได้เปรียบที่สามารถติดต่อกับกรุงเทพมหานครได้สะดวก

- **วัตถุประสงค์โครงการ** เพื่อการศึกษาถึงบทบาทและความสำคัญของศูนย์กลางเมืองสมุทรปราการที่มีต่อพื้นที่โดยรอบในระดับจังหวัดและภาคมหานคร

1) เพื่อศึกษาถึงปัญหาและข้อจำกัดศักยภาพในแนวทางการวางแผนพัฒนาศูนย์กลางชุมชนเมืองสมุทรปราการ

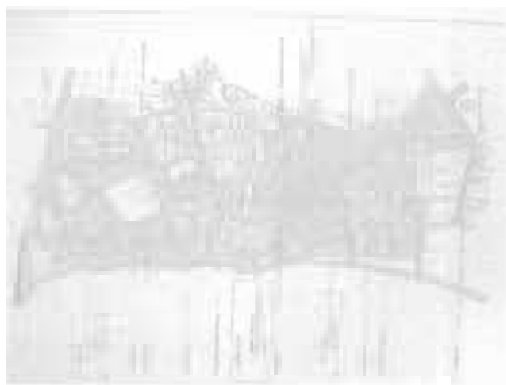
2) เพื่อวิเคราะห์ประชากร ขนาดพื้นที่ และตำแหน่งที่ตั้งกิจกรรมในพื้นที่ชุมชนย่านพาณิชยกรรม

3) เพื่อเสนอรูปแบบของการปรับปรุงย่านพาณิชยกรรมทางกายภาพและแนวทางในการนำผังไปปฏิบัติ



ภาพที่ 2.3 แสดงแนวความคิดการกำหนดกลุ่มกิจกรรมโครงการการปรับปรุงย่านพาณิชยกรรมชุมชนสมุทรปราการ

³ นายอิทธิพล สิงหนาท.โครงการปรับปรุงย่านพาณิชยกรรมชุมชนเมืองสมุทรปราการ.ปีการศึกษา 2541 . ภาคปฏิบัติการออกแบบชุมชนเมือง2ภาควิชาการออกแบบและวางผังชุมชนเมือง มหาวิทยาลัยศิลปากร



ภาพที่ 2.4 แสดงแผนผังการพัฒนาโครงการการปรับปรุงย่านพาณิชย์กรรมชุมชนสมุทรปราการ

สิ่งที่จะนำมาประยุกต์ใช้กับโครงการออกแบบปรับปรุงพื้นที่ย่านพาณิชย์กรรมหลักเทศบาลเมืองชลบุรี

1. การศึกษาถึงบทบาทของเมืองในแนวทางการพัฒนาในอนาคต
2. การวิเคราะห์ให้เกิดปัจจัยในการรองรับในลักษณะของพื้นที่ที่มีความสำคัญในด้านเศรษฐกิจของเมือง โดยมีบทบาทในการเป็นประตูสู่ภาคตะวันออกและเป็นเมืองที่มีการเชื่อมต่อระหว่างกรุงเทพมหานคร
3. แนวทางในการพัฒนาที่มีลักษณะของเมืองที่ประกอบไปด้วยภาคเกษตรกรรมและอุตสาหกรรม

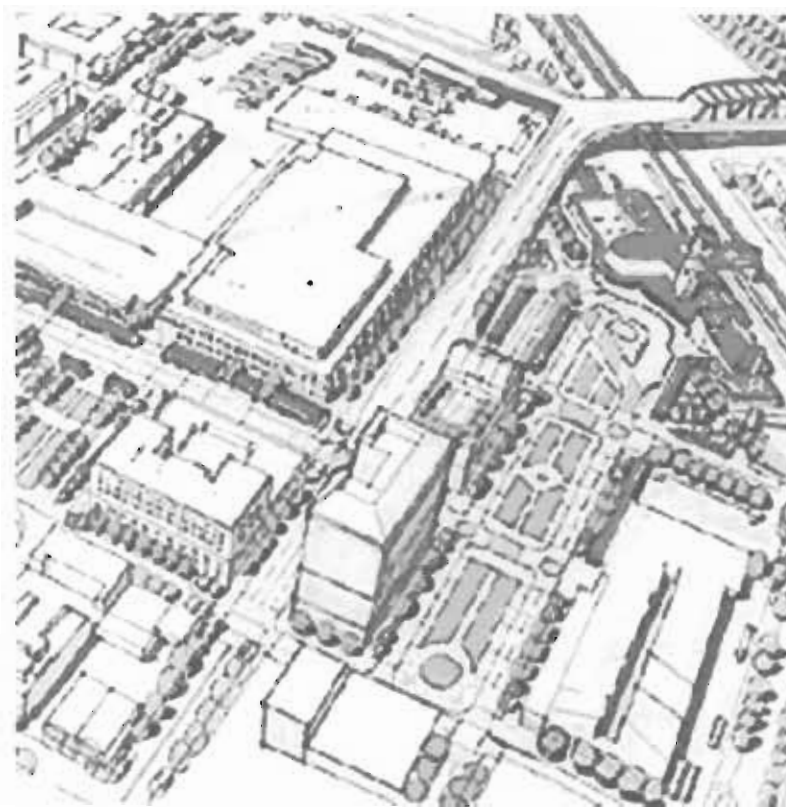
4. Time Square New York

-เป็นย่านการค้าที่มีความหนาแน่นมากทั้งในช่วงเช้า และช่วงเย็น การเปลี่ยนรูปแบบของถนน บรอดเวย์ และไทม์สแควร์ ก็สว่างไสวด้วยการเคลื่อนที่ของแสงไฟซึ่งเป็นการเน้นความรู้สึกของเอกลักษณ์เฉพาะย่านร้านอาหารในบริเวณนี้ก็เริ่มมีการแสดงออกทางแสงเพื่อการเน้นเฉพาะย่าน การเน้นสำหรับร้านอื่นๆก็เป็นการเน้นเฉพาะย่าน และมีแนวทางในการสื่อสารของสีทางศิลปะในรูปลักษณะของอิเล็กทรอนิกส์

Night Scape เป็นลักษณะที่ช่วยให้ความรู้สึก Street Scapes เดินชัดในช่วงเวลากลางคืนเป็นเส้นสายของแสงช่วยให้เกิดเอกลักษณ์ของอาคารเป็นเส้นขอบของหลังคา กรอบหน้าต่างและกรอบของประตู สัญลักษณ์ของแสงสามารถบอกคำนิยามในรูปแบบของโครงสร้างที่ไม่สามารถมองเห็นได้เป็นเส้นขอบในจังหวะของสีส้มของแสงนีออนที่วิ่งไปรอบอาคารเป็นสัญลักษณ์แห่งเมืองยามค่ำคืนและแสงสีต่างๆจะช่วยให้เกิด Street Scapes ที่มีความแตกต่างในเรื่องของสถานที่และด้านหน้าอาคาร ความสว่างไสวของ Façade อาคารของแสงฉาบวาบของหน้าต่างคือสัญลักษณ์ของอิเล็กทรอนิกส์ในยามค่ำคืน

สิ่งที่จะนำมาประยุกต์ใช้กับโครงการออกแบบปรับปรุงพื้นที่ย่านพาณิชย์กรรมหลักเทศบาลเมืองชลบุรี

1. การออกแบบเมืองที่มีการสร้างเอกลักษณ์ทางการใช้แสงมาเป็นเอกลักษณ์ของย่านการค้าโดยแสดงออกในรูปแบบของอาคาร
2. การเน้นการใช้ ถนนทางเดินเท้าเพื่อสร้างความต่อเนื่องในการใช้พื้นที่ในการสัญจรและมีการใช้แสงใน Street scape



ภาพที่ 2.5 แสดงแผนผังของโครงการ Time Square New York



ภาพที่ 2.6 แสดงการใช้แสงใน Street scapes Time Square New York

5. Makkasan Development Area⁴

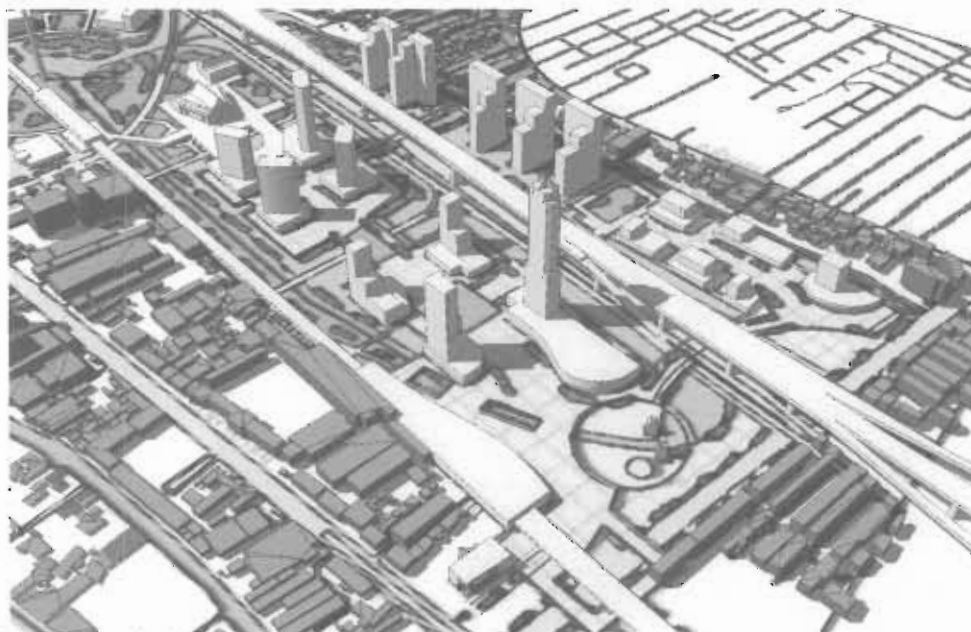
บทบาทของพื้นที่ในอนาคตจะเป็นพื้นที่พาณิชย์กรรมใหม่ที่เชื่อมต่อกับ CBD เดิมและแนวการพัฒนาใหม่ โดยเป็นส่วนขยายเพิ่มเติมจาก CBD เดิมที่มีการพัฒนาพื้นที่ตลอดเวลาและมีแนวโน้มที่จะขยายใหญ่ขึ้น โดยในการพัฒนาจะมีลักษณะของโครงการดังนี้

1. เป็นจุดเปลี่ยนถ่ายการสัญจรเข้าสู่ระบบอื่นของเมืองที่สะดวกรวดเร็ว
2. เป็นพื้นที่ที่หักภาษีหนาแน่นสูงรองรับผู้คนทำงานในเขตเมืองชั้นใน
3. เป็นพื้นที่ที่เชื่อมต่อการพัฒนาที่อยู่อาศัยในเมืองของการเคหะแห่งชาติ

วัตถุประสงค์ เพื่อกำหนดแนวแกนหลักของพื้นที่ตามแนวความคิดการออกแบบ ที่ต้องการเปิดมุมมองเข้าสู่พื้นที่ต่าง ๆ ที่มีความสำคัญจากแนวนอนหลักโดยรอบพื้นที่โครงการ ได้แก่ บึงมักกะสัน สวนสาธารณะ อาคารอนุรักษ์ อาคารศูนย์ประชุมแห่งใหม่ เป็นต้น นอกจากนี้ยังต้องมองตามแนวแกนหลักเหล่านี้ยังช่วยให้เกิดความต่อเนื่องทางสายตา ระหว่างพื้นที่ต่าง ๆ ภายในโครงการและยังเป็นเส้น นำสายตาเพื่อนำให้อาคารสำคัญต่างๆ มีความสง่างามยิ่งขึ้น

สิ่งที่ใช้ในการควบคุม

- กำหนดแนวเส้นแกนหลัก และใช้ พรบ.อาคาร ควบคุม ไม่ให้มีการสร้างอาคารรุกล้ำแนวเส้นดังกล่าว
- รัฐจะต้องให้สิทธิที่เอื้อประโยชน์ต่อการลงทุนกับบริษัทเพื่อเป็นแรงจูงใจให้นักลงทุนเข้ามาลงทุนกับบริษัท
- ลดหย่อนหรือยกเว้นภาษีบางประเภทกับบริษัทเพื่อเป็นการลดต้นทุน
- ประชาสัมพันธ์และสนับสนุนให้สถาบันการเงินทั้งในและต่างประเทศเข้ามาให้บริการด้านการเงิน
- ส่งเสริมการบริหาร โครงการและชุมชนอย่างมีประสิทธิภาพ เพื่อสร้างคุณภาพชีวิตที่ดี และบำรุงรักษาให้มีสภาพแวดล้อมที่ดี สวยงาม



ภาพที่ 2.7 แสดงผังพื้นที่โครงการ Makkasan Development Area

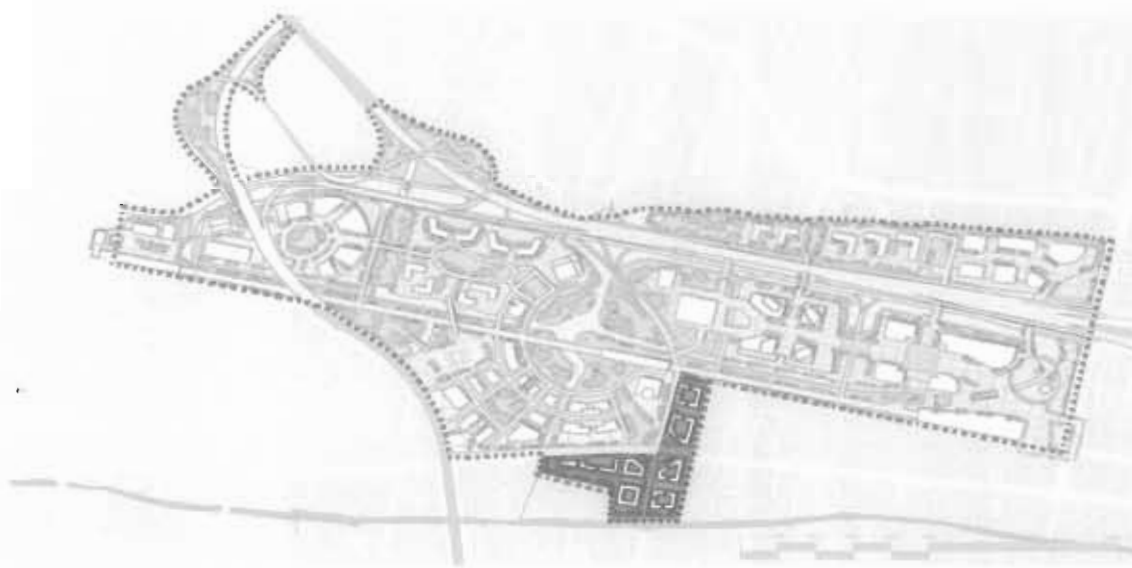
⁴ นายทฤษฎี ฟูโลปกรณ์ โครงการปรับปรุงย่านพาณิชย์กรรมบริเวณพื้นที่ถนนสุขุมวิท ปีการศึกษา 2546 . ภาคปฏิบัติการออกแบบชุมชนเมือง 2 ภาควิชาการออกแบบและวางผังชุมชนเมือง มหาวิทยาลัยศิลปากร



ภาพที่ 2.8 แสดงลักษณะการสัญจรในพื้นที่โครงการ Makkasan Development Area



ภาพที่ 2.9 แสดงรูปตัดของโครงการ Makkasan Development Area



ภาพที่ 2.10 แสดง Over all พื้นที่โครงการ Makkasan Development Area

สิ่งที่นำมาประยุกต์ใช้กับโครงการออกแบบปรับปรุงพื้นที่ย่านพาณิชย์กรรมหลักเทศบาลเมืองชลบุรี

1. การนำรูปแบบการจัดการในเรื่องการสร้างให้พื้นที่เป็นย่านพาณิชย์กรรม CBD ที่มีการพัฒนาอยู่ตลอดเวลา และมีแนวโน้มจะมีขนาดใหญ่ขึ้น
2. การใช้ข้อกฎหมายมาเป็นตัวกำหนดในการวางแผนการพัฒนาและมีการเสริมสร้างรูปแบบในแง่การลงทุนในพื้นที่โครงการ
3. การเป็นพื้นที่เชื่อมต่อไปสู่เมืองและสถานที่ต่างๆ โดยมีหน้าที่เป็นศูนย์กลางด้านการเป็นพื้นที่หลักในการสัญจรและการขนส่ง

2.2.3 การเปรียบเทียบกรณีศึกษา

กรณีศึกษา	Glendale Marketplace	Clarke Quay	ชุมชนสมุทรปราการ	Time square New York	Makkasan Development Area
ลักษณะของโครงการ	เป็นการพัฒนาศูนย์กลางด้านการค้า การบริการในระดับ Community Center ซึ่งเป็นลักษณะของ Sub Urban	เป็นการพัฒนาย่านการค้าโดยการก่อสร้างปลูกสร้างเดิมและมีการปลูกสร้างใหม่แต่จะคงไว้ซึ่งรูปแบบของอาคาร	การปรับปรุงย่านพาณิชย์กรรมที่เป็นพื้นที่รองรับทางด้านการผลิตด้านการค้า	เป็นการพัฒนาในด้านของการเน้นเอกลักษณ์ของพื้นที่ซึ่งเป็นลักษณะของย่านการค้าที่หนาแน่นทั้งในกลางวันและกลางคืน	บทบาทของพื้นที่ในอนาคตจะเป็นพื้นที่พาณิชย์กรรมใหม่ที่เชื่อมต่อกับ CBD เดิมและแนวการพัฒนาใหม่
วัตถุประสงค์ของโครงการ	เพื่อให้เกิดการดึงดูดลูกค้าและสร้างความประทับใจในการใช้พื้นที่โดยให้ประชาชนได้มีส่วนร่วมในการออกแบบพื้นที่ร้านค้า	เป็นการพัฒนาน่านพื้นที่พาณิชย์กรรมเก่าให้เป็นพื้นที่ที่มีเอกลักษณ์เฉพาะเพื่อรองรับการขยายตัวของประชากรและมีความเข้มข้นในด้านการขาย	เพื่อศึกษาถึงบทบาทและความสำคัญของศูนย์กลางชุมชนเมืองสมุทรปราการที่มีต่อพื้นที่โดยรอบในระดับจังหวัดและภาคมหานคร	เพื่อให้เกิดการแสดงออกในเรื่องของแสงที่ช่วยในการสร้างเอกลักษณ์เป็นย่านการเน้นในเรื่องพื้นที่เฉพาะย่านมีการสื่อออกมาในทางด้านศิลปะของอิเล็กทรอนิกส์	เป็นจุดเปลี่ยนต่อการสัญจรเข้าสู่ระบบอื่นของเมืองที่สะดวกรวดเร็ว เป็นพื้นที่พักอาศัยหนาแน่นสูงรองรับผู้คนที่ทำงานในเขตเมืองชั้นใน เป็นพื้นที่เชื่อมต่อการโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยในเมืองของการเคหะแห่งชาติ

กรณีศึกษา	Glendale Marketplace	Clarke Quay	ชุมชน สมุทรปราการ	Time square New York	Makkasan Development Area
ปัญหาของพื้นที่	ปัญหาด้านการจราจรและการเสื่อมคุณค่าในการใช้สอยไม่เป็นตามวัตถุประสงค์	ลักษณะของเมืองที่เสื่อมโทรมและไม่เป็นระเบียบ	การขยายตัวอย่างรวดเร็วของเมืองทำให้เกิดความเสื่อมโทรมและประสบปัญหาทางด้านกายภาพ	มีความหนาแน่นข้อจำกัดในเรื่องขนาดพื้นที่	เมืองประสบปัญหาด้านกายภาพและเศรษฐกิจ
แนวความคิดของโครงการ	การเป็นศูนย์กลางของควมหลากหลายของรูปแบบการค้าและในพื้นที่โครงการโดยมีการเชื่อมต่อไปยังเมืองอื่นๆได้อย่างสะดวกทำให้มีการแลกเปลี่ยนทั้งทางด้านสินค้า	การพัฒนาให้เกิดประโยชน์ในการใช้พื้นที่ให้มากที่สุดควบคู่กับการนำเอกลักษณ์ของเมืองเดิมมาเป็นส่วนส่งเสริมทางด้านกายภาพ	เสนอรูปแบบด้านการปรับปรุงด้านกายภาพโดยมุ่งเน้นในเรื่องของการเป็นเมืองปริมณฑลที่รองรับในภาคการค้าและอุตสาหกรรม	การดำเนินการในส่วนที่เป็นกรรมสิทธิ์ของภาครัฐเพื่อเป็นตัวอย่าง แล้วส่งเสริมให้เอกชนดำเนินการตาม	การออกแบบ ที่ต้องการเปิดมุมมองเข้าสู่พื้นที่ต่าง ๆ ที่มีความสำคัญจากแนวถนนหลักโดยรอบพื้นที่โครงการ ได้แก่ บึง มัก กะ สัน สวนสาธารณะ อาคารอนุรักษ์ อาคารศูนย์ประชุม แห่งใหม่ เป็นต้น นอกจากนั้นช่องมองตามแนวแกนหลักเหล่านี้ยังช่วยให้เกิดความต่อเนื่องทางสายตาระหว่างพื้นที่ต่าง ๆ ภายในโครงการและยังเป็นเส้น นำสายตาเพื่อเน้นให้อาคารสำคัญต่างๆ มีความสง่างามยิ่งขึ้น

กรณีศึกษา	Glendale Marketplace	Clarke Quay	ชุมชน สมุทรปราการ	Time square New York	Makkasan Development Area
การดำเนินการ	มีการดำเนินการโดยให้ชุมชนในพื้นที่เข้ามามีส่วนร่วมในการดำเนินการมีการใช้กฎหมายเพื่อควบคุมการปรับปรุงพื้นที่โครงการ	รัฐเข้ามาควบคุมและพัฒนาในพื้นที่และกำหนดแนวทางในการพัฒนา	จัดการศึกษาและจัดทำผังแม่บทพื้นที่โดยเสนอแนะการปรับปรุงทางด้านกายภาพและนำผังไปปฏิบัติ	จัดการศึกษาและจัดทำผังแม่บทเฉพาะพื้นที่จัดประชุมรับฟังความคิดเห็นและดำเนินการตามแผนผังและประกาศข้อบังคับ	รัฐเข้ามาควบคุมการพัฒนาในพื้นที่ทั้งหมดและกำหนดแนวทางการพัฒนาต่างๆให้เป็นไปตามแผนที่วางไว้
จุดเด่นของโครงการ	รับผิดชอบโดยองค์กรเดียวทำให้การพัฒนามีประสิทธิภาพ	การอนุรักษ์พื้นที่โดยหลักการมีความสอดคล้องกับลักษณะชุมชนเดิม	มีการกำหนดพื้นที่อย่างชัดเจนและการกำหนดขอบเขตพื้นที่แต่ละประเภท	มีแนวทางที่จะฟื้นฟูชีวิตชีวาสถาปัตยกรรมในพื้นที่ขึ้นมาใหม่	รับผิดชอบโดยองค์กรเดียวทำให้การพัฒนามีประสิทธิภาพ
จุดด้อยของโครงการ	ต้องดำเนินการไปตามขั้นตอนและใช้เวลานาน	สภาพพื้นที่เป็นย่านชุมชนซึ่งมีการเปลี่ยนแปลงอยู่ตลอดเวลาทำให้ยากต่อการดำเนินการ	การใช้พื้นที่แบบ Hard Scape มากเกินไป	พื้นที่โครงการไม่เพียงพอต่อความต้องการในอนาคต	ต้องดำเนินการไปตามขั้นตอนและใช้เวลานาน

ตารางที่ 2.1 แสดงการเปรียบเทียบกรณีศึกษา

2.2.4 สรุปผลการวิเคราะห์กรณีศึกษาและแนวทางการนำไปประยุกต์ใช้กับโครงการ

โครงการต่างๆที่ได้นำมาเป็นกรณีศึกษาโดยมาแล้วมุ่งเน้นไปในการออกแบบปรับปรุงพัฒนาพื้นที่พาณิชยกรรมที่มีการพัฒนาให้เข้ากับรูปแบบของชุมชน เป็นการสร้างเอกลักษณ์ให้เข้ากับพื้นที่ สำหรับส่วนที่จะนำมาประยุกต์ให้เข้ากับโครงการย่านการค้าเทศบาลเมืองชลบุรีนั้น ในส่วนของการออกแบบ การนำข้อกำหนดต่างๆเข้ามาใช้บังคับในย่านกระบวนการต่างๆที่จะนำมาเกี่ยวข้องกับพื้นที่ในเรื่องของกายภาพ และสังคม ซึ่งรายละเอียดของการนำตัวต่างๆเข้ามาประยุกต์ให้เข้ากับโครงการมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

1. ส่วนของการปรับปรุงพัฒนาย่านการค้าให้เป็นศูนย์กลางการค้าหลักของเมือง CBD
2. นำส่วนมาตรฐานในการติดตั้งป้ายโฆษณา ในใจกลางเมืองที่มีคุณภาพมาตรฐานควบคุมลักษณะในการก่อสร้างและการบำรุงรักษาที่ชัดเจนมาปรับปรุงให้เข้ากับพื้นที่โครงการ
3. การจัดระบบทางเท้า และการจราจร
4. การหากิจกรรมส่งเสริมเศรษฐกิจ และบรรยากาศท่องเที่ยวให้เข้ากับเมือง
5. การชักจูงให้ประชาชนสนใจและมีส่วนร่วมในการอนุรักษ์และการพัฒนาเมืองโดยนำข้อกำหนดมาเป็นตัวดึงดูดในการอนุรักษ์และปรับปรุงพื้นที่ของเอกชน
6. แนวคิดในการนำพื้นที่มาใช้ประโยชน์ให้คุ้มค่ามากที่สุดโดยคำนึงถึงในด้านเศรษฐกิจที่เพิ่มขึ้น
7. แนวคิดในการสร้างเอกลักษณ์ให้กับสถาปัตยกรรมวัฒนธรรมทางสังคมให้ควบคู่กัน

บทที่ 3

สภาพทั่วไปของพื้นที่ในระดับมหภาค (ภาค-อนุภาค-จังหวัด)

3.1 การศึกษาข้อมูลในระดับภาค-อนุภาค

3.1.1 โครงการ/กลยุทธ์ที่เกี่ยวข้อง

ภาคตะวันออกเป็นภาคที่มีศักยภาพทางด้านเศรษฐกิจและอุตสาหกรรม ผลผลิตทางการเกษตร และการท่องเที่ยว เป็นภาคที่มีแหล่งท่องเที่ยวที่สำคัญ ดังจะมีประเด็นในการพัฒนาแบ่งเป็น 2 กลุ่มดังนี้

1. การพัฒนาพื้นที่ชายฝั่งตะวันออก (ชลบุรี ระยอง ฉะเชิงเทรา)

1.1 ประเด็นการพัฒนา

1.1.1 นักลงทุนและแรงงานฝีมือส่วนใหญ่เห็นว่าคุณภาพการบริการพื้นฐานทางสังคม ยังไม่ทัดเทียมกรุงเทพฯและเพียงพอต่อความต้องการ

1.1.2 กิจกรรมทางเศรษฐกิจต่างๆ และ โครงข่ายโครงสร้างพื้นฐานหลักยังคงกระจุกตัวอยู่บริเวณชายฝั่งทะเล ส่งผลให้เกิดสภาพคอขวดในบริเวณพื้นที่ตอนใน

1.1.3 ปัญหาในความขัดแย้งในการจัดการปัญหาเรื่องน้ำและการใช้ที่ดินระหว่างภาคเกษตร อุตสาหกรรมการท่องเที่ยวและชุมชน โดยเฉพาะปัญหาความต้องการใช้น้ำในพื้นที่ที่มีปริมาณมากกว่าน้ำในพื้นที่จะตอบสนองได้

1.2 การพัฒนาพื้นที่ชายฝั่งตะวันออก

1.2.1 เพิ่มประสิทธิภาพระบบโครงข่ายบริการพื้นฐานที่มีอยู่ให้ได้มาตรฐาน โดยเร่งรัดปรับปรุงบริเวณพื้นที่ที่เป็นคอขวดของการพัฒนา (Missing Link) ให้สมบูรณ์

1.2.2 พัฒนาระบบขนส่งต่อเนื่องหลายรูปแบบ (Inter Model Transport) เชื่อมโยงเครือข่ายการคมนาคมขนส่งทางบก ทางเรือ ทางอากาศ เพื่อมุ่งพัฒนาสู่การเป็นศูนย์กลางทางด้านเศรษฐกิจและการส่งออกของภูมิภาค และเป็นประตูเศรษฐกิจของพื้นที่เอเชียตอนใน จีนตอนใต้ เมียนมาร์ ลาว รวมทั้งเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ และเอเชียใต้ เส้นทางเชื่อมโยงประเทศเพื่อนบ้านและตลาดในภูมิภาค

1.2.3 เร่งรัดกลไกการบริหารจัดการด้านสิ่งแวดล้อมให้มีเอกภาพ เพื่อลดปริมาณการแพร่กระจายมลพิษในแหล่งอุตสาหกรรม ชุมชน และพื้นที่ต้นน้ำให้เป็นที่ยอมรับของประชาคมโลกควบคู่กับการพัฒนาอุตสาหกรรม

1.2.4 จัดระเบียบการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อเป็นกรอบการพัฒนาชุมชน สังคม และสิ่งแวดล้อม ทั้งเมืองอุตสาหกรรม เมืองท่องเที่ยว และพื้นที่ชายฝั่งทะเลให้เป็นระบบโยมมาตรการด้านผังเมืองเข้ามาควบคุมดูแลให้ผลบังคับใช้อย่างเคร่งครัด

1.2.5 ส่งเสริมอุตสาหกรรมใหม่ที่มีศักยภาพและโอกาสในอนาคต (Sunrise Industries) เช่น อุตสาหกรรมประกอบเครื่องบินและศูนย์ซ่อมอากาศยานอู่ตะเภา อุตสาหกรรมอุตสาหกรรมต่อเนื่องและธุรกิจต่อเนื่องแหลมฉบัง

1.2.6 เห็นควรให้จัดทำ Road Show ของพื้นที่ชายฝั่งทะเลเพื่อส่งเสริมการลงทุน

1.3 ยุทธศาสตร์การพัฒนาพื้นที่ชายฝั่งตะวันออก

- 1.3.1 พัฒนาโครงข่ายการบริการพื้นฐานเข้าสู่พื้นที่ตอนใน
- 1.3.2 กระตุ้นให้เป็นรากฐานทางเศรษฐกิจใหม่และเปิดตลาดสู่นานาชาติ
- 1.3.3 พัฒนาโครงสร้างพื้นฐานทางสังคมให้สอดคล้องกับความต้องการของประชากรที่มีการย้ายเข้า

มา

2. พื้นที่เขตเศรษฐกิจชายแดน (สระแก้ว จันทบุรี ตราด และปราจีนบุรี)

2.1 ประเด็นการพัฒนา

2.1.1 พื้นที่การเพาะปลูกที่เคยมีความอุดมสมบูรณ์ แต่ขาดการอนุรักษ์ดินและน้ำ ทำให้ดินเสื่อมสภาพ

2.1.2 การบุกรุกพื้นที่ป่า/ป่าชายเลน และแหล่งต้นน้ำลำธารรวมทั้งสัตว์น้ำลดลงอย่างรวดเร็ว

2.1.3 การค้าและการลงทุนกับกัมพูชายังขาดระเบียบ และถนนเชื่อมโยงยังไม่พร้อมเป็นอุปสรรค

2.2 การพัฒนาพื้นที่เขตเศรษฐกิจชายแดน

2.2.1 การพัฒนาภาคตะวันออกเป็นแหล่งศูนย์กลางผลไม้

2.2.2 การพัฒนาด้านการตลาด

2.2.3 การพัฒนาการท่องเที่ยว

- พัฒนาโครงข่ายคมนาคมเชื่อมโยงในจุดท่องเที่ยวตั้งแต่กรุงเทพฯ- พัทยา - ระยอง - จันทบุรี - และตราด

การพัฒนาเพื่อเป็นจุดดึงดูดการท่องเที่ยวมีหลักเกณฑ์ดังนี้

- การท่องเที่ยวเชิงอนุรักษ์ให้เป็นแหล่งท่องเที่ยวอย่างยั่งยืน โดยให้เป็น Biosphere Reserve Center
- ดูแลรักษาสีน้ำเขียวที่มีอยู่เดิม รักษาระบบนิเวศ และการพัฒนาบุคลากรการท่องเที่ยวทั้งบนบกและในทะเล
- วางแผนพัฒนาระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการให้สมบูรณ์
- จัดระบบดูแลรักษาสีน้ำเขียวอย่างมีประสิทธิภาพ

เนื่องจากการบุกรุกพื้นที่ดังกล่าวจึงควรให้มีกฎหมายบังคับที่มีอยู่เดิม โดยเน้นการมีส่วนร่วมของทุกภาคส่วน ตั้งแต่องค์กรท้องถิ่น ภาครัฐ และภาคเอกชน

เร่งรัดกำหนดรูปแบบกลไกการบริหารจัดการท่องเที่ยวที่มีเอกภาพ เพื่อดูแลรักษาการท่องเที่ยวอย่างยั่งยืน โดยเร่งรัดการดำเนินการและการออกพระราชบัญญัติกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

2.3 ยุทธศาสตร์การพัฒนา

2.3.1 ป้องกันและรักษาสภาพแวดล้อม เพื่ออนุรักษ์ความสมบูรณ์ของทรัพยากรธรรมชาติและธุรกิจการเกษตร

2.3.2 พัฒนาให้เป็นศูนย์กลางผลไม้ และศูนย์กลางการแปรรูปการผลิตรายการเกษตรเพื่อการส่งออก

2.3.3 เร่งรัดศักยภาพของเศรษฐกิจชายแดนให้สามารถดึงดูดธุรกิจการค้า การท่องเที่ยวและการลงทุน

3.1.2 สภาพโดยทั่วไปในระดับภาค-อนุภาค

ภาคตะวันออกหรือบางครั้งเรียกภาคตะวันออกเฉียงใต้ เป็นภูมิภาคเล็กๆประกอบด้วยจังหวัดต่างๆรวมกัน 7 จังหวัด คือ จันทบุรี ฉะเชิงเทรา ชลบุรี ตราด ปราจีนบุรี ระยอง และสระแก้ว ซึ่งแยกออกมาจากภาคกลางของประเทศ ทั้งนี้เป็นเพราะองค์ประกอบทางภูมิศาสตร์ เป็นต้นว่า ลักษณะทางกายภาพ ลักษณะทางธรณีวิทยา ลักษณะทางภูมิศาสตร์ ตลอดจนพืชพรรณทางธรรมชาติของภาคตะวันออกมีความแตกต่างจากภาคกลางโดยสิ้นเชิง

ลักษณะภูมิประเทศโดยทั่วไป ทางตอนบนของภาคจะเป็นที่ดอนที่ปรากฏติดกับเทือกเขาสันกำแพงที่อยู่ทางตอนเหนือ ส่วนทางตอนใต้และตะวันออกเฉียงใต้จะเป็นเทือกเขาสูงที่ต่อเนื่องมาจากทิวเขาบรรทัดที่กั้นพรมแดนระหว่างประเทศไทยกับกัมพูชา ทิวเขาที่สำคัญ ได้แก่ ทิวเขาจันทบุรีและทิวเขาเขียว ยอดเขาที่สูงที่สุดตอนนี้คือ “ยอดเขาสอยดาว” ซึ่งสูงราว 1,639 เมตร จากระดับน้ำทะเลระหว่างเขตเทือกเขาที่อยู่ทางตอนเหนือและทางตอนใต้จะมีที่ราบลุ่มแม่น้ำขนาดใหญ่ที่ทอดตัวอยู่ในแนวตะวันออกเฉียงเหนือมาบรรจบกับทิศตะวันออกเฉียงใต้ คือที่ราบลุ่มแม่น้ำบางปะกง พื้นที่ส่วนใหญ่อยู่ในจังหวัดปราจีนบุรี สระแก้ว และฉะเชิงเทรา แม่น้ำที่ไหลลงสู่อ่าวไทยที่อยู่ในแนวเหนือใต้ ซึ่งมีต้นกำเนิดจากทิวเขาจันทบุรีและทิวเขาเขียว ได้แก่ แม่น้ำแควพุม แม่น้ำระยอง และแม่น้ำจันทบุรี เป็นต้น นอกจากนี้ยังมีชายหาด และหมู่เกาะน้อยใหญ่ที่เป็นแหล่งท่องเที่ยวทางธรรมชาติที่สำคัญของภูมิภาคนี้อีกมากมาย



แผนที่ 3.1 แผนที่แสดงจังหวัดในภาคตะวันออก

อย่างไรก็ตาม ดินแดนทางภาคตะวันออกของประเทศไทยยังเป็นแหล่งที่สำคัญทางประวัติศาสตร์และโบราณคดีที่ไม่ยิ่งหย่อนไปกว่าภาคอื่นๆ ดังจะเห็นได้จากหลักฐาน คือ ซากอิฐศิลาแลงและสิ่งก่อสร้างที่แสดงถึงศิลปะแบบขอมที่จังหวัดระยองและจังหวัดอื่นๆ ซึ่งแสดงให้เห็นว่าภาคตะวันออกเคยเป็นแหล่งอารยธรรมที่มีความเจริญรุ่งเรืองมาแต่ยุคขอมมีอำนาจในแถบดินแดนสุวรรณภูมิ

ทางด้านชายฝั่งทะเลที่เรียบยาว โค้งเว้า ท้องทะเลตะวันออกเต็มไปด้วยกลุ่มเกาะน้อยใหญ่หลายแห่งที่สำคัญได้แก่ เกาะช้าง เกาะหมาก เกาะกูด ในจังหวัดตราด เกาะเสม็ด เกาะมัน จังหวัดระยอง เกาะล้าน เกาะสีชัง ในจังหวัดชลบุรี ส่วนบริเวณปากแม่น้ำเป็นพื้นที่ป่าชายเลนที่อุดมสมบูรณ์ ซึ่งเกิดจากการทับถมของตะกอนโคลนตมที่แม่น้ำสายต่างๆพัดพามา เป็นบริเวณที่มีความสำคัญต่อระบบนิเวศของสิ่งมีชีวิตเล็กในภูมิภาคตะวันออก

3.2 การศึกษาข้อมูลในระดับจังหวัด

3.2.1 นโยบาย / แผน / โครงการ / กลยุทธ์ที่เกี่ยวข้อง

แผนยุทธศาสตร์จังหวัดชลบุรี → แผนปฏิบัติการ

วิสัยทัศน์ : เป็นเมืองทำการส่งออกชั้นนำของโลก ศูนย์กลางการท่องเที่ยวนานาชาติครบวงจร ผู้นำการลงทุนด้านอุตสาหกรรม

ยุทธศาสตร์กลุ่มจังหวัดและจังหวัด

ยุทธศาสตร์กลุ่มจังหวัด พัฒนาลู่การเป็นศูนย์กลางอุตสาหกรรมและพลังงานของอาเซียน รวมทั้งการพัฒนาความยั่งยืนของสังคมชุมชนและสิ่งแวดล้อม ส่งเสริมและพัฒนามูลค่าเพิ่มในสินค้าเกษตรและผลิตภัณฑ์เกษตรแปรรูป ส่งเสริมเพื่อปรับเปลี่ยนภาพลักษณ์ เชื่อมโยงเส้นทางสู่การท่องเที่ยวหลากหลายรูปแบบ และเสริมสร้างความเป็นพันธมิตรทางธุรกิจกับกัมพูชา

ยุทธศาสตร์จังหวัดชลบุรี พัฒนาโครงสร้างพื้นฐาน และระบบข้อมูลข่าวสารเพื่อการบริหารจัดการให้สามารถรองรับการขยายตัวทางเศรษฐกิจของจังหวัด พัฒนาศักยภาพท่าเรือแหลมฉบังส่งเสริมการลงทุนด้านพลังงาน อุตสาหกรรมยานยนต์ ชิ้นส่วนยานยนต์ และอิเล็กทรอนิกส์ พัฒนาการท่องเที่ยวครบวงจรและอนุรักษ์แหล่งท่องเที่ยวให้สามารถรองรับนักท่องเที่ยวได้อย่างมีประสิทธิภาพ พัฒนานุเคราะห์ให้มีความรู้ ความชำนาญเฉพาะด้านอย่างเป็นระบบและต่อเนื่อง ส่งเสริมมาตรฐานและการเพิ่มมูลค่าสินค้าเกษตร และพัฒนาคุณภาพชีวิตและความปลอดภัยในชีวิตของประชาชน ตลอดจนอนุรักษ์ สงวน ฟื้นฟู ป้องกันทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม

เป้าประสงค์ของจังหวัด

1. ส่งเสริมเป็นเมืองทำการส่งออกสินค้าในระดับโลก
2. ส่งเสริมเป็นศูนย์กลางการค้าการลงทุนด้านอุตสาหกรรม และพลังงาน
3. เป็นศูนย์กลาง การท่องเที่ยวนานาชาติครบวงจร
4. การผลิตสินค้าเกษตรได้ มาตรฐาน
5. ประชาชนมีคุณภาพชีวิต และสิ่งแวดล้อมที่ดี

ประเด็นยุทธศาสตร์

ประเด็นยุทธศาสตร์ที่ 1: ความเสริมสร้างความแข็งแกร่งทางเศรษฐกิจของจังหวัดและของประเทศ

แนวทางการพัฒนา

1. พัฒนาโครงสร้างพื้นฐาน และระบบข้อมูลข่าวสารเพื่อการบริหารจัดการและการบริการให้สามารถรองรับการขยายตัวทางเศรษฐกิจของจังหวัด
2. พัฒนาศักยภาพท่าเรือแหลมฉบัง
3. ส่งเสริมการลงทุนด้านพลังงานอุตสาหกรรมยานยนต์/ชิ้น ส่วนยานยนต์และอิเล็กทรอนิกส์ พัฒนาการท่องเที่ยวครบวงจรและอนุรักษ์แหล่งท่องเที่ยวให้สามารถรองรับนักท่องเที่ยวได้อย่างมีประสิทธิภาพ
5. พัฒนานุเคราะห์ให้มีความรู้ความชำนาญเฉพาะด้าน อย่างเป็นระบบและต่อเนื่อง
6. ส่งเสริมมาตรฐานและการเพิ่มมูลค่าเพิ่มสินค้าเกษตร

ประเด็นยุทธศาสตร์ที่ 2: ส่งเสริมคุณภาพชีวิตของประชาชนควบคู่กับการฟื้นฟู อนุรักษ์ ทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมให้เอื้อต่อการพัฒนาจังหวัด

แนวทางการพัฒนา

- 1 พัฒนาคุณภาพชีวิตของประชาชน
- 2 พัฒนาคุณภาพชีวิตของเด็กนักเรียน
- 3 ความปลอดภัยในชีวิต
- 4 อนุรักษ์ สงวน ฟื้นฟู ป้องกันทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม

สรุปโครงการสำคัญตามประเด็นยุทธศาสตร์

ด้านการท่องเที่ยว

1. โครงการก่อสร้างทางหลวงหมายเลข 3 ตอนเลี้ยวเมืองชลบุรี กม. 0+000 – กม. 13 + 851
2. โครงการช่วยเหลือและคุ้มครองนักท่องเที่ยวจังหวัดชลบุรี
3. โครงการศึกษาความเป็นไปได้ในการจัดตั้งศูนย์ขึ้นแท่นเครื่องบิน
4. โครงการเที่ยวทั่วถิ่น แคนดินตะวันออกและภูมิภาคอินโดจีน
5. จัดตั้งศูนย์บริการการท่องเที่ยวครบวงจร
6. โครงการศึกษาความเป็นไปได้ในการจัดการแข่งขันกีฬาระดับโลก
7. โครงการจัดทำผังเมืองเฉพาะ
8. โครงการติดตั้งเพิ่มเติมหุ่นพร้อมตาข่ายดักขยะในทะเล
9. โครงการปรับปรุงทางเดินเท้าเพื่อสร้างทัศนียภาพถนนลงหาดบางแสน
10. โครงการจัดตั้งเครือข่ายเฝ้าระวังติดตาม ตรวจสอบ ทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมบริเวณ

พื้นที่ชายฝั่งทะเล

11. โครงการจัดทำฐานข้อมูลทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม
12. โครงการก่อสร้างถนนยกระดับเลียบชายฝั่งทะเล (ต. บางทราย – ต.เสม็ด)
13. โครงการจัดกิจกรรมการมีส่วนร่วมของนักท่องเที่ยวต่างชาติ
14. โครงการอาหารสะอาด ปราศจากโรคร้าย และสุขภาพอนามัยที่ดี
15. โครงการเสริมสร้างประสิทธิภาพในการปราบปรามอาชญากรรมโดยการใช้งานสายตรวจเชิงรุก

และชุมชนสัมพันธ์

16. โครงการส่งเสริมการจัดกิจกรรมมัคคุเทศก์น้อย
17. โครงการก่อสร้างอาคารพักและบริการผู้โดยสารบริเวณท่าเทียบเรือท่องเที่ยวเกาะลอย
18. โครงการพัฒนามาตรฐานสถานบริการเพื่อสุขภาพ
19. โครงการประชาสัมพันธ์แหล่งท่องเที่ยวและการจัดทำ Road Show
20. โครงการพัฒนาระบบการประชาสัมพันธ์เมืองพัทยาเพื่อสร้างภาพลักษณ์ใหม่

อุตสาหกรรม

ฉบับ

21. โครงการก่อสร้างสะพานลอยและทางแยกต่างระดับทางหลวงหมายเลข 3 ตอน แยกเข้าท่าเรือแหลมฉบัง
22. โครงการก่อสร้างอาคารผันน้ำ อ่างเก็บน้ำหนองค้อ ไปอ่างเก็บน้ำบางพระ
23. โครงการแก้ไขปัญหาวาขาดแคลนน้ำประปาของสำนักงานประปาชลบุรี
24. โครงการวางท่อเสริมแรงดันจากหนองปรือ ไปหนองซากสำนักงานประปาบ้านบึง

การค้าการลงทุน

25. โครงการพัฒนาการบริการศุลกากรให้เป็นสากล
26. โครงการพัฒนาความปลอดภัยของท่าเรือแหลมฉบังและตู้สินค้า
27. โครงการผลักดันให้มีการจัดตั้ง Customs Free Zone (CFZ) เพื่อการค้าผลิตภัณฑ์โทรเลียมและ

ของเหลว

28. โครงการเร่งรัดขยายขีดความสามารถรับตู้สินค้าของท่าเรือแหลมฉบัง ขั้นที่ 2
29. โครงการผลิตทุเรียนให้ได้มาตรฐาน
30. โครงการผลิตไก่เนื้อให้ได้มาตรฐาน
31. โครงการผลิตกุ้งทะเลและกุ้งกุลาดำให้ได้มาตรฐาน

OTOP

32. โครงการส่งเสริมและพัฒนาองค์กรชุมชนและเครือข่าย

จำนวนโครงการทั้งสิ้นของจังหวัด 32 โครงการ วงเงินรวม 3,012.8518 ล้านบาท เสนอขอ งบกลางในปี 2547 จำนวน 943.655 ล้านบาท

ข้อเสนอการปรับเปลี่ยนของจังหวัด (Blueprint for Change)

ด้านโครงสร้าง

1. จัดตั้งศูนย์บริหารจัดการด้านการท่องเที่ยว 4 จังหวัดภาคตะวันออก ทำหน้าที่ศึกษา วิจัย และพัฒนาการท่องเที่ยวเชื่อมโยงให้เกิดประสิทธิภาพ ประสิทธิผล และบรรลุเป้าประสงค์ตามยุทธศาสตร์กลุ่มจังหวัด โดยกระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬาเป็นเจ้าภาพ
2. ด้านงบประมาณรัฐบาลควรพิจารณาสนับสนุนงบประมาณให้กลุ่มจังหวัด และจังหวัดโดยใช้ผลิตภัณฑ์มวลรวม (GPP) เป็นฐานในการจัดสรรงบประมาณ และใช้แผนยุทธศาสตร์เป็นเครื่องมือเพื่อให้ทันต่อความเปลี่ยนแปลงและสนองตอบความต้องการในระดับพื้นที่
3. ถ่ายโอนอำนาจหน้าที่ของราชการบริหารส่วนกลางที่ตั้งอยู่ในจังหวัด เช่น การแก้ไขปัญหาวาขาดแคลนน้ำ การแก้ไขปัญหาวาจร และการแก้ไขปัญหาล้างแฉะล้นให้จังหวัดและองค์กรปกครองท้องถิ่นดำเนินการ และบังคับใช้กฎหมาย
4. จัดตั้งสำนักงานยุทธศาสตร์การพัฒนาทำหน้าที่วางแผน ศึกษา วิเคราะห์ กำหนดนโยบายแผนงานของจังหวัดให้สอดคล้องยุทธศาสตร์ชาติ ภาค และกลุ่มจังหวัด โดยพัฒนาบุคลากรให้มีองค์ความรู้ด้านเศรษฐศาสตร์ และสังคมควบคู่กันไป

ด้านกระบวนการทำงาน

1. ให้อำนาจจังหวัดและกลุ่มจังหวัดในการเลือกที่ปรึกษาจากภาคเอกชนหรือสถาบันการศึกษาเพื่อช่วยเหลือทางวิชาการในการบริหารราชการจังหวัดแบบบูรณาการ (CEO)
2. ให้สำนักงานพลังงานภูมิภาคที่ตั้งอยู่ในจังหวัดชลบุรีเป็นเจ้าภาพรับผิดชอบบูรณาการด้านพลังงานน้ำมัน ทั้งด้านการผลิต การเก็บรักษา การขนส่ง และระบบการค้าเพื่อการส่งออก โดยส่งเสริมสนับสนุนให้มีการลงทุนของบริษัท การค้าเพื่อการส่งออก (Trading Company) รองรับยุทธศาสตร์ด้านพลังงาน เพื่อเพิ่มศักยภาพในการกำหนดราคาน้ำมัน ให้ทัดเทียมกับสิงคโปร์ และมุ่งสู่การเป็นศูนย์กลางพลังงานระดับสากลในอนาคต
3. ให้อำนาจและสนับสนุนงบประมาณจังหวัดในการจัดหาที่ปรึกษาด้านการติดตามผลการปฏิบัติราชการของส่วนราชการ ภูมิภาคและส่วนกลางในจังหวัด

ด้านบุคลากร

1. พัฒนาศักยภาพเฉพาะด้านให้สามารถรองรับตลาดแรงงานได้อย่างมีคุณภาพ เช่น ด้านการท่องเที่ยว ด้านอุตสาหกรรม ด้านเกษตรกรรม ทั้งในระดับมัธยม อาชีวศึกษา และอุดมศึกษา เพื่อให้สามารถผลิตบุคลากรตรงตามความต้องการของจังหวัด และกลุ่มจังหวัดโดยให้กระทรวงศึกษาธิการ และกระทรวงแรงงานเป็นเจ้าภาพรับผิดชอบ
2. พัฒนาศักยภาพด้านวิชาการ / แผนงานของทุกส่วนราชการให้มีความรู้ ความชำนาญด้านเศรษฐกิจ เพื่อเพิ่มศักยภาพการแข่งขันในระดับสากล

ด้านเทคโนโลยีสารสนเทศ

1. พัฒนาระบบ Hardware, Software และ People ware ให้สามารถเชื่อมโยงเครือข่ายสารสนเทศอย่างทั่วถึง
2. ให้กระทรวงศึกษาธิการเป็นเจ้าภาพรับผิดชอบด้านการพัฒนาศักยภาพ ICT โดยกำหนดให้มหาวิทยาลัยบูรพาเป็นศูนย์กลางการเรียนรู้ด้านเทคโนโลยีสารสนเทศในภาค ตะวันออก และขยายผลให้จังหวัดชลบุรีเป็นเมือง IT ในอนาคต

ข้อเสนอถึงผู้ในระดับจังหวัด

1. ให้การสนับสนุนงบประมาณในการพัฒนาจังหวัด ร้อยละ 1 จากภาษีสรรพากร สรรพสามิต และสุลากกร ที่จัดเก็บได้ในจังหวัดชลบุรีเพื่อนำมาพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานสาธารณูปโภค สาธารณูปการที่ต้องเร่งรัดดำเนินการตามเป้าประสงค์ของแผนยุทธศาสตร์การพัฒนา กลุ่มจังหวัด และจังหวัด ควบคู่กับการพัฒนาคน ทูมชน สังคม สิ่งแวดล้อม และการแก้ไขปัญหาความยากจน เพื่อสร้างคุณภาพของการพัฒนาทางเศรษฐกิจควบคู่กับการพัฒนาสังคมตามยุทธศาสตร์ชาติและนโยบายรัฐบาล ซึ่งหากได้รับการสนับสนุนตามข้อเสนอของจังหวัดจะสามารถผลักดันยุทธศาสตร์ไปสู่การปฏิบัติได้อย่างมีประสิทธิภาพ
2. พัฒนาสวัสดิการข้าราชการและปรับเปลี่ยนเงินเดือนให้เหมาะสมกับปริมาณ / คุณภาพของงานและใกล้เคียงกับภาคเอกชน

ผลสัมฤทธิ์จากการนำยุทธศาสตร์ไปปฏิบัติ

1. ด้านการเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจ : หากสถานการณ์การเมืองภายในประเทศและภาวะเศรษฐกิจโลก มีเสถียรภาพอัตราการเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจของจังหวัดชลบุรีจะอยู่ที่ ปีละ 8-10 % แต่หากทุกภาคส่วนให้การ สนับสนุนยุทธศาสตร์การพัฒนาจังหวัดชลบุรีอย่างจริงจังอัตราการเจริญเติบโตจะพัฒนาไปแบบก้าวกระโดดคือ จะเติบโตปีละ 12 – 15 % ภายในปี 2550 ผลัดกันจํมวบรวมจะเติบโตกว่า 100 % จาก 242,499 ล้านบาท ในปี 2543 เป็น 500,000 ล้านบาทในปี 2550

2. ด้านการกระจายรายได้และยกระดับคุณภาพชีวิตของประชาชนจากการขยายตัวทางเศรษฐกิจที่เติบโต อย่างมั่นคงและมีเสถียรภาพจะส่งผลให้ประชาชนมีงานทำมากขึ้น อัตราการว่างงานลดลงปีละ 7% กำลังซื้อภาค ประชาชนสูงขึ้นเกิดการบริโภคมากขึ้น เอกชนจะสนใจเข้ามาลงทุนผลิตสินค้ามากขึ้น ปัจจัยสำคัญคือรัฐบาล จะต้องจัดสรรงบประมาณสนับสนุนจังหวัดในการแก้ไขปัญหาโครงสร้างพื้นฐาน สาธารณูปโภค สาธารณูปการ ตามข้อเสนอสิ่งจูงใจระดับจังหวัดจะเป็นพลังผลักดันอันยิ่งใหญ่ที่ส่งผลให้ยุทธศาสตร์จังหวัดบรรลุเป้าประสงค์ อย่างมีประสิทธิภาพและยั่งยืน

ประเด็นยุทธศาสตร์	เป้าประสงค์	กลยุทธ์
1. เสริมสร้างความมั่งคั่งทาง เศรษฐกิจของจังหวัดและของ ประเทศ	1.1 ส่งเสริมให้ท่าเรือแหลมฉบัง เป็นเมืองท่าชั้นนำในลำดับที่ 16 ของโลก	1.1.1.ผลักดันการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานการ ขนส่งและระบบข้อมูลข่าวสารเพื่อการบริหาร จัดการให้สามารถรองรับการขยายตัวทาง เศรษฐกิจจังหวัด
	1.2 ส่งเสริมเป็นศูนย์กลางการกรร ลงทุนด้านอุตสาหกรรม และ พลังงาน	1.1.2 ส่งเสริมให้ท่าเรือแหลมฉบังสร้างภาคี พันธมิตรในการขนส่งแบบครบวงจร 1.1.3 พัฒนาศักยภาพท่าเรือแหลมฉบัง
	1.3 เป็นศูนย์กลาง กรรท่องเที่ยวที่ นานาชาติครบวงจรที่ได้คุณภาพ มาตรฐาน	1.2.1 พัฒนาปัจจัยสนับสนุนการเพิ่มขีด ความสามารถในการแข่งขันของอุตสาหกรรม และพลังงาน
	1.4 ส่งเสริมพัฒนาศักยภาพและ การเพิ่มมูลค่าสินค้าเกษตร	1.2.2 ส่งเสริมการลงทุนด้านพลังงาน อุตสาหกรรมยานยนต์/ชิ้นส่วนยานยนต์และ อิเลคทรอนิกส์ 1.2.3 พัฒนาและสร้างความเข้มแข็งของวิสาหกิจ ชุมชน 1.2.4 ส่งเสริมการสร้างเครือข่ายอุตสาหกรรมและ การเชื่อมโยงทางเศรษฐกิจในภูมิภาค

ตารางที่ 3.1 แสดงยุทธศาสตร์การพัฒนาจังหวัดชลบุรี

ประเด็นยุทธศาสตร์	เป้าประสงค์	กลยุทธ์
1. เสริมสร้างความมั่งคั่งทางเศรษฐกิจของจังหวัดและของประเทศ	1.1 ส่งเสริมให้ท่าเรือแหลมฉบังเป็นเมืองท่าชั้นนำในลำดับที่ 16 ของโลก 1.2 ส่งเสริมเป็นศูนย์กลางการการลงทุนด้านอุตสาหกรรม และพลังงาน 1.3 เป็นศูนย์กลาง การท่องเที่ยว นานาชาติครบวงจรที่ได้คุณภาพมาตรฐาน 1.4 ส่งเสริมพัฒนาศักยภาพและการเพิ่มมูลค่าสินค้าเกษตร	1.2.1 พัฒนาปัจจัยสนับสนุนการเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขันของอุตสาหกรรมและพลังงาน 1.2.2 ส่งเสริมการลงทุนด้านพลังงาน อุตสาหกรรมยานยนต์/ชิ้นส่วนยานยนต์และอิเล็กทรอนิกส์ 1.2.3 พัฒนาและสร้างความเข้มแข็งของวิสาหกิจชุมชน 1.2.4 ส่งเสริมการสร้างเครือข่ายอุตสาหกรรมและการเชื่อมโยงทางเศรษฐกิจในภูมิภาค 1.3 ส่งเสริมให้เป็นดินแดนแห่งความหลากหลายของการท่องเที่ยวแบบครบวงจรและเชื่อมโยงเส้นทางการท่องเที่ยวกลุ่มจังหวัดและภูมิภาค 1.3.2 พัฒนาอนุรักษ์แหล่งท่องเที่ยว วัฒนธรรม และประเพณีท้องถิ่น 1.3.3 ส่งเสริมพัฒนาบุคลากรด้านการท่องเที่ยวให้มีความรู้ความชำนาญเฉพาะด้านอย่างเป็นระบบและต่อเนื่อง 1.4.1 กระบวนการผลิตได้รับการรับรองมาตรฐาน 1.4.2 สินค้าเกษตรผ่านการรับรองมาตรฐานการส่งออก 2.1.1 การพัฒนาคุณภาพชีวิตที่ดี มีสังคมที่เอื้ออาทร ชุมชนเข้มแข็ง ประชาชนมีความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน 2.1.2 จัดระบบผังเมือง การใช้ประโยชน์ที่ดินและสภาพภูมิทัศน์ของเมือง 2.1.3 การพัฒนา อนุรักษ์ สงวน ฟื้นฟู ป้องทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม 3.1.1 จัดตั้งศูนย์บริการร่วม(One Stop Service) และส่งเสริมให้มีศูนย์บริการร่วมทุกหน่วยงาน 3.1.2 การพัฒนาระบบการให้บริการในการลดรอบระยะเวลา ของขั้นตอนการปฏิบัติราชการของส่วนราชการ
2. ส่งเสริมคุณภาพชีวิตของประชาชนควบคู่กับการฟื้นฟูอนุรักษ์ทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมให้เอื้อต่อการพัฒนาจังหวัด	2.1 พัฒนาจังหวัดให้เป็นเมืองน่าอยู่ ประชาชนมีคุณภาพชีวิตและสิ่งแวดล้อมที่ดี	
3. พัฒนาระบบการให้บริการประชาชนแบบครบวงจรที่มีคุณภาพมาตรฐาน	3.1 ประชาชนได้รับการบริการคุณภาพ มาตรฐาน และผู้รับบริการพึงพอใจ	

ตารางที่ 3.1 แสดงยุทธศาสตร์การพัฒนาจังหวัดชลบุรี (ต่อ)

3.2.2 สภาพทั่วไประดับจังหวัด

3.2.2.1 ข้อมูลทางกายภาพระดับจังหวัด

1. ขนาดและที่ตั้ง

จังหวัดชลบุรีตั้งอยู่ทางทิศตะวันออกของไทย หรือชายฝั่งทะเลด้านตะวันออกของอ่าวไทย ระหว่างเส้นรุ้งที่ 12-13 องศาเหนือ และเส้นแวงที่ 100-102 องศาตะวันออก อยู่ห่างจากกรุงเทพมหานครไปทางทิศตะวันออกตามทางหลวงแผ่นดินสายบางนา-ตราด ประมาณ 65 กิโลเมตร มีพื้นที่ประมาณ 4,363 ตารางกิโลเมตร หรือ 2,968,107 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 0.85 ของพื้นที่ประเทศไทย (พื้นที่ของประเทศไทยประมาณ 320,696,875 ไร่ หรือ 513,115 ตารางกิโลเมตร)

อาณาเขตติดต่อของจังหวัด

ทิศเหนือ	เขตอำเภอพานทอง อำเภอพนัสนิคม และกิ่งอำเภอเกาะจันทร์ติดต่อกับจังหวัดฉะเชิงเทรา
ทิศใต้	เขตอำเภอสัตหีบและอำเภอบางละมุงติดต่อกับจังหวัดระยอง
ทิศตะวันออก	เขตอำเภอบ่อทองและอำเภอหนองใหญ่ติดต่อกับจังหวัดฉะเชิงเทรา จันทบุรี และระยองทิศตะวันตก
ทิศตะวันตก	เขตอำเภอเมืองชลบุรี ศรีราชา เกาะสีชัง และบางละมุง ติดต่อกับทะเลฝั่งตะวันออกของอ่าวไทย

แผนที่จังหวัดชลบุรี



แผนที่ 3.2 แผนที่แสดงจังหวัดในภาคตะวันออก⁷

⁷ ที่มา : <http://www.cholburi.go.th/gis/ppc.htm>

2. ลักษณะภูมิประเทศ

ลักษณะภูมิประเทศของจังหวัดชลบุรี มีทั้งที่เป็นภูเขา พื้นที่ราบลุ่ม และที่ราบตึกชายฝั่งทะเลรวมทั้งเกาะน้อยใหญ่อีกมากมาย

3. ลักษณะภูมิอากาศ

จังหวัดชลบุรีมีลักษณะอากาศแบบมรสุมเขตร้อน ได้รับอิทธิพลจากมรสุมตะวันออกเฉียงใต้ มีผลทำให้ฝนตกชุกในช่วงเดือน สิงหาคม – ตุลาคม และได้รับมรสุมจากมรสุมตะวันออกเฉียงเหนือซึ่งเป็นช่วงที่มีอากาศหนาว หรือแห้งแล้งในช่วงเดือนพฤศจิกายน-กุมภาพันธ์

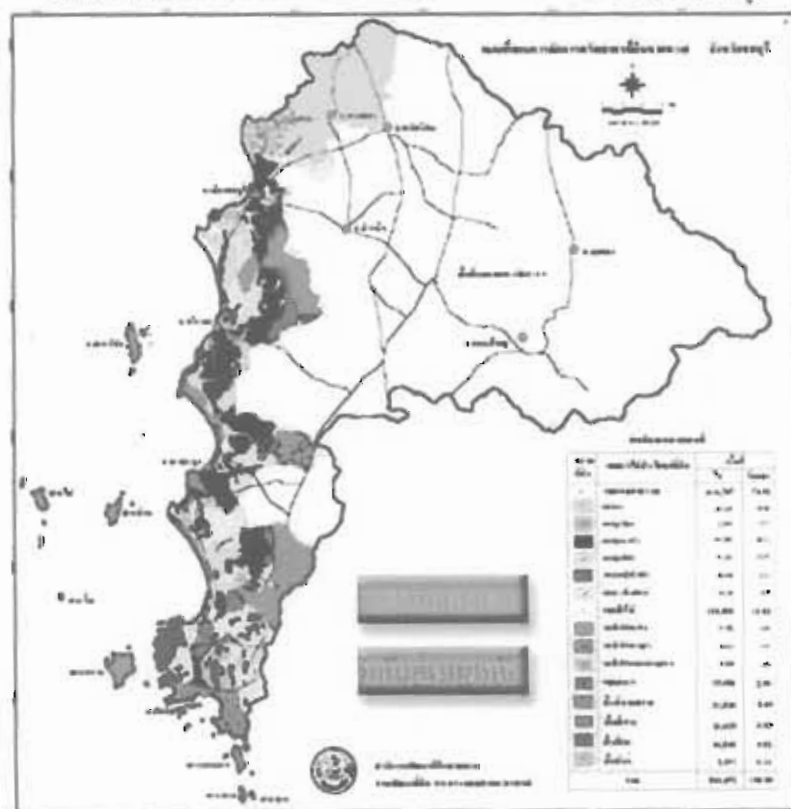
ปริมาณน้ำฝน

ระหว่างปี 2543 – 2547 จะอยู่ในช่วง 1,070.70 – 1,359.90 มม.

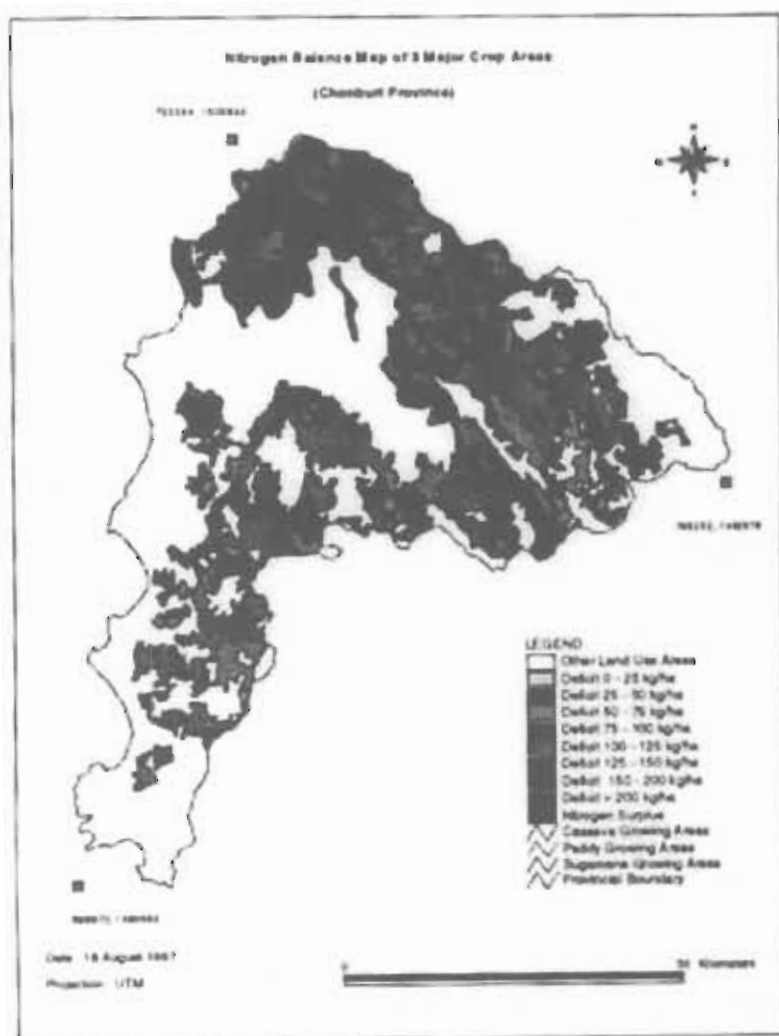
ฝนตกมากที่สุดในปี 2546 วัดได้ 1,359.90 มม. จำนวนวันฝนตก 116 วัน

ฝนตกน้อยที่สุดในปี 2544 วัดได้ถึง 1,070.70 มม. จำนวนวันฝนตก 117 วัน

แผนที่แสดงแผนการจัดการทรัพยากรที่ดินชายทะเล จังหวัดชลบุรี



แผนที่ 3.3 แสดงการจัดการทรัพยากรชายฝั่งทะเล



แผนที่ 3.4 แสดงลักษณะภูมิประเทศจังหวัดชลบุรี

3.2.2.2 ประชากรและเขตการปกครอง

จังหวัดชลบุรีมีประชากรจำนวน 1,173,170 คน 507,058 ครัวเรือน ความหนาแน่นของประชากรโดยเฉลี่ย 232 คนต่อตารางกิโลเมตร

การแบ่งเขตการปกครอง แบ่งออกเป็น 10 อำเภอ 1 กิ่งอำเภอ 92 ตำบล 678 หมู่บ้าน และ 231 ชุมชน ในเขตเทศบาลการปกครองส่วนท้องถิ่น ประกอบด้วยองค์การบริหารส่วนจังหวัด เทศบาลเมือง 5 เมือง เทศบาลตำบล 21 แห่ง องค์การบริหารส่วนตำบล 71 แห่ง และมีรูปแบบการปกครองพิเศษ 1 แห่ง ได้แก่เมืองพัทยา

อำเภอ

- | | | |
|---------------------|-------------------------|-----------------|
| 1. อำเภอเมืองชลบุรี | 2. อำเภอบางละมุง | 3. อำเภอบ้านบึง |
| 4. อำเภอพนมดงชุม | 5. อำเภอพานทอง | 6. อำเภอศรีราชา |
| 7. อำเภอสัตหีบ | 8. อำเภอหนองใหญ่ | 9. อำเภอบ่อทอง |
| 10. อำเภอเกาะสีชัง | 11. กิ่งอำเภอเกาะจันทร์ | |

เทศบาล

- | | | |
|---------------------------|--------------------------|-------------------------|
| 1. เทศบาลเมืองชลบุรี | 2. เทศบาลเมืองพนัสนิคม | 3. เทศบาลเมืองศรีราชา |
| 4. เทศบาล ตำบล บ้านบึง | 5. เทศบาลตำบลแสนสุข | 6. เทศบาลตำบลแหลมฉบัง |
| 7. เทศบาลตำบลบ้านสวน | 8. เทศบาลตำบลคลองคำหลุ | 9. เทศบาลตำบลบางทราย |
| 10. เทศบาลตำบลอ่างศิลา | 11. เทศบาลตำบลหนองคำลั้ง | 12. เทศบาลตำบลสัตหีบ |
| 13. เทศบาลตำบลนาจอมเทียน | 14. เทศบาลตำบลบางละมุง | 15. เทศบาลตำบลอ่าวอุดม |
| 16. เทศบาลตำบลบางพระ | 17. เทศบาลตำบลห้วยใหญ่ | 18. เทศบาลตำบลพานทอง |
| 19. เทศบาลตำบลท่าบ่อ | 20. เทศบาลตำบลบ่อทอง | 21. เทศบาลตำบลห้วยกุญแจ |
| 22. เทศบาลตำบลบางเสร่ | 23. เทศบาลตำบลเกาะจันทร์ | 24. เทศบาลตำบลเกาะสีชัง |
| 25. เทศบาลตำบลหนองไผ่แก้ว | 26. เทศบาลตำบลหนองใหญ่ | 27. เมืองพัทยา |

องค์การบริหารส่วนตำบล (อบต.)

1. อำเภอเมืองชลบุรี

- | | | |
|------------------|--------------------|----------------------|
| 1.1 อบต. เหมือง | 1.2 อบต.หนองไม้แดง | 1.3 อบต. คลองคำหลุ |
| 1.4 อบต.หนองรี | 1.5 อบต. คอนหัวพอ | 1.6 อบต. นาป่า |
| 1.7 อบต. เสมี่ด | 1.8 อบต. ห้วยกะปิ | 1.9 อบต. หนองข้างคอก |
| 1.10 อบต. ตำนกบก | | |

2. อำเภอศรีราชา

- | | | |
|------------------|-------------------|-----------------|
| 2.1 อบต. บางพระ | 2.2 อบต.เขาคันทรง | 2.3 อบต. บ่อวิน |
| 2.4 อบต. หนองขาม | | |

3. อำเภอบางละมุง

- | | | |
|-------------------|---------------------|---------------------|
| 3.1 อบต. หนองปรือ | 3.2 อบต. เขาไม้แก้ว | 3.3 อบต. ตะเคียนทอง |
| 3.4 อบต. โป่ง | 3.5 อบต. หนองปลาไหล | |

4. อำเภอสัตหีบ

- | | | |
|--------------------|---------------------|-----------------|
| 4.1 อบต. พลุตาหลวง | 4.2 อบต. นาจอมเทียน | 4.3 อบต. แสมสาร |
| 4.4 อบต. บางเสร่ | 4.5 อบต. สัตหีบ | |

5. อำเภอบ้านบึง

- | | | |
|---------------------|--------------------|----------------------|
| 5.1 อบต. บ้านบึง | 5.2 อบต. หนองอิรุณ | 5.3 อบต. หนองห้าซาก |
| 5.4 อบต. หนองซาก | 5.5 อบต. คลองก๊ว | 5.6 อบต. หนองไผ่แก้ว |
| 5.7 อบต. หนองบอนแดง | 5.8 อบต. มาบไผ่ | |

6. อำเภอหนองใหญ่

- | | | |
|-------------------|------------------|-----------------------|
| 6.1 อบต. หนองใหญ่ | 6.2 อบต. เขาชก | 6.3 อบต. หนองเสือช้าง |
| 6.4 อบต. คลองพญา | 6.5 อบต. ห้างสูง | |

7. อำเภอบ่อทอง

- | | | |
|--------------------|------------------|----------------------|
| 7.1 อบต. บ่อทอง | 7.2 อบต. ชาติทอง | 7.3 อบต. บ่อกว้างทอง |
| 7.4 อบต. วัดสุวรรณ | 7.5 อบต. พลวงทอง | |

8. อำเภอพานทอง

8.1 อบต. พานทอง

8.2 อบต. หน้าประดู่

3.2.2.3 ข้อมูลด้านเศรษฐกิจ

1. ผลิตภัณฑ์มวลรวมจังหวัดชลบุรี มีมูลค่า 242,769 ล้านบาท เพิ่มขึ้น ร้อยละ 10.08 ประชาชน มีรายได้เฉลี่ยต่อหัวต่อปี 243,499 บาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 11.18 เป็นลำดับที่ 2 ของภาคตะวันออกและเป็นลำดับที่ 2 ของประเทศ อัตราการขยายตัวทางเศรษฐกิจ ร้อยละ 9.27 เพิ่มขึ้นร้อยละ 8.98

เงินฝากและสินเชื่อ จำนวนเงินฝากและเงินให้กู้ยืมของธนาคารพาณิชย์ จำนวน 126 แห่ง มียอดเงินฝากประเภทต่าง ๆ รวม 114,613,878,000 บาท เงินให้กู้ยืมรวม 67,348,697,000 บาท ร้อยละ 58.76 ของยอดเงิน

การจัดเก็บภาษี การจัดเก็บรายได้ของจังหวัดชลบุรีประจำปีงบประมาณ 2545-2546

ปี 2545 (ตุลาคม 2544-กันยายน 2545)

มีรายได้จากการจัดเก็บภาษีอากรรวมทั้งสิ้น 86,379.201 ล้านบาท

ปี 2546 (ตุลาคม 2545-กันยายน 2546)

มีรายได้จากการจัดเก็บภาษีอากรรวมทั้งสิ้น 112,187.415 ล้านบาท

เพิ่มขึ้นจากปีงบประมาณ 2545 ร้อยละ 29.87

1.1. สาขาอุตสาหกรรม การผลิตในภาคอุตสาหกรรม ขยายตัวเพิ่มขึ้นต่อเนื่อง โดยพิจารณาจากปริมาณการใช้ไฟฟ้าในภาคอุตสาหกรรม เพิ่มขึ้น 307.97 ล้านหน่วย เมื่อเดือน กุมภาพันธ์ 2547 เป็น 362.966 ล้านหน่วย ในเดือนกุมภาพันธ์ 2548 หรือขยายตัวเพิ่มขึ้นร้อยละ 17.85 จำนวนโรงงานอุตสาหกรรม ขยายตัวเพิ่มขึ้นร้อยละ 8.28 และจำนวนแรงงาน ในภาคอุตสาหกรรม ขยายตัวเพิ่มขึ้นร้อยละ 91.25 จากการเพิ่มกำลังการผลิตตามอุปสงค์ทั้งภายในประเทศและต่างประเทศ

1.2. สาขาการท่องเที่ยว สถานการณ์ด้านการท่องเที่ยว ในเดือนกุมภาพันธ์ 2548 หดตัวลง เมื่อเทียบกับเดือนเดียวกันในปีที่ผ่านมา โดยพิจารณาจากจำนวนนักท่องเที่ยวที่ลดลงจาก 352,176 คน เมื่อเดือนกุมภาพันธ์ 2547 เป็น 268,338 คน ในเดือนกุมภาพันธ์ 2548 หรือลดลงร้อยละ 23.81 เนื่องจากผลกระทบจากเหตุการณ์ภัยธรรมชาติและสถานการณ์ความไม่สงบในภาคใต้ ในขณะที่การจัดเก็บภาษีด้านการบริโภค เช่น ภาษีไนท์คลับและคิสโก้เทค ขยายตัวเพิ่มขึ้นร้อยละ 18.56 ภาษีสถานอาบน้ำและอบตัว ขยายตัวเพิ่มขึ้นร้อยละ 7.08 และภาษีสนามกอล์ฟ ขยายตัวเพิ่มขึ้นร้อยละ 62.14 ทั้งนี้เนื่องจากเป็นช่วงเทศกาลตรุษจีนส่งผลให้ประชาชนทั้งภายในและต่างจังหวัดเดินทางมาพักผ่อนและใช้บริการสถานบันเทิงเพิ่มมากขึ้น

2. ด้านการบริโภค การบริโภคขยายตัวอยู่ในเกณฑ์ดี ความต้องการบริโภคของประชาชนยังคงขยายตัวต่อเนื่อง โดยพิจารณาจากภาษีมูลค่าเพิ่มที่จัดเก็บจากการบริโภคภายในเดือนกุมภาพันธ์ 2548 ขยายตัวเพิ่มขึ้นที่ร้อยละ 46.82 เมื่อเทียบกับเดือนเดียวกันในปีที่ผ่านมา เนื่องจากมีการใช้จ่ายใช้สอยในเทศกาลตรุษจีนในช่วงต้นเดือน ทั้งในกลุ่มสินค้าทั่วไป และสินค้าคงทน เช่น รถยนต์ และรถจักรยานยนต์ สอดคล้องกับการขยายตัวของปริมาณการใช้ไฟฟ้าภาคครัวเรือนที่ขยายตัวเพิ่มขึ้นร้อยละ 14.50 เมื่อเทียบกับเดือนเดียวกันในปีที่ผ่านมา

3. ด้านการลงทุนภาคเอกชน ในเดือนกุมภาพันธ์ 2548 หดตัวลงเมื่อเทียบกับเดือนเดียวกันของปีที่ผ่านมา โดยพิจารณาจากทุนจดทะเบียนโรงงานอุตสาหกรรมใหม่ที่ลดลงจาก 174.43 ล้านบาท เมื่อเดือนกุมภาพันธ์ 2547 เป็น 25.26 ล้านบาท ในเดือนกุมภาพันธ์ 2548 หรือหดตัวลงร้อยละ 85.52 ในขณะที่จำนวนโรงงานที่ขอจดทะเบียนใหม่หดตัวลงร้อยละ 61.54 และเมื่อพิจารณาทุนจดทะเบียนของโรงงานที่แจ้งเลิกกิจการหดตัวลงร้อยละ 14.21 เมื่อเทียบกับเดือนเดียวกันในปีที่ผ่านมา ซึ่งเป็นการลดลงของธุรกิจขนาดย่อม

4. ด้านการค้าต่างประเทศ จังหวัดชลบุรีเป็นเมืองท่าเรือที่ส่งออกและนำเข้าสินค้าที่สำคัญของประเทศโดยผ่านทางท่าเรือแหลมฉบัง อำเภอสัตหีบ จังหวัดชลบุรี ในเดือนหนึ่ง ๆ จะมีมูลค่าการส่งออกและนำเข้าสินค้าเป็นจำนวนมาก และเมื่อพิจารณาเปรียบเทียบทั้งด้านการส่งออกและการนำเข้าสินค้า ในเดือน กุมภาพันธ์ 2548 พบว่ามูลค่าการส่งออกสินค้าน้อยกว่ามูลค่าการนำเข้าสินค้า ส่งผลให้เกิดภาวะการขาดดุลการค้า โดยมูลค่าการขาดดุลเท่ากับ 13,316.80 ล้านบาท โดยพิจารณาในแต่ละด้านได้ดังนี้

ด้านการส่งออกสินค้า ภาวะการส่งออกสินค้าขยายตัวเมื่อเทียบกับเดือนเดียวกันของปีที่ผ่านมา โดยมูลค่าการส่งออกเพิ่มจาก 39,975.83 ล้านบาท เมื่อเดือน กุมภาพันธ์ 2547 เป็น 58,043.13 ล้านบาท ในเดือน กุมภาพันธ์ 2548 หรือขยายตัวเพิ่มขึ้นร้อยละ 45.20 โดยมูลค่าสินค้าส่งออกสูงสุด ได้แก่ รถยนต์และส่วนประกอบ มูลค่า 14,196.32 ล้านบาท

ด้านการนำเข้าสินค้า ภาวะการนำเข้าสินค้า ขยายตัวเพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับเดือนเดียวกันในปีที่ผ่านมา โดยมูลค่าการนำเข้าเพิ่มจาก 48,317.53 ล้านบาท เมื่อเดือนกุมภาพันธ์ 2547 เป็น 71,359.93 ล้านบาท ในเดือน กุมภาพันธ์ 2548 หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 47.69 โดยมูลค่าสินค้านำเข้าสูงสุด ได้แก่ เครื่องจักรกลและส่วนประกอบ มูลค่า 12,746.44 ล้านบาท การนำเข้าสินค้าปรับตัวตามภาวะการขยายตัวของภาคการลงทุนและราคาน้ำมันในตลาดโลกที่เพิ่มสูงขึ้น

5. ด้านการเงิน ภาวะการเงินจังหวัดชลบุรี ในเดือนกุมภาพันธ์ 2548 ขยายตัวเพิ่มขึ้น ทั้งปริมาณเงินฝากและปริมาณสินเชื่อ เมื่อเทียบกับเดือนเดียวกันในปีที่ผ่านมา โดยปริมาณเงินฝากของธนาคารพาณิชย์เพิ่มจาก 127,326 ล้านบาท เมื่อเดือน กุมภาพันธ์ 2547 เป็น 147,255 ล้านบาท ในเดือนกุมภาพันธ์ 2548 หรือขยายตัวเพิ่มขึ้นร้อยละ 15.65 จากนโยบายของธนาคารในการขยายฐานเงินฝาก และปริมาณสินเชื่อของธนาคารพาณิชย์ เพิ่มจาก 79,411 ล้านบาท เมื่อเดือน กุมภาพันธ์ 2547 เป็น 94,792 ล้านบาท ในเดือน กุมภาพันธ์ 2548 หรือขยายตัวเพิ่มขึ้นร้อยละ 19.37 เนื่องจากการเพิ่มขึ้นของสินเชื่อบุคคลและความต้องการขยายการลงทุนของภาคเอกชน

6. ด้านราคา ระดับราคาสินค้า ดัชนีราคาผู้บริโภคของจังหวัดชลบุรี เดือน กุมภาพันธ์ 2548 เท่ากับ 107.6 ขยายตัวเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.07 เมื่อเทียบกับเดือนเดียวกันในปีที่ผ่านมา และเมื่อเทียบกับเดือนก่อนเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.94 จากการเพิ่มขึ้นของดัชนีราคาสินค้าหมวดอื่น ๆ ไม่ใช่อาหารและเครื่องดื่ม และดัชนีราคาสินค้าหมวดอาหารและเครื่องดื่ม ที่เพิ่มขึ้น โดยมีการเคลื่อนไหวดังนี้

ดัชนีราคาสินค้าหมวดอาหารและเครื่องดื่ม ที่เพิ่มขึ้น ได้แก่ ข้าวสารเจ้า ผลผลิตออกสู่ตลาดน้อย เนื้อสุกร ความต้องการบริโภคเพิ่มขึ้น โดยเฉพาะเทศกาลตรุษจีนความต้องการของตลาดมีมากกว่าปกติ ไข่สด ผลจากการรณรงค์สร้างความเชื่อมั่นในความปลอดภัยการบริโภคของภาครัฐและผู้ประกอบการ โดยเฉพาะในช่วง เทศกาลตรุษจีน ซึ่งมีการจัดโครงการไก่เนื้อปลอดภัย ส่งผลให้ปริมาณความต้องการเพิ่มขึ้น ไข่ไก่และไข่เป็ด ผลผลิตออกสู่ตลาดน้อยกว่าความต้องการ นมและผลิตภัณฑ์นม ได้แก่ นมสด นมข้นหวาน และ

นมผง ผักสดและ ผลไม้ ความต้องการมีมากในช่วงเทศกาลตรุษจีน และเครื่องดื่มไม่มีแอลกอฮอล์ ได้แก่ เครื่องดื่มรสช็อกโกแลต และน้ำผลไม้

ดัชนีราคาสินค้าหมวดไม้อรวมอาหารและเครื่องดื่ม ที่เพิ่มขึ้นได้แก่ น้ำมันเชื้อเพลิง เช่น น้ำมันเบนซิน ปรับตามราคาน้ำมันในตลาดโลกที่สูงขึ้น และน้ำมันดีเซลรัฐบาลปรับเพดานราคาสูงขึ้น อัตราละ 60 สตางค์

7.ด้านการจ้างงาน ภาวะการจ้างแรงงานขยายตัวเพิ่มขึ้น เมื่อเทียบกับเดือนเดียวกันในปีที่ผ่านมา โดยพิจารณาจากจำนวนผู้ประกันตนในระบบประกันสังคมของจังหวัด ณ สิ้นเดือน กุมภาพันธ์ 2548 มีทั้งสิ้น 423,452 คน เพิ่มขึ้นร้อยละ 9.76 สะท้อนถึงเศรษฐกิจของจังหวัดชลบุรีที่ยังคงขยายตัวทำให้ความต้องการแรงงานเพิ่มขึ้นต่อเนื่อง ค่าจ้างขั้นต่ำ เพิ่มขึ้นจาก 153 บาท เมื่อเดือน กุมภาพันธ์ 2547 เป็น 157 บาท ในเดือน กุมภาพันธ์ 2548 หรือขยายตัวเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.61

3.2.2.4 ข้อมูลด้านสังคม

1. การศึกษา จังหวัดชลบุรี จัดการศึกษาออกเป็น 2 ระบบคือ การศึกษาในโรงเรียนและการศึกษานอกโรงเรียน

การศึกษาในระบบโรงเรียน มีนักเรียน นักศึกษา จำนวนทั้งสิ้น 706,041 คน มีสถานศึกษา จำนวน 549 แห่ง ครูอาจารย์จำนวน 12,330 คน

การศึกษาในระบบนอกโรงเรียน มีนักเรียน นักศึกษา จำนวนทั้งสิ้น 19,840 คน มีสถานศึกษา จำนวน 49 แห่ง ครู อาจารย์ จำนวน 529 คน

2. ศาสนา จังหวัดชลบุรีมีผู้นับถือ ศาสนาพุทธคิดเป็นร้อยละ 96.51 ศาสนาอิสลาม ร้อยละ 1.79 ศาสนาคริสต์ ร้อยละ 0.21 ศาสนาอื่นๆ ร้อยละ 1.46 มีวัดจำนวน 365 แห่ง พระภิกษุสงฆ์ 5,782 รูป สามเณร 1,139 รูป มัสยิด 26 แห่ง โบสถ์คริสต์ 12 แห่ง

จำนวนประชากรที่นับถือศาสนาต่างๆ ประจำปี 2548

อำเภอ	จำนวนประชากรที่นับถือศาสนาต่างๆ			
	ศาสนาพุทธ	ศาสนาอิสลาม	ศาสนาคริสต์	ศาสนาอื่นๆ
ศรีราชา	108,560	3,389	5,865	135
บางละมุง	166,300	7,221	1,204	2,016
สัตหีบ	123,931	1,418	889	0
พนัสนิคม	114,922	2,489	1,634	0
พานทอง	44,955	250	1,910	150
บ้านบึง	89,282	380	650	402
บ่อทอง	42,300	1,028	0	246
หนองใหญ่	21,647	0	0	0
เกาะสีชัง	4,748	64	0	0
กิ่งอำเภอเกาะจันทร์	34,654	1,303	0	0
เมืองชลบุรี	251,492	1,028	2,569	0
รวมทั้งหมด	1,002,791	18,570	14,721	2,949

ตารางที่ 3.2 แสดงการนับถือศาสนาต่างๆ ในจังหวัดชลบุรี

3. วัฒนธรรมและขนบธรรมเนียมประเพณี จังหวัดชลบุรี เป็นจังหวัดที่มีขนบธรรมเนียมประเพณี และวัฒนธรรมอันดีงาม ที่ปฏิบัติสืบทอดกันมาตั้งแต่อดีตจนถึงปัจจุบันจึงเป็นแหล่งวัฒนธรรมขนบธรรมเนียมประเพณีของประเทศอีกจังหวัดหนึ่ง ซึ่งสามารถแยกจำแนกได้ดังนี้

อำเภอ	การเล่นพื้นบ้าน	ประเพณีท้องถิ่น
เมือง		ประเพณีีบกระดานเก็บหอยแครง ประเพณีวิ่งควาย ประเพณีวันไหล
ศรีราชา	มวยคืบจาก	ประเพณีกองข้าวศรีราชา ประเพณีแห่พระยาขม พิธีกองข้าววัดหนองปรือ พิธีจุลกฐินที่สำนักสงฆ์จิตถาววัน
สัตหีบ	สะบ้า	สงกรานต์ วันไหล ลอยกระทง

บ้านบึง		ประเพณีวิ่งควาย ประเพณีกินเจ วันลอยกระทง
พานทอง	ชักกะเย่อ	ประเพณีแห่เทียนพรรษา ประเพณีวันสงกรานต์ ประเพณีวันลอยกระทง
พนัสนิคม		ประเพณีทำบุญกลางบ้าน ประเพณีวันสงกรานต์
บ่อทอง	เพลงพื้นบ้าน	ประเพณีวิ่งควาย ประเพณีแห่เทียนพรรษา ประเพณีตักบาตรเทโว
หนองใหญ่		ประเพณีวิ่งควาย งานประเพณีศาลเจ้าพ่อทองคำ
บางละมุง		งานประเพณีเมืองพัทยา งานวันไหล
เกาะสีชัง		ประเพณีวันไหล
กิ่งอำเภอเกาะจันทร์	มวยคืบจาก ผีกระดัง	ก่อเจดีย์ทรายในเทศกาลวันสงกรานต์

ตารางที่ 3.3 แสดง ประเพณีและวัฒนธรรมในจังหวัดชลบุรี⁸

4. การสาธารณสุข จังหวัดชลบุรีมีโรงพยาบาลจำนวน 26 แห่ง สถานีอนามัย 120 แห่ง แพทย์ 892 พยาบาล 3,549 คน จำนวนเตียงผู้ป่วย 3,996 เตียง อัตราส่วนแพทย์ต่อประชากร 1 คน เท่ากับ 289 คน

3.2.2.5 ข้อมูลด้านการบริการขั้นพื้นฐาน

1. ไฟฟ้า

จังหวัดชลบุรีมีสำนักงานไฟฟ้า 6 สำนักงาน มีสถานีไฟฟ้า 14 สถานี จำหน่ายกระแสไฟฟ้า 1,000,000 กิโลวัตต์ / ชั่วโมง จำนวนผู้ใช้ไฟฟ้า 3000,963 ราย เขตการให้บริการครอบคลุมทุกอำเภอ นอกจากนี้ยังมีโรงงานจักรกลดีเซลตั้งอยู่บนเกาะสีชัง และเกาะล้าน เพื่อเป็นแหล่งส่งเสริมในการผลิตและการจำหน่ายกระแสไฟฟ้า

2. ประปา

ถ้าหากข้อมูลระบบประปาของจังหวัดชลบุรีอยู่ในความรับผิดชอบของหลายหน่วยงาน คือ

2.1 กองท่าเรือ รับผิดชอบการจ่ายน้ำประปาให้แก่ท่าเรือสัตหีบ

2.2 อำเภอเกาะสีชัง อาศัยน้ำจืดจากน้ำฝน

2.3 การประปาส่วนภูมิภาค รับผิดชอบในการจ่ายน้ำประปาให้แก่อำเภอที่เหลือของจังหวัด

3. การคมนาคม จุดเด่นของจังหวัด คือ เป็นจังหวัดที่มีเส้นทางคมนาคมที่ดีที่สุดของจังหวัดหนึ่งในประเทศ และมีการคมนาคมที่สะดวกในทุกด้าน ทั้งการขนส่งทางบก การขนส่งทางเรือ การขนส่งทางอากาศรวมทั้งมีการขนส่งทางท่อ โดยเป็นการขนส่งของของเหลว

4. การขนส่งทางรถไฟ การขนส่งทางรถไฟของจังหวัดชลบุรีอาศัยทางรถไฟสายตะวันออก โดยเริ่มจากจุดเริ่มต้นที่กรุงเทพฯ - ฉะเชิงเทรา-อำเภอสัตหีบ เมื่อรัฐบาลมีโครงการพัฒนาพื้นที่ชายฝั่งตะวันออกการรถไฟก็ได้สร้างทางรถไฟสายนี้ขึ้นเพื่อรองรับการขนส่งสินค้าทางเรือในอำเภอสัตหีบ โดยโครงการรถไฟมี 3 สายคือ

- ทางรถไฟสาย ฉะเชิงเทรา - สัตหีบ ระยะทางยาวทั้งหมด 134 กิโลเมตร
- ทางรถไฟสายศรีราชา-แหลมฉบัง เป็นเส้นทางรถไฟที่แยกจากสาย ฉะเชิงเทรา - สัตหีบ คิดเป็นระยะทางยาวทั้งหมด 9.3 กิโลเมตร
- ทางรถไฟสาย สัตหีบ- มาบตาพุด เป็นเส้นทางรถไฟที่แยกจากสาย ฉะเชิงเทรา - สัตหีบ คิดเป็นระยะทางยาวทั้งหมด 24.07 กิโลเมตร

5. การขนส่งทางรถยนต์ เป็นการคมนาคมที่เป็นระบบที่สำคัญที่สุดของจังหวัดหนึ่งในจังหวัดชลบุรีและมีบทบาทมากขึ้น โครงข่ายนี้อยู่ในความรับผิดชอบของกรมทางหลวงจังหวัดชลบุรีมีถนนที่สร้างแล้วเสร็จเป็นจำนวน 759.12 กิโลเมตร ซึ่งเป็นทางหลวงแผ่นดิน 385.06 กิโลเมตร และเป็นทางหลวงจังหวัด 374.06 กิโลเมตร

ทางหลวงแผ่นดินมีทั้งสิ้น 6 สาย ได้แก่

- ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 3 (สุขุมวิท) เป็นทางหลวงแผ่นดินสายแรกของภาคตะวันออกโดยผ่านอำเภอเมืองชลบุรี
- ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 36 เป็นทางหลวงแผ่นดินที่แยกจากทางหลวงหมายเลข 3
- ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 315 เริ่มต้นจากอำเภอเมืองชลบุรีไปอำเภอนันทนิคม
- ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 331 (ทางยุทธศาสตร์) ผ่านจังหวัดชลบุรีในเขตอำเภอนันทนิคม- บ่อทอง-บ้านบึง-ศรีราชา-บางละมุง และสัตหีบ
- ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 332 เป็นทางเลี่ยงเมืองของชุมชนสัตหีบ
- ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 334 เป็นเส้นทางที่ตัดเพื่อลดระยะทางไปสู่จังหวัดระยอง จังหวัดฉะเชิงเทรา และจังหวัดตราด

6. การขนส่งทางท่อ มีระบบการขนส่งอยู่ 2 รายการคือ

- โครงการขนส่งน้ำมันทางท่อจากอำเภอสัตหีบไปท่าขนอนในกรุงเทพฯโดยวางท่อตามทางรถไฟ
- โครงการขนส่งน้ำมันทางท่อจากอำเภอสัตหีบผ่านฉะเชิงเทราและสิ้นสุดที่จังหวัดสระบุรี

7. การขนส่งทางน้ำ เนื่องจากจังหวัดชลบุรีมีสภาพทางภูมิศาสตร์ที่เอื้ออำนวยต่อการขนส่งทางทะเล กล่าวคือ ด้านตะวันออกของจังหวัดเป็นชายฝั่งที่มีแนวชายฝั่งเป็นระยะทางหลายร้อยกิโลเมตร โดยบางแห่งเป็นชายหาดที่สวยงามและบางแห่งเหมาะที่จะทำเป็นท่าเทียบเรือ ทำให้ชายฝั่งของทะเลจังหวัดมีท่าเทียบเรือประมงและท่าเทียบเรือสินค้า ทั้งที่เป็นท่าเทียบเรือของเอกชน และท่าเทียบเรือพาณิชย์สำหรับการขนส่งสินค้าไปต่างประเทศและการขนส่งสินค้าเลียบตามชายฝั่งทะเลตะวันออกเข้าสู่ท่าเทียบเรือกรุงเทพฯ

8. การขนส่งทางอากาศ จังหวัดชลบุรีมีสนามบิน 2 แห่งคือ สนามฝึกบินบางพระ กับสนามบินอู่ตะเภา สนามบินบางพระตั้งอยู่ในเขตอำเภอสัตหีบเป็นสนามบินซ้อมสำหรับเครื่องบินเล็กซึ่งไม่ได้เปิดให้บริการขนส่งทางอากาศเพื่อการพาณิชย์ทั่วไป ส่วนสนามบินอู่ตะเภาตั้งอยู่ในพื้นที่ของ 2 จังหวัดคือ เขตอำเภอสัตหีบจังหวัดชลบุรีกับ

เขตอำเภอบ้านฉางจังหวัดระยอง และอยู่ในความดูแลของกองทัพอากาศ และมีฐานะเป็นสนามบินพาณิชย์โดยสายการบิน Bangkok Airway เปิดรับผู้โดยสาร ไปยังเกาะสมุย

ผลการวิเคราะห์สภาพแวดล้อม ศักยภาพจังหวัด (SWOT Analysis)

จุดแข็ง (Strengths) - ท่าเลที่ตั้งเหมาะสม - เป็นแหล่งท่องเที่ยวที่มีชื่อเสียงระดับโลก - เป็นศูนย์กลาง Logistic ทั้งทางและทางน้ำ - เป็นที่ตั้งของโครงการ Eastern Sea Board - นักลงทุนต่างชาติให้ความสนใจลงทุน - ใกล้สนามบินสุวรรณภูมิ	จุดอ่อน (Weaknesses) - ขาดแคลนแหล่งน้ำต้นทุน - ปัญหาดังแวดล้อม - ขาดแคลนแรงงานที่มีทักษะความชำนาญ - ปัญหาการจราจร - ผู้หลบหนีเข้าเมือง/อาชญากรรมข้ามชาติ - ภาวะเศรษฐกิจโลกส่งผลกระทบต่อจังหวัด - ประชากรแฝงสร้างปัญหาทางเศรษฐกิจและสังคม
โอกาส (Opportunities) - เป็นเมืองท่าส่งออกชั้นนำของโลก - ศูนย์กลางการท่องเที่ยวภาคตะวันออกและของประเทศ - ศูนย์กลางพัฒนาพลังงานน้ำมันของประเทศ - ศูนย์กลางการพัฒนาชิ้นส่วนรถยนต์และอิเล็กทรอนิกส์	ภัยคุกคาม (Threats) - ปรับปรุงสาธารณูปโภค/ สาธารณูปการ - บั ง คั บ ใ ช้ ก ฎ ห ม า ย สั ง แ ว ด ลั อ ม - ทั ช น า บ ุ ค ล า ก ร เ ฉ พ า ะ ค ี า น - ยกระดับคุณภาพชีวิตของประชาชน - แ ก้ ใ ข บั น ุ ห ำ จ ร ำ จ ร - แก้ไขปัญหาความยากจน

ตารางที่ 3. 4 แสดงการวิเคราะห์ศักยภาพของจังหวัดชลบุรี

3.2.3 บทบาทและการพัฒนาในระดับจังหวัด⁹

1. เป็นพื้นที่เป้าหมายตามโครงการพัฒนาพื้นที่ชายฝั่งทะเลตะวันออก (Eastern seaboard) และสามารถเชื่อมโยงกับแหล่งวัตถุดิบและการตลาดได้อย่างกว้างขวาง
2. การมีทรัพยากรที่หลากหลาย โดยเฉพาะอย่างยิ่งชายหาดฝั่งทะเล ทิวทัศน์ที่สวยงามเหมาะกับแหล่งท่องเที่ยว ประหยัด และสะดวกในการเดินทางมากที่สุด
3. เป็นแหล่งที่ตั้งของอุตสาหกรรม ที่เกี่ยวข้องกับการเกษตรและอุตสาหกรรม และท่าเรือพาณิชย์นานาชาติ มีกำลังแรงงานเป็นจำนวนมากเพียงพอับความต้องการของตลาดงาน
4. เป็นศูนย์กลางด้านพาณิชย์กรรม เป็นศูนย์กลางทางด้านเศรษฐกิจหลักของภาคตะวันออก เป็นเมืองท่าที่สำคัญและมีศักยภาพในการติดต่อระหว่างประเทศได้สะดวก

⁹ ยุทธศาสตร์การพัฒนาจังหวัดชลบุรี 2548-2550

5. มีเส้นทางคมนาคมที่สะดวก ไม่ห่างจากเมืองหลวงมากนัก มีเส้นทางด่วนตัดผ่านหลายสาย และจะมีโครงการรถไฟความเร็วสูงสายแรกในประเทศไทย

6. มีพื้นที่เหมาะสมต่อการเกษตรกรรมและการประมงชายฝั่งทะเล

3.3 การศึกษาข้อมูลในระดับอำเภอ (หรือพื้นที่ที่มีลักษณะความเป็นเมือง Urbanized Area)

3.3.1 นโยบาย / แผน / โครงการ / กอปรุทธ์ที่เกี่ยวข้อง

1. ยุทธศาสตร์ด้านการพัฒนาและการปรับปรุงสาธารณูปโภคสาธารณูปการ

วัตถุประสงค์

- เพื่อก่อสร้างและปรับปรุงแก้ไขสภาพถนน ระบบระบายน้ำ สะพาน และทางเท้าให้อยู่ในสภาพดี
- เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการให้บริการด้านน้ำประปาและไฟฟ้าให้แก่ประชาชนได้อย่างทั่วถึง
- เพื่อปรับปรุงและติดตั้งไฟสัญญาณจราจรให้มีความปลอดภัยยิ่งขึ้น

เป้าหมาย

- ประชาชนได้รับบริการด้านสาธารณูปโภคขั้นพื้นฐานอย่างทั่วถึงในชุมชน
- เทศบาลมีถนนที่ได้มาตรฐานเพิ่มมากขึ้น การคมนาคมสะดวก รวดเร็วและปลอดภัย

แนวทางการพัฒนา

- ก่อสร้างปรับปรุงถนน ท่อระบายน้ำ สะพาน และทางเท้า
- ก่อสร้างปรับปรุง ขยายเขตน้ำประปา ไฟฟ้า และโทรคมนาคม
- พัฒนาระบบจราจร

2. ยุทธศาสตร์ด้านการส่งเสริมเศรษฐกิจและการท่องเที่ยว

วัตถุประสงค์

- เพื่อพัฒนาและส่งเสริมแหล่งท่องเที่ยวในเขตเทศบาล
- เพื่อส่งเสริมอาชีพให้แก่ประชาชน เพิ่มรายได้ให้กับครอบครัว
- ส่งเสริมเศรษฐกิจของชุมชน พัฒนาการไปสู่การเป็นสินค้าหนึ่งตำบลหนึ่งผลิตภัณฑ์
- สร้างศักยภาพเมืองเป็นประตูสู่แหล่งท่องเที่ยวทางภาคตะวันออก

เป้าหมาย

- พัฒนาและส่งเสริมแหล่งท่องเที่ยวในเขตเทศบาลให้ประชาชนได้รู้จักอย่างแพร่หลายปรับปรุง

สภาพแวดล้อมพื้นฐานและพัฒนาสถานที่สำคัญของแหล่งชุมชนให้เป็นแหล่งท่องเที่ยว

- มุ่งเน้นให้ประชาชนมีการพัฒนาอาชีพไปสู่การเป็นมืออาชีพ
- สร้างงานให้ผู้ว่างงานในท้องถิ่น
- ส่งเสริมและจัดหาแหล่งจัดแสดงและจำหน่ายสินค้า
- ส่งเสริมและรวมกลุ่มเพื่อพัฒนาผลิตภัณฑ์ชุมชน ปรับปรุงรูปลักษณ์สินค้าตามความต้องการของตลาด
- ส่งเสริมและการปรับปรุงสาธารณูปโภคสาธารณูปการเพื่อรองรับนักท่องเที่ยวผ่านเขตเทศบาล

แหล่งท่องเที่ยวทางภาคตะวันออก

แนวทางการพัฒนา

- จัดหาพื้นที่เพื่อพัฒนาและปรับปรุงสภาพแวดล้อมเป็นแหล่งท่องเที่ยว

- พัฒนาโครงสร้างพื้นฐาน สาธารณูปโภค สาธารณูปการช่วงเส้นทางในเขตเทศบาลที่จะมุ่งสู่แหล่งท่องเที่ยว

- ส่งเสริมให้ชุมชนมีการรวมกลุ่มเพื่อการสร้างรายได้
- ฝึกอบรมและพัฒนาฝีมือแรงงานของผู้ประกอบการในเขตเทศบาล
- จัดหาศูนย์แสดงสินค้า

3. ยุทธศาสตร์ด้านการพัฒนาคุณภาพชีวิต สุขภาพ และสิ่งแวดล้อมสู่การมีสุขภาวะที่ดี

วัตถุประสงค์

- สนับสนุนการสร้างสุขภาพของชุมชน
- ส่งเสริมการบริการด้านสุขภาพและสนับสนุนการประกันสุขภาพแก่ประชาชน
- เร่งรัดการควบคุม ป้องกัน เพื่อลดโรคที่เป็นปัญหาและส่งผลกระทบต่อสถานะการสูญเสียทางเศรษฐกิจ ครอบครัวและสังคม

เป้าหมาย

- อนุรักษ์ฟื้นฟูทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมให้มีความคงทนสมบูรณ์

เป้าหมาย

- เทศบาลเมืองชลบุรีเป็นเทศบาลที่มีสุขภาพดี (Healthy tambol) ตามเกณฑ์เมืองไทยสุขภาพดี
- ทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมมีความสมบูรณ์อยู่ภายใต้การจัดการที่เหมาะสม

แนวทางการพัฒนา

- ส่งเสริมพฤติกรรมสุขภาพ ควบคุมป้องกันโรค โดยมีส่วนร่วมของทุกภาคส่วน
- เสริมสร้างประสิทธิภาพในการคุ้มครอง ดูแลสุขภาพ และการจัดการสิ่งแวดล้อมที่มีผลกระทบต่อสุขภาพอย่างเหมาะสม

สุขภาพอย่างเหมาะสม

- เสริมสร้างจิตสำนึกและความตระหนักถึงการอนุรักษ์ทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม

โครงการของเทศบาลเมืองชลบุรี

1. โครงการก่อสร้างศูนย์กีฬา บริเวณสวนหลวง ร. 9 เขตอำเภอเมืองชลบุรี ใช้งบประมาณ กว่า เกือบ 200 ล้านบาท เพื่อรองรับการแข่งขันกีฬาใหญ่ๆของจังหวัดในอนาคต ภายในโครงการ จะจัดทำสนามฟุตบอลพร้อมลู่วิ่ง และอัฒจันทร์ 2,000 ที่นั่ง จำนวน 1 สนาม สนามเทนนิส พร้อมอัฒจันทร์ จำนวน 500 ที่นั่ง 1 สนาม สระว่ายน้ำ ขนาด 50 เมตร พร้อมระบบไฟฟ้า และอัฒจันทร์ 500 ที่นั่ง 1 สระ สนามกีฬาในร่ม 1 หลัง หอนาฬิกา และจุดชมวิว ลานอเนกประสงค์ สนามเด็กเล่น ลานอเนกประสงค์ ริมน้ำ ทางวิ่งออกกำลังกาย หอพัก พร้อมทั้งปรับปรุงภูมิสถาปัตย์โดยรอบโครงการ และปรับปรุงบูรณะอาคารศาลาเดิม และศาลาเก๋งจีน และอื่นๆ

2. โครงการสร้างถนนเลียบชายทะเล เพื่อแก้ไขปัญหาการจราจร โครงการดังกล่าวจังหวัดชลบุรี มอบหมายให้ออบจ. รับผิดชอบโครงการ เพื่อลดปัญหาจราจรภายในเขตจังหวัดชลบุรี และรองรับปริมาณการจราจร พร้อมทั้งแก้ไขปัญหาการรुकล้ำชายฝั่งทะเล โดยจะเริ่มตั้งแต่ ตำบลบางทราย ถึงตำบลเสม็ด -อ่างศิลา โดยแบ่งออกเป็น 4 ตอน คือ

จุดเริ่มโครงการที่บริเวณตำบล บางทราย ถึงจุดเชื่อมที่ 1 ขอย ข้างสถานีดับเพลิงบางทรายระยะทาง 1,560 เมตร 2.จุดเชื่อมที่ 1 ถึงจุดเชื่อมที่ 2 บริเวณซอยสังเขป ระยะทางประมาณ 1,400 เมตร 3.จุดเชื่อมที่ 2 ถึงจุดเชื่อม 4 ระยะทางประมาณ 915 เมตร 4. จุดเชื่อมที่ 4 บริเวณ ถนนพาสภตรา ถึงจุดเชื่อม 9 ขอยศูนย์มะเร็ง ระยะทางประมาณ 3,444 เมตร

การดำเนินงานในจุดเชื่อมต่อที่ 2 ถึงจุดเชื่อมต่อที่ 4 เทศบาลเมืองชลบุรี เปิดใช้แล้ว สำหรับการดำเนินการจากจุดเชื่อมต่อที่ 1 ถึงจุดเชื่อมต่อที่ 2 จะใช้งบประมาณ 360 ล้านบาท ขณะนี้อยู่ระหว่างการออกแบบ

3. เทศบาลเมืองชลบุรี อบรมสุขาภิบาลอาหาร เตรียมประกาศถนนอาหารปลอดภัยเพื่อพัฒนาการสุขาภิบาลสำหรับผู้ประกอบการร้านอาหารและแผงลอย จำหน่ายอาหาร ตามโครงการ “อาหารสะอาด รสชาติอร่อย” โดยมีผู้ประกอบการร้านอาหาร แผงลอย

4. จังหวัดชลบุรีมีความสำคัญต่อการพัฒนาพื้นที่ ชายฝั่งทะเลตะวันออก ซึ่งนอกจากจะถูกกำหนดให้เป็นเมืองศูนย์กลางการค้าและการตลาดเชื่อมต่อกับกรุงเทพ มหานครแล้ว ยังเป็นบริเวณที่มีการพัฒนานิคมอุตสาหกรรม และพัฒนาพื้นที่อย่างรวดเร็ว ทำให้เกิดการขยาย ตัวทางด้านเศรษฐกิจและสังคม เป็นผลให้เทศบาลเมืองชลบุรีประสบปัญหาน้ำเน่าเสีย เนื่องจากการทิ้งน้ำเสีย จาก แหล่งต่างๆ ลงสู่แหล่งน้ำสาธารณะ เช่น คลองสังเขป คลองบางปลาสร้อย และคลองสาธารณะอื่นๆ ตลอดจน พื้นที่ริมทะเล ซึ่งทำให้มีผลกระทบต่อสุขภาพของประชาชนและระบบนิเวศในทะเลและทำลายทัศนียภาพ ที่ดีของแหล่งน้ำ กรมโยธาธิการ จึงได้จัดทำโครงการออกแบบรายละเอียดระบบระบายน้ำและบำบัดน้ำเสียของ เทศบาลเมืองชลบุรีนี้ขึ้น

โครงการครอบคลุมพื้นที่เขตเทศบาลและชุมชน โดยรอบประมาณ 36 ตร.กม. คาดประมาณประชากรในปี พ.ศ. 2556 ประมาณ 205,000 คน แต่อาศัยอยู่ในเขต พื้นที่รวมน้ำเสียประมาณ 129,000 คน คิดเป็น ปริมาณน้ำเสียประมาณ 49,300 ลบ.ม./วัน สารมลพิษ ในน้ำเสียประกอบด้วย BOD5 190 มก./ล. COD 430 มก./ล. , SS 180 มก./ล. , N 50 มก./ล. , P 7 มก./ล.



ภาพที่ 3.5 แสดงโครงการบำบัดน้ำเสียเทศบาลเมืองชลบุรี



ภาพที่ 3.6 แสดงโครงการบำบัดน้ำเสียเทศบาลเมืองชลบุรี

3.3.2 สภาพทั่วไประดับอำเภอ หรือพื้นที่เมือง

1 ลักษณะทางกายภาพ

1.1 ลักษณะที่ตั้งและอาณาเขต และเขตการปกครอง

เทศบาลเมืองชลบุรี ตั้งอยู่ในเขตอำเภอเมือง จังหวัดชลบุรี อยู่ห่างจากกรุงเทพฯ ระยะทางประมาณ 80 กิโลเมตร มีพื้นที่ครอบคลุม 19 ตำบลคือ

- บางปลาสร้อย	- มะขามหย่ง	- บ้านโคก	- แสนสุข	- บ้านสวน
- หนองรี	- นาป่า	- หนองข้างคอก	- คอนหัวพ้อ	- หนองไม้แดง
- บางทราย	- คลองคำหูลู	- บ้านปึก	- เสม็ด	- สำนักบก
- เมืองชลบุรี	- เหมือง	- ห้วยกะปิ	- อ่างศิลา	

รวมพื้นที่ทั้งสิ้น 154,461 ตารางกิโลเมตร

ทิศเหนือ	ติดกับ	อำเภอบางปะกง
ทิศใต้	ติดกับ	อำเภอศรีราชา
ทิศตะวันออก	ติดกับ	อำเภอบ้านบึง
ทิศตะวันตก	ติดกับ	อ่าวไทย

1.2 ข้อมูลประชากร

จำนวนประชากร คนเกิด คนตาย คนย้ายเข้า คนย้ายออก อัตราการเปลี่ยนแปลงและความหนาแน่นของประชากร จำแนกตามเขตการปกครอง เป็นรายอำเภอ พ.ศ. 2547

อำเภอ/กิ่งอำเภอ	จำนวนประชากร			จำนวน คนเกิด	จำนวน คนตาย	จำนวน คน ย้ายเข้า	จำนวน คน ย้ายออก	อัตรา การ เปลี่ยนแปลง ของประชากร เมื่อเทียบกับปี ที่แล้ว Rate of population change (from previous' year)	ความ หนาแน่น ของ ประชากร (ต่อ ตร.กม.) Population density (per sq.km.)	
	Number of population									
	รวม	ชาย	หญิง							
รวมยอด	1,157,111	578,534	578,577	22,379	6,536	99,589	89,668	2.41	265.210	Total
ในเขตเทศบาล	582,340	284,981	297,359	18,026	4,051	53,376	55,239	2.24	2,559.680	Municipal area
นอกเขตเทศบาล	574,771	293,553	281,218	4,353	2,485	46,213	34,429	2.58	138.985	Non-municipal area
เมืองชลบุรี	263,704	129,945	133,759	5,757	2,306	21,904	22,320	1.85	1,152.598	Muang Chon Buri District Chon Buri Town
เทศบาลเมืองชลบุรี	39,718	19,293	20,425	14	1,361	2,337	2,573	-1.53	8,696.737	Municipality Saen Suk Subdistrict
เทศบาลเมืองแสนสุข	41,546	19,323	22,223	265	237	4,368	3,465	2.49	2,049.832	Municipality Klong Tamru Subdistrict
เทศบาลตำบลคลอง ตำหรุ	2,965	1,400	1,565	1	206	205	222	-1.33	302.551	Municipality
เทศบาลตำบลบาง ทราย	11,505	5,648	5,857	0	21	674	686	-1.07	5,326.389	Bang Sai Subdistrict Municipality

ตำบลตำบลบ้านสวน	60,880	30,732	30,148	5,033	66	4,749	9,289	-0.04	3,122.051	Ban Suan Subdistrict Municipality Ang Sila Subdistrict Municipality
ตำบลตำบลอ่างศิลา	21,845	10,310	11,535	2	290	1,830	1,021	3.92	1,174.462	Municipality Non-municipal area
อำเภอเขตเทศบาล	85,245	43,239	42,006	442	125	7,741	5,064	5.15	553.913	Phanat Nikhom District
พื้นที่นิคม	120,196	58,351	61,845	1,440	772	4,911	5,087	0.65	266.597	

ตารางที่ 3. 5 แสดงข้อมูลประชากรภายในเขตอำเภอเมืองชลบุรี¹⁰

2. ด้านโครงสร้างพื้นฐาน

2.1 ด้านคมนาคมการจราจร

เมืองชลบุรี ใช้ถนนเป็นเส้นทางในการคมนาคม ซึ่งประกอบด้วยถนนคอนกรีตเสริมเหล็ก ถนนลาดยาง แออสต์คอนกรีต ถนนสายที่สำคัญ ได้แก่ ถนน สุขุมวิท ถนนสุขประยูร ถนนเศรษฐกิจ ถนนบายพาส ถนนพระยาเสด็จ

2.2 การไฟฟ้า

การไฟฟ้าในเมืองชลบุรี อาศัยการผลิตจากโรงไฟฟ้าบางปะกง ของการไฟฟ้าฝ่ายผลิตแห่งประเทศไทย ผ่านระบบสายส่งของการไฟฟ้าส่วนภูมิภาคครอบคลุมทุกพื้นที่

2.3 การประปา

ส่วนใหญ่อยู่ประมาณร้อยละ 97 โดยใช้น้ำดิบจากอ่างเก็บน้ำบางพระ ซึ่งอยู่ห่างไปทางทิศใต้ประมาณ 15 กิโลเมตร และมีอ่างเก็บน้ำหนองค้อ เป็นแหล่งน้ำดิบสำรอง

2.4 การสื่อสาร

เนื่องจากเทศบาลตำบลบ้านสวนตั้งอยู่ในอำเภอเมืองชลบุรี การสื่อสารและการคมนาคมสามารถใช้ร่วมกันอย่างเพียงพอ

2.5 ลักษณะการใช้ที่ดิน

ลักษณะภูมิประเทศของเทศบาลเมืองชลบุรีพื้นที่ส่วนใหญ่เป็นที่ราบลุ่มจึงเหมาะสมแก่การพักอาศัย พาณิชยกรรม ตั้งหน่วยงานของรัฐ สวนสาธารณะ เกษตรกรรม ตั้งสถานศึกษาและพื้นที่ว่าง

3. ด้านเศรษฐกิจ

3.1 โครงสร้างทางเศรษฐกิจ / รายได้ประชากร สภาพเศรษฐกิจในชุมชนขึ้นอยู่กับสภาพภูมิศาสตร์เป็นหลัก ย่านธุรกิจชุมชนการค้าการเงินและการบริการ ตั้งอยู่อย่างหนาแน่นบริเวณถนนสุขุมวิท ประชากรส่วนใหญ่ประกอบธุรกิจการค้า

ผลิตภัณฑ์มวลรวมของจังหวัดชลบุรี จำแนกตามสาขาการผลิตในปี พ.ศ. 2544 จำนวน 206,859 ล้านบาท ปี 2545 จำนวน 242,769 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 10.08 ประชากรมีรายได้เฉลี่ย/หัว / ปี 2543 จำนวน 243,499 บาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 11.18 บาทต่อปี เป็นลำดับที่ 2 ของประเทศ รองจากจังหวัดระยอง ลำดับที่ 3 กรุงเทพมหานคร ลำดับที่ 4 จังหวัดสมุทรสาคร และลำดับที่ 5 จังหวัดปทุมธานี

การเกษตรกรรม พื้นที่ทำการเกษตร รวม 1,547,672 ไร่ ร้อยละ 56.76 ของพื้นที่จังหวัด มีครัวเรือนเกษตรกร รวม 59,1014 ครัวเรือน

พืชเศรษฐกิจที่สำคัญ ประกอบด้วย พื้นที่เพาะปลูกข้าว 146,948 ไร่ มันสำปะหลัง 295,525 ไร่ อ้อยโรงงาน 279,857 ไร่ สับปะรด 59,474 ไร่ และอื่นๆ ไม้ผล ไม้ยืนต้น ประกอบด้วย ขนุนหนึ่ง 53,067 ไร่ มะม่วง 80,797 ไร่ มะม่วงหิมพานต์ 38,934 ไร่ ปาล์มน้ำมัน 53,850 ไร่ ขางพารา 127,437 ไร่ สำหรับทุเรียนมีพื้นที่การเพาะปลูก 2,402 ไร่ มีผลผลิตเฉลี่ย 2,236 กิโลกรัม/ไร่ มีผลผลิตรวม 4,398.21 ตัน ราคา กิโลกรัมละ 17 บาท มีมูลค่า 74,769,604 บาท สำหรับสถาบันเกษตรกรมีจำนวนรวม 287 กลุ่ม สมาชิก 10,772 คน ประกอบด้วย กลุ่มเกษตรกร 21 กลุ่ม สมาชิก 2,241 คน กลุ่มแม่บ้านเกษตรกร 211 กลุ่ม สมาชิก 7,271 คน และ กลุ่มยุวเกษตรกร 55 กลุ่ม สมาชิก 1,260 คน

การปศุสัตว์ มีเกษตรกรผู้เลี้ยงสัตว์ รวม 18,007 ราย มีการเลี้ยงสัตว์เศรษฐกิจ ดังนี้

โคนม	4,273	ตัว	ผู้เลี้ยง	99	ราย
โคเนื้อ	11,605	ตัว	ผู้เลี้ยง	925	ราย
กระบือ	8,093	ตัว	ผู้เลี้ยง	2,212	ราย
สุกร	510,559	ตัว	ผู้เลี้ยง	668	ราย
ไก่พื้นเมือง	388,904	ตัว	ผู้เลี้ยง	7,069	ราย
สำหรับไก่เนื้อมีการเลี้ยง	26,803,325	ตัว	มีผู้เลี้ยง	1,258	ราย

มีผลผลิตเฉลี่ย รายละ 127,837 กิโลกรัม มีผลผลิต รวมรุ่นละ 45,566 ตัน ราคา กิโลกรัมละ 30 บาท มีมูลค่ารวม 8,201,817,360 บาท

การประมง การประกอบอาชีพประมงแบ่งเป็น 3 ประเภท ได้แก่ การประมงทะเล ปริมาณสัตว์น้ำที่จับได้ 21,386.90 ตัน มูลค่ารวม 344,887,000 บาท การเพาะเลี้ยงสัตว์น้ำจืด ปริมาณสัตว์น้ำจืด 10,248 ตัน มูลค่า 193,376,585 บาท และการเพาะเลี้ยงสัตว์น้ำชายฝั่ง ปริมาณสัตว์น้ำ 5,442.20 ตัน มูลค่ารวม 776,226,500 บาท รวมการประกอบอาชีพประมงทั้ง 3 ประเภท มีปริมาณสัตว์น้ำทั้งสิ้นรวม 37,077.1 ตัน มูลค่ารวม 645,611,950 บาท สำหรับกุ้งกุลาดำ มีพื้นที่เลี้ยง 6,375 ไร่ ผู้เลี้ยง 854 ราย ได้ผลผลิตเฉลี่ย 680 กก./ไร่ มีการเลี้ยงปีละ 2 ครั้ง ผลผลิตรวม 4,335 ตัน ราคาเฉลี่ยโดยประมาณ 205 บาท/กก. มีมูลค่ารวม 1,777,350,000 บาท/ปี

การท่องเที่ยว ในเขตพื้นที่จังหวัด ได้เคยมีการสำรวจพบแหล่งแร่พลวง เหล็ก แบริต์ แคลไซต์ โดโลไมต์ เฟลด์สปาร์ แต่มีปริมาณสำรองน้อย ไม่คุ้มค่าต่อการลงทุนในเชิงพาณิชย์ จึงไม่มีผู้ใดสนใจทำเหมืองแร่ ยกเว้นแร่พลวง ที่มีการทำเหมืองอยู่ในท้องที่ตำบลบ่อทอง แต่ก็มีปริมาณสำรองน้อยเช่นกัน ประกอบกับราคาแร่

ตกต่ำ ช่วงเวลาที่ผ่านมาจึงไม่มีผลผลิตแต่อย่างใด ปัจจุบันเหมืองแร่ที่มีการผลิตอย่างต่อเนื่องมีเพียงแร่เดียว ได้แก่ เหมืองแร่หินอุตสาหกรรมเพื่อการก่อสร้าง โดยแยกเป็น 2 ชนิด คือ แร่หินอุตสาหกรรมชนิดหินปูน เพื่ออุตสาหกรรมก่อสร้าง และแร่หินอุตสาหกรรมชนิดหินแกรนิตเพื่ออุตสาหกรรมก่อสร้าง

การอุตสาหกรรม ในปี 2546 จังหวัดชลบุรีมีโรงงานอุตสาหกรรมที่ขึ้นอยู่กับสำนักงานอุตสาหกรรม จังหวัดชลบุรีจำนวนทั้งสิ้น 1,705 แห่ง เป็นอุตสาหกรรมขนาดเล็ก 960 แห่ง ขนาดกลาง 589 แห่ง และขนาดใหญ่ 156 แห่ง มีจำนวนคนงานทั้งสิ้น 111,317 คน เงินทุนจำนวน 267,431,742,207.49 บาท และยังมีการนิคมอุตสาหกรรม ซึ่งขึ้นอยู่กับกรมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทยโดยตรง อีก 4 แห่ง ที่มีโรงงานอุตสาหกรรมตั้งอยู่ประมาณ 300 แห่ง มีคนงานประมาณ 70,000 คน เงินลงทุน 200,000 ล้านบาท ดังนั้น โรงงานอุตสาหกรรมทั้งในเขตและนอกเขตนิคมอุตสาหกรรม จึงมีจำนวนรวมกันทั้งสิ้น 1,926 แห่ง คนงาน 155,721 คน เงินทุนรวม 467,431,742,207.49 บาท

แรงงาน ชลบุรีมีผู้อยู่ในกำลังแรงงาน จำนวน 573,497 คน ร้อยละ 49.92 ของจำนวนประชากรทั้งหมด และในจำนวนผู้อยู่ในกำลังแรงงานดังกล่าว เป็นผู้มีงานทำ จำนวน 558,452 คน ร้อยละ 97.37 ของผู้อยู่ในกำลังแรงงาน เป็นผู้ว่างงาน 15,045 คน ร้อยละ 2.63 ของผู้อยู่ในกำลังแรงงาน

สำหรับการรับสมัครงานในรอบปี 2546 มีผู้มาสมัครงานจำนวน 2,672 คน มีตำแหน่งงานจำนวน 16,505 ตำแหน่ง บรรจุงาน 1,021 คน อัตราค่าจ้าง แรงงานขั้นต่ำของจังหวัดชลบุรีเท่ากับ 150 บาทต่อวัน

การเงินและการธนาคาร

ข้อมูลเงินฝากและเงินให้กู้ยืมของธนาคารพาณิชย์ 126 แห่ง

ประเภทเงินฝาก	จำนวนเงิน (บาท)	ประเภทเงินให้กู้ยืม	จำนวนเงิน (บาท)
ฝากกระแสรายวัน	2,995,217,000	เงินเบิกเกินบัญชี	14,130,664,000
ฝากประจำ	68,166,844,000	เงินให้กู้ยืม	46,401,508,000
ฝากออมทรัพย์	43,448,325,000	ตั๋วเงิน	6,816,525,000
อื่นๆ	3,492,000		
รวม	114,613,878,000	รวม	67,348,697,000

ตารางที่ 3. 6 แสดงข้อมูลเงินฝากและเงินให้กู้ยืมของธนาคารพาณิชย์ 126 แห่ง

สำหรับเงินฝากและเงินให้กู้ยืมของธนาคารพาณิชย์ จำนวน 126 แห่ง มียอดเงินฝากประเภทต่างๆ รวม 114,613,878,000 บาท เงินให้กู้ยืมรวม 67,348,697,000 บาท ร้อยละ 58.76 ของยอดเงิน

การจัดเก็บรายได้ของจังหวัดชลบุรีประจำปีงบประมาณ 2545-2546

ปี 2545 (ตุลาคม 2544-กันยายน 2545)

มีรายได้จากการจัดเก็บภาษีอากรรวมทั้งสิ้น 86,379.201 ล้านบาท

ปี 2546 (ตุลาคม 2545-กันยายน 2546)

มีรายได้จากการจัดเก็บภาษีอากรรวมทั้งสิ้น 112,187.415 ล้านบาท

เพิ่มขึ้นจากปี งบประมาณ 2545 ร้อยละ 29.87

หน่วยงาน	ปีงบประมาณ 2545	ปีงบประมาณ 2546
สรรพสามิตพื้นที่ชลบุรี	40,250.816	47,701.506
สรรพากรพื้นที่ 1	4,291.659	5,441.769
สรรพากรพื้นที่ 2	24,056.739	33,361.957
ศุลกากรแหลมฉบัง	17,779.987	25,682.183

ตารางที่ 3. 7 การจัดเก็บรายได้ของจังหวัดชลบุรีประจำปี งบประมาณ 2545-2546

ศุลกากรแหลมฉบัง รายงานสถิติสินค้านำเข้าและส่งออก ดังนี้

ปีงบประมาณ 2545 (ตุลาคม 2544-กันยายน 2545)

สินค้าขาเข้า 358,939,899,680.92 บาท

สินค้าขาออก 238,131,110,465.65 บาท

ปีงบประมาณ 2546 (ตุลาคม 2545-กันยายน 2546)

สินค้าขาเข้า 534,258,599,625.94 บาท

สินค้าขาออก 261,459,584,717.41 บาท

3.2 การพาณิชย์กรรม/การบริการ แหล่งพาณิชย์กรรมหนาแน่นอยู่บริเวณถนนสุขุมวิท และในพื้นที่ของตำบลมะขามหย่ง เพียบพร้อมไปด้วย สถาบันทางการเงินมากมายและการบริการในด้านต่างๆ

3.3 การท่องเที่ยว มีบริการด้านสิ่งอำนวยความสะดวกค่อนข้างพร้อม โดยประกอบไปด้วยศูนย์กีฬาขนาดใหญ่ประกอบไปด้วยภูมิสถาปัตยกรรมที่สวยงาม และยังมีแหล่งท่องเที่ยวทางวัฒนธรรม คือสมาคมจิ้งหรีดแห่งประเทศไทย โดยเฉพาะชาวไทยเชื้อสายจีนนิยมมาชมและกราบไหว้บูชาในช่วงวันหยุด จำนวนนักท่องเที่ยวเฉลี่ยประมาณ 9,800 คน/ปี

3.3.3 บทบาทและการพัฒนาพื้นที่ในระดับอำเภอ (หรือพื้นที่เมือง)

บทบาทในระดับอำเภอคือการเป็นศูนย์กลางการพาณิชย์ที่มีความสำคัญของพื้นที่ โดยสินค้าส่วนใหญ่เป็นสินค้าที่มีความหลากหลาย และจากสินค้าจากภาคเกษตรกรรม ที่มีมาจากประชาชนในพื้นที่และประชาชนใกล้เคียง (อำเภอที่อยู่โดยรอบ) สินค้าแปรรูปทางการเกษตรสินค้าแปรรูปจากการนำเข้าและการส่งออกโดยเป็นพื้นที่อุตสาหกรรม และการลงทุนขนาดใหญ่เนื่องจากมีความเพียบพร้อมทางด้านการผลิตและการขนส่ง

แผนที่ตัวเมืองชลบุรี CHON BURI MAP CITY



สัญลักษณ์ Legend

- City Hall
- School
- Police Office
- Bus Terminal
- Railway Station
- Highway
- Bus Station
- Railway

Scale 1 : 50,000

2 Kilometers

Legend

- 1. โรงแรมหรู, Roppon Hotel
- 2. โรงแรมหรู, Roppon Hotel
- 3. โรงแรมหรู, Roppon Hotel
- 4. โรงแรมหรู, Roppon Hotel

Legend

- 1. วัดใหญ่, Wat Chongkum
- 2. วัดใหญ่, Wat Chongkum
- 3. วัดใหญ่, Wat Chongkum
- 4. วัดใหญ่, Wat Chongkum
- 5. วัดใหญ่, Wat Chongkum
- 6. วัดใหญ่, Wat Chongkum
- 7. วัดใหญ่, Wat Chongkum

Legend

- 1. โรงพยาบาล, Chon Buri Hospital
- 2. โรงพยาบาล, Chon Buri Hospital
- 3. โรงพยาบาล, Chon Buri Hospital

Legend

- 1. ศาลากลาง, Chon Buri Provincial Office
- 2. ศาลากลาง, Chon Buri Provincial Office
- 3. ศาลากลาง, Chon Buri Provincial Office

Legend

- 1. สถานีตำรวจ, Chon Buri Police Station
- 2. สถานีตำรวจ, Chon Buri Police Station
- 3. สถานีตำรวจ, Chon Buri Police Station
- 4. สถานีตำรวจ, Chon Buri Police Station

Legend

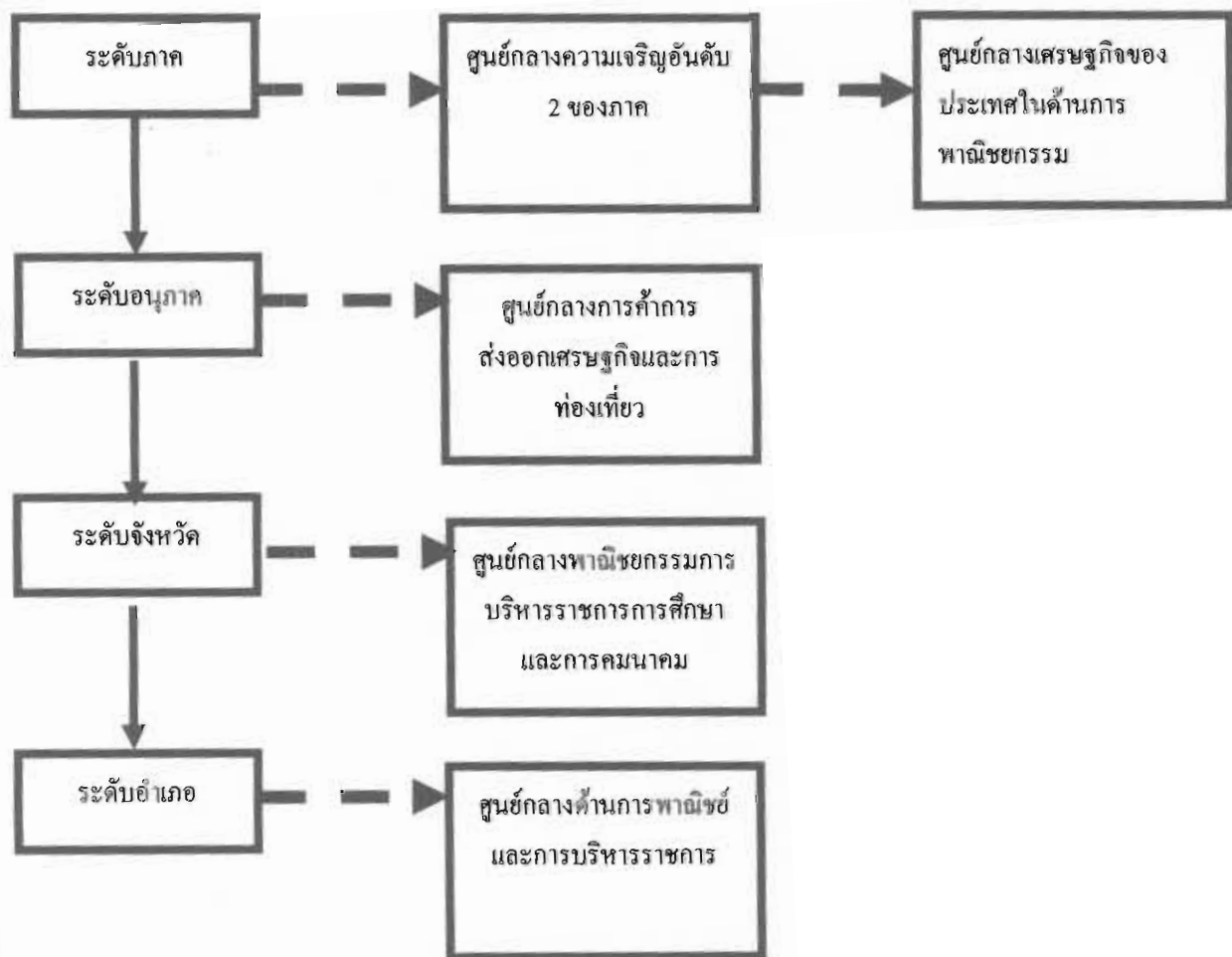
- 1. หอสมุด, Chon Buri National Library
- 2. หอสมุด, Chon Buri National Library
- 3. หอสมุด, Chon Buri National Library

แผนที่ 3.5 แสดงแหล่งท่องเที่ยวในเขตอำเภอเมืองชลบุรี

3.4 สรุปการศึกษาในระดับภาค – อนุภาค – จังหวัด – อำเภอ

จากการศึกษาสภาพทั่วไป บทบาทและแผนกลยุทธ์ที่เกี่ยวข้องในระดับต่างๆแสดงให้เห็นว่าอำเภอเมืองชลบุรีปรากฏเห็นความเป็นไปได้ในการที่จะพัฒนาและการส่งเสริมให้เป็นเมืองศูนย์กลางทางด้านเศรษฐกิจในระดับภูมิภาค (Central Business District) โดยมีความเพียบพร้อมทางด้าน แรงงานและเศรษฐกิจรวมถึงผลผลิตจากการท่องเที่ยวที่จะดึงดูดนักท่องเที่ยวเข้าสู่ตัวจังหวัดในอนาคต

ตามนโยบายที่สอดคล้องกับแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติฉบับที่ 9 สามารถสรุปบทบาทของชุมชนเทศบาลเมืองชลบุรีได้ดังนี้



แผนภาพ 3.1 สรุปการศึกษาในระดับภาค – อนุภาค – จังหวัด – อำเภอ

บทที่ 4
สภาพทั่วไปของพื้นที่ในระดับชุมชน

4.1 การสรุปความสำคัญและภาพรวมในระดับอำเภอ

ระดับ	แผน	โครงการ	กลยุทธ์	บทบาท
ภาค	- การค้าและการส่งออก - อุตสาหกรรมหนักและ - อุตสาหกรรมเบา - มุ่งเน้นกิจกรรมการ - ท่องเที่ยวแบบครบวงจร	- การเพิ่มศักยภาพทางแหล่ง - ท่องเที่ยว - การส่งเสริมการลงทุน - การพาณิชย์ในประเทศ - และการส่งออก - โครงการสร้างนิคม - อุตสาหกรรม	- เสริมสร้างเศรษฐกิจ - ด้านการท่องเที่ยว - ของภาค - เพิ่มศักยภาพด้าน - การอุตสาหกรรม	- แหล่งแรงงานและ - ทรัพยากรธรรมชาติ - ศูนย์รวมแหล่ง - ท่องเที่ยวนานาชาติ
จังหวัด	- มุ่งเน้นให้จังหวัดชลบุรี - เป็นศูนย์กลางการ - ท่องเที่ยวนานาชาติ ครบ - วงจร โดยมีเมืองพัทยาและ - บางแสนเป็นศูนย์กลางโดย - เน้นแหล่งท่องเที่ยวทาง - ธรรมชาติผสมกับ - วัฒนธรรมและกีฬาเป็นจุด - ขาย	- การสร้าง อควาเรียมหรือ - โลกใต้ทะเลในพื้นที่บาง - แสน - การดึงดูดเอกชนให้มีการ - ส่งเสริมการพัฒนาแหล่ง - ท่องเที่ยว - โครงการก่อสร้างศูนย์กีฬา - บริเวณสวนหลวง ร. 9 เขต - เทศบาลเมืองชลบุรี - โครงการพัฒนาการจราจร - และการขนส่งในพื้นที่และ - การสร้างถนนเลียบชายฝั่ง - เพื่อแก้ไขปัญหาการจราจร	- เสริมสร้างศักยภาพ - ทางด้านเศรษฐกิจ - ควบคู่กับการพัฒนา - เมือง - สร้างจุดดึงดูด - นักท่องเที่ยว	- เป็นศูนย์กลางการ - ท่องเที่ยวหลักของภาค - ตะวันออก - เป็นศูนย์กลางด้านการ - กระจายอำนาจ
เทศบาล	- มุ่งเน้นการเป็นศูนย์กลาง - ด้านการค้าและการบริหาร - ของภาครัฐบาลรวมทั้งเป็น - เขตอุตสาหกรรมเบา	- ส่งเสริมการเป็นศูนย์กลาง - ทางด้านพาณิชย์กรรมเพื่อ - รองรับจากภาคและอนุภาค - โครงการถนนอาหาร - ปลอดภัย	- เสริมสร้างศักยภาพ - ทางด้านเศรษฐกิจ - การพัฒนาชุมชน - เมืองและสิ่งแวดล้อม	- เป็นศูนย์กลางด้านการ - กระจายสินค้า - การให้บริการใน - ระดับจังหวัดและระดับ - ภาค

ตารางที่ 4.1 แสดงการสรุปภาพรวมสำคัญในระดับอำเภอ

ระดับ	แผน	โครงการ	กลยุทธ์	บทบาท
พื้นที่	- มุ่งเน้นการเสริมสร้างทางการค้าเพื่อเป็นศูนย์กลางทางการค้าและการบริการ - การเสริมสร้างคุณภาพชีวิตของประชากร	- การปรับปรุงพื้นที่กายภาพของเมือง - การเตรียมรับนักท่องเที่ยวที่จะเพิ่มขึ้นในอนาคต	- การเสริมสร้างศักยภาพทางการค้าและการบริการ	- เป็นศูนย์กลางด้านการกระจายสินค้า - เป็นพื้นที่พาณิชย์ยกรรมที่มีบทบาทมากที่สุด - เป็นแหล่งรองรับการใช้จ่ายของนักท่องเที่ยวในอนาคต

ตารางที่ 4.1 แสดงการสรุปภาพรวมสำคัญในระดับอำเภอ (ต่อ)

4.2 ประวัติความเป็นมาและความสำคัญในระดับชุมชน (Local History / Context)

ดินแดนที่เรียกว่าจังหวัดชลบุรี มีผู้คนอาศัยอยู่มาตั้งแต่สมัยประวัติศาสตร์ ในปี 2522 ได้มีการขุดค้นทางโบราณคดี ที่ตำบลพนมดี อ.พนัสนิคม ได้พบร่องรอยของชุมชนโบราณก่อนประวัติศาสตร์ โคกพนมดี คือสิ่งที่น่าสนใจนักโบราณคดี เรียกว่า เชลล์ มาวด์ (Shell Mould) ซึ่งที่โคกพนมดีเป็นเชลล์ มาวด์ที่ใหญ่โตที่สุดซึ่งยังไม่เคยพบในประเทศทางเอเชียอาคเนย์อื่น ๆ เลย ("ร่องรอยของชุมชนโบราณที่ลุ่มแม่น้ำพานทอง : เมืองโบราณ 3 : 39-40, กุมภาพันธ์ - มีนาคม 2522) จากหลักฐานทางโบราณวัตถุสถาน ทำให้นักโบราณคดีสันนิษฐานว่า ภายในกรอบเนื้อที่ 4,363 ตารางกิโลเมตร ของเมืองชลบุรีในอดีต เคยเป็นที่ตั้งชุมชนหรือเมืองโบราณที่เคยมีความเจริญรุ่งเรือง

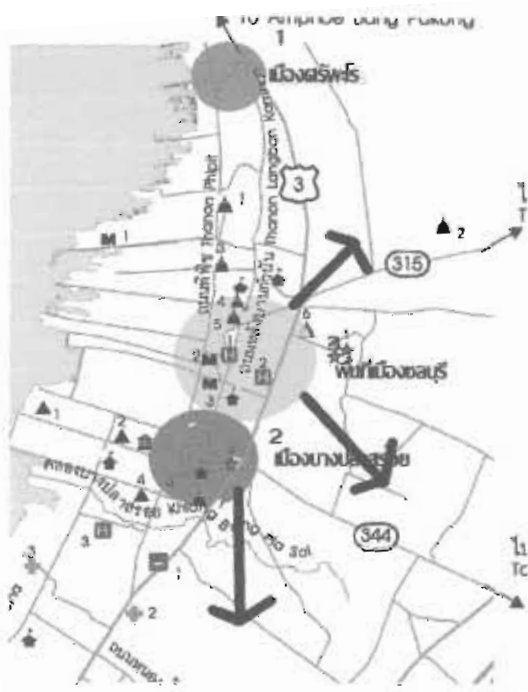
ในระยะแรกชุมชนตั้งอยู่บริเวณบ้านอู่ตะเภา ตำบลหนองไม้แดง อำเภอเมืองชลบุรี หน้าเมืองมีอาณาเขตจดที่ ตำบลบางทราย ต่อมาจึงมีการเปลี่ยนแปลงขึ้นเรื่อยๆจนท้ายที่สุดบริเวณที่มีความเจริญสูงสุดอยู่บริเวณพื้นที่ตำบลมะขามหย่งและตำบลบางปลาสร้อยซึ่งเป็นย่านการค้าที่สำคัญที่สุดของเมืองในปัจจุบัน

ซึ่งสามารถแบ่งออกได้เป็น 3 ระยะคือ

ระยะที่ 1 ตั้งอยู่บริเวณตำบลหนองไม้แดง โดยมีหลักฐานทางประวัติศาสตร์สมัยอยุธยา และเรียกเมืองในบริเวณพื้นที่นี้ว่า เมืองศรีพะโร

ระยะที่ 2 ชุมชนมีการย้ายถิ่นฐานไปตามริมชายฝั่งทะเล โดยไปหยุดอยู่ที่บริเวณพื้นที่ตำบลบางสร้อยโดยในบริเวณนี้เป็นพื้นที่ในเขตเทศบาลเมืองชลบุรี

ระยะที่ 3 เกิดเมืองชลบุรีขึ้นโดยมีการขึ้นตรงต่อเขตการปกครองของกรุงเทพมหานคร แต่หลังจากการเปลี่ยนแปลงการปกครองในช่วง (พ.ศ. 2475) ทำให้มีการจัดตั้งเมืองชลบุรีเป็นจังหวัดชลบุรีแทน



แผนที่ 4.4 แสดงลำดับการตั้งถิ่นฐานของชุมชนเมืองชลบุรี

4.2.1 ความเป็นมาของชุมชนและประวัติการตั้งถิ่นฐาน

การตั้งถิ่นฐานของชุมชนเมืองชลบุรีมีประวัติในการตั้งถิ่นฐานตามช่วงระยะเวลาดังต่อไปนี้

1. ยุคก่อนกรุงศรีอยุธยา มีเมืองศรีพระ โรและเมืองพระรถตั้งอยู่แล้ว โดยปัจจุบันยังมีหลักฐานความเป็นเมืองบางอย่างปรากฏอยู่
2. ยุคกรุงศรีอยุธยา เมืองศรีพระ โร และเมืองพระรถ อาจเสื่อมไปแล้วและมีชุมชนที่รวมกันอยู่หลายจุด ในลักษณะเป็นบ้านเมือง อาทิ บางทราย บางปลาสร้อย บางพระเรือ บางละมุง ฯลฯ เป็นต้น
3. ยุคกรุงรัตนโกสินทร์

ช่วงแรก (ก่อน พ.ศ.2440 หรือ ร.ศ.115) ช่วงนี้จังหวัดชลบุรียังไม่เกิด แต่ได้มีเมืองต่างๆ ในพื้นที่เกิดขึ้นแล้ว คือ เมืองบางปลาสร้อย เมืองพนัสนิคม และเมืองบางละมุง

ช่วงที่สอง (พ.ศ. 2440-2475) ขณะนั้นคำว่าจังหวัดมิใช่แห่งเดียวในราชอาณาจักร คือ จังหวัดกรุงเทพมหานคร เข้าใจว่าคำว่าเมืองชลบุรีมีชื่อเรียกในช่วงนี้ โดยมีอำเภอเมืองบางปลาสร้อย (ที่ตั้งตัวเมือง) อำเภอพานทอง อำเภอบางละมุง อำเภอพนัสนิคม อยู่ในเขตการปกครองในระยะต้น และในระยะหลังปี 2460 มีอำเภอสิริราชา ฯลฯ เกิดขึ้นรวมอยู่ในเขตเมืองชลบุรีตามมา

ช่วงที่สาม (ตั้งแต่ พ.ศ. 2475 - ปัจจุบัน) มีการเปลี่ยนแปลงในรูปการปกครองประเทศครั้งใหญ่ โดยพระราชบัญญัติระเบียบราชการบริหารแห่งราชอาณาจักรสยาม พ.ศ. 2476 ได้ยกเลิกเขตการปกครองแบบเมืองทั่วราชอาณาจักรแล้วตั้งขึ้นเป็นจังหวัดแทน มีข้าหลวงประจำจังหวัดเป็นผู้ปกครองบังคับบัญชา เมืองชลบุรีจึงเป็นจังหวัดชลบุรี (แต่เปลี่ยนข้าหลวงประจำจังหวัดเป็นผู้ว่าราชการจังหวัด)

4.4.2 ปัจจัยที่เกี่ยวข้องกับการตั้งถิ่นฐานของชุมชน (การเกิดรูปร่างทางของชุมชน/เมือง)

ปัจจัยที่เกี่ยวข้องกับการตั้งถิ่นฐานและการเกิดรูปร่างของเมืองชลบุรีมีอยู่หลายปัจจัยด้วยกัน ซึ่งสามารถจำแนกออกมาได้ดังนี้

1. ปัจจัยทางด้านกายภาพ

ทำเลที่ตั้งของย่านพาณิชย์กรรมในปัจจุบัน มีลักษณะภูมิประเทศที่เป็นที่ราบเรียบ กล่าวคือเป็นพื้นที่ในลักษณะของชายทะเลที่มีลักษณะน้ำท่วมไม่ถึงประกอบกับอยู่ใกล้แหล่งน้ำในการประกอบอาชีพการทำประมงซึ่งในอีกลักษณะหนึ่งคือการคมนาคมส่วนใหญ่ใช้การเดินทางทางน้ำดังนั้นพื้นที่ จึงมีการคมนาคมทางเรือและการติดต่อค้าขาย กล่าวคือในปัจจุบันชุมชนนี้ก็เป็นลักษณะของการขยายตัวออกไปทิศทางต่างๆและในปัจจุบันก็กลายเป็นศูนย์กลางทางด้านพาณิชย์กรรม (CBD) ของเมืองด้วย

2. ปัจจัยทางด้านเศรษฐกิจ

ปัจจุบันการค้าและการบริการของเมืองชลบุรีมีผลต่อระบบเศรษฐกิจเป็นอย่างมาก ความต้องการพื้นที่เพื่อการค้าขายจึงมีผลในการขยายตัวของเมือง ศูนย์กลางการค้าที่ก่อให้เกิดรูปร่างของเมืองและการตั้งถิ่นฐานคือ ย่านการค้าในเทศบาลเมืองชลบุรีซึ่งประกอบไปด้วย 3 ตำบล คือ ตำบลมะขามหย่ง ตำบลบางปลาสร้อย ตำบลบ้านโหนดที่เป็นศูนย์กลางการขยายตัวไปยังพื้นที่ต่างๆโดยลักษณะของการขยายตัวของเมืองมีลักษณะเป็นแนวยาวตามถนนสุขุมวิทและพื้นที่ทางด้านตะวันออกของเมือง

3. ปัจจัยทางสังคม

การเป็นศูนย์กลางของเมือง มีผู้คนจำนวนมากจึงทำให้พื้นที่ในการประกอบกิจกรรมต่างๆมีความคับแคบ จำเป็นต้องหาพื้นที่เพิ่มเติมเพื่อขยายพื้นที่ทางการค้าและสร้างสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆให้กับเมือง ดังนั้น การเปิดพื้นที่ใหม่เพื่อการพัฒนาจึงส่งผลให้เมืองมีการขยายตัวออกไปด้วย

4. ปัจจัยทางการเมือง

แผนนโยบายในการพัฒนาเป็นอีกปัจจัยหนึ่งที่มีผลต่อรูปร่างของเมือง ชุมชนเมืองชลบุรีได้มีการจัดตั้งการยกให้บริเวณพื้นที่ย่านการค้าเทศบาลเมืองชลบุรีเป็นย่านการค้าหลักที่สามารถรองรับการเจริญเติบโตของเมืองและยังมีการสร้างระบบสาธารณูปโภคสาธารณูปการเพิ่มขึ้นอีกเพื่อรองรับในการใช้พื้นที่ในอนาคต



แผนที่ 4.1 แสดงรูปร่างของเมืองที่มีการขยายตัวตามถนนเพชรเกษม ในลักษณะแบบเส้นตรง (Linear) และในทางด้านตะวันออกของเมืองที่มีการขยายตัวของภาคอุตสาหกรรม



ภาพที่ 4.1 ปัจจัยทางสภาพแวดล้อมทางเศรษฐกิจซึ่งมีความเกี่ยวข้องทางด้านการคมนาคม การเป็นแหล่งเศรษฐกิจของเมือง

4.2.3 โครงสร้างกลุ่มประชากรในชุมชน

จังหวัดชลบุรี อำเภอเมืองชลบุรี			เทศบาลเมืองชลบุรี				
ที่	ตำบล	ชื่อนายกเทศมนตรี	เบอร์โทรศัพท์	จำนวนประชากร		รวม	จำนวนบ้าน
				ชาย	หญิง		
	รวม	นายอุกฤษฏ์ ดันสวัสดิ์	038-274430	19,603	20,731	40,334	11,900
1	ตำบลบางปลาสร้อย		(ธุระการ)270070	11,936	12,084	24,020	6,932
	- หมู่ 0 (เทศบาลเดิม)		276321, 278533	9,991	11,584	21,575	6,930
	- ทะเบียนบ้านกลาง		แฟกซ์ 274023	1,945	500	2,445	1
2	ตำบลชะเมาหนัง			3,787	4,326	8,113	2,501
	- หมู่ 0 (เทศบาลเดิม)			3,787	4,326	8,113	2,501
3	ตำบลบ้านโคก			3,800	4,321	8,201	2,467
	- หมู่ 0 (เทศบาลเดิม)			3,800	4,321	8,201	2,467

ตารางที่ 4.2 แสดงจำนวนประชากรในปี พ.ศ. 2547^{๖๖}

4.2.4 ลักษณะทางสังคม/ วัฒนธรรมท้องถิ่นและสถาบันทางสังคม

ชนบทธรรมเนียมประเพณีที่สำคัญของที่มีอยู่ในเขตชุมชน ส่วนใหญ่เป็นประเพณีที่มีการสืบเนื่องมาตั้งแต่โบราณ โดย ประชาชนส่วนใหญ่นับถือศาสนาพุทธส่วนการนับถือศาสนาอิสลามและคริสต์มีน้อย ส่วนประเพณีที่สำคัญ ได้แก่ ประเพณีสงกรานต์ ประเพณีตักบาตรเทโว ประเพณีลอยกระทง ประเพณีวันเข้าพรรษา ประเพณีวันขึ้นปีใหม่ ฯ และยังมีวัฒนธรรมของชุมชนชาวจีนที่มีอยู่เป็นจำนวนมากในพื้นที่ชุมชน โดยประเพณีจะเป็นในลักษณะของการไหว้บรรพบุรุษและการประกอบพิธีกรรมทางศาสนา



ภาพที่ 4.2 มูลนิธิไตรคุณธรรม ซึ่งเป็นสถานที่ทางศาสนาของชาวไทยเชื้อสายจีนในชุมชน



ภาพที่ 4.3 การประกอบกิจกรรมทางศาสนาพุทธซึ่งจะเห็นได้จากการมีร้านขายดอกไม้ในการถวายพระสงฆ์

4.3 การศึกษาข้อมูลทางกายภาพชุมชน

สภาพทางกายภาพชุมชนเมืองชลบุรีมีสภาพทั่วไปซึ่งสามารถแบ่งออกได้ดังนี้

4.3.1 ตำแหน่งที่ตั้ง ขนาด ขอบเขตชุมชน และลักษณะทางภูมิศาสตร์ท้องถิ่น

พื้นที่ในเขตเทศบาลเมืองชลบุรีนั้น มีลักษณะเป็นที่ราบลุ่ม โดยมีพื้นที่ทั้งหมด 4.56 ตารางกิโลเมตร ส่วนใหญ่พื้นที่ที่จะเป็นที่ตั้งของสถานที่ราชการ สำนักงานและโรงเรียนพื้นที่การค้า โรงแรม ธนาคาร ซึ่งจัดเป็นย่านที่มีลักษณะหนาแน่น มีลักษณะของภูมิประเทศและที่ตั้งที่แบ่งๆ ได้ดังนี้

1. ขนาดตำแหน่งที่ตั้งและขอบเขตของชุมชน

ทิศเหนือ ติดต่อกับ ย่านที่พักอาศัยและย่านพาณิชยกรรมของชุมชนเทศบาลตำบลบ้านสวน

ทิศตะวันออก ติดต่อกับ โชนของโรงเรียน และสถานที่ทางศาสนา

ทิศใต้ ติดต่อกับ ศูนย์ราชการ

ทิศตะวันตก ติดต่อกับ ย่านพักอาศัยหนาแน่นมากและกิจกรรมการค้าไม่เข้มข้น



แผนที่ 4.2 แสดงอาณาเขตของพื้นที่ชุมชนเทศบาลเมืองชลบุรี

2. ลักษณะทางภูมิศาสตร์ / ภูมิอากาศ

- ลักษณะภูมิประเทศเป็นพื้นที่ราบ โดยมีคลองขนาดเล็กที่เป็นส่วนช่วยให้น้ำในพื้นเมืองระบายออกสู่ทะเล เช่น คลองบางปลาสร้อย และคลองสังเขป

- พื้นที่ของเทศบาลเมืองชลบุรีจัดอยู่ในประเภทอากาศแบบฝนเมืองร้อนเฉพาะฤดูหรือแบบทุ่งหญ้าเมืองร้อน ในฤดูมรสุมตะวันออกเฉียงใต้จะมีอากาศชุ่มชื้นและฝนตกตลอดฤดูแต่ในฤดูหนาวนั้นจะมีอากาศแห้งแล้ง อุณหภูมิเฉลี่ยของเทศบาลเมืองชลบุรี อยู่ระหว่าง 25.7 – 29.9 องศาเซลเซียส

4.3.2 การสำรวจสภาพแวดล้อมชุมชนด้วยสายตา (Visual survey)

ตามลักษณะของพื้นที่ชุมชนศึกษา มีลักษณะเป็นพื้นที่ทางการค้าและการบริการที่มีความสำคัญในระดับการเป็นศูนย์กลางการค้าที่สำคัญของเมือง (CBD) มีความเป็นพื้นที่ชุมชนที่มีลักษณะของการติดต่อค้าขายเป็นหลัก

1. ขนาดและความหนาแน่น (Site and shape)

ขนาด (Site) ปัจจุบันเขตพื้นที่เทศบาลเมืองชลบุรีมีพื้นที่ 4.56 ตารางกิโลเมตร ลักษณะของเมืองเป็นแบบกระจัดตัวตามแหล่งชุมชนเดิมหลักที่ก่อตั้งก่อนแล้วต่อมาจึงมีการขยายตัวของชุมชนออกมาเรื่อยๆตามแนวของถนน ซึ่งทิศทางการขยายตัวของเมืองจะปรากฏไปในทางทิศใต้และทิศตะวันออก

ความหนาแน่น (Density) ปัจจุบันจุดที่มีความหนาแน่นมากที่สุดอยู่ที่พื้นที่ในตำบลมะขามหย่งซึ่งเป็นที่ตั้งของตลาดสด นอกจากนี้ยังมีการขยายตัวไปตามเส้นทางต่างๆ

2. รูปร่าง ลวดลาย ความละเอียด ความหยายและโครงสร้างของเมือง (Shape Pattern Grain Texture)

รูปร่าง (Shape) รูปร่างของชุมชนเทศบาลเมืองชลบุรีมีลักษณะเป็นรูปกลม (Sector) มากกว่ารูปแบบอื่นๆ แต่จะมีแบบดาวเข้ามาผสมบ้างในบางส่วนของที่กระจายไปตามเส้นทางหลักของเมือง ลักษณะที่เห็นได้ชัดเจนคือ จะมีถนนสายสำคัญคือ ถนนสุขุมวิท ถนนวชิระปราการ ถนนเจดจ้านงและถนนเศรษฐกิจ

ลวดลาย (Pattern) ลักษณะของลวดลายของเมืองส่วนใหญ่จะเกิดจากกลุ่มอาคารพาณิชย์ตึกแถวต่างๆ พื้นที่เปิดโล่งตามสถานที่ราชการ และถนนเส้นต่างๆ โดยปัจจัยด้านทำเลที่ตั้งของชุมชนเป็นตัวกำหนด มีการแบ่งพื้นที่ออกเป็นส่วนใหญ่ด้วยถนนเส้นสำคัญต่างๆ และซอยย่อยเป็นรูปตารางหรือรูปก้างปลา

ความละเอียด (Grain) บริเวณย่านพาณิชย์กรรมส่วนใหญ่จะเป็นตึกแถวที่เกาะกันไปตามแนวยาวของถนน ขนาดอาคารจะมีความแตกต่างกันไม่มากเพราะจำนวนชั้นและความสูงของอาคารส่วนใหญ่จะใกล้เคียงกัน และจะมีอาคารที่มีความสูงมากขึ้น ส่วนในพื้นที่ต่อเนื่องกันอาคารจะมีขนาดเล็กลงมากมักจะเกาะกลุ่มกันอยู่และกระจายตัวไปตามถนน

ความหยายและโครงสร้างของเมือง (Texture) สำหรับในย่านพาณิชย์กรรมเทศบาลเมืองชลบุรีมีความหยายของเมืองมากเนื่องจากมีอาคารที่มีความสูงและอาคารเดี่ยวซึ่งอาคารสูงส่วนใหญ่จะอยู่บริเวณใจกลางพื้นที่เทศบาลเมืองชลบุรี

3. ที่ว่างในชุมชนเมืองและที่ว่างเปิดโล่ง (Urban space & Open space)

- **ที่ว่างชุมชนเมือง (Urban Space)** ลักษณะที่ว่างในเทศบาลเมืองชลบุรีที่มีการปิดล้อมที่ชัดเจนมีน้อยส่วนใหญ่เป็นถนนสายสำคัญๆ ในย่านพาณิชย์กรรมเท่านั้นที่มีการปิดล้อมที่ชัดเจน เช่น บริเวณถนนเจดจ้านง ถนนวชิระปราการและมีการขนานด้วยย่านพาณิชย์กรรมทั้งสมัยใหม่และแบบพื้นถิ่น

- **ที่ว่างเปิดโล่ง (Open space)** ส่วนใหญ่เป็นพื้นที่เพื่อการนันทนาการที่ว่างเหล่านี้จะมีอยู่บริเวณสถานที่ราชการ เช่น ที่ว่างหน้าศาลจังหวัด และพื้นที่ศูนย์กีฬาของจังหวัด

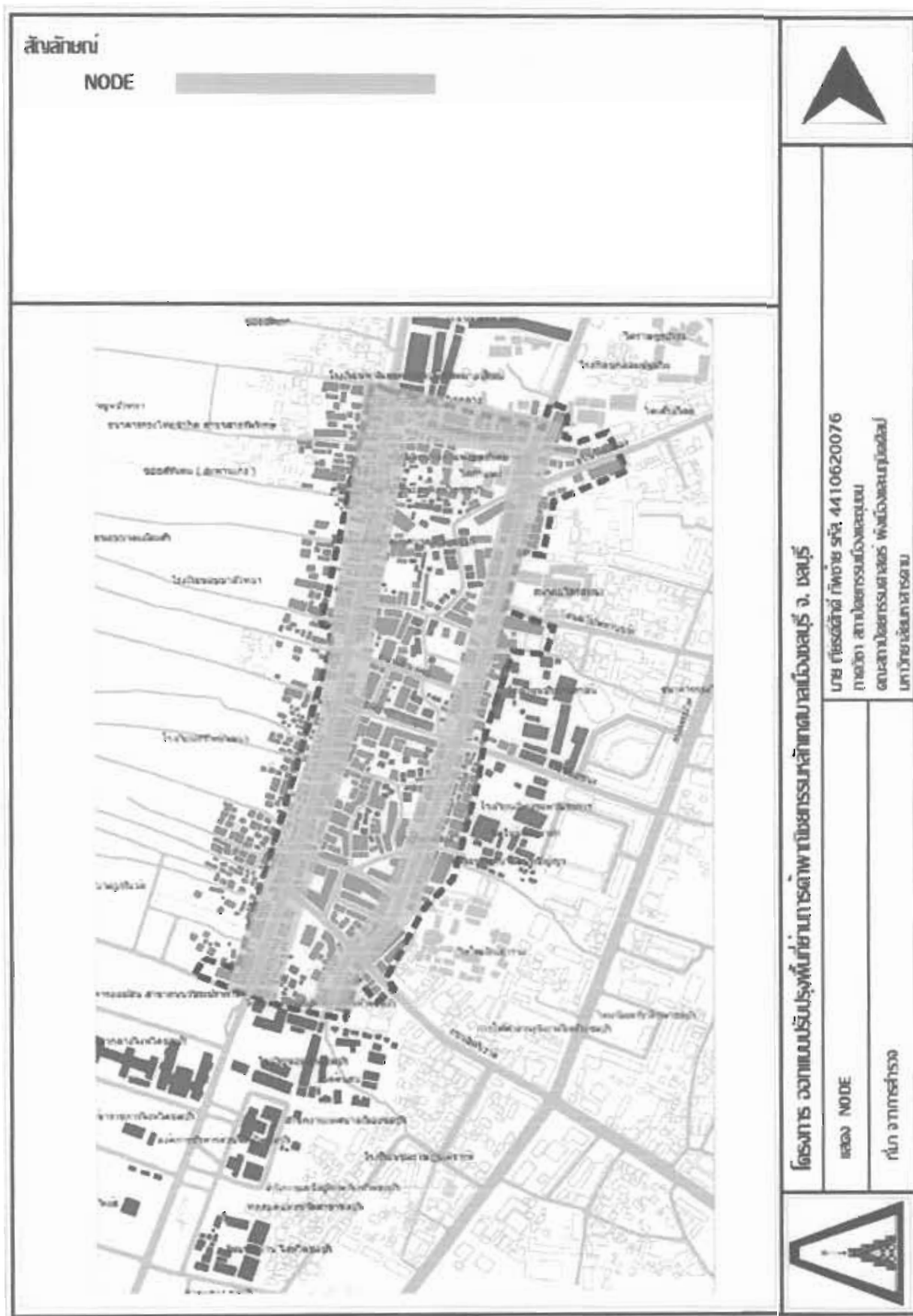
4. พื้นที่กิจกรรมชุมชน (District)

พื้นที่กิจกรรมชุมชนเทศบาลเมืองชลบุรีสามารถแบ่งออกได้ดังนี้

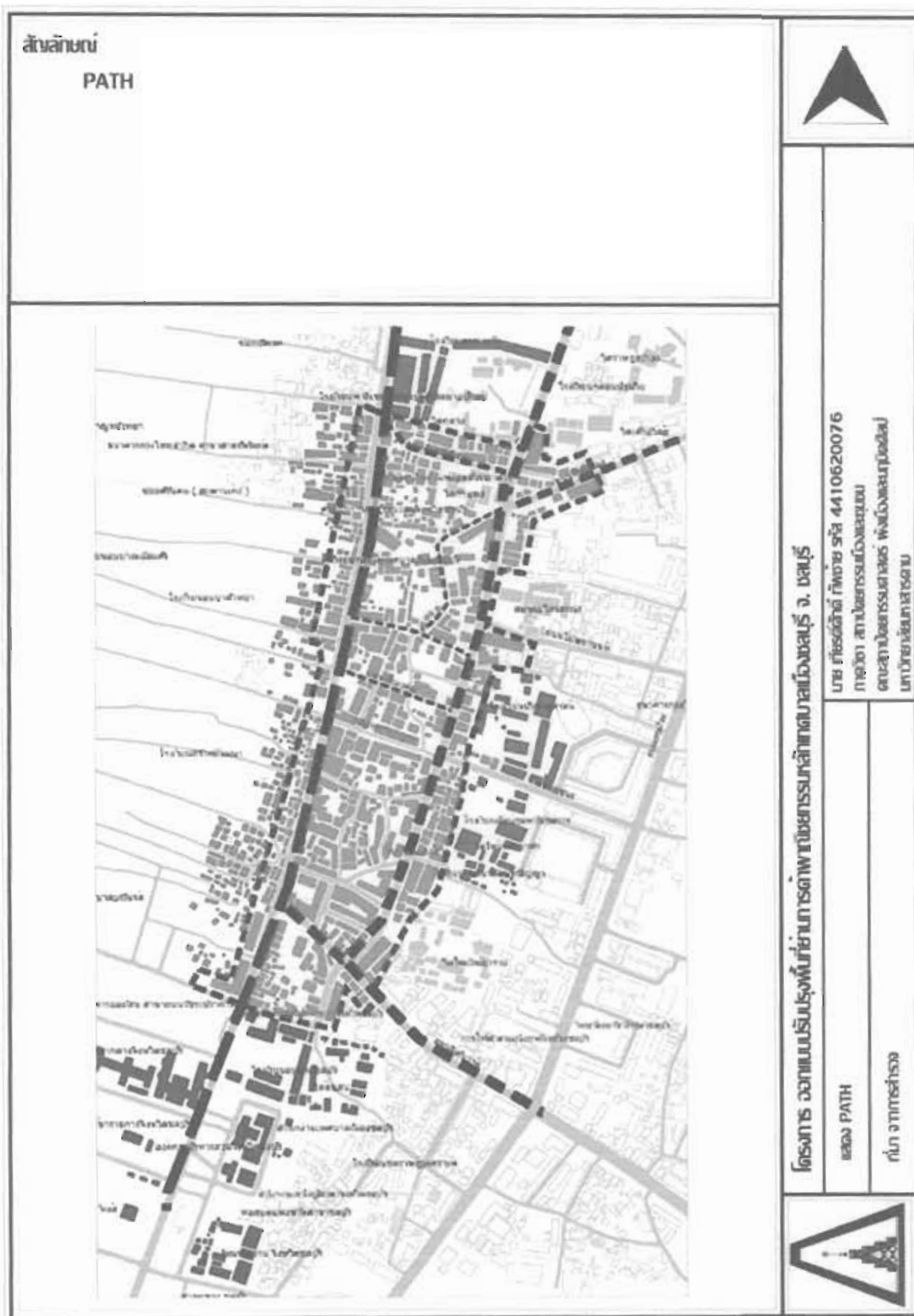
- **ย่านพาณิชย์กรรม** จะเกาะกลุ่มอยู่บริเวณใจกลางเมืองโดยเฉพาะบริเวณพื้นที่ตำบลมะขามหย่งและตามถนนสุขุมวิทซึ่งเป็นย่านการค้าหลักของจังหวัด

- **ย่านราชการ** จะอยู่ด้านทิศใต้ของเทศบาลเมืองชลบุรี โดยมีถนนพาสโภตราเป็นส่วนแบ่งที่ชัดเจน

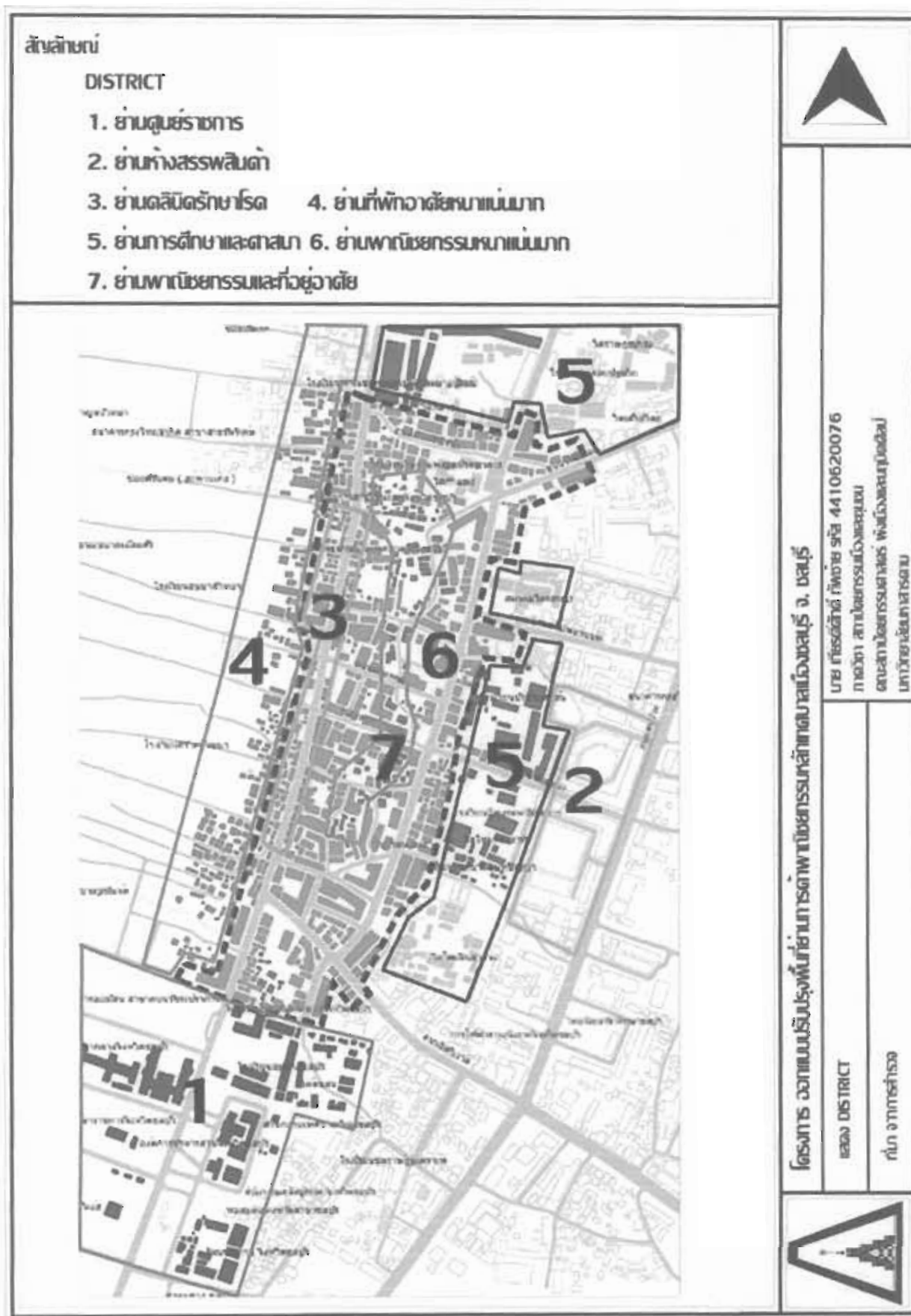
- **ย่านสถานศึกษา** จะมีการกระจายแทรกตัวอยู่ตามบริเวณย่านพาณิชย์กรรมตามถนนสุขุมวิท และถนนเจดจ้านง ซึ่งประกอบด้วยสถานศึกษาของรัฐบาลและเอกชน



แผนที่ 4.4 แสดงพื้นที่ศูนย์รวมกิจกรรมในบริเวณพื้นที่ศึกษาย่านพาณิชยกรรมหลักเทศบาลเมืองชลบุรี



แผนที่ 4.5 แสดงเส้นทางในบริเวณพื้นที่ศึกษาย่านพาณิชยกรรมหลักเทศบาลเมืองชลบุรี



แผนที่ 4.6 แสดงย่านต่างๆ ในบริเวณพื้นที่ศึกษาย่านพาณิชยกรรมหลักเทศบาลเมืองชลบุรี



แผนที่ 4.7 แสดงขอบเขตในบริเวณพื้นที่ศึกษาย่านพาณิชย์กรรมหลักเทศบาลเมืองชลบุรี

4.3.3 การเปลี่ยนแปลงการตั้งถิ่นฐานของชุมชน (Urban built – up Area)

จากการเปลี่ยนแปลงที่ตั้งของเมืองชลบุรี ในปัจจุบัน จังหวัดชลบุรีมีทิศทางการขยายตัวออกจากศูนย์กลาง ไปตามแนวของถนนสายหลักที่ตัดผ่านและในอนาคตยังจะมีแนวทางในการขยายตัวของเมืองไปยังทิศทางของแนวดอนที่จะตัดขึ้นใหม่ในอนาคตบริเวณทิศตะวันออกของเมืองเนื่องจากเป็นแนวดอนในการขนส่งสินค้าและอุตสาหกรรมหนักไปยังพื้นที่ต่างๆของจังหวัด ทำให้เกิดศูนย์กลางทางการค้าที่เป็นหน่วยย่อยเกิดขึ้นภายในพื้นที่ชุมชนต่างๆ และเริ่มมีการขยายตัวเพิ่มมากขึ้นเนื่องจากมีศูนย์กลางการขนส่งและการอุตสาหกรรมเกิดขึ้น ซึ่งเป็นศูนย์กลางการคมนาคมที่สำคัญของจังหวัดในการติดต่อและการขนส่งวัตถุดิบรวมถึงสินค้าและบริการต่างเข้ามาสู่จังหวัดโดยผ่านถนนสายหลักที่เชื่อมต่อเข้ามาสู่จังหวัด ทำให้จังหวัดชลบุรีมีการขยายตัวอย่างรวดเร็วและพัฒนาอย่างต่อเนื่อง

4.3.4 การใช้ประโยชน์ที่ดินในชุมชน

1. การใช้ประโยชน์ที่ดินในปัจจุบัน

นับตั้งแต่ประกาศกฎกระทรวง ฉบับที่ 326 (พ.ศ. 2544) บังคับใช้ผังเมืองรวมชลบุรี จนกระทั่งปี พ.ศ. 2548 ได้มีการก่อสร้างอาคารในที่ดินแต่ละประเภทเพิ่มขึ้นทั้งสิ้น 5,729 ราย (จำนวนเดิม 40,917 ราย) จำนวนพื้นที่อาคารคลุมดินเพิ่มขึ้น 733,964 ตารางเมตร (จำนวนพื้นที่คลุมดินเดิม 5,003,135 ตารางเมตร) อาคารที่เพิ่มขึ้นส่วนใหญ่เป็นอาคารด้านพาณิชยกรรม โดยเพิ่มขึ้นในที่ดินประเภทพาณิชยกรรมของเมือง ประมาณร้อยละ 29.36 รองลงมา ได้แก่ ที่ดินประเภทพาณิชยกรรมและที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก ประมาณร้อยละ 27.52 อาคารที่เพิ่มขึ้นส่วนใหญ่เป็นอาคารพักอาศัย โดยเพิ่มขึ้นในที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย ประมาณร้อยละ 29.36 รองลงมา ได้แก่ ที่ดินประเภทพักอาศัย ประมาณร้อยละ 27.52

ลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดินเมืองชลบุรีบริเวณที่เป็นศูนย์กลางด้านการค้าหลักของเมืองจะอยู่ในบริเวณถนน เจดเจ้านง และถนนสุขุมวิท ถนนวชิระปราการ ถนนเศรษฐกิจ และในเส้นทางบายพาส ล้อมรอบด้วยการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการพักอาศัยหนาแน่นปานกลาง พื้นที่ทางทหาร และพื้นที่ในเขตอุตสาหกรรม

การใช้ประโยชน์ที่ดินในอำเภอเมืองชลบุรีตามผังเมืองรวมชลบุรี (ฉบับปรับปรุงครั้งที่ 1 พ.ศ.2548)
สามารถแสดงได้ดังนี้

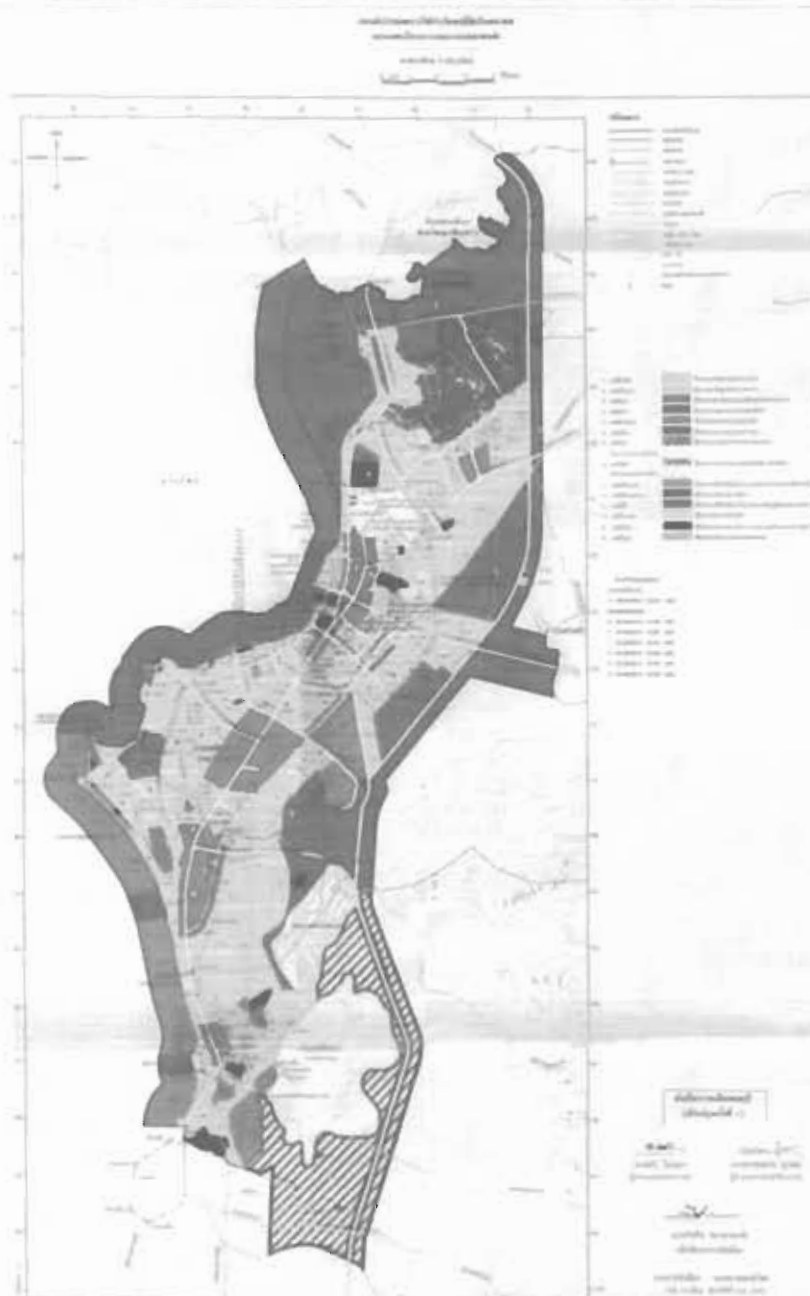
ประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดิน	จำนวน		ร้อยละ
	ไร่	ตร.กม	
ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย	10,0474.74	20.78	13.45
ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก	8,176.17	14.17	9.17
ที่ดินประเภทพาณิชยกรรมและที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก	1,457.23	4.76	3.08
ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า	6,174.17	10.75	6.95
ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมเฉพาะกิจ	2,147.12	5.41	3.50
ที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม	15,047.28	30.47	19.72
ที่ดินประเภทอนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรม	10,248.12	20.47	13.25
ที่ดินประเภทอนุรักษ์สภาพแวดล้อมเพื่อการท่องเที่ยว	8,475.84	17.12	11.07
ที่ดินประเภทที่โล่งเพื่อนันทนาการและรักษาสภาพแวดล้อม	3,147.14	8.24	5.33
ที่ดินประเภทสถาบันศาสนา	659.01	1.45	0.95
ที่ดินประเภทสถาบันการศึกษา	805.14	1.28	0.82
ที่ดินประเภทสถาบันราชการ การสาธารณูปโภค โภค สาธารณูปการ	1,245.54	2.87	1.85
ที่ดินประเภทโครงการคมนาคมขนส่ง	1,045.47	2.47	1.59
ที่โล่งเพื่อการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมและการประมง	7,871.25	15.17	9.82
รวม	96,538.125	154.461	100

ตารางที่ 4.3 แสดงการใช้ประโยชน์ที่ดิน ผังเมืองรวมชลบุรี (ฉบับปรับปรุงครั้งที่ 1)¹²

¹² โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดชลบุรี

สัญลักษณ์

แสดงผังเมืองรวมจังหวัดชลบุรี

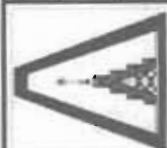


โครงการ ขออนุมัติปรับปรุงผังเมืองรวมจังหวัดชลบุรี จ. ชลบุรี

นาย ศิริธัช ทัพพานิช 4410620076
กวดวิชา สถาบันการรวมเมืองชลบุรี
คณะผู้บริหารเมืองชลบุรี พังงเมืองชลบุรี
มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีพระจอมเกล้า

แสดง พังเมืองรวมจังหวัดชลบุรี

ผังเมืองรวมจังหวัดชลบุรี



แผนที่ 4.9 แสดงการใช้ประโยชน์ที่ดินอำเภอเมืองชลบุรี

ในส่วนของพื้นที่ศึกษาตามลักษณะผังเมืองรวมเป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการพาณิชย์กรรมและอยู่อาศัยหนาแน่นสูง แต่จากการสำรวจพบว่า ลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดินยังเป็นแบบผสมผสานอยู่ซึ่งสามารถแยกประเภทได้ดังนี้

1.1 การใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการค้าและพักอาศัย จากการสำรวจพื้นที่พบว่าเป็นศูนย์กลางการค้าบริการในระดับจังหวัดที่มีความหนาแน่น คับคั่งสูงซึ่งเกาะกลุ่มอยู่บริเวณถนนพระยาพหลโยธิน และถนนสุขุมวิท โดยถือเป็นย่านธุรกิจหลักประกอบด้วยการค้าปลีก การค้าส่งต่างๆ โรงแรม ธนาคาร ฯลฯ

1.2 การใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการศาสนา ถือได้ว่ามีความสัมพันธ์กับชีวิตความเป็นอยู่ของชุมชน สามารถส่งผลกระทบต่อพฤติกรรม ขนบธรรมเนียมประเพณีต่างๆ ของคนในพื้นที่ ลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทนี้จะอยู่ทางด้านทิศใต้ทิศเหนือและทิศตะวันออกของพื้นที่ศึกษา โดยมีการสลับกับพื้นที่พาณิชย์กรรมและพื้นที่พักอาศัย

1.3 การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทสถาบันราชการ จะมีการรวมตัวกันอยู่บริเวณพื้นที่ทางทิศใต้ของพื้นที่ศึกษา ประกอบด้วย ศาลจังหวัด ศาลากลางจังหวัด เทศบาล ราชทัณฑ์ และศูนย์นันทนาการของเทศบาล

ในผังเมืองรวมชลบุรี (พ.ศ. 2548) ได้กำหนดให้การใช้ประโยชน์ที่ดินในพื้นที่ศึกษาเป็นพื้นที่พาณิชย์กรรมและการอยู่อาศัยหนาแน่น (สีแดง) โดยมีพื้นที่อยู่ในเขตเทศบาลเมืองชลบุรี และเขตเทศบาลบ้านสวน

ทำให้พื้นที่พาณิชย์กรรมมีการกระจุกตัวของอาคารพาณิชย์และอาคารที่พักอาศัยถึงพาณิชย์ที่มีอยู่จำนวนมาก รวมทั้งคนที่เข้ามาใช้พื้นที่ยังมีจำนวนมากและมีความหลากหลายเนื่องจากความต้องการด้านกิจกรรมที่มีความหลากหลายของพื้นที่ ส่งผลให้เกิดปัญหาตามมาทางด้าน

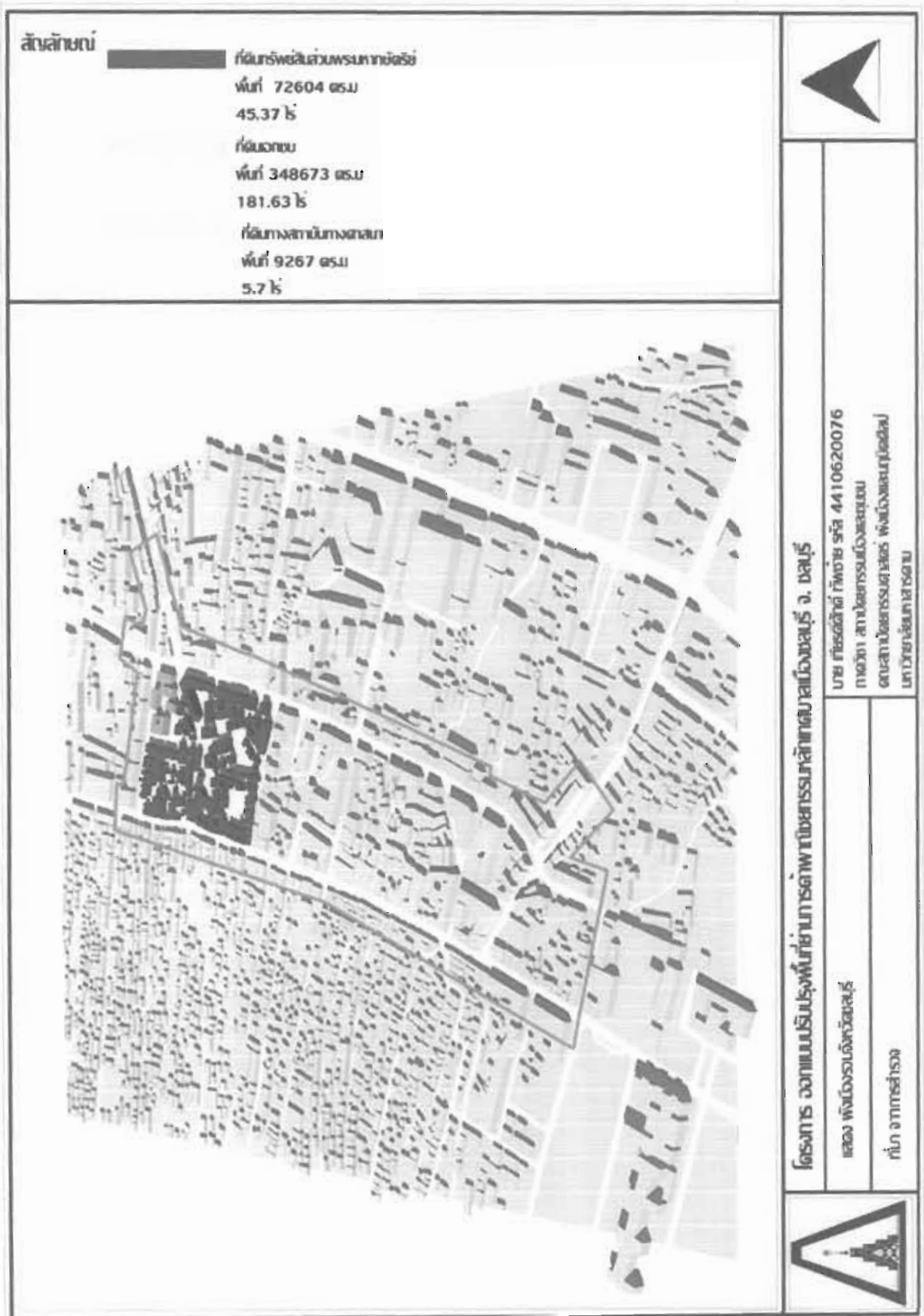
1. ปัญหาการจราจรในชั่วโมงเร่งด่วน
2. ปัญหามลภาวะจากการจราจร
3. ปัญหาการเกิดกิจกรรมการค้าที่มีความหนาแน่น
4. ปัญหาความคับแคบและความแออัดของพื้นที่เนื่องจากการกระจุกตัวของย่านพาณิชย์กรรม
5. ปัญหาการขาดการจัดการทางด้านกิจกรรมการค้าที่มีความเป็นระเบียบ
6. ปัญหาการขาดสภาพแวดล้อมที่ดี
7. ปัญหาการขาดแคลนพื้นที่เปิดโล่งที่เพียงพอต่อความต้องการของชุมชน

2. กรรมสิทธิ์ที่ดิน

ลักษณะของกรรมสิทธิ์ที่ดินในพื้นที่ศึกษามีอยู่ด้วยกัน 3 ประเภทได้แก่

1. กรรมสิทธิ์ที่ดินของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์
2. กรรมสิทธิ์ที่ดินของกรมศาสนา
3. กรรมสิทธิ์ที่ดินของเอกชน

ทั้งนี้อาคารตึกแถวส่วนใหญ่ในบริเวณนี้จะเป็นที่ดินของเอกชนเป็นส่วนใหญ่ ทำให้การดำเนินการทางด้านการพัฒนาพื้นที่ให้เป็นพื้นที่การค้าหลักของเมืองต้องอาศัยความร่วมมือของประชาชนและรัฐก็ต้องมีมาตรการในการแก้ปัญหาที่ดี โดยมีความต้องการที่จะให้พื้นที่ และมีการใช้ประโยชน์ที่ดินที่มีความคุ้มค่ามากที่สุดและมีความเพียงพอต่อความต้องการการใช้ที่ดินในอนาคต โดยเป็นประโยชน์ต่อชุมชนและคนในพื้นที่



แผนที่ 4.10 แสดงกรรมสิทธิ์ที่ดินของพื้นที่โครงการ

4.3.5 โครงสร้างพื้นฐาน

1. สาธารณูปการ (Utilities)

1.1 สถาบันราชการ

ในเขตเทศบาลเมืองชลบุรีเป็นศูนย์กลางของหน่วยราชการต่างๆทั้งของราชการส่วนกลาง ราชการส่วนภูมิภาค ราชการส่วนท้องถิ่น ตลอดจนรัฐวิสาหกิจ ที่ให้บริการแก่ชุมชน ปัจจุบันมีหน่วยงานราชการอยู่ทั้งสิ้นรวม 84 หน่วยงาน ตั้งอยู่ในศาลากลางจังหวัดชลบุรีจำนวน 8 หน่วยงาน นอกนั้นเป็นหน่วยงานที่เป็นเอกเทศ

1.2 สถาบันการศึกษา

ปัจจุบันการศึกษาทั้งของรัฐและเอกชนที่ตั้งอยู่ในเขตเทศบาลเมืองชลบุรีมีสถานศึกษาตั้งแต่ระดับก่อนประถมศึกษาจนถึงระดับอุดมศึกษา รวมจำนวน 17 แห่ง เป็นโรงเรียนมัธยมศึกษาสังกัดกรมสามัญศึกษา 2 แห่ง คือ

- สถาบันการศึกษาภาครัฐ จำนวน 8 แห่ง
- สถาบันการศึกษาของเอกชนสังกัด สช. จำนวน 10 แห่ง

1.3 การแพทย์และสาธารณสุข

หน่วยงานบริการด้านสาธารณสุขทั้งภาครัฐและภาคเอกชนมีจำนวน 22 แห่ง เป็นโรงพยาบาล 2 แห่งคือ

- ภาครัฐประกอบด้วย สถานพยาบาล 4 แห่ง
- ภาคเอกชน ประกอบด้วย สถานพยาบาล จำนวน 1 แห่ง คลินิกจำนวน 17 แห่ง

1.4 สถาบันศาสนา

ประชาชนส่วนใหญ่นับถือศาสนาพุทธมีการทำบุญประเพณีต่างๆสืบเนื่องกันต่อมาการนับถือศาสนาคริสต์และอิสลามมีน้อย โดยมีสถานที่ทางสำคัญทางศาสนา ดังนี้

- วัดพุทธมี จำนวน 8 วัด
- สำนักสงฆ์มีจำนวน 1 แห่ง
- โบสถ์คริสต์จำนวน 1 แห่ง
- มัสยิดกลางจำนวน 1 แห่ง

1.5 ตลาดสด

ที่ให้บริการในพื้นที่ที่มีจำนวนทั้งสิ้น 16 แห่ง

รายงานข้อมูลศูนย์กลางการค้าและตลาดที่สำคัญ อำเภอเมืองชลบุรี

ลำดับ	ชื่อศูนย์กลางการค้าและตลาดที่สำคัญ	สถานที่ตั้ง	การเป็นเจ้าของ	สินค้าสำคัญ
1	ห้างฟินิกซ์ ดีพาร์ทเมนท์สโตร์	870/52 ถนนสุขุมวิท ตำบล ปลาสร้อย อำเภอเมือง จังหวัด ชลบุรี	นายปิยะ วิวัฒน์ สอน	สินค้าอุปโภค - บริโภค
2	ห้างเฉลิมไทยดีพาร์ทเมนท์สโตร์	709 ถนนสุขุมวิท ตำบล มะขามหย่ง อำเภอเมือง จังหวัดชลบุรี	นางเขาวลัดกษณ์ วิริยะธรรม	สินค้าอุปโภค - บริโภค
3	ห้างเทสโก้โลตัส สาขาชลบุรี	62 ม.1 ตำบลเสม็ด อำเภอเมือง จังหวัดชลบุรี	-	สินค้าอุปโภค - บริโภค
4	ห้างสยามแม็คโคร สาขาชลบุรี	55/3 ม.2 ถนนสุขุมวิท ตำบล เสม็ด อำเภอเมือง จังหวัด ชลบุรี	-	สินค้าอุปโภค - บริโภค
5	ตลาดสดเทศบาลเมืองชลบุรี	คลองสังเขป ตำบลบ้านไชย อำเภอเมือง จังหวัดชลบุรี	เทศบาลเมือง ชลบุรี	สินค้าอุปโภค - บริโภค
6	ตลาดทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์	ถนนวชิรปราการ ตำบล มะขามหย่ง อำเภอเมือง จังหวัดชลบุรี	นายแผน กลีบ อนอม	สินค้าอุปโภค - บริโภค
7	ตลาดบุรีบริบาล	ถนนวชิรปราการ ตำบลบาง ปลาสร้อย อำเภอเมือง จังหวัด ชลบุรี	นางเรณู นุพัฒน์	สินค้าอุปโภค - บริโภค
8	ตลาดวัดกลาง	ถนนสารพิทักษ์ ตำบล มะขามหย่ง อำเภอเมือง จังหวัดชลบุรี	วัดกลาง	สินค้าอุปโภค - บริโภค
9	ตลาดใหม่	ถนนราษฎร์ประสงค์ ตำบล มะขามหย่ง อำเภอเมือง จังหวัดชลบุรี	นายถาวร ดันตรา ภรณ์	สินค้าอุปโภค - บริโภค
10	ตลาดนิยมสุข	ถนนราษฎร์ประสงค์ ตำบล มะขามหย่ง อำเภอเมือง จังหวัดชลบุรี	นางนรี จินตกา นนท์	สินค้าอุปโภค - บริโภค
11	ตลาดสดบรรณเกษม(สี่แยกบึง)	ตำบลบ้านสวน อำเภอเมือง	เทศบาลบ้านสวน	สินค้าอุปโภค -

		จังหวัดชลบุรี		บริโกค
12	ตลาดสุขาภิบาล ซอย 1	ซอย 1 ตำบลบ้านสวน อำเภอเมือง จังหวัดชลบุรี	เทศบาลบ้านสวน	สินค้าอุปโภค - บริโภค
13	ตลาดสดบางทราย	ตำบลบางทราย อำเภอเมือง จังหวัดชลบุรี	เทศบาลตำบลบางทราย	สินค้าอุปโภค - บริโภค

ตารางที่ 4.4 แสดงรายงานข้อมูลศูนย์กลางการค้าและตลาดที่สำคัญ อำเภอเมืองชลบุรี

1.6 การป้องกันบรรเทาสาธารณภัย

เทศบาลเมืองชลบุรีมีการเตรียมพร้อมด้านการบรรเทาสาธารณภัย โดยมีสถานียป้องกันและบรรเทาสาธารณภัยจำนวน 1 แห่ง โดยเทศบาลได้จัดทำแผนป้องกันและการระงับอัคคีภัย วาตภัย อุทกภัย และแผนป้องกันสาธารณภัยอื่นๆ เพื่อให้เกิดความพร้อมในการปฏิบัติและมีการฝึกซ้อมแผนงานต่างๆ เป็นประจำ

1.7 สถานที่นันทนาการ

ในเขตเทศบาลเมืองชลบุรีมีพื้นที่ที่เป็นสถานที่พักผ่อนหย่อนใจและใช้ประโยชน์ในการนันทนาการ อยู่บริเวณทิศตะวันตกของ โดยมีอาณาเขตติดต่อกับทะเล ซึ่งประกอบไปด้วย สวนสาธารณะ ห้างสวนไทย และสวนจีน และศูนย์กีฬาของจังหวัด

2. สาธารณูปโภค (Facilities)

2.1 การประปา

การดำเนินการประปาดำเนินการโดยการประปาส่วนภูมิภาคจังหวัดชลบุรี ครอบคลุมพื้นที่ส่วนใหญ่ประมาณ 97 โดยใช้น้ำดิบจากอ่างเก็บน้ำบางพระ ซึ่งอยู่ห่างไปทางทิศใต้จำนวน 15 กม. และอ่างเก็บน้ำหนองคือเป็นแหล่งน้ำดิบสำรอง

2.2 ไฟฟ้า

การ ไฟฟ้าในเขตเทศบาลเมืองชลบุรี อาศัยการผลิตจากโรงไฟฟ้าบางปะกงของการไฟฟ้าฝ่ายผลิตแห่งประเทศไทย ผ่านระบบสายส่งของการไฟฟ้าส่วนภูมิภาคครอบคลุมทุกพื้นที่ แต่อาจไม่เพียงพอในบางจุด อาทิ ไฟฟ้าสาธารณะ (ไฟฟ้าส่องสว่าง) ซึ่งอยู่ในความดูแลของการไฟฟ้าส่วนภูมิภาค

สัญลักษณ์

 โครงข่ายระบบท่อระบายน้ำ รนพรีนา


โครงการ งบประมาณปรับปรุงพื้นที่ด้านการบำบัดน้ำเสียเทศบาลเมืองชลบุรี จ. ชลบุรี

นาย ศิริสวัสดิ์ กัญญา รหัส 4410620076
ภาควิชา สถาปัตยกรรมผังเมือง
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ ภาควิชาสถาปัตย์
มหาวิทยาลัยศิลปากร

เสนอ งบประมาณก่อสร้าง

ปก การสำรวจ



แผนที่ 4.12 แสดงโครงข่ายระบบสายไฟและสายโทรศัพท์

2.3 การสื่อสาร

เทศบาลเมืองชลบุรี การสื่อสารและการคมนาคมสามารถใช้ได้อย่างเพียงพอ ต่อความต้องการ

2.4 การระบายน้ำและการบำบัดน้ำเสีย

จังหวัดชลบุรีมีความสำคัญต่อการพัฒนาพื้นที่ ชายฝั่งทะเลตะวันออก ซึ่งนอกจากจะถูกกำหนดให้เป็น เมืองศูนย์กลางการค้าและการตลาดเชื่อมต่อกับกรุงเทพ มหานครแล้ว ยังเป็นบริเวณที่มีการพัฒนานิคมอุตสาหกรรม และพัฒนาพื้นที่อย่างรวดเร็ว ทำให้เกิดการขยาย ตัวทางด้านเศรษฐกิจและสังคม เป็นผลให้เทศบาลเมือง ชลบุรีประสบปัญหาน้ำเน่าเสีย เนื่องจากการทิ้งน้ำเสีย จาก แหล่งต่างๆ ลงสู่แหล่งน้ำสาธารณะ เช่น คลองสังเขป คลองบางปลาสร้อย และคลองสาธารณะอื่นๆ ตลอดจน พื้นที่ริมทะเล ซึ่งทำให้มีผลกระทบต่อสุขอนามัยของ ประชาชนและระบบนิเวศน์ในทะเลและทำลายทัศนียภาพ ที่ดีของแหล่งน้ำ กรมโยธาธิการ จึงได้จัดทำโครงการ ออกแบบรายละเอียดระบบระบายน้ำและบำบัดน้ำเสียของ เทศบาลเมืองชลบุรีขึ้น

โครงการครอบคลุมพื้นที่เขตเทศบาลและชุมชน โดยรอบประมาณ 36 ตร.กม. คาดประมาณประชากรใน ปี พ.ศ. 2556 ประมาณ 205,000 คน แต่ออาศัยอยู่ในเขต พื้นที่รวมน้ำเสียประมาณ 129,000 คน คิดเป็น ปริมาณน้ำเสียประมาณ 49,300 ลบ.ม./วัน สารมลพิษ ในน้ำเสียประกอบด้วย BOD5 190 มก./ล. COD 430 มก./ล. , SS 180 มก./ล. , N 50 มก./ล. , P 7 มก./ล.

4.3.6 ระบบการคมนาคมและการสัญจร

1. ระบบโครงข่ายการสัญจร

เทศบาลเมืองชลบุรีใช้ถนนเป็นเส้นทางในการคมนาคมเป็นเส้นทางหลัก ซึ่งประกอบด้วยถนนคอนกรีต เสริมเหล็ก ถนนลาดยางแอสฟัลต์คอนกรีต ส่วนถนนลูกรังนั้นจะมีส่วนน้อยซึ่งจะอยู่ในซอยเล็กๆ ถนนที่สำคัญได้แก่

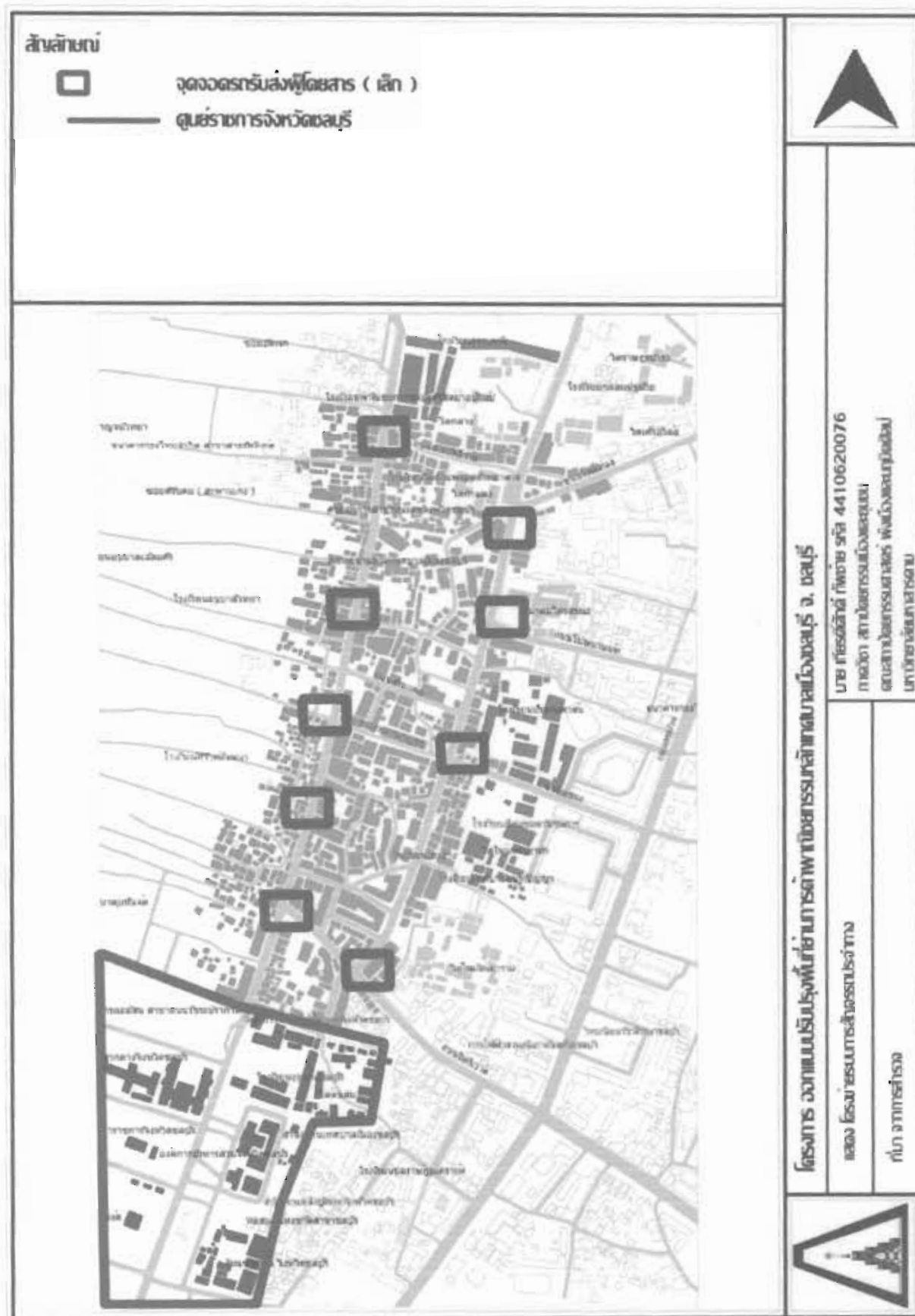
ก. ถนนสายประธาน ทำหน้าที่เป็นถนนสายสำคัญที่เชื่อมต่อเมืองต่างๆ ในระดับภาค หรือระดับ

จังหวัดรับการจราจรชนิดที่ผ่านเมืองซึ่งมีการจราจรที่มีปริมาณมากและใช้ความเร็วสูง ถนนประเภทนี้ได้แก่

- ถนนสุขุมวิท
- ถนนสุขประยูร (สายชลบุรี – พนัสนิคม)
- ถนนเศรษฐกิจ (ถนนสาย ชลบุรี – บ้านบึง)
- ถนนบายพาส (เลี่ยงเมืองชลบุรี)

ข. ถนนสายหลัก เป็นถนนที่เชื่อมต่อการจราจรระหว่างสายประธานเข้ากับसानรองในชุมชนซึ่งถนนชนิดนี้จะมีการจราจรชนิดผ่านเมืองอยู่ด้วย เป็นถนนที่เชื่อมต่อส่วนต่างๆของเมืองเข้าด้วยกัน ถนนประเภทนี้ได้แก่

- ถนนพระยาเสีงา
- ถนนโพธิ์ทอง
- ถนนอัครนิวัติ
- ถนนชัยชนะ
- ถนนโพธิ์ทอง
- ถนนอัครนิวัติ
- ถนนชัยชนะ



แผนที่ 4.13 แสดงโครงข่ายระบบขนส่งสาธารณะ

ก. ถนนสายรอง เป็นถนนที่รวมและกระจายตัวการจราจรระหว่างถนนสายหลักกับถนนสายย่อย ถนนประเภทนี้ได้แก่

- ถนนวชิระปราการ
- ถนนเจดจ้านง
- ถนนพาส โศตรา
- ถนนโปษยานนท์
- ถนนศรีมงคล
- ถนนหลานบุญชู

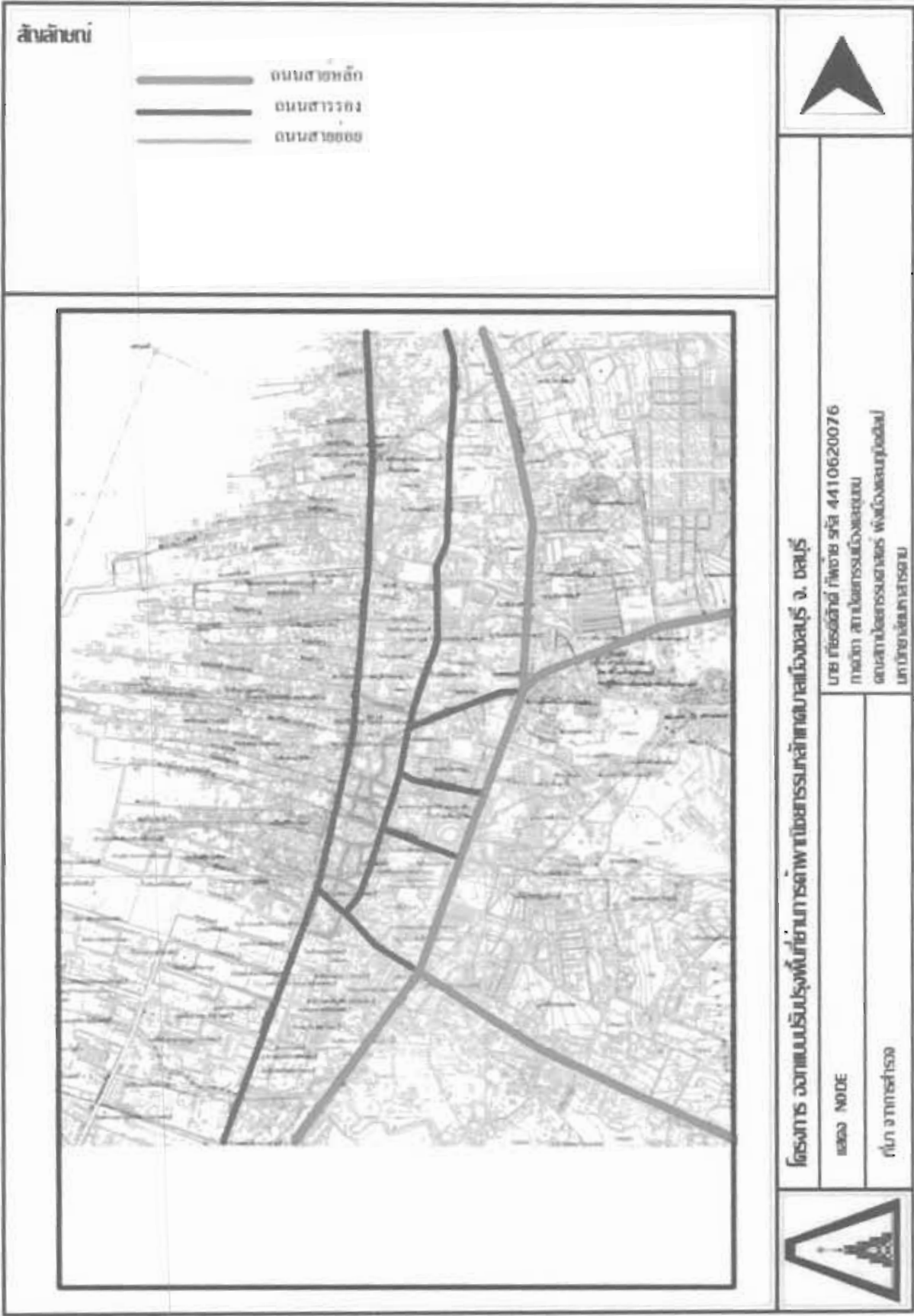
ถนนสารพิกษ์

ง. ถนนสายย่อย เป็นถนนหรือซอยที่บริการจราจรจากอาคารบ้านเรือนหรือกลุ่มอาคารต่างๆ ให้เข้าสู่ถนนสายรองได้ โดยถนนเส้นนี้จะใช้ความเร็วต่ำ

1.1 สภาพการจราจรในปัจจุบัน

การคมนาคมในเขตเทศบาลเมืองชลบุรีนั้น สภาพทั่วไปไม่มีความแออัด คับคั่ง โดยเฉพาะบริเวณย่านพาณิชยกรรมจะมีการบรรทุกสินค้าที่มักจะจอดแบบ On street ทำให้เกิดการกีดขวางการจราจรเนื่องจากไม่มีที่ Load สินค้าสำหรับรถขนส่งเหล่านี้ ระบบการขนส่งส่วนใหญ่เป็นแบบตาราง ซึ่งระยะทางของแต่ละช่วงอยู่ห่างกันไม่มากนัก จึงเป็นข้อเสียที่ทำให้เกิดสภาพการจราจรมักติดขัดในเวลาเร่งด่วน คือในตอนเช้า และช่วงเย็น ระบบและขนาดของทางเท้าที่ไม่ได้มาตรฐานอีกทั้งปัญหาการจอดรถที่ไม่เพียงพอ ส่งผลให้ผิวการจราจรน้อยลง การสัญจรไปมาไม่สะดวก ยากลำบาก ไม่สะดวก โดยบริเวณที่เกิดปัญหาต่างๆ เหล่านี้มีดังต่อไปนี้

- บริเวณ ถนนวชิระปราการ
- บริเวณ ถนนเจดจ้านง
- บริเวณถนนอัคนิวาส์
- บริเวณสี่แยกเฉลิมไทย



แผนที่ 4.14 แสดงโครงข่ายการสัญจรและการเข้าถึงของพื้นที่

1.2 รูปแบบการพัฒนาถนนในอนาคต

ก. แก้ไขปัญหาการจราจรที่ติดขัด สามารถเชื่อมโยงกับถนนโครงการของหน่วยงานอื่นๆ โดยโครงการพัฒนาระบบโครงข่ายการคมนาคมขนส่งภายในชุมชนและเชื่อมโยงระหว่างชุมชนให้สมบูรณ์ รวมถึงการจัดระบบการจราจรในชุมชนที่มีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น

ข. เป็นพื้นที่พัฒนาโดยระบบถนน ซึ่งโครงการจะสอดคล้องกับการใช้ประโยชน์ที่ดิน พร้อมกับการพัฒนาสิ่งแวดล้อม สิ่งที่มีความควรค่าแก่การอนุรักษ์ทางศิลปวัฒนธรรมให้มีคุณภาพดีขึ้น โดยเพิ่มการใช้ประโยชน์ที่ดินที่ยังไม่ได้รับการพัฒนาให้เกิดประสิทธิภาพขยายปริมาณและเพิ่มคุณภาพของถนนในชุมชน

ค. การกำหนดรูปแบบของถนน

- ออกแบบระบบถนนตามลักษณะรัศมีการจราจรออกจาก ตัวเมือง เช่นทางหลวงแผ่นดิน

หมายเลข 3

- ออกแบบถนนสายรองที่ทำหน้าที่การจราจรในย่านพาณิชยกรรมและย่านที่พักอาศัยหนาแน่น

ปานกลาง

- ออกแบบถนนสายย่อยเพื่อเปิดพื้นที่ในการพัฒนา ผังโครงสร้างระบบการคมนาคมของผังเมืองรวมชลบุรี ซึ่งจากสภาพปัจจุบันปัญหาต่างๆ ประกอบกับผังการใช้ประโยชน์ที่ดินในอนาคตของผังเมืองรวมชลบุรี (ฉบับปรับปรุงครั้งที่ 1) ได้กำหนดระบบถนนไว้ดังนี้

ความกว้างของเขตทาง

แนวถนนโครงการ

ก. ขนาดเขตทาง 30.00 เมตร

แนวถนนเสนอแนะ

ข. ขนาดเขตทาง 14.00 เมตร

ค. ขนาดเขตทาง 18.00 เมตร

ง. ขนาดเขตทาง 20.00 เมตร

จ. ขนาดเขตทาง 25.00 เมตร

ฉ. ขนาดเขตทาง 30.00 เมตร

ช. ขนาดเขตทาง 40.00 เมตร

2. ระบบโครงข่ายมวลชนและสาธารณะ

2.1 ระบบการขนส่งระหว่างชุมชน

ระบบขนส่งโดยรถยนต์

เส้นทางที่ 1

ใช้เส้นทางสายบางนา-ตราด (ทางหลวงหมายเลข 34) เข้าสู่จังหวัดชลบุรี

เส้นทางที่ 2

สายบางนา-ชลบุรี-แกลง-จันทบุรี-ตราด (เส้นทางหลวงหมายเลข 344) ระยะทางประมาณ 315

กิโลเมตร

เส้นทางที่ 3

ใช้เส้นทางสายเก่าถนนสุขุมวิท (ทางหลวงหมายเลข 3) ผ่านจังหวัดสมุทรปราการ ไปจังหวัด

ชลบุรี

ระบบรถโดยสารปรับอากาศ

ออกจากสถานีเอกมัย เชี่ยวแรกออกเวลา 05.30 น. และทุกๆ 30 นาที จนถึงเที่ยวสุดท้ายเวลา 21.00 น. รายละเอียดเพิ่มเติม โทร. 02-3918097, 02-3912504 สำหรับนักท่องเที่ยวที่จะเดินทางไปเที่ยว ชายหาดบางแสนโดยสารนั้นสามารถไปได้ทั้งรถธรรมดา และรถปรับอากาศ สำหรับรถธรรมดาคะลงรถที่ ปากทางเข้าชายหาดบางแสนหรือจะลงรถที่ตลาดหนองมน

ระบบรถโดยสารธรรมดา

ออกจากสถานีขนส่งเอกมัย โดยเที่ยวแรกออกเวลา 04.00 น. และทุกๆ 30 นาที เที่ยวสุดท้ายออกเวลา 20.00 น.

ระบบรถไฟ

จากสถานีรถไฟหัวลำโพง มีบริการรถไฟไปจังหวัดชลบุรีทุกวัน วันละ 1 เที่ยว

2.2 ระบบการคมนาคมขนส่งภายในชุมชน

การคมนาคมขนส่งภายในชุมชน มีถนน วชิรปราการ ถนน เจตจำนง ถนน อัครนิเวศ ถนน ไปรษณีย์ ถนน พระยาธิดา ทำหน้าที่เป็นเส้นทางสายหลักโดยในย่านพาณิชย์กรรมหลักจะเป็นถนน เจตจำนง ถนน ตูมวิท และถนนวชิระปราการเป็นแกนเชื่อมในด้านทิศเหนือใต้ของชุมชน ประกอบด้วยถนนสายย่อยตรอก ซอกซอย ต่างๆ

สภาพการจราจรโดยรวมไป ในระบบการขนส่งสาธารณะที่ให้บริการในชุมชนซึ่งส่งผลกระทบต่อการใช้ชีวิตของเมืองและการใช้ประโยชน์ที่ดินมีรูปแบบดังนี้

- **รถโดยสารสองแถว** วึ่งให้บริการภายในชุมชนในปริมาณที่สูง โดยเป็นกลุ่มที่เข้ามาให้บริการในด้านกิจกรรมในพื้นที่ หรือจากพื้นที่รอบนอกเมือง
- **รถโดยสารที่บริการในพื้นที่ใกล้เคียง** ที่ให้บริการของคนภายนอกเมืองเพื่อใช้ในการเดินทางเข้าสู่พื้นที่เมือง
- **รถจักรยานยนต์รับจ้าง** โดยในการบริการจะเป็นในรูปแบบของการเดินทางในพื้นที่เมืองเท่านั้น ในส่วนของการบริหารจัดการจะมีรูปแบบการให้บริการที่เป็นระเบียบ เช่น มีการรอคิวสำหรับการให้บริการ การแสดงตารางค่าโดยสารที่ชัดเจน การมีพื้นที่ในการจอดคิว

4.4 สภาพแวดล้อมชุมชน

4.4.1 สภาพแวดล้อมทางธรรมชาติ

1. สภาพภูมิประเทศ

ในชุมชนเทศบาลเมืองชลบุรี มีลักษณะเป็นที่ราบเรียบ เป็นพื้นที่ที่ตั้งของย่านเศรษฐกิจ การปกครอง และนันทนาการ

2. สภาพภูมิอากาศ

ลักษณะภูมิอากาศในเขตจังหวัดชลบุรีสามารถแบ่งภูมิอากาศออกเป็น 2 ชนิด

ภูมิอากาศแบบฝนเมืองร้อนเฉพาะฤดู (TROPICAL SAVANNAH CLIMATE "AW") ซึ่งมีฝนตกน้อย มีอากาศหนาวและแห้งแล้งอย่างเด่นชัด

ภูมิอากาศแบบมรสุมในเขตร้อน (TROPICAL MONSOON CLIMATE “AM”) ซึ่งมีปริมาณฝนตกมากและช่วงแห้งแล้งสั้น พื้นที่ส่วนใหญ่อยู่ในจังหวัดชลบุรี และทางทิศตะวันตกของอำเภอแกลง จังหวัดระยอง ภูมิอากาศเป็นแบบฝนเมืองร้อนเฉพาะฤดู ซึ่งคล้ายคลึงกับที่ราบภาคกลางของประเทศทางด้านตะวันออกของอำเภอแกลงถึงจังหวัดจันทบุรี และตราดภูมิอากาศเป็นแบบมรสุมในเขตร้อน

4.4.2 สถาปัตยกรรม / อาคาร และสิ่งปลูกสร้าง (Architecture / Building & Built environment)

บริเวณพื้นที่ชุมชนย่านการค้าพาณิชยกรรมเทศบาลเมืองชลบุรี ซึ่งเป็นย่านการค้าหลักของเมือง อาคารและสิ่งปลูกสร้างมีความหนาแน่นมากประกอบกับการที่ถูกกำหนดการใช้ที่ดินที่เป็นแบบพาณิชยกรรม ทำให้อาคารที่เกิดขึ้น เป็นอาคารสูงและอาคารขนาดใหญ่ เช่น โรงแรม ธนาคาร สลับกับกลุ่มอาคารพาณิชย์รูปแบบเดิม จากสภาพปัจจุบันที่มีการใช้ประโยชน์ที่ดินที่มีความหนาแน่นทั้งอาคารและกิจกรรม ทำให้พื้นที่ว่างในชุมชนมีน้อย มีเพียงสวนสาธารณะและศูนย์กีฬาเพียงแห่งเดียว

จากการสำรวจสภาพอาคารในพื้นที่ศึกษาพบว่า สภาพอาคารโดยส่วนใหญ่เป็นลักษณะของอาคารที่มีการใช้มาปานกลางและอาคารที่มีการใช้มานาน เนื่องจากเป็นพื้นที่พาณิชยกรรมที่มีลักษณะของชุมชนเดิม ในพื้นที่นี้ รวมถึงอาคารเพื่อการพาณิชยกรรมและกลุ่มอาคารพักอาศัย โดยยังคงมีการใช้งานที่คึกคัก แต่ก็มีบางส่วนที่เปลี่ยนแปลงไป โดยมีการสร้างอาคารพาณิชยกรรมสมัยใหม่ เป็นอาคารที่มีขนาดหลายชั้นเพื่อประโยชน์ในการใช้งานและธุรกิจการค้า

สภาพทั่วไปและประเภทของการใช้ประโยชน์อาคาร

สภาพโดยทั่วไปเป็นอาคารสมัยใหม่ แบ่งตามประเภทของอาคารได้ดังนี้

1. **อาคารพาณิชย์** ก่อสร้างด้วยคอนกรีต เป็นอาคารขนาด 2- 7 ชั้น ส่วนด้านหน้าของอาคาร (Façade) มีการติดตั้งป้ายโฆษณาต่างๆ สภาพส่วนใหญ่เป็นอยู่ในสภาพกลาง และใหม่



ภาพที่ 4.5 แสดงรูปแบบของอาคารพาณิชย์ในพื้นที่โครงการ

2. อาคารพาณิชย์กรรมกึ่งพักอาศัย ก่อสร้างด้วยคอนกรีตเป็นอาคารขนาด 2-3 ชั้น สภาพโดยทั่วไปมีสภาพทั้งเก่าและใหม่



ภาพที่ 4.6 แสดงรูปแบบของอาคารพาณิชย์กึ่งพักอาศัยในพื้นที่โครงการ

3. อาคารสถานที่ราชการ ก่อสร้างด้วยคอนกรีต เป็นอาคาร ขนาด 2-10 ชั้น โดยมากใช้หลังคาทรงจั่ว สภาพโดยทั่วไปมีสภาพทั้งเก่าและใหม่



ภาพที่ 4.7 แสดงรูปแบบของอาคารสถานที่ราชการในพื้นที่โครงการ

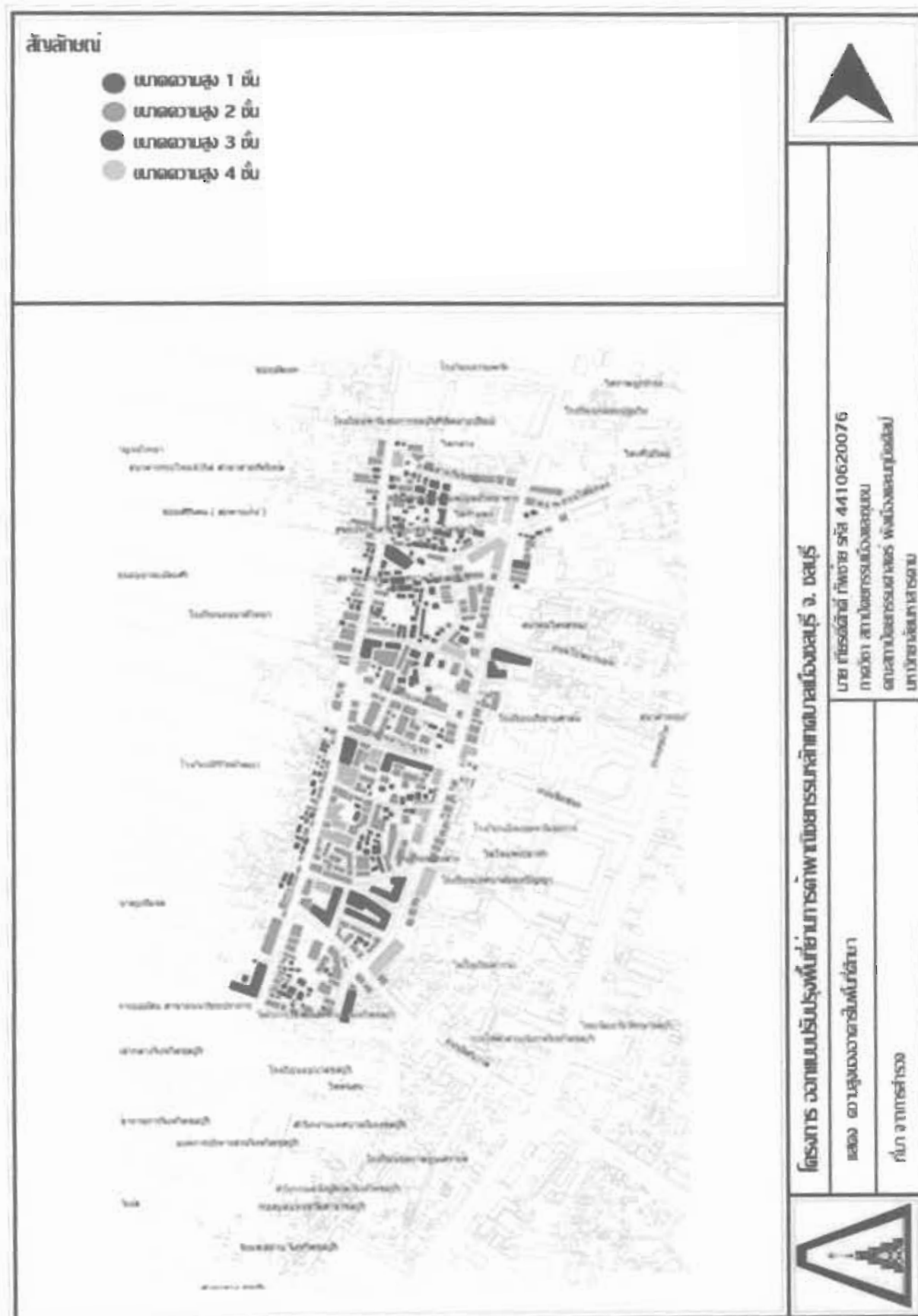
4. อาคารทางศาสนา ส่วนใหญ่ก่อสร้างด้วยคอนกรีต รูปแบบทางสถาปัตยกรรมได้รับอิทธิพลมาจากหลายพื้นที่ และมีในด้านของสถาปัตยกรรมแบบจีน สถาปัตยกรรมโดยทั่วไปมีสภาพทั้งเก่าและใหม่



ภาพที่ 4.8 แสดงรูปแบบของอาคารทางศาสนาในพื้นที่โครงการ



ภาพที่ 4.9 แสดงรูปแบบของอาคารทางศาสนาในพื้นที่โครงการ



แผนที่ 4.15 แสดงความสูงของอาคารในพื้นที่ศึกษา

4.5 จินตภาพของชุมชน (Image of Community / Urban / City)

ในเรื่องแนวคิดเกี่ยวกับจินตภาพชุมชน อีกประเด็นหนึ่งที่มีความสำคัญ สามารถที่จะทำให้ผู้คนที่เข้ามาใช้พื้นที่จดจำรูปลักษณ์ของเมืองได้ โดยไม่มีการหลงทิศทาง สามารถสร้างเอกลักษณ์ให้เกิดขึ้นกับเมืองได้ และในแต่ละพื้นที่ก็แตกต่างกันออกไปตามลักษณะของแต่ละพื้นที่ ซึ่งจินตภาพของชุมชน มีองค์ประกอบดังนี้

4.5.1 องค์ประกอบทางจินตภาพ

1. Path

เส้นทางสายหลักของเทศบาลเมืองชลบุรีประกอบไปด้วย ถนนสุขุมวิท ถนนเจตจำนง ถนนวชิระปราการ ถนน อัครนิวัติ ถนนพระยาธำรง ถนนภาสโกตรา โดยในแต่ละถนนทำหน้าที่เป็นแกนหลักสำคัญของเทศบาลเมืองชลบุรี โดยถนนสุขุมวิท ถนนเจตจำนงและถนนวชิระปราการ จะเป็นถนนที่มีการจราจรที่คับคั่งในช่วงเวลาเร่งด่วน รถที่สัญจรผ่านไปมาจะมีความหลากหลายกว่าเส้นทางอื่นๆ เช่น รถยนต์ส่วนบุคคล รถโดยสารประจำทาง รถจักรยานยนต์ เป็นต้น และโดยโครงสร้างของถนนเกือบทั้งหมดของเทศบาลเมืองชลบุรีเป็นเส้นทางที่สามารถเดินรถได้ทางเดียว ดังนั้นในระบบของการสัญจรจึงมีความยุ่งยากและมีความสับสนมากซึ่งประสบปัญหาเกี่ยวกับการจราจรที่ติดขัดเกือบตลอดเวลา และมีความซับซ้อนจึงเป็นสาเหตุทำให้เกิดปัญหาการหลงทางสำหรับผู้ที่ไม่คุ้นเคยในพื้นที่



ภาพที่ 4.10 แสดงถนนวชิระปราการซึ่งเป็นถนนที่มีความคับคั่งในการใช้กิจกรรมที่หลากหลาย

2. Edge

เส้นขอบของชุมชนพื้นที่ศึกษาเป็นลักษณะของย่านการค้าหลักของเมือง ดังนั้นเส้นขอบที่สามารถกำหนดได้จึงมีปัจจัยต่างๆดังนี้

2.1 ความเข้มข้นของย่านการค้าที่ลดน้อยลงจากพื้นที่หลัก ซึ่งเส้นขอบนี้จะอยู่ทางทิศตะวันตก เนื่องจากมีลักษณะเป็นแบบพื้นที่พาณิชยกรรมเบาบางและประกอบไปด้วยพื้นที่พักอาศัยส่วนใหญ่

2.2 การใช้ประโยชน์ที่ดินของชุมชนเทศบาลเมืองชลบุรี ปัจจัยที่ทำให้เกิดเส้นขอบของพื้นที่ศึกษาที่ชัดเจน เนื่องจากการใช้ประโยชน์ที่ดินที่แตกต่างกันได้ชัด ซึ่งมีลักษณะดังนี้



ภาพที่ 4.11 ลักษณะของพื้นที่สาธารณะซึ่งเป็นตัวบ่งบอกขอบเขตของกิจกรรมที่เกิดขึ้นภายในย่านพาณิชย์กรรม

ทางทิศเหนือของพื้นที่ศึกษา โดยเป็นพื้นที่การใช้ประโยชน์ที่ดินเป็นแบบสถานที่ทางศาสนาและสถานศึกษา

ทางด้านทิศตะวันออกของพื้นที่ศึกษา โดยพื้นที่มีการใช้ที่ดินเป็นแบบสถานที่ทางศาสนาและสถานศึกษา

ทางทิศใต้ของพื้นที่ศึกษา โดยพื้นที่การใช้ที่ดินเป็นแบบศูนย์ราชการ

3. Node

ลักษณะเป็นศูนย์รวมของกิจกรรมชุมชนทางการค้า ได้แก่บริเวณพื้นที่ดังนี้

3.1 ห้างเฉลิมไทยซึ่งเป็นพื้นที่ในการเปลี่ยนการเดินทางของจังหวัดทำให้เกิดการใช้พื้นที่ของคนจำนวนมาก



ภาพที่ 4.12 แสดงบริเวณที่ทำหน้าที่เป็นจุดเปลี่ยนการเดินทางหลักของจังหวัดชลบุรี

4. District

การเกิดย่านต่างๆ

4.1 ย่านการค้าและพาณิชยกรรม เป็นลักษณะศูนย์กลางรวมขนาดใหญ่ที่มีความเข้มข้นตลอดวัน และกลุ่มผู้ใช้ที่มีความหลากหลายซ้อนทับกันในเวลาเดียวกัน เช่น บริเวณตลาด ทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ตลาดกลาง ตลาดใหม่ ตลาดบุรีบริบาล

4.2 ย่านคลินิก เป็นย่านที่กระจายตัวอยู่ริมสองฝั่งถนน วชิระปราการ

4.3 ย่านสถาบันราชการ ตั้งอยู่บริเวณถนนนาสโกตรา โดยประกอบไปด้วย ศาลจังหวัด ศาลากลางจังหวัด เทศบาลเมืองชลบุรี เป็นต้น

4.4 ย่านที่อยู่อาศัย จะมีการรวมกลุ่มกันเป็นลักษณะของชุมชนเดิมบริเวณด้านทิศตะวันตกของพื้นที่ศึกษา รูปแบบของอาคารจะมีลักษณะเป็นการก่อสร้างด้วยไม้เป็นส่วนใหญ่

4.5 ย่านสถาบันการศึกษา จะกระจายตัวแทรกอยู่ในบริเวณพื้นที่พาณิชยกรรม บริเวณด้านทิศตะวันออกของพื้นที่ศึกษา



ภาพที่ 4.13 แสดงย่านการค้าบริเวณตลาดทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์

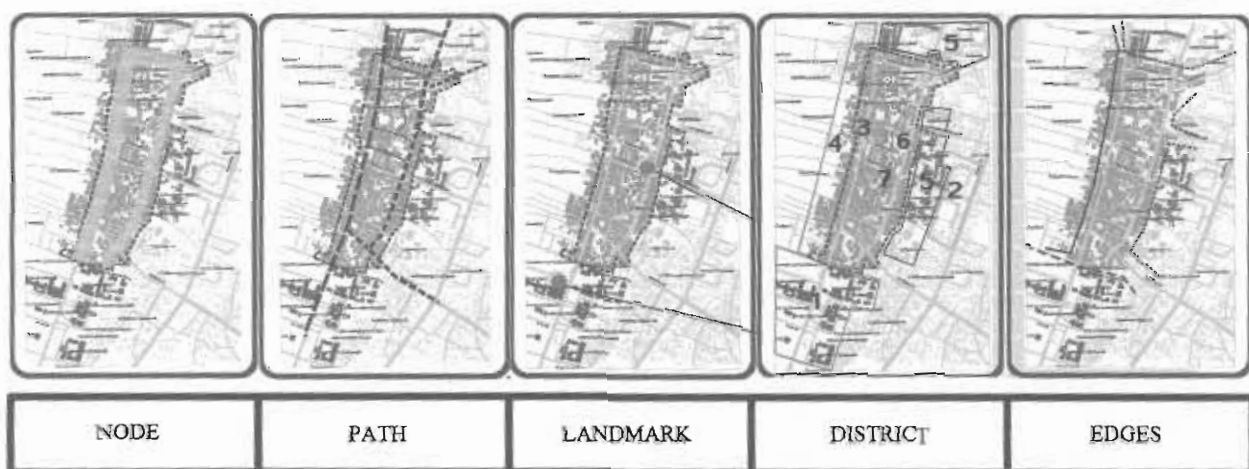
5. Landmark

5.1 ที่หมายคาหลักได้แก่ ศาลจังหวัดชลบุรี ซึ่งเป็นอาคารที่มีความสูง 8 ชั้นและมีลักษณะของสถาปัตยกรรมแบบผสม

5.2 ที่หมายตารอง คือ มุลินีโรไตรคุณธรรม เป็นสถานที่จัดงานและความเชื่อของกลุ่มคนเชื้อสายจีน



ภาพที่ 4.14 แสดงอาคารที่เป็นจุดหมายตาสำคัญและเป็นอาคารที่สะท้อนภาพของเมืองชลบุรีบนกระฉก



แผนที่ 4.17 แสดงจินตภาพของพื้นที่

4.6 สภาพทางด้านเศรษฐกิจชุมชน

สภาพทางด้านเศรษฐกิจของเทศบาลเมืองชลบุรี ส่วนใหญ่เป็นแบบการค้าและการพาณิชย์ที่มีบทบาทต่อจังหวัดเป็นอย่างมาก ถือเป็นหัวใจหลักในการค้าและการลงทุนในช่วง 10 ปีที่ผ่านมา แต่ในปัจจุบันภาคอุตสาหกรรม การบริการ โรงแรมและธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับการแปรรูป มีจำนวนที่เพิ่มมากขึ้น

สำหรับการขยายตัวของภาคเศรษฐกิจของชุมชนเมืองเทศบาลเมืองชลบุรีมีลักษณะของการขยายตัวอย่างมาก โดยมีการยกระดับให้เป็นพื้นที่ทางการค้าที่สำคัญที่สุดของเมืองและส่วนภูมิภาค โดยเป็นศูนย์กลางการกระจายสินค้าและการรวบรวมผลผลิตต่างๆในระดับจังหวัด และคาดการณ์ได้ว่าในอนาคตจะเป็นย่านการค้าที่มีความหนาแน่นและเต็มไปด้วยอาคารสูงที่มีส่วนสัมพันธ์ทางรากฐานของเศรษฐกิจการเงินและการลงทุนมากกว่าในปัจจุบัน

4.7 กฎหมายในระดับต่างๆที่เกี่ยวข้อง

4.7.1 พระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518 และ พ.ศ. 2543

เน้นการพัฒนาการใช้ที่ดินและโครงข่ายคมนาคม การอนุรักษ์ในมาตรา 4 ว่า “เพื่อดำรงรักษา หรือบูรณะสถานที่และวัตถุที่มีประโยชน์หรือคุณค่าในทางศิลปกรรมสถาปัตยกรรม ประวัติศาสตร์หรือโบราณคดี หรือเพื่อบำรุงรักษาทรัพยากรธรรมชาติ ภูมิประเทศที่งดงามหรือมีคุณค่าทางธรรมชาติ ทั้งนี้เพื่อให้มีการพัฒนาเมืองให้ถูกสุขลักษณะ มีความสะดวกสบายและมีความเรียบร้อย

ข้อกำหนดทางผังเมือง¹³

ข้อ 1 ให้ใช้บังคับผังเมืองรวมในท้องที่ อำเภอเมือง ชลบุรี

ข้อ 2 การวางแผนและจัดทำผังเมืองรวมนี้ มีวัตถุประสงค์เพื่อใช้เป็นแนวทางในการพัฒนา และการดำรงรักษาเมืองและบริเวณที่เกี่ยวข้องหรือชนบท ในด้านการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สิน การคมนาคมและขนส่ง การสาธารณูปโภค บริการสาธารณะ และสภาพแวดล้อมในบริเวณแนวเขตตามข้อ 1 ให้สอดคล้องกับการพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมของประเทศตามแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ

ข้อ 3 ผังเมืองรวมนี้ มีนโยบายและมาตรการเพื่อจัดระบบการใช้ประโยชน์ที่ดินให้มีประสิทธิภาพ สามารถรองรับการพัฒนาได้อย่างเหมาะสมและสอดคล้องกับการขยายตัวของชุมชนในอนาคต ส่งเสริมและพัฒนาเศรษฐกิจและ โครงข่ายบริการสาธารณะ โดยมีสาระสำคัญ ดังนี้

1. ให้เมืองชลบุรีเป็นศูนย์กลางเศรษฐกิจ การพัฒนาอุตสาหกรรมขนส่งสินค้าของภาคตะวันออก
2. ส่งเสริมการพัฒนาศูนย์กลางธุรกิจการค้าและพาณิชยกรรมหลัก พาณิชยกรรมขนาดย่อม การอยู่อาศัย และการพัฒนาอุตสาหกรรม ให้ขยายตัวไปในทิศทางที่เหมาะสมและสัมพันธ์กับการขยายตัวทางเศรษฐกิจและสังคมของชุมชน

ข้อ 4 การใช้ประโยชน์ที่ดินและโครงการคมนาคมและขนส่งภายในเขตผังเมืองรวม ให้เป็นไปตามแผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้อำนาจประเภทและแสดงโครงการคมนาคมและขนส่ง

ข้อ 5 ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย สถาบันราชการ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการเป็นส่วนใหญ่ สำหรับการให้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการอื่นให้ใช้ได้ไม่เกินร้อยละ 15 ของแปลงที่ดินที่ขึ้นขออนุญาต

ข้อ 6 ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย สถาบันราชการ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการเป็นส่วนใหญ่ สำหรับการให้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการอื่นให้ใช้ได้ไม่เกินร้อยละ 20 ของแปลงที่ดินที่ขึ้นขออนุญาต

ข้อ 7 ที่ดินประเภทพาณิชยกรรมและที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อพาณิชยกรรม การอยู่อาศัย สถาบันราชการ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการเป็นส่วนใหญ่ สำหรับการให้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการอื่น ให้ได้ไม่เกินร้อยละ 15 ของแปลงที่ดินที่ขึ้นขออนุญาต

ข้อ 8 ที่ดินประเภทที่โล่งเพื่อนันทนาการและการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมเฉพาะที่เป็นของรัฐ ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อนันทนาการหรือเกี่ยวข้องกับนันทนาการ การรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม หรือสาธารณประโยชน์เท่านั้น

¹³ ผังเมืองรวมจังหวัดชลบุรี

ที่ดินประเภทนี้ซึ่งเอกชนเป็นเจ้าของหรือผู้ครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมาย ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อนันทนาการหรือเกี่ยวข้องกับนันทนาการ การรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม การอยู่อาศัยเกษตรกรรมหรือเกี่ยวข้องกับเกษตรกรรม การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ หรือสาธารณประโยชน์เท่านั้น และห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการอื่นตามที่กำหนด

ข้อ 12 ที่ดินประเภทสถาบันราชการ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการของรัฐ กิจการเกี่ยวกับการสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ หรือสาธารณประโยชน์เท่านั้น

ข้อ 13 ที่ดินประเภทโครงการคมนาคมและขนส่ง ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อก่อสร้างถนน การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการที่เกี่ยวข้องเท่านั้น

4.7.2 พระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม พ.ศ. 2535

กฎหมายว่าด้วยการดูแลรักษาสภาพสิ่งแวดล้อมทุกอย่าง ทางธรรมชาติและที่มนุษย์สร้างขึ้นมาครอบคลุมถึงการ

- แก้ไขปัญหามลพิษ
- อนุรักษ์ทรัพยากรธรรมชาติ สิ่งแวดล้อม
- ส่งเสริมการพัฒนาสุขภาพ
- ยกระดับคุณภาพชีวิตมนุษย์ในสังคม

4.7.3 พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 และ พ.ศ. 2535

หมวด 3 แนวอาคารและระยะต่างๆ

ข้อ 33 ห้ามมิให้บุคคลใดปลูกสร้างอาคารหรือส่วนของอาคารยื่นออกมาในหรือเหนือทาง หรือที่ดินสาธารณะ

ข้อ 34 ดึกแถว ห้องแถว อาคารพาณิชย์ โรงงาน และอาคารสาธารณะที่ได้รับแนวห่างจากเขตทางสาธารณะไม่เกิน 2.00 เมตร ท้องกันลาดของพื้นชั้นแรกต้องสูงจากระดับทางเท้าที่กำหนด 3.25 เมตร ระเบียบด้านหน้าอาคารยื่นได้ไม่เกินส่วนยื่นสถาปัตยกรรม

ห้ามระบายน้ำจากกันสาดด้านหน้าอาคารและจากหลังคา ลงในที่สาธารณะหรือในที่ดินที่ได้รับแนวอาคารจากเขตทางสาธารณะโดยตรง แต่ให้มีรางระบายหรือท่อระบายน้ำจากกันสาด หรือหลังคาให้เพียงพอลงไปถึงพื้นดินแล้วระบายลงสู่ท่อสาธารณะหรือบ่อพัก

อาคารตามวรรคหนึ่งที่ได้รับแนวห่างจากเขตทางสาธารณะเกิน 2.00 เมตร หากมีกันสาดระเบียบหรือส่วนยื่นสถาปัตยกรรมใดยื่นออกมาในระยะ 2.00 เมตร จากเขตทางสาธารณะต้องปฏิบัติตามสองวรรคแรกด้วย

ข้อ 35 ห้ามมิให้ปลูกสร้างอาคารสูงกว่าระดับพื้นดินเกินสองเท่าของระยะจากผนังด้านหน้าของอาคารถึงแนวถนนพาดตรงข้าม เว้นแต่จะได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการเป็นพิเศษ

ข้อ 36 อาคารปลูกสร้างริมทางสาธารณะที่มีความกว้างไม่ถึง 6.00 เมตร ให้ร่นแนวอาคารห่างจากศูนย์กลางทางสาธารณะ ข้างละเท่าๆกันให้ได้ความกว้าง 6.00 เมตร เว้นแต่จะได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการ

ข้อ 37 สำหรับอาคารหลังเดียวกันซึ่งมีถนน 2 สายขนานอยู่ และถนนสองสายนั้นขนานไม่เท่ากัน เมื่อส่วนกว้างของอาคารนั้นไม่เกิน 15 เมตร อนุญาตให้ปลูกสร้างสูงได้สองเท่าของแนวถนนที่กว้างกว่าได้ทั้งหลัง

สำหรับอาคารหลังเดียวกันซึ่งอยู่ที่มุมถนนสองสายไม่เท่ากัน อนุญาตให้ปลูกสร้างได้สูงสองเท่าของ
แนวถนนที่กว้างกว่า ลึกไปตามถนนที่แคบกว่าไม่เกิน 15.00 เมตร อาคารส่วนที่ลึกเกินนั้นให้อธิเบจนต์ตามข้อ 35

ข้อ 38 อาคารที่ปลูกสร้างในที่ดินเอกชนให้ผนังด้านที่มีหน้าต่างประตู หรือช่องระบายอากาศอยู่ห่างเขต
ที่ดินได้สำหรับชั้นที่สองลงมาระยะ ไม่น้อยกว่า 2.00 เมตร สำหรับชั้นสามขึ้นไประยะ ไม่น้อยกว่า 3.00 เมตร

สำหรับอาคารที่มีระเบียงด้านชิดที่ดินเอกชน ริมระเบียงต้องห่างจากเขตที่ดินตามวรรคหนึ่ง

ข้อ 39 อาคารที่ปลูกสร้างชิดเขตที่ดินต่างผู้ครอบครอง อนุญาตให้เฉพาะฝาหรือผนังทึบ ไม่มีประตู
หน้าต่าง และช่องระบายอากาศอยู่ชิดเขตได้พอดี แต่มิให้ส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารรุกล้ำเขตที่ดินข้างเคียง
ตึกแถวที่มีคานฟ้าสร้างชิดเขต ให้สร้างผนังทึบด้านชิดเขตสูงไม่ต่ำกว่า 1.50 เมตร

ในกรณีขายคาอยู่ชิดเขตที่ดินข้างเคียงต้องมีการป้องกันน้ำจากชายคาไม่ให้ไหลตกลงในที่ดินนั้นด้วย

ข้อ 40 อาคารประเภทต่างๆ จะต้องมิต่างอันปราศจากหลังคาหรือสิ่งปกคลุม ไม่น้อยกว่าส่วนที่กำหนด
ดังนี้

อาคารที่พักอาศัยแต่ละหลังให้มีที่ว่างอยู่ 30 ใน 100 ส่วนของพื้นที่

อาคารพาณิชย์ โรงงาน อาคารสาธารณะและอาคารซึ่งไม่ได้ใช้เป็นที่พักอาศัย ให้มีที่ว่างอยู่ 10 ใน 100

ส่วนของพื้นที่ แต่ถ้าใช้เป็นที่พักอาศัยด้วยให้มีที่ว่างอยู่ 30 ใน 100 ส่วนของพื้นที่

ในกรณีที่มีอาคารหันหน้าเข้าหากันให้มีที่ว่างร่วมกันได้

ในกรณีที่หันหน้าตามกัน ให้มีที่ว่างด้านหน้าของอาคารแถวหลังเป็นทางเดินหลังอาคารของแถวหน้า
ด้วย

ห้องแถว ตึกแถว อาคารพาณิชย์ โรงงาน และอาคารสาธารณะจะต้องมีที่ว่างโดยปราศจากสิ่งปกคลุม
เป็นทางเดินหลังอาคาร ได้ถึงกันกว้างไม่น้อยกว่า 2.00 เมตร โดยให้แสดงเขตดังกล่าวให้ปรากฏ
ด้วย เว้นแต่แนวอาคารด้านหลังอยู่ติดกับทางสาธารณะ แต่ถ้าทางสาธารณะนั้นกว้างไม่ถึง 4.00
เมตร ต้องเว้นทางเดินด้านหลังอาคารกว้าง 2.00 เมตร จากจุดกึ่งกลางทางสาธารณะนั้น

ในกรณีอาคารหันหลังเข้าหากัน จะต้องเว้นทางเดินหลังไม่น้อยกว่า 4.00 เมตร

ห้องแถว ตึกแถว และอาคารพาณิชย์ ที่ตั้งอยู่มุมถนนสองสายติดกันและมีทางออกสู่ด้านหน้าทั้งสอง
สายในระยะไม่เกิน 15 เมตร จากมุมถนนสองสาย หรือตั้งอยู่ริมทางสาธารณะสองสายขนานอยู่ทาง
สายใดสายหนึ่งกว้างไม่น้อยกว่า 10.00 เมตร ทางขนานกันนั้นห่างจากกันไม่เกิน 15.00 เมตร และได้
ร่นแนวอาคารตามข้อ 36 แล้ว จะไม่มีที่ว่างหรือทางเดินหลังอาคารก็ได้

ข้อ 41 ห้องแถว ตึกแถว และอาคารพาณิชย์ ต้องมีช่องเปิดของผนังด้านทางสาธารณะหรือด้านที่ห่าง
ที่ดินเอกชนสำหรับอาคารชั้นสองลงมาไม่น้อยกว่า 2.00 เมตร สำหรับชั้นสามขึ้นไปไม่น้อยกว่า 3.00 เมตร

ข้อ 42 การติดป้ายโฆษณา ตัวป้ายและ โครงสำหรับติดตั้งป้ายให้เป็นไปตามเกณฑ์ดังต่อไปนี้

1. ป้ายหรือ โครงป้ายที่ติดตั้งบนอาคาร ต้องห่างจากเขตทางหรือที่สาธารณะ ไม่น้อยกว่า 6.00 เมตร
2. ป้ายหรือ โครงสร้างที่ติดตั้งที่ผนังอาคาร ห้ามติดตั้งสูงกว่าตัวอาคารและห้ามยื่นออกไปเหนือในเขต
ทางหรือที่สาธารณะ
3. ห้ามติดตั้งป้ายหรือ โครงป้ายได้กั้นสายตาชั้นล่างของอาคาร เว้นแต่ป้ายแจ้งชื่อร้านที่ติดตั้งแนบผนัง
ด้านหน้าของอาคาร

ข้อ 43 อาคารที่ก่อสร้างมาก่อนเทศบัญญัตินี้ มีแนวอาคารและระยะเขตเทศบัญญัตินี้ ห้ามต่อเติมหรือ
ขยาย เว้นแต่ซ่อมแซมหรือดัดแปลงเพื่อความเป็นระเบียบเรียบร้อยและสวยงาม

ข้อ 44 ผู้ใดฝ่าฝืนเทศบัญญัตินี้มีความผิดตามมาตรา 67 แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 และแก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ 2) พ.ศ.2535

4.7.3 พระราชบัญญัติรักษาความสะอาด และความเป็นระเบียบเรียบร้อยของบ้านเมือง พ.ศ. 2535

เป็นกฎหมายที่มอบอำนาจแก่เจ้าพนักงานท้องถิ่นในการดูแลรักษาความสะอาดและความเป็นระเบียบเรียบร้อยของบ้านเมือง เช่น นายกเทศมนตรี ซึ่งเป็นกฎหมายที่ใช้ควบคุม หรือชักชวนพฤติกรรมให้ประชาชนมีความรับผิดชอบต่อความสะอาดและความเป็นระเบียบเรียบร้อยของบ้านเมือง เช่น

- เจ้าของอาคารหรือผู้ครอบครองอาคาร มีหน้าที่ดูแลรักษาทางเท้าที่อยู่ด้านหน้าอาคาร (มาตรา 6)
- เจ้าของอาคารซึ่งตั้งอยู่ในระยะไม่เกิน 30 เมตร จากขอบทางเดินที่มีผิวจราจรกว้างไม่เกิน 8 เมตร ต้องดูแลอาคารมิให้รุกร้าง
- ห้ามติดตั้ง ดาก วาง หรือแขวนสิ่งต่างๆในที่สาธารณะ (มาตรา 19) และห้ามในอาคารของตนด้วย ในลักษณะที่รุกร้าง ที่ประชาชนสามารถเห็นได้ในที่สาธารณะ (มาตรา 40)

4.8 สรุปภาพรวมชุมชน

ชุมชนเทศบาลเมืองชลบุรีเป็นพื้นที่สุดท้ายในการเลือกพื้นที่ตั้งเมือง เนื่องจากด้วยจุดยุทธศาสตร์ที่เหมาะสม คือ เป็นพื้นที่น้ำท่วมไม่ถึง และอยู่ใกล้กับทะเลที่สามารถประกอบอาชีพและดำรงชีพได้ จนทำให้พื้นที่เทศบาลเมืองชลบุรีกลายเป็นศูนย์กลางความเจริญทางด้านการค้าขายและพาณิชย์กรรม จากการพัฒนาทางด้านการคมนาคมขนส่งที่รวดเร็ว ทำให้ง่ายในการเข้าถึงและการขนส่ง ในพื้นที่เมืองชลบุรีและภาคตะวันออก โดยระยะทางที่ห่างจากตัวกรุงเทพมหานคร มีระยะทางประมาณ 81 กิโลเมตรจึงทำให้ง่ายในการติดต่อขนส่งสินค้า ทำให้ย่านพาณิชย์กรรมแห่งนี้มีสินค้าและการบริการที่หลากหลาย เป็นศูนย์กลางการค้าและแลกเปลี่ยนสินค้าในระดับจังหวัดและบริเวณใกล้เคียง (CBD) โดยสินค้าส่วนใหญ่คือสินค้าทางการเกษตร และสินค้าพื้นฐานในการดำรงชีวิตประจำวัน เช่น ของชำ เสื้อผ้า ยารักษาโรค เครื่องใช้ไฟฟ้า และยังประกอบไปด้วย Office Building ที่เป็นแหล่งศูนย์รวมของเมือง

เนื่องจากความเป็นศูนย์กลางเมือง ทำให้การเจริญเติบโตในอดีตที่ผ่านมาเป็นไปอย่างรวดเร็วจนเกิดการกระจุกตัวหนาแน่นอยู่รวมกันตามถนนสายสำคัญ เช่นเดียวกับเมืองอื่นๆในประเทศไทยที่ขาดการวางแผนการใช้ที่ดินที่ดีในระยะเริ่มต้น การออกแบบทางกายภาพ และมีปัญหาเกี่ยวกับการจราจร การดูแลสภาพแวดล้อมปัญหาด้านของเสียและมลพิษต่างๆตลอดจนการใช้ประโยชน์ที่ดินที่มีคุณค่าและไม่เหมาะสม ดังนั้นการปรับปรุงฟื้นฟูเมืองจึงเป็นสิ่งสำคัญในการพัฒนาในย่านพาณิชย์กรรมเทศบาลเมืองชลบุรี เพื่อเสริมสร้างศักยภาพของพื้นที่ให้คงความเป็นศูนย์กลางการค้าที่สำคัญ และเป็นการยกระดับคุณภาพชีวิตของคนในชุมชนให้ดีขึ้นทั้งทางด้านกายภาพ เศรษฐกิจและสังคม

บทที่ 5

การวิเคราะห์การพัฒนาชุมชน พฤศจิกายนกลุ่ม ผู้ใช้และพื้นที่โครงการ

5.1 การสรุปภาพรวมการพัฒนาและปัญหาที่เกี่ยวข้อง

ด้านกายภาพ

ด้านกายภาพ (Built Environments)	จุดแข็ง (Strengths)	จุดอ่อน (Weakness)	โอกาส (Opportunities)	ข้อจำกัด (Threats)
1. อาคารและสิ่งปลูกสร้าง	มีแนวทางในการพัฒนาเป็นพื้นที่ที่มีอาคารสูง	ขาดการดูแลรักษาส่งเสริมรูปแบบของอาคาร	เทศบาลมีแผนในการปรับปรุงฟื้นฟู	กรรมสิทธิ์ที่ดินที่มีการถือครองที่หลากหลาย
2. พื้นที่ว่างและพื้นที่เปิดโล่งของเมือง	-	ขาดการส่งเสริมสภาพแวดล้อมที่ดีของเมือง	เทศบาลมีโครงการรักษาสภาพแวดล้อมที่ดีของเมือง	การถือครองที่ดินส่วนใหญ่เป็นของเอกชน
3. พื้นที่ตั้งชุมชน	เป็นพื้นที่ที่มีศักยภาพในการพัฒนาเป็นแหล่งการค้า	ขาดพื้นที่ว่างเพื่อรองรับผู้คนที่จะเข้ามาใช้พื้นที่ย่านพาณิชย์	เทศบาลมีแผนการจัดการฟื้นฟูเมืองและการพัฒนาย่านการค้าของเทศบาล	พื้นที่ส่วนใหญ่เป็นของเอกชน
4. สาธารณูปโภค - ถนน	มีการเชื่อมต่อไปยังชุมชนต่างๆที่อยู่ใกล้เคียงได้สะดวกและหลายเส้นทาง	ถนนในพื้นที่โครงการส่วนใหญ่มีความคับแคบและการสัญจรแบบ One way	เทศบาลมีโครงการในการปรับปรุงถนนเดิมที่มีอยู่ให้ดีขึ้น	ถนนบางช่วงที่ไม่สามารถขยายได้เนื่องจากอยู่ในเขตพื้นที่เอกชนและอาคารมีความแออัด
- การระบายน้ำ	การระบายน้ำมีประสิทธิภาพเนื่องจากเป็นพื้นที่ราบและมีพื้นที่ชายทะเลที่สามารถรองรับน้ำจากชุมชนเมือง	การระบายน้ำที่ไม่ต่อเนื่องท่อระบายน้ำขนาดเล็ก	เทศบาลมีการก่อสร้างและปรับปรุงการระบายน้ำโดยการปรับปรุงระบบการระบายน้ำของเทศบาลใหม่และการก่อสร้างโรงบำบัดน้ำเสียก่อนปล่อยลงสู่ทะเล	การพัฒนาและการขยายตัวของเมืองที่ไม่มีแบบแผน ทำให้การทำงานมีความยากลำบาก

ด้านกายภาพ (Built Environments)	จุดแข็ง (Strengths)	จุดอ่อน (Weakness)	โอกาส (Opportunitinities)	ข้อจำกัด (Threats)
- ระบบประปา	มีแหล่งน้ำดิบ บางพระในการ นำมาบริการสำหรับ พื้นที่	ระยะส่งที่มี ระยะไกล	มีการพัฒนาแหล่ง น้ำดิบเพิ่มเติมเพื่อ รองรับปริมาณการ ใช้น้ำ	ระยะที่ไกลจาก พื้นที่เมือง และ ประสบกับปัญหา ในการขนส่ง
- ไฟฟ้า / โทรศัพท์	มีสถานีไฟฟ้าและ โทรคมนาคมที่ สามารถให้บริการ ได้ทั่วถึง	การเดินสายไฟมี ลักษณะไม่ปลอดภัย และไม่เรียบร้อย	มีโครงการปรับปรุง สภาพแวดล้อมของ เทศบาล	อยู่ในช่วงขั้นตอน การดำเนินการ
5. Street Furniture	มีพื้นที่ว่างตาม ทางเดินเท้าและ เส้นทาง Service ที่ ใช้ก่อสร้างได้	ความไม่ชัดเจนของ เอกลักษณ์พื้นที่ซึ่ง ส่งผลกระทบต่อ ออกแบบ	การสร้างความเป็น ระเบียบเรียบร้อย ตามโครงการเมือง น่าอยู่	ความมีสำนึกในการ ดูแลรักษาของ ประชาชนมีน้อย
6. ป้ายโฆษณา	สร้างสีสันที่ หลากหลายให้ บรรยากาศแก่เมือง	ขาดการควบคุมที่ดี ทำให้ขาดความเป็น ระเบียบเรียบร้อย		มีการติดตั้งอย่างไม่ ถูกข้อกำหนด
7. ที่จอดรถ		ที่จอดรถไม่เพียงพอ และมีการจอดรถ แบบ On Street ทำ ให้เกิดปัญหา การจราจรที่ไม่ คล่องตัว		พื้นที่มีความจำกัด เนื่องจากการปลูก สร้างอาคารเต็ม พื้นที่
8. รถประจำทาง และรถรับจ้าง	มีความพร้อมในการ ให้บริการเพียงพอ ต่อความต้องการ	การจอดรถรับจ้างที่ ไม่เป็นระเบียบ	โครงการจัดทำพื้นที่ จอดรถประจำทาง เพื่อความเหมาะสม และลดปัญหา การจราจร	ผู้ประกอบการมี ความหลากหลาย และลำบากในการ ควบคุม

ด้านกายภาพ

ด้านกายภาพ (Built Environments)	จุดแข็ง (Strengths)	จุดอ่อน (Weakness)	โอกาส (Opportutinities)	ข้อจำกัด (Threats)
9. มุมมอง		ขาดเอกลักษณ์ทำให้เกิดมุมมองที่ไม่ดีเนื่องจากประกอบไปด้วยการก่อสร้างอาคารเต็มสองฝั่งถนน		ขาดแคลนพื้นที่ในการเปิดมุมมอง
10 .ถนนสายหลักในพื้นที่	เป็นที่ตั้งของร้านค้าต่างๆมากมายและเป็นแหล่งการค้าที่สำคัญของจังหวัด	มีสถาปัตยกรรมที่ขาดเอกลักษณ์ในพื้นที่ ภูมิทัศน์ไม่สวยงาม	โครงการจัดการควบคุมอาคารและป้ายโฆษณาเพื่อให้เกิดความเป็นเมืองน่าอยู่	ถนนแคบไม่สามารถขยายผิวการจราจรไม่มีพื้นที่ว่างเหลืออยู่เนื่องจากการก่อสร้างอาคารชิดสองฝั่งถนน

ด้านเศรษฐกิจ

ด้านเศรษฐกิจ Economics	จุดแข็ง (Strengths)	จุดอ่อน (Weakness)	โอกาส (Opportutinities)	ข้อจำกัด (Threats)
1. พื้นที่	เป็นศูนย์กลางทางด้านการค้าหลักของจังหวัด	การกระจายตัวของสถานประกอบการต่างๆ	เสนอแนะแนวทางในการพัฒนาทางแนวตั้งและการเสนอแนะการจัดพื้นที่ในการพัฒนาในทิศทางเดียวกัน	ข้อจำกัดทางด้านพื้นที่เมือง
2. ย่าน	เป็นย่านที่มีความกระจุยตัวทางการค้า จัดว่าเป็นย่านที่มีความเจริญสูงสุด	ความเสื่อมโทรมในพื้นที่เนื่องจากมีการใช้งานตลอดเวลา	โครงการรักษาสภาพแวดล้อม	ความเสื่อมโทรมของสภาพแวดล้อม

ด้านเศรษฐกิจ

ด้านเศรษฐกิจ Economics	จุดแข็ง (Strengths)	จุดอ่อน (Weakness)	โอกาส (Opportunities)	ข้อจำกัด (Threats)
3. การค้าและการบริการ	มีรายได้หลักจากการค้าส่งและการค้าปลีกโดยมีความหลากหลายของสินค้าและการบริการด้านเศรษฐกิจ	พื้นที่ประกอบการบางแห่งขาดศูนย์กลางและมีความแออัด	โครงการยกระดับมาตรฐานการประกอบการของเทศบาลเพื่อให้เกิดความสะอาดและความเรียบร้อย	มีผู้ประกอบการหลายคนทำให้การดำเนินการต้องสร้างความเข้าใจ

ด้านสังคมและวัฒนธรรม

ด้านสังคมและวัฒนธรรม Social & culture	จุดแข็ง (Strengths)	จุดอ่อน (Weakness)	โอกาส (Opportunities)	ข้อจำกัด (Threats)
1. ศาสนา	ส่วนใหญ่นับถือพุทธศาสนาและมีประชาชนเชื้อสายจีนจำนวนมาก	สังคมที่เปลี่ยนแปลงไปทำให้การใส่ใจในพุทธศาสนาน้อยลง	โครงการฟื้นฟูศิลปวัฒนธรรมพื้นถิ่นของเทศบาล	ประกอบไปด้วยวัฒนธรรมชาวไทยและชาวจีน
2. วิถีชีวิต	วิถีชีวิตแบบการค้า	การพัฒนาคุณภาพชีวิตน้อยเนื่องจากการแข่งขันการประกอบอาชีพ	โครงการการรวมกลุ่มทางด้านการประกอบการของคนในพื้นที่	เวลาในการติดต่อประสานงาน
3. ประเพณี	มีวัฒนธรรมและประเพณีต่างๆในพื้นที่ตามระยะเวลาต่างๆ	พื้นที่ไม่ตอบสนองต่อการใช้กิจกรรม	มีการสนับสนุนจากเทศบาล	

ตารางที่ 5.1 แสดงการวิเคราะห์ S.w.o.t ขึ้นที่โครงการ

5.2 โครงการพัฒนาที่เกี่ยวข้อง

5.2.1 โครงการที่มีลักษณะเป็น Physical

โครงการก่อสร้างศูนย์กีฬา บริเวณสวนหลวง ร. 9 เขตอำเภอเมืองชลบุรี

ใช้งบประมาณ เกือบ 200 ล้านบาท เพื่อรองรับการแข่งขันกีฬาใหญ่ๆ ของจังหวัดในอนาคต ภายในโครงการ โดยจัดทำสนามฟุตบอลพร้อมลู่วิ่ง และอัฒจันทร์ 2,000 ที่นั่ง จำนวน 1 สนาม สนามเทนนิส พร้อมอัฒจันทร์ จำนวน 500 ที่นั่ง 1 สนาม สระว่ายน้ำ ขนาด 50 เมตร พร้อมระบบไฟฟ้า และอัฒจันทร์ 500 ที่นั่ง 1 สระ สนามกีฬาในร่ม 1 หลัง หอนาฬิกา และจุดชมวิว ลานอเนกประสงค์ สนามเด็กเล่น ลานอเนกประสงค์ ริมน้ำ ทางวิ่งออกกำลังกาย หอพัก พร้อมทั้งปรับปรุงภูมิสถาปัตย์โดยรอบโครงการ และปรับปรุงบูรณะอาคารศาลาเดิม และศาลาเก๋งจีน และอื่นๆ

โครงการสร้างถนนเลียบริมชายทะเล

เพื่อแก้ไขปัญหาการจราจร โครงการดังกล่าวจังหวัดชลบุรีมอบหมายให้ออบจ. รับผิดชอบโครงการ เพื่อลดปัญหาจราจรภายในเขตจังหวัดชลบุรี และรองรับปริมาณการจราจร พร้อมทั้งแก้ไขปัญหาการรุกล้ำชายฝั่งทะเล โดยจะเริ่มตั้งแต่ ตำบลบางทราย ถึงตำบลเสม็ด -อ่างศิลา โดยแบ่งออกเป็น 4 ตอน คือ

1. จุดเริ่มโครงการที่บริเวณตำบล บางทราย ถึงจุดเชื่อมที่ 1 ขอย ข้างสถานีดับเพลิงบางทราย

ระยะทาง 1,560 เมตร

2. จุดเชื่อมที่ 1 ถึงจุดเชื่อมที่ 2 บริเวณซอยสังเขป ระยะทางประมาณ 1,400 เมตร

3. จุดเชื่อมที่ 2 ถึงจุดเชื่อม 4 ระยะทางประมาณ 915 เมตร

4. จุดเชื่อมที่ 4 บริเวณถนนพาสเกดรา ถึงจุดเชื่อม 9 ขอยศูนย์มะเร็่ง ระยะทางประมาณ

3,444 เมตร

การดำเนินงานในจุดเชื่อมที่ 2 ถึงจุดเชื่อมที่ 4 เทศบาลเมืองชลบุรี เปิดใช้แล้ว สำหรับการดำเนินการจาก จุดเชื่อมที่ 1 ถึงจุดเชื่อมที่ 2 จะใช้งบประมาณ 360 ล้านบาท ขณะนี้อยู่ระหว่างการออกแบบ

โครงการออกแบบรายละเอียดก่อสร้างและโครงการควบคุมงานก่อสร้างระบบระบายน้ำ และบำบัดน้ำเสีย เทศบาลเมืองชลบุรี จังหวัดชลบุรี

จังหวัดชลบุรีมีความสำคัญต่อการพัฒนาพื้นที่ ชายฝั่งทะเลตะวันออก ซึ่งนอกจากจะถูกกำหนดให้เป็นเมืองศูนย์กลางการค้าและการตลาดเชื่อมต่อกับกรุงเทพฯ มหานครแล้ว ยังเป็นบริเวณที่มีการพัฒนานิคมอุตสาหกรรม และพัฒนาพื้นที่อย่างรวดเร็ว ทำให้เกิดการขยาย ตัวทางด้านเศรษฐกิจและสังคม เป็นผลให้เทศบาลเมืองชลบุรีประสบปัญหาน้ำเน่าเสีย เนื่องจากการทิ้งน้ำเสีย จาก แหล่งต่างๆ ลงสู่แหล่งน้ำสาธารณะ เช่น คลองสังเขป คลองบางปลาสร้อย และคลองสาธารณะอื่นๆ ตลอดจน พื้นที่ริมทะเล ซึ่งทำให้มีผลกระทบต่อสุขอนามัยของประชาชนและระบบนิเวศในทะเลและทำลายทัศนียภาพ ที่ดีของแหล่งน้ำ กรมโยธาธิการ จึงได้จัดทำโครงการออกแบบรายละเอียดระบบระบายน้ำและบำบัดน้ำเสียของ เทศบาลเมืองชลบุรีขึ้น

โครงการที่เกี่ยวกับการปรับปรุงสภาพแวดล้อมในพื้นที่เมือง มีดังต่อไปนี้

1. โครงการฟื้นฟูและปรับปรุงแหล่งมลพิษชายฝั่งทะเล ที่ส่งผลกระทบต่อแหล่งท่องเที่ยวประเภท

ชายหาด

2. โครงการเฝ้าระวังติดตามการตรวจสอบแหล่งมลพิษ

3. การพัฒนา อนุรักษ์ สงวน พื้นที่ปู ป้องกันทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม

4. โครงการปรับปรุงทางเดินเท้าภายในพื้นที่เทศบาลเมืองชลบุรี
5. โครงการจ้างเหมาทำความสะอาดและจ้างเหมารักษาความปลอดภัย
6. โครงการจ้างเหมาปรับปรุงฝายบ่อพักท่อระบายน้ำ
7. โครงการก่อสร้างคลองระบายน้ำคอนกรีตพร้อมกำแพงกันดิน ด้วยระบบอิเล็กทรอนิกส์
8. โครงการก่อสร้างถนนและท่อระบายน้ำ ขยายแกว้ต่อรัษฎกาวาส

5.2.2 โครงการที่มีลักษณะเป็น Non - Physical

1. การพัฒนาคุณภาพชีวิตที่ดี มีสังคมที่เอื้ออาทร ชุมชนเข้มแข็ง ประชาชนมีความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน
2. โครงการอบรมส่งเสริม สนับสนุนและพัฒนาให้เกษตรกร การบริหาร จัดการมาตรฐานแรงงานในสถานประกอบการ
3. โครงการพัฒนาฝีมือแรงงานเพื่อคุณภาพชีวิตและความมั่นคง
4. โครงการแก้ไขปัญหาคาความยากจน
5. โครงการติดตามการพัฒนาคุณภาพชีวิตตามเกณฑ์ จปฐ.
6. โครงการจัดหารายได้ระหว่างเรียน
7. โครงการพัฒนาระบบประกันคุณภาพการศึกษา
8. โครงการช่วยเหลือและคุ้มครองประชาชนและนักท่องเที่ยว

โครงการเทศบาลเมืองชลบุรี อบรมสุขภาพอาหารเตรียมประกาศนียบัตรอาหารปลอดภัย

โครงการสนับสนุนการท่องเที่ยวของจังหวัด

โครงการเสริมธุรกิจชุมชนพึ่งตนเอง

โครงการสาธารณสุขร่วมสร้างเสริมธุรกิจ (การพัฒนามาตรฐานสถานบริการเพื่อสุขภาพ)

5.3 การวิเคราะห์กฎหมายและข้อกำหนดต่างๆภายในพื้นที่โครงการ

5.3.1 กฎหมายที่ใช้ควบคุมในภาพรวม

1. พระราชบัญญัติการผังเมือง (พ.ศ. 2518)

ที่ดินประเภทพาณิชยกรรมและที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก ให้ใช้ประโยชน์เพื่อการพาณิชยกรรม การอยู่อาศัย สถานราชการ สาธารูปโภคสาธารณูปการส่วนใหญ่ สำหรับการใช้พื้นที่เพื่อกิจกรรมอื่นให้ใช้เพิ่มเติมได้ไม่เกิน ร้อยละ 5 ของที่ดินประเภทนี้

2. กฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

ก. หมวด 1 ลักษณะอาคาร

ข้อ 2 ห้องแถวหรือตึกแถว ต้องกว้างไม่น้อยกว่า 4.00 เมตร ลึก 4.00 — 24.00 เมตร

ข้อ 3 ห้องแถวหรือตึกแถวที่อยู่อาศัย มีที่ว่างชั้นล่างแต่ละคูหาไม่น้อยกว่า 24 ตารางเมตร

ข้อ 4 ห้องแถวหรือ ตึกแถว สร้างต่อเนื่องกันได้ไม่เกิน 10 คูหา และยาวไม่เกิน 40.00 เมตร

ข้อ 5 รั้ว กำแพงที่อยู่บนถนนที่กว้าง 3.00 เมตร ขึ้นไปและหักมุมไม่น้อยกว่า 135 องศา ต้องปาดมุมระยะไม่น้อยกว่า 4.00 เมตร ทำมุมกับแนวถนนเป็นมุมเท่ากัน

ข้อ 7 ฝ้า หรือส่วนของป้าย ต้องไม่บังช่องระบายอากาศ เช่น หน้าต่าง ประตู ทางหนีไฟ

ข้อ 8 ป้าย หรือส่วนของป้าย ต้องไม่ล้ำออกนอกแนวผนังรอบนอกของอาคารและสูงได้ไม่เกิน 6.00 เมตร

ข้อ 9 ป้ายที่ยื่นจากผนังของอาคาร ขึ้นได้ไม่เกินแนวของกันสาด สูงได้ไม่เกิน 0.60 เมตร วัดจากขอบบนของปลายกันสาดหรือพื้นที่ป้ายไม่เกิน 2.00 ตารางเมตร

ข้อ 10 ป้ายที่ติดตั้งเหนือกันสาดและไม่ได้ยื่นจากผนังอาคาร สูงไม่เกิน 0.60 เมตร วัดจากขอบปลายกันสาดหรือพื้นที่ป้ายไม่เกิน 2.00 ตารางเมตร

ข้อ 11 ป้ายที่ติดตั้งได้กันสาด ต้องแนบผนังของอาคารและสูงจากทางเท้าไม่น้อยกว่า 2.50 เมตร

ข้อ 12. ป้ายสำหรับติดตั้งมหรสพติดตั้งบนผนังของอาคาร ขึ้นน้อยกว่า 0.50 เมตร ต้องไม่สูงเกินอาคาร หรือถ้าติดตั้งบนกันสาด ต้องไม่ยื่นล้ำแนวกันสาดล้ำไม่สูงเกินอาคาร

ข้อ 13 ป้ายบนพื้นดิน ต้องสูงไม่เกินจากจุดที่ตั้งป้ายจนถึงกึ่งกลางถนนสาธารณะความยาวของป้ายต้องน้อยกว่า 30 เมตร

ข. หมวดที่ 3 ที่ว่างภายนอกอาคาร

ข้อ 33 ห้องแถวหรือตึกแถว อาคารพาณิชย์ ที่ไม่ใช่อยู่อาศัยต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่า 10% ของพื้นที่ชั้นใดชั้นหนึ่งที่สูงที่สุดของอาคาร แต่ถ้าพักอาศัยด้วยต้องต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่า 30 %

ข้อ 34 ห้องแถวหรือตึกแถว ซึ่งด้านหน้าไม่ติดริมถนนสาธารณะ ต้องมีที่ว่างด้านหน้าอาคารกว้างไม่น้อยกว่า 6.00 เมตร

- ห้องแถวหรือตึกแถว ที่ว่างด้านหลังต้องไม่น้อยกว่า 3.00 เมตร ยกเว้นส่วนของบันไดหนีไฟภายนอกอาคารที่ยื่นล้ำน้อยกว่า 1.40 เมตร

- ที่ว่างด้านข้างของห้องแถวหรือตึกแถวที่ถึง 10 คูหาหรือยาวไม่เกิน 40.00 เมตรและมีที่ว่างระหว่างแถวกว้างน้อยกว่า 4.00 เมตร ถือว่าไม่ใช่ที่ว่างแต่ให้ถือว่าสร้างต่อเนื่องกันเป็นแถวเดียว

- ห้องแถวหรือตึกแถวที่มีที่ว่างใกล้เขตที่ดินผู้อื่นต้องมีที่ว่างมากกว่า 2.00 เมตร ยกเว้นห้องแถวหรือตึกแถวที่สร้างแทนทดแทนอาคารเดิม โดยพื้นที่ไม่มากกว่าพื้นที่อาคารเดิมและสูงไม่เกิน 15.00 เมตร

ข้อ 35 ห้องแถวหรือตึกแถวที่มีที่ว่างด้านหลังมากกว่า 3.00 เมตร และต้องมีระยะร่นตามข้อ 44 ไม่ต้องมีที่ว่างตามข้อ 33 ก็ได้เนื่องจากระยะร่นก็ถือเป็นที่ว่างด้วยเช่นกัน

ข้อ 36 ห้องแถวหรือตึกแถวต้องมีที่ว่างด้านหน้าไม่น้อยกว่า 3.00 เมตร ด้านหลังไม่น้อยกว่า 2.00 เมตร และที่ว่างด้านข้างของบ้านแถวที่มีถึง 10 คูหาหรือยาวถึง 4.00 เมตร ต้องกว้าง 4.00 เมตรขึ้นไป

3. กฎกระทรวงฉบับที่ 7 (พ.ศ. 2517)

ก. การกำหนดขนาดที่จอดรถยนต์ 1 คัน กว้างไม่น้อยกว่า 2.50 เมตร ลึกไม่น้อยกว่า 5.00 เมตร

ข. ที่กับริดต้องมีความเหมาะสมสามารถกับริดยนต์เข้าสู่ทางเข้าออกได้อย่างสะดวก

ค. ทางเข้าออกรถยนต์ต้องกว้างไม่น้อยกว่า 6.00 เมตร แต่ถ้าเป็นการเดินทางเดียวทางเข้าออกจะต้องไม่น้อยกว่า 3.00 เมตร โดยแสดงสัญลักษณ์ทางเข้าออกที่ชัดเจน

4. กฎกระทรวงฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

ว่าด้วยการกำหนดการ บละเือศ ลักษณะความสูงและอาคารขนาดใหญ่พิเศษ

5.3.2 กฎหมายที่ใช้ควบคุมในลักษณะพื้นที่

1. กฎกระทรวงฉบับที่ 326 (พ.ศ. 2540) ออกตามความในพระราชบัญญัติการผังเมือง

ที่ดินประเภทพาณิชยกรรมและที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก ให้ใช้ประโยชน์เพื่อการพาณิชยกรรม การอยู่อาศัย สถาบันราชการ สาธารณูปโภคสาธารณูปการส่วนใหญ่ สำหรับการใช้พื้นที่เพื่อกิจกรรมอื่นให้ใช้เพิ่มเติมได้อีกไม่เกินร้อยละ 5

2. พังเมืองรวมเมืองชลบุรี พ.ศ. 2553 (ปรับปรุงครั้งที่ 1)

ว่าด้วยเรื่องการกำหนดประเภทการใช้ที่ดิน พื้นที่รองรับการขยายตัวของเมือง ระบบการสัญจร ขนส่งคมนาคม สาธารณูปโภค สาธารณูปการอื่นๆ พื้นที่พักผ่อนเพื่อการนันทนาการ โดยจัดทำขึ้นในลักษณะของ Comprehensive Plan ซึ่งจะมีผลบังคับใช้ตั้งแต่ปี 2548

3. พระราชบัญญัติรักษาความสะอาด และความเป็นระเบียบเรียบร้อยของบ้านเมือง พ.ศ. 2535

เป็นกฎหมายที่มอบอำนาจแก่เจ้าพนักงานท้องถิ่นในการดูแลรักษาความสะอาดและความเป็นระเบียบเรียบร้อยของบ้านเมือง เช่น นายกเทศมนตรี ซึ่งเป็นกฎหมายที่ใช้ควบคุม หรือชักชวนพฤติกรรมให้ประชาชนมีความรับผิดชอบต่อความสะอาดและความเป็นระเบียบเรียบร้อยของบ้านเมือง เช่น

- เจ้าของอาคารหรือผู้ครอบครองอาคาร มีหน้าที่ดูแลรักษาทางเท้าที่อยู่ด้านหน้าอาคาร (มาตรา 6)
- เจ้าของอาคารซึ่งตั้งอยู่ในระยะไม่เกิน 30 เมตร จากขอบทางเดินที่มีผิวจราจรกว้างไม่เกิน 8 เมตร

ต้องดูแลอาคารมิให้ทรุดพัง

- ห้ามติดตั้ง ดาก วาง หรือแขวนสิ่งต่างๆในที่สาธารณะ (มาตรา 19) และห้ามในอาคารของคนด้วย ในลักษณะที่ทรุดพัง ที่ประชาชนสามารถเห็นได้ในที่สาธารณะ (มาตรา 40)

5.4 การวิเคราะห์พฤติกรรมกลุ่มผู้ใช้และความต้องการการตอบสนองของกลุ่มกิจกรรมภายในชุมชน

แนวทางการวิเคราะห์ด้านพฤติกรรม สาเหตุต่างๆที่เกี่ยวข้องและกิจกรรมที่เกิดขึ้นภายในพื้นที่โครงการสามารถแบ่งได้ตามปัจจัยดังนี้

1. ความต้องการการตอบสนองของกลุ่มกิจกรรมที่เป็นบทบาทของชุมชน

โดยบทบาทเมืองชลบุรีที่ชัดเจนที่สุดคือ เป็นศูนย์กลางด้านพาณิชยกรรมที่สำคัญของจังหวัด และเป็นศูนย์กลางทางราชการที่มีความสำคัญของจังหวัด ดังนั้นจึงมีความต้องการการตอบสนองต่อกลุ่มกิจกรรมดังนี้

- ศูนย์กลางด้านพาณิชยกรรม ได้แก่
 - การจัดระบบกิจกรรมการค้าที่เป็นระเบียบเข้มมากขึ้น เนื่องจากกิจกรรมการค้าที่มีความหลากหลายทำให้เกิดการควบคุมที่ดีจึงส่งผลให้เกิดปัญหาต่างๆตามมา
 - การจัดการระบบการจราจรที่มีคุณภาพสอดคล้องตัวในการสัญจร เพราะเกิดปัญหาการจราจรในเวลาคับคั่งในช่วงโมงเร่งด่วนทำให้เกิดปัญหาการจราจร
 - การควบคุมทางด้านสุขภาพที่มีคุณภาพ เพราะปัจจุบันได้มีการทิ้งสิ่งปฏิกูลลงในลำคลองจนเกิดมลภาวะสร้างปัญหาให้กับคนในพื้นที่เป็นอย่างมาก

2. ความต้องการการตอบสนองของกลุ่มกิจกรรมการดำรงชีวิตประจำวันของคนในพื้นที่ชุมชน

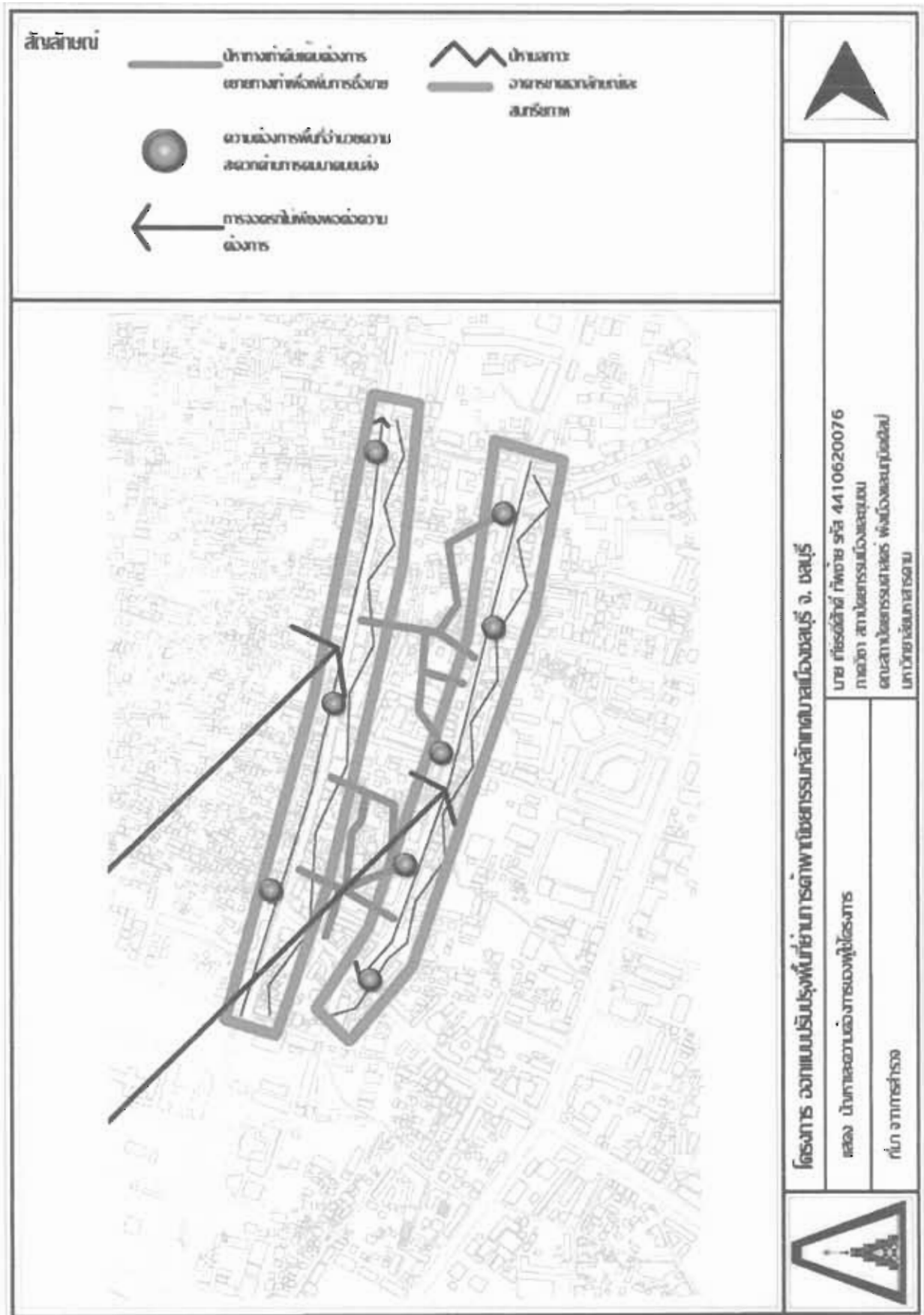
กิจกรรมในชีวิตประจำวันของคนในพื้นที่ส่วนใหญ่จะเป็นกิจกรรมทางด้านพาณิชย์กรรม เพราะพื้นที่มีการค้าขายที่หนาแน่นและมีความคล้ายคลึงกัน ความต้องการการตอบสนองทางด้านกิจกรรมจึงแยกออกมาได้ดังนี้

- เส้นทางที่สามารถรองรับการจราจรที่หนาแน่นเพราะถนนสายหลักเป็นที่ตั้งของย่านการค้าทำให้ไม่มีสภาพคล่องในการจราจร

- สิ่งอำนวยความสะดวกและบริการด้านสาธารณะต่างๆที่จำเป็นต่อการดำรงชีวิตในปัจจุบันเนื่องจากจำนวนประชากรที่เพิ่มขึ้น ทำให้ต้องการสิ่งอำนวยความสะดวกและบริการต่างๆเพิ่มมากขึ้น

- ความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน เพราะสภาพปัจจุบันความปลอดภัยยังเป็นปัญหาสำคัญของเมือง ซึ่งเป็นผลเกี่ยวเนื่องมาจากผลของยาเสพติด

ความต้องการสภาพแวดล้อมที่สวยงาม เพื่อคุณภาพชีวิตที่ดี



แผนที่ 5.1 แสดงปัญหาและความต้องการของกลุ่มผู้ใช้โครงการ

5.4.1 ปัจจัยการเกิดพฤติกรรมของชุมชน (บุคคลและกลุ่ม) ในพื้นที่โครงการ

สามารถแยกประเภทได้ดังนี้

1. ปัจจัยทางด้านกายภาพ สภาพแวดล้อมและพื้นที่ตั้งชุมชน

เนื่องจากบริบทของพื้นที่ คือ ย่านการค้าและพาณิชยกรรมที่อยู่ใจกลางเมืองชลบุรี เป็นย่านศูนย์กลางเมืองที่มีพื้นที่ตอบสนองต่อกิจกรรม ไม่ว่าจะเป็น ศูนย์กลางการพาณิชยกรรมที่รวบรวมการค้าขาย, เครื่องใช้ต่างๆ ที่จำเป็นต่อการดำรงชีวิต และกิจกรรมชุมชน ย่านสถานศึกษา ย่านสถานที่ราชการ ส่วนแล้วแต่เป็นสาธารณูปการที่มีแรงดึงดูดให้ประชาชนในพื้นที่ และพื้นที่อื่นเข้ามาประกอบกิจกรรมในพื้นที่ศึกษาทั้งสิ้น

2. ปัจจัยทางด้านเศรษฐกิจและสังคม

ปัจจุบันมีผลต่อการใช้กิจกรรมของคนในชุมชนมาก เนื่องจากความต้องการทางการเงิน การจ้างงาน ชีวิตความเป็นอยู่ต้องแข่งขันกัน ภาวะความเปลี่ยนแปลงและความก้าวหน้าของสังคมที่ส่งผลต่อการดำเนินชีวิตในประจำวัน ดังนั้นพฤติกรรมการค้าและการแลกเปลี่ยน จึงมีความเข้มข้นมากกว่าในอดีต ซึ่งสามารถแยกประเภทของสินค้าที่มีอยู่หลักๆ ได้ 2 ลักษณะคือ

- ก. สินค้าปรุอุปโภคบริโภค
- ข. สินค้าทางการเกษตร

สรุปโดยรวมแล้ว พฤติกรรมที่ทำให้เกิดการค้าจะมาจาก ความต้องการการมีชีวิตที่ดีขึ้น การแข่งขันกันทางธุรกิจที่เข้มข้นในปัจจุบัน

ปัจจัยการเกิดพฤติกรรม	กลุ่มคนในพื้นที่	กลุ่มคนนอกพื้นที่
1. Response : การตอบสนอง พฤติกรรมที่แตกต่างของบุคคลเกิดจากปัจจัยต่างๆทางด้านจิตวิทยา		
1.1 การรับรู้ ¹³ (Perception) ขึ้นอยู่กับการแปลความหมายจากประสบการณ์ของแต่ละบุคคล	- คนในพื้นที่มีการรับรู้พื้นที่มาก เพราะมีความใกล้ชิดและมีประสบการณ์มากกว่า จึงมีการใช้พื้นที่ได้ละเอียด	- ส่วนใหญ่จะมีความรู้สึกถึงความเป็นเมืองชนบท
1.2 ทศคติ (Attitude) เกิดจากความรู้ (ปัญญา)และอารมณ์ความรู้สึก	- เป็นเรื่องค่อนข้างซับซ้อนทั้งนี้ขึ้นอยู่กับแต่ละบุคคล แต่ส่วนใหญ่มีความรู้สึกถึงความเป็นส่วนหนึ่งของชุมชน	- ส่วนใหญ่จะมีความคิดที่คาดหวังถึงคุณภาพการบริการทางการค้า
1.3 ความเชื่อ (Beliefs) อาจถูกต้องหรือไม่ถูกต้อง-มีสาเหตุหรือไม่มีสาเหตุ	- ชุมชนจะมีการรวมตัวกันได้ง่ายขึ้นเนื่องจากมีความเชื่อที่คล้ายกันหรือมีความเชื่อในสิ่งเดียวกัน	- เป็นความเชื่อส่วนบุคคลไม่มีความแน่นอน คนที่เข้ามาในชุมชนมาจากหลายสถานที่พูดต่างๆกันหลายภาษาวัฒนธรรมที่ต่างกัน

ตารางที่ 5.2 (ต่อ)

ปัจจัยการเกิดพฤติกรรม	กลุ่มคนในพื้นที่	กลุ่มคนนอกพื้นที่
1.4 ค่านิยม (Values) ทั้งค่านิยมส่วนบุคคลและค่านิยมของสังคม	- ชุมชนเริ่มมีความรู้มากขึ้น มีการเปลี่ยนแปลงวิถีชีวิตให้เข้ากับ วัฒนธรรมสมัยใหม่ สิ่งอำนวยความสะดวกมีผลกับการดำเนินชีวิตมากขึ้นเรื่อยๆ	- ส่วนใหญ่จะมีค่านิยมที่ไม่แตกต่างจากคนในพื้นที่มากนัก เนื่องจากคนที่เข้ามาในพื้นที่เป็นคนในพื้นที่ใกล้เคียง
1.5 การเรียนรู้ (Learning) จากประสบการณ์ การเรียนรู้ทั้งทางตรงและทางอ้อม	- คนในชุมชนจะรู้ว่าส่วนใดที่เป็นย่านการค้าประเภทใด ถนนเส้นใดบ้างที่มีการจำหน่ายสิ่งของที่ต้องการ	- คนที่เข้ามาหลายครั้งจะมีการเรียนรู้ได้เองโดยอาศัยจากการสังเกต เช่น ป้ายบอกทิศทาง สัญลักษณ์เด่น
1.6 แรงจูงใจ (Motivation) จากทั้งภายในจิตใจและอิทธิพลภายนอก (สังคม / วัฒนธรรม / สภาพแวดล้อม)	- การปรับเปลี่ยนการประกอบอาชีพเนื่องมาจากรายได้ที่สูงขึ้น	- แรงจูงใจหลักมาจากการค้าขายสินค้าและบริการประเภทต่างๆ

1.7 ความต้องการ (Need) ¹⁴ เป็นผลมาจากแรงจูงใจและรวมทั้งปัจจัยอื่นๆ ความจำเป็นขั้นพื้นฐานหรือแรงจูงใจขั้นพื้นฐาน (Basic Need) ของมนุษย์	- ชุมชนมีความต้องการที่จะให้เกิดความสมดุลในการพัฒนาคุณภาพชีวิต	- ความต้องการไม่ต่างจากชุมชนมากนักขึ้นอยู่กับความรู้สึกแต่ไม่มีความซับซ้อนต้องการเพียงความสะดวก สภาพแวดล้อมที่ส่งเสริมเอกลักษณ์ การต้อนรับจากคนในชุมชน
1.8 บุคลิกภาพ (Personality) เป็นความแตกต่างเฉพาะของบุคคลนั้นๆ	- คนในชุมชนมีอิทธิพล มีความเป็นมิตรกับคนภายนอก	- ส่วนใหญ่มีลักษณะใกล้เคียงกับคนในพื้นที่
2. บรรยากาศที่ต่างกันในสถานที่นั้นเกิดได้จาก		
2.1 Time of day : วันเวลา ในเวลาที่แตกต่างกันภายในพื้นที่หนึ่งๆ ทำให้กิจกรรมและพฤติกรรมของคนต่างกัน เป็นความรู้สึกที่มีต่อพื้นที่ที่ต่างกันตามช่วงเวลา ช่วงสัปดาห์ ฤดูกาลที่เปลี่ยนไปล้วนเป็นสาเหตุที่ทำให้คนสนใจและตั้งใจเข้าไปใช้พื้นที่	- กิจกรรมในชุมชนมีระยะเวลาที่ชัดเจนในแต่ละพื้นที่ เช่น การจำหน่ายสินค้าในตอนเช้าและตอนเย็น หักผ่อนในตอนกลางวัน	- ส่วนใหญ่ผู้ที่เข้ามาใช้บริการจะเข้ามาในช่วงเวลาที่ตลาดเปิดในตอนเช้าและตอนเย็น

2.2 Climate : สภาพภูมิอากาศ สภาพอากาศมีผลต่อพฤติกรรมและอัตราความเร็วในการการเดินทาง	- หากวันใดที่มีอากาศร้อนคนในชุมชนจะไม่ออกมาในบ้านและจะมีกิจกรรมภายในบ้านมากขึ้น	- ช่วงเวลาในการค้าขายสินค้าในตลาดมีช่วงเวลาชัดเจน จะมีอุปสรรคตามฤดูกาล เช่น ฝนตกในช่วงเวลาที่ตลาดเปิด ทำให้มีคนเข้ามาซื้อของน้อยลง
---	--	---

ตารางที่ 5.2 แสดงปัจจัยการเกิดพฤติกรรมระหว่างคนในพื้นที่และนอกพื้นที่

3. ปัจจัยที่เกิดจากมนุษย์

3.1 ปัจจัยทางด้านสรีระ (PHYSIOLOGICAL NEEDS)

จากสภาพปัญหาต่างๆที่เกิดขึ้นในพื้นที่ เช่น ปัญหาการจราจร ปัญหาทางเดินเท้าคับแคบ การรुक้าทางเดินเท้าของร้านค้า การจอดรถบังหน้าร้าน การขาดที่จอดรถ เป็นต้น ทำให้ประชาชนในพื้นที่เกิดความต้องการการแก้ปัญหาเพื่อความสะดวกในการประกอบกิจกรรมต่างๆของชุมชน ได้แก่

- การจัดให้มีบริการขั้นพื้นฐานที่จำเป็นและสาธารณสุขที่มีคุณภาพทั่วถึง เช่น การเพิ่มบริการโทรศัพท์สาธารณะ ที่พักรอผู้โดยสาร ให้มีความสะดวกในการใช้งาน

- เอาใจใส่ต่อความสัมพันธ์ระหว่างพื้นที่ ภายใน – ภายนอกอาคาร เช่น การป้องกันผู้คนจากแดดและฝน การปรับปรุงทางเดินเท้า

- การส่งเสริมกิจกรรมนันทนาการ และการจัดเตรียมพื้นที่สำหรับประกอบกิจกรรมต่างๆให้เป็นพื้นที่สาธารณะที่มีความทักเทียมกันในการใช้งาน และมีความสุขทั้งการมอง , ได้ยิน , สูดกลิ่น , และความสุขของสรีระร่างกาย เช่น การสร้างลานกีฬาของชุมชน สนามเด็กเล่น

- คำนึงถึงสิ่งปลูกสร้างต่างๆทั้งอาคารและถนนให้ถูกสุขลักษณะ เช่น การปรับปรุงและซ่อมแซมถนน การขยายผิวจราจรให้มีความสะดวกในการเดินทาง การควบคุมการติดตั้งป้ายโฆษณา การควบคุมการก่อสร้างและดัดแปลงอาคารให้ถูกสุขลักษณะและสวยงาม

3.2 ปัจจัยทางด้านความปลอดภัย (SAETY and SECURITY NEEDS)

ในด้านความต้องการด้านความปลอดภัย หากวิเคราะห์จากสภาพปัญหาที่เกิดขึ้นในพื้นที่ สิ่งที่เป็นความต้องการมากที่สุดคือ ความปลอดภัยในการสัญจร ซึ่งเป็นปัญหาที่เด่นชัดที่สุดและควรที่จะแก้ปัญหาโดยเร่งด่วนเพื่อให้ประชาชนมีความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน ความต้องการด้านความปลอดภัย ได้แก่ การปรับปรุงและซ่อมแซมผิวจราจร การติดตั้งสัญญาณไฟจราจรในจุดที่สำคัญ เป็นต้น

นอกจากนี้ยังมีความต้องการความปลอดภัยจากอาชญากรรมต่างๆ และปลอดภัยจากมลพิษทางอากาศและเสียงรบกวน เพื่อให้ตอบสนองความต้องการของประชาชนอย่างเต็มประสิทธิภาพ

3.3 ปัจจัยทางการยอมรับ (AFFILIATION NEEDS)

จากการสำรวจและวิเคราะห์ข้อมูลของพื้นที่โครงการ ความต้องการด้านการยอมรับของกลุ่มผู้ใช้โครงการ ได้แก่

- การสนับสนุนให้ผู้คนมองเห็นโครงสร้างเมืองอย่างชัดเจน โดยการแบ่งกลุ่มย่อยการใช้ที่ดินอย่างชัดเจน เช่น การแบ่งย่านต่างๆออกจากกันไม่ให้เกิดการรบกวนกัน

- การจัดให้มีพื้นที่สาธารณะที่ดึงดูดผู้คนให้เข้าไปรวมกันประกอบกิจกรรม เช่น ลานเอนกประสงค์ สวนสาธารณะ เป็นต้น

- การสนับสนุนกิจกรรมที่สร้างความสัมพันธ์อันดีระหว่างผู้คน ส่งเสริมให้เกิดกิจกรรมการรวมกลุ่ม

3.4 ปัจจัยทางการการได้รับความยกย่อง (ESTEEM NEEDS)

ความต้องการด้านการได้รับความยกย่อง ควรคำนึงถึงการสร้างภาพรวมที่ดีของชุมชน ทั้งความสะอาดและความเป็นระเบียบเรียบร้อย โดยเฉพาะในพื้นที่โครงการซึ่งเป็นจุดรวมของกิจกรรมต่างๆของเมือง ตลาดสด และสถานียานสาธารณะควรมีการดูแลรักษาความสะอาดและความเป็นระเบียบเรียบร้อย เพื่อความสะดวกในการประกอบกิจกรรม และเป็นหน้าเป็นตาของเมือง สำหรับผู้ที่เดินทางมาจากที่อื่นเกิดความรู้สึกที่ดีต่อพื้นที่

นอกจากนี้ยังต้องจัดการเพิ่มโอกาสในการเรียนรู้และทักษะในด้านต่างๆให้แก่ประชาชน โดยจัดเตรียม

สถานที่ไว้รองรับ เช่น การอบรม การฝึกอาชีพ เป็นต้น

3.5 ความต้องการความรู้ (COGNITIVE NEEDS)

การตอบสนองความต้องการความรู้ของกลุ่มผู้ใช้โครงการ เพื่อส่งเสริมความเข้าใจ การรับรู้ข่าวสารที่เกิดขึ้นของกลุ่มผู้ใช้โครงการ ได้แก่

- การจัดเตรียมพื้นที่สาธารณะให้เกิดการเรียนรู้ร่วมกันของคนในชุมชน ทั้งในและนอกระบบ
- การจัดเตรียมลานเอนกประสงค์ ถนนหรือทางเท้าให้สามารถใช้งานได้หลากหลาย เพื่อรองรับกิจกรรมต่างๆที่จะจัดขึ้น
- การอนุรักษ์บริเวณพื้นที่หรือสถานที่ และงานสถาปัตยกรรมที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์ โดยเฉพาะสำหรับท้องถิ่น

3.6 ความต้องการด้านสุนทรียภาพ (AESTHETIC NEEDS)

การตอบสนองความต้องการด้านสุนทรียภาพ ควรคำนึงถึงความพึงพอใจของผู้คนที่เกิดจากการรับรู้ของประสาทสัมผัสทั้ง 5 การส่งเสริมบรรยากาศของกิจกรรมให้น่าสนใจ สนุกสนาน มีความหลากหลายของกิจกรรม ได้แก่ การปรับปรุงสภาพภูมิทัศน์โดยรวมของพื้นที่ การปลูกต้นไม้ ไม้ดอกไม้ประดับตามแนวถนน การรักษาความสะอาดของถนน ทางเดินเท้า และพื้นที่ต่างๆ การตกแต่งอาคารบ้านเรือนให้มีความสวยงาม เป็นต้น

4. ความสัมพันธ์ระหว่างกลุ่มคนกับการเกิดพฤติกรรม

4.1 พ่อค้า แม่ค้า

เป็นกลุ่มคนที่เน้นการตอบสนองกิจกรรมทางการค้า ดังนั้นปัจจัยการเกิดพฤติกรรมต่างๆ จึงเกิดขึ้นจากการค้าเป็นหลัก ได้แก่

- สภาพแวดล้อมทางกายภาพ ซึ่งเป็นย่านการค้า ที่มีความคึกคักและการแข่งขัน ทำให้เกิดพฤติกรรมที่รีบเร่ง ความรวดเร็วในการประกอบกิจกรรมต่างๆ ซึ่งต้องแข่งขันกับเวลาและผู้ค้ารายอื่นรวมทั้งลักษณะของพื้นที่ที่มีอยู่อย่างจำกัด ทำให้บุคคลกลุ่มนี้มีความคุ้นเคยกับการใช้พื้นที่เพียงเล็กน้อยเพื่อประกอบกิจกรรมต่างๆ ได้เป็นอย่างดี

- สภาพแวดล้อมทางสังคม เป็นสังคมที่มีการแข่งขัน และการต่อรองค่อนข้างสูง ทำให้เกิดพฤติกรรมที่เป็นเอกลักษณ์ของคนกลุ่มนี้ คือการพูดจาที่ฉะฉาน สนใจคนรอบข้างโดยมุ่งเน้นทางการค้าและผลกำไรเป็นหลัก

- **ลักษณะเฉพาะของกลุ่มบุคคล** ประสบการณ์และการเรียนรู้ที่แตกต่างกันส่งผลให้เกิดพฤติกรรมของแต่ละคนไม่เหมือนกัน แต่โดยภาพรวมแล้วกลุ่มคนกลุ่มนี้มีลักษณะไม่ชอบจ้องคนอื่น มีแต่จะขยับเขยื้อนขึ้นขยับเขยื้อนลง มีเล่ห์เหลี่ยมในการค้า

2. ประชาชนทั่วไป

ได้แก่ผู้ประกอบการอาชีพอิสระ ผู้ประกอบการอาชีพการบริการ รับจ้างทั่วไป รวมทั้งกลุ่มคนที่เดินทางเข้ามาเพื่อจุดประสงค์ต่างๆ ซึ่งมีปัจจัยที่ส่งผลต่อการเกิดพฤติกรรมต่างๆ ดังนี้

- **สภาพแวดล้อมทางกายภาพ** ซึ่งบุคคลกลุ่มนี้จะมีสภาพแวดล้อมที่แตกต่างกัน และเปลี่ยนแปลงย้ายที่อยู่บ่อยครั้ง ทำให้มีการเปลี่ยนแปลงการเกิดพฤติกรรมตามลักษณะของพื้นที่และสิ่งเร้าที่เปลี่ยนแปลงอยู่ตลอดเวลา เช่น เมื่ออยู่ในพื้นที่ย่านการค้าหลักของเมืองจะเกิดพฤติกรรมที่ต้องทำตัวให้กระฉับกระเฉง

- **สภาพแวดล้อมทางสังคม** ลักษณะโดยทั่วไปของเมืองชลบุรีนั้น ผู้คนจะมีความผูกพันกับพวกพ้องเป็นอย่างมาก เมื่อออกจากสังคมของตนเองมาสู่สังคมภายนอกพฤติกรรมต่างๆ ก็จะเปลี่ยนแปลงไปตามการพูดจา การวางตัว หรือแม้แต่การมองหน้าผู้อื่นก็ต้องระวัง จึงเกิดพฤติกรรมที่บุคคลพยายามวางตัวหรือแสดงออกให้ผู้อื่นเกรงขาม

- **ลักษณะเฉพาะของกลุ่มบุคคล** ลักษณะเฉพาะของกลุ่มบุคคลที่แตกต่างกัน ทำให้ลักษณะของพฤติกรรมของคนเปลี่ยนแปลงอยู่ตลอดเวลา ขึ้นอยู่กับประสบการณ์การเรียนรู้และสภาพของบุคคล เช่น ชาวบ้านที่มาจากต่างอำเภอ มักจะมีความประหม่าและความเคารพอ่อนน้อมเมื่อมาติดต่อราชการ ส่วนบุคคลที่อาศัยอยู่ในเมืองมักมีพฤติกรรมที่เป็นปรกติเมื่อมาติดต่อราชการ เป็นต้น

3. ข้าราชการ พนักงานวิสาหกิจ

มีปัจจัยที่ส่งผลต่อพฤติกรรม ดังนี้

- **สภาพแวดล้อมทางกายภาพ** ส่วนใหญ่บุคคลกลุ่มนี้จะดำรงชีวิตในสภาพแวดล้อมที่ค่อนข้างดี และมีสิ่งอำนวยความสะดวกและข้าวของเครื่องใช้ต่างๆ ที่เป็นส่วนรวม ทำให้บุคคลกลุ่มนี้มีพฤติกรรมที่ค่อนข้างรับผิดชอบต่อส่วนรวม เช่น ไม่ทิ้งขยะลงบนถนน สนใจข่าวสารบ้านเมือง เป็นต้น

- **สภาพแวดล้อมทางสังคม** เป็นสังคมที่ถือว่ามีการศึกษา มีค่านิยมเรื่องความมีหน้าตาในสังคม ลักษณะของหน้าที่การงานที่ต้องมีปฏิสัมพันธ์กับผู้คนตลอดเวลาทำให้พฤติกรรมที่ต้องทำตัวให้นั่นนี่ถือดี พูดจาสุภาพ แต่บางกลุ่มที่มีความเชื่อแบบเก่า มักจะแสดงพฤติกรรมที่แสดงความเจ้านายกับผู้อื่น เช่น ประชาชนทั่วไป

- **ลักษณะเฉพาะของกลุ่มบุคคล** โดยทั่วไปบุคคลกลุ่มนี้จะมีลักษณะเฉพาะตัวคือ ความเป็นระเบียบ ความรับผิดชอบ การยึดติดกับแนวทางการปฏิบัติหรือพฤติกรรมเดิม

4. นักเรียน

บุคคลกลุ่มนี้เป็นกลุ่มที่ต้องการการเรียนรู้และการหาใจใส่ดูแลเป็นพิเศษ ซึ่งมีปัจจัยต่างๆ ที่ส่งผลให้เกิดพฤติกรรม ดังนี้

- **สภาพแวดล้อมทางกายภาพ** เป็นปัจจัยที่ทำให้เกิดพฤติกรรมและความอยากรู้อยากเห็นต่างๆ เป็นอย่างมาก รวมถึงลักษณะทางกายภาพต่างๆ เช่น ความสูงของกระถางต้นไม้ ที่นั่งเล่น โทรศัพท์ สิ่งต่างๆ เหล่านี้ส่งผลให้เกิดพฤติกรรมป็นปายของเด็ก

- **สภาพแวดล้อมทางสังคม** เป็นสังคมที่มาของพฤติกรรมหลักของเด็ก การเลี้ยงดู การอบรม หรือสังคมที่อยู่รอบตัว เช่น เด็กที่โรงเรียนเอกชนจะมีพฤติกรรมการใช้ยา และค่านิยมที่แตกต่างกับเด็กนักเรียนของเทศบาล

- **ลักษณะเฉพาะของกลุ่มบุคคล** ได้แก่การเรียนรู้ ประสบการณ์ สติปัญญา หรือสิ่งที่ฝังใจต่างๆ ล้วนมีผลต่อพฤติกรรม

5. วัยรุ่น

ซึ่งส่วนใหญ่เป็นนักศึกษา มีความต้องการการแสดงออก และความเป็นอิสระเสรี ซึ่งมีปัจจัยที่ส่งผลต่อพฤติกรรมต่างๆดังนี้

- **สภาพแวดล้อมทางกายภาพ** สภาพแวดล้อมที่แตกต่างกัน ทำให้พฤติกรรมของวัยรุ่นเปลี่ยนไป เช่น เมื่ออยู่ในสถานศึกษาจะมีพฤติกรรมที่ต้องอยู่ในระเบียบ เมื่อออกมาข้างนอกจะมีพฤติกรรมที่สนุกสนาน ทำอะไรตามใจชอบ หรือการไปอยู่ในสถานที่ที่ไม่อยากอยู่ก็จะมีพฤติกรรมที่เฉยชา ไม่อยากทำอะไร

- **สภาพแวดล้อมทางสังคม** มีผลอย่างมากต่อพฤติกรรมของวัยรุ่น ลักษณะทางสังคมที่แตกต่างกัน ทั้งค่านิยม วัฒนธรรม หรือกลุ่มคนที่อยู่ในสังคม ล้วนมีผลต่อพฤติกรรมของวัยรุ่น

- **ลักษณะเฉพาะของบุคคล** ในกลุ่มวัยรุ่นส่วนใหญ่มีลักษณะเฉพาะที่เห็นได้ชัดเจน ได้แก่ พฤติกรรมการแสดงออกเพื่อให้คนอื่นยอมรับ

6. คนชรา

เป็นกลุ่มบุคคลที่ต้องการความเอาใจใส่จากสังคม และคนรอบข้างซึ่งมีปัจจัยการเกิดพฤติกรรมดังนี้

- **สภาพแวดล้อมทางกายภาพ** ลักษณะสภาพแวดล้อมทางกายภาพส่วนใหญ่ของเมืองไม่เอื้ออำนวยต่อคนชรา ทำให้คนชราส่วนใหญ่มักอยู่ในบ้าน และการเข้าวัดทำบุญ แต่จะมีบางส่วนที่ออกกำลังกายหรือนันทนาการในพื้นที่สาธารณะต่างๆของเมือง

- **ลักษณะทางสังคม** โดยส่วนมากมักเข้าวัดทำบุญและดูแลลูกหลานอยู่กับบ้าน หรือเฝ้ารอร้านขายของต่างๆ

- **ลักษณะเฉพาะของกลุ่มบุคคล** เป็นสิ่งสำคัญมากที่มีผลต่อการเกิดพฤติกรรมของคนชรา อายุ และสุขภาพ

7. คนพิการ

เป็นกลุ่มคนที่มีข้อจำกัดทางร่างกาย ทำให้ปัจจัยการเกิดพฤติกรรมของคนพิการแตกต่างจากบุคคลกลุ่มอื่นดังนี้

- **สภาพแวดล้อมทางกายภาพ** ลักษณะของสภาพแวดล้อมทางกายภาพที่ไม่เอื้อต่อการดำรงชีวิตของคนพิการ ทำให้คนพิการต้องมีการปรับตัวเพื่อให้สามารถดำรงชีวิตอยู่ได้

- **สภาพแวดล้อมทางด้านสังคม** สภาพแวดล้อมทางสังคมที่มีการแข่งขันและต่างคนต่างอยู่และการหาผลประโยชน์จากคนพิการบางกลุ่ม รวมทั้งทัศนคติที่ไม่ถูกต้อง ทำให้คนพิการบางส่วนถูกใช้เป็นเครื่องมือ ในการหาเงินซึ่งเป็นพฤติกรรมที่ต้องแก้ไข เช่น ขอบทานบนสะพานลอย ซึ่งบางครั้งมีคนที่พิการรวมอยู่ด้วย

- **ลักษณะเฉพาะของกลุ่มบุคคล** นอกจากความพิการทางด้านร่างกายที่เป็นตัวกำหนดพฤติกรรมแล้ว ยังมีความรู้สึทางด้านจิตใจของคนพิการแต่ละคน ซึ่งบางครั้งความพยายามในการหาเลี้ยงตัวเองโดยไม่สร้างปัญหาให้กับสังคม เช่น การขายลอตเตอรี่

8. นักท่องเที่ยว

นักท่องเที่ยวของเมืองชลบุรีปัจจุบันมีทั้งนักท่องเที่ยวชาวไทยและชาวต่างชาติ ซึ่งมีปัจจัยให้เกิดพฤติกรรมดังนี้

- **สภาพแวดล้อมทางกายภาพ** สถานที่ท่องเที่ยวทางธรรมชาติเป็นตัวดึงดูดให้เกิดความน่าสนใจ รวมทั้งการจำหน่ายสินค้าต่างๆ

- **สภาพแวดล้อมทางด้านสังคม** ลักษณะทางสังคมของเมืองที่ผู้คนมักจะมองผู้คนต่างเข้ามาเมื่อมีนักท่องเที่ยวเข้ามาจะรู้สึกว่าเป็นคนแปลกแยก ทำให้เกิดพฤติกรรมการระมัดระวังตัว และรู้สึกไม่ปลอดภัย

- **ลักษณะเฉพาะของกลุ่มบุคคล** ขึ้นอยู่กับจุดประสงค์การมาของนักท่องเที่ยวแต่ละคน ที่จะทำให้ความสนใจสิ่งใดเป็นพิเศษ โดยจะมุ่งประเด็นหรือแสดงออกถึงความสนใจสิ่งนั้น เงินทุนก็เป็นปัจจัยสำคัญอีกประการหนึ่งของนักท่องเที่ยว ผู้ที่มีเงินเยอะย่อมแตกต่างจากผู้ที่มีเงินน้อย เช่น พฤติกรรมการใช้จ่าย การเดินทาง เป็นต้น

9. พระสงฆ์ และสามเณร

เป็นผู้ที่สืบทอด ปฏิบัติตามศาสนา ทำให้มีพฤติกรรมที่แตกต่างจากสามัญชนทั่วไป ซึ่งมีปัจจัยที่ทำให้เกิดพฤติกรรมดังนี้

- **สภาพแวดล้อมทางกายภาพ** ตามหลักปฏิบัติของพระสงฆ์และสามเณรต้องมีพฤติกรรมที่สำรวมและเป็นแบบอย่างที่ดีต่อพุทธศาสนิกชน แต่สภาพแวดล้อมที่เป็นเมืองทำให้ต้องมีการปรับตัวเพื่อให้เข้าสู่สภาพแวดล้อม เช่น ต้องยืนรอรถเนื่องจากไม่มีที่นั่ง เป็นต้น

สภาพแวดล้อมทางด้านสังคม ถิ่นนิยมและกระแสสังคมที่เปลี่ยนไป รวมถึงความจำเป็นในการดำรงชีวิตทำให้เกิดพฤติกรรมที่เปลี่ยนไป เช่น พระเดินคุยโทรศัพท์ เป็นต้น

- **ลักษณะเฉพาะของกลุ่มบุคคล** ได้แก่ จริยวรรติ ของพระแต่ละรูปซึ่งขึ้นอยู่กับการปฏิบัติเพื่อให้เกิดความน่าเลื่อมใส โดยรวมแล้วบุคคลกลุ่มนี้จะมีพฤติกรรมที่สำรวมและไม่สร้างปัญหาทางกายภาพแก่สังคม

5.4.2 กลุ่มผู้ใช้โครงการและกลุ่มกิจกรรมประเภทต่างๆ

1. กลุ่มผู้ใช้โครงการสามารถแบ่งตามลักษณะประเภทได้ดังนี้

1.1 กลุ่มพ่อค้า แม่ค้าและผู้ประกอบการ กลุ่มนี้จะเป็นกลุ่มที่เข้ามาใช้พื้นที่เป็นประจำทุกวันและยังสามารถแบ่งเป็นกลุ่มคนภายในพื้นที่ที่มีการค้าเป็นประจำ กับกลุ่มคนที่เข้ามาค้าขายเป็นครั้งคราว

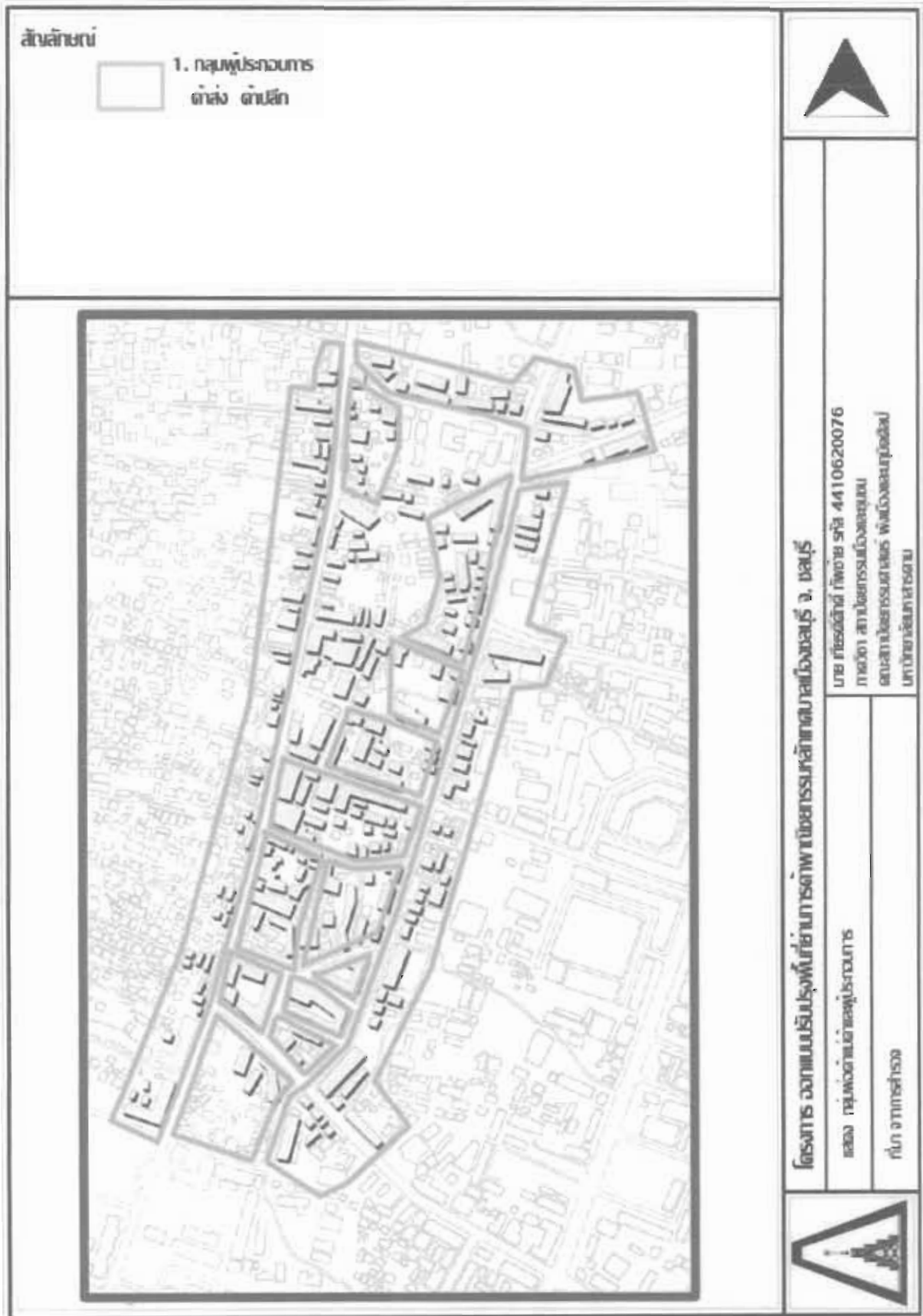
1.2 กลุ่มผู้ประกอบการแผงลอย เป็นกลุ่มที่เข้ามาใช้พื้นที่ในการค้าโดยไม่ยึดพื้นที่เป็นการถาวรประกอบไปด้วยแผงขายผลไม้และรถเข็น

1.3 กลุ่มผู้บริการในการทำมาหากิน เป็นกลุ่มที่เข้ามาใช้พื้นที่ในช่วงเวลาเช้าและเวลาเย็น

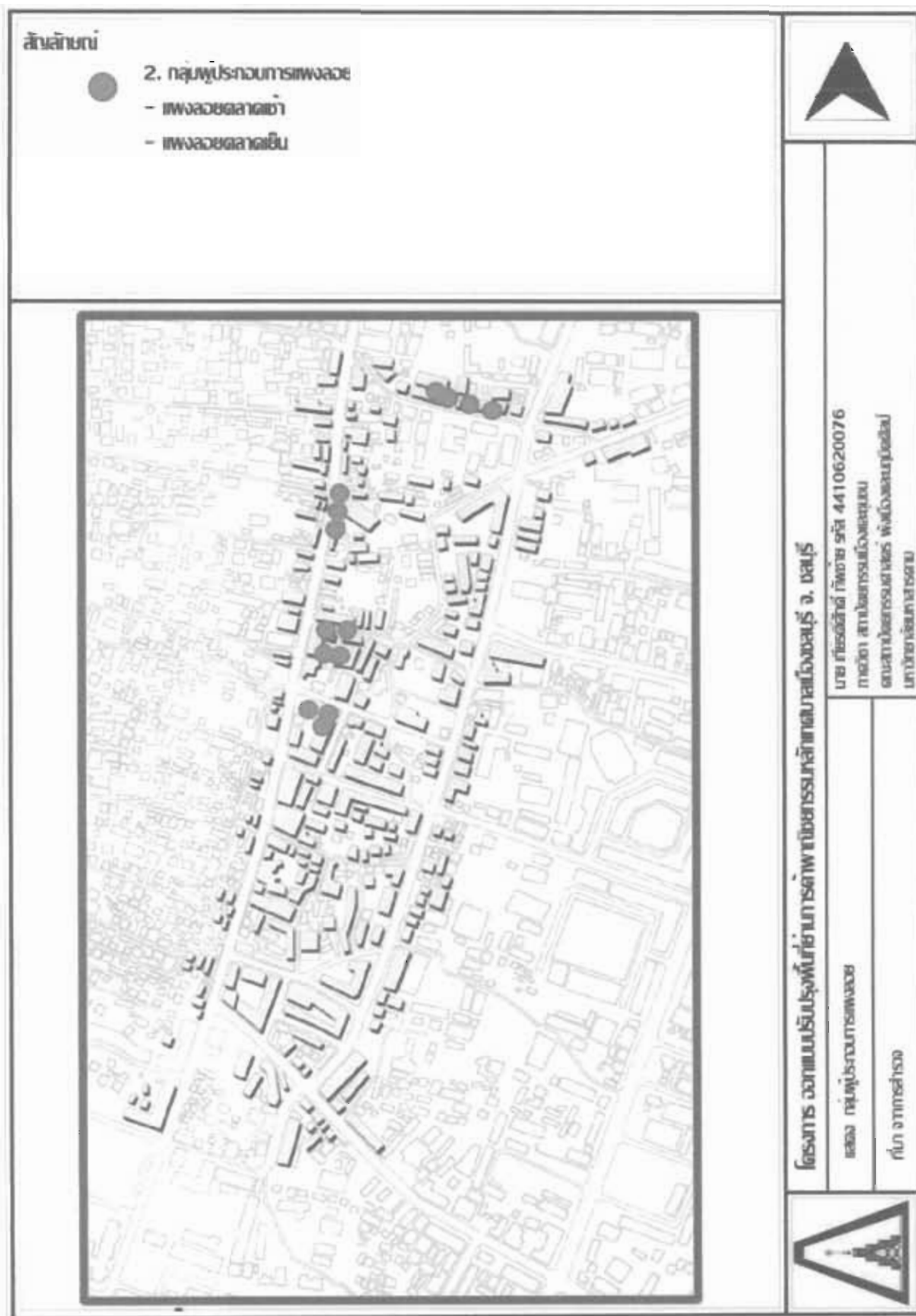
1.4 กลุ่มผู้ประกอบการแผงในตลาด เป็นกลุ่มที่เข้ามาใช้บริการทุกวันและใช้กิจกรรมในบริเวณตลาดให้บริการกับผู้ใช้โครงการทั่วไป

1.5 กลุ่มนักเรียน นักศึกษา เป็นกลุ่มคนที่เข้ามาใช้พื้นที่เป็นประจำทุกวัน แต่จะเป็นช่วงเวลาที่ยาว เช่น จากเวลาหัวค่ำไปจนถึง เป็นต้น โดยเฉพาะช่วงเวลาหลังเลิกเรียนและช่วงเปิดภาคเรียน จะเป็นกลุ่มที่ทำให้พื้นที่มีความสับสนเป็นพิเศษ

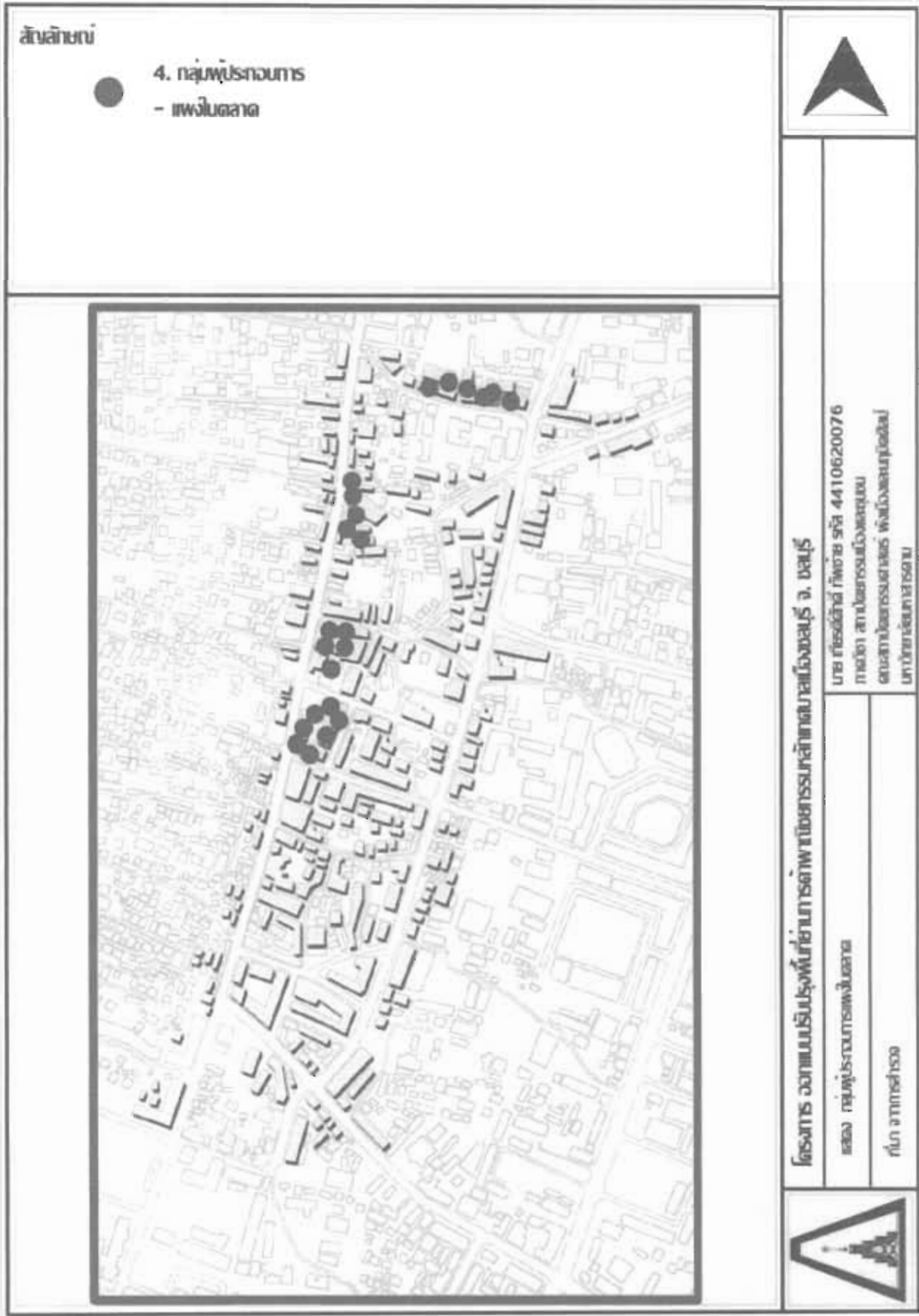
1.6 กลุ่มผู้บริการด้านการขนส่ง เป็นกลุ่มที่ใช้บริการในพื้นที่โดยการเข้ามาขนส่งสินค้าโดยช่วงเวลาในการใช้กิจกรรมจะอยู่ในช่วงเช้าและเย็น



แผนที่ 5.2 แสดงกลุ่มผู้ใช้โครงการลักษณะของพ่อค้าแม่ค้าและผู้ประกอบการ



แผนที่ 5.3 แสดงกลุ่มผู้ใช้โครงการลักษณะของผู้ประกอบการแผงลอย

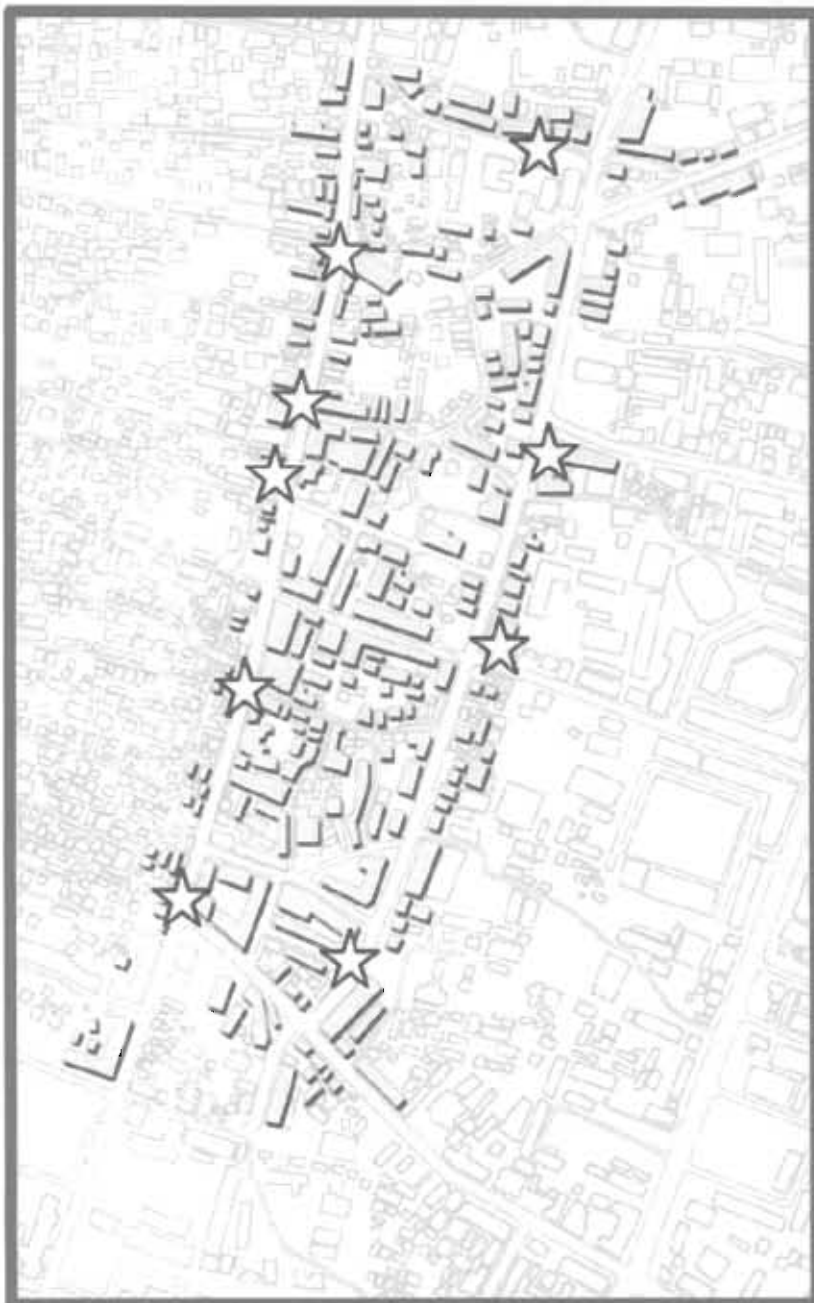


แผนที่ 5.5 แสดงกลุ่มผู้ใช้โครงการลักษณะของผู้ประกอบการแผงในตลาด

តើប្រតិបត្តិ



5. กลุ่มพืชมานาใจพื้นที่



โครงการ ออกแบบปรับปรุงพื้นที่สำหรับการถ้ำพูนโบราณสถานเมืองมอญ จ. เพชรบุรี

ສາມາດນຳມາໃຊ້ກັບໂທລະສັບໄດ້

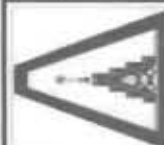
การดำเนินงาน

เลข ที่ขึ้นต้นที่ 1 เลข 4410620076

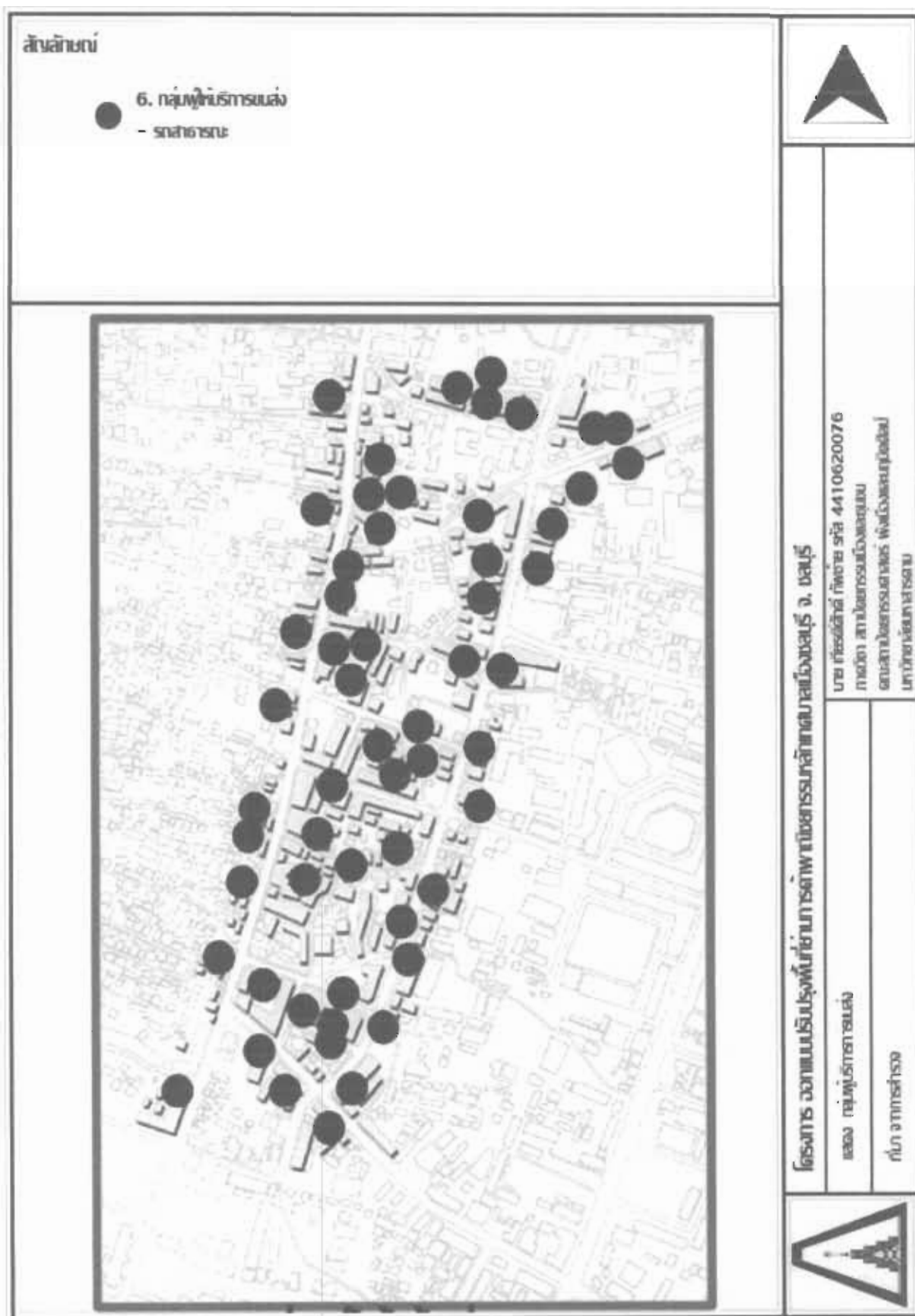
การศึกษานี้มีวัตถุประสงค์เพื่อ

onam darsunatam, wifonam darsunatam

มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคล



แผนที่ 5.6 แสดงกลุ่มผู้ใช้โครงการลักษณะของผู้ที่เข้ามาใช้พื้นที่โครงการ



แผนที่ 5.7 แสดงกลุ่มผู้ใช้โครงการลักษณะของผู้ที่บริการด้านการขนส่ง

5.5 การคาดการณ์จำนวนผู้ใช้และพื้นที่ใช้สอยโครงการในอนาคต

เป็นการหาความสัมพันธ์ระหว่างพื้นที่โครงการกับจำนวนประชากรที่จะเข้ามาใช้พื้นที่ ว่ามีความเป็นไปได้และมีความเหมาะสมเพียงใด หากพื้นที่ที่มีเพียงพอต่อจำนวนประชากรและเศรษฐกิจที่จะเติบโตในอนาคตก็จะพัฒนาในเรื่องพื้นที่เพื่อให้สอดคล้องกับการเจริญเติบโตของประชากร หากพื้นที่ไม่เพียงพอก็จะได้ดำเนินการหาพื้นที่รองรับการขยายตัวของเมืองและประชากรได้

5.5.1 การคาดการณ์ผู้ใช้สอยโครงการ

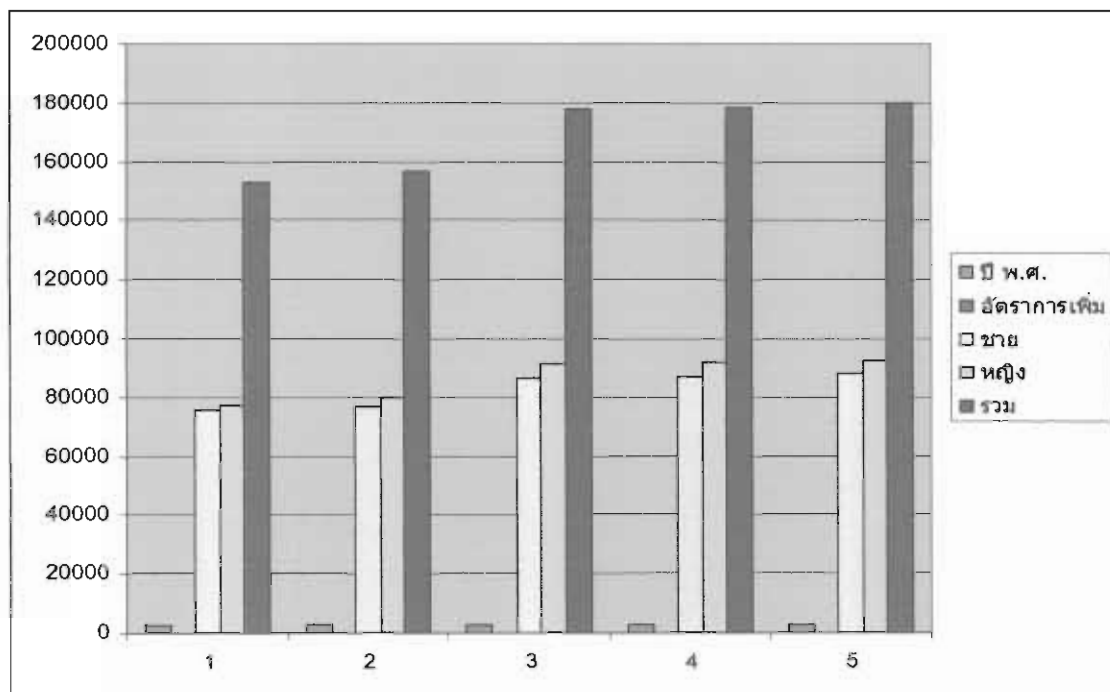
การคาดการณ์ผู้ใช้โครงการในอนาคต

จากการศึกษาวิเคราะห์รายละเอียดโครงสร้างประชากรที่เกี่ยวข้องในโครงการ ได้สรุปการคาดการณ์จำนวนประชากรในอนาคต แบ่งออกเป็น 2 กลุ่ม คือ จำนวนการคาดการณ์ประชากรในอนาคตมีแนวโน้มเพิ่มขึ้น ได้แก่ พ่อค้าแม่ค้า มีแนวโน้มการขยายตัวเพิ่มขึ้นมากใน และการคาดการณ์การใช้พื้นที่ในอนาคต

1. จำนวนประชากรในปัจจุบัน

ปี พ.ศ.	อัตราการเพิ่ม (ร้อยละ)	ชาย (คน)	หญิง (คน)	รวม (คน)
2544	-	75,489	76,987	152,476
2545	1.025	76,585	79,720	156,305
2546	1.132	86,672	91,173	177,845
2547	1.003	86,706	91,753	178,459
2548	1.009	87,977	92,147	180,124

ตารางที่ 5.6 จำนวนประชากรในเมืองชลบุรี



แผนภาพ 5.1 จำนวนประชากรในเมืองชลบุรี

1.1 จำนวนประชากรและความหนาแน่น (ปี พ.ศ. 2548)

จำนวนประชากรของจังหวัดชลบุรี

ประชากรรวม 1,173,170 คน

พื้นที่ 4,363 ตร.กม

อัตราความหนาแน่น 232 คน / ตารางกิโลเมตร

จำนวนประชากรอำเภอเมืองชลบุรี

ประชากร รวม 184,574 คน

พื้นที่ 209 ตร.กม

อัตราความหนาแน่น 883 คน / ตร.กม

จำนวนประชากรในเขตเทศบาลเมืองชลบุรี

ประชากรรวม 36,257 คน

พื้นที่ 4.56 ตร.กม

อัตราความหนาแน่น 7,951 คน / ตร.กม

จำนวนประชากรในพื้นที่โครงการ

ประชากรรวม 3,574 คน

พื้นที่ 0.35 ตร.กม

อัตราความหนาแน่น 10,211 คน / ไร่

2. การคาดการณ์จำนวนประชากรในเขตเทศบาลในอนาคต

ในการศึกษานี้คาดการณ์การจำนวนผู้ใช้สอยโครงการ โดยรวมผู้ใช้สอยหลัก และผู้ใช้สอยจร ในพื้นที่โดยไม่รวมนักท่องเที่ยว และนักทัศนาจร โดยคาดการณ์ล่วงหน้าไป 20 ปี จาก ปี พ.ศ.2545 อ้างอิงจาก อัตราการเพิ่มขึ้น 5 ปี ของพื้นที่เขตเทศบาล 5 ปี ย้อนหลัง ตั้งแต่ พ.ศ.2544-2548 คาดการณ์ถึงปี พ.ศ.2568 ได้จาก สูตร ดังนี้

$$\begin{aligned} \text{ประชากรปีฐาน} / \text{ประชากรอดีต} &= \text{อัตราส่วนการเพิ่มของประชากรต่อช่วงปี} \\ \text{แทนค่า} \quad \text{pop2547} / \text{pop2544} &= \text{Compound Interest} \\ 180,124 / 152,476 &= 1.181 \end{aligned}$$

เพราะฉะนั้น ในระยะ 5 ปี ตั้งแต่ พ.ศ.2543-2547 มีอัตราการเพิ่มของประชากร 1.181

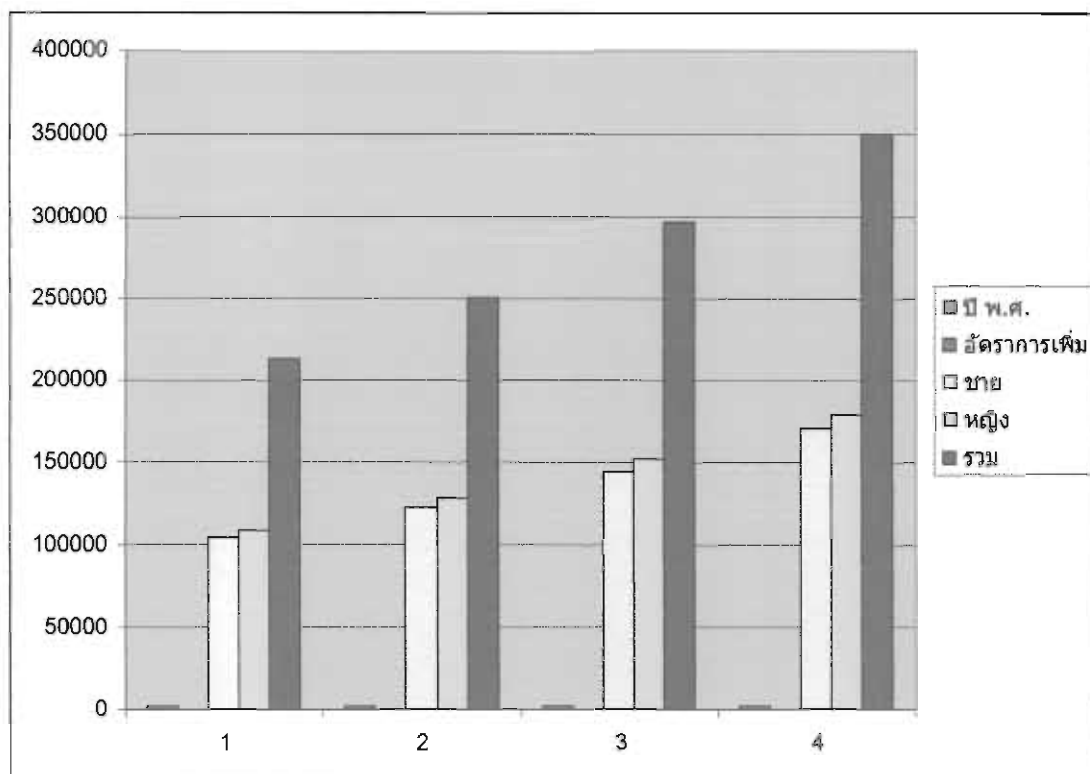
สามารถคาดการณ์จำนวนประชากรล่วงหน้า ในระยะ 20 ปี ได้จากการคำนวณทุกระยะ 5 ปี จาก พ.ศ.2548 ได้ ดังนี้

สูตร จำนวนประชากรปีฐาน * อัตราส่วนการเพิ่มของประชากรต่อช่วงปี

$$\begin{aligned} \text{แทนค่า} \quad 180,124 * 1.181 &= 212,726 & \longrightarrow & \text{พ.ศ.2553} \\ 212,726 * 1.181 &= 251,229 & \longrightarrow & \text{พ.ศ.2558} \\ 251,229 * 1.181 &= 296,701 & \longrightarrow & \text{พ.ศ.2563} \\ 296,701 * 1.181 &= 350,404 & \longrightarrow & \text{พ.ศ.2568} \end{aligned}$$

ปี พ.ศ.	อัตราการเพิ่ม	ชาย	หญิง	รวม
2553	1.181	103,901	108,825	212,726
2558	1.181	122,707	128,522	251,229
2563	1.181	144,917	151,784	296,701
2568	1.181	171,148	179,256	350,404

ตารางที่ 5.7 จำนวนประชากรในอนาคตเมืองชลบุรี



แผนภาพ 5.2 จำนวนประชากรในอนาคตเมืองชลบุรี

สรุป ในปี พ.ศ.2567 ประชากรภายในเขตเทศบาลเมืองชลบุรี ซึ่งมีผู้ใช้สอยโครงการหลัก และผู้ใช้งาน โดยไม่รวมนักท่องเที่ยว และนักทัศนอาจร ใน พ.ศ.2568 มีจำนวนประชากร 3,504,040 คน

สรุป การคาดการณ์ จำนวนนักท่องเที่ยวที่เพิ่มขึ้นในจังหวัดชลบุรี พ.ศ.2550 มีจำนวนนักท่องเที่ยวที่ เพิ่มขึ้นประมาณ 5,370,812 คน / ปี

5.5.2 การคาดการณ์พื้นที่ใช้สอยในอนาคต

1. ขนาดและพื้นที่โครงการปัจจุบัน

ย่านพาณิชย์กรรมการค้าเทศบาลเมืองชลบุรีพื้นที่ศึกษา มีพื้นที่ประมาณ 221.27 ไร่ หรือประมาณ 0.35 ตร.กม

รายละเอียดพื้นที่โครงการ

Area 354,032 ตร.ม

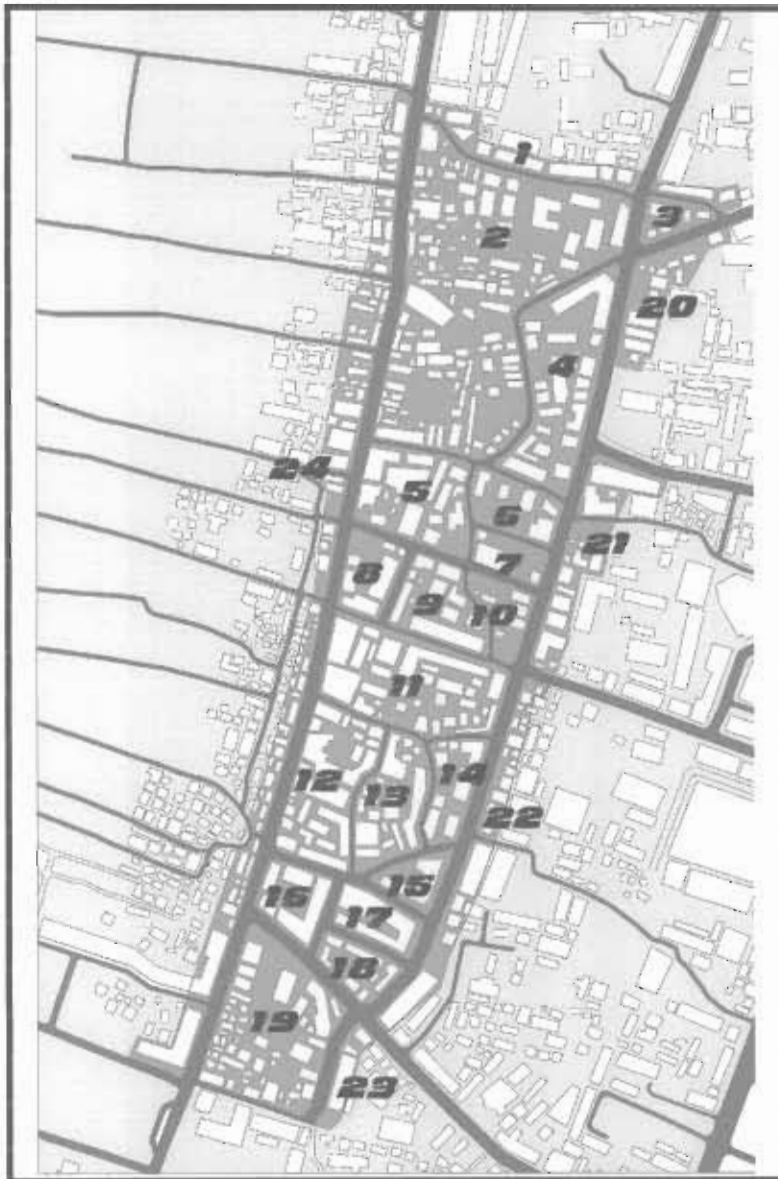
F.A.R 1.78

B.C.R 0.72

O.S.R 0.28

เกณฑ์ผังเมืองรวมชลบุรี

F.A.R 6 B.C.R 80 %



แผนที่ 5.8 แสดงเขตในการคำนวณหาความหนาแน่นพื้นที่

สรุปพื้นที่	SITE AREA	FAR	BCR	OSR
BLOCK 1	9,406	1.45	0.63	0.37
BLOCK 2	61,955	1.07	0.42	0.53
BLOCK 3	9,497	0.75	0.23	0.77
BLOCK 4	18,763	1.51	0.45	0.55
BLOCK 5	12,532	1.74	0.74	0.86
BLOCK 6	5,843	0.23	0.36	0.64
BLOCK 7	3,360	0.18	0.24	0.76
BLOCK 8	5,224	0.84	0.46	0.54
BLOCK 9	8,065	1.63	0.62	0.38
BLOCK 10	3,907	0.67	0.31	0.69
BLOCK 11	20,310	1.42	0.52	0.48
BLOCK 12	13,758	1.79	0.67	0.33
BLOCK 13	9,920	1.85	0.53	0.47
BLOCK 14	5,670	1.24	0.38	0.62
BLOCK 15	3,122	1.56	0.42	0.58
BLOCK 16	5,394	2.04	0.71	0.29
BLOCK 17	4,690	2.31	0.68	0.32
BLOCK 18	4,105	1.98	0.39	0.61
BLOCK 19	21,295	1.28	0.32	0.68
BLOCK 20	7,919	1.69	0.37	0.63
BLOCK 21	8,195	2.06	0.46	0.54
BLOCK 22	8,143	2.23	0.52	0.48
BLOCK 23	2,596	1.74	0.46	0.54
BLOCK 24	33,447	2.14	0.54	0.46

ตารางที่ 5.8 แสดงค่าความหนาแน่นในพื้นที่โครงการ

2. การใช้ประโยชน์ที่ดินในอนาคต

พื้นที่ใช้สอยปัจจุบัน

- พื้นที่ตลาดวัดกลาง	1,587.25 ตร.ม
- พื้นที่ตลาดใหม่	874.25 ตร.ม
- พื้นที่ตลาดบุรีรัมย์	978.25 ตร.ม
- พื้นที่ตลาดกรัณย์สิน	2501.14 ตร.ม

จำนวนผู้ใช้บริการ / วัน

- พื้นที่ตลาดวัดกลาง	1,058 คน / วัน
- พื้นที่ตลาดใหม่	1,878 คน / วัน
- พื้นที่ตลาดบุรีรัมย์	1,217 คน / วัน
- พื้นที่ตลาดกรัณย์สิน	847 คน / วัน

ตารางที่ 5.9 แสดงจำนวนผู้ใช้สอยในตลาดและพื้นที่ใช้สอยปัจจุบัน

การหาพื้นที่ใช้สอยของโครงการในอนาคต (10 ปี) ได้มีหลักเกณฑ์ในการหาพื้นที่ประมาณดังนี้

1. พื้นที่ตลาดวัดกลาง

พื้นที่ใช้สอย	วิธีคิด	พื้นที่ (ตร.ม)	อ้างอิง
พื้นที่การขยาย	พื้นที่ตลาดรวมแพวงลอส - แผงนั่งร้าน - แผงนั่งพื้น - ร้านค้าเปิดตึกชิด	823 215 335	จากการพัฒนาของ ประชากร 10 ปี เทียบกับพื้นที่ปัจจุบัน
พื้นที่จอดรถ	1. คิดจากพื้นที่การขยาย 20 ตร.ม / คัน (คิดต่อพื้นที่ตลาด) = $1309 / 20 = 65$ คัน (คันละ 12.50 ตร.ม)	780	คู่มือกฎหมายอาคาร ที่เกี่ยวข้องกับงานผังเมือง หมวด 5
พื้นที่บริการ สาธารณะ	1. ห้องนำดีดจากจำนวนที่จอดรถทุกๆ 200 คันต้องมี ส่วนชาย 1 บัสสะ: 1 อ่างล้างมือ 1 พื้นที่ 10 ตร.ม จำนวน 1 ห้อง 2. ส่วนหญิง 1 อ่างล้างมือ 1 พื้นที่ 8 ตร.ม จำนวน 1 ห้อง	-	พระราชบัญญัติควบคุม อาคาร ควบคุมตามกฎหมาย กระทรวงฉบับที่ 7
Circulation	คิด 30 % ของพื้นที่	392	

ตารางที่ 5.10 แสดงการคำนวณพื้นที่การใช้สอยตลาดวัดกลาง

การหาพื้นที่ใช้สอยของโครงการขนาด (10 ปี) ได้มีหลักเกณฑ์ในการหาพื้นที่ประกอบดังนี้

2. พื้นที่ตลาดทรัพย์สินพระมหากษัตริย์

พื้นที่ใช้สอย	วิธีคิด	พื้นที่ (ตร.ม)	อ้างอิง
พื้นที่การกาย	พื้นที่ตลาดรวมแพงลอย - แพงนั่งร้าน - แพงนั่งพื้น - ร้านค้าเปิดตลอด	1,247 301 782	จากการพื้นของ ประชากร 10 ปี เทียบกับพื้นที่ปัจจุบัน
พื้นที่จอดรถ	1. คิดจากพื้นที่การกาย 20 ตร.ม / คัน (คิดแต่พื้นที่ตลาด) = 2,169 / 20 = 108 คัน (คันละ 12.50 ตร.ม)	1350	คู่มือกฎหมายอาคาร ที่เกี่ยวข้องงานผังเมือง หมวด 5
พื้นที่บริการ สาธารณะ	1. ห้องนำดีดจากจำนวนที่จอดรถทุก 200 คันต้องมี ส่วนขาย 1 บัสสว: 1 อ่างล้างมือ 1 พื้นที่ 10 ตร.ม จำนวน 1 ห้อง 2. ส่วนห้อง 1 อ่างล้างมือ 1 พื้นที่ 8 ตร.ม จำนวน 1 ห้อง	-	พระราชบัญญัติควบคุม อาคาร จวกตามกฎ กระทรวงฉบับที่ 7
Circulation	คิด 30 % ของพื้นที่	1,104	

ตาราง 5.11 แสดงการคำนวณพื้นที่ใช้สอยตลาดทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์

การหาพื้นที่ใช้สอยของโครงการขนาด (10 ปี) ได้มีหลักเกณฑ์ในการหาพื้นที่ประกอบดังนี้

3. พื้นที่ตลาดใหม่

พื้นที่ใช้สอย	วิธีคิด	พื้นที่ (ตร.ม)	อ้างอิง
พื้นที่การกาย	พื้นที่ตลาดรวมแพงลอย - แพงนั่งร้าน - แพงนั่งพื้น - ร้านค้าเปิดตลอด	475 80 363	จากการพื้นของ ประชากร 10 ปี เทียบกับพื้นที่ปัจจุบัน
พื้นที่จอดรถ	1. คิดจากพื้นที่การกาย 20 ตร.ม / คัน (คิดแต่พื้นที่ตลาด) = 874 / 20 = 44 คัน (คันละ 12.50 ตร.ม)	550	คู่มือกฎหมายอาคาร ที่เกี่ยวข้องงานผังเมือง หมวด 5
พื้นที่บริการ สาธารณะ	1. ห้องนำดีดจากจำนวนที่จอดรถทุก 200 คันต้องมี ส่วนขาย 1 บัสสว: 1 อ่างล้างมือ 1 พื้นที่ 10 ตร.ม จำนวน 1 ห้อง 2. ส่วนห้อง 1 อ่างล้างมือ 1 พื้นที่ 8 ตร.ม จำนวน 1 ห้อง	-	พระราชบัญญัติควบคุม อาคาร จวกตามกฎ กระทรวงฉบับที่ 7
Circulation	คิด 30 % ของพื้นที่	275	

ตารางที่ 5.12 แสดงการคำนวณหาพื้นที่ใช้สอยตลาดใหม่

การหาพื้นที่ใช้สอยของโครงการขนาด ๑๑ (10 ปี) ได้มีหลักเกณฑ์ในการหาพื้นที่ประกอบดังนี้

4. พื้นที่ตลาดรับบริจาค

พื้นที่ใช้สอย	วิธีคิด	พื้นที่ (ตร.ม)	อ้างอิง
พื้นที่การเกษตร	พื้นที่ตลาดรวมแพลงลอย - แพลงน้ำร้อน - แพลงน้ำเย็น - รั้วกำแพงคั่น	612 68 346	จากการเพิ่มของ ประชากร 10 ปี เทียบกับพื้นที่ปัจจุบัน
พื้นที่จอดรถ	1. คิดจากพื้นที่การเกษตร 20 ตร.ม / คัน (คิดแต่พื้นที่ตลาด) = 1,026 / 20 = 51 คัน (คันละ 12.50 ตร.ม)	637	คู่มือกฎหมายอาคาร ที่เกี่ยวข้องงานผังเมือง หมวด 5
พื้นที่บริการ สาธารณะ	1. ห้องน้ำดื่มจากจำนวนที่จอดรถทุก 200 คันต้องมี ส่วนชาย 1 บัณฑิต : 1 อ่างล้างมือ 1 พื้นที่ 10 ตร.ม จำนวน 1 ห้อง 2. ส่วนหญิง 1 อ่างล้างมือ 1 พื้นที่ 8 ตร.ม จำนวน 1 ห้อง	-	พระราชบัญญัติควบคุม อาคาร จกตามกฎ กระทรวงฉบับที่ 7
Circulation	คิด 30 % ของพื้นที่	307	

ตารางที่ 5.13 แสดงการคำนวณหาพื้นที่ใช้สอยตลาดรับบริจาค

การใช้ที่ดิน	พื้นที่ (ตร.กม)	พื้นที่ (ไร่)	ร้อยละ
1. การอยู่อาศัยหนาแน่น	0.98	612.5	21.49
2. การพาณิชย์กรรม	1.42	887.5	31.14
3. สถาบันศาสนา	0.08	50	1.75
4. สถาบันราชการต่างๆ	0.27	186.75	6.55
5. กิจกรรมนันทนาการ	0.21	131.25	4.60
6. ถนน	0.85	531.25	18.64
7. เกษตรกรรม / แหล่งน้ำ พื้นที่โล่ง	0.75	468.75	16.44
รวม	4.56	2850	100

ตารางที่ 5.14 แสดงการใช้ประโยชน์ที่ดินในเทศบาลเมืองชลบุรีในปัจจุบัน



การใช้ที่ดิน	พื้นที่ (ตร.ม)	พื้นที่ (ไร่)	ร้อยละ
1. การพาณิชย์กรรม	298749	186.71	84.38
2. สถาบันศาสนา	5412	3.38	1.52
3. เส้นทางสัญจร	49871	31.16	14.00
รวม	354032	221.27	100

ตารางที่ 5.15 แสดงการใช้ประโยชน์ที่ดินในเขตพื้นที่โครงการในปัจจุบัน

การใช้ประโยชน์ที่ดินในเขต	ปัจจุบัน (2548)	5. ปี (พ.ศ 2553)	10 ปี (พ.ศ 2558)
1. พื้นพาณิชย์	60749.58	62571.47	63822.89
2. พื้นพาณิชย์รวมทั้งพาณิชย์	238000.14	245140.14	250042.94

ประเภทสินค้า	ปัจจุบัน (2548)	5. ปี (พ.ศ 2553)	10 ปี (พ.ศ 2558)
1. สินค้าเกษตร	58464.72	60218.76	61423.14
2. สินค้าสัตว์	18475.25	19029.50	19410.09
3. ร้านค้าและบริการ	48174.62	49619.85	50612.25
4. โรงงาน	12457.36	12831.08	13087.70
5. Office Building	68741.47	70803.71	72219.78
6. สินค้าและบริการต่างๆ	478129.97	49273.86	502323.34
รวม	7431384.2	7654325.72	719076.3

ตารางที่ 5.16 แสดงพื้นที่ใช้สอยโครงการในอนาคต

5.6 ขอบเขตที่ตั้งโครงการและการรองรับการขยายตัวในอนาคต

5.6.1 เกณฑ์การกำหนดขอบเขตพื้นที่โครงการ

1. เกณฑ์ในการกำหนดขอบเขต

1.1 ด้านทิศเหนือ ใช้เกณฑ์ในการแบ่งกลุ่มกิจกรรมในสังคม ซึ่งพื้นที่โครงการจะสิ้นสุดบริเวณพื้นที่ตลาดวัดกลาง โรงเรียนพาณิชย์การชลบุรีศรีสัตยาอุปถัมภ์ ซึ่งลักษณะของการค้าขายเพื่อเข้าไปกลับบริเวณนี้จะขาดหายอย่างเห็นได้ชัด

1.2 ด้านทิศใต้ จะใช้เกณฑ์ของการแบ่งประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินของผังเมืองรวมจังหวัดชลบุรี เนื่องจากพื้นที่มีการใช้สีเขียวอ่อน (ที่ดินประเภทที่โล่งเพื่อนันทนาการและอนุรักษ์สิ่งแวดล้อม) และสีน้ำเงิน

(สถาบันราชการ สาธารณูปโภคสาธารณูปการ) ซึ่งเป็นพื้นที่ตั้งของศูนย์ราชการของจังหวัดชลบุรีและพื้นที่โล่งในการนันทนาการของชุมชน และใช้เกณฑ์ในการแบ่งกลุ่มกิจกรรมในสังคม ซึ่งพื้นที่โครงการจะสิ้นสุดบริเวณพื้นที่โรงเรียนอนุบาลชลบุรี และวัดตันต

1.3 ด้านทิศตะวันออก ใช้เกณฑ์การแบ่งประเภทของการใช้ประโยชน์ที่ดิน เนื่องจากพื้นที่ส่วนใหญ่ด้านทิศตะวันออกจะเป็นสถานศึกษาและสถานที่ราชการ เช่น โรงเรียนเมืองชลพาณิชยการ โรงเรียนเทศบาลอินทปัญญา โรงเรียน เสงฮ่าง พื้นที่การไฟฟ้า สยามคมไทรสรณะ

1.4 ด้านทิศตะวันตก จะใช้เกณฑ์ของการแบ่งประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินของผังเมืองรวมจังหวัดชลบุรีเนื่องจากพื้นที่มีการใช้สิน้ำตาล (ที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก) ซึ่งสภาพโดยทั่วไปของพื้นที่จะเป็นที่อยู่อาศัยหนาแน่นมากและมีความเข้มข้นของกิจกรรมการค้าน้อย

2. ขอบเขตที่ตั้งโครงการ

ขอบเขตที่ตั้งโครงการสามารถสรุปได้ดังนี้

- 2.1 ทิศเหนือติดกับขอบของวัดกลาง และโรงเรียนพาณิชยการชลบุรีศรีสัตยาอุปัถม์ภัก
- 2.2 ทิศตะวันออกติดกับพื้นที่ต่อเนื่องบริเวณถนนเจตจำนง และเส้นขอบของโรงเรียน เมืองชลพาณิชยการ โรงเรียนเทศบาลอินทปัญญา โรงเรียน เสงฮ่าง พื้นที่การไฟฟ้า สยามคมไทรสรณะ
- 2.3 ทิศใต้ติดกับพื้นที่โล่งเพื่อการนัดพบการ ศูนย์ราชการ และพื้นที่ต่อเนื่องถนนอัครนิวัติ
- 2.4 ทิศตะวันตกติดกับพื้นที่ต่อเนื่องบริเวณถนนวชิระปราการ



สังเขป

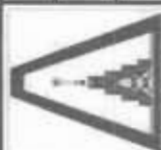


โครงการ จ้างแบบปรับปรุงพื้นที่สำหรับการค้าปลีกและการค้าปลีกในเขตปทุมธานี จ. ปทุมธานี

นาย ชัยวัฒน์ ภิรมย์ รหัส 4410620076
ภาควิชา วิศวกรรมโยธา
คณะวิศวกรรมศาสตร์ วิทยาลัยเทคโนโลยี
มหาวิทยาลัยเทคโนโลยี

ชื่อ แผนภูมิโครงการ

ที่มา จากการศึกษา



แผนที่ 5.7 แสดงขอบเขตของพื้นที่โครงการ

5.7 สรุป

พื้นที่เขตเทศบาลเมืองชลบุรี ถือว่ามีบทบาทในทางด้านพาณิชย์กรรมหลักของจังหวัดชลบุรีที่มีความสำคัญมากต่อจังหวัด เพราะมีการกระจุกตัวของกิจกรรมการค้าที่มีความหลากหลาย รวมทั้งกลุ่มผู้ที่ใช้พื้นที่นั้นก็มีความหลากหลายในแต่ละวันมีการหมุนเวียนทางด้านเศรษฐกิจและมีความคล่องตัวอย่างสูงอีกทั้งภายในเขตเทศบาลเมืองยังมีความสำคัญในการเป็นศูนย์กลางของสถานที่ราชการที่สำคัญหลายแห่งเช่นกันทำให้กลุ่มผู้ที่ใช้พื้นที่โครงการมีจำนวนมากตามมา ส่งผลให้ย่านพาณิชย์กรรมเกิดปัญหาตามมา เช่น ปัญหาการจราจรคับคั่งในเวลาเร่งด่วน ปัญหามลภาวะอีกอย่างคือความแออัดของย่านพาณิชย์กรรม เนื่องจากกิจกรรมที่เกิดขึ้นในพื้นที่มีความเข้มข้นตลอดทั้งวัน อีกทั้งพื้นที่ตลาดทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ตลาดวัดกลาง ตลาดบุรีบริบาล และตลาดใหม่ มีความเสื่อมโทรมและพื้นที่ไม่เพียงพอต่อความต้องการที่มีอยู่ ทำให้กิจกรรมการค้านั้นมีการล้นทะลักออกมาสู่พื้นที่ถนน ทำให้การสัญจรหรือภูมิทัศน์เมืองมีสภาพไม่สวยงามเนื่องจากการใช้พื้นที่ที่ไม่เหมาะสม

ดังนั้น โครงการออกแบบปรับปรุงพื้นที่ย่านพาณิชย์กรรมเทศบาลเมืองชลบุรีจึงมีความสำคัญในการแก้ปัญหาของพื้นที่เพื่อเสริมสร้างทางด้านการเป็นศูนย์กลางการค้าหลักของจังหวัดตามที่เทศบาลเมืองชลบุรีมีการกำหนดไว้ในอนาคต ซึ่งในการออกแบบเพื่อการแก้ปัญหาทางด้านการรองรับกิจกรรมที่จะเกิดขึ้นในอนาคตและการวางผังเพื่อการจัดหาพื้นที่ในกิจกรรมการค้าที่เหมาะสมและมีประสิทธิภาพ อีกในแง่หนึ่งคือการจัดการด้านสภาพแวดล้อมที่ดีและการจัดการด้านการคมนาคมขนส่งที่จะทำให้พื้นที่ที่มีการจราจรที่คล่องตัว ลดปัญหาอุบัติเหตุ เพื่อส่งเสริมให้คนเข้ามาใช้พื้นที่และส่งเสริมทางด้านระบบเศรษฐกิจที่แข็งแกร่งมีความก้าวหน้าส่งผลให้คุณภาพชีวิตของคนในพื้นที่และเมืองมีเศรษฐกิจที่รุดหน้าถึงการสร้างภาพลักษณ์ให้กับจังหวัด

บทที่ 6

การสรุปข้อมูลและการกำหนดแนวทางเลือกการออกแบบพัฒนาโครงการ

6.1 การสร้างแนวทางเลือก และปัจจัยที่มีผลต่อแนวคิดการพัฒนาโครงการ

แนวทางเลือกและปัจจัยที่มีผลต่อแนวคิดการออกแบบ ประกอบด้วย

1. ในการพัฒนาพื้นที่พาณิชย์กรรมบริเวณพื้นที่พาณิชย์กรรมหลักเทศบาลเมืองชลบุรีและพื้นที่ต่อเนื่องให้เกิดประโยชน์ที่ดินด้านการค้าและบริการ ได้มากที่สุด จากแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 9 และแผนพัฒนาภาคตะวันออก กำหนดให้จังหวัดชลบุรีเป็นศูนย์กลางการค้าและการท่องเที่ยวของภาคตะวันออกและกลุ่มจังหวัดเศรษฐกิจภาคตะวันออก (Eastern Seaboard) ประกอบไปด้วย จังหวัด ชลบุรี ฉะเชิงเทรา ระยอง จึงมีการพัฒนาด้านการค้าการอุตสาหกรรมและการท่องเที่ยว จึงมีการพัฒนาพื้นที่เพื่อการค้าและพาณิชยกรรมให้เกิดการเชื่อมโยงของกิจการกรรมการค้าภายในพื้นที่เป็นย่านพาณิชย์กรรมที่สำคัญที่สุดของเมือง (CBD) เพื่อสนองต่อกิจกรรมการค้าและการลงทุนที่จะเพิ่มขึ้นในอนาคตสนองต่อนโยบายและแผนการพัฒนาที่กำหนดไว้

โดยมีแนวทางในการพัฒนาเช่น การกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินให้เป็นพื้นที่พาณิชย์กรรมการค้า การออกแบบควบคุมและส่งเสริมรูปแบบของอาคารเพื่อให้เกิดความเป็นย่านที่มีความทันสมัยตอบสนองต่อเอกลักษณ์ของพื้นที่และเมือง การปรับปรุงเส้นทางการสัญจร ในการขนส่ง Service ที่เข้าสู่พื้นที่ เนื่องจากมีปัจจัยทางด้านปัญหาการจราจรที่คับแคบและเป็นปัญหาเฉพาะของพื้นที่โครงการ นอกจากนี้การแก้ไขปัญหาในเรื่องการปรับปรุงและจัดกลุ่มพื้นที่การขายสินค้า ในพื้นที่ตลาดสดทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ตลาดวัดกลาง ตลาดใหม่ และตลาดนิคมสุข ให้เกิดความมีระเบียบเรียบร้อยและมีความสะอาด ถูกสุขอนามัย ทั้งนี้เนื่องจากอาคารตลาดทั้ง 4 แห่งมีสภาพเสื่อมโทรมเนื่องจากมีการใช้มานานและมีการวางสินค้าที่ขาดการควบคุมดูแล ร้านค้า แผงลอยต่างๆ เกิดขึ้นอย่างไม่เป็นระเบียบ เกิดขยะ และสิ่งปฏิกูลหลังจากที่การค้าขายสิ้นสุดลง ประกอบกับการเข้าถึงพื้นที่เพื่อทำความสะอาดเป็นไปได้ยากลำบาก

2. มีการศึกษาแนวทางการส่งเสริมเพื่อให้ย่านการค้าพาณิชย์กรรมหลักเป็นพื้นที่รองรับการใช้จ่ายของนักท่องเที่ยวที่จะเข้ามาใช้พื้นที่เนื่องจากรัฐมนตรีนโยบายในการดึงดูดนักท่องเที่ยวให้เข้าสู่ตัวจังหวัดเพื่อเพิ่มกำลังในด้านเศรษฐกิจของจังหวัดโดยมีเป้าหมายที่จะให้พื้นที่เมืองในจังหวัดชลบุรีมีการส่งเสริมทางการท่องเที่ยวแบบเต็มรูปแบบ ซึ่งจะเป็นลักษณะของการสร้างกิจกรรมเพื่อให้เกิดการดึงดูดนักท่องเที่ยวเข้าสู่พื้นที่ เช่น การสร้างศูนย์กีฬาขนาดใหญ่ จัดทำแผนการดูแลนักท่องเที่ยว ทั้งนี้ในด้านระบบการจราจรก็ได้ทำการสร้างถนนเลียบชายทะเลเพื่อเป็นตัวกระจายการจราจรออกนอกพื้นที่เมือง

3. วางผังเสนอแนะระบบการคมนาคมขนส่งพร้อมพัฒนาภูมิทัศน์สภาพแวดล้อมของเมืองให้เกิดความสะอาดสะบาย มีความสวยงามและเป็นเมืองที่น่าอยู่ ซึ่งแนวทางเลือกที่จะเสนอแนะในการปฏิบัติคือ

- การวางผังเพื่อเสนอแนะระบบการคมนาคมขนส่งและการสัญจรของเมืองชลบุรี เช่น การสนับสนุนให้มีการเดินในพื้นที่แทนการใช้ยานพาหนะ เนื่องจากระบบถนนมีความคับแคบ แต่มีความเข้มข้นทางด้านกิจกรรมการค้ามากซึ่งปัจจุบันมีการเดินจับจ่ายและขายสินค้ากีดขวางการจราจร ซึ่งอาจทำให้เกิดอันตรายแก่ผู้ที่เดินสัญจรผ่านไปมา และผู้ที่ใช้ยานพาหนะ ส่วนในพื้นที่ควรมีการจัดระบบการจราจรใหม่โดยการออกแบบถนนเพิ่มเพื่อการเข้าถึงพื้นที่และสามารถใช้พื้นที่ให้เกิดประโยชน์อย่างคุ้มค่ามากที่สุด เช่น บริเวณ ถนนเจตจำนง ถนนวชิรปราการ ควรมีการจัดให้เป็นถนนที่สามารถเดินรถได้ทางเดียว (One way) เนื่องจากเป็นถนนที่มีปริมาณรถ

ค่อนข้างมาก และมีการจอดรถแบบ On street ทั้งที่เป็นรถส่วนตัวรถจักรยานยนต์ หรือรถรับจ้างประเภทต่างๆ ทำให้ผิวการจราจรมีความน้อยลง เกิดความแออัดคับคั่ง จึงควรมีการจัดทำให้เป็นถนนที่มีการสัญจรได้เพียงเส้นทางเดียว โดยออกไปสู่ ถนนอศินวดีที่อยู่ทางทิศใต้ของเมือง

- พัฒนาสภาพภูมิทัศน์สภาพแวดล้อมของเมือง ซึ่งมีแนวทางเลือกที่เห็นได้ชัดคือ เสนอแนะให้เห็นภาพรวมของเมืองทั้งหมด ทั้งในเรื่องของรูปด้านตลอดความยาว เส้นขอบฟ้าทั้งหมดของพื้นที่โครงการ และในส่วนรายละเอียดของเมือง เช่น Street Furniture โดยที่สามารถนำเอาองค์ประกอบของสถาปัตยกรรมในพื้นที่ หรือเอกลักษณ์ของเมืองมาประยุกต์ใช้ เนื่องจากขนาดและจำนวนของ Street Scape ต่างๆ ที่มีอยู่ไม่เพียงพอต่อความต้องการและไม่มีความเหมาะสมในชุมชน นอกจากนี้ ยังมีแนวทางส่งเสริมการจัดให้มีพื้นที่สีเขียวให้กับเมืองด้วยการปลูกต้นไม้ตามแนวทางเดินทั้งสองข้างเพื่อสร้างบรรยากาศที่ดีให้กับเมืองและยังเป็นการส่งเสริมกิจกรรมการเดินซื้อสินค้าในพื้นที่ โดยเฉพาะในพื้นที่พาณิชย์กรรมยังขาดพื้นที่สีเขียวที่ถือเป็นปอดของเมืองอยู่มาก

6.1.1 การเปรียบเทียบลักษณะโครงการกับวัตถุประสงค์ (หรือขอบข่าย) ของงานออกแบบชุมชนเมือง

1. ลักษณะเฉพาะ (Character)

สำหรับพื้นที่พาณิชย์กรรมหลักเทศบาลเมืองชลบุรีเป็นชุมชนที่มีลักษณะเฉพาะที่แสดงออกมาในรูปแบบของสิ่งปลูกสร้างอาคารพาณิชย์หรืออาคารที่พักอาศัยโดยแสดงออกมาในรูปแบบของอาคารที่มีความทันสมัยเป็นส่วนใหญ่ผสมกับรูปแบบของอาคารพาณิชย์รูปแบบเก่าของลักษณะการตั้งถิ่นฐานเดิม โดยพื้นที่ที่อยู่ระหว่างถนนวิจิระปราการรูปแบบของอาคารจะมีลักษณะของอายุที่มากกว่าอาคารพาณิชย์บริเวณถนนเจตจำนง ซึ่งเป็นลักษณะของการขยายการตั้งถิ่นฐานของเมืองซึ่งมีทั้งอาคารรูปแบบสมัยเก่าและอาคารรูปแบบสมัยใหม่ที่อยู่ต่างพื้นที่กัน

โดยในปัจจุบันนี้รูปแบบของอาคารในพื้นที่เริ่มมีการเปลี่ยนแปลงรูปแบบมากขึ้นซึ่งมีปัจจัยทางด้านความเจริญก้าวหน้าของเทคโนโลยีและการค้าทำให้อาคารในพื้นที่มีการเปลี่ยนแปลงจากทิศทางการขยายตัวทางแนวถนนมาเป็นการขยายตัวทางแนวตั้งแทน



ภาพที่ 6.1 แสดงการเปรียบเทียบ Character กับพื้นที่ศึกษา

2. ความต่อเนื่องและการปิดล้อมของพื้นที่ (Continuity and Enclosure)

ในความต่อเนื่องของพื้นที่พาณิชยกรรมหลักเทศบาลเมืองชลบุรี จะเป็นความต่อเนื่องของอาคารพาณิชย์เป็นส่วนใหญ่ เพราะในการเจริญเติบโตของเมืองจะเป็นในลักษณะที่เกาะกลุ่มตามแนวถนน โดยเฉพาะในพื้นที่ของถนน วชิรปราการ ถนนเจตจันทร์ จะเป็นอาคารที่มีลักษณะผสมระหว่างอาคารรูปแบบเดิมและอาคารในรูปแบบใหม่ ที่เห็นได้ชัดเจนในความแตกต่าง เช่น สี วัสดุในการก่อสร้างความสูงของอาคาร เป็นต้น และในบริเวณถนนอัคนิวาด และถนน โปษยานนท์ซึ่งเป็นถนนที่นำเข้าสู่โครงการ ส่วนการปิดล้อมของพื้นที่พบว่าพื้นที่อยู่ในระหว่างถนนวชิรปราการและถนนเจตจันทร์จะเป็นพื้นที่ถูกปิดล้อมมากที่สุดเนื่องจากกิจกรรมในการขายและการเดินซื้อสินค้าจะไม่ค่อยมี เนื่องจากเป็นพื้นที่ที่มีการเข้าถึงลำบากจึงทำให้เป็นพื้นที่ที่ทำให้เกิดความรู้สึกปิดล้อมมากที่สุด



ภาพที่ 6.2 แสดงการเปรียบเทียบ Continuity & Enclosure กับพื้นที่ศึกษา

3. สถานที่ที่มีความน่าสนใจและมีคุณค่า (Quality of Public Realm)

สถานที่ที่มีคุณค่าและความน่าสนใจของพื้นที่จะแสดงออกมาในรูปแบบของอาคารทางศาสนา สถานที่ราชการที่อยู่ใกล้เคียง หรือพื้นที่ทางกิจกรรมและประเพณีความเชื่อต่างๆ ของชุมชนเช่น มุสลิม ไตรคุณธรรมที่มีการประกอบกิจกรรมทางศาสนาของชาวไทยเชื้อสายจีนเป็นจำนวนมาก และพื้นที่ว่างบริเวณศาลจังหวัดชลบุรีที่มีการจัดกิจกรรมกันอย่างต่อเนื่องรวมถึงรูปแบบของอาคารที่มีความน่าสนใจและมีเอกลักษณ์เฉพาะตัวที่มีรูปแบบที่แตกต่างจากศาลในจังหวัดอื่นๆ ไปเนื่องจากสามารถชมเมืองชลบุรีผ่านกระจกที่ติดตั้งในผนังของอาคารได้



ภาพที่ 6.3 แสดงการเปรียบเทียบ Quality of Public Realm กับพื้นที่ศึกษา

4. การเคลื่อนที่ที่สะดวกและสามารถจดจำได้ง่าย (Ease of Monument)

ในพื้นที่โครงการและพื้นที่ต่อเนื่องที่มีการเคลื่อนที่ได้สะดวกและสามารถจดจำได้ง่าย โดยส่วนใหญ่จะเป็นถนนสายหลักๆของโครงการและเป็นถนนที่สามารถเชื่อมต่อไปยังสถานที่ต่างๆของจังหวัด เช่นถนนอัครนิวัต ที่สามารถเชื่อมต่อไปยังถนนสุขุมวิทที่สามารถเดินทางไปสู่พื้นที่เมืองหรือจังหวัดอื่นๆ ได้ง่าย



ภาพที่ 6.4 แสดงการเปรียบเทียบ Ease of Monument กับพื้นที่ศึกษา

5. ความเรียบง่ายชัดเจน ไม่ซับซ้อน (Legibility)

พื้นที่ที่มีความเรียบง่ายของย่านพาณิชย์กรรมเมืองชลบุรี จะแสดงออกมาในรูปของสถาปัตยกรรมเป็นส่วนใหญ่ เนื่องจากมีลักษณะที่ไม่ซับซ้อนมีพื้นที่ค่อนข้างสม่ำเสมอ และรูปแบบของอาคารมีความสูงเฉลี่ย 3 -4 ชั้น เป็นส่วนมากและมีอาคารที่แสดงความสูงโดดเด่นเพียงอาคารเดียว คือ ศูนย์การค้าเฉลิมไทย ที่มีความสูงโดดเด่นในพื้นที่รอบๆและเป็นจุดศูนย์กลางรวมในการเดินทางของคนในจังหวัดโดยทำหน้าที่เป็นจุดเปลี่ยนการเดินทาง



ภาพที่ 6.5 แสดงการเปรียบเทียบ Legibility กับพื้นที่

6. พื้นที่ที่สามารถปรับเปลี่ยนกิจกรรมได้ (Adaptability)

พื้นที่ประเภทนี้ จะเป็นพื้นที่ต่อเนื่องและพื้นที่ใกล้เคียง ส่วนใหญ่จะเป็นพื้นที่ว่างของชุมชนที่สามารถจัดกิจกรรมที่หลากหลาย เช่น พื้นที่หน้าศาลจังหวัดชลบุรีที่มีการใช้ประโยชน์ทั้งในเวลากลางวันและเวลากลางคืน เนื่องจากสามารถใช้เป็นตลาดได้รุ่งให้กับจังหวัดชลบุรีแล้วยังสามารถเป็นพื้นที่โล่งที่สามารถจัดงานกิจกรรมและประเพณีต่างๆทั้งที่เป็นกิจกรรมที่จังหวัดมีการส่งเสริมและจากภาคเอกชน



รูปภาพที่ 6.6 แสดงการเปรียบเทียบ Adaptability กับพื้นที่

7. ความหลากหลายของพื้นที่และสถานที่ (Diversities)

ในความหลากหลายของพื้นที่ที่เกิดขึ้นส่วนใหญ่จะเป็นในด้านของกิจกรรมการค้าเนื่องจากมีลักษณะที่เป็นย่านการค้าแบบผสมที่มีความแตกต่างกันในเรื่องอายุของสถาปัตยกรรมและการใช้ประโยชน์ทำให้พื้นที่มีความหลากหลาย ทั้งการดำรงชีวิตของคนในพื้นที่เองก็สามารถแสดงออกได้ถึงลักษณะของพื้นที่เนื่องจากประกอบไปด้วยคนไทยเชื้อสายจีนที่มีแนวทางการปฏิบัติอย่างเห็นได้ชัดเจน



ภาพที่ 6.7 แสดงการเปรียบเทียบ Diversities กับพื้นที่

6.1.2 แนวทางการกำหนดทางเลือกในการออกแบบพัฒนาโครงการ

การกำหนดทางเลือกและการพัฒนาโครงการ ได้ยึดเอาปัจจัยที่เป็นปัญหาสำคัญที่เกิดขึ้นภายในพื้นที่โครงการ และที่เป็นแบบแผนและนโยบายของรัฐบาล หรือหน่วยงานต่างๆที่เกี่ยวข้องมากำหนดแนวทางในการพัฒนาดังนี้

1. เน้นความเป็นศูนย์กลางทางด้านพาณิชย์กรรม (CBD) เศรษฐกิจ การค้าและการให้บริการในระดับ Community Shopping โดยมุ่งเน้นไปยังประเด็นการพัฒนาการใช้ประโยชน์ที่ดินที่มีความคุ้มค่าและสนองต่อนโยบายของภาครัฐที่มุ่งให้ความสำคัญในการพัฒนาเป็นแหล่งการค้าที่สำคัญเพื่อเป็นประตูผ่านสู่ภาคตะวันออก
2. เน้นการพัฒนาปรับปรุงฟื้นฟูสภาพแวดล้อมทางกายภาพให้มีความเป็นเอกลักษณ์และมีความถูกต้องทางสุขอนามัยรวมถึงสภาพภูมิทัศน์ที่ให้ความร่มรื่นและสวยงามเพื่อดึงดูดให้มีการเข้ามาใช้พื้นที่และลดปัญหาทางมลภาวะในด้านต่างๆส่งเสริมการเป็นเมืองที่น่าอยู่และสร้างความน่าสนใจเพื่อรองรับนักท่องเที่ยว
3. เน้นการจัดการด้านการจราจรที่มีความเข้าถึงได้สะดวก ความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน อีกทั้งลดปัญหาด้านมลภาวะด้านการจราจร

เนื่องจากระบบเศรษฐกิจที่มีความเจริญเติบโตอย่างรวดเร็วของจังหวัดชลบุรี ได้เกิดปัญหาที่ตามมาภายหลังอย่างมากเช่นกัน ไม่ว่าจะเป็นความเสื่อมโทรมของพื้นที่ การขาดการดูแลรักษา การจราจร มลภาวะทางสภาพแวดล้อม ฯลฯ ดังนั้นการฟื้นฟูและปรับปรุงด้านต่างๆเหล่านี้จะช่วยให้พัฒนาอย่างเป็นระบบและคุณภาพมากยิ่งขึ้น

6.2 แนวคิดการออกแบบและปรับปรุงโครงการ

1. ด้านการพัฒนาด้านการค้าบริการให้เกิดความเป็นศูนย์กลางระบบเศรษฐกิจของเมือง

เน้น การใช้ประโยชน์ที่ดินให้เกิดประโยชน์สูงสุด การจัดการจัดผังการใช้ที่ดินสามารถแสดงออกให้เห็นการจัดประโยชน์ใช้สอยทั่วไปของพื้นที่ของผังในแง่ของประเภทของกิจกรรม การเชื่อมต่อพื้นที่กิจกรรมและความหนาแน่นการจัดการจัดกิจกรรมกลุ่มการค้าเข้าด้วยกันในลักษณะที่มีประโยชน์ใช้สอยและสัมพันธ์กับการจัดรูปที่ดินโดยใช้วิธี REDEVELOPMENT ที่ปรับปรุงในเรื่องของกายภาพ โดยคง User เดิมไว้เพื่อการใช้ประโยชน์ที่ดินอย่างเต็มศักยภาพและควบคุมการใช้ประโยชน์ที่ดินในอนาคต

ในการพิจารณาการออกแบบโครงการสามารถแบ่งประเภทได้ดังนี้

1.1 การเชื่อมโยงเชิงแข่งขัน (Competitive Linkage) เป็นการออกแบบปรับปรุงลักษณะที่ธุรกิจการค้าประเภทเดียวกันรวมกลุ่มกันเพื่อประโยชน์ร่วมกัน คือการดึงดูดค้าให้ได้มากที่สุด เพิ่มยอดขายให้สูงโดยเปิดโอกาสให้ผู้ค้าได้เปรียบเทียบคุณภาพกัน ราคา ความหลากหลายของสินค้าต่างๆซึ่งธุรกิจการค้าประเภทนี้มักจะเป็นสินค้าแปรรูป หรือสินค้าจากโรงงานอุตสาหกรรม ได้แก่ ร้านขายเสื้อผ้า รองเท้า กระเป๋า หรือย่านของแหล่งธุรกิจเงินกู้ เช่น ธนาคาร สถานานาบาล เป็นต้น

1.2 การเชื่อมโยงแบบส่งเสริมกันและกัน (Complementary Linkage) เป็นการรวมกลุ่มของธุรกิจต่างๆหลายประเภท เพื่อส่งเสริมกิจกรรมของกันและกัน สำหรับในพื้นที่โครงการ สินค้ากลุ่มนี้ส่วนใหญ่เป็นสินค้าทางการเกษตร เช่น ร้านขายกะทิสด กับแม่ค้าขายมะพร้าวสด การขายหน่อไม้สด / ดอก กับร้านขายอาหารอีสานสำเร็จรูป

2. ด้านการออกแบบให้สามารถรองรับการใช้พื้นที่ของนักท่องเที่ยวในอนาคต

เป็นการออกแบบพื้นที่เพื่อให้สนองต่อกิจกรรมทั้งที่เป็นกายภาพและไม่เป็นกายภาพเพื่อให้เกิดจินตภาพที่เข้าใจง่ายต่อการจดจำตามทฤษฎีจินตภาพของเมืองและรูปทรงที่ดีของเมือง ของ เควินส์ ลินซ์

2.1 การสร้างเอกลักษณ์เชิงคุณภาพ ได้แก่ สถานที่ที่มีความสำคัญของเมือง การสร้าง Sense of Place

2.2 เอกลักษณ์เชิงปริมาณ ได้แก่ รูปแบบของสถาปัตยกรรมที่ส่งผลต่อจินตภาพและรูปทรงที่ดีของเมือง ซึ่งในทางปฏิบัติจะมีการใช้เอกลักษณ์ที่เป็นของพื้นที่นำมาเป็นแนวทางในรูปแบบ Façade ของอาคาร

3. การออกแบบวางแผนการคมนาคมเพื่อการเชื่อมโยงและปรับปรุงสภาพภูมิทัศน์เมือง

3.1. การเข้าถึงพื้นที่โครงการ

3.1.1 การเปิดมุมมองของพื้นที่

เป็นการสร้างความประทับใจให้กับกลุ่มผู้มาก่อนการเข้าถึงพื้นที่โครงการ ด้วยการเน้นมุมมองให้มีความสัมพันธ์และเหมาะสมกับบริบทเดิมของพื้นที่ เช่น มีการนำสายตาด้วยเส้นสมมติที่เกิดจากการปลูกต้นไม้เป็นแนว

3.1.2 ความกลมกลืน

สร้างความรับรู้ถึงความสัมพันธ์ระหว่างอาคารสถานที่กับกิจกรรมหรือพฤติกรรมการค้าที่คึกคักในชุมชนให้กับคนที่เข้ามาใช้โครงการในลักษณะที่เป็นกายภาพ เช่น การมีรูปแบบ สัญลักษณ์เชิงชวน การจุดใจที่มีความสามารถดึงดูดผู้คนตั้งแต่เริ่มเข้าพื้นที่โครงการ

3.1.3 ความรู้สึกปลอดภัย

เป็นการเน้นเรื่องความปลอดภัยให้กับพื้นที่ในทุกช่วงเวลาของการใช้งาน มีการสอดส่องดูแลกันเองของคนในพื้นที่ด้วยการใช้ที่ดินที่มีความหลากหลาย และนอกจากนี้ยังเป็นการสร้างความมีชีวิตชีวาให้กับเมืองได้อีกด้วย

3.2 การเชื่อมโยงชุมชนกับพื้นที่โครงการ

เป็นการเชื่อมโยงในลักษณะของศูนย์กลางหลักกับชุมชนต่างๆ ที่อยู่ใกล้เคียงด้วย Street Furniture เพื่อสร้างความรู้สึกต่อเนื่องของพื้นที่

3.3 จินตภาพของพื้นที่

3.3.1 มีเส้นทางเข้าสู่พื้นที่โครงการที่สร้างความรับรู้ได้อย่างชัดเจน โดยกระทำเป็นลักษณะ Street Commercial

3.3.2 การสร้างความเป็นย่านการค้าขายที่มีความโดดเด่นมีเอกลักษณ์เฉพาะตัวด้วยรูปแบบของสถาปัตยกรรมที่ตอบสนองต่อพฤติกรรมการค้าที่เข้ากับยุคสมัย

3.3.3 มีแนวความคิดในการเชื่อมโยงกลุ่มกิจกรรมภายนอกกับภายในพื้นที่ให้มีความสัมพันธ์ โดยเฉพาะที่รวมกิจกรรมทางการค้าที่เป็นเอกลักษณ์และส่งเสริมบทบาทให้กับพื้นที่

3.3.4 ให้ความสำคัญกับจุดหมายปลายทางหลักที่เข้าสู่โครงการ เพื่อใช้เป็นจุดสังเกตของผืนคนต่างพื้นที่ ซึ่งจะเน้นในเรื่องของมุมมองและช่องมองให้โดดเด่นในตัวของ Landmark

4. แนวความคิดด้านการจัดระบบทางเดินเท้า

ภายในย่านพื้นที่พาณิชย์กรรมเทศบาลเมืองชลบุรีมีทางเดินเท้าที่มีความคับแคบอันเนื่องมาจากการวางสินค้าหน้าห้างร้านทำให้เป็นอุปสรรคต่อการเดินเท้าและขัดกับพฤติกรรมเดินของมนุษย์ ดังนั้นแนวความคิด

ในการจัดระบบทางเดินเท้าจึงมีการแบ่งระบบการสัญจรออกเป็นลักษณะต่างๆตามลักษณะ พฤติกรรมของผู้ใช้ในโครงการ ซึ่งสามารถแบ่งย่อยได้ดังนี้

4.1 ทางเดินหลัก ซึ่งไม่สามารถนำรถเข้ามาในพื้นที่ได้ทั้งหมด โดยใช้แนวแกนหลักเป็นตัวรับทางเข้าแต่ละจุด หรือการใช้พื้นที่จอดรถเป็นตัวรองรับพฤติกรรมและเป็นตัวกระจายไปยังพื้นที่ในส่วนต่างๆของโครงการ

4.2 ทางเดินย่อย เป็นลักษณะของทางเดินเท้าที่รองรับการกระจายของทางเดินหลักเพื่อเข้าสู่พื้นที่ต่างๆของพื้นที่โครงการ ซึ่งจะเป็นตัวช่วยสร้างความสัมพันธ์และการเชื่อมโยงต่อพื้นที่

5. แนวคิดด้านการกำหนดเส้นขอบฟ้า

แนวคิดในการกำหนดเส้นขอบฟ้าในพื้นที่โครงการมุ่งที่จะให้ระยะลดหย่อนที่จะสามารถช่วยในเรื่องทัศนียภาพในพื้นที่และการระบายมลพิษ ดังนี้

5.1 เส้นขอบฟ้าในแนวทิศเหนือและทิศใต้ซึ่งมีขอบเขตติดกับพื้นที่ทางศาสนาและพื้นที่ทางราชการ โดยกำหนดให้เส้นขอบฟ้าสูงที่สุดอยู่บริเวณตรงกลาง และลดหลั่นลงมาตามลำดับ เนื่องจากในพื้นที่ทางทิศใต้เป็นลักษณะของพื้นที่เปิดโล่ง

5.2 เส้นขอบฟ้าในแนวทิศตะวันออกและทิศตะวันตก กำหนดให้แนวเส้นขอบฟ้าอยู่สูงที่สุดในแนวของทิศตะวันออกเนื่องจากเป็นพื้นที่พาณิชย์กรรมที่มีลักษณะอาคารที่มีความสูง (ถนนสุขุมวิท) และลดหลั่นลงสู่ย่านคลินิกถนนวิจิตรปราการซึ่งเป็นพื้นที่ของชุมชนที่ใช้ในการพักอาศัยเป็นส่วนใหญ่

6.3 สรุปลำดับในการศึกษาภาคข้อมูล

ในการศึกษาข้อมูลเพื่อทำการออกแบบและพัฒนาพื้นที่ใดพื้นที่หนึ่งนั้น จำเป็นจะต้องมีการสรุปขั้นตอนและลำดับของการศึกษาข้อมูล เนื่องจากว่าในการออกแบบโครงการนั้น มีความจำเป็นจะต้องสรุปเนื้อหาและข้อมูลในส่วนต่างๆของโครงการทั้งหมดและทำการประมวลผลเพื่อนำไปสู่การสร้างแนวความคิดในการออกแบบและพัฒนาโครงการ เพื่อความสะดวกและเพิ่มความเข้าใจในเนื้อหาของพื้นที่มากยิ่งขึ้น โดยลำดับขั้นตอนของการการศึกษาในภาคข้อมูลนั้น สามารถทำการสรุปได้ดังนี้

1. ศึกษาและรวบรวมข้อมูลจากเอกสาร หนังสือ บทความ รายงานที่เกี่ยวข้องจากหน่วยงานราชการต่างๆ รวมถึงข้อมูลทั่วไปในส่วนที่เกี่ยวข้องกับข้อมูลทางด้านกายภาพ เศรษฐกิจ สังคม ทั้งในระดับภาค อนุภาค จังหวัด อำเภอเมือง และในส่วนของแต่ละตำบลเมืองเลย

2. การศึกษาข้อมูลภาคสนาม เป็นการรวบรวมข้อมูลจากการสำรวจพื้นที่และจากการสอบถามจากประชาชนในพื้นที่รวมถึงผู้คนที่สัญจรผ่านไปมาและเข้ามาใช้พื้นที่ เพื่อเป็นข้อมูลพื้นฐานในการวิเคราะห์พื้นที่ในด้านต่างๆ

3. การศึกษาทางด้านทฤษฎี แนวความคิด วรรณกรรมและกรณีศึกษาที่มีความคล้ายคลึงกับลักษณะโครงการ จากเอกสาร บทความ งานวิจัยต่างๆที่เกี่ยวข้อง เพื่อเป็นแนวทางในการศึกษาข้อมูล

6.3.1 วิธีการศึกษา

ข้อมูลระดับปฐมภูมิ เป็นการออกสำรวจพื้นที่ภาคสนามในลักษณะของการถ่ายภาพ การสอบถามจากประชาชนในพื้นที่และการเก็บข้อมูลจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง เช่น เทศบาลเมืองเลย สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดเลย สำนักงานวัฒนธรรมจังหวัดเลย สำนักงานสถิติจังหวัดเลย สำนักงานพาณิชย์จังหวัดเลย เป็นต้น

ข้อมูลทางคานทุติยภูมิ เป็นการรวบรวมข้อมูลจากเอกสารที่เกี่ยวข้องและสิ่งตีพิมพ์ในเรื่องที่เกี่ยวข้องในเรื่องของการพัฒนาพื้นที่ ทั้งจากหน่วยงานราชการต่างๆ ห้องสมุดประชาชน เป็นต้น

6.3.2 การวิเคราะห์ข้อมูล

6.3.2.1 ข้อมูลเบื้องต้น

1. การวิเคราะห์ในเรื่องของแผนพัฒนา นโยบาย กฎหมายและข้อกำหนดต่างๆที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่โครงการ
2. การวิเคราะห์ในเรื่องของบทบาทของพื้นที่ต่อการพัฒนา รวมถึงศักยภาพของพื้นที่ การทำ SWOT Analysis, 5W – 1H เพื่อหาจุดแข็งและจุดอ่อนของพื้นที่ที่มีผลต่อการพัฒนา
3. การวิเคราะห์ในเรื่องของความเป็นไปได้ของโครงการเกี่ยวกับกับการพัฒนาที่สอดคล้องกับพื้นที่ ทั้งทางด้านกายภาพ เศรษฐกิจ สังคมและวัฒนธรรม รวมถึงกิจกรรมของชุมชนที่มีอยู่ในปัจจุบัน

6.3.2.2 ข้อมูลพื้นที่เชิงวิเคราะห์

1. การวิเคราะห์ถึงความเป็นไปได้ในการพัฒนา การเปรียบเทียบลักษณะของการพัฒนาโครงการกับกรณีศึกษา เพื่อหาแนวทางในการกำหนดเป้าหมายและวัตถุประสงค์ของการศึกษา
2. การกำหนดขอบเขตในการพัฒนาพื้นที่โครงการ

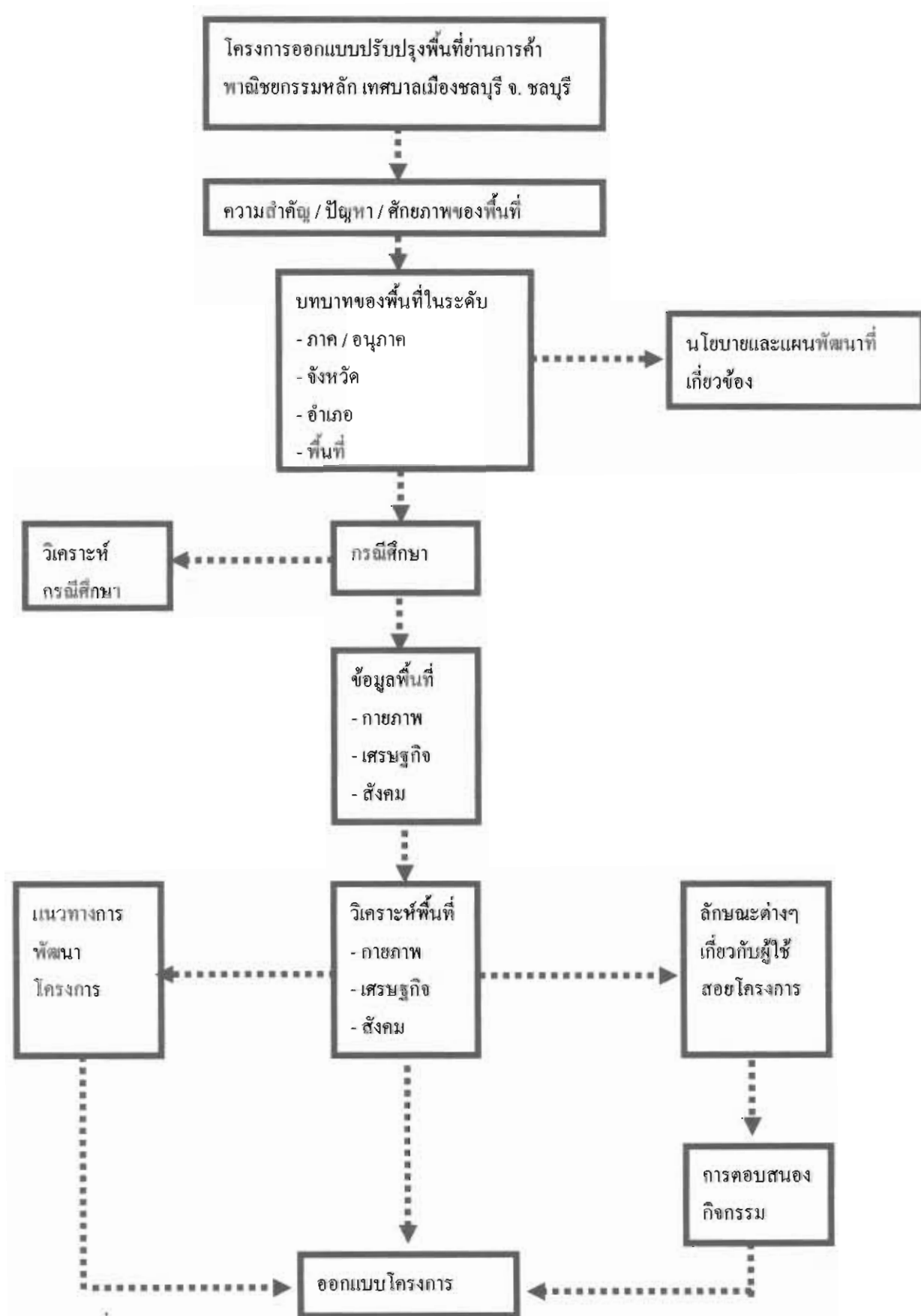
6.3.2.3 การประเมินทางเลือกในการพัฒนา

เป็นการประมวลผลข้อมูลและหาแนวทางเลือกในการพัฒนาพื้นที่โครงการ โดยในการศึกษานั้นสามารถสรุปออกมาได้ 4 แนวทางเลือก คือ

1. การออกแบบเพื่อการแก้ไขปัญหาในพื้นที่ เป็นการหาแนวทางในการแก้ไขปัญหที่พบในพื้นที่และทำให้ศักยภาพของพื้นที่ค่อยลง
2. การออกแบบเพื่อการพัฒนาพื้นที่ เป็นการสร้างแนวทางในการพัฒนาพื้นที่โครงการที่สอดคล้องกับศักยภาพของพื้นที่
3. การออกแบบเพื่อส่งเสริมศักยภาพของพื้นที่ เป็นการพัฒนาศักยภาพของพื้นที่ตามแผนพัฒนาที่เป็นตัวกำหนดทิศทางในการพัฒนาเพื่อรองรับกิจกรรมและดึงดูดการเข้าใช้งาน
4. การออกแบบเพื่อสร้างจินตภาพในพื้นที่ เป็นการสร้างรูปแบบและลักษณะความเป็นย่านและพื้นที่เฉพาะให้กับโครงการ ทั้งทางด้าน กายภาพ รวมถึงรูปแบบและพฤติกรรม

6.3.3 สรุปแนวทางการออกแบบ

สรุปลำดับขั้นตอนของการศึกษาและพัฒนาปรับปรุงพื้นที่โครงการจากระดับต้นจนถึงระดับปลายคือ การกำหนดแนวทางในการออกแบบพื้นที่โครงการนั้น เป็นการศึกษาข้อมูลที่มาจากสภาพบริบทของพื้นที่ทั้งในด้านเศรษฐกิจ สังคม วัฒนธรรม และกิจกรรมที่เกิดขึ้น เพื่อเป็นการหาแนวทางในการจัดการกับพื้นที่ไม่ว่าจะเป็นสภาพของปัญหาในปัจจุบัน ซึ่งเป็นสิ่งที่จะต้องรีบแก้ไขอย่างเร่งด่วนเนื่องจากเป็นปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อบริบทของพื้นที่และทำให้พื้นที่มีการพัฒนาได้มีเท่าที่ควร ดังนั้นในการจัดการกับพื้นที่โครงการนั้น จึงต้องมีการจัดการที่ดี และสร้างประโยชน์ให้กับสังคมและผู้คนภายในพื้นที่ให้มากที่สุด และสอดคล้องกับกิจกรรมและพฤติกรรมของผู้คนภายในชุมชน



แผนภาพที่ 6.1 แสดงสรุปแนวทางการออกแบบ

บทที่ 7

การออกแบบโครงการ

การสรุปภาคข้อมูลโครงการและปัจจัยที่เกี่ยวข้องกับการออกแบบโครงการ

ในการออกแบบโครงการนั้น เป็นแนวทางการดำเนินงานในขั้นตอนสุดท้ายของการศึกษาข้อมูลที่สำคัญต่อการพัฒนาโครงการ ที่แสดงออกในรูปแบบของกายภาพ ซึ่งจะมีผลกระทบทั้งทางด้านดีและด้านเสียต่อบริบทของพื้นที่นั้น ก็ขึ้นอยู่กับการศึกษาข้อมูลในระดับนี้ว่ามีความละเอียด เพียงพอและรู้จักกับสภาพของพื้นที่ โดยทั่วไปมากนักน้อยเพียงใด ซึ่งอาจจะกล่าวได้ว่าข้อมูลในส่วนนี้เป็นตัวบ่งชี้ถึงผลของการออกแบบ โครงการซึ่งจะเกิดขึ้นในอนาคตรวมถึงแก่นแท้ของการพัฒนา และส่วนหนึ่งที่เป็นตัวชี้วัดนั้น เป็นส่วนสำคัญที่ได้จากการวิเคราะห์ภาคการศึกษาข้อมูลที่เป็นตัวนำในการวิเคราะห์โครงการให้ออกมาในรูปแบบของการออกแบบ

การสรุปข้อมูลโครงการและปัจจัยที่มีผลต่อการออกแบบโครงการ จึงมีความสำคัญต่อการออกแบบโครงการในแง่ของความชัดเจนของเนื้อหาทั้งหมดของโครงการ ดังนั้น โครงการปรับปรุงย่านการค้าพาณิชยกรรมหลัก เทศบาลเมืองชลบุรี จ. ชลบุรี จึงสามารถสรุปข้อมูลโครงการและปัจจัยที่เกี่ยวข้องกับการออกแบบโครงการได้ดังนี้

7.1 วิสัยทัศน์โครงการ

เพื่อให้เป็นการพัฒนาพื้นที่ให้เป็นย่านการค้าหลักในรูปแบบถนนคนเดิน เพื่อการจับจ่ายซื้อสินค้า ที่สร้างความปลอดภัยสามารถเชื่อมโยงกับย่านพาณิชยกรรมรอบข้างและรองรับกลุ่มนักท่องเที่ยวในอนาคตโดยมีสภาพแวดล้อมที่เอื้อต่อการค้าของคนในพื้นที่ โดยสามารถกำหนดความมุ่งหมายและวัตถุประสงค์การออกแบบได้ดังนี้

7.2 ความมุ่งหมาย และวัตถุประสงค์การออกแบบโครงการ

7.2.1 ความมุ่งหมายและวัตถุประสงค์การออกแบบ

7.2.1.1 ความมุ่งหมายของการออกแบบ (Goal)

เกิดการใช้พื้นที่ซึ่งสร้างเอกลักษณ์ให้กับย่าน พาณิชยกรรมในรูปแบบ Shopping Mall ที่เน้นเส้นทางเดินเท้าเพื่อเน้นการเดินจับจ่ายเลือกซื้อสินค้าและการบริการเป็นหลัก โดยสามารถเชื่อมโยงพื้นที่รอบข้างส่งเสริมกิจกรรมของคนในพื้นที่และนักท่องเที่ยว และเกิดความปลอดภัย สามารถรักษารูปแบบของกิจกรรมพื้นที่เดิมและรองรับการใช้งานของประชากรที่จะเพิ่มขึ้นในอนาคต โดยให้สามารถเกิดการใช้พื้นที่ที่มีประสิทธิภาพมากที่สุด มีการจัดการทางด้านการคมนาคมขนส่งที่เป็นระบบสามารถตอบสนองการใช้ประโยชน์ที่ดินที่ดีให้กับเมือง

7.2.1.2 วัตถุประสงค์การออกแบบ (Objective)

การกำหนดวัตถุประสงค์ในการวางแผนการพัฒนาโครงการนั้น เพื่อที่จะใช้เป็นแนวทางในการดำเนินงานให้บรรลุถึงความมุ่งหมาย ดังนั้นจึงเสนอแนะให้วัตถุประสงค์มีรายละเอียดดังนี้

1. เพื่อวางแผนการใช้ที่ดิน ในลักษณะการพัฒนาพื้นที่ (Improvement) และเสนอแนะการจัดรูปที่ดินใหม่บางส่วน (Land readjustment) เพื่อพัฒนาพื้นที่ทางกายภาพ
2. เพื่อกำหนดทิศทางทางการสัญจรในพื้นที่โครงการ โดยกำหนดเส้นทางตามรูปแบบกิจกรรมการเข้าถึงพื้นที่โครงการ ความหนาแน่นและช่วงเวลาของกิจกรรมให้เหมาะสมสามารถรองรับกับกลุ่มผู้ใช้บริการภายในโครงการรวมถึงการออกแบบพื้นที่เพื่อการพัฒนาเส้นทางเดินเท้าภายในพื้นที่โครงการและภูมิทัศน์ควบคู่กับ

ระบบการสัญจรเดิมและการออกแบบพื้นที่จอดรถเพื่อรองรับการเข้ามาใช้พื้นที่และรองรับการขยายตัวของกิจกรรมที่จะเกิดขึ้นในอนาคต

3. เพื่อออกแบบพื้นที่รองรับกลุ่มกิจกรรมด้านพาณิชยกรรมการค้ารูปแบบใหม่ภายในโครงการตามลักษณะรูปแบบการค้าเดิม ออกแบบพื้นที่ว่างสาธารณะให้เกิดกลุ่มกิจกรรมในรูปแบบ Passive ของคนในพื้นที่และนักท่องเที่ยวตามประเพณี

4. เพื่อกำหนดแนวทางการปรับปรุงดูแลอาคารให้มีลักษณะทางสถาปัตยกรรมเดิมบริเวณถนน วชิระปราการ (ถนนพิพิธภัณฑ) ให้คงอยู่และเสนอแนะแนวทางการออกแบบอาคารและสิ่งปลูกสร้างใหม่ที่จะเกิดขึ้นในพื้นที่โครงการย่านการค้าพาณิชยกรรมหลัก เทศบาลเมืองชลบุรี โดยการคำนึงถึงบริบทของพื้นที่เดิมและสร้างความกลมกลืนทางด้านรูปแบบเพื่อสร้างเอกลักษณ์ให้แก่พื้นที่

วัตถุประสงค์การออกแบบ *OBJECTIVE*

1. เพื่อวางแผนการปรับปรุง ในลักษณะการพัฒนาพื้นที่ (Improvement) และแผนการจัดรูปที่ดินบางส่วน (Land readjustment) เพื่อพัฒนาพื้นที่ทางกายภาพ
2. เพื่อกำหนดทิศทางและโครงสร้างพื้นฐานโครงการ โดยกำหนดรูปแบบการรวมกันพื้นที่โครงการ ตามขนาดและช่วงเวลาของกิจกรรมที่ดำเนินการและสามารถรองรับกับรูปแบบการรวมกันพื้นที่โครงการรวมทั้งการออกแบบพื้นที่เพื่อการพัฒนาเส้นทางเดินเท้าในพื้นที่โครงการและพื้นที่บริเวณรอบโครงการและออกแบบพื้นที่จอดรถเพื่อรองรับการเข้าใช้พื้นที่โครงการและการขยายตัวของกิจกรรมที่เกิดขึ้นในอนาคต
3. เพื่อออกแบบพื้นที่รองรับกลุ่มกิจกรรมด้านพาณิชยกรรม การปรับปรุงพื้นที่ภายในโครงการตามลักษณะรูปแบบการดำเนิน วัฒนธรรมพื้นที่ทางสาธารณะให้สอดคล้องกับกิจกรรมในรูปแบบ passive และออกแบบพื้นที่สวนสาธารณะและพื้นที่
4. เพื่อกำหนดแนวทางการปรับปรุงดูแลอาคารให้มีลักษณะทางสถาปัตยกรรมเดิมบริเวณ ถนน วชิระปราการ (ถนนพิพิธภัณฑ) ให้คงอยู่และเสนอแนะแนวทางการออกแบบอาคารและสิ่งปลูกสร้างใหม่ที่จะเกิดขึ้นในพื้นที่โครงการย่านการค้าพาณิชยกรรมหลักตามแนวทางการคำนึงถึงบริบทของพื้นที่และสร้างความกลมกลืนทางด้านรูปแบบเพื่อสร้างเอกลักษณ์ให้แก่พื้นที่

วัตถุประสงค์ (*OBJECTIVE*)

- 1 → Land used & Diversity
- 2 → Transportation & Walking Street
- 3 → Image & open space
- 4 → Building Development

แผนภาพที่ 7.1 แสดงวัตถุประสงค์การออกแบบ

Objective	Issue	Discuss
1. การวางแผนการฟื้นฟู	- การพัฒนาพื้นที่ (Improvement)	- ปรับปรุงสภาพพื้นที่เดิมที่ถูกรื้อถอนบริเวณพื้นที่เดิมหรือพื้นที่ส่วนประกอบอาคารที่ชำรุดเสียหาย (rehabilitation) - การพัฒนาแบบหรือสร้างใหม่ในส่วนอาคารหรือโครงสร้างเดิมเพื่อเสริมความแข็งแรงของอาคาร - การปรับปรุงสภาพเดิมบางส่วน - การวางแผนโครงการอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างใหม่เป็นฐานเดิมที่มีอยู่ - การเสริมสร้างอาคารเดิม-ใหม่ - พลประโยชน์ภายหลังการปรับปรุง - การบูรณาการทางกายภาพ - การบูรณาการทางด้านการจัดการและสิ่งแวดล้อม
2. เส้นทาง	- กิจกรรมการปรับปรุง - การเข้าถึงพื้นที่สาธารณะ	- กำหนดเส้นทางหลัก-เส้นทางรอง และเส้นทางเดินรถในการเข้าถึงพื้นที่โครงการ - จุดรับส่งผู้โดยสาร - พื้นที่ทางเดินเท้าเชื่อมต่อกับถนนการสัญจรสาธารณะพื้นที่ต่อเนื่องโครงการ - การเชื่อมพื้นที่โครงการเชื่อมเส้นทางเดินเท้าใน super block เพื่อความต่อเนื่องและความสะดวกในการเดินทาง - พื้นที่จอดรถของชุมชนใช้ที่จอดรถ - แคนา - พื้นที่จอดรถรับส่งผู้โดยสาร - พื้นที่ load area - ปรับปรุงภูมิทัศน์และสิ่งแวดล้อมให้มีความเหมาะสม
3. พื้นที่รองรับกลุ่มกิจกรรม	- พื้นที่ทำการค้าขาย อาคารพาณิชย์ส่วนประกอบอาคารพาณิชย์ - อาคารอเนกประสงค์ อาคารพาณิชย์	- พื้นที่ทำการค้าขาย - พื้นที่พวงลม / ชั่วคราว - พื้นที่วางสินค้า
4. อาคารสิ่งปลูกสร้าง	- รูปแบบทางสถาปัตยกรรม - street furniture	- รูปแบบทางสถาปัตยกรรม - รูปแบบสิ่งปลูกสร้าง - การสร้างอาคารเป็นเอกลักษณ์ของพื้นที่ - รูปแบบทางสถาปัตยกรรม

ตารางที่ 7.1 แสดง Objective Issue Discuss

7.3 แนวความคิดในการออกแบบ

แนวคิดหลักในการออกแบบ

แนวคิดหลักในการออกแบบโครงการให้ความสำคัญกับพื้นที่ทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ และการเชื่อมต่อกิจกรรมการค้าและพาณิชยกรรมภายในย่านการค้าพาณิชยกรรมหลักเทศบาลเมืองชลบุรี เนื่องจากสภาพปัจจุบันของพื้นที่มีการใช้งานที่คับคั่งและหนาแน่นทำให้เกิดลักษณะที่ไม่เป็นระบบก่อให้เกิดปัญหาในความไม่คล่องตัวในการใช้งาน

ปัจจัยที่มีผลต่อแนวความคิดการออกแบบโครงการ

ด้านกายภาพ พื้นที่การขยายตัวทางการค้าอย่างรวดเร็ว ความหนาแน่นด้านกิจกรรมการค้าและพื้นที่สูง มีความต่อเนื่องของการค้าและเส้นทางจราจรเข้าสู่พื้นที่หลายเส้นทางระบบการเดินรถสาธารณะหลายสาย	
ด้านเศรษฐกิจ ปัจจุบันย่านการค้าพาณิชยกรรมหลักเทศบาลเมืองชลบุรีได้ขยายตัวทางด้านการค้าพาณิชยกรรมที่หนาแน่นของเมืองสร้างรายได้ให้กับพื้นที่และพื้นที่ทำการค้าในย่านนี้ โดยกลุ่มย่านมีความเป็นเอกลักษณ์ทางด้านสินค้ามีความหลากหลาย สามารถตอบสนองต่อผู้ที่เข้ามาใช้บริการและนักท่องเที่ยว	
ด้านสังคมและวัฒนธรรม พื้นที่ภายในย่านมีความเป็นสังคมการค้าพาณิชยกรรมมาอย่างยาวนาน มีความสำคัญทางด้านประวัติศาสตร์การกำหนดรูปแบบของเมืองลักษณะทางสังคมปัจจุบันยังคงใช้วิถีที่เรียบง่ายแบบเดิม ทั้งชาวไทยเชื้อสายจีนและชาวไทยทั่วไป	
เอกลักษณ์ของพื้นที่ เนื่องจากพื้นที่มีความสำคัญด้านการค้าและประวัติศาสตร์ยาวนาน ทำให้ย่านมีการรักษาคุณค่าด้านการค้ามาอย่างถึงปัจจุบันในย่านนี้เอกลักษณ์ด้านพื้นที่ที่มีความหนาแน่นและความหลากหลายของกิจกรรมและประเภทของสินค้า	
วิถีชีวิต ความเป็นอยู่อาศัยภายในย่านการค้า จึงเป็นเหตุผลสำคัญที่วิถีชีวิตและวัฒนธรรมยังคงเน้นกันทางการค้า แต่ก็ยังคงมีเอกลักษณ์ของความเป็นชุมชนแบบเมืองโบราณรูปแบบของการเป็นชุมชนเฉพาะภายในย่านประกอบด้วยวิถีและวิถีชีวิตมากมาย	

แผนภาพที่ 7.2 แสดงปัจจัยที่มีผลต่อแนวความคิดด้านการออกแบบโครงการ

จากการศึกษาสภาพเดิมของพื้นที่รวมถึงปัจจัยต่างๆที่เกี่ยวข้อง ทำให้เกิดแนวความคิดในการออกแบบโครงการที่ประกอบด้วยแนวความคิดทางด้านกายภาพ และแนวคิดทางด้านพฤติกรรม ซึ่งเป็นแนวความคิดที่นำมาใช้ในการพัฒนาพื้นที่ คือ

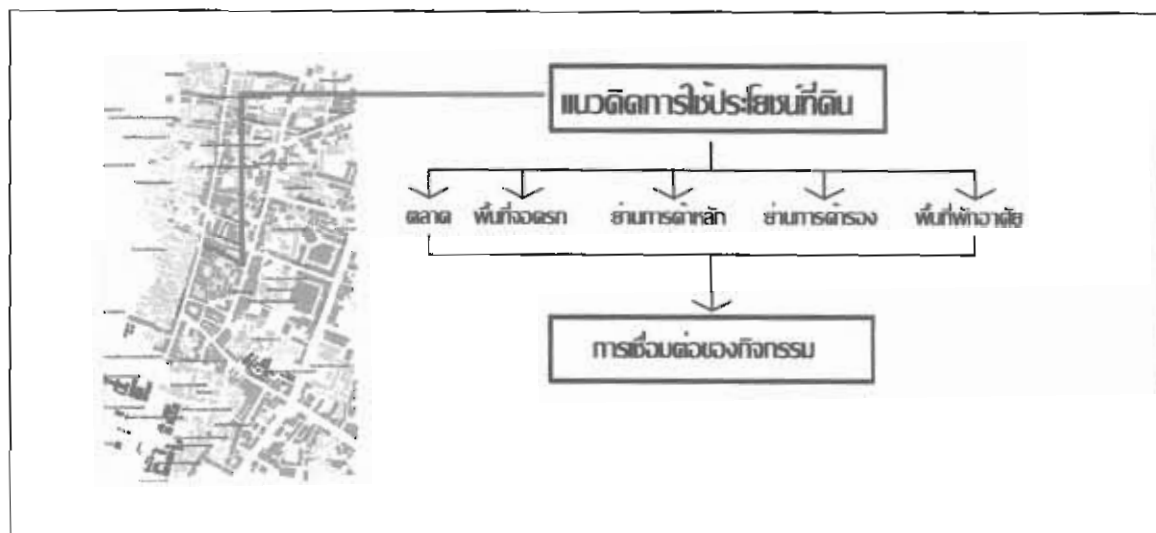
7.3.1 แนวความคิดในการออกแบบทางด้านกายภาพ

7.3.1.1 แนวความคิดในด้านการใช้ประโยชน์ที่ดิน

พื้นที่ย่านการค้าพาณิชยกรรมหลัก เทศบาลเมืองชลบุรี มีการใช้ประโยชน์ที่ดินในตามลักษณะของผังเมืองรวมเมืองชลบุรีคือถูกจัดให้อยู่ในเขตที่ดินประเภทพาณิชยกรรม (สีแดง) ทั้งโครงการ เนื่องจากเป็นย่านการค้าหลักของเมืองที่มีลักษณะของการค้าที่เป็นแบบเข้มข้นและพัฒนาสู่ย่านการค้าที่มีความคับคั่งมากขึ้น โดยในปัจจุบันพื้นที่มีการขยายตัวอย่างรวดเร็ว อีกทั้งยังเป็นศูนย์กลางในการค้าหลักของเมือง ดังนั้น จึงได้เกิดแนวความคิดในการวางแผนเพื่อรองรับการขยายตัวของพื้นที่ในด้านการค้าคือ การจัดการด้านการใช้ประโยชน์

ที่ดินในพื้นที่ศึกษาโครงการใช้ 3 รูปแบบ โดยวิเคราะห์จากสภาพปัจจุบันประกอบกับแนวความคิดในด้านการออกแบบเพื่อให้เกิดความเป็นไปได้ในการออกแบบเพื่อการพัฒนาพื้นที่ ซึ่งมีรูปแบบทั้ง 3 กรณีดังนี้

- การพัฒนาพื้นที่ดิน (Improvement)
- การจัดรูปที่ดิน (Land Readjustment)
- การปรับปรุงพื้นที่ (Removal or Renovation)



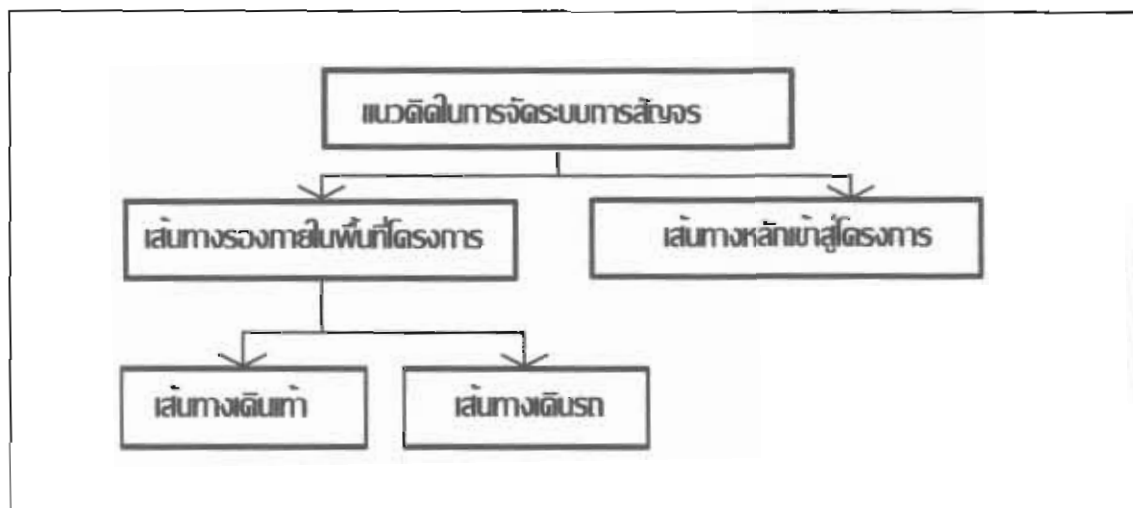
แผนภาพที่ 7.3 แสดงแนวความคิดด้านการใช้ประโยชน์ที่ดิน

การพัฒนาพื้นที่ดิน (Improvement) พัฒนาพื้นที่ทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ให้สามารถใช้ประโยชน์ที่ดินที่มีประสิทธิภาพ โดยการออกแบบเพื่อให้มีรูปแบบของศูนย์กลางการค้า (Shopping mall) และกลุ่มกิจกรรมการค้าที่ส่งเสริมต่อพื้นที่โดยค้ำึงถึงกลุ่มกิจกรรมการค้าเดิม ในรูปแบบของการค้ารูปแบบใหม่ สามารถตอบสนองต่อความต้องการการใช้บริการในปัจจุบันและที่จะเพิ่มขึ้นในอนาคต

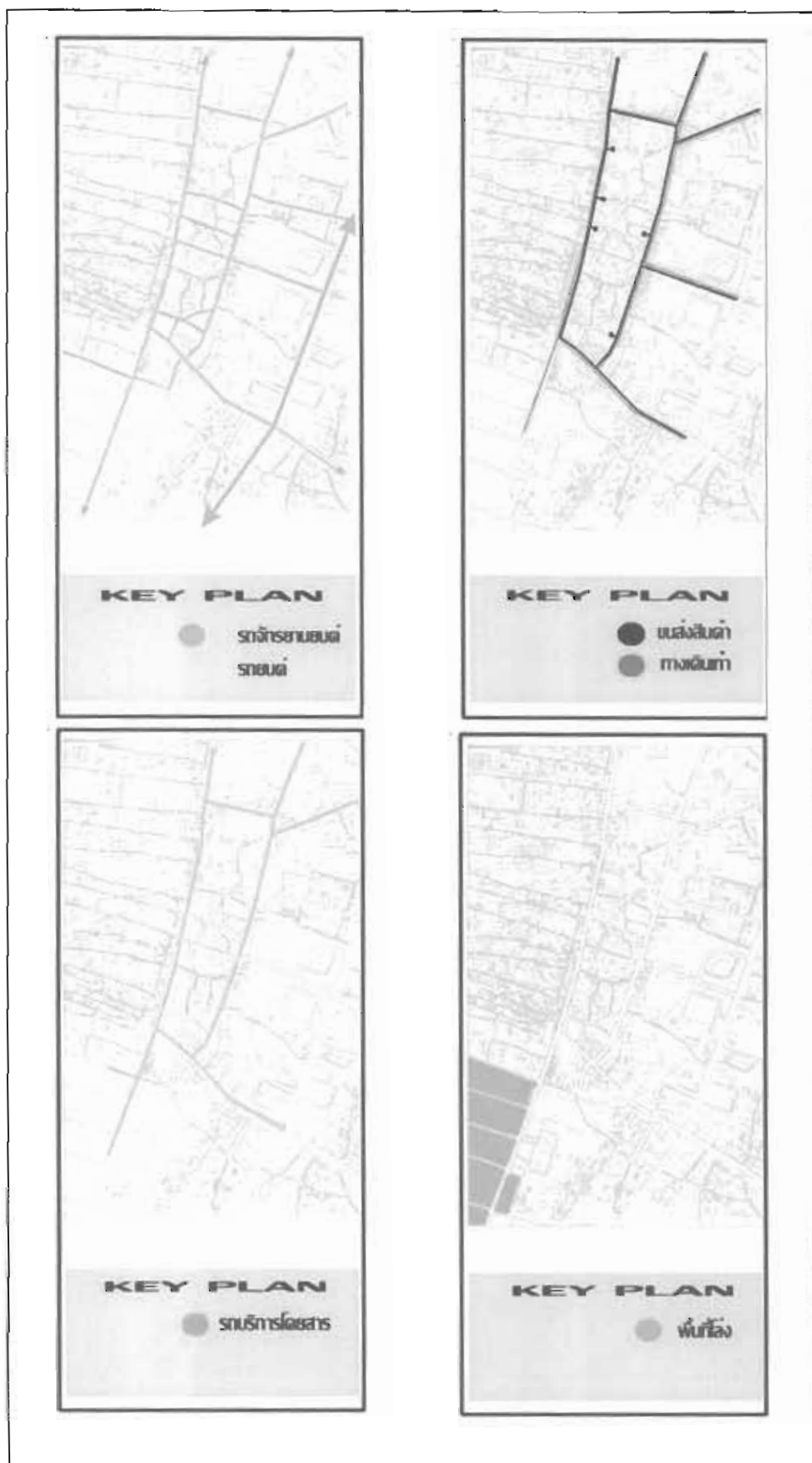
การจัดรูปที่ดิน (Land Readjustment) พัฒนาพื้นที่โดยการออกแบบและวางผังการใช้ประโยชน์ที่ดินใหม่เพื่อสอดคล้องกับพื้นที่ย่านการค้าพาณิชยกรรมหลัก เทศบาลเมืองชลบุรี โดยวางผังเพื่อพัฒนาพื้นที่ตามมาตรฐานและความต้องการของเจ้าของที่ดิน โดยพื้นที่ที่สามารถขยายตัวได้อย่างมีระบบและมีการสร้างระบบสาธารณูปโภคสาธารณูปการและสิ่งบริการต่างๆ

มีปริมาณการจราจรค่อนข้างมากและในการขนส่งนั้น มักจะเป็นการขนส่งขนาดใหญ่ โดยเฉพาะในช่วงเย็นที่มีกิจกรรมหนาแน่น ทำให้การจราจรติดขัด ดังนั้น ในการแก้ปัญหาคือ

- * การกำหนดช่วงเวลาในการจอดบนถนนสายหลัก (ถ. เจตจำนง)
- * การควบคุมลักษณะ ขนาด ของยานพาหนะตามช่วงเวลาในถนนสายต่างๆ (ถ. วชิระปราการ)
- * กำหนดการใช้งานตามลักษณะความต้องการการตอบสนองของกิจกรรมเฉพาะ (ถ. วชิระปราการ)



แผนภาพที่ 7.2 แสดงขั้นตอนแนวคิดการจัดระบบการจราจรในพื้นที่โครงการ



แผนที่ 7.1 แสดงการจัดการระบบการสัญจรในพื้นที่โครงการการออกแบบปรับปรุงพื้นที่พาณิชยกรรมหลัก เทศบาลเมืองชลบุรี

7.3.1.3 แนวความคิดในการจัดการระบบทางเดินเท้า

ภายในพื้นที่ย่านการค้าพาณิชยกรรมหลักเทศบาลเมืองชลบุรีมีพื้นที่ทางเดินเท้าที่คับแคบอันเนื่องมาจากการวางสินค้าหน้าร้านทำให้เป็นอุปสรรคต่อการเดินเท้าและขัดกับพฤติกรรมการเดินของมนุษย์

ดังนั้นแนวความคิดในการจัดการระบบทางเดินเท้าจึงมีการแบ่งระบบการสัญจรออกเป็นลักษณะต่างๆ ตามลักษณะพฤติกรรมการใช้พื้นที่โครงการ ซึ่งสามารถแยกย่อยได้ดังนี้

- ทางเดินหลัก ซึ่งไม่สามารถนำรถเข้ามาใช้ในพื้นที่โครงการได้ทั้งหมดโดยการใช้แนวแกนหลักเป็นตัวรับทางเดินเข้าแต่ละจุด หรือการใช้พื้นที่จอดรถเป็นตัวรองรับพฤติกรรมและเป็นตัวกระจายไปยังพื้นที่ในส่วนต่างๆของโครงการ

- ทางเดินย่อย เป็นลักษณะของทางเดินเท้าที่รองรับการกระจายของทางเดินหลักเพื่อเข้าสู่ส่วนต่างๆของพื้นที่โครงการซึ่งเป็นตัวช่วยสร้างความสัมพันธ์และเชื่อมต่อพื้นที่

7.3.1.4 แนวความคิดทางด้านการจัดระบบที่ว่างและที่โล่ง

เนื่องจากสภาพแวดล้อมในพื้นที่ศึกษา ไม่มีส่วนของระบบที่ว่างและที่โล่งเพื่อกิจกรรมการนันทนาการ ดังนั้นจึงมีแนวคิดที่จะทำการเปิดพื้นที่เพื่อเชื่อมต่อกิจกรรม โดยอยู่ระหว่างถนนวิริยะปราการและถนนเจดจางง โดยมีพื้นที่โล่งเชื่อมต่อกันเป็นแนวต่อเนื่องที่ดังกล่าว

การนำแนวความคิดด้านการจัดระบบภูมิทัศน์ (Landscape) แบบ Green city มาใช้ในการออกแบบวางแผน เพื่อพัฒนาสภาพแวดล้อมของย่านพาณิชยกรรมการค้าหลักเทศบาลเมืองชลบุรี

นอกจากแนวความคิดเกี่ยวกับระบบที่ว่างของพื้นที่เปิดโล่งยังมีการเสนอแนะแนวทางการจัดวางพื้นที่เปิดโล่งหรือพื้นที่สีเขียวในชุมชนในรูปแบบต่างๆกัน เช่น

GREEN WEDGE คือรูปแบบการจัดพื้นที่เปิดโล่งหรือพื้นที่สีเขียวแทรกไปในชุมชน

GREEN BUFFER คือการจัดรูปแบบการจัดพื้นที่เปิดโล่งหรือพื้นที่สีเขียวในพื้นที่ที่ต้องการจะรักษาชุมชน โดยเพิ่มการเข้าถึงของคนในชุมชนสู่พื้นที่เปิดโล่งหรือพื้นที่สีเขียว

ดังนั้น แนวคิดทางด้านการจัดระบบที่ว่างและที่โล่งจึงนำมาช่วยส่งเสริมสภาพแวดล้อมและกิจกรรมการค้าพาณิชยกรรมหลักเทศบาลเมืองชลบุรีโดยการคำนึงถึงการรักษาสภาพแวดล้อม เพื่อแสดงความเป็นเอกลักษณ์ของพื้นที่ที่สอดคล้องกับการพัฒนาโครงการ

7.3.1.5 แนวความคิดทางด้านการกำหนดเส้นขอบฟ้า

แนวความคิดในการกำหนดเส้นขอบฟ้าในพื้นที่โครงการมุ่งให้เกิดความต่อเนื่องของพื้นที่ และระยะถอยร่นที่สามารถช่วยในเรื่องทัศนียภาพในพื้นที่และการระบายมลพิษ ดังนี้

- เส้นขอบฟ้าแนวทิศตะวันออกและตะวันตก ซึ่งมีขอบเขตติดกับย่านที่พักอาศัย โดยกำหนดให้เส้นขอบฟ้าสูงสุดอยู่ทางทิศตะวันออกและไล่ระดับลดหลั่นลงมาทางทิศตะวันตกสู่พื้นที่ย่านพักอาศัย เนื่องจากในทิศตะวันออกเส้นขอบฟ้าสามารถต่อเนื่องกับ พื้นที่ถนนสุขุมวิท และสามารถใช้เป็นจุดหมายตาให้กับพื้นที่โครงการได้

7.3.1.6 แนวความคิดทางด้านการออกแบบจินตภาพโครงการ

การนำแนวความคิด “ จินตภาพของเมือง ” มาใช้ในการออกแบบวางผัง เพื่อพัฒนาภาพลักษณ์ที่ดีให้เกิดขึ้นในพื้นที่ของโครงการ ซึ่งเป็นการคำนึงถึงองค์ประกอบต่างๆ ของ Image of city อันได้แก่ Paths Edges District Node Landmark มาประกอบการออกแบบ ซึ่งคาดว่าจะช่วยสนับสนุนให้เกิดความประทับใจ และง่ายต่อการจดจำพื้นที่

- **เส้นทาง (Paths)** เป็นการปรับปรุงและขยายเส้นทาง เพื่อความสะดวกในการสัญจรและการเชื่อมโยงพื้นที่กิจกรรมภายในพื้นที่โครงการและพื้นที่ใกล้เคียง

- **ขอบเขต (Edges)** เนื่องจากย่านพาณิชย์กรรมมีขอบเขตที่มีความชัดเจน โดยมีการแบ่งขอบเขตจากกิจกรรมที่เกิดขึ้น จึงเป็นการส่งเสริมในเรื่องของภูมิทัศน์และความสวยงามให้แก่พื้นที่

- **ย่าน (District)** เนื่องจากพื้นที่โครงการเป็นพื้นที่สีแดงที่แสดงออกถึงความเป็นย่านพาณิชย์กรรมอยู่แล้ว ซึ่งกิจกรรมที่เกิดขึ้นในพื้นที่ที่มีความหลากหลายแต่ขาดความชัดเจนของกลุ่มกิจกรรม จึงมีการจัดกลุ่มกิจกรรมโดยการแบ่งประเภทของกิจกรรมที่เหมือนหรือใกล้เคียงกันให้รวมกลุ่มกัน เพื่อความสะดวกและง่ายต่อการใช้บริการ อีกทั้งยังเป็นการสร้างความชัดเจนให้กับพื้นที่ โดยแบ่งออกเป็นกลุ่มดังนี้

ก. กลุ่มธุรกิจการค้าในพื้นที่ทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ โดยประกอบไปด้วยพื้นที่ตลาดสดและแหล่งจับจ่ายซื้อสินค้าในรูปแบบของกลุ่มพาณิชย์กรรมแบบใหม่

ข. กลุ่มธุรกิจการค้าพาณิชย์กรรมสินค้าขายส่งและสินค้าเบ็ดเตล็ด กำหนดอยู่บริเวณถนนนวมินทร์และถนนอินทวิทย์ โดยอยู่ในบริเวณตอนล่างของพื้นที่ศึกษา ซึ่งเป็นบริเวณที่ตั้งเดิมของกิจกรรมพาณิชย์กรรม

ค. กลุ่มธุรกิจการค้ารูปแบบเดิมที่มีการควบคุมและอนุรักษ์อาคาร โดยอยู่ตามแนวถนนวชิระปราการ ซึ่งเป็นบริเวณที่มีกลุ่มกิจกรรมการค้าเดิมของเมืองและเป็นพื้นที่ทางวัฒนธรรม

- **จุดรวมกิจกรรม (Node)** มีแนวความคิดในการเชื่อมโยงกลุ่มกิจกรรมภายนอกกับพื้นที่ภายในให้มีความสัมพันธ์ โดยเฉพาะพื้นที่รวมกิจกรรมการค้าในรูปแบบของการค้าเก่า และการค้าในรูปแบบใหม่โดยส่งเสริมบทบาทให้มีความสำคัญมากยิ่งขึ้น เช่นบริเวณพื้นที่ทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์กับพื้นที่ถนนวชิระปราการ

- **จุดหมายตา (Land mark)** ภูมิสัญลักษณ์เดิมที่สามารถบ่งบอกทิศทางและง่ายต่อการจดจำคือ ศูนย์การค้าเฉลิมไทย และศูนย์การค้าฟินิกซ์ดิพาสเมนท์สโตร์ ในส่วนของการพัฒนาจะทำการสร้างความเชื่อมต่อเพื่อเป็นเส้นทางในการรับรู้เพื่อให้เข้าสู่พื้นที่โครงการพร้อมๆ กับการส่งเสริมภูมิสัญลักษณ์เดิมให้สวยงามและเด่นชัดยิ่งขึ้น

จากปรัชญา “ Sum is more than its parts ” ซึ่งหมายถึงผลรวมมีค่ามากกว่าส่วนประกอบคือการรับรู้สภาพพื้นที่และสิ่งแวดล้อมโดยรอบเพื่อการจดจำและแปลความหมายแล้วตีค่าออกมา ซึ่งสะท้อนให้เกิดมโนภาพและการจดจำในสิ่งนั้นๆ โดยเราสามารถนำปรัชญานี้มาปรับให้สามารถใช้ได้กับโครงการโดยสร้างภาพรวมของพื้นที่ให้มีบรรยากาศที่ดี สิ่งแวดล้อมที่ดี การเข้าถึงและการใช้งานในพื้นที่ได้อย่างสะดวกเพียงเท่านี้ก็สามารถปรับปรุงและพัฒนาในเรื่องของจินตภาพโครงการได้อย่างสมบูรณ์แบบ

7.3.2 แนวความคิดในการออกแบบทางด้านสังคม พฤติกรรมและการรับรู้

7.3.2.1. แนวความคิดในการตอบสนองความต้องการการใช้พื้นที่

เนื่องจากพื้นที่โครงการประกอบไปด้วยย่านพาณิชยกรรม ที่เป็นส่วนประกอบหลัก และมีพื้นที่ที่สามารถส่งเสริมกิจกรรมทางด้านพาณิชยกรรมเป็นส่วนประกอบรอง เช่น ถนนวิริยะปราการ ที่เป็นถนนสายวัฒนธรรมของจังหวัด และพื้นที่กิจกรรมทางศาสนาโดยมีวัดกำแพงที่เป็นที่ประกอบกิจกรรมทางศาสนา และสมาคมไตรสรณะที่เป็นการประกอบพิธีกรรมของชาวไทยเชื้อสายจีน

ดังนั้น การออกแบบโครงการจึงจำเป็นต้องออกแบบเพื่อตอบสนองความต้องการพื้นฐานของมนุษย์ โดยจำแนกเป็นเรื่องๆ ได้ดังนี้

- **ความต้องการความสบายทางสรีระ (Physical Needs)** จากสภาพพื้นที่ปัจจุบันมีปัญหาต่างๆ ที่ส่งผลกระทบต่อการใช้งานในพื้นที่ทำให้ขาดความสบายทางสรีระ จึงได้คำนึงถึงภาวะความน่าสบาย (Comfort Zone) ซึ่งในพื้นที่โครงการมีขอบเขตติดกับย่านพาณิชยกรรมในย่านอื่นซึ่งเกิดความหนาแน่นในพื้นที่มากดังนั้นจึงมีการพัฒนาให้เกิดบรรยากาศที่ผ่อนคลายและน่าสบาย จากรูปแบบของทางเดินเท้าที่ใช้งานได้ทุกช่วงเวลาเหมาะสมกับการเดินใช้บริการ

- **ความต้องการความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน (Safety & Security Needs)** เป็นการป้องกันอันตรายที่จะเกิดขึ้นจากสิ่งรอบตัว ทั้งทางสรีระ (Physiological) และความเชื่อถือ – ความเชื่อมั่น ทั้งในด้านความปลอดภัยของคนในชุมชน และความปลอดภัยของผู้ใช้บริการในพื้นที่

- **ความต้องการด้านสุนทรียภาพ (Aesthetic Needs)** เป็นการแสดงความต้องการทางธรรมชาติที่ต้องการความงดงามให้เกิดขึ้นรอบตัวโดยเน้นในเรื่องมุมมอง ความงาม ที่ตอบสนองให้กับคนในชุมชน และผู้มาใช้บริการ

- **ความต้องการทางด้านการเข้าร่วมเป็นสมาชิกของกลุ่ม (Affiliation Needs)** ทั้ง Formal Organization และ Communal Organization เป็นการตอบสนองความต้องการเพื่อให้เกิดเป็นคำว่า Community ที่มีการแสดงออกและการมีส่วนร่วมของคนในชุมชน ซึ่งเป็นการปลูกฝังจิตสำนึกของการเป็นเจ้าของและช่วยกันรักษาสภาพแวดล้อม ความสะดวกของชุมชน

7.3.2.2 แนวความคิดในการเชื่อมโยงกิจกรรมและการรับรู้พื้นที่โครงการ

Visual

เนื่องจากลักษณะโครงการที่มีการรวมกลุ่มกิจกรรมการค้าพาณิชยกรรมและการเชื่อมต่อพื้นที่กิจกรรมเป็นปัจจัยสำคัญที่มีผลต่อการเกิดพฤติกรรม การตอบสนองต่อสิ่งเร้ารอบตัวจึงต้องมีการจัดลำดับการรับรู้ ในการเข้าถึงพื้นที่ โดยทำให้เกิดการรับรู้ในภาพรวมของพื้นที่โครงการ ที่สามารถแสดงออกโดยการจัดกลุ่มก้อนอาคารตามลักษณะกิจกรรมการค้าโดยใช้การจัดระเบียบการรับรู้ตามทฤษฎี เกสตัลท์ (Gestalt) ดังนี้

- **กฎของความใกล้ (Law of Proximity / Nearness)** จากกฎข้อนี้สามารถนำมาประยุกต์ให้เข้ากับพื้นที่โครงการภายใต้แนวความคิดการจัดกลุ่มก้อนอาคารให้กลุ่มก้อนอาคารที่มีรูปแบบทางสถาปัตยกรรมเป็นแนวทางเดียวกันและอยู่ใกล้กัน เพื่อตอบสนองต่อความรู้สึกในการรับรู้รูปแบบ รูปร่างของอาคาร

- **กฎของความเหมือนหรือความคล้าย (Law of Similarity)** จากกฎข้อนี้สามารถนำมาประยุกต์ใช้กับพื้นที่โครงการภายใต้แนวความคิดการจัดกลุ่มกิจกรรมอาคาร โดยให้กิจกรรมการค้าและพาณิชยกรรมเดียวกันหรือที่มีความใกล้เคียงกันอยู่ด้วยกัน ซึ่งสามารถบ่งบอกถึงความเป็นย่านพาณิชยกรรมการค้าประเภทนั้นๆ ได้อย่างชัดเจนแต่ไม่แยกขาดออกจากกัน

- กฎของความต่อเนื่อง (Law of Continuity) จากกฎข้อนี้สามารถนำมาประยุกต์ใช้กับพื้นที่โครงการภายใต้แนวความคิดของการเชื่อมโยงกิจกรรมภายในย่านพาณิชย์กรรมหลักเทศบาลเมืองชลบุรี และพื้นที่ใกล้เคียงกันเกิดความสัมพันธ์และสนับสนุนซึ่งกันและกัน

- กฎของการเติมเต็ม (Law of Closer) จากกฎข้อนี้สามารถนำมาประยุกต์ใช้กับพื้นที่โครงการภายใต้แนวความคิดของเส้นทางการสัญจรในพื้นที่โครงการที่เป็นระบบตารางโดยจะสามารถรับรู้เส้นทางในการสัญจรโดยไม่ทำให้เกิดการหลงทาง

Non Visual

การรับรู้ที่เป็นนามธรรมและมีคุณค่าทางด้านจิตใจที่สามารถสร้างความประทับใจและการจดจำพื้นที่โดยเป็นเรื่องของสังคมและประเพณีและวัฒนธรรมที่เกิดขึ้นในพื้นที่โครงการ อันเนื่องมาจากในพื้นที่มีการจัดกิจกรรมทางด้านประเพณีและวัฒนธรรม โดยอยู่ในพื้นที่ของถนนวชิระปราการ และในพื้นที่ซึ่งประกอบไปด้วยพื้นที่ทางศาสนาทั้งไทยและจีน

7.4 โปรแกรมการออกแบบ (DESIGN PROGRAM.)

โครงการปรับปรุงย่านการค้าพาณิชย์กรรมหลักเทศบาลเมืองชลบุรี จ. ชลบุรี ได้มีการศึกษาและชกเอาประเด็นในการแก้ไขปัญหาเป็นเนื้อหาหลักของการวิเคราะห์การพัฒนาพื้นที่ และประเด็นในการตอบสนองความต้องการการใช้งานในพื้นที่มาเป็นประเด็นรอง โดยในส่วนนี้การวิเคราะห์ออกมานั้น เป็นประเด็นสำคัญในการนำมาใช้วิเคราะห์เพื่อกำหนดเป็นแนวทางในการออกแบบโครงการ ซึ่งสรุปได้ดังนี้

7.4.1 โปรแกรมด้านกิจกรรมและด้านพฤติกรรม

กระบวนการในการเกิดกิจกรรมในพื้นที่โครงการนั้น จะประกอบด้วยลักษณะหลายๆด้านตามความต้องการของแต่ละกลุ่มผู้ใช้โครงการ โดยเป้าหมายที่มุ่งเน้นการสร้างพฤติกรรมการใช้งานให้สอดคล้องกับบริบททางกายภาพของการออกแบบ และการส่งเสริมจินตภาพบางอย่างในพื้นที่นั้น เพื่อให้เกิดความสอดคล้องกับการใช้งาน รวมถึงคุณภาพคุณภาพของกิจกรรมที่เกิดขึ้น ซึ่งในการกำหนดพฤติกรรมการใช้งานที่เกิดขึ้นนั้น สามารถสรุปได้ดังนี้

แสดงผลสรุปของโปรแกรมการออกแบบทางด้านการพฤติกรรม

กิจกรรม	กลุ่มผู้ใช้	สถานที่	เวลาการเกิดกิจกรรม	กิจกรรมในพื้นที่	โปรแกรมการออกแบบทางพฤติกรรม
1. การขายสินค้า	- พ่อค้า - แม่ค้า	- แผงขายในตลาดทรัพย์สิน พระมหากษัตริย์ - อาคารพาณิชย์กรรมตามแนวถนน วชิระปราการ	- 05:00 – 11:00 น. (ซื้อพืชผัก อาหารสด) - 15:00 – 21:00 น. (ซื้ออาหารสำเร็จของชำ) - 06:00 – 22:00 น. (ร้านค้าของชำประเภทขายส่ง)	- วางสินค้าเพื่อดึงดูดลูกค้า โดยวางลำเขตร้านและเกาะเกาะทางเท้า - ร้านที่มีการประกอบอาหารจะเกิดควันและมีกลิ่นเหม็น ทำให้เสียบรรยากาศ	1. จัดกลุ่มกิจกรรมการค้าแต่ละประเภทอย่างชัดเจน เช่น สดแห้งสำเร็จรูป เพื่อให้สะดวกในการซื้อ - แยกเส้นทางการซื้อและการส่งสินค้า ให้ผู้ซื้อสามารถเดินซื้อได้อย่างเต็มที่
2. การส่งสินค้า	- พ่อค้า - แม่ค้า	- ตลาดทรัพย์สินส่วน พระมหากษัตริย์ - ร้านค้าในพื้นที่โครงการ	- 05:00 – 11:00 น. (ส่งพืชผัก อาหารสด) - 06:00 – 22:00 น. (ส่งสินค้าสำเร็จรูป ข้าวสาร อาหารแห้ง)	- ในการส่งสินค้ามีการนำรถบรรทุก 6 ล้อวิ่งเข้ามารับของและส่งของในพื้นที่ทำให้เกิดการติดขัดของการจราจร และการจับจ่ายซื้อของ - ในการส่งของมักจะสร้างความลำบากแก่ผู้รับเนื่องจากขาดเส้นทางการขนส่งที่ดีและสะดวก	- ในการส่งของต้องมีเส้นทางการขนส่งรวมของพื้นที่ และมีรถเล็กมาทยอยส่งสินค้าจากจุดหลักไปสู่พื้นที่ - ควบคุมปริมาณการขนส่งบริเวณถนนวชิระปราการ โดยให้ใช้รถเล็กในการขนส่ง

แสดงผลสรุปของโปรแกรมการออกแบบทางด้านการพฤติกรรม (ต่อ)

กิจกรรม	กลุ่มผู้ใช้	สถานที่	เวลาการเกิด กิจกรรม	กิจกรรมในพื้นที่	โปรแกรมการออกแบบ ทางพฤติกรรม
3. การซื้อ สินค้า	- คนในเขต เทศบาลเมือง ชลบุรี - คนในพื้นที่ ใกล้เคียง - นักท่องเที่ยว	- แผงขายใน ตลาดทรัพย์สิน ส่วน พระมหากษัตริย์ - อาคาร พาณิชย์กรรม ตามแนวถนน วิริยะปราการ	- 05:00 – 11:00 น. (ค้าส่งพืชผัก อาหารสด) - 15:00 – 21:00 น. (ขายปลีกอาหาร สำเร็จ ของชำ) - 06:00 – 22:00 น. (ร้านค้าของชำ ประเภทขายส่ง)	- การพูดจา แลกเปลี่ยนซื้อขาย โดยใช้พื้นที่หน้าร้าน ในส่วนของแผงลอย จะมีพื้นที่นั่งให้ โดยเฉพาะสินค้า ไข่ อย่าง ปลาเผา จะมีการ นำโต๊ะ เก้าอี้มา บริการลูกค้า	1. กิจกรรมที่เกิดขึ้น จะ ถูกจัดเป็นกลุ่มตาม ลักษณะกิจกรรม ให้มี ความสะดวก รวดเร็ว และสวยงาม 2. มี ROUTH ในการซื้อ ขายละชนสง ที่เป็น ระบบ 3. ในการเดินจับจ่ายนั้น จะต้องมีทางเดินเท้าที่ กว้างเพียงพอ มีความ งามของ
4. การเยี่ยม ชม	- คนภายใน เทศบาลเมือง ชลบุรี - คนใน บริเวณ ใกล้เคียง - นักท่องเที่ยว	- ตลาดทรัพย์สิน ส่วน พระมหากษัตริย์ - ชุมชน - Shopping mall	- 06:00 – ไม่ แน่นอน	- เป็นการเดินเพื่อ เปลี่ยนกิจกรรม รวมถึงการจับจ่าย จากที่หนึ่งไปยังอีกที่ หนึ่ง โดยมีการหยุด พักและทำกิจกรรม ต่างๆ เช่น การกิน การชกถาม เป็นต้น ซึ่งมีเส้นทาง เชื่อมโยงกับ ตลาด – ชุมชน	1. ในการเดินเพื่อเปลี่ยน กิจกรรมการจับจ่ายนั้น ต้องการความต่อเนื่อง และการดึงดูดการเข้าถึง คือ - มีพื้นที่หยุดพักและ การนั่งทานการเป็น จุดๆ และมีความ สวยงาม ร่มรื่น - มีทางเดินเท้าและ องค์ประกอบการ เชื่อมโยง ร่มรื่น โดยมี ต้นไม้

แสดงผลสรุปของโปรแกรมการออกแบบทางด้านการพฤติกรรม (ต่อ)

กิจกรรม	กลุ่มผู้ใช้	สถานที่	เวลาการเกิด กิจกรรม	กิจกรรมในพื้นที่	โปรแกรมการออกแบบ ทางพฤติกรรม
5. การสัญจร	- คนในเขตเทศบาลเมืองชลบุรี - คนทั่วไป - นักท่องเที่ยว	- ถนนเจตจำนง - ถนนวชิระปราการ - ถนนอัคนิวัต	- 06:00 – 09:00 น. (ซื้ออาหาร ไปทำงาน) - 15:00 – 21:00 น. (ซื้ออาหาร กลับบ้าน)	- เป็นการสัญจรของผู้คนในการจับจ่ายซื้อของ รวมถึงการขนส่งสินค้าเข้า-ออก - เป็นเส้นทางการเดินรถประจำทางไปอำเภอต่างๆ ซึ่งถนนจะมีความแออัดอย่างมากโดยเฉพาะในช่วงเช้า เนื่องจากการขนส่งในช่วงเช้า กลางวัน และในช่วงเย็นที่มีการสัญจรกลับ	1. ถนนในระดับต่างๆ นั้น จะต้องสร้างองค์ประกอบที่บ่งบอกถึงลำดับศักดิ์ของกิจกรรมและประเภทของกิจกรรมการสัญจร 2. แบ่งกิจกรรมการใช้งานของถนน เพื่อลดความหนาแน่นของการสัญจร โดยเฉพาะถนนวชิระปราการ ที่มีกิจกรรมการขนส่ง โดยให้ใช้การสัญจรโดยรถขนาดเล็ก และการขนส่งโดยใช้รถเป็นต้น
6. การจอดรถ	- คนในเขตเทศบาลเมืองชลบุรี - คนทั่วไป - นักท่องเที่ยว	- ถนนเจตจำนง - ถนนวชิระปราการ - ที่จอดรถของตลาด	- 06:00 – 09:00 น. (จอดรถตามกิจกรรมการค้าปลีกและส่ง) - 15:00 – 21:00 น. (จอดรถตามกิจกรรมการค้าอาหารสดแห้ง สำเร็จรูป)	- เป็นการจอดรถในลักษณะของการจอดตามแนวถนน	1. ควบคุมการจอดบนถนนเจตจำนง และห้ามรถที่มิใช่พนักงานเกิน 10 คัน จอด 2. การจอดบนถนน ห้ามจอดในเวลา 06:00 – 09:00 และ 15:00 – 19:00 น. หลังจากนั้นพาหนะทุกชนิดจอดได้ไม่เกิน 1 ชั่วโมง 3. แบ่งกิจกรรมการใช้งานบนถนนเพื่อลดความหนาแน่นของการสัญจร โดยเฉพาะ ถนนเจตจำนง ที่มีกิจกรรมการขนส่ง

แสดงผลสรุปของโปรแกรมการออกแบบทางด้านพฤติกรรม (ต่อ)

กิจกรรม	กลุ่มผู้ใช้	สถานที่	เวลาการเกิดกิจกรรม	กิจกรรมในพื้นที่	โปรแกรมการออกแบบทางพฤติกรรม
7. การทำ ความสะอาด	- พนักงานทำ ความสะอาด ของเทศบาล	- ถนนเจตจำนง - ถนนวิริยะ - ตลาดทรัพย์สิน ส่วน พระมหากษัตริย์	- 06: 00 – 09:00 น. (ซื้ออาหาร ไป ทำงาน) - 15: 00 – 21:00 น. (ซื้ออาหาร กลับ บ้าน)	- เป็นการทำความ สะอาดตามจุดวางถัง ขยะที่ได้กำหนดไว้ แล้ว และอาจจะวน ไปในจุดเดิมที่เคยทำ ความสะอาดแล้ว และใน 1 วัน จะมี หลายเที่ยว	1. กำหนดช่วงเวลาใน การเก็บและทำความ สะอาด 2 ช่วง คือ - 06: 00 – 09:00 น. - 16:00 – 18:00 น. (ใน ตลาด) โดยใช้ธงคำวางหน้า ร้านและขนออกใน เส้นทางเดียวกับการ ขนส่ง 2. กำหนดพื้นที่เพื่อวาง ถังขยะในจุดต่างๆ สำหรับการจัดเก็บที่เป็น เวลา

ตารางที่ 7.2 แสดงผลสรุปของโปรแกรมการออกแบบทางด้านพฤติกรรม

7.4.2 โปรแกรมการออกแบบ (DESIGN PROGRAM)

โครงการปรับปรุงย่านการค้าพาณิชยกรรมหลัก เทศบาลเมืองชลบุรี จ. ชลบุรี ได้มีการยกประเด็นในการแก้ปัญหาพื้นที่และประเด็นการส่งเสริมศักยภาพของพื้นที่มาเป็นเนื้อหาหลักในการวิเคราะห์เกี่ยวกับการพัฒนาพื้นที่ และได้นำประเด็นในด้านการตอบสนองความต้องการการใช้งานในพื้นที่มาเป็นประเด็นรอง ซึ่งในส่วนนี้ได้นำมาวิเคราะห์เพื่อกำหนดเป็นแนวทางในการออกแบบ ที่สรุปได้ดังนี้

แสดงโปรแกรมในการออกแบบ

ลำดับ	โปรแกรมการออกแบบ	เกี่ยวข้องกับเรื่อง/แนวคิด	
1.	การใช้พื้นที่ทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ออกแบบเป็นศูนย์กลางการค้า พาณิชยกรรมในรูปแบบใหม่	การวางแผนการใช้ที่ดิน	วัตถุประสงค์ข้อที่ 1 เพื่อการวางแผนการใช้ประโยชน์ที่ดินใหม่และการทำ Planning Unit Development เพื่อการพัฒนาเป็นแหล่ง Shopping
2.	จัดรูปแบบและกลุ่มของการขายสินค้าประเภทต่างๆ ให้เป็นกลุ่ม ซึ่งจะช่วยให้ง่ายต่อการจับจ่ายและการเข้าใช้งาน ไม่ว่าจะเป็นสินค้าสด แห้ง สินค้า		
3.	การจัดรูปแปลงที่ดินใหม่บางส่วน เพื่อให้เกิดการขยายตัวของเมืองที่เป็นระบบ		
4.	การพัฒนาแบบหรือสร้างใหม่ในกลุ่มอาคารที่มีความทรุดโทรมและไม่เอื้อต่อการค้าที่มีประสิทธิภาพ		
5.	การเสนอแนะแนวทางการใช้พื้นที่ดินใหม่ภายในพื้นที่โครงการ (พื้นที่ดินกรรมสิทธิ์ของเอกชน) - เสนอแนะแนวทางในการใช้ประโยชน์ที่ดินบริเวณตามแนวถนน เจดจางง ให้เป็นพื้นที่ด้านพาณิชยกรรมเป็นหลัก - เสนอแนะแนวทางในการใช้ประโยชน์ที่ดินบริเวณถนนวิริยะปราการ ให้เป็นพื้นที่พาณิชยกรรมถึงพักอาศัย		

แสดงโปรแกรมในการออกแบบ (ต่อ)

ลำดับ	โปรแกรมการออกแบบ	เกี่ยวข้องกับเรื่อง/แนวคิด	
1.	ออกแบบเส้นทางหลัก – รอง และเส้นทางเดินรถใหม่ในพื้นที่โครงการ - ออกแบบให้ถนนอศนิวัตให้เป็นทางเข้าหลัก โดยมีความกว้าง 18.00 เมตร เกาะกลาง กว้าง 1.00 เมตร ทางเท้า กว้าง 2.50 เมตร - ออกแบบถนนเจตจำนง ให้เป็นทางสัญจรหลักในพื้นที่โครงการ โดยมีความกว้าง 16.00 เมตร ทางเท้ากว้าง 2.50 เมตร - ออกแบบถนนวชิระปราการให้เป็นเส้นทางสัญจรหลักในพื้นที่ โดยมีความกว้าง 12.00 เมตร ทางเท้ากว้าง 1.50 เมตร	เส้นทาง ระบบการ สัญจร	วัตถุประสงค์ข้อ ที่ 2 เพื่อกำหนดทิศ ทางการสัญจรในพื้นที่ โครงการ โดยกำหนด เส้นทางตามรูปแบบ กิจกรรมการเข้าถึงพื้นที่ โครงการ ความหนาแน่น และช่วงเวลาของกิจกรรม ให้เหมาะสมสามารถ รองรับกับกลุ่มผู้ให้บริการ ภายในโครงการรวมถึง การออกแบบพื้นที่เพื่อการ พัฒนาเส้นทางเดินเท้า ภายในพื้นที่โครงการและ ภูมิทัศน์ควบคู่กับระบบ การสัญจรเดิมและการ ออกแบบพื้นที่จอดรถเพื่อ รองรับการเข้ามาใช้พื้นที่ และรองรับการขยายตัว ของกิจกรรมที่จะเกิดขึ้น ในอนาคต
2.	ออกแบบถนนทางเข้าที่ส่งเสริมการเดินเท้าและสามารถเชื่อมโยงกับพื้นที่รวมถึงย่านการค้า โดยมีขนาดของทางเท้ากว้าง 2.50 ม. ใช้คอนกรีตบล็อก ลากูน่า ขนาด 0.15x0.25 ม. เรียงชั้นลาย (ถ.เจตจำนง, ถ.วชิระปราการ ถ.อศนิวัต)		
3.	จัดระบบทางสัญจรในตลาดทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ให้เกิดความสะดวกในการขนส่งสินค้า - ออกแบบเส้นทางรถส่งของขนาดกว้าง 3.50 ม. (ถนน คสส.เสริมเหล็ก) - ออกแบบทางส่งของของรถเงินขนาดกว้าง 2.00 ม. (พื้น คสส. ผิวขัดหยาบ) - กำหนดพื้นที่เพื่อใช้ในการรับ – ส่ง สินค้าบริเวณด้านหลังที่จอดรถของตลาดทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ โดยมีพื้นที่เทียบรถจำนวน 12 คัน พื้นที่ทั้งหมดเท่ากับ 25 ตรม./คัน - ออกแบบถนนทางเดินเท้าในพื้นที่ทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ โดยมีขนาดของความกว้าง 6.00ม. โดยใช้บล็อก ลากูน่า ซีนีฟิค (สีเข้ม เรียงสลับลาย เพื่อการนำสายตา) - ออกแบบลาน PLAZA ที่เป็นพื้นที่เชื่อมโยงระหว่างร้านค้าในแต่ละหน่วยและเป็นพื้นที่ในการรองรับการจับจ่ายของผู้ใช้ในรูปแบบต่างๆ โดยมีพื้นที่เท่ากับ 440 ตรม.		

แสดงโปรแกรมในการออกแบบ (ต่อ)

ลำดับ	โปรแกรมการออกแบบ	เกี่ยวข้องกับเรื่อง/แนวคิด	
4.	- ออกแบบเส้นทางการขนส่งสินค้าของพ่อค้า แม่ค้า ขนาดความกว้าง 2.00 ม. โดยเป็นพื้น คสล. ผิวขัดหยาบ มีพื้นที่ในการรับส่งสินค้าบริเวณด้านหลังของอาคารพาณิชย์ที่มีการก่อสร้างใหม่สำหรับเทียบรถส่งสินค้าจำนวน 10 – 20 คัน พื้นที่เท่ากับ 25 ตรม./คัน ออกแบบพื้นที่จอดรถสำหรับผู้ใช้ที่จอดบนถนน โดยการกำหนดช่วงเวลาหรือระยะเวลาในการจอดแบบบนถนน ซึ่งบนถนนวชิระปราการนั้น จะจอดได้ในช่วงเช้า 1 คัน/1 ช.ม. ส่วนบนถนนเจตจำนงจะจอดได้ในช่วงเย็น 1 คัน/1 ช.ม.		

แสดงโปรแกรมในการออกแบบ (ต่อ)

ลำดับ	โปรแกรมการออกแบบ	เกี่ยวข้องกับเรื่อง/แนวคิด	
1.	ปรับปรุงพื้นที่ตลาดทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ - โดยการย้ายพื้นที่ตลาดมาไว้ที่ด้านทิศตะวันออกบริเวณถนนเจตจำนง โดยสามารถรองรับผู้มาใช้งานทั้งพ่อค้าและแม่ค้าได้อย่างทั่วถึงและสามารถเข้าใช้บริการได้ง่าย - ออกแบบปรับปรุงอาคารตลาดทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์เพื่อรองรับการขยายตัวทางการค้า. ซึ่งมีพื้นที่ใช้สอย 1247 ตรม. จำนวน 1 หลัง โดยมีระบบการระบายอากาศแบบอาศัยธรรมชาติ สะอาดและ ไม่มีกลิ่นคาววันต่างๆ - ออกแบบพื้นที่การขายสินค้า ให้เป็นหมวดหมู่และมีรูปแบบของแผงขายสินค้า 1.5 *2 ตารางเมตร / 1 คน ซึ่งมีพื้นที่ทั้งหมด 348 แผง	พื้นที่ รองรับกลุ่ม กิจกรรม	วัตถุประสงค์ข้อที่ 3. เพื่อออกแบบพื้นที่รองรับกลุ่มกิจกรรมด้านพาณิชย์กรรม การค้ารูปแบบใหม่ภายในโครงการตามลักษณะรูปแบบการค้าเดิม ออกแบบพื้นที่ว่างสาธารณะให้เกิดกลุ่มกิจกรรมในรูปแบบ Passive ของคนในพื้นที่ และนักท่องเที่ยวตามประเพณี
2.	ออกแบบพื้นที่อาคารพาณิชย์กรรมศูนย์การค้ารูปแบบใหม่ - ออกแบบอาคารพาณิชย์กรรมในรูปแบบใหม่ในพื้นที่พาณิชย์กรรมทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ โดยคงรูปแบบสินค้าเดิม และปรับปรุงในส่วนรูปแบบอาคาร - ออกแบบให้เป็นในรูปแบบของวัยรุ่น และวัยทำงานเป็นศูนย์กลางการค้าโดยมีขนาดพื้นที่		

แสดงโปรแกรมในการออกแบบ (ต่อ)

ลำดับ	โปรแกรมการออกแบบ	เกี่ยวข้องกับเรื่อง/แนวคิด	
	1. $4 \times 60 \times 4 = 9600$ ตารางเมตร – เพิ่มพื้นที่สีเขียวให้เกิดความงาม ขนาด $\frac{1}{4}$ ของ Block 2. $40 \times 40 \times 4 = 6400$ ตารางเมตร - ออกแบบอุปกรณ์ตกแต่งที่มีความทันสมัยมีความมีเอกลักษณ์ 3. $62 \times 80 \times 3 = 6240$ ตารางเมตร – ควบคุมความสูงอาคารให้ไม่เกิน 5 ชั้น หรือ 25 เมตร เพื่อเกิดความต่อเนื่องและไม่บดบังพื้นที่ชุมชน 3. ออกแบบที่นั่งพัก เพื่อเป็นพื้นที่นั่งพักผ่อน มีสาหร่ายพักมีหลังคาคลุม 4. ออกแบบพื้นที่พักผ่อนและนันทนาการ บริเวณศูนย์การค้า สำหรับบริการผู้ใช้ ซึ่งเป็นตัวสร้างความเชื่อมโยงทางกิจกรรม โดย - จัดสวนหย่อมขนาดเล็กริมทางเดินและบริเวณพื้นที่นันทนาการในรูปแบบของสวนไม้ดอกผสมกับการปลูกต้นไม้เพื่อให้ร่มเงาเพื่อให้ร่มเงาในระหว่างการเดิน โดยใช้ต้นไม้ขนาดประมาณ 8.00 ม. - ออกแบบพื้นที่ว่างด้านหน้าอาคารทางด้านทิศใต้ เพื่อเพิ่มพื้นที่โล่งว่างให้กับเมือง เนื่องจากพื้นที่มีความแออัด และยังเป็นจุดสนใจให้เข้ามาใช้บริการในพื้นที่โครงการเพื่อให้ร่มเงาในระหว่างการเดิน โดยใช้ต้นไม้ขนาดประมาณ 8.00 ม.	พื้นที่ รองรับกลุ่ม กิจกรรม	วัตถุประสงค์ข้อที่ 3. เพื่อออกแบบพื้นที่รองรับกลุ่มกิจกรรมด้านพาณิชยกรรม การค้ารูปแบบใหม่ภายในโครงการตามลักษณะรูปแบบการค้าเดิม ออกแบบพื้นที่ว่างสาธารณะให้เกิดกลุ่มกิจกรรมในรูปแบบ Passive ของคนในพื้นที่ และนักท่องเที่ยวตามประเพณี



แสดงโปรแกรมในการออกแบบ (ต่อ)

ลำดับ	โปรแกรมการออกแบบ	เกี่ยวข้องกับเรื่อง/แนวคิด	
	ปรับปรุง FACADE อาคารบริเวณถนนเจตจำนง และถนนวชิระปราการ โดยการออกแบบให้เกิดเอกลักษณ์ของย่านพาณิชย์กรรมที่มีความต่อเนื่องกัน เปลี่ยนวัสดุใหม่ที่มีความใกล้เคียงกับของเดิม ปรับปรุงทาสีใหม่ด้วยโทนสีใกล้เคียงของเดิม โดย - ออกข้อกำหนดในการควบคุมลักษณะรูปด้านอาคาร (FACADE) วัสดุ รวมถึงองค์ประกอบอาคารในส่วนต่างๆ ของกลุ่มอาคารที่มีการประกอบกิจกรรมริมถนนเจตจำนง และถนนวชิระปราการ - ออกข้อกำหนดในการควบคุมการติดตั้งป้ายโฆษณาประชาสัมพันธ์ต่างๆบริเวณหน้าร้าน โดยให้ติดตั้งบริเวณพื้นผิวหน้าร้าน - ออกแบบปรับปรุงภูมิทัศน์และทางเท้าบริเวณถนนวชิระปราการ และ ถนนเจตจำนง เพื่อส่งเสริมกิจกรรมการเดินเท้าและการเข้าถึง โดยมีองค์ประกอบที่ช่วยในการส่งเสริมคือ การปลูกต้นไม้ทุกต้นให้เป็นเอกลักษณ์กับถนนและให้ร่มเงา มีไม้ยืนในระดับต่างๆซึ่งวางไว้ทุกระยะ 5 ม. เพื่อสร้างความหนาแน่นของกิจกรรมและเกิดการมองเห็นและการซื้อขายตามมา ปรับปรุงผิวทางเท้าด้วยการปูบล็อกเสกาน้ำซีแพ็ค มีโคมไฟแสงสว่างทุกระยะ 5 ม. - ออกแบบโคมไฟแบบ 2 ดวงโคม ขนาดความสูง 2.50 ม./0.80 ม. ตามแนวถนนเจตจำนง และ ถนนวชิระปราการ - ออกแบบโคมไฟแบบ 1 ดวงโคม ขนาดความสูง 1.00 ม. ตามทางเดินในศูนย์การค้ารูปแบบใหม่และ ทางเดินเลือกซื้อสินค้า - ออกแบบที่พักรอรถโดยสารประจำทาง ขนาด 18 ตรม. มีหลังคาคลุม บนถนนเจตจำนง และ ถนนวชิระปราการ โดยมีระยะห่างในแต่ละจุดเท่ากับ 200 ม. - ออกแบบถังขยะ 3 แบบ คือ ขยะเปียก ขยะแห้งและขยะอันตราย ในความจุ 30 ลิตร ใช้วัสดุ โพลี พลาสติก วางตามแนววชิระปราการ ถนนเจตจำนง ตลาดทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์. ซึ่งต้องวางห่างกันทุกระยะ 60 ม. โดย 1 จุดใช้ 4 ถัง	อาคารและสิ่งปลูกสร้าง	4. เพื่อกำหนดแนวทางการปรับปรุงดูแลอาคารให้มีลักษณะทางสถาปัตยกรรมเดิมบริเวณถนน วชิระปราการ (ถนนพิพิธภัณฑ) ให้คงอยู่และเสนอแนะแนวทางการออกแบบอาคารและสิ่งปลูกสร้างใหม่ที่จะเกิดขึ้นในพื้นที่โครงการย่านการค้าพาณิชย์กรรมหลัก เทศบาลเมืองชลบุรี โดยการคำนึงถึงบริบทของพื้นที่เดิมและสร้างความกลมกลืนทางด้านรูปแบบ เพื่อสร้างเอกลักษณ์ให้แก่พื้นที่

ตารางที่ 7.2 แสดงผลสรุปของโปรแกรมในการออกแบบ

7.5 การออกแบบโครงการ (PROJECT DESIGN)

7.5.1 ทางเลือกในการออกแบบ (ALTERNATIVE OF DESIGN)

จากกระบวนการศึกษาข้อมูลจากภาคการวิจัยที่ผ่านมา นั้น จะเป็นตัวกำหนดรูปแบบของการออกแบบโครงการที่ต้องการการตอบสนองต่อความต้องการการใช้งานในพื้นที่กับพฤติกรรมที่เกิดขึ้น เพื่อเป็นตัวสนับสนุนศักยภาพของพื้นที่ โดยมีการศึกษาถึงข้อกำหนดต่างๆจนสามารถสรุปและแสดงออกมาเป็นทางเลือกในการออกแบบโครงการ ซึ่งกระบวนการนี้มีความสัมพันธ์กับผลสรุปของทางเลือกในการพัฒนาพื้นที่ (6.3) โดยแนวทางเลือกในส่วนนี้มีการสังเคราะห์และแสดงออกมาเป็นรูปธรรมสู่ลักษณะทางกายภาพของพื้นที่ ซึ่งสามารถกำหนดแนวทางเลือกในการออกแบบโครงการออกมาได้ 3 แนวทางเลือก ดังนี้

7.5.1.1 การส่งเสริมให้ตลาดทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ เป็นศูนย์กลางของย่าน

เป็นการออกแบบเพื่อส่งเสริมการใช้งานในพื้นที่ย่านการค้า โดยมีศูนย์กลางหลักคือ ตลาดทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ซึ่งจะมีการพัฒนาพื้นที่ตลาดเพื่อเป็นศูนย์การค้ารูปแบบใหม่ Shopping mall. ก่อนการเข้าสู่พื้นที่ขาย โดยการใช้ถนนเจตจำนง และ ถนนวชิระปราการเป็นถนนสายหลักในการส่งเสริมคุณภาพการเข้าถึง และเป็นเส้นทางการเชื่อมโยงกิจกรรมสู่พื้นที่กิจกรรมต่างๆ

- กำหนดระดับและปริมาณความหนาแน่นของกิจกรรมของย่านการค้า ตามพฤติกรรมการเข้าถึง

7.5.1.2 การส่งเสริมให้เกิดความโดดเด่นในแต่ละพื้นที่ (ตามศักยภาพของพื้นที่)

เป็นการพัฒนาพื้นที่ตามความโดดเด่นและความหนาแน่นของกิจกรรมที่สำคัญ ให้เป็นศูนย์กลางของแต่ละย่าน รวมถึงการสร้างความสัมพันธ์ของกิจกรรมกับพื้นที่ โดยแยกเป็น ย่านร้านค้าของชำ ตลาดทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ตลาดใหม่ ตลาดวัดกลาง ตลาดบุรีภิบาล (ขายปลีก - ส่ง)

กล่าวคือ การพัฒนาพื้นที่ทุกส่วนที่เกิดกิจกรรมในส่วนของแต่ละย่าน รวมถึงพื้นที่ว่างสาธารณะที่มีศักยภาพในการส่งเสริมให้เป็นพื้นที่กิจกรรมการค้าต่างๆนั้น จะต้องมีการออกแบบและปรับปรุง รวมถึงการพัฒนาในเรื่องเหล่านี้ คือ

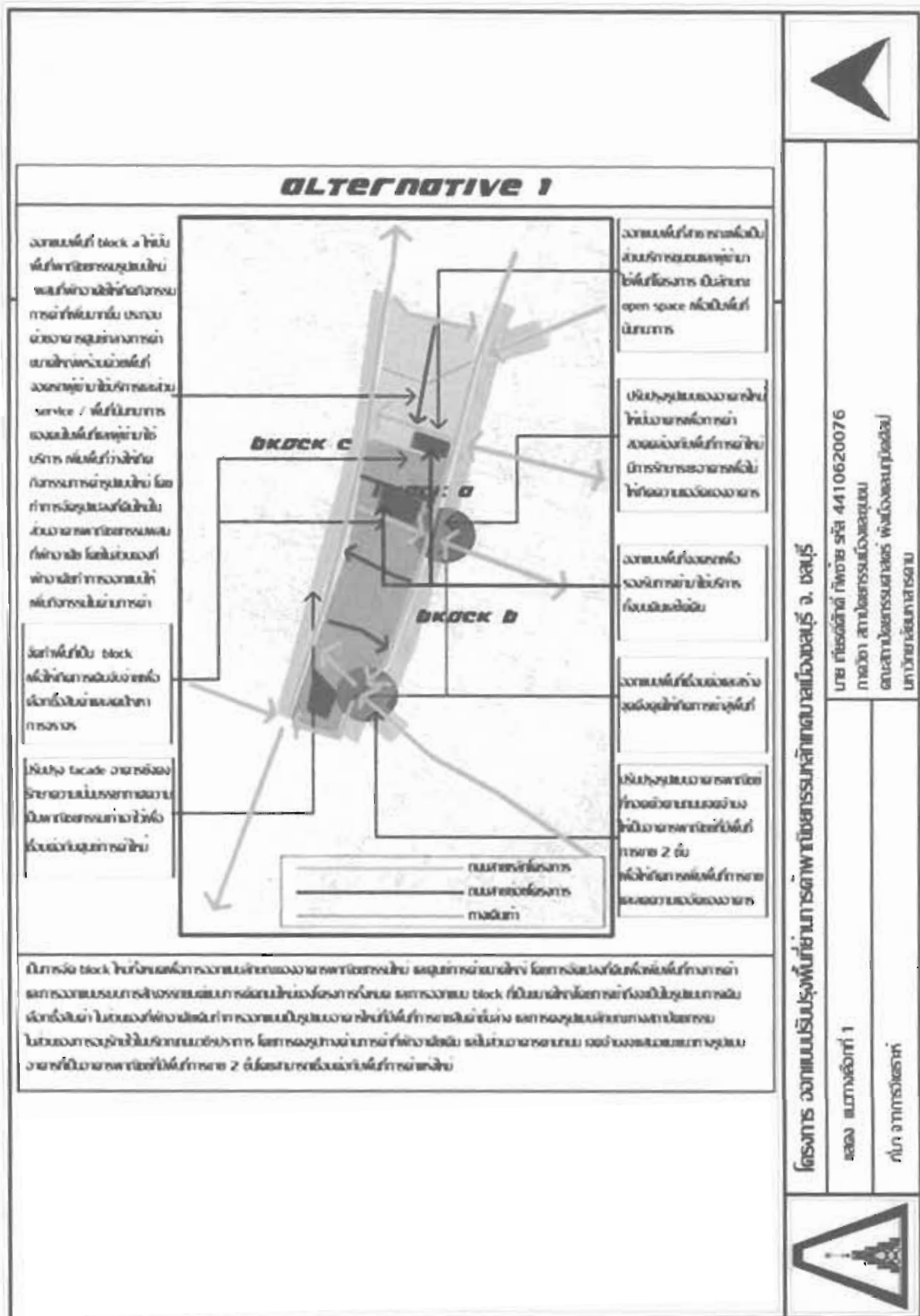
- การวางแผนเส้นทางสัญจรในการเข้าถึงด้วยทางเท้า (ROUTE)
- การจัดพื้นที่จอดรถเพื่อรองรับการเข้าใช้งานในพื้นที่
- การควบคุมกิจกรรมการสัญจรบนถนนสายต่างๆ
- กำหนดและส่งเสริมการเข้าถึงพื้นที่ด้วยทางเท้า (การออกแบบทางเท้าและองค์ประกอบต่างๆ)
- การจัดพื้นที่กิจกรรมเพื่อช่วยเชื่อมโยงให้เกิดความต่อเนื่องและความหนาแน่นของกิจกรรมโดยมีส่วนหย่อมริมทางเดินเพื่อบริการแก่ผู้ใช้

ส่วนหย่อมริมทางเดินเพื่อบริการแก่ผู้ใช้

7.5.1.3 การส่งเสริมให้เกิดความเป็นศูนย์กลางโดยให้กลุ่มกิจกรรมมีส่วนร่วมช่วยกันส่งเสริมให้เกิดเป็นศูนย์กลาง

เป็นการพัฒนาโดยการจัดระบบ ให้กลุ่มกิจกรรมต่างๆมีส่วนร่วมในการส่งเสริมกันทางด้านรูปแบบของกิจกรรมการค้าการบริการ ในเชิงส่งเสริมกันเพื่อให้ย่านพาณิชย์กรรมการค้ามีความต่อเนื่องทั้งในรูปแบบของสินค้าและกิจกรรมการค้า

กล่าวคือสนับสนุนให้กลุ่มกิจกรรมในแต่ละย่านมีการส่งเสริมกันทางการบริการ โดยมีความสัมพันธ์กันทางกิจกรรม ทั้งแบบแข่งขัน และส่งเสริมกัน



แผนที่ 7.1 แสดงแผนผังทางเลือกในการปรับปรุงย่านการค้า ทางเลือกที่ 1



แผนที่ 7.1 แสดงแผนผังทางเลือกในการปรับปรุงย่านการค้า ทางเลือกที่ 2

แสดงการเปรียบเทียบประเด็นการพัฒนาโครงการแต่ละทางเลือก

ทางเลือกในการ ออกแบบ	ประเด็นในการพัฒนาโครงการ			
	การพัฒนา ปรับปรุง สภาพ ทางด้านระบบโครงสร้าง พื้นฐานทางกายภาพ	การแก้ไขส่วนที่ทรุดโทรม ในพื้นที่	การควบคุมพฤติกรรม การใช้งาน	การเสริมสร้างเอกลักษณ์ ของย่านกิจกรรม
ทางเลือกที่ 1 การส่งเสริมให้ ตลาดทรัพย์สิน ส่วน พระมหากษัตริย์ เป็นศูนย์กลาง หลักของย่าน	การพัฒนาพื้นที่ย่านการค้า ตลาดทรัพย์สินส่วน พระมหากษัตริย์ให้เป็นจุด หลักของการเกิดกิจกรรม ในย่าน รวมถึงกิจกรรม การค้ารูปแบบใหม่ ตาม ศักยภาพและความต้องการ การพัฒนา รวมถึงการ ปรับปรุง โดย 1. จัดพื้นที่ขายสินค้าภายใน ตลาดให้เป็นหมวดหมู่ สะดวกในการเข้าถึง และ เพิ่มพื้นที่รองรับกิจกรรม การค้า รูปแบบใหม่ รวมถึง การปรับปรุงด้านระบบ โครงสร้างพื้นฐานที่ เพียงพอเป็นหลัก 2. พื้นที่ถนนเจตจำนง และ ถนนวิริยะปราการ จัดเป็น พื้นที่ส่งเสริมกิจกรรม ทางการค้า โดยให้เป็น เส้นทางการเข้าถึงพื้นที่ที่ ดึงดูดการใช้งาน	พื้นที่จะต้องมีการออกแบบ อาคารเพื่อสร้างเป็นพื้นที่ กิจกรรมที่สอดคล้องกับ การใช้งานที่มีคุณภาพ ทั้ง ทางด้านกายภาพและ พฤติกรรมการใช้งาน คือ 1. ปรับปรุงโครงสร้างและ รูปแบบอาคารตลาด ทรัพย์สินส่วน พระมหากษัตริย์ในการ รองรับกิจกรรมการค้า รูปแบบใหม่. การรองรับ ผู้ใช้ที่เพิ่มมากขึ้น ซึ่งต้องมี ระบบการระบายอากาศที่ดี 2. การวางผังเส้นทางการ สัญจร การเดินเท้าในการ เข้าถึงตลาดทรัพย์สินส่วน พระมหากษัตริย์ จากถนน วิริยะปราการ ถนน เจตจำนง ซึ่งต้องมีความ ต่อเนื่องของกิจกรรม 3. การวางผังเส้นทางการ ระบายน้ำออกจากพื้นที่ โดยสัมพันธ์กับทิศทางการ ไหลของทางระบายน้ำหลัก ของเมือง	การกำหนดพื้นที่เพื่อ ควบคุมรูปแบบการเข้า ใช้งานในพื้นที่ย่าน การค้าให้มีความสะอาด เป็นระเบียบในการใช้ งาน 1. ควบคุมกิจกรรมการ สัญจรบนถนนเจตจำนง และ ถนนวิริยะปราการ 2. กำหนดปริมาณความ หนาแน่นของกิจกรรมใน ย่านการค้าตาม พฤติกรรมในการเข้าถึง 3. กำหนดและส่งเสริม การเข้าถึงด้วยทางเท้าใน ย่านตลาดทรัพย์สินส่วน พระมหากษัตริย์ตลาดวัด กลาง ตลาดบุรีบริบาล และตลาดใหม่. (ออกแบบทางเท้าและ องค์ประกอบต่างๆ)	การส่งเสริมการรับรู้ใน หลายๆด้านของคนและ กิจกรรมที่เกิดขึ้น โดย การดึงเอาเอกลักษณ์ทาง สังคมและวัฒนธรรมของ ท้องที่ มาเป็น ส่วนประกอบในการ สร้างจินตภาพให้กับ พื้นที่ตามความสำคัญ ของกิจกรรม 1. มีสัญลักษณ์ที่บ่งบอก ถึงการรับรู้ในพื้นที่ย่าน การค้าต่างๆตามบทบาท และลักษณะของกิจกรรม 2. ถนนในพื้นที่โครงการ ต้องสร้างให้มีเอกลักษณ์ ที่บ่งบอกถึงลำดับศักดิ์ โดยจะมีตัวที่ช่วยในการ ส่งเสริม คือ STREET FUR. STREET SCAPE ที่แสดงออกถึงเอกลักษณ์ ของเมืองชลบุรี

แสดงการเปรียบเทียบประเด็นการพัฒนาโครงการแต่ละทางเลือก (ต่อ)

ทางเลือกในการ ออกแบบ	ประเด็นในการพัฒนาโครงการ			
	การพัฒนา ปรับปรุง สภาพทางด้านระบบ โครงสร้างพื้นฐานทาง กายภาพ	การแก้ไขส่วนที่ทรุดโทรมใน พื้นที่	การควบคุมพฤติกรรม การใช้งาน	การเสริมสร้างเอกลักษณ์ ของย่านกิจกรรม
ทางเลือกที่ 1 การส่งเสริมให้ ตลาดทรัพย์สิน ส่วน พระมหากษัตริย์ เป็นศูนย์กลาง หลักของย่าน	3. พื้นที่อาคารพาณิชย์ ถนนภายในย่านพื้นที่ โครงการทั้ง 2 สาย มีการ เน้นในเรื่องการควบคุม ลักษณะของ FACADE อาคาร โดยการควบคุม เอกลักษณ์ทาง สถาปัตยกรรมเพื่อความ เป็นย่านกิจกรรมเฉพาะ	4. การจัดพื้นที่จอดรถเพื่อ รองรับการเข้าใช้งานใน พื้นที่		

แสดงการเปรียบเทียบประเด็นการพัฒนาโครงการแต่ละทางเลือก (ต่อ)

ทางเลือกในการ ออกแบบ	ประเด็นในการพัฒนาโครงการ			
	การพัฒนา ปรับปรุง สภาพทางด้านระบบ โครงสร้างพื้นฐานทาง กายภาพ	การแก้ไขส่วนที่ทรุดโทรมใน พื้นที่	การควบคุมพฤติกรรม การใช้งาน	การเสริมสร้างเอกลักษณ์ ของย่านกิจกรรม
ทางเลือกที่ 2 การส่งเสริมให้ เกิดความโดดเด่น ในแต่ละ พื้นที่	2. ออกแบบพื้นที่กิจกรรม บริเวณพื้นที่ทรัพย์สิน ส่วนพระมหากษัตริย์ (ช่วงบริเวณวัดกำแพง ถนนเจดจางง กับตลาดวัด กลางเพื่อให้เป็นพื้นที่ที่ สามารถพักผ่อนสำหรับ ผู้คนในชุมชน รวมถึง ผู้คนทั่วไปที่เข้ามาใช้พื้นที่ โครงการ การจัดพื้นที่เพื่อรองรับ การเข้าใช้พื้นที่	1. ในการรองรับการเพิ่มขึ้น ของกิจกรรมการค้า รวมถึง กลุ่มผู้ใช้ที่เพิ่มมากขึ้น 2. การวางผังเส้นทางการ สัญจรด้านการเดินเท้าเพื่อ เข้าถึงพื้นที่ตลาดจากถนน สายต่างๆ 3. การวางผังเส้นทางการ ระบายน้ำออกจากพื้นที่ที่ สัมพันธ์กับทิศทางการ ระบายน้ำหลักของเมือง 4. การจัดพื้นที่จอดรถเพื่อ รองรับการเข้าใช้งาน	- กำหนดและส่งเสริม การเข้าถึงด้วยทางเท้า ตามพฤติกรรมกร เข้าถึงในย่านตลาด ทรัพย์สินส่วน พระมหากษัตริย์ (ออกแบบทางเท้าและ องค์ประกอบต่างๆ)	1. การเชื่อมโยงย่านแต่ละ ย่าน 2. องค์ประกอบของถนน ในพื้นที่ที่สร้างให้มี เอกลักษณ์จาก องค์ประกอบของ Street fure. Street scape. ที่บ่ง บอกถึงเอกลักษณ์ของย่าน

แสดงการเปรียบเทียบประเด็นการพัฒนาโครงการแต่ละทางเลือก (ต่อ)

ทางเลือกในการ ออกแบบ	ประเด็นในการพัฒนาโครงการ			
	การพัฒนา ปรับปรุง สภาพทางด้านระบบ โครงสร้างพื้นฐานทาง กายภาพ	การแก้ไขส่วนที่ทรุดโทรมใน พื้นที่	การควบคุมพฤติกรรม การใช้งาน	การเสริมสร้างเอกลักษณ์ ของย่านกิจกรรม
ทางเลือกที่3 การ ส่งเสริมให้เกิด ความส่งเสริม การค้าและ รูปแบบการค้า ในแต่ละพื้นที่	2. ออกแบบพื้นที่ตลาด ทรัพย์สินส่วน พระมหากษัตริย์ใหม่ และ สร้างแนวเชื่อมต่อระหว่าง กลุ่มกิจกรรมพาณิชย กรรมที่มีความเกี่ยวข้องตาม แนวถนน เจดจ้านง และ ถนนวิระปราการ โดย การสร้างแนวแกนเพื่อให้ เกิดการเชื่อมต่อ การจัดพื้นที่เพื่อรองรับ การเข้าใช้พื้นที่	1. ในการรองรับการเพิ่มขึ้น ของกิจกรรมการค้า รวมถึง กลุ่มผู้ใช้ที่เพิ่มมากขึ้น 2. การวางผังเส้นทางการ สัญจรด้านการเดินเท้าเพื่อ เข้าถึงพื้นที่ตลาดจากถนน สายต่างๆ 3. การวางผังเส้นทางการ ระบายน้ำออกจากพื้นที่ที่ สัมพันธ์กับทิศทางการ ระบายน้ำหลักของเมือง 4. การจัดพื้นที่จอดรถเพื่อ รองรับการเข้าใช้งาน	- กำหนดและส่งเสริม การเข้าถึงด้วยทางเท้า ตามพฤติกรรมการค้า เข้าถึงในย่านตลาด ทรัพย์สินส่วน พระมหากษัตริย์ (ออกแบบทางเท้าและ องค์ประกอบต่างๆ). ควบคุมกิจกรรมการ สัญจรบนถนนเจดจ้านง และ ถนนวิระปราการ 2. กำหนดปริมาณความ หนาแน่นของกิจกรรม ในย่านการค้าตาม พฤติกรรมการค้าถึง	1. การเชื่อมโยงย่านแต่ละ ย่าน 2. องค์ประกอบของถนน ในพื้นที่ที่สร้างให้มี เอกลักษณ์จาก องค์ประกอบของ Street fure. Street scape. ที่บ่ง บอกถึงเอกลักษณ์ของย่าน การส่งเสริมการรับรู้ใน หลายๆด้านของคนและ กิจกรรมที่เกิดขึ้น โดยการ ดึงเอาเอกลักษณ์ทางสังคม และวัฒนธรรมของท้องที่ มาเป็นส่วนประกอบใน การสร้างจินตภาพให้กับ พื้นที่ตามความสำคัญของ กิจกรรม

ตารางที่ 7.4 แสดงการเปรียบเทียบประเด็นการพัฒนาโครงการแต่ละทางเลือก

ในแต่ละทางเลือกที่ยกมานั้น ต่างก็มีผลกระทบที่เกิดขึ้นต่อสภาพทางด้านต่างๆกับพื้นที่ ทั้งทางตรงและทางอ้อม ไม่ว่าจะเป็นด้านสังคม วัฒนธรรม กายภาพที่เปลี่ยนแปลง ซึ่งในการสรุปผลเพื่อหาแนวทางหรือทางเลือกที่ดีนั้น ทางเลือกที่นำมาจะต้องมีผลกระทบในด้านต่างๆน้อยที่สุดและมีความเป็นไปได้ในแง่ของการพัฒนาเมือง ดังนั้น จึงได้ยกประเด็นที่เป็นผลกระทบที่คาดว่าจะเกิดขึ้นกับพื้นที่ เพื่อการพัฒนาที่สำเร็จสมบูรณ์ โดยประกอบด้วย

- ด้านสังคม เป็นความเปลี่ยนแปลงทางสังคมที่มีหลากหลายกลุ่มคนในพื้นที่มารวมตัวกัน
- ด้านพฤติกรรม กิจกรรมที่เปลี่ยนแปลง หรือพฤติกรรมที่เป็นความต้องการของการพัฒนาหรือความต้องการของคนในพื้นที่ ซึ่งสัมพันธ์กับสภาพทางด้านกายภาพที่เปลี่ยนแปลง โดยอาจจะมีผลดี หรือ ผลเสีย

- **ด้านกายภาพ** การจัดการกับพื้นที่เพื่อวัตถุประสงค์ใดๆ ในส่วนของการพัฒนา ซึ่งมีผล เช่น การปิดถนนบางส่วนเพื่อใช้เป็นถนนคนเดิน ทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงการใช้พื้นที่

- **ด้านงบประมาณ** เป็นความเป็นไปได้ของการลงทุน การถูกจำกัดที่มีผลต่อความสำเร็จขั้นต้นของพื้นที่เพื่อการพัฒนา

จากองค์ประกอบทั้ง 4 ด้าน ที่ได้หยิบยกขึ้นมาี้ ถือเป็นตัวชี้วัดที่มีความสำคัญมากในการพัฒนา ซึ่งถ้าหากว่ามีการมองข้ามไป จะทำให้การพัฒนาที่เกิดขึ้นนั้น อาจจะส่งผลกระทบในด้านลบกับพื้นที่อย่างมาก ถ้าหากมีการศึกษาถึงผลของการออกแบบเพื่อนำไปสู่การพัฒนาโครงการก่อน ก็จะทำให้รู้ถึงผลกระทบและสามารถหาทางแก้ไขก่อนแล้ว การที่จะนำแนวคิดและแนวทางการออกแบบไปปฏิบัติ ก็จะทำให้เกิดประสิทธิภาพและสอดคล้องกับวิถีชีวิตรวมถึงลักษณะของกิจกรรมที่เกิดขึ้นและการเปลี่ยนแปลงในอนาคต ซึ่งจากการศึกษาถึงผลกระทบทั้ง 4 ด้านนั้น ได้สรุปออกมาเป็นตารางดังนี้

แสดงผลกระทบที่เกิดขึ้นในแต่ละทางเลือก

ทางเลือก ในการ ออกแบบ	ผลกระทบที่เกิดขึ้น					
	ด้านสังคม	ด้านพฤติกรรม	ด้านกายภาพ	ด้านงบประมาณ	ข้อดี	ข้อเสีย
ทางเลือก ที่ 1	- ความสัมพันธ์ ระหว่างที่อยู่ อาศัยและพื้นที่ สาธารณะจะ เปลี่ยนแปลงไป กล่าวคือ ทั้งสอง ส่วนจะแยกกัน ไม่ออก ซึ่งมีผล ทำให้วิถี ชีวิตประจำวัน เปลี่ยนไป - สร้าง ความสัมพันธ์ ของกลุ่มคนใน ระดับกว้าง ทำให้เกิด ความสัมพันธ์ ของย่านทั้งย่าน เหมือนเป็นกลุ่ม เดียวกัน	- เกิดลักษณะ ทางด้านพฤติกรรม ใหม่ที่เป็นกิจกรรม เฉพาะ ทำให้เกิด การมีส่วนร่วมและ เป็นส่วนหนึ่งของ ย่านที่ต้องการการ บริการทางการค้า และบริการของ เมือง	ผลกระทบในส่วน ดีที่เกิดขึ้นกับย่าน คือ 1. พื้นที่มีการ พัฒนาที่สอดคล้อง กับความต้องการ ทั้งในการรองรับ ผู้คนที่มาใช้มาก ขึ้น ความสะดวก และความเป็น ระเบียบในการเดิน เข้าสู่พื้นที่ โครงการ 2. ลดปัญหาความ แออัดของการ สัญจร โดยการ แยกพื้นที่จอดรถ บนถนนออกจาก กิจกรรมการเดิน ไม่ให้ปะปนกัน	- การใช้ งบประมาณในการ ดำเนินการ ค่อนข้างสูง เนื่องจากการ ลงทุนสร้าง ศูนย์กลางเดียวให้ มีความพร้อมใน การบริการ ทางด้านการค้าที่มี คุณภาพทั้งระบบ จึงทำให้ต้องอาศัย งบประมาณในการ พัฒนาค่อนข้างสูง อีกทั้ง ในการ กำหนดผังในการ พัฒนานั้นจะต้องมี การวางไว้เพื่อ แก้ไขทั้งระบบ	1. เป็นการสร้าง ความสัมพันธ์ ทางกิจกรรม ทางการค้า โดย มีศูนย์กลางใน การรวบรวม ทำ ให้ง่ายต่อการ จับจ่าย ซื้อขาย 2. สามารถ ควบคุมเรื่อง พฤติกรรมกร ตอบสนองต่อ กิจกรรมที่ เกิดขึ้นได้ 3. ทำให้ง่ายต่อ การควบคุม ปริมาณการใช้ พื้นที่รวมถึง กิจกรรมต่างๆที่ จะมีการขยายตัว ขึ้นมา	1. ปัญหา ทางด้านสุขภาพ กายและใจของ ผู้คนในย่าน อาจ เปลี่ยนแปลงไป เนื่องจากความ หนาแน่นของ กิจกรรมต่างๆ ไม่ว่าจะเป็น กิจกรรมทาง การค้า การ สัญจร 2. ในการรองรับ กิจกรรม อาจทำให้ เกิดความ หนาแน่นของ กิจกรรมทุก ช่วงเวลา เนื่องจากมี ศูนย์กลางอยู่

แสดงผลกระทบที่เกิดขึ้นในแต่ละทางเลือก (ต่อ)

ทางเลือก ในการ ออกแบบ	ผลกระทบที่เกิดขึ้น					
	ด้านสังคม	ด้านพฤติกรรม	ด้านกายภาพ	ด้านงบประมาณ	ข้อดี	ข้อเสีย
ทางเลือก ที่ 1			3. เกิดพื้นที่ กิจกรรมในการ ค้าขายและจับจ่าย สินค้าที่เพิ่มมาก ขึ้น ซึ่งเป็นการ สร้างงานและสร้าง อาชีพรวมถึง รายได้ให้กับผู้คน ในชุมชนต่างๆ อีก ทั้งยังเป็นการใช้ ประโยชน์พื้นที่ ว่างสาธารณะให้ เกิดการใช้งานที่มี ประสิทธิภาพ	เนื่องจากต้อง เชื่อมโยงไปกับ ระบบต่างๆและ ยากต่อการพัฒนา และซ่อมแซมใน อนาคต	4. เน้นกิจกรรม ของกลุ่มผู้ใช้ หลักตาม ลักษณะของ กิจกรรมใน พื้นที่และ ช่วงเวลาในการ เกิดของกิจกรรม 5. เป็นการแยก พื้นที่กิจกรรม ออกอย่างชัดเจน ทั้งกิจกรรม ทางเดินเท้าและ กิจกรรมการเดิน รถ	เพียงศูนย์กลาง เดียวและต้อง บริการผู้คนทั้ง ย่าน 3. เป็นการเน้น กิจกรรม ทางด้านการขาย เป็นส่วนมาก ส่วนการบริการ จะมีส่วนน้อย

แสดงผลกระทบที่เกิดขึ้นในแต่ละทางเลือก (ต่อ)

ทางเลือก ในการ ออกแบบ	ผลกระทบที่เกิดขึ้น					
	ด้านสังคม	ด้านพฤติกรรม	ด้านกายภาพ	ด้านงบประมาณ	ข้อดี	ข้อเสีย
ทางเลือก ที่ 2	1. กิจกรรมและ วิถี ชีวิตประจำวัน จะเกิดการ เปลี่ยนแปลง น้อย เนื่องจาก การ เปลี่ยนแปลง ของกิจกรรม ไม่ได้เกิดขึ้น อย่างฉับพลัน	- ลักษณะทาง พฤติกรรมจะเกิด ความสัมพันธ์ของ การใช้งานใน ลักษณะของ ความรู้สึกที่ สามารถเลือกใน การจับจ่ายและ ความรู้สึกเป็นส่วน หนึ่งในย่านจาก ความแปลกใหม่ และความน่าสนใจ	- ผลกระทบที่ เกิดขึ้นจะเกิดเป็น ส่วนย่อยภายในแ ละย่านที่ต้องการ ปรับเปลี่ยน โครงสร้างต่างๆให้ เหมาะสมกับการ บริการ	- ในการกำหนด งบประมาณในการ ดำเนินการนั้น สามารถ กำหนดการพัฒนา เป็นย่านๆได้ โดย อาศัยงบประมาณ ของรัฐ ซึ่งในพื้นที่ มีแผนพัฒนา รองรับ	1. เป็นการ กำหนดคุณภาพ ทางการค้าและ การอยู่อาศัยที่ สัมพันธ์กันใน เรื่องของการงาน และอาชีพ ซึ่งมี ตัวแปรตามคือ รายได้ของผู้คน ในชุมชน	1. สังคมอาจจะ ต้องปรับตัวรับ กับการ เปลี่ยนแปลง และการเกิดขึ้น ใหม่ของพื้นที่ กิจกรรมตาม ย่านแต่ละย่าน ซึ่งในแต่ละวัน อาจจะมีความ ที่ไม่คงที่

แสดงผลกระทบที่เกิดขึ้นในแต่ละทางเลือก (ต่อ)

ทางเลือก ในการ ออกแบบ	ผลกระทบที่เกิดขึ้น					
	ด้านสังคม	ด้านพฤติกรรม	ด้านกายภาพ	ด้านงบประมาณ	ข้อดี	ข้อเสีย
ทางเลือก ที่ 2	กล่าวคือ กิจกรรมทาง สังคมยังคงเดิม แต่กิจกรรมทาง การค้าเริ่มมีการ ขยายตัว 2. เกิด ความสัมพันธ์ ของกลุ่มสังคม รวมถึง NODE ใหม่ๆที่ช่วย สร้างรายได้และ อาชีพให้แก่ผู้คน ในชุมชนและ ย่านการค้า	- ลักษณะทาง กิจกรรมการค้าที่ จากเดิมเป็นแบบ ส่วนตัว เริ่มมีการ พัฒนาสู่การรวม ส่วนร่วมมากขึ้น ทำให้เกิด ความสัมพันธ์และ การยอมรับในกลุ่ม กิจกรรมการค้า ของย่านและขยาย เป็นกลุ่มใหญ่	- ทำให้พื้นที่ขาด การใช้ประโยชน์ กลับมีการใช้ ประโยชน์ที่มี ประสิทธิภาพ ทำ ให้ชุมชนและย่าน การค้าได้รับการ ผลตอบแทนในแง่ ของอาชีพ รายได้ ความสัมพันธ์ใน พื้นที่นั้นหนาแน่น	- เป็นการพัฒนา เพื่อส่งเสริม กิจกรรม โดยการ กระตุ้นเรื่อง ผลประโยชน์ที่ เกิดขึ้นหากการ พัฒนาประสบ ความสำเร็จ	2. เน้น พฤติกรรมทาง ตอบสนองต่อ กิจกรรมที่ เกิดขึ้น โดยเน้น ที่การกำหนด พฤติกรรมตาม ความต้องการ ออกเป็นส่วนๆ และง่ายต่อการ เข้าถึง และมีการ เชื่อมโยงพื้นที่ กิจกรรมต่อกัน 3. เป็นการสร้าง ROUTE และ การเข้าถึงพื้นที่ ที่เป็นระเบียบ ง่ายต่อการเข้าถึง NODE ต่างๆ 4. เป็นกิจกรรม ที่ดึงดูดผู้ใช้ได้ อย่างหลากหลาย ซึ่งทำให้ผู้ใช้เกิด ความรู้สึกมีส่วน ร่วมและอยาก ใช้เวลาประกอบ กิจกรรมอยู่ใน พื้นที่นานยิ่งขึ้น	2. ในการรองรับ การเกิดขึ้นของ กิจกรรมในแต่ ละช่วงเวลานั้น อาจจะทำให้เกิด ความติดขัดของ การสัญจร ของถนนสาย หลักของย่าน (ถ. เจดจำนง ถ. วชิระปราการ) บวกกับปริมาณ ของผู้ใช้ที่เข้ามา ในพื้นที่ ทำให้ เกิดความวุ่นวาย และอาจเกิด อุบัติเหตุได้

แสดงผลกระทบที่เกิดขึ้นในแต่ละทางเลือก (ต่อ)

ทางเลือก ในการ ออกแบบ	ผลกระทบที่เกิดขึ้น					
	ด้านสังคม	ด้านพฤติกรรม	ด้านกายภาพ	ด้านงบประมาณ	ข้อดี	ข้อเสีย
ทางเลือก ที่ 3	1.. เกิด ความสัมพันธ์ ของกลุ่มสังคม รวมถึง NODE ใหม่ๆที่ช่วย สร้างรายได้และ อาชีพให้แก่ผู้คน ในชุมชนและ ย่านการค้า	- ลักษณะทาง กิจกรรมการค้าที่ จากเดิมเป็นแบบ ส่วนตัว เริ่มมีการ พัฒนาสู่การมร ส่วนร่วมมากยิ่งขึ้น ทำให้เกิด ความสัมพันธ์และ การยอมรับในกลุ่ม กิจกรรมการค้า ของย่านและขยาย เป็นกลุ่มใหญ่	1. เกิดผลกระทบ ทางด้านรูปแบบ ของแปลงที่ดิน เนื่องจากใช้การตัด เส้นทางการเข้าถึง พื้นที่ในรูปแบบ ของ Focus เข้าไป ยังศูนย์กลาง ของ อาคารตลาด ทรัพย์สินส่วน พระมหากษัตริย์ 2. ลดปัญหาความ แออัดของการ สัญจร โดยการ แยกพื้นที่จอดรถ ขนถนนออกจาก กิจกรรมการเดิน ไม่ให้ปะปนกัน	- เป็นการพัฒนา เพื่อส่งเสริม กิจกรรม โดยการ กระตุ้นเรื่อง ผลประโยชน์ที่ เกิดขึ้นหากการ พัฒนาประสบ ความสำเร็จ	1. เน้นกิจกรรม ของกลุ่มผู้ใช้ หลักตาม ลักษณะของ กิจกรรมใน พื้นที่และ ช่วงเวลาในการ เกิดของกิจกรรม 2. เป็นการ กำหนดคุณภาพ ทางการค้าและ การอยู่อาศัยที่ สัมพันธ์กันใน เรื่องของงาน และอาชีพ ซึ่งมี ตัวแปรตามคือ รายได้ของผู้คน ในชุมชน	1. ในการรองรับ การเกิดขึ้นของ กิจกรรมในแต่ ละช่วงเวลานั้น อาจจะทำให้เกิด ความติดขัดของ การสัญจร 2. ปัญหา ทางด้านสุขภาพ กายและใจของ ผู้คนในย่าน อาจ เกิดการ เปลี่ยนแปลงไป เนื่องจากความ หนาแน่นของ กิจกรรมต่างๆ ไม่ว่าจะเป็น กิจกรรมทาง การค้า การ สัญจร

ตารางที่ 7.5 แสดงผลกระทบที่เกิดขึ้นในแต่ละทางเลือก

เกณฑ์การคัดเลือกแนวทางเลือกเพื่อนำไปออกแบบโครงการ															
เกณฑ์การคัดเลือก	คะแนน														
	ALTERNATIVE 1					ALTERNATIVE 2					ALTERNATIVE 3				
	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5
1. การใช้ประโยชน์ที่ดิน				⊙					⊙					⊙	
2. การเชื่อมต่อของกิจกรรม ในพื้นที่			⊙						⊙				⊙		
3. ความหลากหลายในการ ปรับเปลี่ยนกิจกรรม			⊙				⊙					⊙			
4. ความเชื่อมต่อของกิจกรรมในพื้นที่			⊙							⊙			⊙		
5. การจัดการพื้นที่ทางด้านเศรษฐกิจ				⊙				⊙					⊙		
6. ผลประโยชน์ภายหลังจากการปรับเปลี่ยน				⊙				⊙						⊙	
7. การสร้างเอกลักษณ์ภายในพื้นที่			⊙							⊙			⊙		
8. การส่งเสริมประเพณีและวัฒนธรรม					⊙		⊙					⊙			
9. ระบบการเชื่อมต่อของเส้นทางการสัญจร			⊙						⊙			⊙			
10. การส่งเสริมให้เกิดการลงทุนภายในพื้นที่			⊙						⊙					⊙	
11. การส่งเสริมพื้นที่เพื่อกิจกรรมทางการค้า			⊙					⊙					⊙		
12. การดำรงชีวิตของคนในพื้นที่ภายหลังจากการเปลี่ยนแปลง			⊙					⊙				⊙			
รวม			44					40					35		

สรุป จากการเปรียบเทียบเกี่ยวกับผลกระทบที่เกิดขึ้นกับชุมชนและย่านการค้าในแต่ละทางเลือกแล้วนั้น ผลคะแนนที่ได้แสดงให้เห็นว่า ทางเลือกที่ 1 เป็นทางเลือกที่มีแนวโน้มในการพัฒนาที่มีความสอดคล้องกับแนวทางการพัฒนาพื้นที่ทั้งในเรื่องของศักยภาพของพื้นที่รวมถึงแผนพัฒนาต่างๆที่เกี่ยวข้อง ดังนั้น จึงได้นำเอา รูปแบบและแนวทางในการออกแบบและปรับปรุงพื้นที่ตามแบบทางเลือกที่ 1 เป็นต้นแบบในการพัฒนาโครงการ ซึ่งจะได้นำเสนอในขั้นตอนของการออกแบบร่างต่อไป

7.6 การนำเสนอแบบร่างและผลงานขั้นต้นของการออกแบบ (SCHEMATIC & PRELIMINARY DESIGN)

ในการนำแนวทางในการกำหนดการออกแบบและปรับปรุงพื้นที่ในทางเลือกที่ 1 เป็นต้นแบบในการพัฒนา และเป็นแบบร่างของโครงการนั้น ในเนื้อหาสำคัญของทางเลือกที่ 1 คือ เป็นการพัฒนาพื้นที่ในลักษณะของการสร้างพื้นที่จุดสำคัญที่เป็นศูนย์รวมการค้าส่งค้าปลีก กิจกรรมการค้าขาย กิจกรรมการพักผ่อนและนันทนาการ กิจกรรมการเดินเที่ยวและการเยี่ยมชมภายในย่าน โดยในส่วนของกิจกรรมการค้าขายนั้น จะมีการแบ่งพื้นที่ ออกเป็น 2 ส่วน ที่สำคัญคือ บริเวณพื้นที่ตลาดทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ และบริเวณอาคารพาณิชย์กรรม โดยรอบ ซึ่งในสองส่วนนี้เป็นการแยกส่วนของกิจกรรมเพื่อรองรับการขยายตัวของกิจกรรมภายในย่านซึ่งมีจำนวนเพิ่มมากขึ้น และใช้การเชื่อมโยงพื้นที่กิจกรรมด้วย ROUTE การเดินทางแบบต่างๆ ซึ่งเป็นไปตามลักษณะของกิจกรรมและความต้องการในด้านต่างๆของพื้นที่ที่มาจากโปรแกรมการออกแบบ (7.4) คือ

1. กิจกรรมและการตอบสนองต่อกิจกรรม ความต้องการทางด้านกิจกรรมการค้าภายในพื้นที่ย่านการค้า ได้ออกแบบเพื่อรองรับการขยายตัวและการเพิ่มขึ้นของกลุ่มกิจกรรมทางการค้า ในรูปแบบใหม่โดยการออกแบบพื้นที่ตลาดออกเป็น 2 พื้นที่ คือ

- พื้นที่ตลาดค้าปลีกสินค้าในตลาดทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์เนื่องจากตั้งอยู่ในย่านการค้าส่งทั้งพืชผักผลไม้ ข้าวสารอาหารแห้ง อาหารและสินค้าสำเร็จรูปต่างๆ อีกทั้งพื้นที่มีการคาบเกี่ยวกับกิจกรรมการขนส่งของเมือง และเพื่อเป็นการแบ่งแยกกิจกรรมระหว่างการค้าส่งและการค้าปลีกซึ่งเป็นกิจกรรมที่มีการใช้ช่วงเวลาในการใช้พื้นที่และปริมาณการซื้อขายที่มีความแตกต่างกัน

- พื้นที่กิจกรรมทางการค้ารูปแบบใหม่จะเป็นพื้นที่ที่มีความหลากหลายของกิจกรรมที่มีความสัมพันธ์กัน กล่าวคือ พื้นที่ตลาดรูปแบบใหม่จะประกอบด้วยกลุ่มอาคารการค้าขาย กลุ่มอาคารสาธิตในการจัดทำสินค้าและผลิตภัณฑ์ OTOP จากชุมชนต่างๆที่ได้รับการคัดเลือกเป็น OTOP. 5 ดาว อีกทั้งยังมีพื้นที่สำหรับพักผ่อนและนันทนาการสำหรับผู้ใช้และเพื่อสร้างความสัมพันธ์ระหว่างพื้นที่และชุมชน

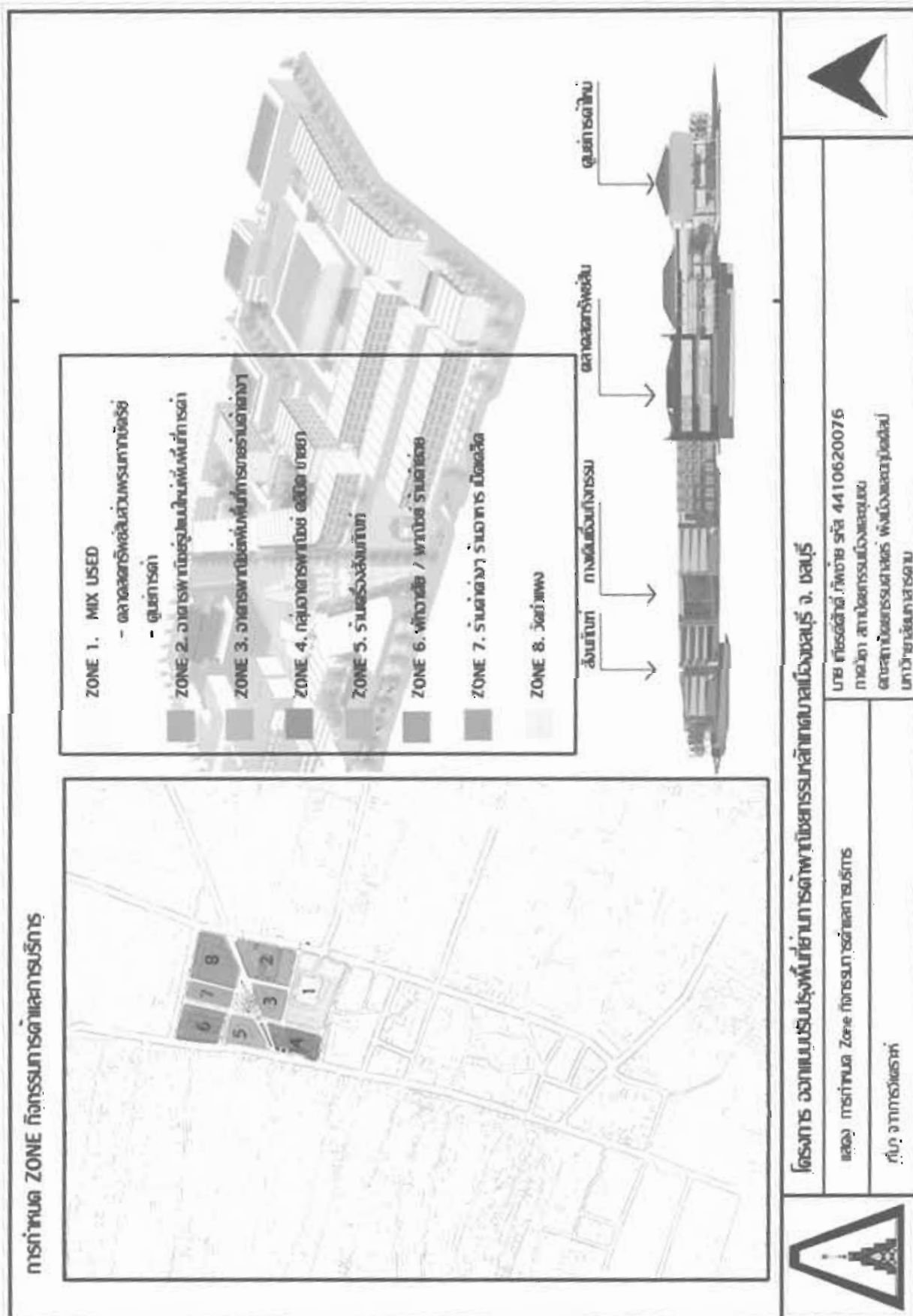
2. จินตภาพการรับรู้ของคนกับพื้นที่ กิจกรรมที่ทำให้เกิดการรับรู้ถึงพื้นที่และกิจกรรมที่เกิดขึ้นนั้น เป็นลักษณะของการใช้แนวความคิดในการสร้างจินตภาพของจุดต่างๆที่อยู่ระหว่างพื้นที่ละกิจกรรม โดยการพัฒนาพื้นที่เปิดโล่งและพื้นที่ว่างสาธารณะที่ขาดการใช้ประโยชน์ ถนน ทางเดินเท้า เส้นทางสัญจรที่มีลักษณะเป็นจินตภาพที่สามารถจดจำได้ง่ายและมีความโดดเด่นในแต่ละพื้นที่กิจกรรมนั้น

ซึ่งในส่วนนี้การออกแบบเพื่อให้เกิดการรับรู้ถึงจินตภาพนั้นจะใช้ลักษณะขององค์ประกอบทางสถาปัตยกรรมที่มีความโดดเด่นและเป็นเอกลักษณ์ในพื้นที่ รวมถึงศิลปวัฒนธรรมภายในพื้นที่มาประยุกต์ใช้ในการออกแบบองค์ประกอบต่างๆ และพื้นที่กิจกรรม ซึ่งได้แก่ FACADE อาคาร ทางเดินเท้า สวนสาธารณะ พื้นที่กิจกรรมนันทนาการ

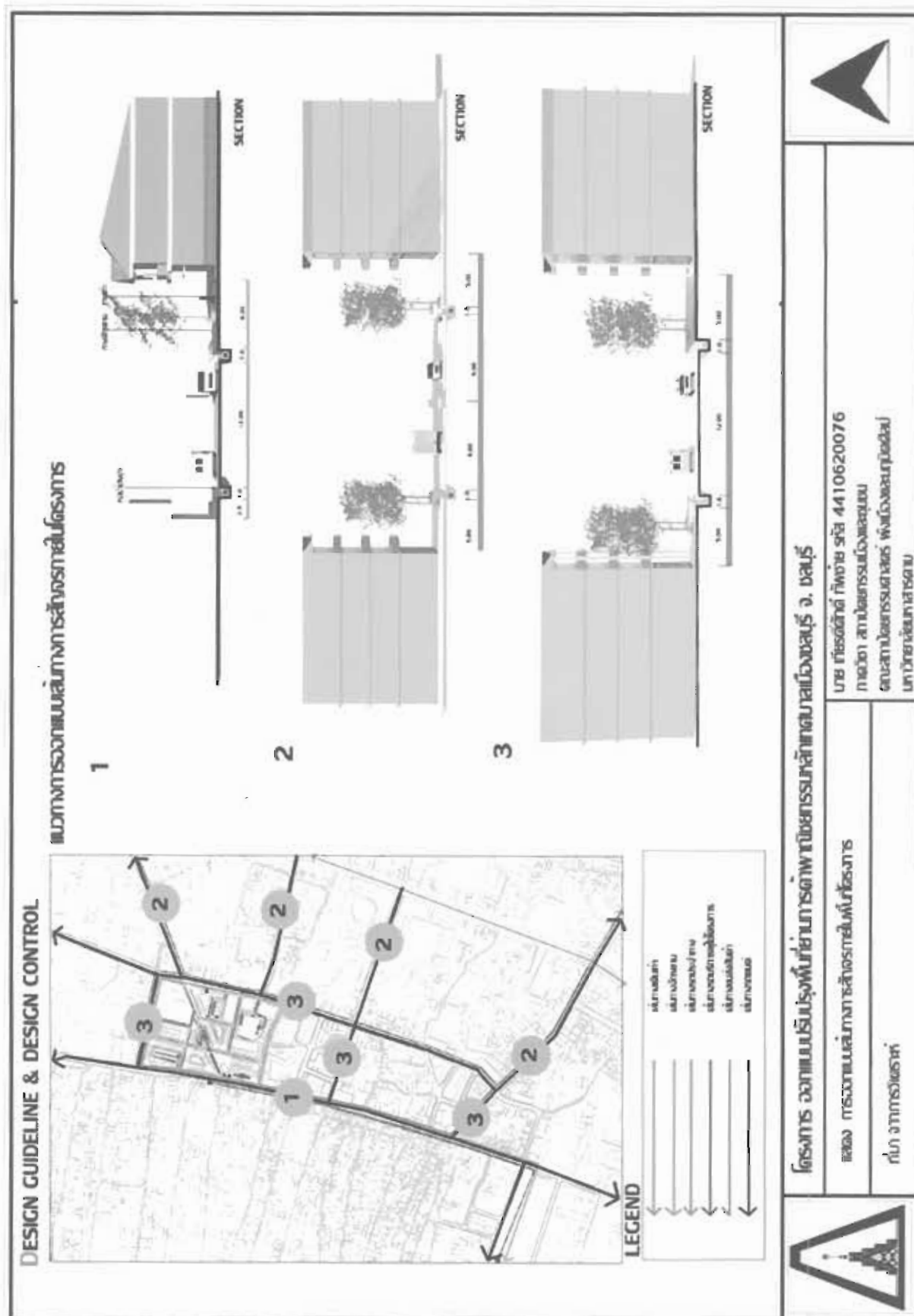
3. ระบบโครงสร้างพื้นฐาน ความต้องการพื้นฐานในพื้นที่ที่เกิดจากการขยายตัวของกลุ่มกิจกรรมที่มากขึ้นทำให้เกิดปัญหาในด้านของระบบสาธารณูปโภคภายในพื้นที่ซึ่งเป็นประเด็นในการพัฒนาที่สำคัญอีกประการหนึ่งของพื้นที่ ซึ่งต้องการการจัดการ รวมถึงมาตรการในการควบคุมต่างๆเพื่อการขยายตัวและการเพิ่มขึ้นอย่างมีประสิทธิภาพ

7.7 การออกแบบขั้นสมบูรณ์ (FINAL DESIGN)

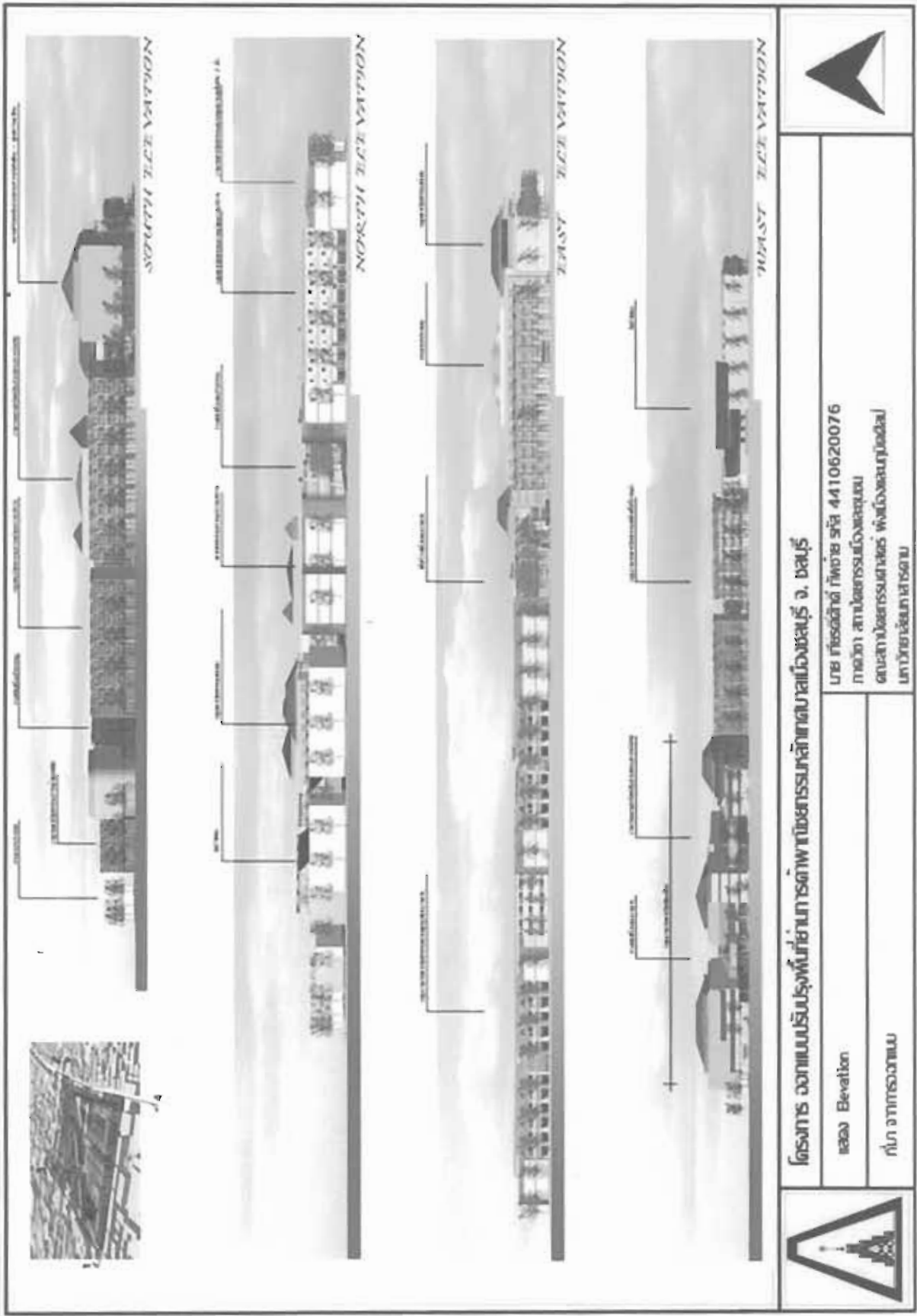
จากกระบวนการในการวิเคราะห์พื้นที่และการนำแนวคิดและทฤษฎีต่างๆที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่มาใช้ในการออกแบบและแก้ไขปัญหาในด้านต่างๆ ที่กล่าวมาแล้วนั้น สามารถทำการสรุปผลของการออกแบบและการกำหนดพื้นที่และกิจกรรมต่างๆภายในพื้นที่ เพื่อตอบสนองต่อความต้องการของกลุ่มกิจกรรมและการรองรับการขยายตัว โดยการออกแบบพื้นที่กิจกรรมระหว่างกิจกรรมการค้าส่งและการค้าปลีกออกเป็นสองส่วน เพื่อให้เกิดความคล่องตัวและรองรับการเพิ่มขึ้นของกลุ่มกิจกรรมและปริมาณการซื้อขาย รวมถึงระยะเวลาในการใช้งาน ซึ่งเป็นลักษณะของการกระจายและส่งเสริมกลุ่มกิจกรรมให้เกิดความโดดเด่นและเกิดความคับคั่งขึ้นภายในย่าน โดยจะมีผลในระยะยาวของความเป็นไปของย่านการค้าและเมือง คือ ในด้านการขยายตัวทางด้านกิจกรรมทางการค้าที่มีความคับคั่งรวมถึงความหลากหลายของกิจกรรมที่ทำให้ย่านการค้าและชุมชนมีรายได้เพิ่มมากขึ้น ซึ่งรองรับกิจกรรมการท่องเที่ยวเกิดขึ้นได้เนื่องจากการขยายตัวของกลุ่มกิจกรรมทางการค้า



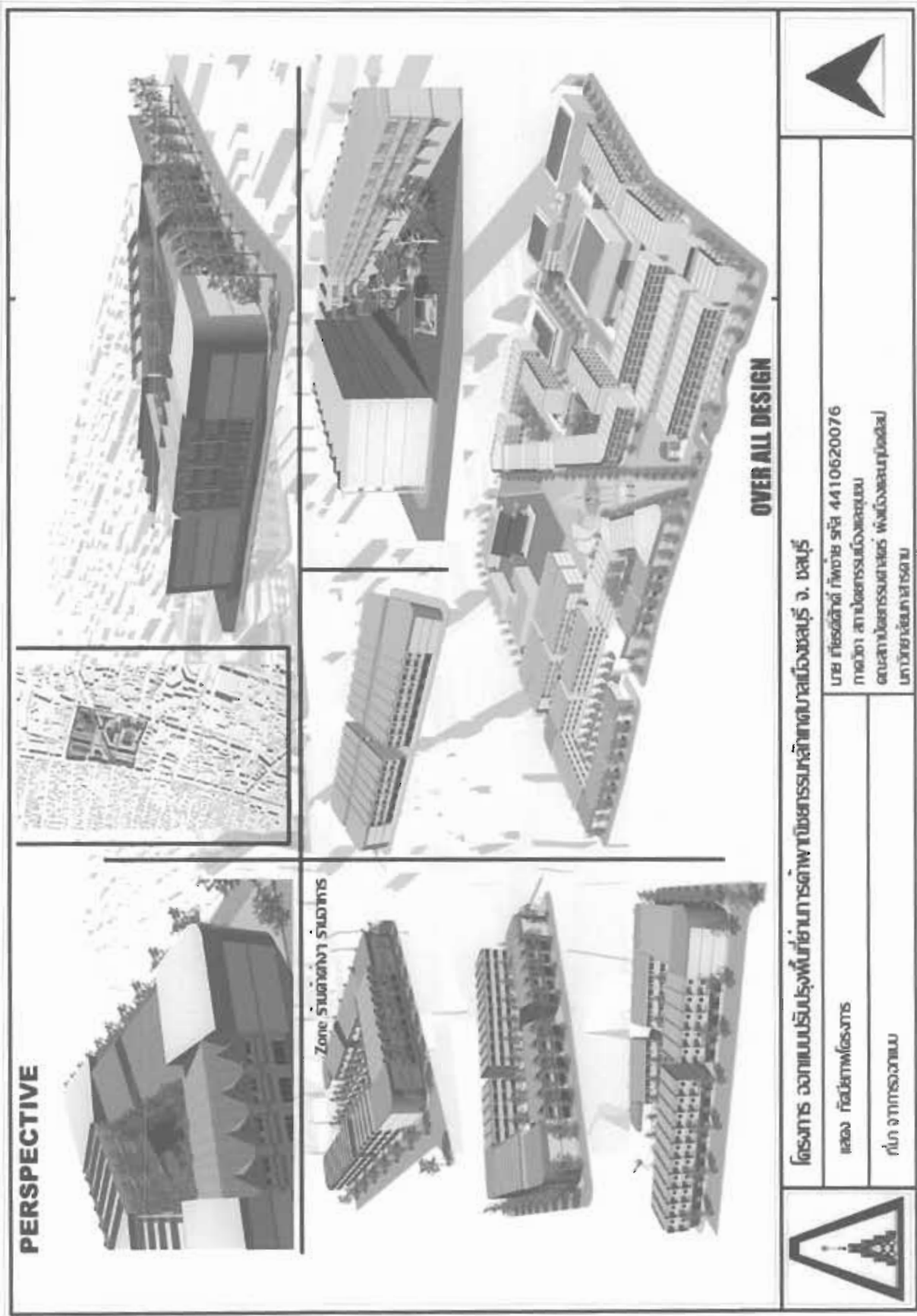
ภาพที่ 7.2 แสดงการกำหนด Zone กิจกรรมการค้าและการบริการ



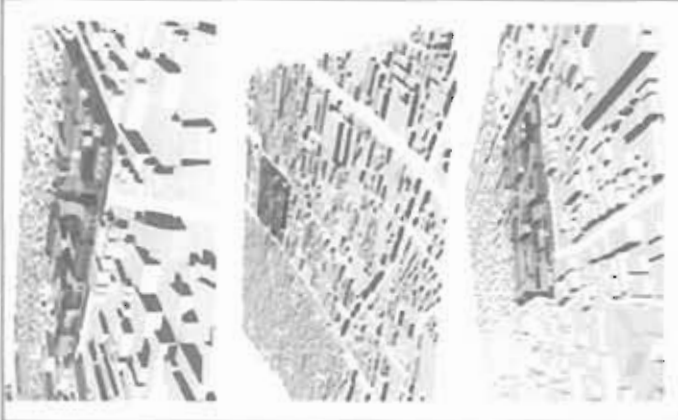
ภาพที่ 7.7 แสดงแนวทางการออกแบบเส้นทางสัญจรภายในพื้นที่โครงการ



ภาพที่ 7.10 แสดงรูปด้านพื้นที่โครงการ



ภาพที่ 7.14 แสดงทัศนียภาพพื้นที่โครงการ



OVER ALL



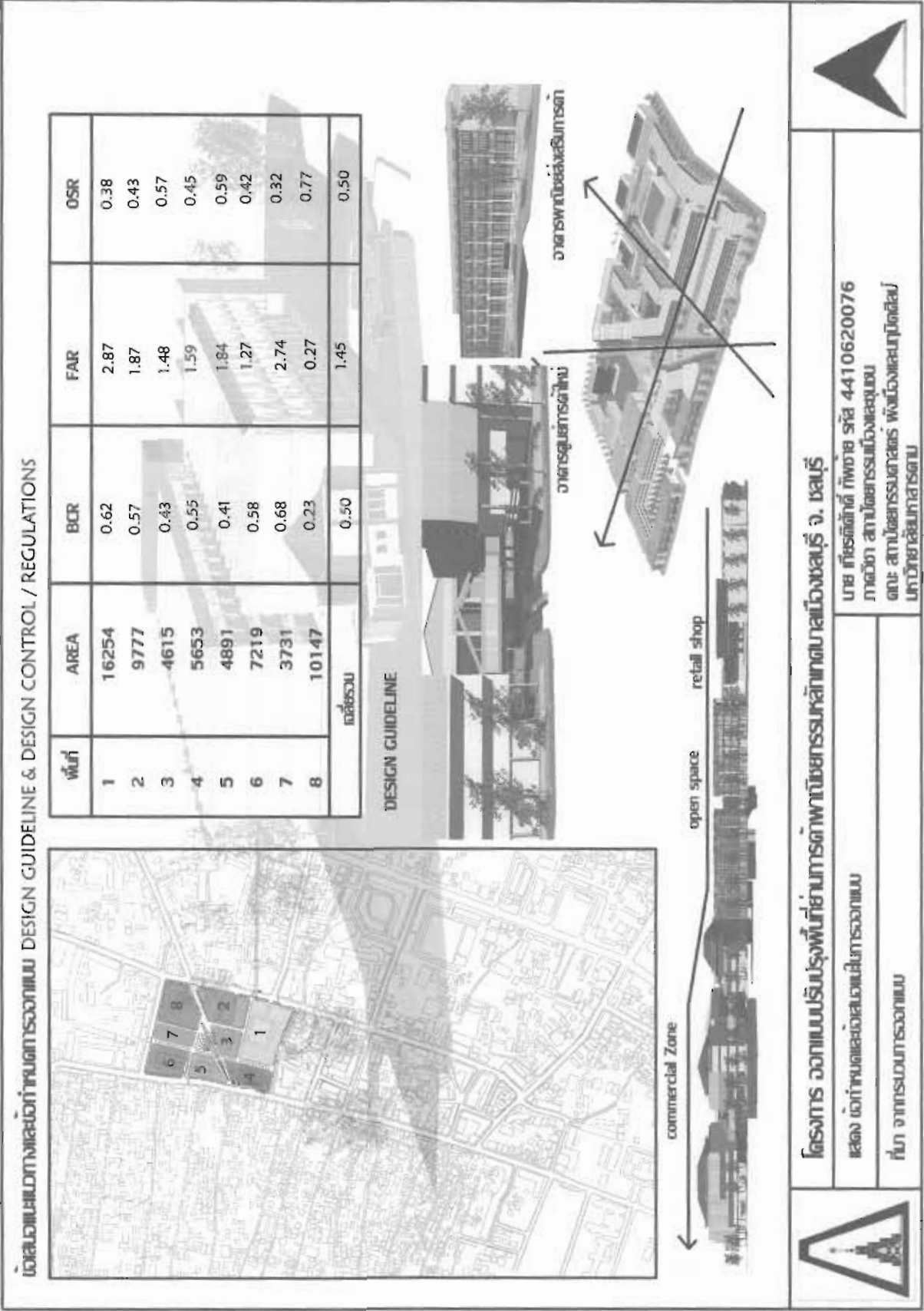
โครงการ จวทมนปรับปรุงพื้นที่ด้านการค้าพาณิชยกรรมท่าอากาศยานเมืองบุรี จ. บุรีรัมย์

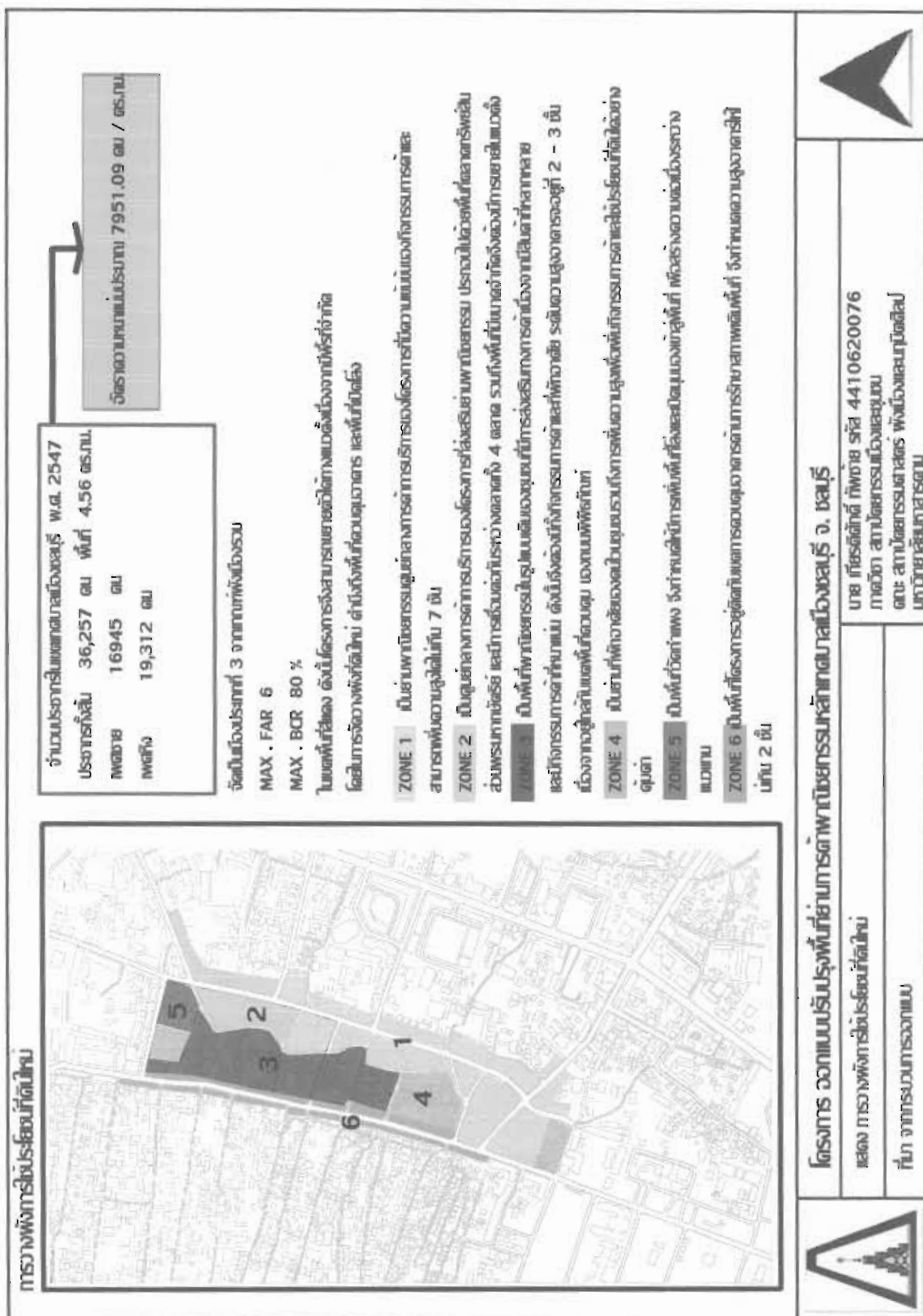
เสนอ	วิทยาลัยการ	นาย พิเศษธำณี กิจพานิช 4410620076
กำกับ	จากโครงการ	ภาควิชา สถาปัตยกรรมผังเมือง
		คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ ภาควิชาสถาปัตยกรรม
		มหาวิทยาลัยศิลปากร



ภาพที่ 7.15 แสดงทัศนียภาพรวมพื้นที่โครงการ

7.7.5 ข้อกำหนด และข้อเสนอแนะในการออกแบบ

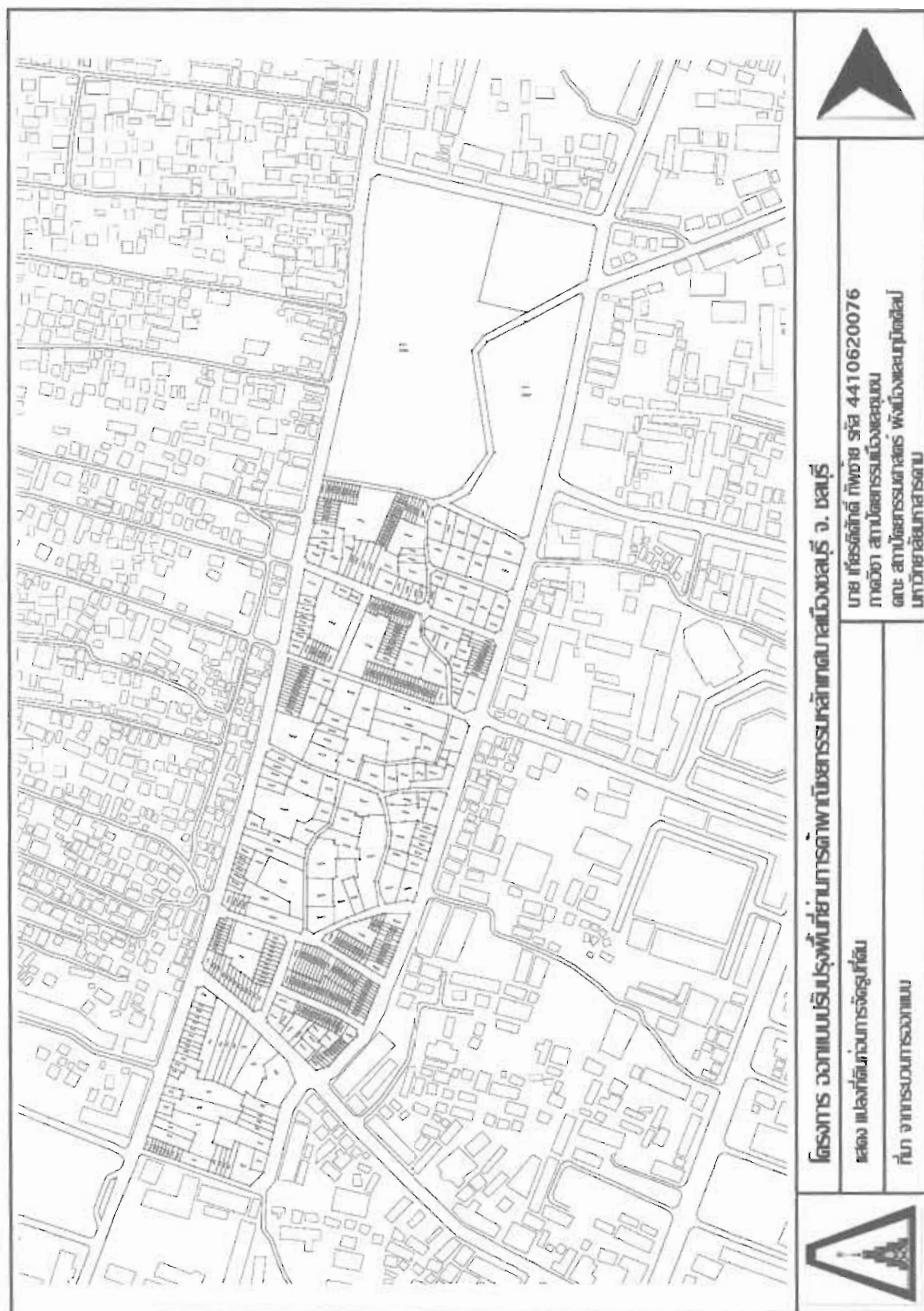




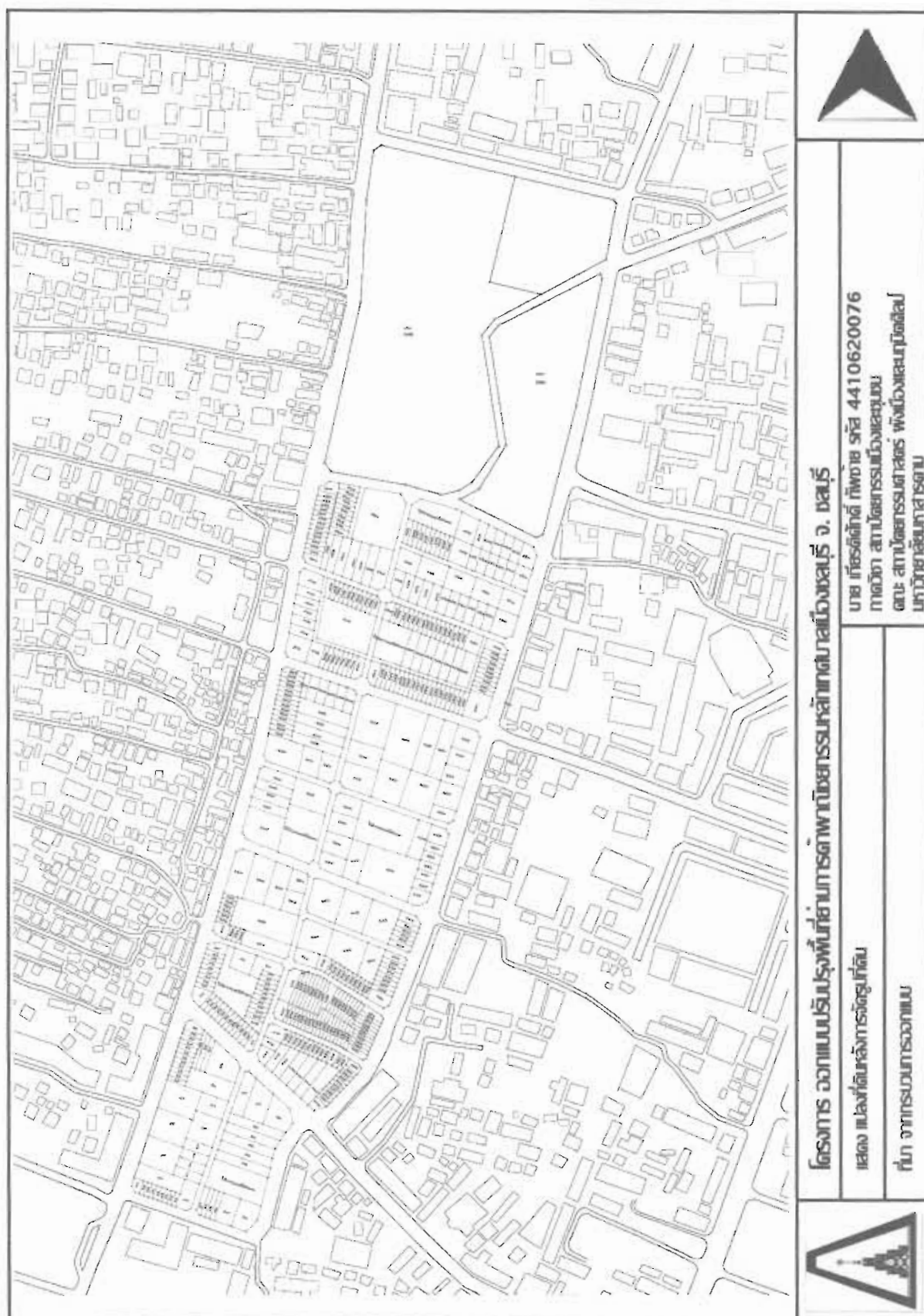
ภาพที่ 7.17 แสดงข้อเสนอแนะในการวางผังการใช้ประโยชน์ที่ดินใหม่

ภาพที่ 7.18 แสดงข้อกำหนดและข้อเสนอแนะในการควบคุมอาคาร

7.7.6 การจัดรูปแปลงที่ดินใหม่ (Lane Re - adjustment)



แผนที่ 7.7 แสดงแปลงที่ดินก่อนการจัดรูปที่ดินใหม่



แผนที่ 7.8 แสดงแปลงที่ดินหลังการจัดรูปที่ดินใหม่

ตารางที่ 7.6 แสดงอัตราส่วนของการเปลี่ยนแปลงที่ดินเดิมกับอัตราส่วนของการเปลี่ยนแปลงที่ดินใหม่

ลำดับที่	ระวาง	แปลงที่ดินเดิม (ไร่/งาน/ตร.ว.)	ราคาที่ดินเดิม (บาท)	แปลงที่ดินใหม่ (ไร่/งาน/ตร.ว.)	ราคาที่ดินใหม่ (บาท)	ราคาที่ดินเดิม / ราคาที่ดินใหม่		หมายเหตุ
						เพิ่ม	ลด	
1	20	00-01-56.75	9405000	00-01-49.87	10490900	1085900	-	
2	21	00-01-18.25	7095000	00-01-02.25	7167720	72720	-	
3	22	00-03-90.50	23430000	00-03-82.98	26808600	3378600	-	
4	23	00-01-43.50	8610000	00-01-40.36	9825200	1215200	-	
5	24	00-00-61.67	3700200	00-00-58.67	4106900	406700	-	
6	25	00-00-77.95	4677000	00-00-70.87	4895800	218800	-	
7	26	00-00-81.81	4908600	00-00-75.32	5272400	363800	-	
8	27	00-03-31.04	19862400	00-03-28.74	21368000	1505700	-	
9	28	00-00-83.62	5017200	00-00-76.21	4953650	-	63550	ลดราคาที่ดิน
10	29	00-02-43.57	14614200	00-02-38.27	15487550	873350	-	
11	30	00-00-21.24	1274400	00-00-20.57	1337050	62650	-	
12	31	00-00-16.50	990000	00-00-14.00	1050000	60000	-	
13	32	00-00-16.50	990000	00-00-14.00	1050000	60000	-	
14	33	00-00-16.50	990000	00-00-14.00	1050000	60000	-	
15	34	00-00-16.50	990000	00-00-14.00	1050000	60000	-	
16	35	00-00-16.50	990000	00-00-14.00	1050000	60000	-	
17	36	00-00-16.50	990000	00-00-14.00	1050000	60000	-	
18	37	00-00-16.50	990000	00-00-14.00	1050000	60000	-	
19	38	00-00-16.50	990000	00-00-14.00	1050000	60000	-	
20	39	00-01-07.50	6450000	00-01-07.50	6450000	-	-	

ตารางที่ 7.6 แสดงอัตราส่วนของการเปลี่ยนแปลงที่ดินเดิมกับอัตราส่วนของการเปลี่ยนแปลงที่ดินใหม่ (ต่อ)

ลำดับที่	ระวาง	แปลงที่ดินเดิม (ไร่/งาน/ตร.ว.)	ราคาที่ดินเดิม (บาท)	แปลงที่ดินใหม่ (ไร่/งาน/ตร.ว.)	ราคาที่ดินใหม่ (บาท)	ราคาที่ดินเดิม / ราคาที่ดินใหม่		หมายเหตุ
						เพิ่ม	ลด	
21	40	00-00-57.32	3439300	00-00-48.21	3374700	-	64700	
22	41	00-00-38.85	2331000	00-00-35.01	2450700	119700	-	
23	42	00-00-62.54	3752400	00-00-59.54	4132800	380400	-	
24	43	00-03-94.94	23696400	00-03-82.69	2788300	-	-	
25	44	00-03-36.43	20185800	00-03-29.84	27645800	7460000	-	
26	45	01-00-65.39	27923400	01-00-39.21	30744700	2821300	-	
27	46	00-03-98.58	23914800	00-03-85.97	27019400	3103100	-	
28	47	00-02-42.21	14632600	00-02-40.25	16817500	2184900	-	
29	48	00-01-38.51	8310600	00-01-30.56	9139200	828600	-	
30	49	00-01-41.71	8502600	00-01-36.54	9557800	1055200	-	
31	50	00-01-97.40	11844000	00-01-85.47	12982900	1138900	-	
32	51	00-02-92.41	13754460	00-02-80.97	19667900	5913440	-	
33	52	00-00-96.17	5802600	00-00-90.32	6322440	519800	-	
34	53	00-00-32.81	1968600	00-00-26.25	1837500	-	131100	ชุดเขยราคาที่ดิน
35	54	00-00-46.80	2806000	00-00-42.57	2979900	173900	-	
36	55	00-00-38.62	2317200	00-00-35.27	2468900	151700	-	
37	56	00-00-42.73	2563800	00-00-37.25	2607500	43700	-	
38	57	00-00-38.34	2300400	00-00-34.58	2420600	120200	-	
39	58	00-00-51.95	3117000	00-00-46.21	3234000	111700	-	
40	59	00-01-30.42	7825200	00-01-26.25	8837500	1012300	-	

ตารางที่ 7.6 แสดงอัตราส่วนของแปลงที่ดินเดิมกับอัตราส่วนของแปลงที่ดินใหม่ (ต่อ)

ลำดับที่	ระวาง	แปลงที่ดินเดิม (ไร่/งาน/ตร.ว)	ราคาที่ดินเดิม (บาท)	แปลงที่ดินใหม่ (ไร่/งาน/ตร.ว)	ราคาที่ดินใหม่ (บาท)	ราคาที่ดินเดิม / ราคาที่ดินใหม่		หมายเหตุ
						เพิ่ม	ลด	
41	60	00-00-30.42	1825200	00-00-25.65	1795500	-	29700	ลดเขยราคาที่ดิน
42	61	00-00-35.47	2128200	00-00-30.24	2116800	-	11400	ลดเขยราคาที่ดิน
43	62	00-00-42.30	2538000	00-00-39.24	2746800	243900	-	
44	63	00-00-75.55	4533000	00-00-70.65	4945500	412500	-	
45	64	00-00-32.22	1933200	00-00-30.56	2139200	206000	-	
46	65	00-00-24.82	1489200	00-00-20.58	1440600	-	48600	ลดเขยราคาที่ดิน
47	66	00-00-52.05	3123000	00-00-50.24	3516800	393800	-	
48	67	00-00-58.71	3522600	00-00-50.56	3539200	16600	-	
49	68	00-00-51.29	3077400	00-00-50.56	3539200	461800	-	
50	69	00-00-33.21	1992600	00-00-30.25	2117500	124900	-	
51	70	00-00-32.58	1954800	00-00-30.25	2117500	159100	-	
52	71	00-00-34.75	2085000	00-00-30.25	2117500	190900	-	
53	72	00-00-38.28	2296800	00-00-30.25	2117500	-	179300	ลดเขยราคาที่ดิน
54	73	00-00-35.71	2142600	00-00-30.25	2117500	-	25100	ลดเขยราคาที่ดิน
55	74	00-00-33.22	1993200	00-00-30.25	2117500	142300	-	
56	75	00-00-34.10	2046000	00-00-30.25	2117500	71500	-	
57	76	00-00-36.88	2212800	00-00-30.25	2117500	-	95300	ลดเขยราคาที่ดิน
58	77	00-00-35.89	2153400	00-00-30.25	2117500	-	35900	ลดเขยราคาที่ดิน
59	78	00-00-33.29	1997400	00-00-30.25	2117500	-	35900	ลดเขยราคาที่ดิน
60	79	00-00-32.11	1926000	00-00-30.25	2117500	191500	-	

ตารางที่ 7.6 แสดงอัตราส่วนของแปลงที่ดินเดิมกับอัตราส่วนของแปลงที่ดินใหม่ (ต่อ)

ลำดับที่	ระวาง	แปลงที่ดินเดิม (ไร่/งาน/ตร.ว)	ราคาที่ดินเดิม (บาท)	แปลงที่ดินใหม่ (ไร่/งาน/ตร.ว)	ราคาที่ดินใหม่ (บาท)	ราคาที่ดินเดิม / ราคาที่ดินใหม่		หมายเหตุ
						เพิ่ม	ลด	
61	80	00-00-43.85	2631000	00-00-40.57	2839900	208600	-	
62	81	00-00-28.15	1689000	00-00-25.87	1810900	121900	-	
63	82	00-00-27.18	1630800	00-00-24.28	1699600	68800	-	
64	83	00-00-30.21	1932600	00-00-25.29	1770300	-	162300	ลดขายราคาที่ดิน
65	84	00-00-27.55	1653000	00-00-24.25	1697500	44500	-	
66	85	00-00-27.41	1644600	00-00-24.58	1720600	76000	-	
67	86	00-00-27.85	1671000	00-00-24.65	1725500	54500	-	
68	87	00-00-27.85	1671000	00-00-24.65	1725500	54500	-	
69	88	00-00-27.85	1671000	00-00-24.65	1725500	54500	-	
70	89	00-00-35.51	1530600	00-00-30.56	2139200	608600	-	
71	90	00-02-31.59	13895400	00-02-28.24	15976800	2081400	-	
72	91	00-02-72.46	16347600	00-02-70.35	18924500	2576900	-	
73	92	00-00-48.33	2833800	00-00-45.25	2817500	-	16300	ลดขายราคาที่ดิน
74	93	00-00-45.18	2710800	00-00-45.25	2817500	106700	-	
75	94	00-00-45.20	2712700	00-00-40.25	2817500	104800	-	
76	95	00-00-45.20	2712700	00-00-40.25	2817500	104800	-	
77	96	00-00-45.20	2712700	00-00-40.25	2817500	104800	-	
78	97	00-00-45.20	2712700	00-00-40.25	2817500	104800	-	
79	98	00-00-45.20	2712700	00-00-40.25	2817500	104800	-	
80	99	00-00-45.20	2712700	00-00-40.25	2817500	104800	-	

ตารางที่ 7.6 แสดงอัตราส่วนของการเปลี่ยนแปลงที่ดินกับอัตราส่วนของการเปลี่ยนแปลงที่ดินใหม่ (ต่อ)

ลำดับที่	ระวาง	แปลงที่ดินเดิม (ไร่/งาน/ตร.ว)	ราคาที่ดินเดิม (บาท)	แปลงที่ดินใหม่ (ไร่/งาน/ตร.ว)	ราคาที่ดินใหม่ (บาท)	ราคาที่ดินเดิม / ราคาที่ดินใหม่		หมายเหตุ
						เพิ่ม	ลด	
81	100	00-00-45.20	2712700	00-00-40.25	2817500	104800	-	
82	101	00-00-45.20	2712700	00-00-40.25	2817500	104800	-	
83	102	00-00-45.20	2712700	00-00-40.25	2817500	104800	-	
84	103	00-00-83.59	5015400	00-00-76.32	5342400	327000	-	
85	104	00-00-92.09	5525400	00-00-86.54	6057800	532400	-	
86	105	00-00-66.70	4002000	00-00-60.36	4225200	223200	-	
87	106	00-01-20.28	7216800	00-01-10.35	7724500	507700	-	
88	107	00-00-66.98	4018800	00-00-60.38	4226600	207800	-	
89	108	00-00-85.58	5134800	00-00-80.23	5616100	481300	-	
90	109	00-00-87.70	5262000	00-00-80.23	5616100	354100	-	
91	110	00-02-83.42	17005200	00-02-76.58	19360600	2355400	-	
92	111	00-02-86.35	17181000	00-02-76.58	19360600	2179600	-	
93	112	00-00-28.63	1717800	00-00-25.98	1818600	100800	-	
94	113	00-00-18.85	1131000	00-00-18.00	1260000	129000	-	
95	114	00-00-18.85	1131000	00-00-18.00	1260000	129000	-	
96	115	00-00-24.05	1443000	00-00-18.00	1260000	129000	-	
97	116	00-00-18.45	1131000	00-00-18.00	1260000	129000	-	
98	117	00-00-18.55	1113000	00-00-18.00	1260000	129000	-	
99	118	00-00-18.60	1116000	00-00-18.00	1260000	129000	-	
100	119	00-00-18.60	1116000	00-00-18.00	1260000	129000	-	

ตารางที่ 7.6 แสดงอัตราส่วนของการเปลี่ยนแปลงที่ดินเดิมกับอัตราส่วนของการเปลี่ยนแปลงที่ดินใหม่ (ต่อ)

ลำดับที่	ระวาง	แปลงที่ดินเดิม (ไร่/งาน/ตร.ว)	ราคาที่ดินเดิม (บาท)	แปลงที่ดินใหม่ (ไร่/งาน/ตร.ว)	ราคาที่ดินใหม่ (บาท)	ราคาที่ดินเดิม / ราคาที่ดินใหม่		หมายเหตุ
						เพิ่ม	ลด	
101	120	00-00-18.60	1116000	00-00-18.00	1260000	129000	-	
102	121	00-00-18.60	1116000	00-00-18.00	1260000	129000	-	
103	122	00-00-55.13	3307800	00-00-50.68	3547600	239800	-	
104	123	00-00-27.91	1674600	00-00-22.65	1586900	-	87700	ขาดเชรค่าที่ดิน
105	124	00-00-14.47	868200	00-00-14.00	980000	111800	-	
106	125	00-00-14.47	868200	00-00-14.00	980000	111800	-	
107	126	00-00-14.47	868200	00-00-14.00	980000	111800	-	
108	127	00-00-14.47	868200	00-00-14.00	980000	111800	-	
109	128	00-00-14.47	868200	00-00-14.00	980000	111800	-	
110	129	00-00-14.47	868200	00-00-14.00	980000	111800	-	
111	130	00-02-14.47	868200	00-00-14.00	980000	111800	-	
112	131	00-02-14.47	868200	00-00-14.00	980000	111800	-	
113	132	00-00-14.47	868200	00-00-14.00	980000	111800	-	
114	133	00-00-14.47	868200	00-00-14.00	980000	111800	-	
115	134	00-00-14.47	868200	00-00-14.00	980000	111800	-	
116	135	00-00-14.47	868200	00-00-14.00	980000	111800	-	
117	136	00-00-16.74	1004400	00-00-16.00	1120000	115600	-	
118	137	00-00-30.55	1833000	00-00-28.25	1977500	144500	-	
119	138	00-00-18.23	1093800	00-00-14.00	1260000	-	-	
120	139	00-00-18.23	1093800	00-00-14.00	1260000	-	-	

ตารางที่ 7.6 แสดงอัตราส่วนของการเปลี่ยนแปลงที่ดินเดิมกับอัตราส่วนของการเปลี่ยนแปลงที่ดินใหม่ (ต่อ)

ลำดับที่	ระวาง	แปลงที่ดินเดิม (ไร่/งาน/ตร.ว)	ราคาที่ดินเดิม (บาท)	แปลงที่ดินใหม่ (ไร่/งาน/ตร.ว)	ราคาที่ดินใหม่ (บาท)	ราคาที่ดินเดิม / ราคาที่ดินใหม่		หมายเหตุ
						เพิ่ม	ลด	
121	140	00-00-18.23	1093800	00-00-14.00	1260000	-	-	
122	141	00-00-18.23	1093800	00-00-14.00	1260000	-	-	
123	142	00-00-18.23	1093800	00-00-14.00	1260000	-	-	
124	143	00-00-18.23	1093800	00-00-14.00	1260000	-	-	
125	144	00-00-18.23	1093800	00-00-14.00	1260000	-	-	
126	145	00-00-18.23	1093800	00-00-14.00	1260000	-	-	
127	146	00-00-25.52	1531200	00-00-25.25	1767500	236300	-	
128	147	00-00-25.10	1506000	00-00-25.25	1767500	261500	-	
129	148	00-00-25.05	1503000	00-00-25.25	1767500	264500	-	
130	149	00-00-25.95	1557000	00-00-25.25	1767500	210500	-	
131	150	00-00-25.50	1530000	00-00-25.25	1767500	237500	-	
132	151	00-00-25.35	1521000	00-00-25.25	1767500	246500	-	
133	152	00-00-25.05	1503000	00-00-25.25	1767500	264500	-	
134	153	00-00-24.98	1498800	00-00-25.25	1767500	268700	-	
135	154	00-00-24.91	1494600	00-00-25.25	1767500	272900	-	
136	155	00-00-24.88	1492800	00-00-25.25	1767500	174200	-	
137	156	00-00-37.60	2256000	00-00-30.58	2140620	-	116400	ชดเชยราคาที่ดิน
138	157	00-00-21.81	1308600	00-00-20.68	1447600	139000	-	
139	158	00-00-21.81	1308600	00-00-20.68	1447600	139000	-	
140	159	00-00-21.95	1317000	00-00-20.68	1447600	130600	-	

ตารางที่ 7.6 แสดงอัตราส่วนของการเปลี่ยนแปลงที่ดินเดิมกับอัตราส่วนของการเปลี่ยนแปลงที่ดินใหม่ (ต่อ)

ลำดับที่	ระวาง	แปลงที่ดินเดิม (ไร่/งาน/ตร.ว)	ราคาที่ดินเดิม (บาท)	แปลงที่ดินใหม่ (ไร่/งาน/ตร.ว)	ราคาที่ดินใหม่ (บาท)	ราคาที่ดินเดิม / ราคาที่ดินใหม่		หมายเหตุ
						เพิ่ม	ลด	
141	160	00-00-21.88	1312800	00-00-20.68	1447600	134800	-	
142	161	00-00-23.34	1400400	00-00-20.68	1447600	47200	-	
143	162	00-00-23.42	1405200	00-00-20.68	1447600	42400	-	
144	163	00-00-23.48	1408800	00-00-20.68	1447600	38800	-	
145	164	00-00-23.52	1411200	00-00-20.68	1447600	36400	-	
146	165	00-00-23.67	1420200	00-00-20.68	1447600	27400	-	
147	166	00-00-23.75	1425000	00-00-20.68	1447600	22600	-	
148	167	00-00-23.54	1412400	00-00-23.54	1412400	-	-	
149	168	00-00-23.54	1412400	00-00-23.54	1412400	-	-	
150	169	00-00-23.54	1412400	00-00-23.54	1412400	-	-	
151	170	00-00-23.54	1412400	00-00-23.54	1412400	-	-	
152	171	00-00-23.54	1412400	00-00-23.54	1412400	-	-	
153	172	00-00-23.54	1412400	00-00-23.54	1412400	-	-	
154	173	00-00-23.54	1412400	00-00-23.54	1412400	-	-	
155	174	00-00-23.54	1412400	00-00-23.54	1412400	-	-	
156	175	00-00-32.81	1968600	00-00-28.21	1692600	-	6000	ลดหย่อนราคาที่ดิน
157	176	00-00-28.21	1692600	00-00-28.21	1692600	-	-	
158	177	00-00-28.21	1692600	00-00-28.21	1692600	-	-	
159	178	00-00-28.21	1692600	00-00-28.21	1692600	-	-	
160	179	00-00-28.21	1692600	00-00-28.21	1692600	-	-	

ตารางที่ 7.6 แสดงอัตราส่วนของการเปลี่ยนแปลงที่ดินกับอัตราส่วนของการเปลี่ยนแปลงที่ดินใหม่ (ต่อ)

ลำดับที่	ระวาง	แปลงที่ดินเดิม (ไร่/งาน/ตร.ว)	ราคาที่ดินเดิม (บาท)	แปลงที่ดินใหม่ (ไร่/งาน/ตร.ว)	ราคาที่ดินใหม่ (บาท)	ราคาที่ดินเดิม/ราคาที่ดินใหม่		หมายเหตุ
						เพิ่ม	ลด	
162	180	00-00-28.21	1692600	00-00-28.21	1692600	-	-	
163	181	00-00-28.21	1692600	00-00-28.21	1692600	-	-	
164	182	00-00-28.21	1692600	00-00-28.21	1692600	-	-	
165	183	00-00-28.21	1692600	00-00-28.21	1692600	-	-	
166	184	00-00-60.90	3654000	00-00-55.68	3897600	243600	-	
167	185	00-00-43.81	2628600	00-00-40.68	2847600	219000	-	
168	186	00-00-19.10	1146000	00-00-14.00	1260000	114000	-	
169	187	00-00-19.10	1146000	00-00-14.00	1260000	114000	-	
170	188	00-00-19.10	1146000	00-00-14.00	1260000	114000	-	
171	189	00-00-19.10	1146000	00-00-14.00	1260000	114000	-	
172	190	00-00-19.10	1146000	00-00-14.00	1260000	114000	-	
173	191	00-00-19.10	1146000	00-00-14.00	1260000	114000	-	
174	192	00-00-19.10	1146000	00-00-14.00	1260000	114000	-	
175	193	00-00-19.10	1146000	00-00-14.00	1260000	114000	-	
176	194	00-00-19.10	1146000	00-00-14.00	1260000	114000	-	
177	195	00-00-25.77	1546200	00-00-20.58	1440600	-	105600	ขาดทุนราคาที่ดิน
178	196	00-00-65.44	3926400	00-00-58.36	4085200	158800	-	
179	197	00-00-24.43	1465800	00-00-24.43	1465800	-	-	
180	198	00-00-24.43	1465800	00-00-24.43	1465800	-	-	
181	199	00-00-24.43	1465800	00-00-24.43	1465800	-	-	

ตารางที่ 7.6 แสดงอัตราส่วนของแปลงที่ดินเดิมกับอัตราส่วนของแปลงที่ดินใหม่ (ต่อ)

ลำดับที่	ระวาง	แปลงที่ดินเดิม (ไร่/งาน/ตร.ว)	ราคาที่ดินเดิม (บาท)	แปลงที่ดินใหม่ (ไร่/งาน/ตร.ว)	ราคาที่ดินใหม่ (บาท)	ราคาที่ดินเดิม / ราคาที่ดินใหม่		หมายเหตุ
						เพิ่ม	ลด	
182	200	00-00-24.43	1465800	00-00-24.43	1465800	-	-	
183	201	00-00-24.43	1465800	00-00-24.43	1465800	-	-	
184	202	00-00-24.43	1465800	00-00-24.43	1465800	-	-	
185	203	00-00-38.21	2292600	00-00-38.21	2292600	-	-	
186	204	00-00-38.21	2292600	00-00-38.21	2292600	-	-	
187	205	00-00-24.43	1465800	00-00-24.43	1465800	-	-	
188	206	00-00-24.43	1465800	00-00-24.43	1465800	-	-	
189	207	00-00-87.18	5320800	00-00-82.24	5756800	436000	-	
190	208	00-00-21.25	1275000	00-00-21.03	1472100	197100	-	
191	209	00-00-21.05	1263000	00-00-21.03	1472100	209100	-	
192	210	00-00-20.87	1252200	00-00-21.03	1472100	219900	-	
193	211	00-00-81.22	4873200	00-00-78.68	5507600	634400	-	
194	212	00-00-77.61	4296000	00-00-73.57	5150600	854600	-	
195	213	00-00-91.92	5515200	00-00-85.68	5994100	478900	-	
196	214	00-00-81.95	4917000	00-00-76.24	5886800	419800	-	
197	215	00-02-44.35	14643000	00-02-40.36	16825200	2182200	-	
198	216	00-01-29.99	7799400	00-01-25.54	8787800	988400	-	
199	217	00-00-98.31	5898600	00-00-95.24	6666800	768200	-	
200	218	00-01-59.34	9560400	00-01-53.24	10726800	1166400	-	
201	219	01-02-86.21	41172600	01-02-55.24	45668000	4694200	-	

ตารางที่ 7.6 แสดงอัตราส่วนของการเปลี่ยนแปลงที่ดินกับอัตราส่วนของการเปลี่ยนแปลงที่ดินใหม่ (ต่อ)

ลำดับที่	ระหว่าง	แปลงที่ดินเดิม (ไร่/งาน/ตร.ว)	ราคาที่ดินเดิม (บาท)	แปลงที่ดินใหม่ (ไร่/งาน/ตร.ว)	ราคาที่ดินใหม่ (บาท)	ราคาที่ดินเดิม/ราคาที่ดินใหม่		หมายเหตุ
						เพิ่ม	ลด	
201	220	00-00-86.52	5191200	00-00-80.24	5616800	425600	-	
203	221	00-00-24.43	1465800	00-00-20.64	1416800	-	49000	ลดเซชราคาที่ดิน
204	222	00-02-16.58	12994800	00-02-00.65	14045500	366700	-	
205	223	00-02-27.98	13678800	00-02-20.36	15425200	1746400	-	
206	224	00-01-39.57	8374200	00-01-32.65	9285500	911300	-	
207	225	01-01-02.38	30142800	01-00-98.65	34905500	4762700	-	
208	226	00-02-65.18	15610800	00-02-60.35	18224500	2613700	-	
209	227	00-02-28.87	13732200	00-02-20.35	15424500	1692300	-	
210	228	00-00-28.87	1732200	00-00-28.87	1732200	-	-	
211	229	00-00-28.87	1732200	00-00-28.87	1732200	-	-	
212	230	00-00-20.87	1252200	00-00-18.32	1282400	30200	-	
213	231	00-00-31.58	1894800	00-00-31.58	1894800	-	-	
214	232	00-00-31.58	1894800	00-00-31.58	1894800	-	-	
215	233	00-00-38.21	2292600	00-00-30.25	2117500	-	175100	ลดเซชราคาที่ดิน
216	234	00-00-37.02	2275200	00-00-30.25	2117500	-	157700	ลดเซชราคาที่ดิน
217	235	00-00-36.21	2172600	00-00-40.24	2816800	644200	-	
218	236	00-00-47.38	2842800	00-00-40.65	2845500	2700	-	
219	237	00-03-18.34	19140400	00-03-00.14	21009800	1869400	-	
220	238	00-01-87.17	11230200	00-01-80.35	12624500	1394300	-	
221	239	00-02-07.71	12462600	00-00-95.21	6664700	-	5797900	ลดเซชราคาที่ดิน

ตารางที่ 7.6 แสดงอัตราส่วนของแปลงที่ดินเดิมกับอัตราส่วนของแปลงที่ดินใหม่ (ต่อ)

ลำดับที่	ระวาง	แปลงที่ดินเดิม (ไร่/งาน/ตร.ว)	ราคาที่ดินเดิม (บาท)	แปลงที่ดินใหม่ (ไร่/งาน/ตร.ว)	ราคาที่ดินใหม่ (บาท)	ราคาที่ดินเดิม / ราคาที่ดินใหม่		หมายเหตุ
						เพิ่ม	ลด	
222	240	01-02-29.18	37750800	01-02-11.36	42795200	5044400	-	
223	241	00-03-27.96	19677600	00-03-10.87	21760900	2083300	-	
224	242	00-02-23.34	13400400	00-02-03.24	14226800	426400	-	
225	243	00-01-90.41	11424600	00-01-82.35	12764500	133900	-	
226	244	00-01-39.57	8374200	00-01-30.65	9145500	771300	-	
227	245	00-03-09.78	1858600	00-03-00.14	21009800	1915120	-	
228	246	00-01-25.26	7515600	00-01-05.24	73668800	-	148800	ลดเซรราคาที่ดิน
229	247	00-02-19.35	13161000	00-02-10.65	14745500	1584500	-	
230	248	00-00-87.33	5239800	00-00-54.75	3285000	-	1954800	ลดเซรราคาที่ดิน
231	249	00-00-54.72	3283200	00-00-54.75	3285000	1800	-	
232	250	00-00-54.75	3285000	00-00-54.75	3285000	-	-	
233	251	00-00-54.75	3285000	00-00-54.75	3285000	-	-	
234	252	00-00-54.75	3285000	00-00-54.75	3285000	-	-	
235	253	00-01-56.06	9363600	00-01-50.26	10517500	1153900	-	
236	254	00-00-55.86	3351600	00-00-54.75	3285000	-	66600	ลดเซรราคาที่ดิน
237	255	00-01-06.51	6390600	00-00-92.21	6454700	64100	-	
238	256	00-01-84.68	11080800	00-01-76.25	12337500	1256700	-	
239	257	00-01-94.73	11683800	00-01-90.25	13317500	1633700	-	
240	258	00-01-01.74	6104400	00-00-94.58	6620600	516200	-	
241	259	01-00-37.40	26244000	01-00-03.25	28227500	1983500	-	

ตารางที่ 7.6 แสดงอัตราส่วนของการเปลี่ยนแปลงที่ดินเดิมกับอัตราส่วนของการเปลี่ยนแปลงที่ดินใหม่ (ต่อ)

ลำดับที่	ระวาง	แปลงที่ดินเดิม (ไร่/งาน/ตร.ว)	ราคาที่ดินเดิม (บาท)	แปลงดินใหม่ (ไร่/งาน/ตร.ว)	ราคาที่ดินใหม่ (บาท)	ราคาที่ดินเดิม / ราคาที่ดินใหม่		หมายเหตุ
						เพิ่ม	ลด	
242	260	00-02-15.62	1293700	00-02-05.24	14366800	13073100	-	
243	261	01-00-65.72	27943000	01-00-55.21	31864700	3921700	-	
244	262	00-01-64.80	9888000	00-01-59.21	11144700	1256700	-	
245	263	00-00-99.84	5990400	00-00-86.21	61334700	5534430	-	
246	264	00-01-15.63	6937800	00-01-11.57	7809900	872100	-	
247	265	00-00-61.26	3675600	00-00-55.47	3882900	207300	-	
248	266	00-00-75.62	4537200	00-00-70.25	4917500	380300	-	
249	267	00-01-75.18	10510800	00-01-68.57	11799900	1289100	-	
250	268	00-00-45.00	2700000	00-00-40.58	2840600	140600	-	
251	269	00-01-81.51	10896000	00-01-74.58	12220600	1324600	-	
252	270	00-01-54.48	92688200	00-01-50.25	105175000	12486800	-	
253	271	00-03-74.89	22493400	00-03-70.65	25945500	3452100	-	
254	272	00-02-41.44	14486400	00-02-35.46	16482200	1995800	-	
255	273	01-00-11.91	24176400	01-00-00.24	28016800	3840400	-	
256	274	00-02-59.84	15590400	00-02-45.24	17166800	1576400	-	
257	275	00-02-90.27	17416200	00-02-85.47	19982900	2566700	-	
258	276	00-01-09.15	6549000	00-00-94.25	6597500	48500	-	
259	277	00-00-65.14	3908400	00-00-62.14	4349800	441400	-	
260	278	00-00-47.44	2864000	00-00-40.98	2868600	4600	-	
261	279	00-01-06.72	6403200	00-00-94.87	6640900	237700	-	

ตารางที่ 7.6 แสดงอัตราส่วนของแปลงที่ดินเดิมกับอัตราส่วนของแปลงที่ดินใหม่ (ต่อ)

ลำดับที่	ระวาง	แปลงที่ดินเดิม (ไร่/งาน/ตร.ว)	ราคาที่ดินเดิม (บาท)	แปลงที่ดินใหม่ (ไร่/งาน/ตร.ว)	ราคาที่ดินใหม่ (บาท)	ราคาที่ดินเดิม / ราคาที่ดินใหม่		หมายเหตุ
						เพิ่ม	ลด	
262	280	00-01-76.44	10586400	00-01-70.21	11914700	1328300	-	
263	281	00-00-85.87	5152200	00-00-74.89	5242300	90100	-	
264	282	00-00-41.46	2487600	00-00-41.46	2487600	-	-	
265	283	00-00-41.46	2487600	00-00-41.46	2487600	-	-	
266	284	00-00-41.46	2487600	00-00-41.46	2487600	-	-	
267	285	00-00-41.46	2487600	00-00-41.46	2487600	-	-	
268	286	00-00-41.46	2487600	00-00-41.46	2487600	-	-	
269	287	00-00-41.46	2487600	00-00-41.46	2487600	-	-	
270	288	00-00-41.46	2487600	00-00-41.46	2487600	-	-	
271	289	00-00-41.46	2487600	00-00-41.46	2487600	-	-	
272	290	00-00-41.46	2487600	00-00-41.46	2487600	-	-	
273	291	00-00-41.46	2487600	00-00-41.46	2487600	-	-	
274	292	00-00-41.46	2487600	00-00-41.46	2487600	-	-	
275	293	00-00-41.46	2487600	00-00-41.46	2487600	-	-	
276	294	00-00-41.46	2487600	00-00-41.46	2487600	-	-	
277	295	00-00-41.46	2487600	00-00-41.46	2487600	-	-	
278	296	00-00-55.50	3330000	00-00-48.25	3377500	475000	-	
279	297	00-00-47.78	2866800	00-00-40.65	2845000	-	21300	ชดเชยราคาที่ดิน
280	298	00-00-32.26	1935600	00-00-32.26	2000120	63620	-	
281	299	00-00-32.26	1935600	00-00-32.26	2000120	63620	-	

ตารางที่ 7.6 แสดงอัตราส่วนของการเปลี่ยนแปลงที่ดินกับอัตราส่วนของการเปลี่ยนแปลงที่ดินใหม่ (ต่อ)

ลำดับที่	ระวาง	แปลงที่ดินเดิม (ไร่/งาน/ตร.ว)	ราคาที่ดินเดิม (บาท)	แปลงที่ดินใหม่ (ไร่/งาน/ตร.ว)	ราคาที่ดินใหม่ (บาท)	ราคาที่ดินเดิม / ราคาที่ดินใหม่		หมายเหตุ
						เพิ่ม	ลด	
282	300	00-00-32.26	1935600	00-00-32.26	2000120	63620	-	
283	301	00-00-32.26	1935600	00-00-32.26	2000120	63620	-	
284	302	00-00-32.26	1935600	00-00-32.26	2000120	63620	-	
285	303	00-00-58.83	5329800	00-00-50.68	5512314	182514	-	
286	304	01-02-23.37	37402200	01-00-01.58	28110600	-	9291600	ลดเซชราคาที่ดิน
287	305	00-00-42.21	2532600	00-00-36.21	2534700	-	2100	ลดเซชราคาที่ดิน
288	306	00-00-58.28	3496800	00-00-43.54	3047800	-	449000	ลดเซชราคาที่ดิน
289	307	00-00-92.28	5536800	00-00-83.14	5819800	383000	-	
290	308	00-00-51.25	3075000	00-00-42.87	3000900	-	74100	ลดเซชราคาที่ดิน
291	309	00-00-28.21	1692600	00-00-21.98	1538600	-	154000	ลดเซชราคาที่ดิน
292	310	00-00-48.25	2895000	00-00-34.97	2447900	-	447100	ลดเซชราคาที่ดิน
293	311	00-00-51.29	3077400	00-00-51.29	3333850	256450	-	
294	312	00-00-51.29	3077400	00-00-51.29	3333850	256450	-	
295	313	00-00-51.29	3077400	00-00-51.29	3333850	256450	-	
296	314	00-00-22.09	1325400	00-00-22.10	1326000	600	-	
297	315	00-00-22.10	1326000	00-00-22.10	1326000	-	-	
298	316	00-00-22.10	1326000	00-00-22.10	1326000	-	-	
299	317	00-00-22.10	1326000	00-00-22.10	1326000	-	-	
300	318	00-00-22.05	1323000	00-00-20.05	1323000	-	-	
301	319	00-00-22.05	1323000	00-00-20.05	1323000	-	-	

ตารางที่ 7.6 แสดงอัตราส่วนของการเปลี่ยนแปลงที่ดินกับอัตราส่วนของการเปลี่ยนแปลงที่ดินใหม่ (ต่อ)

ลำดับที่	ระวาง	แปลงที่ดินเดิม (ไร่/งาน/ตร.ว.)	ราคาที่ดินเดิม (บาท)	แปลงที่ดินใหม่ (ไร่/งาน/ตร.ว.)	ราคาที่ดินใหม่ (บาท)	ราคาที่ดินเดิม / ราคาที่ดินใหม่		หมายเหตุ
						เพิ่ม	ลด	
302	320	00-00-20.05	1323000	00-00-20.05	1323000	-	-	
303	321	00-00-20.05	1323000	00-00-20.05	1323000	-	-	
304	322	00-00-20.05	1323000	00-00-20.05	1323000	-	-	
305	323	00-00-20.05	1323000	00-00-20.05	1323000	-	-	
306	324	00-00-20.05	1323000	00-00-20.05	1323000	-	-	
307	325	00-00-20.05	1323000	00-00-20.05	1323000	-	-	
308	326	00-00-20.05	1323000	00-00-20.05	1323000	-	-	
309	327	00-00-22.20	1332000	00-00-22.20	1332000	-	-	
310	328	00-00-22.20	1332000	00-00-22.20	1332000	-	-	
311	329	00-00-22.20	1332000	00-00-22.20	1332000	-	-	
312	330	00-00-22.20	1332000	00-00-22.20	1332000	-	-	
313	331	00-00-22.20	1332000	00-00-22.20	1332000	-	-	
314	332	00-00-22.20	1332000	00-00-22.20	1332000	-	-	
315	333	00-00-22.20	1332000	00-00-22.20	1332000	-	-	
316	334	00-00-22.20	1332000	00-00-22.20	1332000	-	-	
317	335	00-00-22.20	1332000	00-00-22.20	1332000	-	-	
318	336	00-00-22.20	1332000	00-00-22.20	1332000	-	-	
319	337	00-01-95.98	11758800	00-01-94.25	13597500	1838700	-	
320	338	00-01-92.88	11572800	00-01-94.25	13597500	3824700	-	
321	339	00-01-94.91	11694600	00-01-94.25	13597500	1902900	-	

ตารางที่ 7.6 แสดงอัตราส่วนของการเปลี่ยนแปลงที่ดินเดิมกับอัตราส่วนของการเปลี่ยนแปลงที่ดินใหม่ (ต่อ)

ลำดับที่	ระวาง	แปลงที่ดินเดิม (ไร่/งาน/ตร.ว.)	ราคาที่ดินเดิม (บาท)	แปลงที่ดินใหม่ (ไร่/งาน/ตร.ว.)	ราคาที่ดินใหม่ (บาท)	ราคาที่ดินเดิม/ราคาที่ดินใหม่		หมายเหตุ
						เพิ่ม	ลด	
322	340	00-00-24.00	1440000	00-00-24.00	1440000	-	-	
323	341	00-00-24.00	1440000	00-00-24.00	1440000	-	-	
324	342	00-00-24.00	1440000	00-00-24.00	1440000	-	-	
325	343	00-00-24.00	1440000	00-00-24.00	1440000	-	-	
326	344	00-00-24.00	1440000	00-00-24.00	1440000	-	-	
327	345	00-00-24.00	1440000	00-00-24.00	1440000	-	-	
328	346	00-00-24.00	1440000	00-00-24.00	1440000	-	-	
329	347	00-00-24.00	1440000	00-00-24.00	1440000	-	-	
330	348	00-00-24.00	1440000	00-00-24.00	1440000	-	-	
331	349	00-00-24.00	1440000	00-00-24.00	1440000	-	-	
332	350	00-00-24.00	1440000	00-00-24.00	1440000	-	-	
333	351	00-00-24.00	1440000	00-00-24.00	1440000	-	-	
334	352	00-00-24.00	1440000	00-00-24.00	1440000	-	-	
335	353	00-00-24.00	1440000	00-00-24.00	1440000	-	-	
336	354	00-00-24.00	1440000	00-00-24.00	1440000	-	-	
337	355	00-00-24.00	1440000	00-00-24.00	1440000	-	-	
338	356	00-00-24.00	1440000	00-00-24.00	1440000	-	-	
339	357	00-00-24.00	1440000	00-00-24.00	1440000	-	-	
340	358	00-00-24.00	1440000	00-00-24.00	1440000	-	-	
341	359	00-00-24.00	1440000	00-00-24.00	1440000	-	-	

ตารางที่ 7.6 แสดงอัตราส่วนของแปลงที่ดินเดิมกับอัตราส่วนของแปลงที่ดินใหม่ (ต่อ)

ลำดับที่	ระวาง	แปลงที่ดินเดิม (ไร่/งาน/ตร.ว)	ราคาที่ดินเดิม (บาท)	แปลงที่ดินใหม่ (ไร่/งาน/ตร.ว)	ราคาที่ดินใหม่ (บาท)	ราคาที่ดินเดิม/ราคาที่ดินใหม่		หมายเหตุ
						เพิ่ม	ลด	
342	360	00-00-24.00	1440000	00-00-24.00	1440000	-	-	
343	361	00-00-51.02	3061200	00-00-50.14	3514814	453614	-	
344	362	00-00-45.55	2733200	00-00-32.14	2249800	-	483500	ขาดเซยราคาที่ดิน
345	363	00-01-82.29	10937400	00-01-75.01	12250700	1313300	-	
346	364	00-00-51.27	3076200	00-00-45.21	3164700	67300	-	
347	365	00-00-58.29	3497400	00-00-51.87	3630900	198300	-	
348	366	00-00-57.21	3432600	00-00-50.87	3560900	128300	-	
349	367	00-00-72.29	4337400	00-00-67.96	4757900	402000	-	
350	368	00-00-45.29	2717400	00-00-40.24	2814700	97300	-	
351	369	00-00-81.32	4879200	00-00-74.58	5215000	425800	-	
352	370	00-00-32.45	1947000	00-00-28.98	2028600	81600	-	
353	371	00-00-38.28	2296800	00-00-28.98	2028600	-	268200	ขาดเซยราคาที่ดิน
354	372	00-00-28.00	1680000	00-00-26.00	1820000	140000	-	
355	373	00-00-28.00	1680000	00-00-26.00	1820000	140000	-	
356	374	00-00-28.00	1680000	00-00-26.00	1820000	140000	-	
357	375	00-00-28.00	1680000	00-00-26.00	1820000	140000	-	
358	376	00-00-28.00	1680000	00-00-26.00	1820000	140000	-	
359	377	00-00-28.00	1680000	00-00-26.00	1820000	140000	-	
360	378	00-00-28.00	1680000	00-00-26.00	1820000	140000	-	
361	379	00-00-28.00	1680000	00-00-26.00	1820000	140000	-	

ตารางที่ 7.6 แสดงอัตราส่วนของแปลงที่ดินเดิมกับอัตราส่วนของแปลงที่ดินใหม่ (ต่อ)

ลำดับที่	ระวาง	แปลงที่ดินเดิม (ไร่/งาน/ตร.ว.)	ราคาที่ดินเดิม (บาท)	แปลงที่ดินใหม่ (ไร่/งาน/ตร.ว.)	ราคาที่ดินใหม่ (บาท)	ราคาที่ดินเดิม/ราคาที่ดินใหม่		หมายเหตุ
						เพิ่ม	ลด	
362	380	00-00-28.00	1680000	00-00-26.00	1820000	140000	-	
362	389	00-00-40.21	2412600	00-00-35.21	2464700	54100	-	
364	390	00-00-40.20	2412600	00-00-35.25	2467500	54900	-	
365	391	00-00-40.20	2412600	00-00-35.25	2467500	54900	-	
366	392	00-00-95.85	5751000	00-00-85.27	5968900	217900	-	
367	393	00-01-65.50	9930000	00-01-60.74	11251800	1321800	-	
368	394	00-00-65.41	3924600	00-00-60.58	4240600	316000	-	
369	395	00-00-54.83	3289800	00-00-50.28	3519600	229800	-	
370	396	00-02-69.48	16168800	00-02-60.95	18266500	2097700	-	
371	397	00-00-57.65	3459000	00-00-50.87	3306550	-	152450	ลดขายราคาที่ดิน
372	398	00-00-26.87	1612200	00-00-26.00	1690000	77800	-	
373	399	00-00-26.87	1612200	00-00-26.00	1690000	77800	-	
374	400	00-00-26.87	1612200	00-00-26.00	1690000	77800	-	
375	401	00-00-26.87	1612200	00-00-26.00	1690000	77800	-	
376	402	00-00-26.87	1612200	00-00-26.00	1690000	77800	-	
377	403	00-00-18.43	1105800	00-00-18.43	1105800	-	-	
378	404	00-00-18.00	1080000	00-00-18.00	1080000	-	-	
379	405	00-00-18.00	1080000	00-00-18.00	1080000	-	-	
380	406	00-00-18.00	1080000	00-00-18.00	1080000	-	-	
381	407	00-00-18.00	1080000	00-00-18.00	1080000	-	-	

ตารางที่ 7.6 แสดงอัตราส่วนของการเปลี่ยนแปลงที่ดินเดิมกับอัตราส่วนของการเปลี่ยนแปลงที่ดินใหม่ (ต่อ)

ลำดับที่	ระวาง	แปลงที่ดินเดิม (ไร่/งาน/ตร.ว)	ราคาที่ดินเดิม (บาท)	แปลงที่ดินใหม่ (ไร่/งาน/ตร.ว)	ราคาที่ดินใหม่ (บาท)	ราคาที่ดินเดิม / ราคาที่ดินใหม่		หมายเหตุ
						เพิ่ม	ลด	
382	408	00-00-18.00	1080000	00-00-18.00	1080000	-	-	
383	409	00-00-18.00	1080000	00-00-18.00	1080000	-	-	
384	410	00-00-18.00	1080000	00-00-18.00	1080000	-	-	
385	411	00-00-18.00	1080000	00-00-18.00	1080000	-	-	
386	412	00-00-18.00	1080000	00-00-18.00	1080000	-	-	
387	413	00-00-18.00	1080000	00-00-18.00	1080000	-	-	
388	414	00-00-18.00	1080000	00-00-18.00	1080000	-	-	
389	415	00-00-18.00	1080000	00-00-18.00	1080000	-	-	
390	416	00-02-18.00	1080000	00-00-18.00	1080000	-	-	
391	417	00-00-18.00	1080000	00-00-18.00	1080000	-	-	
392	418	00-01-68.96	10137600	00-01-51.24	9830600	-	307000	ลดขายราคาที่ดิน
393	419	00-00-82.63	4957800	00-00-65.01	4550700	-	407100	ลดขายราคาที่ดิน
394	420	00-00-85.70	5142000	00-00-71.25	4987500	-	154500	ลดขายราคาที่ดิน
395	421	00-00-85.70	5142000	00-00-71.24	4984700	-	157300	ลดขายราคาที่ดิน
396	422	00-00-72.10	4326000	00-00-54.21	3497400	-	531700	ลดขายราคาที่ดิน
397	423	00-00-89.27	5356200	00-00-73.14	5119800	-	236400	ลดขายราคาที่ดิน
398	424	00-01-80.18	10810800	00-01-62.14	11349800	539000	-	
399	425	00-00-87.20	5232000	00-00-58.23	4076100	-	1155900	ลดขายราคาที่ดิน
400	426	00-00-87.55	5253000	00-00-51.21	3840750	-	1391250	ลดขายราคาที่ดิน
401	427	00-00-84.27	5056200	00-00-51.36	3595200	-	1461000	ลดขายราคาที่ดิน

ตารางที่ 7.6 แสดงอัตราส่วนของแปลงที่ดินเดิมกับอัตราส่วนของแปลงที่ดินใหม่ (ต่อ)

ลำดับที่	ระวาง	แปลงที่ดินเดิม (ไร่/งาน/ตร.ว)	ราคาที่ดินเดิม (บาท)	แปลงที่ดินใหม่ (ไร่/งาน/ตร.ว)	ราคาที่ดินใหม่ (บาท)	ราคาที่ดินเดิม / ราคาที่ดินใหม่		หมายเหตุ
						เพิ่ม	ลด	
402	428	01-02-78.75	40725000	01-02-62.14	43039100	4214320	-	
403	429	00-00-20.00	1200000	00-00-18.00	1260000	60000	-	
404	430	00-00-20.00	1200000	00-00-18.00	1260000	60000	-	
405	431	00-00-20.00	1200000	00-00-18.00	1260000	60000	-	
406	432	00-00-20.00	1200000	00-00-18.00	1260000	60000	-	
407	433	00-00-20.00	1200000	00-00-18.00	1260000	60000	-	
408	434	00-00-20.00	1200000	00-00-18.00	1260000	60000	-	
409	435	00-00-20.00	1200000	00-00-18.00	1260000	60000	-	
410	436	00-00-20.00	1200000	00-00-18.00	1260000	60000	-	
411	437	00-00-20.00	1200000	00-00-18.00	1260000	60000	-	
412	438	00-00-20.00	1200000	00-00-18.00	1260000	60000	-	
413	439	00-00-25.00	1500000	00-00-22.00	1540000	40000	-	
414	440	00-00-25.00	1500000	00-00-22.00	1540000	40000	-	
415	441	00-00-25.00	1500000	00-00-22.00	1540000	40000	-	
416	442	00-00-25.00	1500000	00-00-22.00	1540000	40000	-	
417	443	00-00-25.00	1500000	00-00-22.00	1540000	40000	-	
418	444	00-00-25.00	1500000	00-00-22.00	1540000	40000	-	
419	445	00-01-81.30	10878000	00-01-70.85	11105250	227250	-	
420	446	00-00-81.58	4894800	00-00-70.85	4605250	-	289550	ขอขมราคาที่ดิน
421	447	00-01-35.84	8150400	00-01-30.25	8466250	315850	-	

ตารางที่ 7.6 แสดงอัตราส่วนของแปลงที่ดินเดิมกับอัตราส่วนของแปลงที่ดินใหม่ (ต่อ)

ลำดับที่	ระวาง	แปลงที่ดินเดิม (ไร่/งาน/ตร.ว)	ราคาที่ดินเดิม (บาท)	แปลงที่ดินใหม่ (ไร่/งาน/ตร.ว)	ราคาที่ดินใหม่ (บาท)	ราคาที่ดินเดิม / ราคาที่ดินใหม่		หมายเหตุ
						เพิ่ม	ลด	
422	448	00-01-35.49	8129400	00-01-30.58	8095960	-	33440	
423	449	00-01-07.32	6439200	00-01-00.98	6159780	-	279420	
424	450	00-02-32.34	13940400	00-02-16.87	13229070	-	700330	ขาดเชยราคาที่ดิน
425	451	00-02-72.00	16320000	00-02-67.69	16329090	9090	-	
426	452	00-01-22.64	7358400	00-01-20.87	7373070	14670	-	
427	453	00-01-42.62	8557200	00-01-39.87	8671940	114700	-	
428	454	00-01-42.59	8555400	00-01-40.25	8695500	140100	-	
429	455	00-00-64.07	3844200	00-00-62.57	3879340	35140	-	
430	456	00-01-65.48	9928800	00-01-58.76	9526200	-	403200	ขาดเชยราคาที่ดิน
431	457	00-01-24.17	7450200	00-01-20.71	7846150	395950	-	
432	458	00-01-84.02	11041200	00-01-71.25	11131250	90050	-	
433	459	00-01-16.02	6964200	00-01-07.78	7005700	41500	-	
434	460	00-01-64.07	9844200	00-01-50.78	9800700	-	43500	ขาดเชยราคาที่ดิน
435	461	00-01-02.07	6124200	00-00-98.50	6895000	770800	-	
436	462	00-00-74.79	4487400	00-00-50.72	3550400	-	937000	ขาดเชยราคาที่ดิน
437	463	01-01-48.10	32886000	01-01-20.24	34840000	195400	-	
รวม		47-01-09.93	1134595800	35-01-24.58				
ถนน		04-01-52.52	105151200	08-03-87.54				
พื้นที่ส่วนกลาง		-	-	06-01-66.61	-	-	-	
รวมทั้งหมด		51-02-62.45	1239742000	51-02-62.45	18047562113	8547321233	20145766	

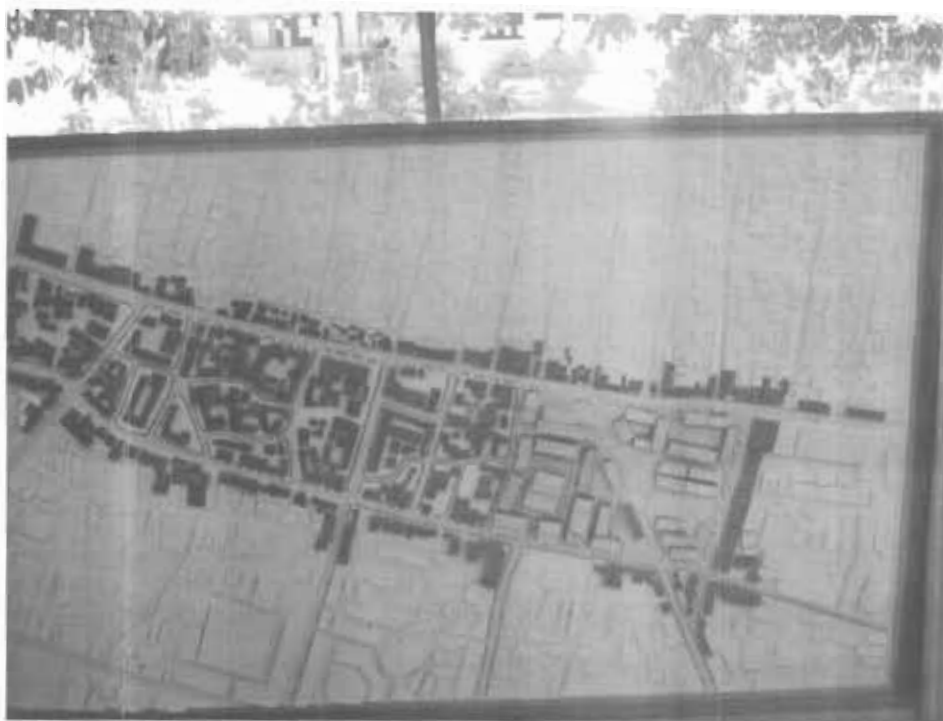
7.7.7 หุ่นจำลองการพัฒนาโครงการในอนาคต



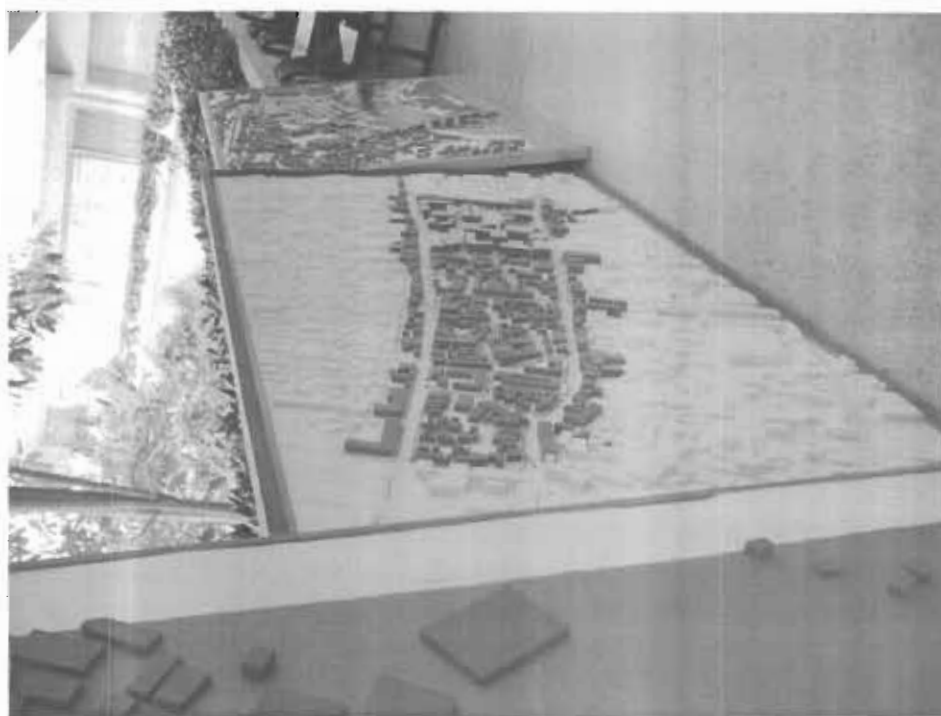
ภาพที่ 7.19 แสดงหุ่นจำลองการพัฒนาโครงการ



ภาพที่ 7.20 แสดงหุ่นจำลองการพัฒนาโครงการ



ภาพที่ 7.21 แสดงหุ่นจำลองการพัฒนาโครงการ



ภาพที่ 7.22 แสดงหุ่นจำลองการพัฒนาโครงการ

7.8 การเสนอแนะผังในการนำไปปฏิบัติ (IMPLEMENTATION)

การเสนอแนะการดำเนินงานผังไปปฏิบัติ IMPLEMENTATION					
โครงการ	ช่วงระยะดำเนินการ				หน่วยงานที่รับผิดชอบ
	1 - 50	5 - 100	10 - 200		
1. โครงการส่งเสริมการเข้าถึง - โครงการปรับปรุงเส้นทางสายสีเขียวตะวันออก - โครงการปรับปรุงเส้นทางสายสีเขียวตะวันตก - โครงการปรับปรุงเส้นทางสายสีเขียวตะวันออก - โครงการปรับปรุงเส้นทางสายสีเขียวตะวันตก					เทศบาลเมืองชลบุรี - สำนักงานโครงการสายสีเขียว - สำนักงานโครงการสายสีเขียว
2. โครงการส่งเสริมการเข้าถึง - โครงการปรับปรุงเส้นทางสายสีเขียวตะวันออก - โครงการปรับปรุงเส้นทางสายสีเขียวตะวันตก - โครงการปรับปรุงเส้นทางสายสีเขียวตะวันออก - โครงการปรับปรุงเส้นทางสายสีเขียวตะวันตก - โครงการปรับปรุงเส้นทางสายสีเขียวตะวันออก - โครงการปรับปรุงเส้นทางสายสีเขียวตะวันตก - โครงการปรับปรุงเส้นทางสายสีเขียวตะวันออก - โครงการปรับปรุงเส้นทางสายสีเขียวตะวันตก					เทศบาลเมืองชลบุรี - สำนักงานโครงการสายสีเขียว - สำนักงานโครงการสายสีเขียว - สำนักงานโครงการสายสีเขียว - สำนักงานโครงการสายสีเขียว - สำนักงานโครงการสายสีเขียว - สำนักงานโครงการสายสีเขียว - สำนักงานโครงการสายสีเขียว - สำนักงานโครงการสายสีเขียว
3. โครงการปรับปรุงเส้นทางสายสีเขียวตะวันออก - โครงการปรับปรุงเส้นทางสายสีเขียวตะวันออก - โครงการปรับปรุงเส้นทางสายสีเขียวตะวันตก - โครงการปรับปรุงเส้นทางสายสีเขียวตะวันออก - โครงการปรับปรุงเส้นทางสายสีเขียวตะวันตก					เทศบาลเมืองชลบุรี - สำนักงานโครงการสายสีเขียว - สำนักงานโครงการสายสีเขียว - สำนักงานโครงการสายสีเขียว - สำนักงานโครงการสายสีเขียว
เทศบาลเมืองชลบุรี					

ตารางที่ 7.7 แสดงการเสนอแนะในการนำแผนผังไปปฏิบัติ (Implementation)

7.8.1 ขั้นตอนระยะเวลาในการนำเข้าไปปฏิบัติ (PHASING OF IMPLEMENTATION)

ในการดำเนินการพัฒนา รวมถึงขั้นตอนและระยะเวลาในการดำเนินการนั้น ได้มีการแบ่งการพัฒนาออกเป็น 3 ระยะ โดยความรับผิดชอบและความร่วมมือระหว่างภาครัฐคือ เทศบาลเมืองชลบุรี องค์การบริหารส่วนจังหวัด ภาคเอกชนรวมถึงชุมชนคือ กลุ่มร้านค้าต่างๆภายในย่าน ซึ่งสององค์กรนี้ จะเป็นตัวแปรหลักในลักษณะของเจ้าของพื้นที่หรือเจ้าของบ้าน ซึ่งรายละเอียดของแต่ละช่วงเวลามีดังนี้

ระยะที่ 1 ปี 2549 – 2553 ดำเนินการในด้านส่วนของระบบโครงสร้างพื้นฐาน ทางด้านระบบสาธารณูปโภค และการดำเนินการแก้ปัญหาในส่วนที่สำคัญของพื้นที่ โดยทำการปรับปรุงระบบการสัญจร ทางเท้า และการเข้าถึงพื้นที่โครงการ

ระยะที่ 2 ปี 2554 – 2558 ทำการดำเนินการต่อเนื่องในส่วนของระยะที่ 2 จัดทำศูนย์กลางการพาณิชย์กรรมในรูปแบบใหม่และทำการรื้อย้ายตลาดทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ทำการจัดกลุ่มกิจกรรมใหม่ โดยการพัฒนาในส่วนของพื้นที่พาณิชย์กรรมโดยการจัดรูปแบบที่ดินใหม่เพื่อให้เกิดทิศทางการขยายตัวของพื้นที่อย่างมีระบบ

ระยะที่ 3 ปี 2559 – 2569 เป็นการดำเนินการต่อเนื่องในระยะที่ 2 โดยทำการพัฒนาอาคารพาณิชย์ทั้งพื้นที่โครงการเพื่อให้เกิดการเชื่อมโยงระหว่างกัน และทำการปรับปรุงอาคารพาณิชย์ให้เกิดการควบคุมเพื่อการพัฒนาพื้นที่ในอนาคต



ระยะที่ 1 1 - 5 ปี

ดำเนินการในส่วนของระบบโครงสร้างพื้นฐาน ทางด้าน
ระบบสาธารณูปโภค และดำเนินการแก้ไขในส่วนที่สำคัญ
ของพื้นที่ โดยทำการปรับปรุงระบบการสัญจร ทางเท้า
และการเข้าถึงพื้นที่โครงการ

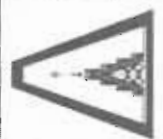


โครงการ อวสานปรับปรุงพื้นที่ย่านการค้าพาณิชยกรรมหลักเทศบาลเมืองชลบุรี จ. ชลบุรี

นาย เกียรติศักดิ์ กัญญา รรท. 4410620076
ภาควิชา สถาปัตยกรรมผังเมืองและชุมชน
คณะ สถาปัตยกรรมศาสตร์ วิทยาลัยเทคโนโลยี
มหาวิทยาลัยบูรพา

แสดง PHASING 1

ที่มา จากกระบวนการวางแผน



แผนที่ 7.7 แสดงระยะเวลาในการดำเนินการพัฒนา (PHASING) ระยะที่ 1



ระยะที่ 2 5 -10 ปี

ทำการดำเนินการต่อเนื่องในส่วนของระยะที่ 2 จักทำศูนย์การพาณิชย์กรรมในรูปแบบใหม่และทำการรื้อย้ายตลาดทำการจัดกลุ่มกิจกรรมใหม่โดยทำการพัฒนาในส่วนในพื้นที่พาณิชย์กรรมโดยการจัดรูปแบบลงที่ดินใหม่เพื่อให้เกิดทิศทางการขยายตัวอย่างมีระบบ



โครงการ ออกแบบปรับปรุงพื้นที่ย่านการค้าพาณิชยกรรมหลักภาคเมืองชลบุรี จ. ชลบุรี

นาย เกียรติศักดิ์ กัญญา รหัส 4410620076

ภาควิชา สถาปัตยกรรมผังเมืองและชุมชน

คณะ สถาปัตยกรรมศาสตร์ วิทยาลัยเทคโนโลยี

มหาวิทยาลัยการต่างประเทศ

แสดง PHASING 2

ที่มา จากกรมโยธาธิการและผังเมือง



แผนที่ 7.8 แสดงระยะเวลาในการดำเนินการพัฒนา (PHASING) ระยะที่ 2



ระยะที่ 3 10-20 ปี

เป็นการดำเนินการต่อเนื่องจากระยะที่ 2 โดยทำการพัฒนา
อาคารพาณิชย์รอบบริเวณพื้นที่โครงการเพื่อให้เกิดการเชื่อมโยง
และทำการปรับปรุงอาคารพาณิชย์ให้เกิดการควบคุมและพัฒนา

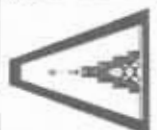


โครงการ ออกแบบปรับปรุงพื้นที่ด้านการค้าพาณิชยกรรมหลักเทศบาลเมืองชลบุรี จ. ชลบุรี

นาย เกียรติศักดิ์ กิจชาย รหัส 4410620076
ภาควิชา สถาปัตยกรรมสิ่งแวดล้อม
คณะ สถาปัตยกรรมศาสตร์ วิทยาลัยเทคโนโลยี
มหาวิทยาลัยอีสเทิร์น

แผนผัง PHASING 3

ที่มา จากกระบวนการออกแบบ



แผนที่ 7.9 แสดงระยะเวลาในการดำเนินการพัฒนา (PHASING) ระยะที่ 3

7.9 บทสรุปโครงการ (PROJECT CONCLUSION)

7.9.1 ปัญหาและข้อเสนอแนะโครงการ

ในการพัฒนาโครงการตามโครงการการออกแบบนั้น ย่อมจะต้องมีปัญหาและอุปสรรคในด้านต่างๆ ตามมา เนื่องจากพื้นที่โครงการมีการใช้ประโยชน์ที่ดินในลักษณะของย่านการค้าเป็นหลัก แต่ในพื้นที่โครงการยังมีส่วนที่เป็นที่พักอาศัยอยู่บ้าง ซึ่งในพื้นที่นี้ยังไม่สามารถพัฒนาให้เป็นย่านพาณิชยกรรมได้อย่างสมบูรณ์แบบ เนื่องจาก ขาดการเข้าถึงที่สามารถใช้ประโยชน์ที่ดินได้เต็มศักยภาพ ทำให้โอบล้อมไปด้วยพื้นที่พาณิชยกรรมที่หนาแน่น

ดังนั้น ในการพัฒนาพื้นที่โครงการตามวิสัยทัศน์และลักษณะรูปแบบในการพัฒนาตามผังแม่บทโครงการนั้น จึงต้องมีการจัดหาพื้นที่เพื่อรองรับการเพิ่มขึ้นและการขยายตัวของกลุ่มกิจกรรม โดยเฉพาะกิจกรรมการค้าขายซึ่งบทบาทและศักยภาพของพื้นที่นั้น ได้ถูกกำหนดและวางแผนเพื่อรองรับกลุ่มกิจกรรมทางการค้าดังกล่าวรวมถึงการขยายตัวของกลุ่มกิจกรรมการค้าส่ง และค้าปลีกสินค้าชนิดต่างๆ เพื่อตอบสนองความต้องการของผู้คนในเมืองรวมถึงผู้ที่สัญจรผ่านไปมา (นักท่องเที่ยว) ในการจับจ่ายและซื้อหาของฝากเพื่อการบริโภคหรือการค้าส่งก็ตาม และเพื่อการขยายตัวในอนาคตของโครงการที่มีประสิทธิภาพนั้น ในการพัฒนาจะต้องกระจายและแบ่งกลุ่มกิจกรรมออกเป็นกลุ่มตามความต้องการการใช้ รวมถึงช่วงเวลาการประกอบกิจกรรม เพื่อให้ย่านเกิดความคึกคักและเกิดการใช้ประโยชน์พื้นที่กิจกรรมภายในย่านที่คุ้มค่า และเป็นการกระจายรายได้ให้แก่ผู้คนในย่านการค้า บริเวณพื้นที่พาณิชยกรรมหลักเทศบาลเมืองชลบุรี จ. ชลบุรี

7.9.1.1 ข้อจำกัดและอุปสรรคของการพัฒนา

ในการพัฒนาพื้นที่โครงการนั้น ในหลักการและสภาพความเป็นจริง ยังมีข้อจำกัดในด้านต่างๆ หลายด้าน ดังนั้น ในการศึกษาถึงปัจจัยและผลกระทบต่างในการพัฒนาพื้นที่ เพื่อลดและป้องกันปัญหารวมถึงผลกระทบในด้านต่างๆ ที่จะเกิดขึ้นกับผู้ที่ใช้โครงการทั้งในด้านกายภาพและพฤติกรรมของผู้คนในสังคม โดยอุปสรรคและข้อจำกัดในการพัฒนาพื้นที่โครงการ แบ่งออกได้ดังนี้

1. **บริเวณย่านร้านค้าและตลาดทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์** ซึ่งในสภาพปัจจุบันนั้น พื้นที่ย่านร้านค้าและตลาดทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์มีความแออัดในส่วนของกิจกรรมทางการค้าซึ่งผสมผสานระหว่างกิจกรรมการค้าส่ง และกิจกรรมการค้าปลีก รวมถึงกิจกรรมการขนส่งทั้งผู้คนและสินค้า ดังนั้น ในการขยายตัวของพื้นที่และกิจกรรมการค้าจึงทำได้ยากเนื่องมาจากขาดระบบถนนและการเข้าถึงที่มีประสิทธิภาพภายในใจกลางพื้นที่โครงการ

2. **กรรมสิทธิ์ที่ดิน** พื้นที่โครงการโดยส่วนใหญ่ประกอบไปด้วยพื้นที่ที่ถือครองเอกสารสิทธิ์โดยเอกชน ซึ่งในการพัฒนานั้นต้องการความร่วมมือของเอกชนเป็นหลัก เพื่อให้เกิดการสัมฤทธิ์ผล

ดังนั้นในการพัฒนาพื้นที่จึงควรสร้างกระบวนการการโน้มน้าวและดึงพื้นที่เข้ามามีส่วนร่วมในการพัฒนา โดยการแสดงให้เห็นถึงประโยชน์และผลตอบแทนในอนาคตที่อาจได้มาในรูปแบบของการบริการต่างๆ เช่น ระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการที่มีคุณภาพและเพียงพอต่อความต้องการ รายได้จากการประกอบกิจกรรมทางการค้าในพื้นที่ รวมถึงโอกาสการมีได้ที่เพิ่มขึ้นของกิจกรรมการท่องเที่ยวที่จะตามมาจากการขยายตัวทางการค้าที่ทำให้พื้นที่เป็นที่รู้จักของผู้คน

7.9.2 ข้อเสนอแนะต่อผู้รับผิดชอบพื้นที่

1. เจ้าของโครงการ หรือ ผู้รับผิดชอบโครงการ ในส่วนของผู้รับผิดชอบในการพัฒนาพื้นที่โครงการตามแผนผังการออกแบบโครงการคือ เทศบาลเมืองชลบุรีและโดยความร่วมมือขององค์การบริหารส่วนจังหวัด ซึ่งเป็นผู้วางวิสัยทัศน์ในการกำหนดบทบาทและทิศทางในการพัฒนาพื้นที่ รวมถึงงบประมาณในการดำเนินการพัฒนาในด้านต่างๆที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่ โดยในการดำเนินงานพัฒนาพื้นที่นั้น เทศบาลเมืองชลบุรีควรมีการสำรวจความคิดเห็นรวมถึงความต้องการของชุมชนในด้านต่างๆ เพื่อให้การพัฒนาที่จะเกิดขึ้นนั้นมีประสิทธิภาพและสอดคล้องกับความต้องการของชุมชนและผู้ใช้โครงการ กล่าวคือ

- ในระยะเริ่มต้นของการพัฒนานั้น ควรพัฒนาโดยเน้นที่บริเวณศูนย์กลางกิจกรรมหลัก ให้สามารถรองรับกลุ่มกิจกรรมการค้าที่เพิ่มขึ้นและปริมาณความต้องการของผู้บริโภคให้เพียงพอ เพราะว่า เมื่อพื้นที่สามารถรองรับสินค้าได้มากขึ้นและมีการจัดการของกิจกรรมที่เป็นระบบ ดังนั้นผลที่ตามมาคือ รายได้ที่เพิ่มขึ้นและทำให้เกิดผลกำไรตามมา และผลกำไรที่ได้นั้น ก็สามารถที่จะนำมาพัฒนา พื้นที่ในส่วนของการขยายตัวทางการค้าและการบริการสาธารณะในพื้นที่ในระยะต่อมาได้ ซึ่งเป็นการจัดการจะทำให้ย่านการค้ามีระบบและเกิดความรับผิดชอบร่วมระหว่างเจ้าของโครงการและผู้ใช้โครงการในลักษณะของการพึ่งพาอาศัยกัน

2. ผู้ใช้โครงการ

- ในการพัฒนาในระยะต่อมา จะสามารถทำได้อย่างมีระบบและเกิดประโยชน์ที่คุ้มค่า เนื่องจากการวางแผนในระยะแรก ซึ่งในระยะนี้ ผู้ที่มีบทบาทในการรับผิดชอบคือ ชุมชนรวมถึงผู้ใช้โครงการ ซึ่งอาจเป็นทั้งเจ้าของและผู้ดูแลรักษาพื้นที่ ทั้งในเรื่องของ การรักษาความสะอาด การรักษาความปลอดภัย การจัดกลุ่มกิจกรรมการค้าและการสร้างบรรยากาศและแรงดึงดูดต่างๆ อาจจะช่วยกิจกรรมการค้าที่มีทั้งการซื้อขายและการร่วมกระทำ (กิจกรรมการสาธิต) หรือเทศกาลงานประจำปี ที่เป็นตัวดึงดูดผู้ใช้ให้เพิ่มมากขึ้นเป็นพิเศษ และในการเพิ่มขึ้นของผู้คนในการประกอบกิจกรรมในย่านนั้น จะทำให้เกิดแรงจูงใจของผู้คนที่ผ่านเข้ามารวมถึงผู้ที่สัญจรผ่านไปมา ซึ่งพฤติกรรมในส่วนนี้จะเป็สิ่งที่สามารถสร้างโอกาสให้กับย่านในเรื่องของกิจกรรมการท่องเที่ยวและการเยี่ยมชมพื้นที่โครงการจากการคืบคลั่งและควมมีชีวิตชีวาของกิจกรรมการค้าต่างๆในพื้นที่

ทั้งนี้ บรรยากาศ ความสวยงามของพื้นที่ (ภูมิทัศน์) รวมถึงเอกลักษณ์ของพื้นที่ก็เป็นปัจจัยสำคัญที่ช่วยสนับสนุนให้เกิดกิจกรรมการใช้งาน รวมถึงควมรู้สึกมีส่วนร่วมระหว่างผู้ซื้อและผู้ขาย ที่เกิดขึ้นในแต่ละวัน ในแต่ละช่วงเวลา และในแต่ละสถานที่

7.9.3 การสรุปภาพรวมของการพัฒนา

จากกระบวนการทางการศึกษาวิเคราะห์ และสรุปผลการศึกษาที่เป็นสิ่งที่พบในพื้นที่ ซึ่งได้แก่ ปัญหาและอุปสรรคของพื้นที่ ลักษณะความสัมพันธ์ของพื้นที่กับระบบการบริการต่างๆของเมือง ทำให้ทราบถึงศักยภาพ บทบาท และทิศทางการพัฒนาพื้นที่ต่อไป ซึ่งสามารถสรุปได้ดังนี้

- ภาพลักษณ์ของย่านการค้าและกิจกรรมที่เป็นไปคือ เนื่องจากพื้นที่มีศักยภาพทางการค้า ที่มีระดับของการบริการครอบคลุมทั้งจังหวัด ดังนั้น ในความสัมพันธ์ของส่วนนี้ เป็นตัวผลักดันให้พื้นที่ถูกกำหนดให้สามารถรองรับกิจกรรมการค้าที่เพิ่มขึ้น ทั้งกิจกรรมการค้าในระดับชุมชนและกิจกรรมการค้าในระดับเมือง ซึ่งประกอบด้วยกิจกรรมการค้าส่ง และกิจกรรมการค้าปลีกซึ่งพื้นที่ได้มีการแยกออกอย่างเป็นสัดส่วนสำหรับกลุ่มผู้ใช้ในแต่ละส่วนกิจกรรม

- บทบาทของการเป็นตลาดและศูนย์รวบรวมสินค้า เนื่องจากพื้นที่ถูกกำหนดให้เป็นพื้นที่ศูนย์กลางในการรองรับสินค้า ด้วยยุทธศาสตร์และวิสัยทัศน์ของการพัฒนาจังหวัด ซึ่งมาจากศักยภาพของพื้นที่ที่มีการกระจุกตัว

ของสาธารณูปการ กล่าวคือ มีสถานที่เปลี่ยนถ่ายผู้โดยสาร จังหวัดชลบุรีที่ใช้ในการขนส่งทั้งผู้คนและสินค้าจากอำเภอต่างๆมาสู่พื้นที่ ในส่วนนี้เองที่เมื่อพื้นที่เกิดการพัฒนาในลักษณะดังกล่าว จะทำให้พื้นที่เกิดบทบาทตามมาอีกก็คือ บทบาททางด้านการท่องเที่ยวที่จะเกิดขึ้นเนื่องมาจากความคับคั่งของกิจกรรมทางการค้าของย่าน และในการที่เป็นตลาดศูนย์รวมสินค้า นั้น ก็เป็นแรงผลักดันให้เกิดความสนใจต่อผู้ใช้โครงการทั้งที่อยู่ในพื้นที่และผู้ที่สัญจรผ่านทางหรือเข้ามาเพื่อการท่องเที่ยว

7.7.7 หุ่นจำลองการพัฒนาโครงการในอนาคต



ภาพที่ 7.19 แสดงหุ่นจำลองการพัฒนาโครงการ



ภาพที่ 7.20 แสดงหุ่นจำลองการพัฒนาโครงการ

รายการอ้างอิง

ภาษาไทย

- กรมการผังเมือง กระทรวงมหาดไทย, ทฤษฎีและความรู้ทางด้านผังเมือง, กรุงเทพมหานคร : 2543.
- กองวิชาการและแผนงาน เทศบาลเมืองชลบุรี, แผนพัฒนาเทศบาลเมืองชลบุรี 5 ปี พ.ศ. 2548 – 2550, 2548.
- กองวิชาการและแผนงาน เทศบาลตำบลบ้านสวน, แผนพัฒนาเทศบาลตำบลบ้านสวน 5 ปี พ.ศ. 2548 – 2550, 2548.
- สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาเมือง และสำนักงานคณะกรรมการพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ, แนวทางการพัฒนาเมืองน่าอยู่และชุมชนน่าอยู่อย่างยั่งยืน . (ม.ป.ท .) : 2545
- เกียรติ จิวกุล, การเปลี่ยนแปลงของตลาดสดในกระแสโลกาภิวัตน์และการพัฒนาเมือง สารสาส์นสถาปัตย์ . ฉบับที่ 2 ปี พ.ศ. 2541 : 255-256.
- สำนักงานผังเมือง จังหวัดชลบุรี , กรมการผังเมือง กระทรวงมหาดไทย , ผังเมืองรวมชลบุรี พ.ศ. 2553. ฉบับปรับปรุงครั้งที่ 1.
- สำนักงานสถิติ จังหวัดชลบุรี, 2548 . สำนักงานสถิติแห่งชาติ. กระทรวงเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสาร. สรุปผลการสำรวจ โครงการสำรวจภาวะการทำงานของประชากรจังหวัดชลบุรี ไตรมาศที่ 1: มกราคม-มีนาคม 2548.
- กำธร ชลกุล, การออกแบบชุมชนเมืองคืออะไร- การติดตามหาคำตอบในรอบ 40 ปี. พิมพ์ครั้งที่ 1. กรุงเทพฯ : โรงพิมพ์มหาวิทยาลัยศิลปากร วิทยาเขตพระราชวังสนามจันทร์ นครปฐม : มหาวิทยาลัยศิลปากร. 2545.

รายการอ้างอิง

ภาษาอังกฤษ

Author & Editor Charles Broto. Commercial Spaces. Copyright @. Carles Broto I Comerma.

Shotenkenchiku – Sha, Shop Design Series – Shopping Center & Malls. 50 Splendid Shopping mall,
Outlet Parks, Shopping centers.

Winning Shopping Center Designs NO 2. Copyright @. 1995 By International Council of Shopping Centers.

Abram, Charles. The Language of Cities: A Glossary of Terms. New York. The Viking Press. 1971.

Burns, Wilfred. New Town for Old: The Technique of Urban Renewal. London: Leonard Hill, 1963.

Coleman, Woodberry. Ed, Urban Redevelopment: Problems & Practices. The University of Chicago Press, 1962.

ต้นฉบับไม่มีข้อมูล

ประวัติผู้เขียน

ชื่อ	นายเกียรติศักดิ์ ทัพชัย
วันเกิด	วันที่ 27 กันยายน พ.ศ. 2525
สถานที่เกิด	อำเภอโนนสะอาด จังหวัดอุดรธานี
สถานที่อยู่ปัจจุบัน	บ้านเลขที่ 104 หมู่ 6 ต. น้ำใส อ. จตุรพักตรพิมาน จ. ร้อยเอ็ด 45180
หมายเลขโทรศัพท์ติดต่อ	09-1865118
ประวัติการศึกษา	
พ.ศ. 2543	มัธยมศึกษาปีที่ 6 โรงเรียนจตุรพักตรพิมานรัชดาภิเษก
พ.ศ. 2548	ปริญญาสถาปัตยกรรมศาสตรบัณฑิต คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ผังเมือง และนฤมิตศิลป์ มหาวิทยาลัยมหาสารคาม