

บทที่ 6

การวิเคราะห์ศักยภาพของพื้นที่

ในการวิเคราะห์ศักยภาพของพื้นที่สำหรับกิจกรรมการใช้ที่ดินแต่ละประเภทในอนาคต นั้น ได้ใช้เทคนิค PSA หรือ Potential Surface Analysis ซึ่งผลที่ได้จะเป็นศักยภาพ การพัฒนาของพื้นที่ตั้งแต่สูงที่สุดจนถึงต่ำสุด

ในที่นี้ได้พิจารณาถึงศักยภาพของการใช้ที่ดินประเภทหลัก 2 ประเภทคือ

- การใช้ที่ดินสำหรับที่อยู่อาศัย
- การใช้ที่ดินสำหรับพาณิชยกรรม

เนื่องจากเมืองพิทahaya เป็นเมืองรูปแบบพิเศษที่จัดตั้งขึ้นด้วยเหตุผลเพื่อสนับสนุนการ ท่องเที่ยว โดยเน้นการอนุรักษ์สิ่งแวดล้อมและการผังเมือง ฉะนั้นจึงมีนโยบายจำกัดการใช้ที่ดิน ประเภทอุตสาหกรรมในเขตเมือง ในอนาคตจึงคาดว่าแนวโน้มของโรงงานอุตสาหกรรมจะคงที่ หรืออาจลดลง ในที่นี้จึงมิได้ทำการศึกษาศักยภาพการใช้ที่ดินสำหรับอุตสาหกรรม

การกำหนดปัจจัยและการวัดค่าปัจจัยในการวิเคราะห์

ก. การกำหนดปัจจัย

ปัจจัย (Factors) ที่ใช้ในการวิเคราะห์หาศักยภาพของการใช้ที่ดินแต่ละ ประเภท ในลักษณะที่เป็นตัวกำหนดที่ตั้ง (Location) ที่เหมาะสมของกิจกรรมได้กำหนด ดังตาราง 6.1

ปัจจัยดังกล่าวจะนำมาให้ค่าตามเกณฑ์และดัชนีการวัดที่กำหนดไว้ในแต่ละปัจจัย (ซึ่งเป็นการวัดค่าปัจจัยออกมาเป็นตัวเลข)

เมื่อได้ค่าตัวเลขของปัจจัยต่าง ๆ แล้ว จะแสดงค่าลงบนกริดในแผนที่ โดยที่ การวัดค่าจะวัดตามแนวกริดที่กำหนดไว้

(เนื่องจากพื้นที่บนฝั่งของ เมืองพิทahaya ที่หาการศึกษา มีพื้นที่เท่ากับ 53.44 กม.^2 (33,400 ไร่) ซึ่งการศึกษาได้กำหนดกริดครอบคลุมพื้นที่ดังกล่าว จำนวน 1,371 กริด

ตาราง 6.1 แสดงปัจจัย (factors) ที่เป็นองค์ประกอบของศักยภาพของพื้นที่สำหรับการพัฒนาการใช้ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัย และพาณิชย์กรรม

ปัจจัย	ลักษณะของปัจจัย	ประเภทการใช้ที่ดิน	
		ที่อยู่อาศัย	พาณิชย์กรรม
1. ความสะดวกในการเข้าถึง	เศรษฐกิจ	X	X
2. สภาพแวดล้อมและคุณค่าทางภูมิทัศน์	กายภาพ	X	X
3. ไฟฟ้า	กายภาพ	X	X
4. ประปา	กายภาพ	X	X
5. การบำบัดน้ำเสีย	กายภาพ	X	X
6. การระบายน้ำฝนและลักษณะภูมิประเทศ	กายภาพ	X	X
7. สถานศึกษา	สังคม	X	
8. บริเวณพักผ่อนหย่อนใจและนันทนาการ	สังคม	X	X
9. ตลาด	เศรษฐกิจ	X	X
10. ย่านธุรกิจการค้า	เศรษฐกิจ		X
11. ความหนาแน่นอาคาร	กายภาพ	X	X
12. พื้นที่อนุรักษ์	กายภาพ	X	X
13. พื้นที่ชนบทและเกษตรกรรม	กายภาพ	X	X
14. พื้นที่ลุ่ม	กายภาพ	X	X
15. ราคาที่ดิน	เศรษฐกิจ	X	X
รวม		14	14

หมายเหตุ การใช้ที่ดินสำหรับที่อยู่อาศัย ในพื้นที่ไม่ได้นำปัจจัยด้านโทรศัพท์และสถานพยาบาลมาพิจารณา เนื่องจากในเมืองพุกย่านั้น ขอบเขตการให้บริการโทรศัพท์ไม่แน่นอน แม้ว่าตามถนนสายต่าง ๆ จะมีสายโทรศัพท์ผ่าน แต่การใช้บริการขึ้นอยู่กับ การขอติดตั้งสาย , สำหรับสถานพยาบาลมีเพียงสถานบริการสาธารณสุขเพียงแห่งเดียวสำหรับผู้มีรายได้น้อยมาใช้บริการ ซึ่งฝีมือไม่มากนัก นอกนั้นเป็นคลินิกเอกชนมากมาย ผู้มาใช้บริการมักเป็นผู้มีรายได้ปานกลาง-สูง เนื่องจากอัตราค่าบริการค่อนข้างสูง ฉะนั้นขอบเขตการให้บริการของสถานพยาบาลทางการแพทย์และสาธารณสุขไม่แน่นอน ประกอบกับการคมนาคมในเมืองพุกยาละดวก แม้ผู้อยู่อาศัยจะมิได้อยู่ใกล้สถานพยาบาลดังกล่าวก็อาจจะมาใช้บริการตามสถานพยาบาล ในใจกลางเมืองได้

และแต่ละช่องกริดมีขนาดพื้นที่ 25 ไร่ (0.04 กม.²))

จากนั้นปรับค่าให้อยู่ในช่วงคะแนนที่มีมาตรฐานเดียวกัน (Normalization) เนื่องจากค่าของปัจจัยแต่ละปัจจัยมีหน่วยหรือสเกลที่ต่างกัน โดยใช้สูตร (เลิศวิทย์ รั้งสิทธิ์, การบรรยายพิเศษ วิชาปฏิบัติการวางแผน 3) ดังนี้

$$P_{ij}^* = \left[\frac{P_{ij} - P_i^{\min}}{P_i^{\max} - P_i^{\min}} \right] \times K$$

$$P_{ij}^* = \text{ค่าปรับในช่วงคะแนนฐาน } K$$

$$P_{ij} = \text{ค่าคะแนนดิบในแต่ละตัวในปัจจัย } j$$

$$P_i^{\min} = \text{ค่าคะแนนดิบที่น้อยที่สุดในปัจจัย } j$$

$$P_i^{\max} = \text{ค่าคะแนนดิบที่มากที่สุดในปัจจัย } j$$

$$K = \text{ค่าฐานที่กำหนดไว้ ในที่นี้เท่ากับ } 10$$

ข. การวัดค่าปัจจัย

1. ความสะดวกในการเข้าถึง

ความสะดวกในการเข้าถึง เป็นปัจจัยทางด้านเศรษฐกิจที่สำคัญ เนื่องจาก จะช่วยให้เกิดความประหยัดและเสียเวลาในการเดินทางเพื่อประกอบกิจกรรมต่าง ๆ น้อยที่สุด ทำให้การเชื่อมโยงระหว่างกิจกรรมต่าง ๆ เป็นไปอย่างคล่องตัวยิ่งขึ้น ซึ่งถือเป็นการประหยัดจากภายนอก ฉะนั้นสิ่งพิจารณาจากระยะห่างที่สามารถเดินจากพื้นที่นั้น ๆ สู่อถนนในที่นี้ได้ใช้ ถนนประเภทต่าง ๆ ได้แก่ ถนนสายหลัก ถนนสายรอง และถนนซอย โดยที่ระยะห่างจากถนนจะมีระยะทางประมาณไม่เกิน 800 เมตรจากเกณฑ์มาตรฐานของ Planning Design Criteria (De Chiara Koppelman 1969 : 238-240) ค่าคะแนนของถนนสายหลักกำหนดให้มีความมากกว่าถนนสายรอง และค่าคะแนนของถนนสายรองจะมีมากกว่าถนนซอย เป็น 2 เท่าตามลำดับ (ตามหลักเกณฑ์การกำหนดประเภทถนนของสำนักผังเมือง) การกำหนดค่าการเข้าถึง มีดังนี้

ระยะจากถนน (เมตร)	ถนนสายหลัก		ถนนสายรอง		ถนนซอยและอื่น ๆ	
	ค่าคะแนนดิบ	ค่าปรับ	ค่าคะแนนดิบ	ค่าปรับ	ค่าคะแนนดิบ	ค่าปรับ
0-200	16	10	8	5	4	2.5
201-400	12	7.5	6	3.8	3	1.9
401-600	8	5	4	2.5	2	1.3
601-800	4	2.5	2	1.3	1	0.6
มากกว่า 800	0	0	0	0	0	0

2. สภาพแวดล้อมและคุณค่าทางภูมิทัศน์

สภาพแวดล้อมและคุณค่าทางภูมิทัศน์เป็นปัจจัยทางกายภาพที่สำคัญ โดยพิจารณาจากพื้นที่ที่มีระยะไกล-ใกล้กับบริเวณที่ก่อให้เกิดปัญหาสิ่งแวดล้อม ในด้านความสะอาด กลิ่น เสียง ฝุ่นละออง และปัญหาทางทัศนภาพ

การใช้ที่ดินสำหรับพักอาศัยและพาณิชยกรรมย่อมต้องการอยู่ในสภาพแวดล้อมที่ดี และปลอดภัยจากการรบกวนของมลภาวะต่าง ๆ อันเนื่องมาจากแหล่งของเสียงหรือโรงงานอุตสาหกรรม โดยเฉพาะที่อยู่อาศัยมักจะเลือกอยู่ในบริเวณที่มีทัศนภาพที่ดีมีลักษณะภูมิประเทศเอื้ออำนวย

การกำหนดค่าคะแนนได้ใช้ระยะทางจากพื้นที่นั้น ๆ ไปยังบริเวณโรงงานอุตสาหกรรมและบริเวณที่เกิดปัญหาสิ่งแวดล้อม โดยใช้ระยะทาง 800 เมตรโดยประมาณ (De Chiara Koppelman 1969 : 56) ดังนี้

<u>ระยะทางจากโรงงานอุตสาหกรรม</u>	<u>ค่าคะแนนดิบ</u>	<u>ค่าปรับ</u>
<u>และบริเวณที่เกิดปัญหาสิ่งแวดล้อม (เมตร)</u>		
0-200	0	0
201-400	1	2.5
401-600	2	5
601-800	3	7.5
มากกว่า 800	4	10

3. ไฟฟ้า

ไฟฟ้าเป็นปัจจัยทางกายภาพที่ส่งเสริมช่วยให้กิจกรรมต่าง ๆ มีความสะดวกยิ่งขึ้น โดยที่บริเวณใดมีบริการไฟฟ้าเข้าถึง กิจกรรมต่าง ๆ ก็จะเลือกตั้งบริเวณนั้น สำหรับเมืองพัทยา การบริการกระแสไฟฟ้าเป็นไปอย่างทั่วถึง การกำหนดค่าคะแนนของพื้นที่ได้กำหนดจากระยะห่างจากถนน ดังนี้

<u>ระยะจากถนน (เมตร)</u>	<u>ค่าคะแนนดิบ</u>	<u>ค่าปรับ</u>
0-100	3	10
101-200	2	7
201-300	1	3
มากกว่า 300	0	0

เนื่องจากได้ตั้งข้อสมมติฐานว่า ถนนทุกสายมีสายไฟฟ้าผ่าน และในที่ได้พิจารณาจากแนวถนน โดยให้พื้นที่ที่อยู่ในระยะ 300 เมตร จากแนวถนนเป็นพื้นที่ที่อยู่ในข่ายบริการ (ซึ่งได้ข้อมูลจากการสอบถามเจ้าหน้าที่การไฟฟ้าส่วนภูมิภาค อ่าวทองบางละมุง)

4. ประปา

การบริการประปา เป็นปัจจัยทางกายภาพที่สำคัญเช่นเดียวกับการบริการไฟฟ้าที่ช่วยส่งเสริมให้กิจกรรมบนพื้นที่ได้รับความสะดวกยิ่งขึ้น เรื่องน้ำใช้สำหรับอุปโภค-บริโภค

การพิจารณาค่าคะแนนได้ใช้ข้อบ่งชี้การให้บริการประปา ระบบท่อประปา พื้นที่มีคลอง หรืออยู่ใกล้ทะเล (โดยที่อาจใช้น้ำจากคลองหรือน้ำทะเลทดแทนได้ในบางโอกาส) ดังนี้

<u>สภาพพื้นที่</u>	<u>ค่าคะแนนดิบ</u>	<u>ค่าปรับ</u>
พื้นที่ที่อยู่ในข่ายการบริการ มีท่อประปาผ่านและอยู่ริมคลองหรือริมทะเล	4	10
พื้นที่ที่อยู่ในข่ายการบริการ และมีท่อประปาผ่าน	3	7.5
พื้นที่ที่อยู่ในข่ายการบริการ แต่ไม่มีท่อประปาผ่าน	2	5
พื้นที่ริมคลองหรือริมทะเล (ไม่อยู่ในข่ายการบริการ)	1	2.5
พื้นที่อื่น ๆ	0	0

5. การบำบัดน้ำเสีย

การบำบัดน้ำเสีย เป็นปัจจัยทางกายภาพที่มีผลต่อศักยภาพของพื้นที่สำหรับกิจกรรมต่าง ๆ ในที่นี้ได้พิจารณาจากแนวท่อระบายน้ำเสียโครกสาธารณะ และพื้นที่รับน้ำเสีย โดยที่บริเวณใดมีท่อระบายน้ำเสียโครกผ่าน อยู่ใกล้ท่อหรือเป็นบริเวณที่รับน้ำเสียโครก จะมีศักยภาพสูงในการพัฒนา เนื่องจากสามารถต่อท่อระบายน้ำเสียโครกที่เป็นน้ำทิ้งลงสู่ท่อระบายน้ำเสียโครกสาธารณะได้สะดวก สำหรับข่ายการบริการ พิจารณาพื้นที่ที่อยู่ในระยะ 200 เมตรจากแนวท่อ เกณฑ์การให้ค่าคะแนน ดังนี้

<u>ลักษณะของพื้นที่</u>	<u>ค่าคะแนนดิบ</u>	<u>ค่าปรับ</u>
พื้นที่ที่อยู่ในข่ายการบริการ และมีท่อน้ำโผล่โครกผ่าน	3	10
พื้นที่ที่อยู่ในข่ายการบริการ แต่ไม่มีท่อน้ำโผล่โครกผ่าน	2	6.7
พื้นที่รับน้ำเสีย	1	3.3
พื้นที่อื่น ๆ	0	0

6. การระบายน้ำฝนและลักษณะภูมิประเทศ

การระบายน้ำฝนและลักษณะภูมิประเทศเป็นปัจจัยทางกายภาพที่สำคัญยิ่งต่อการพัฒนาพื้นที่สำหรับกิจกรรมต่าง ๆ โดยเฉพาะอย่างยิ่ง เมืองพัทยา มีลักษณะเป็นที่ราบริมอ่าวไทย การระบายน้ำฝนจึงอาศัยลักษณะความลาดเอียงของพื้นที่และลำคลองช่วยระบายน้ำลงทะเล ดังนั้นเกณฑ์การให้ค่าคะแนน จึงได้พิจารณาจากลักษณะพื้นที่ ข่ายการบริการระบายน้ำ (พื้นที่ที่อยู่ในระยะ 200 เมตร จากแนวท่อหรือคลอง) ระบบท่อระบายน้ำ และแนวคลองระบายน้ำธรรมชาติ ดังนี้

<u>ลักษณะพื้นที่</u>	<u>ค่าคะแนนดิบ</u>	<u>ค่าปรับ</u>
แนวสันปันน้ำ พื้นที่ลาดชันสูงระบายน้ำได้สะดวก	4	10
พื้นที่ที่อยู่ในข่ายการบริการตามแนวถนนหลักที่มีท่อระบายน้ำ และพื้นที่ที่มีคลองผ่าน		
พื้นที่ที่อยู่ในข่ายการบริการ แต่ไม่มีท่อระบายน้ำฝนหรือคลองผ่าน	3	7(7.5)*
พื้นที่ที่มีความลาดต่ำระบายน้ำได้ และพื้นที่ที่มีโอกาสระบายน้ำได้	2	5
พื้นที่ลุ่มน้ำท่วมถึงและพื้นที่อื่น ๆ	0	0

* ค่าปรับในที่นี้ได้ใช้จำนวนเต็ม

7. สถานศึกษา

สถานศึกษา เป็นปัจจัยทางสังคมที่สำคัญในการประกอบการพิจารณาเลือกที่ตั้งที่อยู่อาศัย เนื่องจากเป็นปัจจัยที่ให้บริการทางการศึกษาซึ่งจะทำให้การพักอาศัยมีความสมบูรณ์ไม่ต้องพึ่งพาหรือรับบริการจากพื้นที่หรือชุมชนอื่น ๆ ในที่นี้ได้พิจารณาระยะทางการเดินทางจากพื้นที่พักอาศัยมายังสถานศึกษา ตามเส้นทางถนน สถานศึกษาในเมืองพักอาศัยประกอบด้วย โรงเรียนตั้งแต่ระดับอนุบาลจนถึงระดับมัธยมศึกษา ซึ่งระยะทางการเดินทางนั้นประมาณไม่เกิน 1 กิโลเมตร จากที่อยู่อาศัยมายังที่ตั้งของโรงเรียน (กระทรวงศึกษาธิการ) กำหนดการให้ค่าคะแนนมีดังนี้

<u>ระยะทางจากพื้นที่ถึงโรงเรียน (เมตร)</u>	<u>ค่าคะแนนดิบ</u>	<u>ค่าปรับ</u>
0-200	5	10
201-400	4	8
401-600	3	6
601-800	2	4
801-1,000	1	2
มากกว่า 1,000	0	0

8. บริเวณที่พักผ่อนหย่อนใจและนันทนาการ

บริเวณที่พักผ่อนหย่อนใจและนันทนาการ เป็นปัจจัยที่สนับสนุนต่อการเลือกที่ตั้งสำหรับที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรมสำหรับเมืองพักอาศัย บริเวณที่พักผ่อนหย่อนใจและนันทนาการ ได้พิจารณาบริเวณริมทะเลหรือชายหาด โดยกำหนดให้รัศมี 4 กิโลเมตรโดยประมาณ บริเวณภูเขา (เขาพักอาศัยและเขาพระตำหนัก) และสถานพักผ่อนหย่อนใจขนาดใหญ่มีรัศมี 6 กิโลเมตรโดยประมาณ และสถานพักผ่อนหย่อนใจขนาดเล็ก (ละแวกบ้าน) มีรัศมี 500 เมตรโดยประมาณ

รัศมีบริการให้บริการพิจารณาโดยเทียบกับการศึกษาข่ายบริการส่วน
สาธารณะของอมรรรัตน์ กฤตยา วชิ (2526 : 176) ซึ่งกำหนดให้มีรัศมีบริการดังนี้

ส่วนหลัก/ส่วนขนาดใหญ่ รัศมีบริการ 5.9 กม. สำหรับเมือง
พัทธยาได้กำหนดให้บริเวณภูเขาและสถานพักผ่อนหย่อนใจขนาดใหญ่มีรัศมี 6 กิโลเมตร (ตาม
เส้นทางถนน)

ส่วนย่อย/ส่วนขนาดเล็ก รัศมีบริการ 2.8 กม. สำหรับเมือง
พัทธยา บริเวณริมทะเลหรือชายหาดเป็นบริเวณพักผ่อนหย่อนใจที่สำคัญใกล้เคียงกับบริเวณภูเขา
และสถานพักผ่อนหย่อนใจขนาดใหญ่ แต่เนื่องจากสภาพของพื้นที่ด้านตะวันตกของเมืองมีสภาพ
เป็นชายทะเลจากเหนือสุดจนถึงใต้สุดของเมือง ซึ่งประชาชนและนักท่องเที่ยวสามารถเดิน
ทางมาพักผ่อนได้โดยสะดวก ฉะนั้นขอบข่ายการให้บริการจึงกำหนดรัศมีจากชายหาดด้าน
ตะวันตกไปยังด้านตะวันออกของเมือง ประมาณไม่เกิน 4 กิโลเมตร

ส่วนเล็ก/ส่วนละแวกบ้าน รัศมีบริการ 0.5 กม. สำหรับ
เมืองพัทธยานั้นกำหนดให้สถานพักผ่อนหย่อนใจขนาดเล็ก (ละแวกบ้าน) มีรัศมีเท่ากับ 500 เมตร
เกณฑ์การให้ค่าคะแนน มีดังนี้

<u>ระยะห่างจากริมทะเลหรือชายหาด (เมตร)</u>	<u>ค่าคะแนนดิบ</u>	<u>ค่าปรับ</u>
0-500	4	10
501-1,000	3	7.5
1,001-2,000	2	5
2,001-4,000	1	2.5
มากกว่า 4,000	0	0

<u>ภูเขาและบริเวณพักผ่อนหย่อนใจขนาดใหญ่ (เมตร)</u>	<u>ค่าคะแนนดิบ</u>	<u>ค่าปรับ</u>
0-3,000	2	5
3,001-6,000	1	2.5
มากกว่า 6,000	0	0

<u>บริเวณพักผ่อนหย่อนใจขนาดเล็ก (ละแวกบ้าน) (เมตร)</u>	<u>ค่าคะแนนดิบ</u>	<u>ค่าปรับ</u>
0-250	2	5
251-500	1	2.5
มากกว่า 500	0	0

9. ตลาด

ตลาดเป็นปัจจัยสำคัญต่อบริเวณที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรม โดยเฉพาะผู้อยู่อาศัยหรือผู้ประกอบการต่าง ๆ ย่อมต้องการความสะดวกในการซื้อสินค้าอุปโภคและบริโภคที่จำเป็นสำหรับชีวิตประจำวัน

ตลาดในเมืองพักยา ประกอบด้วยตลาดสด ตลาดนัด และตลาดโต้รุ่ง ในที่นี้จะพิจารณาเฉพาะตลาดสดเนื่องจากเป็นตลาดประจำ ซึ่งให้บริการชุมชนท้องถิ่น กำหนดให้รัศมีบริการบริการ 3.2 กม. ไปตามแนวถนน พิจารณาตามมาตรฐานของ Planning Design Criteria (De Chira Koppelman 1969 : 234) เกณฑ์การให้ค่าคะแนนมีดังนี้

<u>ระยะทางจากตลาด (เมตร)</u>	<u>ค่าคะแนนดิบ</u>	<u>ค่าปรับ</u>
0-400	8	10
401-800	7	8.8
801-1,200	6	7.5
1,201-1,600	5	6.3
1,601-2,000	4	5
2,001-2,400	3	3.8
2,401-2,800	2	2.5
2,801-3,200	1	1.3
มากกว่า 3,200	0	0

10. ย่านธุรกิจการค้า

การพิจารณาค่าคุณภาพของพื้นที่สำหรับพาณิชย์กรรม จำเป็นอย่างยิ่งที่ต้องคำนึงถึงย่านธุรกิจการค้าของเมือง อันถือเป็นปัจจัยทางเศรษฐกิจที่สำคัญ เนื่องจาก การรวมตัวหรือรวมกลุ่มของธุรกิจการค้าจะก่อให้เกิดการประหยัดจากภายในและภายนอก ซึ่งจะ เป็นปัจจัยกำหนดบทบาททางเศรษฐกิจในอันที่จะดึงดูดและส่งผลกระทบต่อพื้นที่โดยรอบ

ย่านธุรกิจการค้าของเมืองพักยาที่สำคัญคือบริเวณพักยาใต้ซึ่งถือเป็น ศูนย์กลางธุรกิจการค้าและการบริการด้านการท่องเที่ยวของเมือง นอกจากนั้นยังมีย่านการค้า บริเวณริมถนนสายสำคัญ ได้แก่ ถนนพักยาเหนือ ถนนพักยาใต้ และถนนลี้ว่างฟ้า ขอบเขต การให้บริการสำหรับย่านธุรกิจการค้าบริเวณพักยาใต้ ซึ่งถือเป็นศูนย์กลางการค้าหลักเท่ากับ 3.2 กม (เช่นเดียวกับขอบเขตการบริการของตลาด) และสำหรับย่านการค้าริมถนนต่าง ๆ ซึ่งถือเป็นศูนย์การค้าระดับรอง กำหนดให้มีขอบเขตการบริการเท่ากับ 0.8 กม.

(De Chiara Koppelman 1969 : 234) เกณฑ์การให้ค่าคะแนน มีดังนี้

<u>ระยะห่างจากศูนย์กลางธุรกิจการค้าหลัก</u> (เมตร)	<u>ค่าคะแนนดิบ</u>	<u>ค่าปรับ</u>
0-400	8	10
401-800	7	8.8
801-1,200	6	7.5
1,201-1,600	5	6.3
1,601-2,000	4	5
2,001-2,400	3	3.8
2,401-2,800	2	2.5
2,801-3,200	1	1.3
มากกว่า 3,200	0	0

<u>ระยะห่างจากศูนย์กลางการค้าระดับรอง</u> (เมตร)	<u>ค่าคะแนนดิบ</u>	<u>ค่าปรับ</u>
0-200	4	5
201-400	3	3.8
401-600	2	2.5
601-800	1	1.3
มากกว่า 800	0	0

11. ความหนาแน่นอาคาร

ความหนาแน่นอาคารเป็นปัจจัยทางกายภาพที่จะชี้ให้เห็นความสามารถหรือโอกาสในการพัฒนาพื้นที่ได้มากน้อยต่างกัน โดยที่พื้นที่ใดใช้ประโยชน์เพื่อการก่อสร้างอาคารหรือใช้ประโยชน์เพื่อกิจกรรมการใช้ที่ดินประเภทต่าง ๆ มีความเข้มข้นน้อย (ความหนาแน่นของอาคารน้อย) พื้นที่นั้นจะสามารถพัฒนาการใช้ที่ดินได้มากกว่าพื้นที่ที่มีความเข้มข้นของการใช้ที่ดินมาก เกณฑ์การให้ค่าคะแนน มีดังนี้

<u>ความหนาแน่นของอาคาร (ร้อยละ)</u>	<u>ค่าคะแนนดิบ</u>	<u>ค่าปรับ</u>
0-25	3	10
26-50	2	6.7
51-75	1	3.3
76-100	0	0

12. พื้นที่อนุรักษ์

พื้นที่อนุรักษ์เป็นปัจจัยทางกายภาพที่สำคัญยิ่งในกรณีพิจารณาจากพื้นที่ที่มีความสำคัญ ทั้งที่เป็นลักษณะธรรมชาติและที่มนุษย์สร้างขึ้น ซึ่งเป็นพื้นที่ที่ควรค่าแก่การอนุรักษ์ไว้ ได้แก่ บริเวณที่เป็นภูเขาของเมืองพญาเป็นบริเวณที่มีความงดงาม มีทัศนียภาพสวยงาม ข่ายหาด คลอง คำลั่นสถานที่ต่าง ๆ (เป็นสถานที่ที่มีความสำคัญทางด้านประวัติศาสตร์ สถาปัตยกรรม และวัฒนธรรม) รวมถึงสถานที่ราชการต่าง ๆ เกษตกรให้ค่าคะแนนนั้น บริเวณที่ควรค่าแก่การอนุรักษ์ จะไม่เหมาะสำหรับพัฒนาการใช้ที่ดินให้เป็นประเภทอื่น ค่าคะแนนจะต่ำ และค่าคะแนนจะกำหนดตามลำดับความสำคัญของพื้นที่ ดังนี้

<u>ลักษณะของพื้นที่อนุรักษ์</u>	<u>ค่าคะแนนดิบ</u>	<u>ค่าปรับ</u>
วัด ลู่เหระ่า โบสถ์ ศาลเจ้า ลู่สำน และสถานที่สำคัญทางประวัติศาสตร์ สถาปัตยกรรมและวัฒนธรรมอื่น ๆ	0	0
เขาพระบาท เขาพระตำหนัก บริเวณชายหาดและคลอง	1	3.3
สถานที่ราชการและพื้นที่ที่ควรควบคุมการใช้ประโยชน์	2	6.7
ได้แก่ พื้นที่ที่เป็นที่ตั้งของสาธารณูปโภค สาธารณูปการ รวมถึงถนนหนทาง		
พื้นที่อื่น ๆ	3	10

13. พื้นที่ชนบทและเกษตรกรรม

พื้นที่ชนบทและเกษตรกรรมเป็นปัจจัยทางกายภาพต่อการพัฒนาพื้นที่ เพื่อเป็นที่ยู่ออาศัย หรือกิจกรรมอื่น ในที่นี้ได้พิจารณาจากพื้นที่เป็นชนบทและเกษตรกรรม ได้แก่ บริเวณที่นา ป่าไม้ ล้วนมะพร้าว ไร่มันสำปะหลังและอื่น ๆ เกษตกรให้ค่าคะแนน จะคำนึงถึงความเหมาะสมของพื้นที่เพื่อการพัฒนา โดยที่บริเวณที่นาจะเป็นพื้นที่เกษตรอุดม และบริเวณป่าไม้จะคงไว้เพื่ออนุรักษ์สิ่งแวดล้อมและทรัพยากรธรรมชาติ จะไม่เหมาะสมสำหรับ พัฒนาเป็นกิจกรรมอื่น ๆ ในขณะที่ล้วนมะพร้าวอาจพัฒนาได้ และไร่มันสำปะหลังอาจพัฒนา เป็น กิจกรรมอื่น ๆ ได้ดี ดังนี้

<u>ลักษณะพื้นที่</u>	<u>ค่าคะแนนดิบ</u>	<u>ค่าปรับ</u>
ที่นา ป่าไม้	0	0
ล้วนมะพร้าว	1	5
ไร่มันสำปะหลังและอื่น ๆ	2	10

14. พื้นที่ลุ่ม

พื้นที่ลุ่มเป็นปัจจัยทางกายภาพในการกำหนดศักยภาพการให้พื้นที่ สำหรับการใช้ที่ดินประเภทต่าง ๆ โดยที่ถ้าเป็นพื้นที่ลุ่มอาจมีปัญหา เรื่องน้ำท่วม อันจะเป็น อุปสรรคต่อการขยายตัวของชุมชนและกิจกรรมต่าง ๆ และหากจำเป็นต้องใช้พื้นที่เพื่อ ประกอบกิจกรรม จะต้องเสียค่าใช้จ่ายสูงในการปรับพื้นที่ ในที่นี้ พิจารณาจากพื้นที่ราบลุ่ม และบริเวณที่เป็นหนองมีน้ำขัง ซึ่งในฤดูฝนจะมีน้ำท่วมถึงในบริเวณดังกล่าว เนื่องจากมี ลักษณะภูมิประเทศเป็นที่ต่ำ เกษตกรให้ค่าคะแนนนั้น หากบริเวณใดมีแนวโน้มน้ำที่จะเกิดน้ำท่วม เนื่องจากเป็นที่ลุ่มน้ำขัง หรือเป็นที่ต่ำ ศักยภาพการพัฒนาพื้นที่ซึ่งน้อยกว่าบริเวณอื่น ๆ ดังนี้

<u>ลักษณะพื้นที่</u>	<u>ค่าคะแนนดิบ</u>	<u>ค่าปรับ</u>
พื้นที่ที่มีบ่อหรือหนองมีน้ำตลอดปี	0	0
พื้นที่ที่มีบ่อหรือหนองมีน้ำไม่ตลอดปีหรือพื้นที่ราบลุ่ม	1	5
พื้นที่อื่น ๆ	2	10

15. ราคาที่ดิน

ราคาที่ดินเป็นปัจจัยทางเศรษฐกิจที่สำคัญในการพิจารณาเลือกที่ตั้งสำหรับกิจกรรมการใช้ที่ดิน ในที่นี้ ได้พิจารณาจากราคาประเมินปานกลางในปัจจุบัน (พ.ศ. 2525-2528) โดยที่พื้นที่ใดมีราคาที่ดินต่ำหรือค่อนข้างต่ำ การพัฒนาการใช้ที่ดิน จะเหมาะสำหรับที่อยู่อาศัย ในขณะที่พื้นที่ใดที่มีราคาที่ดินสูงหรือค่อนข้างสูงจะเหมาะสำหรับ พาณิชยกรรม ทั้งนี้ได้พิจารณาโดยคำนึงถึงผลประโยชน์ที่จะได้รับตอบแทนจากการลงทุนเพื่อให้เหมาะสมกับราคาที่ดิน เกณฑ์การให้ค่าคะแนนมีดังนี้

<u>ราคาที่ดินของพื้นที่</u> (บาท/ไร่)	<u>ที่พักอาศัย</u>		<u>พาณิชยกรรม</u>	
	<u>ค่าคะแนนดิบ</u>	<u>ค่าปรับ</u>	<u>ค่าคะแนนดิบ</u>	<u>ค่าปรับ</u>
3,000,000 และมากกว่า	0	0	5	10
1,200,000	1	2	4	8
800,000	2	4	3	6
300,000-500,000	3	6	2	4
40,000-80,000	4	8	1	2
10,000-20,000	5	10	0	0

ดัชนีในการวัดปัจจัยต่าง ๆ ได้แสดงไว้ดังตาราง 6.2 และจาก ดัชนีดังกล่าวได้กำหนดค่าของปัจจัยต่าง ๆ ในพื้นที่ซึ่งปรับ Normalization แล้ว ดังแสดงค่าในแผนที่ 6.1-6.16

การวัดค่าของปัจจัยได้ให้ค่าคะแนนตามเกณฑ์การวัดข้างต้น ซึ่งถือเป็นเกณฑ์หลัก และสำหรับพื้นที่ที่อยู่ระหว่างเกณฑ์คะแนนหลัก จะพิจารณาโดยการให้ค่าน้ำหนักของพื้นที่นั้น ๆ แล้วแต่กรณีไปเพื่อให้การวัดค่าละเอียดและน่าเชื่อถือยิ่งขึ้น

ตาราง 6.2 แสดงดัชนีการวัดปัจจัยที่เป็นองค์ประกอบในการวิเคราะห์ศักยภาพของพื้นที่สำหรับการใช้ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรม

ปัจจัย	ดัชนี	เกณฑ์การวัด	จำนวนระดับ	แผนที่ที่ใช้วัด
1. ความสะดวกในการเข้าถึง	ประเภทของถนน และระยะห่างจากถนน (ถนนสายหลัก ถนนสายรอง ถนนซอย และอื่น ๆ)	0-800 เมตร	5	แผนที่แสดงระบบถนน และสภาพการจราจรในปัจจุบัน 1 : 65,000
2. สภาพแวดล้อมและคุณค่าทางภูมิทัศน์	ระยะทางห่างจากบริเวณที่ก่อให้เกิดปัญหาสิ่งแวดล้อม (ห่าเรือประมงพิชชาใต้ และบริเวณโรงงานอุตสาหกรรม) และปัญหาทางทัศนภาพ	0-800 เมตร	5	แผนที่แสดงองค์ประกอบของลุ่มน้ำของเมือง 1 : 65,000
3. ไฟฟ้า	ระยะห่างจากถนน	0-300 เมตร	4	แผนที่แสดงระบบถนนและสภาพการจราจรในปัจจุบัน 1 : 65,000
4. ประปา	ขอข่ายการให้บริการ ระบบท่อประปา แหล่งน้ำธรรมชาติ (คลองและทะเล)	ค่าคะแนน 0-10 (0, 2.5, 5, 7.5, 10)	5	แผนที่แสดงระบบท่อประปา 1 : 65,000
5. การบำบัดน้ำโสโครก	พื้นที่ที่อยู่ในข่ายการบริการ แนวท่อระบายน้ำโสโครก ล้ำธารณะ และพื้นที่รับน้ำเสีย	ค่าคะแนน 0-10 (0, 3, 3.6, 7, 10)	4	แผนที่แสดงระบบท่อระบายน้ำโสโครก 1 : 65,000
6. การระบายน้ำฝนและลักษณะภูมิประเทศ	ลักษณะพื้นที่ ขอข่ายการบริการระบายน้ำ ระบบท่อระบายน้ำ และแนวคลองระบายน้ำธรรมชาติ	ค่าคะแนน 0-10 (0, 5, 7, 10)	4	แผนที่แสดงแนวทางแก้ไขปัญหาน้ำท่วม (เร่งด่วน) โดยระบบตัดน้ำลงทะเล 1 : 65,000 แผนที่แสดงลักษณะภูมิประเทศ 1 : 65,000 และแผนที่แสดงแนวทางไหลของน้ำ-พื้นที่รับน้ำ 1 : 65,000
7. สถานศึกษา	ระยะทางห่างจากสถานศึกษา (ตามเส้นทางถนน)	0-1,000 เมตร	6	แผนที่แสดงการใช้ที่ดินเมืองพิชชา พ.ศ. 2525 1 : 45,000
8. บริเวณพักผ่อนหย่อนใจและนันทนาการ	ระยะทางห่างจากสถานพักผ่อนหย่อนใจ	ริมทะเลหรือชายหาด 0-4,000 เมตร ภูเขาและบริเวณพักผ่อนหย่อนใจขนาดใหญ่ 0-6,000 เมตร บริเวณพักผ่อนหย่อนใจขนาดเล็ก 0-500 เมตร	5 3 3	แผนที่แสดงการใช้ที่ดินเมืองพิชชา พ.ศ. 2525 1 : 45,000

ตาราง 6.2 (ต่อ)

ปัจจัย	ดัชนี	เกณฑ์การวัด	จำนวนระดับ	แผนที่ที่ใช้วัด
9. ตลาด	ระยะทางห่างจากตลาด (ร้านค้าบริการ)	0-3,200 เมตร	9	แผนที่แสดงการใช้ที่ดินเมืองพัทยา พ.ศ. 2525 1 : 45,000
10. บ้านธุรกิจการค้า	ระยะทางจากย่านธุรกิจการค้า	ศูนย์กลางธุรกิจการค้าหลัก 0-3,200 เมตร ศูนย์การค้าระดับรอง 0-800 เมตร	9 5	แผนที่แสดงการใช้ที่ดินเมืองพัทยา พ.ศ. 2525 1 : 45,000
11. ความหนาแน่นอาคาร	ความเข้มข้นในการใช้ประโยชน์ที่ หรือความหนาแน่นของอาคาร	ร้อยละ 0-100 ต่อพื้นที่ 25 ไร่ (1 ไร่ = 0.16 เฮกตาร์)	4	แผนที่แสดงการใช้ที่ดินเมืองพัทยา พ.ศ. 2525 1 : 45,000
12. พื้นที่อนุรักษ์	คุณค่าและความสำคัญของพื้นที่	ค่าคะแนน 0-10 (0, 3, 3, 6, 7, 10)	4	แผนที่แสดงการใช้ที่ดินเมืองพัทยา พ.ศ. 2525 1 : 45,000
13. พื้นที่ชนบทและเกษตรกรรม	ความเหมาะสมของพื้นที่เพื่อการเกษตรกรรม การอนุรักษ์สิ่งแวดล้อมและทรัพยากรธรรมชาติ	ค่าคะแนน 0-10 (0, 5, 10)	3	แผนที่แสดงการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการเกษตรกรรม 1 : 65,000
14. พื้นที่ลุ่ม	พื้นที่ราบลุ่มและบริเวณที่มีหนองน้ำขัง	ค่าคะแนน 0-10 (0, 5, 10)	3	แผนที่แสดงลักษณะพื้นที่ 1 : 65,000
15. ราคาที่ดิน	ระดับราคาที่ดิน	10,000-3,000,000 บาท ต่อไร่	6	แผนที่แสดงราคาประเมินที่ดินเมืองพัทยา (1 มก. 2525-31 รศ. 2527) 1 : 65,000

แผนที่ 6.1 แสดงค่าศักยภาพสำหรับปัจจัย "ความสะดวกในการเข้าถึง"

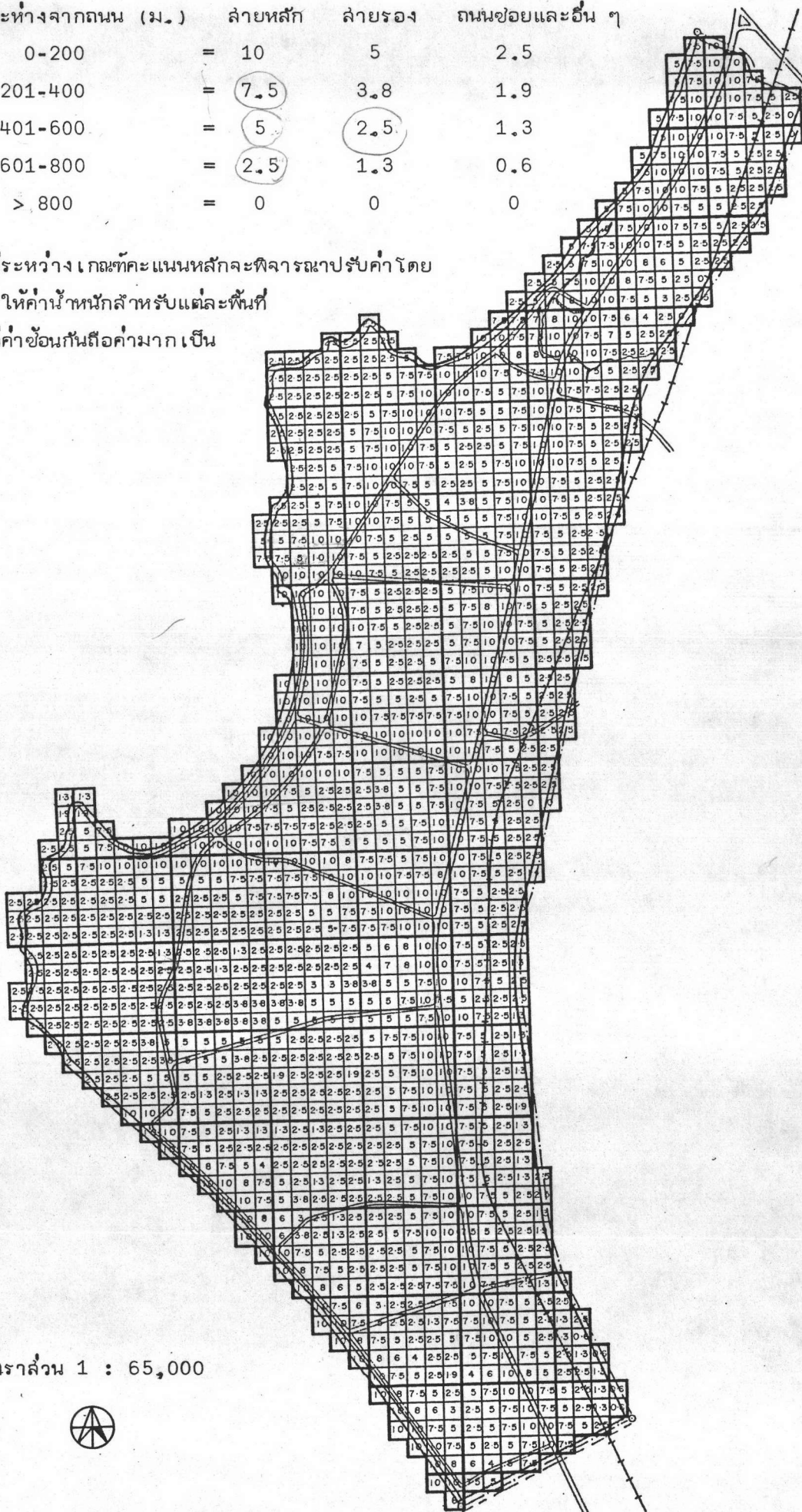
ระยะห่างจากถนน (ม.)	สายหลัก	สายรอง	ถนนข้อยและอื่น ๆ
0-200	= 10	5	2.5
201-400	= 7.5	3.8	1.9
401-600	= 5	2.5	1.3
601-800	= 2.5	1.3	0.6
> 800	= 0	0	0

*พื้นที่ที่อยู่ระหว่าง เกณฑ์คะแนนหลักจะพิจารณาปรับค่าโดย

โดยการให้ค่าน้ำหนักสำหรับแต่ละพื้นที่

**ในกรณีที่ค่าซ้อนกันถือค่ามากเป็น

เกณฑ์



มาตราส่วน 1 : 65,000

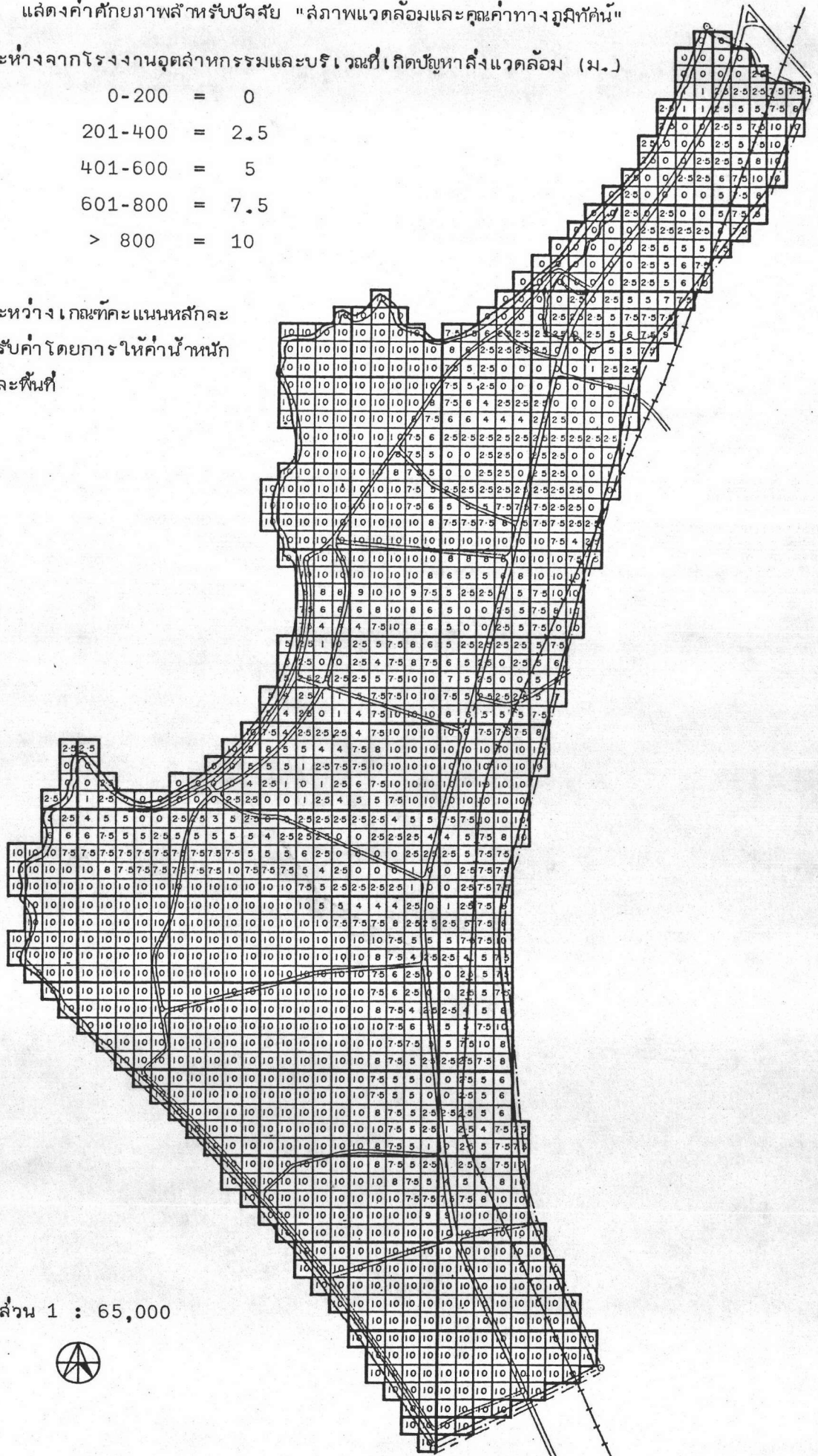


แผนที่ 6.2 แสดงค่าศักยภาพสำหรับปลั๊ย "สภาพแวดล้อมและคุณค่าทางภูมิทัศน์"

ระยะห่างจากโรงงานอุตสาหกรรมและบริเวณที่เกิดปัญหาสิ่งแวดล้อม (ม.)

- 0-200 = 0
- 201-400 = 2.5
- 401-600 = 5
- 601-800 = 7.5
- > 800 = 10

* พื้นที่ที่อยู่ระหว่าง เกษษัตริ์คະແນມหลักจะพิจารณาปรับค่า โดยการให้ค่าน้ำหนักสำหรับแต่ละพื้นที่



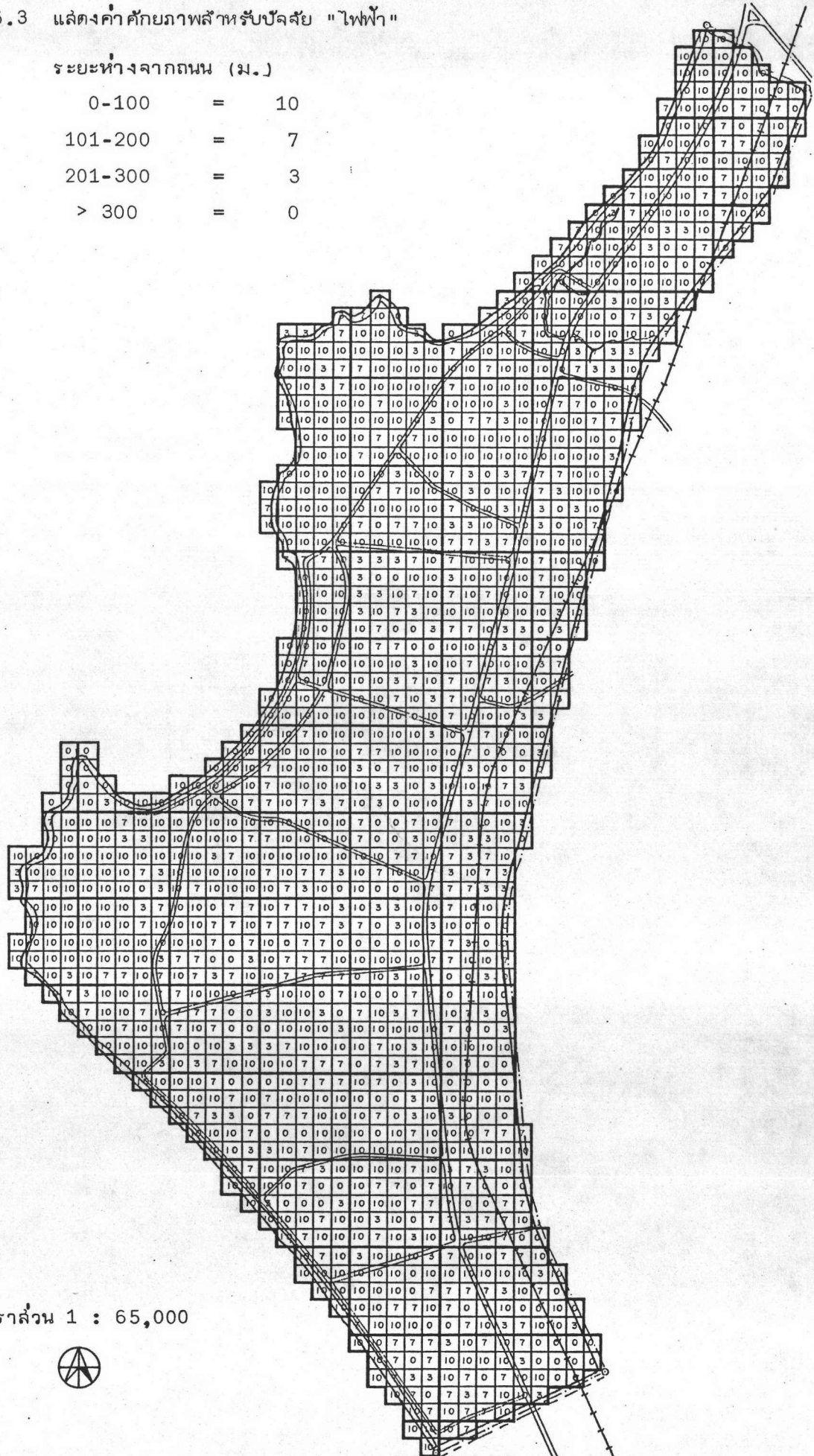
มาตราส่วน 1 : 65,000



แผนที่ 6.3 แสดงค่าศักยภาพสำหรับปัจจัย "ไฟฟ้า"

ระยะห่างจากถนน (ม.)

- 0-100 = 10
- 101-200 = 7
- 201-300 = 3
- > 300 = 0



มาตราส่วน 1 : 65,000

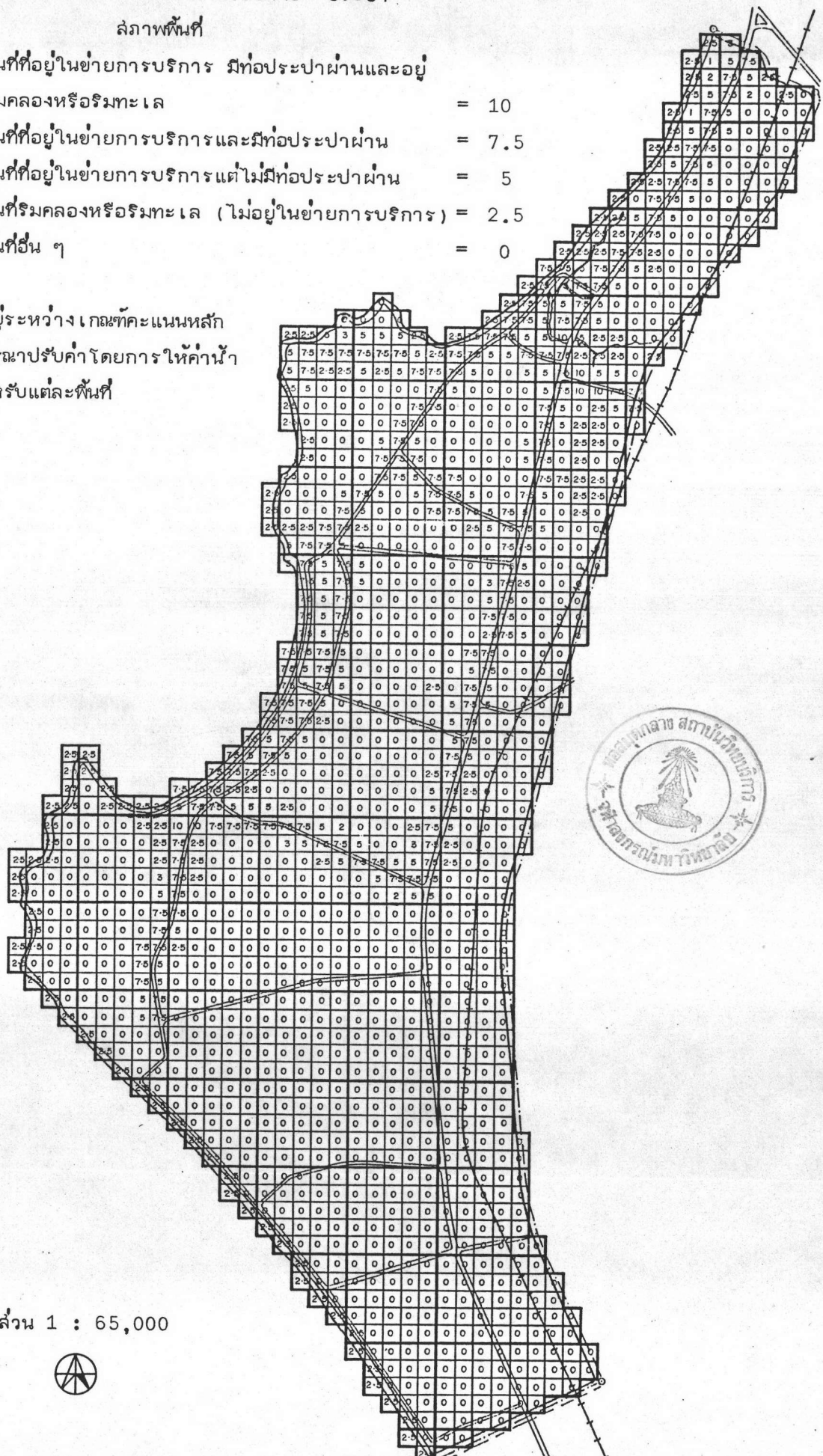


แผนที่ 6.4 แสดงค่าศักยภาพสำหรับปัจจัย "ประปา"

สภาพพื้นที่

- พื้นที่ที่อยู่ในข่ายการบริการ มีท่อประปาผ่านและอยู่ริมคลองหรือริมทะเล = 10
- พื้นที่ที่อยู่ในข่ายการบริการและมีท่อประปาผ่าน = 7.5
- พื้นที่ที่อยู่ในข่ายการบริการแต่ไม่มีท่อประปาผ่าน = 5
- พื้นที่ริมคลองหรือริมทะเล (ไม่อยู่ในข่ายการบริการ) = 2.5
- พื้นที่อื่น ๆ = 0

* พื้นที่ที่อยู่ระหว่าง เขตตะกั่วและแนวหลัก จะพิจารณาปรับค่าโดยการให้ค่าน้ำหนักสำหรับแต่ละพื้นที่



มาตราส่วน 1 : 65,000

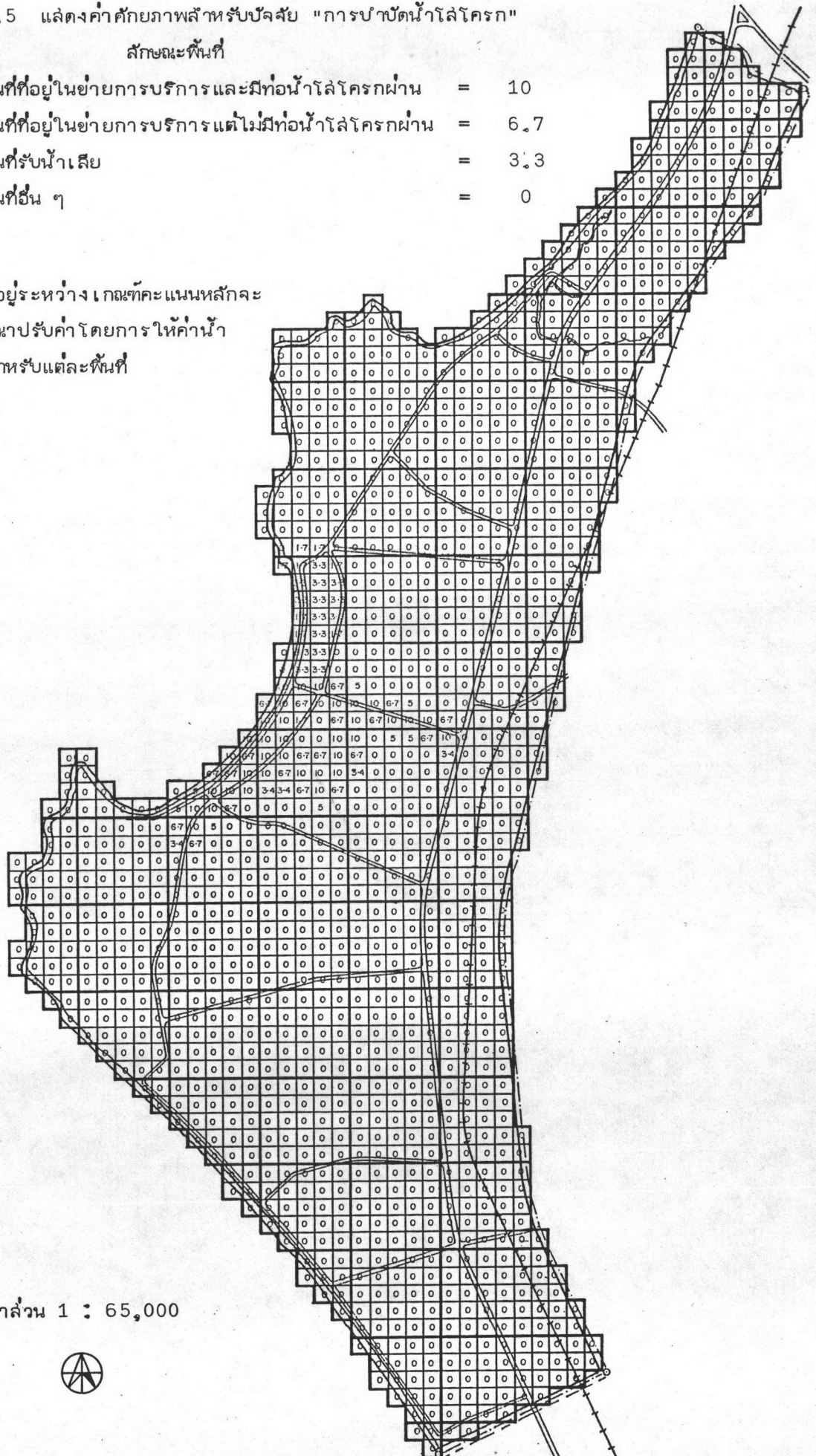


แผนที่ 6.5 แสดงค่าศักยภาพสำหรับปัจจัย "การบำบัดน้ำโลโครก"

ลักษณะพื้นที่

- พื้นที่ที่อยู่ในข่ายการบริการและมีท่อน้ำโลโครกผ่าน = 10
- พื้นที่ที่อยู่ในข่ายการบริการแต่ไม่มีท่อน้ำโลโครกผ่าน = 6.7
- พื้นที่รับน้ำเสีย = 3.3
- พื้นที่อื่น ๆ = 0

* พื้นที่ที่อยู่ระหว่าง เกณฑ์คะแนนหลักจะ
พิจารณาปรับค่าโดยการให้ค่าน้ำ
หนักสำหรับแต่ละพื้นที่



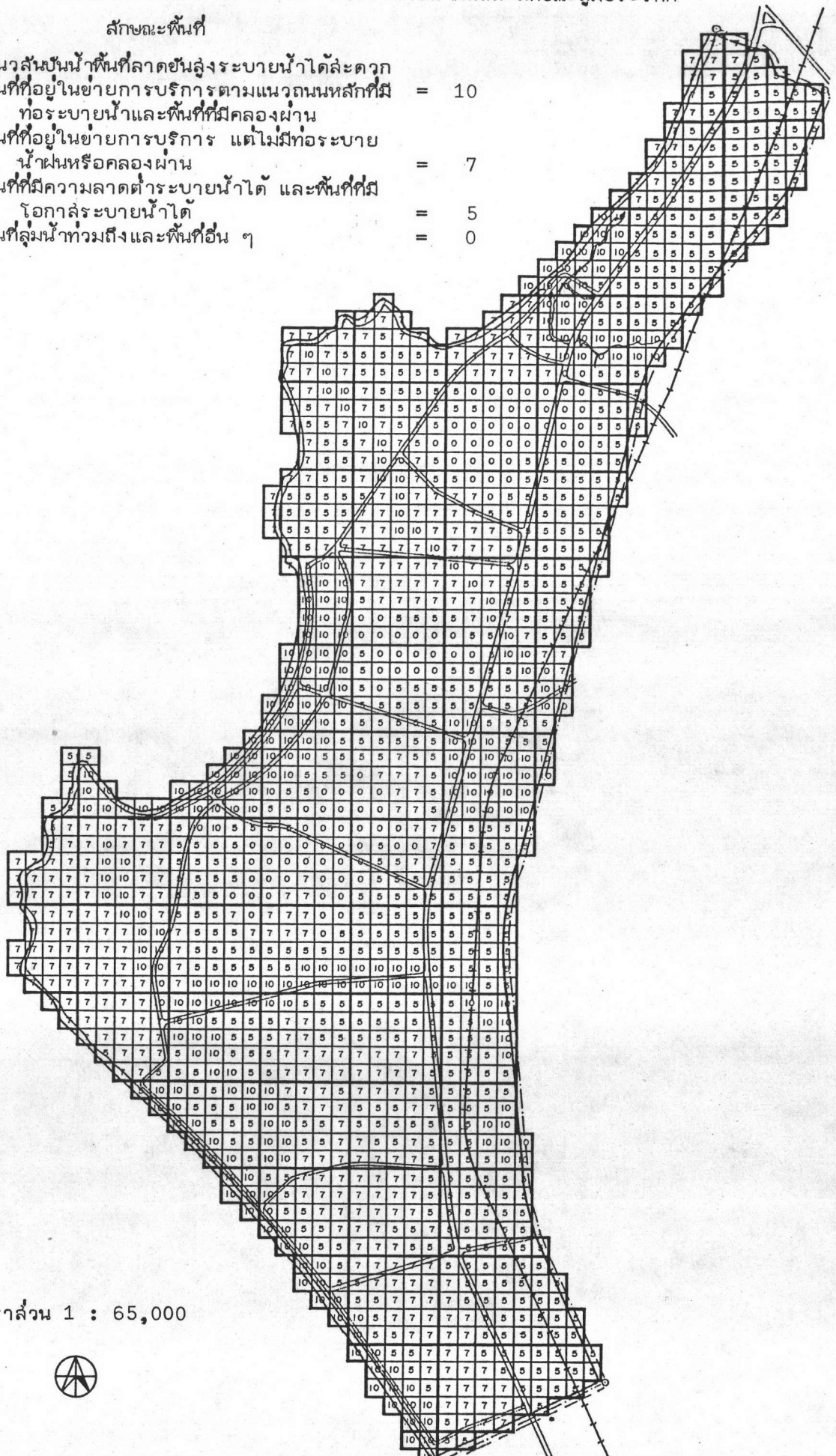
มาตราส่วน 1 : 65,000



แผนที่ 6.6 แสดงค่าศักยภาพสำหรับปัจจัย "การระบายน้ำฝนและลักษณะภูมิประเทศ"

ลักษณะพื้นที่

- แนวสันปันน้ำพื้นที่ลาดชันสูงระบายน้ำได้สะดวก
 - พื้นที่ที่อยู่ในข่ายการบริการตามแนวถนนหลักที่มี
 - ท่อระบายน้ำและพื้นที่ที่มีคลองผ่าน
 - พื้นที่ที่อยู่ในข่ายการบริการ แต่ไม่มีท่อระบาย
 - น้ำฝนหรือคลองผ่าน
 - พื้นที่ที่มีความลาดต่ำระบายน้ำได้ และพื้นที่ที่มี
 - โอกาสระบายน้ำได้
 - พื้นที่ลุ่มน้ำท่วมถึงและพื้นที่อื่น ๆ
- = 10
- = 7
- = 5
- = 0



มาตราส่วน 1 : 65,000

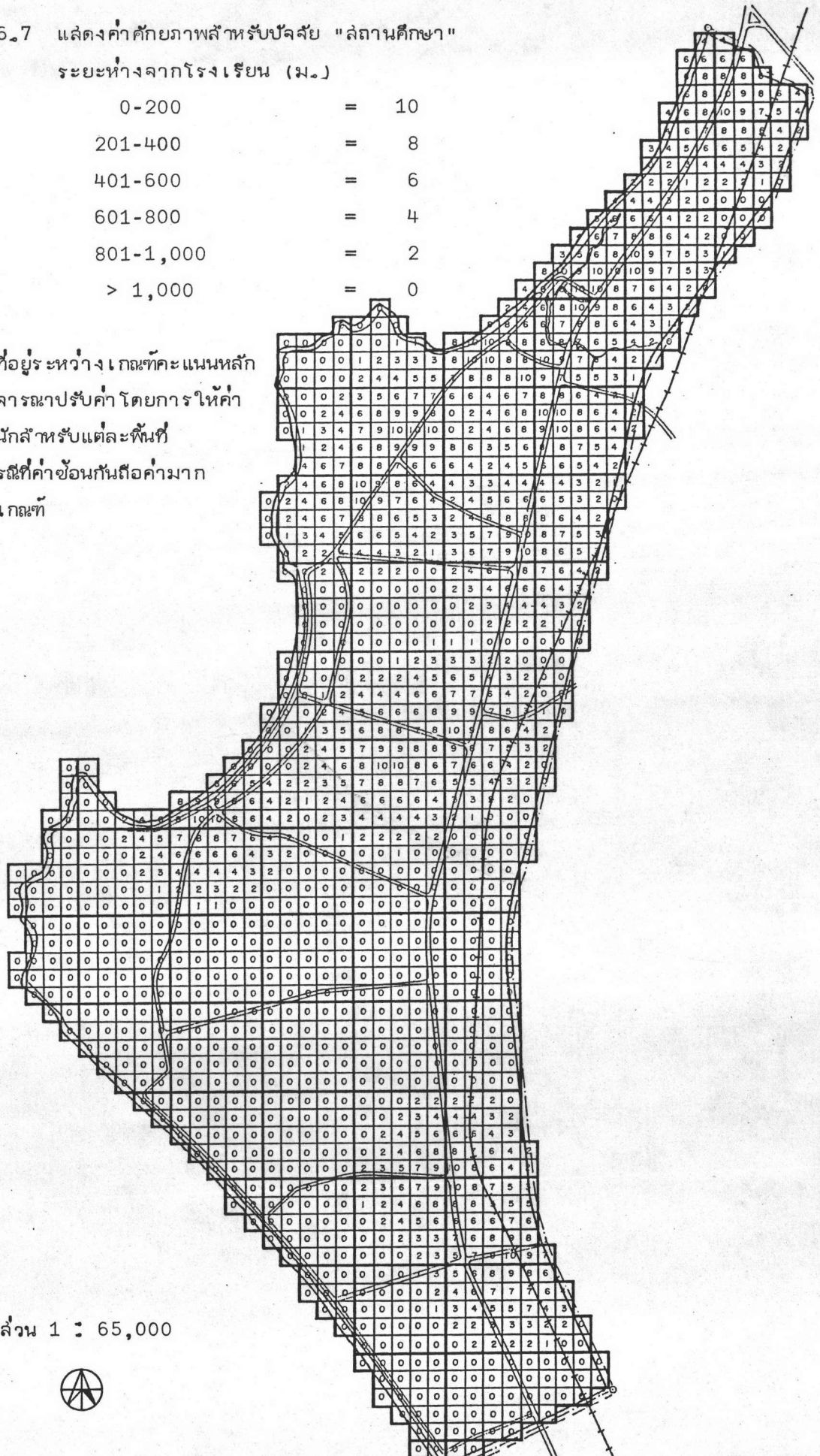


แผนที่ 6.7 แสดงค่าศักยภาพสำหรับปัจจัย "สถานศึกษา"

ระยะห่างจากโรงเรียน (ม.)

0-200	=	10
201-400	=	8
401-600	=	6
601-800	=	4
801-1,000	=	2
> 1,000	=	0

- * พื้นที่ที่อยู่ระหว่างเกณฑ์คะแนนหลัก จะพิจารณาปรับค่า โดยการให้ค่าน้ำหนักสำหรับแต่ละพื้นที่
- ** ในกรณีที่ค่าซ้อนกันถือค่ามาก เป็นเกณฑ์



มาตราส่วน 1 : 65,000



แผนที่ 6.8 แสดงค่าศักยภาพสำหรับปัจจัย "บริเวณพักผ่อนหย่อนใจและนันทนาการ"

ระยะห่างจากริมทะเลหรือชายหาด (ม.)

0-500	=	10
501-1,000	=	7.5
1,001-2,000	=	5
2,001-4,000	=	2.5
> 4,000	=	0

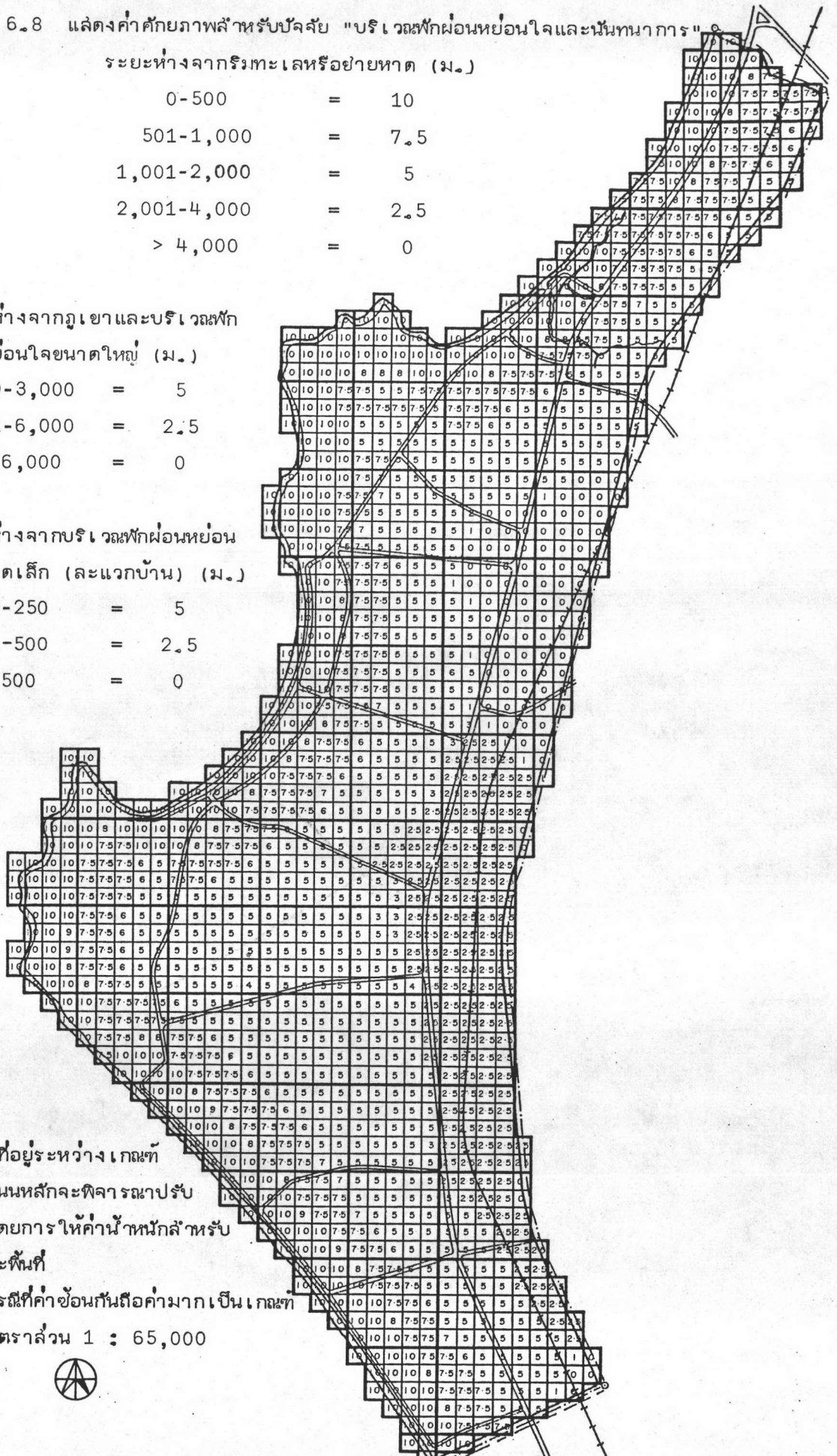
ระยะห่างจากภูเขาและบริเวณพักผ่อนหย่อนใจขนาดใหญ่ (ม.)

ผืนขนาดใหญ่ (ม.)

0-3,000	=	5
3,001-6,000	=	2.5
> 6,000	=	0

ระยะห่างจากบริเวณพักผ่อนหย่อนใจขนาดเล็ก (ละแวกบ้าน) (ม.)

0-250	=	5
251-500	=	2.5
> 500	=	0



* พื้นที่ที่อยู่ระหว่าง เกณฑ์

คะแนนหลักจะพิจารณาปรับ

ค่า โดยยกการให้ค่าน้ำหนักสำหรับ

แต่ละพื้นที่

** ในกรณีที่ค่าซ้อนกันถือค่ามากเป็นเกณฑ์

มาตราส่วน 1 : 65,000

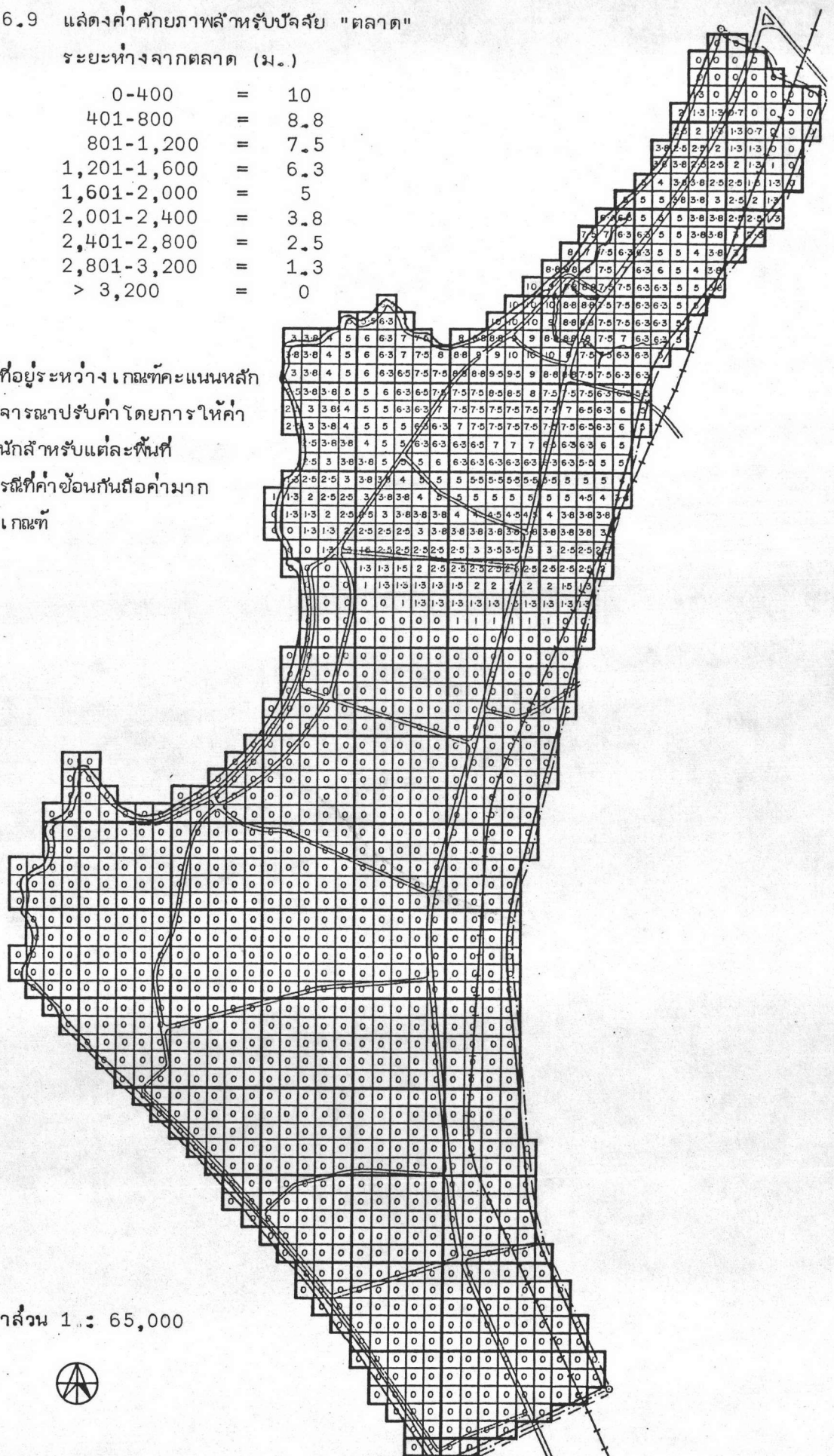


แผนที่ 6.9 แสดงค่าศักยภาพสำหรับปัจจัย "ตลาด"

ระยะห่างจากตลาด (ม.)

0-400	=	10
401-800	=	8.8
801-1,200	=	7.5
1,201-1,600	=	6.3
1,601-2,000	=	5
2,001-2,400	=	3.8
2,401-2,800	=	2.5
2,801-3,200	=	1.3
> 3,200	=	0

* พื้นที่ที่อยู่ระหว่าง เกณฑ์คะแนนหลัก
จะพิจารณาปรับค่าโดยการให้ค่า
น้ำหนักสำหรับแต่ละพื้นที่
** ในกรณีที่ค่าซ้อนกันถือค่ามาก
เป็นเกณฑ์



มาตราส่วน 1 : 65,000



แผนที่ 6.10 แสดงค่าศักยภาพสำหรับปลัสย "ย่านธุรกิจการค้า"

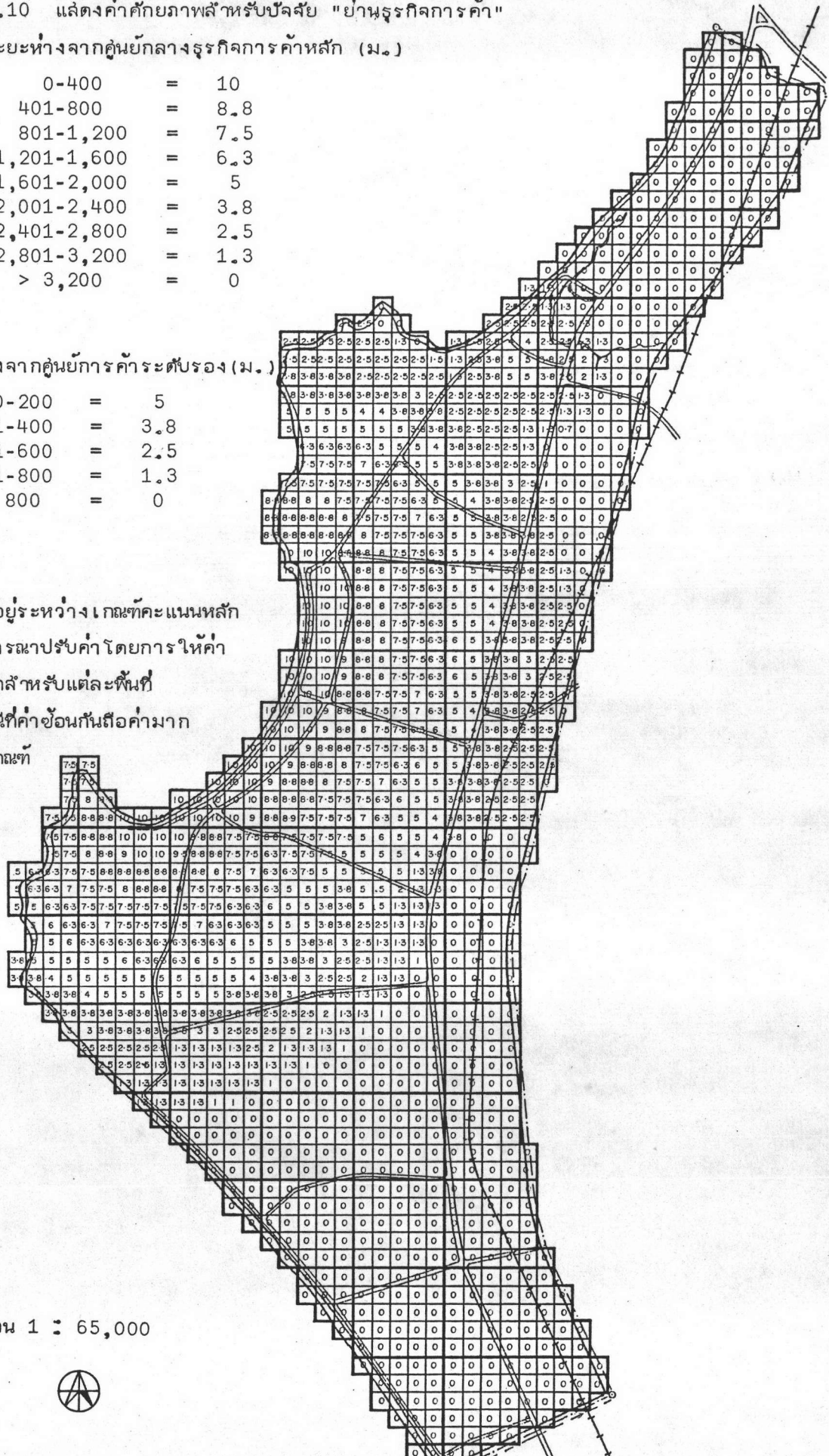
ระยะห่างจากศูนย์กลางธุรกิจการค้าหลัก (ม.)

0-400	=	10
401-800	=	8.8
801-1,200	=	7.5
1,201-1,600	=	6.3
1,601-2,000	=	5
2,001-2,400	=	3.8
2,401-2,800	=	2.5
2,801-3,200	=	1.3
> 3,200	=	0

ระยะห่างจากศูนย์กลางการค้าระดับรอง (ม.)

0-200	=	5
201-400	=	3.8
401-600	=	2.5
601-800	=	1.3
> 800	=	0

* พื้นที่ที่อยู่ระหว่าง เกณฑ์คะแนนหลัก
จะพิจารณาปรับค่า โดยการให้ค่า
น้ำหนักสำหรับแต่ละพื้นที่
** ในกรณีที่ค่าซ้อนกันถือค่ามาก
เป็นเกณฑ์



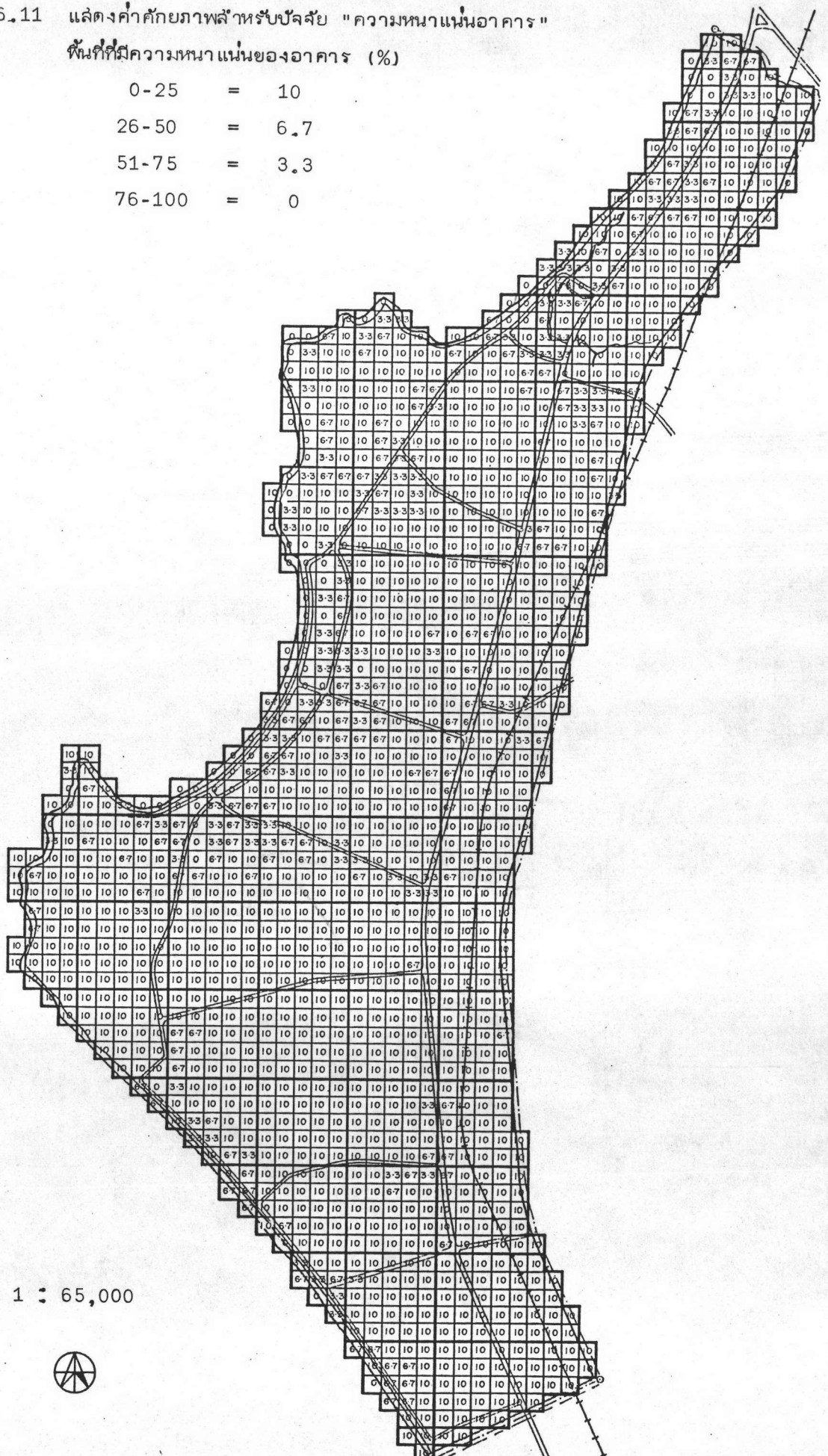
มาตราส่วน 1 : 65,000



แผนที่ 6.11 แสดงค่าศักยภาพสำหรับปัจจัย "ความหนาแน่นอาคาร"

พื้นที่ที่มีความหนาแน่นของอาคาร (%)

- 0-25 = 10
- 26-50 = 6.7
- 51-75 = 3.3
- 76-100 = 0



มาตราส่วน 1 : 65,000

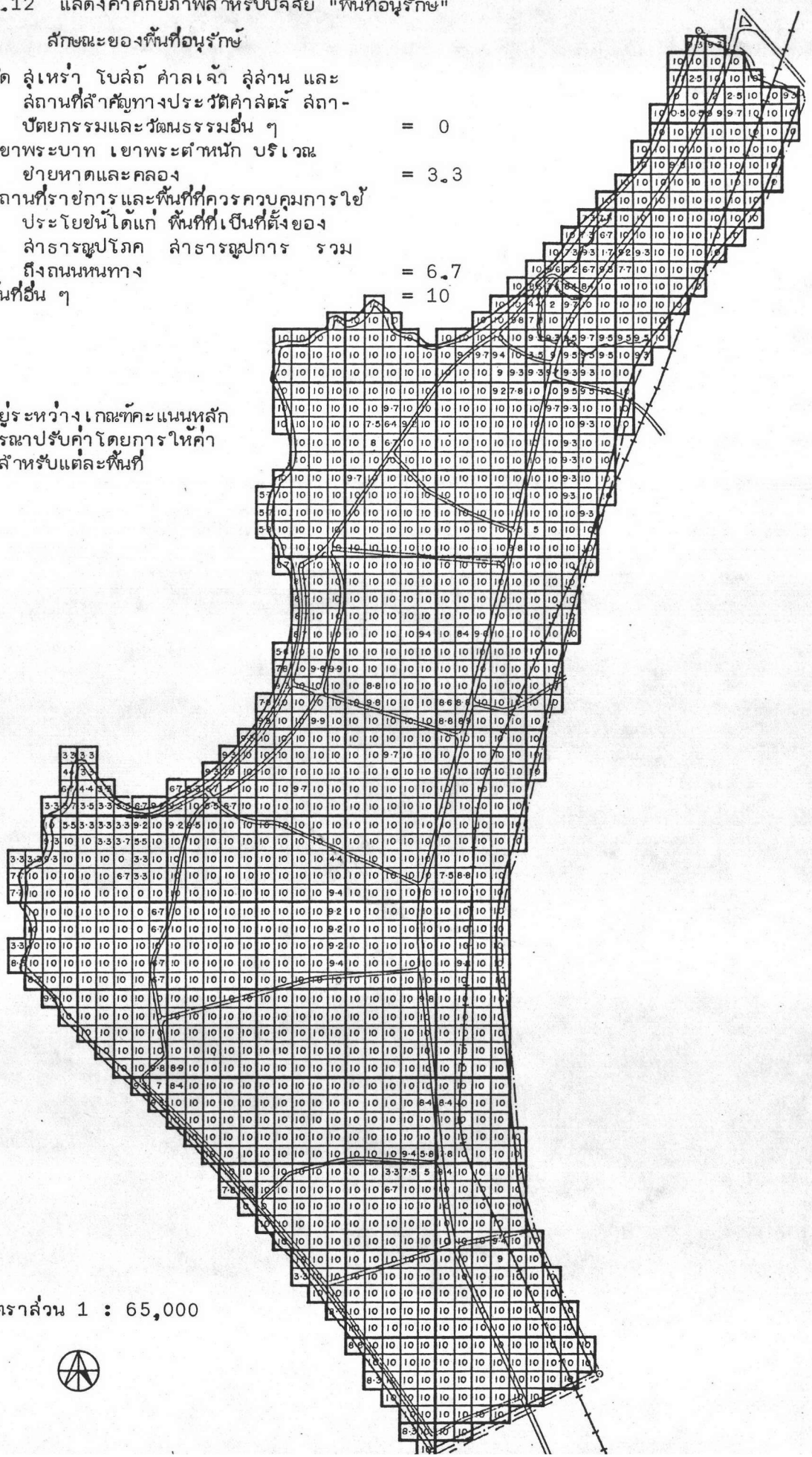


แผนที่ 6.12 แสดงค่าศักยภาพสำหรับปลัสย "พื้นที่อนุรักษ์"

ลักษณะของพื้นที่อนุรักษ์

- วัด ลู่เหรา โบสถ์ ศาลเจ้า ลู่ล้าน และ
- สถานที่สำคัญทางประวัติศาสตร์ สถา-
- ปัตยกรรมและวัฒนธรรมอื่น ๆ = 0
- เขาพระบาท เขาพระตำหนัก บริเวณ
- ชายหาดและคลอง = 3.3
- สถานที่ราชการ และพื้นที่ที่ควรควบคุมการใช้
- ประโยชน์ได้แก่ พื้นที่ที่เป็นที่ตั้งของ
- สาธารณูปโภค สาธารณูปการ รวม
- ถึงถนนหนทาง = 6.7
- พื้นที่อื่น ๆ = 10

* พื้นที่ที่อยู่ระหว่าง เกณฑ์คะแนนหลัก
จะพิจารณาปรับค่าโดยการให้ค่าน้ำหนักสำหรับแต่ละพื้นที่



มาตราส่วน 1 : 65,000



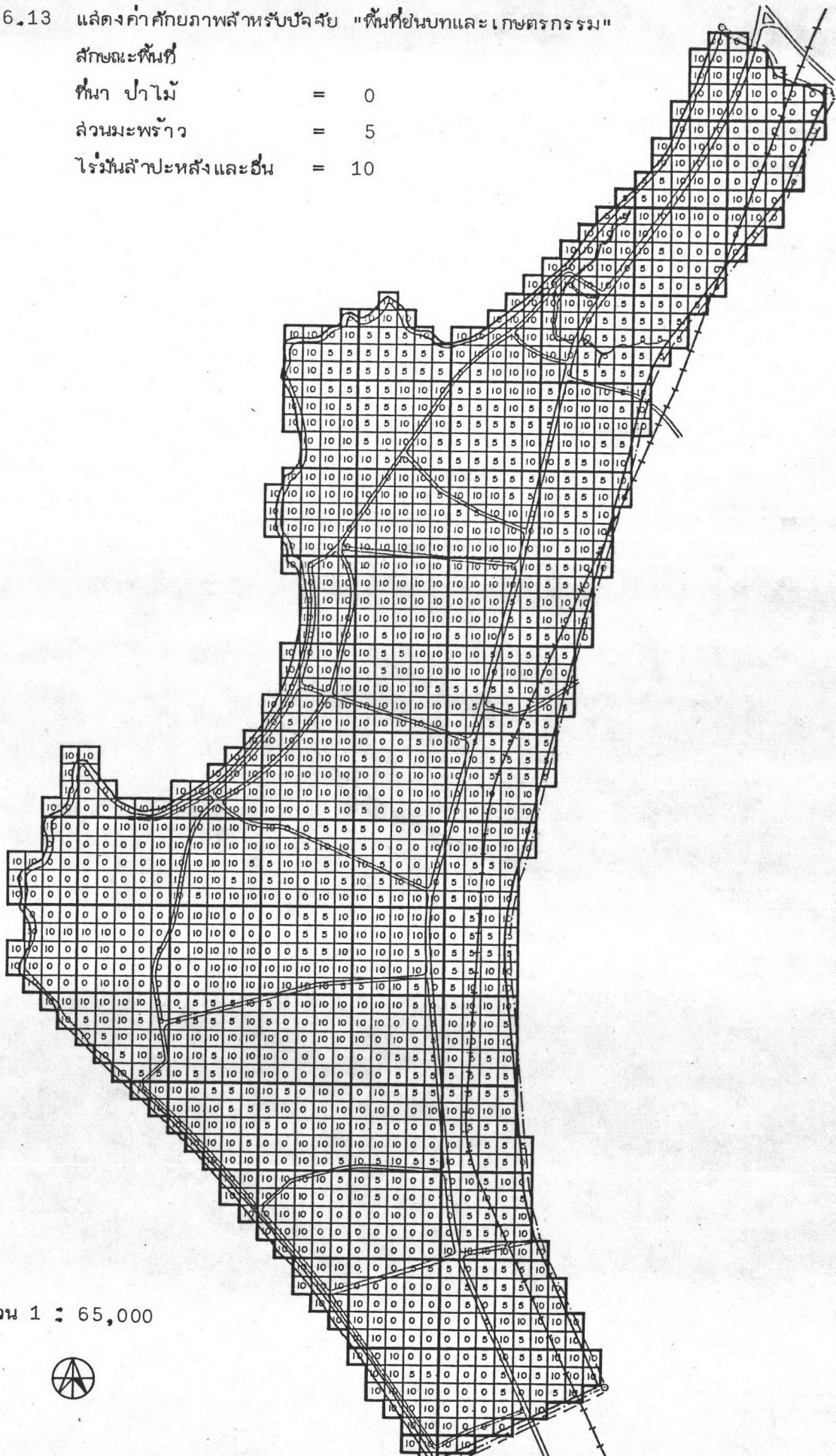
แผนที่ 6.13 แสดงค่าศักยภาพสำหรับปลัสัย "พื้นที่ชนบทและเกษตรกรรม"

ลักษณะพื้นที่

พื้นที่ป่าไม้ = 0

ส่วนมะพร้าว = 5

ไร่นาสำหรับปลูกพืชหลังและอื่น = 10



มาตราส่วน 1 : 65,000



แผนที่ 6.14 แสดงค่าศักยภาพสำหรับบิลด์ "พื้นที่ลุ่ม"

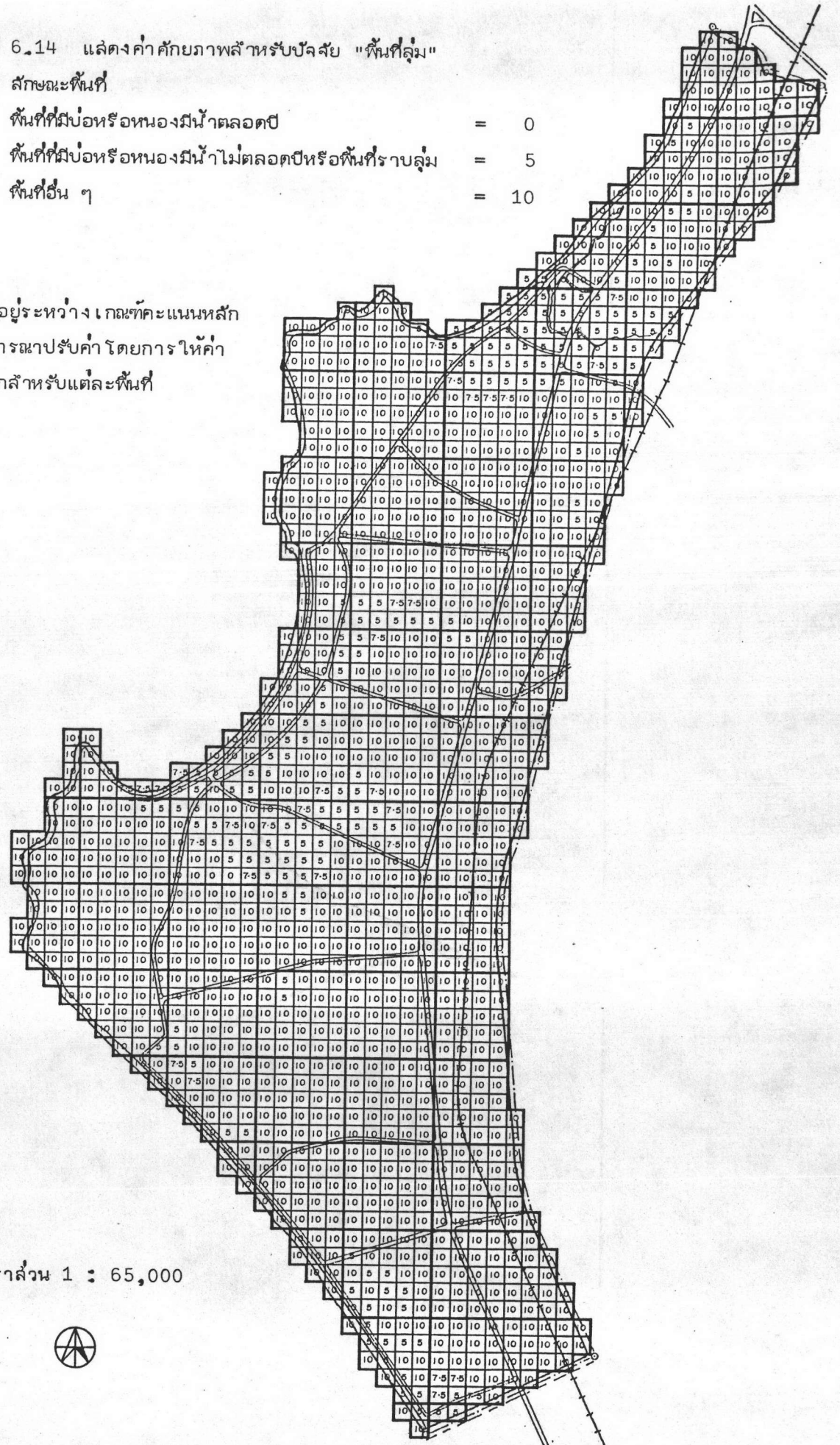
ลักษณะพื้นที่

พื้นที่ที่มีบ่อหรือหนองมีน้ำตลอดปี = 0

พื้นที่ที่มีบ่อหรือหนองมีน้ำไม่ตลอดปีหรือพื้นที่ราบลุ่ม = 5

พื้นที่อื่น ๆ = 10

*พื้นที่ที่อยู่ระหว่าง เกณฑ์คะแนนหลัก
จะพิจารณาปรับค่า โดยการให้ค่า
น้ำหนักสำหรับแต่ละพื้นที่



มาตราส่วน 1 : 65,000

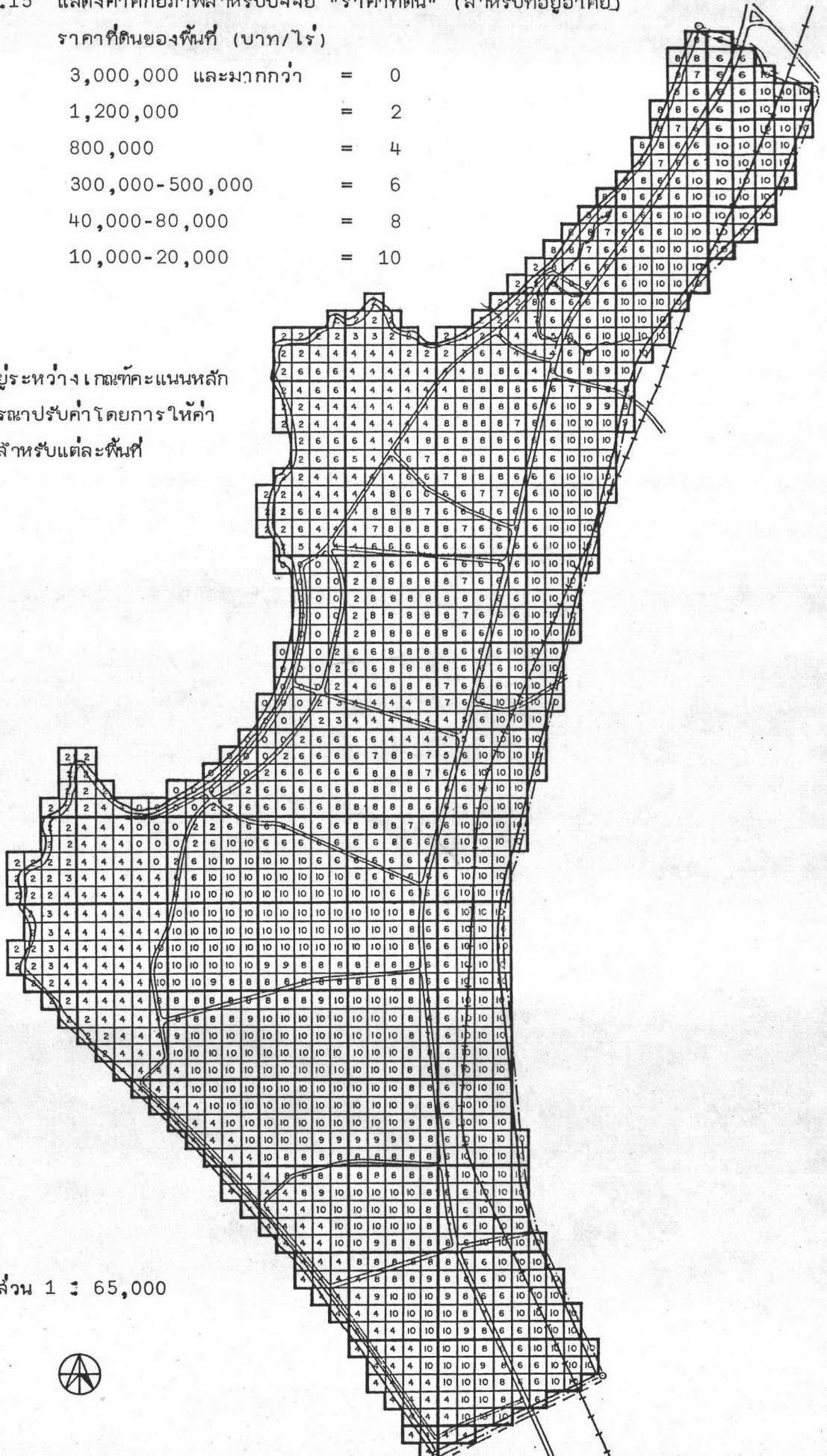


แผนที่ 6.15 แสดงค่าศักยภาพสำหรับปัจจัย "ราคาที่ดิน" (สำหรับที่อยู่อาศัย)

ราคาที่ดินของพื้นที่ (บาท/ไร่)

- 3,000,000 และมากกว่า = 0
- 1,200,000 = 2
- 800,000 = 4
- 300,000-500,000 = 6
- 40,000-80,000 = 8
- 10,000-20,000 = 10

*พื้นที่ที่อยู่ระหว่าง เกณฑ์คะแนนหลัก
จะพิจารณาปรับค่าโดยการให้ค่าน้ำหนักสำหรับแต่ละพื้นที่



มาตราส่วน 1 : 65,000

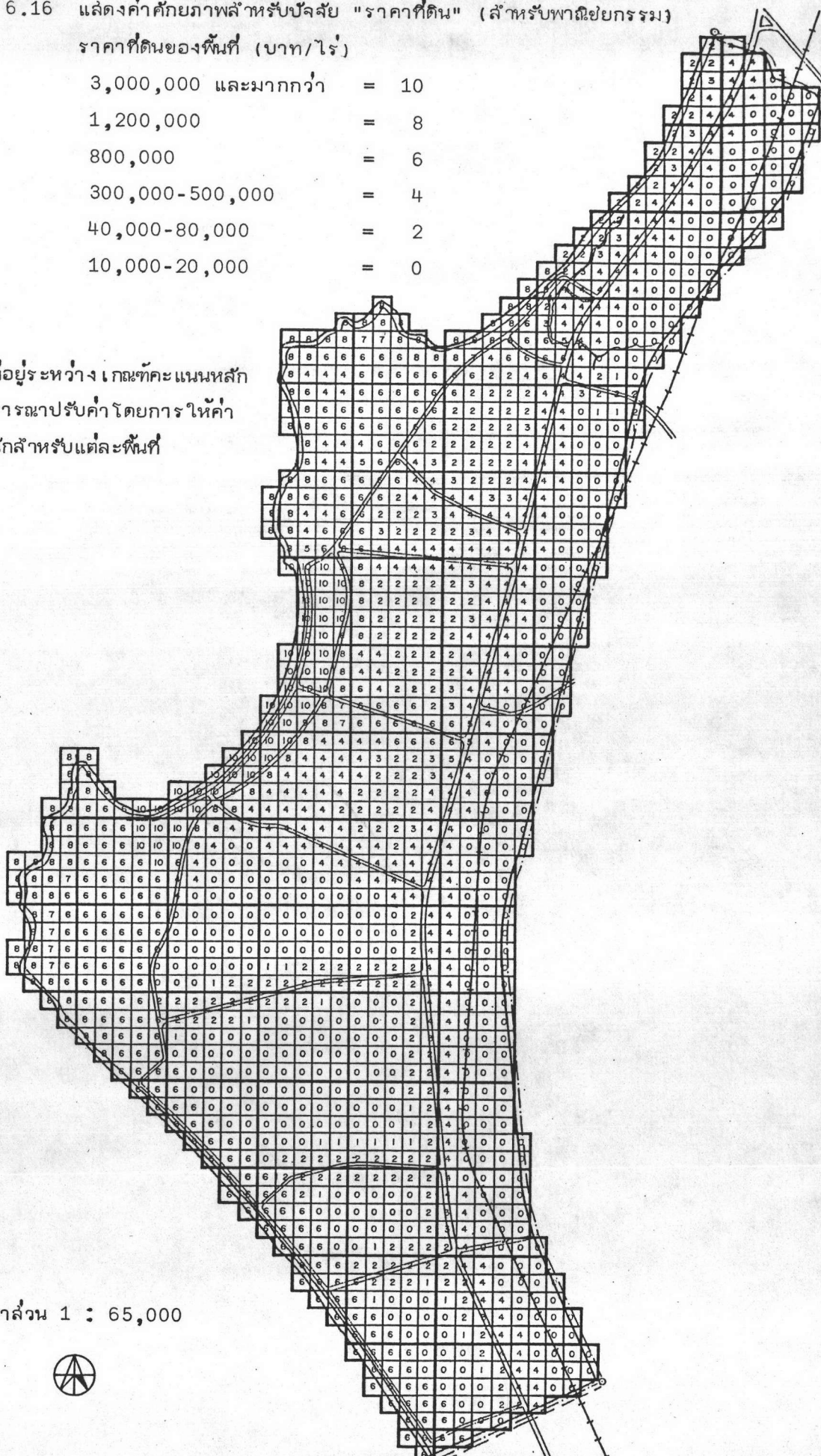


แผนที่ 6.16 แสดงค่าศักยภาพสำหรับปัจจัย "ราคาที่ดิน" (สำหรับพาณิชย์กรรม)

ราคาที่ดินของพื้นที่ (บาท/ไร่)

- 3,000,000 และมากกว่า = 10
- 1,200,000 = 8
- 800,000 = 6
- 300,000-500,000 = 4
- 40,000-80,000 = 2
- 10,000-20,000 = 0

*พื้นที่ที่อยู่ระหว่าง เกณฑ์คะแนนหลัก
จะพิจารณาปรับค่าโดยการให้ค่า
น้ำหนักสำหรับแต่ละพื้นที่



มาตราส่วน 1 : 65,000



การหาค่าน้ำหนักของปัจจัย

หลังจากกำหนดปัจจัย และให้ค่าปัจจัยโดยปรับให้ค่าอยู่ในช่วงคะแนนเดียวกันแล้ว
ขั้นต่อไปนี่จะเป็นการให้ค่าน้ำหนักของแต่ละปัจจัยสำหรับการใช้ที่ดินแต่ละประเภท โดยที่ส่วน
สำคัญของการวิเคราะห์ศักยภาพของพื้นที่ด้วยวิธี PSA นี้จะอยู่ที่การให้น้ำหนักแก่ปัจจัย ซึ่ง
จะมีอิทธิพลต่อการพัฒนาพื้นที่

วิธีหาค่าน้ำหนักของปัจจัย ได้ใช้วิธีหาค่าความสัมพันธ์ระหว่างปัจจัย โดยมีขั้นตอน
ดังต่อไปนี้

- ค่าความสัมพันธ์ของปัจจัยใช้วิธีแบบ Pearson Correlation Coefficients
จะได้ตารางสหสัมพันธ์ (Correlation Matrix) ของปัจจัยสำหรับที่อยู่อาศัย และพาณิชย์กรรม
(โดยที่ค่าความสัมพันธ์ของปัจจัยแต่ละคู่ส่วนใหญ่แล้ว สามารถยอมรับได้ว่ามีความสัมพันธ์
กันในระดับแห่งความเชื่อมั่น (Level of Confidence) 99.9% และ 99% ตามลำดับ)

- หาผลรวมของค่าความสัมพันธ์ของแต่ละปัจจัย จะได้ค่าสัมประสิทธิ์รวมของปัจจัย
นั้น ๆ กับปัจจัยอื่นที่พิจารณา สำหรับที่อยู่อาศัยและพาณิชย์กรรม ดังแสดงไว้ในตาราง 6.3
และ 6.4 ตามลำดับ

- ปรับค่าน้ำหนักของปัจจัย โดยการนำค่าสัมประสิทธิ์รวมที่น้อยที่สุดหารค่าสัมประสิทธิ์
รวมทุกปัจจัย ซึ่งจะได้ค่าน้ำหนักของแต่ละปัจจัย สำหรับที่อยู่อาศัยและพาณิชย์กรรม
ดังตาราง 6.5

ศักยภาพของพื้นที่

หลังจากที่ได้ค่าน้ำหนักของปัจจัยตามประเภทกิจกรรมแล้ว นำมาคูณกับค่าของ
พื้นที่ที่ปรับ จะได้เป็นค่าของพื้นที่สำหรับแต่ละปัจจัย นำค่าของพื้นที่ในแต่ละช่องกริดมารวม
กันทุกปัจจัย จะได้ค่าศักยภาพของพื้นที่ตามประเภทกิจกรรม ดังแสดงในแผนที่ 6.17 และ
6.18

ตาราง 6.3 แสดงค่าสหสัมพันธ์ของปัจจัยที่เป็นองค์ประกอบสำหรับศักยภาพที่อยู่อาศัย

F	F1	F2	F3	F4	F5	F6	F7	F8	F9	F11	F12	F13	F14	F15
F1	1.0000	-.4003**	.2143**	.4702**	.2411**	.0556	.3679**	.1540**	.1263**	-.3300**	.0819*	.2395**	-.1672**	-.4122**
F2	-.4003**	1.0000	-.0783*	-.3417**	-.1350**	.1894**	-.3201**	.0286	-.3573**	.2319**	.1661**	-.1150**	.2523**	.0694*
F3	.2143**	-.0783*	1.0000	.2632**	.1300**	.0575	.1422**	.2317**	.1137**	-.2391**	-.0177	.1068**	-.0870**	-.2869**
F4	.4702**	-.3417**	.2632**	1.0000	.2046**	.1390**	.2932**	.2283**	.3488**	-.4570**	-.1278**	.2540**	-.1499**	-.4854**
F5	.2411**	-.1350**	.1300**	.2046**	1.0000	.1527**	.1107**	.1844**	-.1352**	-.2942**	-.0004	.1743**	-.0558	-.3600**
F6	.0556	.1894**	.0575	.1390**	.1527**	1.0000	-.1277**	.2146**	-.1115**	-.2074**	-.1458**	.0307	.0910**	-.2687**
F7	.3679**	-.3201**	.1422**	.2932**	.1107**	.1277**	1.0000	-.0834**	.4707**	-.1657**	-.0790*	.1182**	-.1026**	-.0730*
F8	.1540**	.0286	.2317**	.2283**	.1844**	.2146**	-.0834**	1.0000	.1488**	-.3915**	-.2043**	.0668*	-.1827**	-.5905**
F9	.1263**	-.3573**	.1137**	.3488**	-.1352**	-.1115**	.4707**	.1483**	1.0000	-.1331**	.0036	.1245**	-.2575**	-.0957**
F11	-.3300**	.2319**	-.2391**	-.4570**	-.2942**	-.2074**	-.1657**	-.3915**	-.1331**	1.0000	.2499**	-.3395**	.1137**	.5023**
F12	-.0819*	.1661**	-.0177	-.1278**	-.0004	-.1458**	-.0790*	-.2043**	.0036	.2499**	1.0000	-.0102	-.0225	.2130**
F13	.2395**	-.1150**	.1068**	.2540**	.1743**	.0307	.1182**	.0668*	.1245**	-.3395**	-.0102	1.0000	-.0906**	-.2544**
F14	-.1672**	.2523**	-.0870**	-.1499**	-.0558	.0910**	-.1026**	-.1827**	-.2575**	.1137**	-.0225	-.0906**	1.0000	.0845**
F15	-.4122**	.0694*	-.2869**	-.4854**	-.3600**	-.2687**	-.0730*	-.5905**	-.0957**	.5023**	.2130**	-.2544**	.0845**	1.0000
ค่าสัมประสิทธิ์ R ²	0.4773	-.81	0.5504	0.6395	0.2172	0.3248	0.5514	-.1957	0.2456	-1.4597	-.057	0.3051	-.5743	-1.9576

* = SIGNIF. LE .01

** = SIGNIF, LE .001

F1	1.00000														
F2	-.40030	1.00000													
F3	.21430	-.07827	1.00000												
F4	.47024	-.34168	.26318	1.00000											
F5	.24106	-.13502	.13003	.20457	1.00000										
F6	.05560	.18942	.05754	.13901	.15268	1.00000									
F7	.36790	-.32013	.14225	.29319	.11073	.12769	1.00000								
F8	.15403	.02862	.23170	.22828	.18440	.21458	-.08340	1.00000							
F9	.12628	-.35730	.11372	.34883	-.13515	-.11149	.47074	.14830	1.00000						
F11	-.33004	.23193	-.23906	-.45696	-.29422	-.20742	-.16572	-.39153	-.13306	1.00000					
F12	-.08194	.16613	-.01774	-.12777	-.00043	-.14575	-.07899	-.20434	.00365	.24993	1.00000				
F13	.23952	-.11497	.10682	.25399	.17426	.03068	.11821	.06682	.12446	-.33950	-.01023	1.00000			
F14	-.16724	.25234	-.08701	-.14995	-.05580	.09104	-.10255	-.18272	-.25755	.11367	-.02253	-.09063	1.00000		
F15	-.41217	.06940	-.28688	-.48543	-.35996	-.26866	-.07298	-.59046	-.09571	.50226	.21303	-.25439	.08455	1.00000	

ตาราง 6_4 แสดงค่าสหสัมพันธ์ของปัจจัยที่เป็นองค์ประกอบสำหรับศักยภาพพาณิชยกรรม

F	F1	F2	F3	F4	F5	F6	F8	F9	F10	F11	F12	F13	F14	F16
F1	1.0000	-.4003**	.2143**	.4702**	.2411**	.0556	.1540**	.1263**	.1335**	-.3300**	-.0819*	.2395**	-.1672**	.4054**
F2	-.4003**	1.0000	-.0783*	-.3417**	-.1350**	.1894**	.0286	-.3573**	-.0266	.2319**	.1661**	-.1150**	.2523**	-.0845**
F3	.2143**	-.0783*	1.0000	.2632**	.1300**	.0575	.2317**	.1137**	.1706**	-.2391**	-.0177	.1068**	-.0870**	.2829**
F4	.4702**	-.3417**	.2632**	1.0000	.2046**	.1390**	.2283**	.3488**	.2776**	-.4570**	-.1278**	.2540**	-.1499**	.4762**
F5	.2411**	-.1350**	.1300**	.2046**	1.0000	.1527**	.1844**	-.1352**	.4347**	-.2942**	-.0004	.1743**	-.0558	.3643**
F6	.0556	.1894**	.0575	.1390**	.1527**	1.0000	.2146**	-.1115**	.0539	-.2074**	-.1458**	.0307	.0910**	.2641**
F8	.1540**	.0286	.2317**	.2283**	.1844**	.2146**	1.0000	.1483**	.2609**	-.3915**	-.2043**	.0668**	-.1827**	.5767**
F9	.1263**	-.3573**	.1137**	.3488**	-.1352**	-.1115**	.1483**	1.0000	-.1241**	-.1331**	.0036	.1245**	-.2575**	.0738*
F10	.1335**	-.0266	.1706**	.2776**	.4347**	.0539	.2609**	-.1241**	1.0000	-.3040**	-.1335**	.1666**	-.1130**	.5546**
F11	-.3300**	.2319**	-.2391**	-.4570**	-.2942**	-.2074**	-.3915**	-.1331**	-.3040**	1.0000	.2499**	-.3395**	.1137**	-.4979**
F12	-.0819*	.1661**	-.0177	-.1278**	-.0004	-.1458**	-.2043**	.0036	-.1335**	.2499**	1.0000	-.0102	-.0225	-.2005**
F13	.2395**	-.1150**	.1068**	.2540**	.1743**	.0307	.0668*	.1245**	.1666**	-.3395**	-.0102	1.0000	-.0906**	.2488**
F14	-.1672**	.2523**	-.0870**	-.1499**	-.0558	.0910**	-.1827**	-.2575**	-.1130**	.1137**	-.0225	-.0906**	1.0000	-.0918**
F16	.4054**	-.0845**	.2829**	.4762**	.3643**	.2641**	.5767**	.0738*	.5546**	-.4979**	-.2005**	.2488**	-.0918**	1.0000
ค่าสัมประสิทธิ์รวม	1.0605	-.6704	1.1486	1.5855	1.2655	0.7838	1.3158	-.1979	1.3512	-2.5982	-.5250	0.8567	-.7610	2.3721

* = SIGNIF, LE .01

** = SIGNIF, LE .001

F1	1.00000														
F2	-.40030	1.00000													
F3	.21430	-.07827	1.00000												
F4	.47024	-.34168	.26318	1.00000											
F5	.24106	-.13502	.13003	.20457	1.00000										
F6	.05560	.18942	.05754	.13901	.15268	1.00000									
F8	.15403	.02862	.23170	.22828	.18440	.21458	1.00000								
F9	.12628	-.35730	.11372	.34883	-.13515	-.11149	.14830	1.00000							
F10	.13345	-.02657	.17059	.27761	.43473	.05390	.26087	-.12415	1.00000						
F11	-.33004	.23193	-.23906	-.45696	-.29422	-.20742	-.39153	-.13306	-.30403	1.00000					
F12	-.08194	.16613	-.01774	-.12777	-.00043	-.14575	-.20434	.00365	-.13352	.24998	1.00000				
F13	.23952	-.11497	.10682	.25399	.17426	.03068	.06682	.12446	.16655	-.33950	-.01023	1.00000			
F14	-.16724	.25234	-.08701	-.14995	-.05580	.09104	-.18272	-.25755	-.11296	.11867	-.02253	-.09063	1.00000		
F16	.40543	-.08453	.28287	.47624	.36431	.26408	.57670	.07380	.55465	-.49789	-.20054	.24883	-.09180	1.00000	

ตาราง 6.5 แสดงค่าน้ำหนักของปัจจัย สำหรับที่อยู่อาศัยและพาณิชย์กรรม

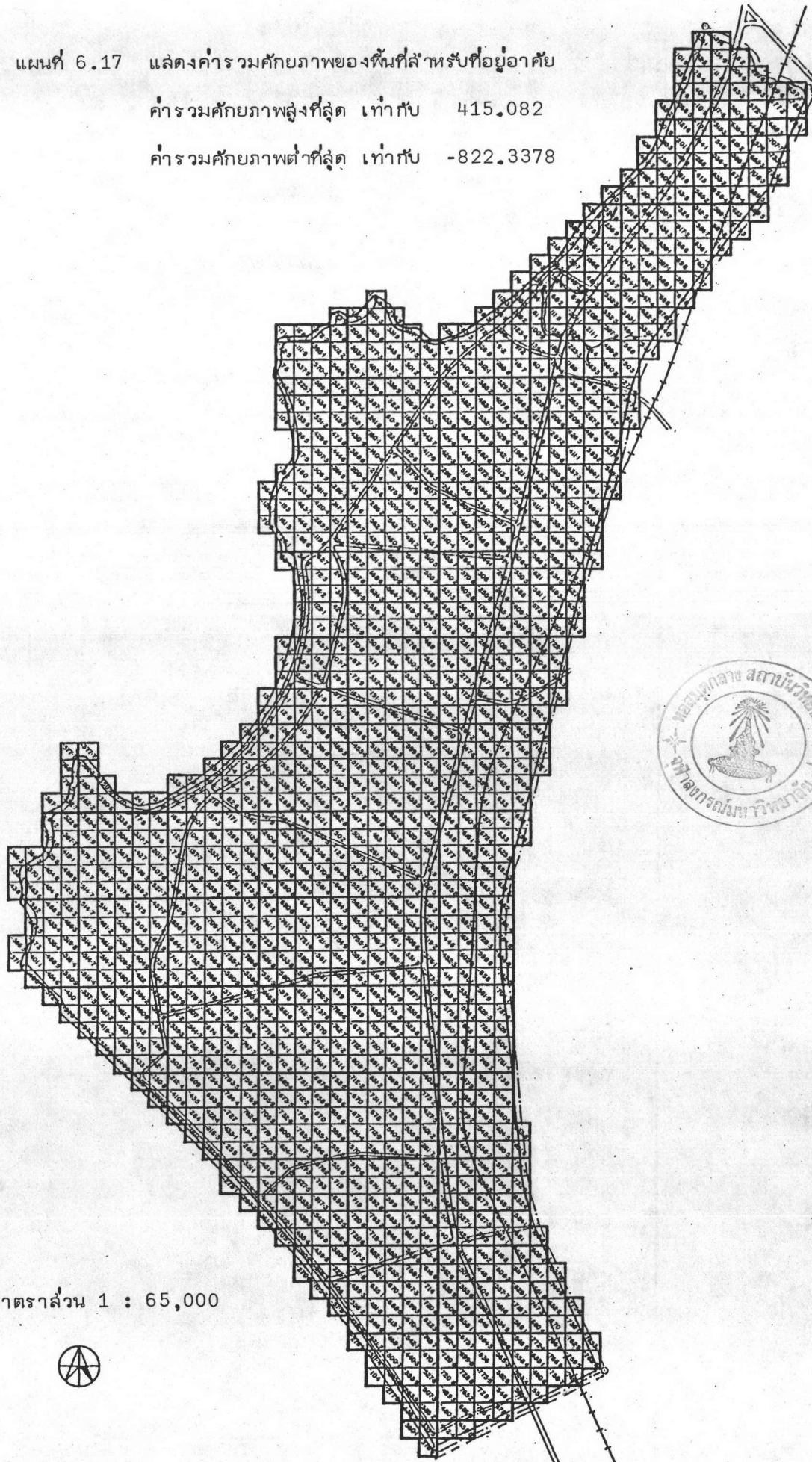
ปัจจัย	ที่อยู่อาศัย	พาณิชย์กรรม
F1 ความสะดวกในการเข้าถึง	8.3737	5.9015
F2 สภาพแวดล้อมและคุณค่าทางภูมิทัศน์	-14.2105	-3.7307
F3 ไฟฟ้า	9.6561	6.3918
F4 ประปา	11.2193	8.8230
F5 การบำบัดน้ำเสียโครก	3.8105	7.0423
F6 การระบายน้ำฝนและลักษณะภูมิประเทศ	5.6982	4.3617
F7 สถานศึกษา	9.6737	
F8 บริเวณพักผ่อนหย่อนใจและนันทนาการ	-3.4333	7.3222
F9 ตลาด	4.3088	-1.00
F10 ย่านธุรกิจการค้า		7.5192
F11 ความหนาแน่นอาคาร	-25.6088	-14.4585
F12 พื้นที่อนุรักษ์	-1.00	-2.9215
F13 พื้นที่ชนบทและเกษตรกรรม	5.3526	4.7674
F14 พื้นที่ลุ่ม	-10.0754	-4.2348
F15 ราคาที่ดิน (สำหรับที่อยู่อาศัย)	-34.3439	
F16 ราคาที่ดิน (สำหรับพาณิชย์กรรม)		13.2003

หมายเหตุ F หมายถึง ปัจจัย (Factor)

แผนที่ 6.17 แสดงค่ารวมศักยภาพของพื้นที่สำหรับที่อยู่อาศัย

ค่ารวมศักยภาพสูงสุด เท่ากับ 415.082

ค่ารวมศักยภาพต่ำที่สุด เท่ากับ -822.3378



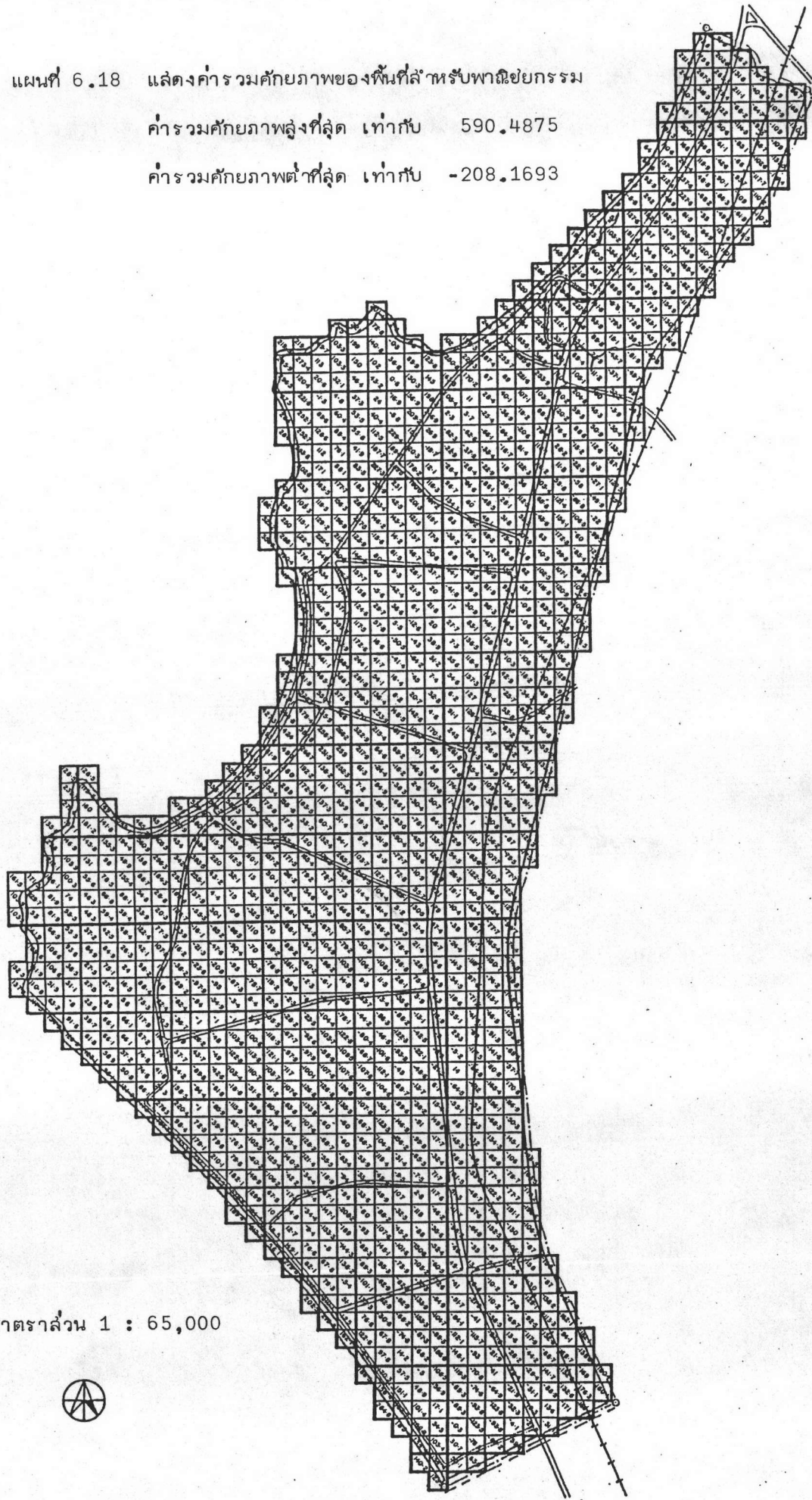
มาตราส่วน 1 : 65,000



แผนที่ 6.18 แสดงค่ารวมศักยภาพของพื้นที่สำหรับพาณิชยกรรม

ค่ารวมศักยภาพสูงที่สุด เท่ากับ 590.4875

ค่ารวมศักยภาพต่ำที่สุด เท่ากับ -208.1693



มาตราส่วน 1 : 65,000



ระดับศักยภาพของพื้นที่และรายละเอียดจำนวนพื้นที่ ดังแสดงไว้ในตาราง 6.6

และ 6.7

ตาราง 6.6 แสดงช่วงชั้นของการจัดระดับศักยภาพสำหรับที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรม

ระดับชั้น	ที่อยู่อาศัย	พาณิชยกรรม
1*	(-822.3378) - (-709.85)	(-208.1693) - (-135.56)
2	(-709.86) - (-597.35)	(-135.57) - (-62.96)
3	(-597.36) - (-484.86)	(-62.97) - 9.65
4	(-484.87) - (-372.37)	9.66 - 82.25
5	(-372.38) - (-259.87)	82.26 - 154.86
6	(-259.88) - (-147.38)	154.87 - 227.46
7	(-147.39) - (-34.89)	227.47 - 300.07
8	(-34.90) - 77.60	300.08 - 372.67
9	77.61 - 190.10	372.68 - 445.28
10	190.11 - 302.59	445.29 - 517.88
11**	302.60 - 415.082	517.89 - 590.4875

หมายเหตุ : * หมายถึงศักยภาพต่ำสุด

** หมายถึงศักยภาพสูงสุด

ที่มา : แผนที่ 6.17 และ 6.18

ตาราง 6.7 แสดงรายละเอียดตามระดับศักยภาพสำหรับที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรม

ระดับศักยภาพ	จำนวนกริต		ร้อยละ		ร้อยละสะสม	
	ที่อยู่อาศัย	พาณิชยกรรม	ที่อยู่อาศัย	พาณิชยกรรม	ที่อยู่อาศัย	พาณิชยกรรม
1	67	143	4.9	10.4	4.9	10.4
2	312	263	22.8	19.2	27.6	29.6
3	280	244	20.4	17.8	48.1	47.4
4	238	247	17.4	18.0	65.4	65.4
5	183	175	13.3	12.8	78.8	78.2
6	122	103	8.9	7.5	87.7	85.7
7	79	93	5.8	6.8	93.4	92.5
8	27	45	2.0	3.3	95.4	95.8
9	27	37	2.0	2.7	97.4	98.5
10	22	11	1.6	0.8	99.0	99.3
11	14	10	1.0	0.7	100.0	100.0
รวม	1,371	1,371	100.0	100.0	100.0	100.0

ค่าศักยภาพของพื้นที่ที่มีค่าต่ำสุดและสูงสุด มีดังนี้

ที่อยู่อาศัย ค่าคะแนนต่ำสุด -822.3378 สูงสุด 415.082

พาณิชยกรรม ค่าคะแนนต่ำสุด -208.1693 สูงสุด 590.4875

ดูแผนภาพ 6.1 และ 6.2 แสดงการกระจายของค่าศักยภาพรวมสำหรับที่อยู่อาศัย และพาณิชยกรรม

ค่าศักยภาพที่ได้ นำมาแบ่งระดับศักยภาพโดยใช้แนวทางของ Dr. Huntsberger (แนวทางจากการศึกษาวิชาปฏิบัติการวางแผน 3) จากสูตร

$$K = 1 + 3.3 \text{ Log } N$$

$$K = \text{ระดับชั้นของศักยภาพ}$$

$$N = \text{จำนวนช่องที่ศึกษาในที่นี้เท่ากับ } 1,371 \text{ ช่อง}$$

จะได้ระดับศักยภาพสำหรับที่อยู่อาศัย 11 ระดับ โดยมี Class Interval เท่ากับ 112.4927

ระดับศักยภาพสำหรับพาณิชยกรรม 11 ระดับ โดยมี Class Interval เท่ากับ 72.60514

เมื่อได้ช่วงชั้นระดับศักยภาพแล้ว นำค่าศักยภาพรวมของแต่ละช่องกริตมาจัดเป็นกลุ่ม ดังแผนภาพ 6.3 และ 6.4 แสดงการกระจายการแบ่งระดับชั้นศักยภาพสำหรับที่อยู่อาศัย และพาณิชยกรรม ซึ่งจะช่วยให้เห็นค่าของพื้นที่ที่มีศักยภาพต่ำสุดไปจนถึงสูงสุดตามประเภทกิจกรรม ดังแสดงในแผนที่ 6.19 และ 6.20 สำหรับที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรมตามลำดับ และจากศักยภาพของพื้นที่ 11 ระดับ สามารถรวมกลุ่มเข้าด้วยกันเป็น 5 กลุ่มเพื่อสะดวกในการวิเคราะห์ ดังแสดงในแผนที่ 6.21 และ 6.22

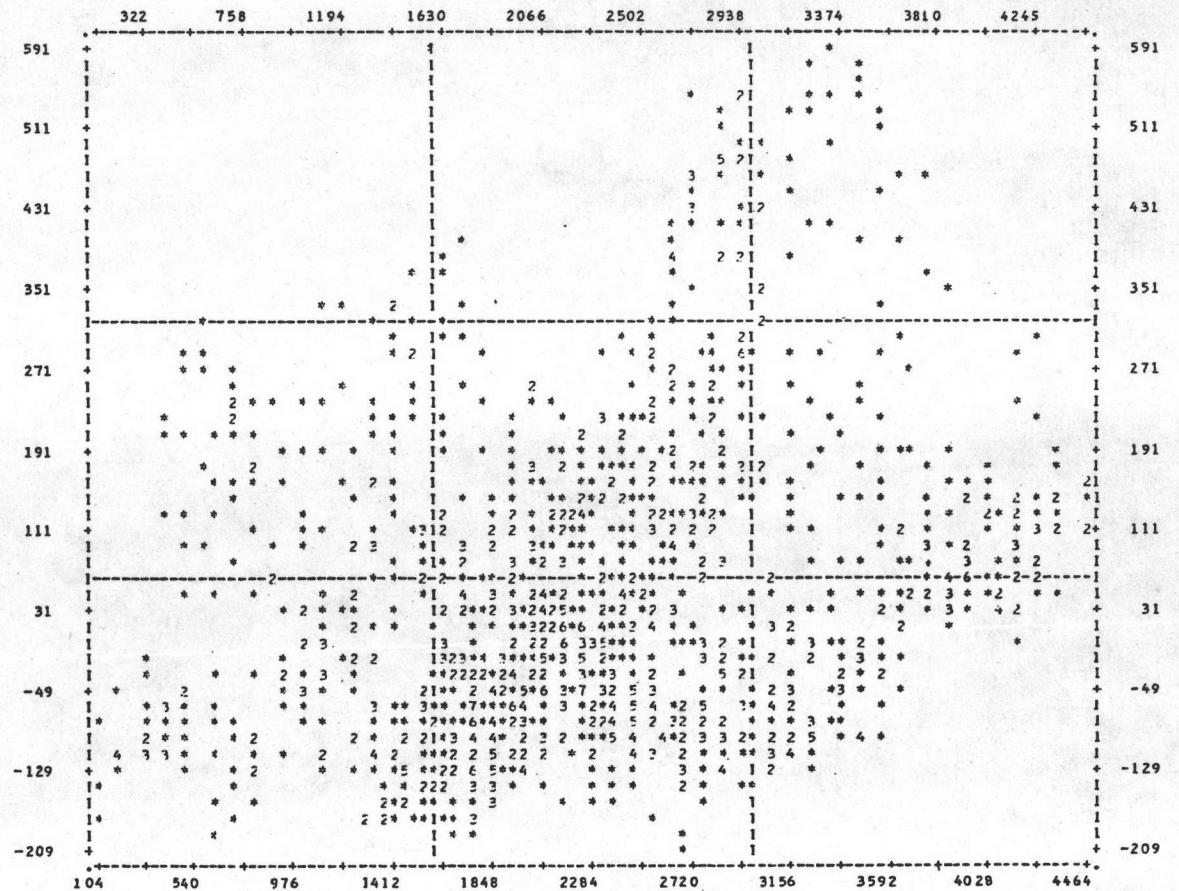
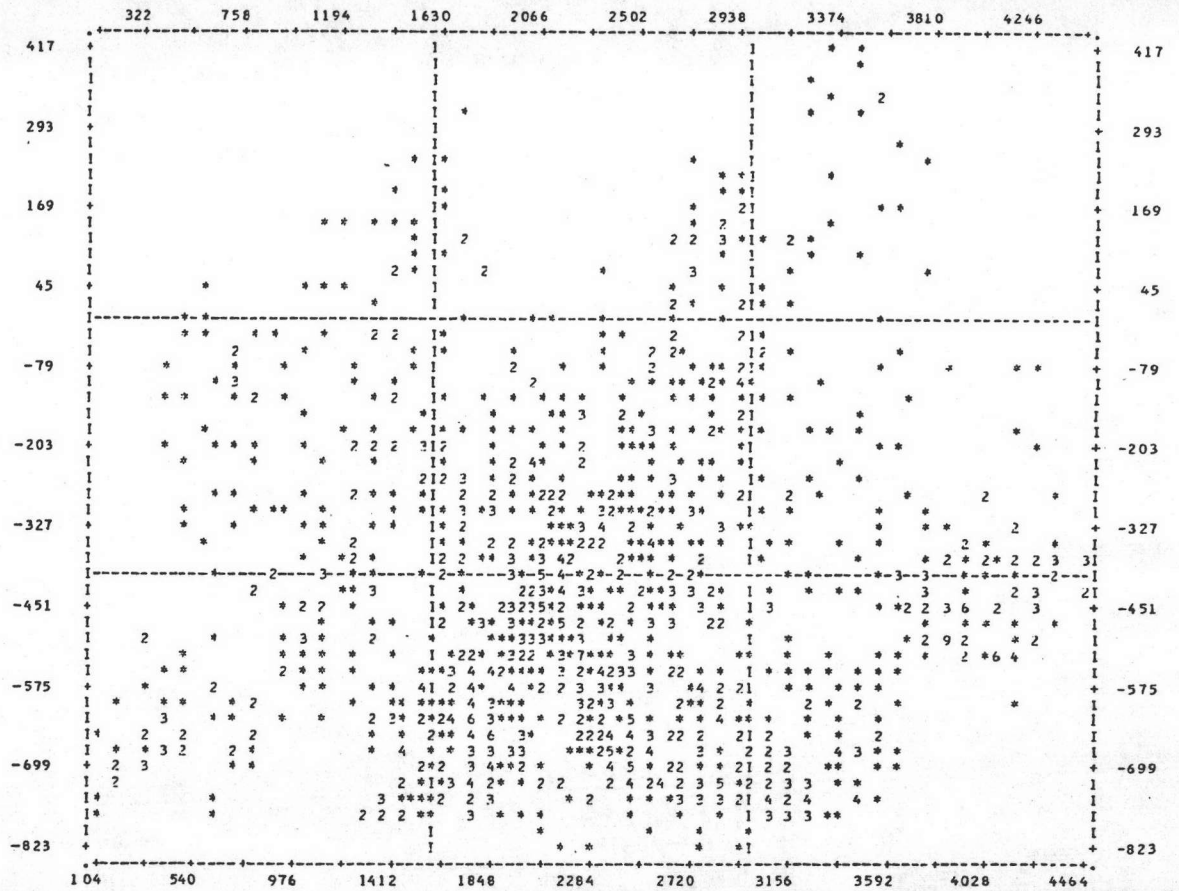
ผลจากการวิเคราะห์ศักยภาพของพื้นที่สำหรับแต่ละกิจกรรมข้างต้น มีดังนี้

ก. ศักยภาพของพื้นที่สำหรับที่อยู่อาศัย

ปัจจัยที่เป็นองค์ประกอบในการพิจารณาเลือกที่ตั้งที่อยู่อาศัยมีบทบาทสำคัญในการกำหนดศักยภาพของการพัฒนาว่าพื้นที่ใดมีศักยภาพมากกว่ากัน ปัจจัยที่กำหนดศักยภาพ

แผนภาพ 6.1 แสดงการกระจายของค่าศักยภาพรวมสำหรับที่อยู่อาศัย

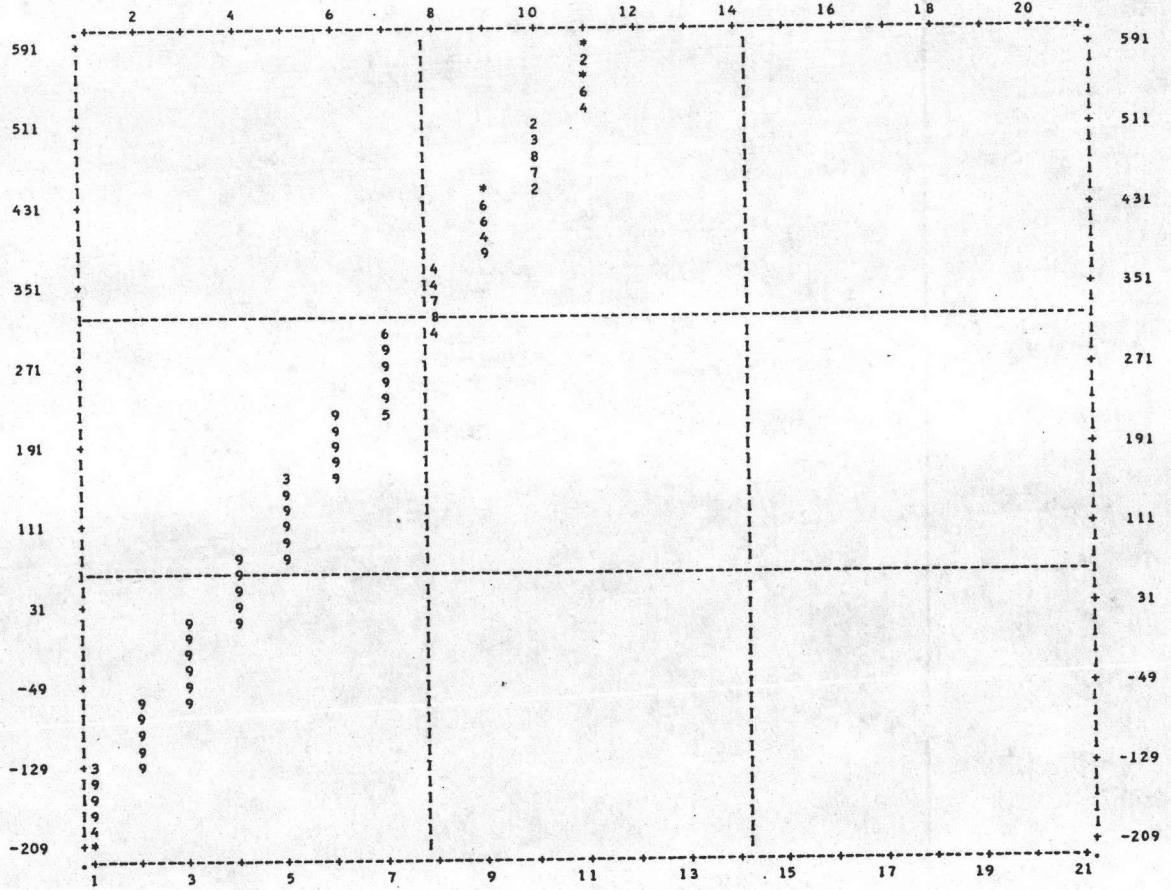
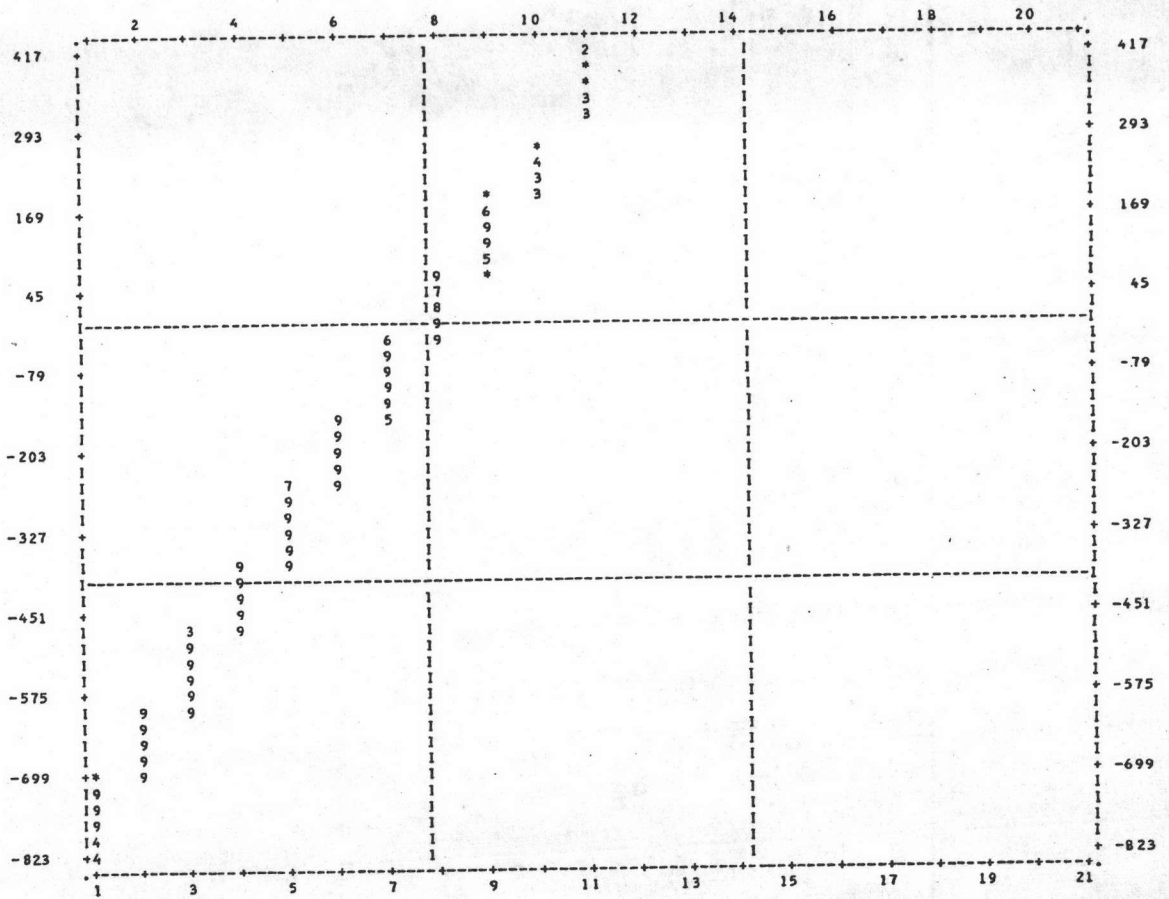
คะแนนรวม



หมายเลขตารางกริด

แผนภาพ 6.2 แสดงการกระจายของค่าศักยภาพรวมสำหรับพาณิชย์กรรม

แผนภาพ 6.3 แสดงการกระจายการแบ่งระดับชั้นศักยภาพสำหรับที่อยู่อาศัย



แผนภาพ 6.4 แสดงการกระจายการแบ่งระดับชั้นศักยภาพสำหรับพาณิชย์กรรม

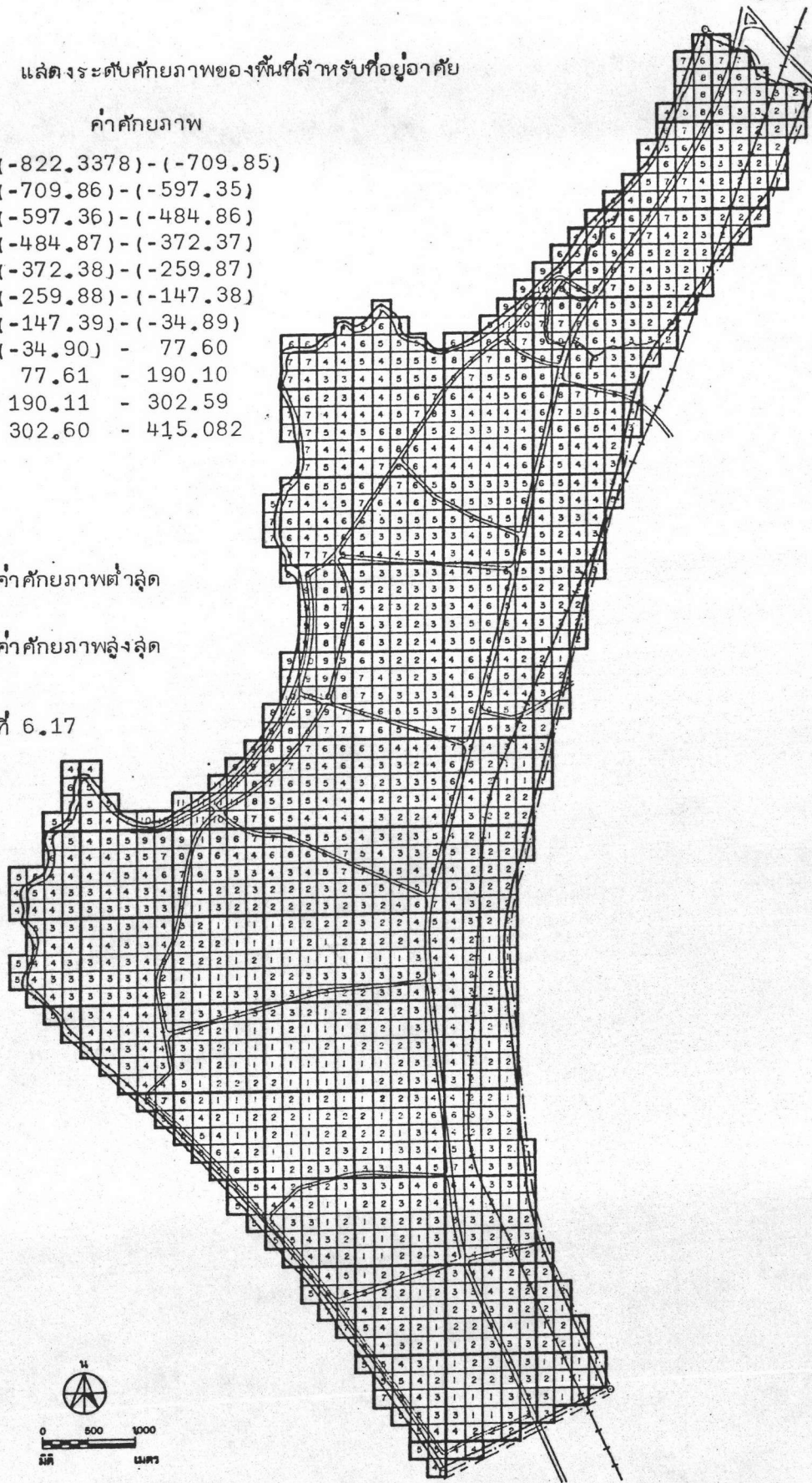
แผนที่ 6.19 แสดงระดับศักยภาพของพื้นที่สำหรับที่อยู่อาศัย

ระดับชั้น	ค่าศักยภาพ
1*	(-822.3378) - (-709.85)
2	(-709.86) - (-597.35)
3	(-597.36) - (-484.86)
4	(-484.87) - (-372.37)
5	(-372.38) - (-259.87)
6	(-259.88) - (-147.38)
7	(-147.39) - (-34.89)
8	(-34.90) - 77.60
9	77.61 - 190.10
10	190.11 - 302.59
11**	302.60 - 415.082

* หมายถึง ค่าศักยภาพต่ำสุด

** หมายถึง ค่าศักยภาพสูงสุด

ที่มา : แผนที่ 6.17



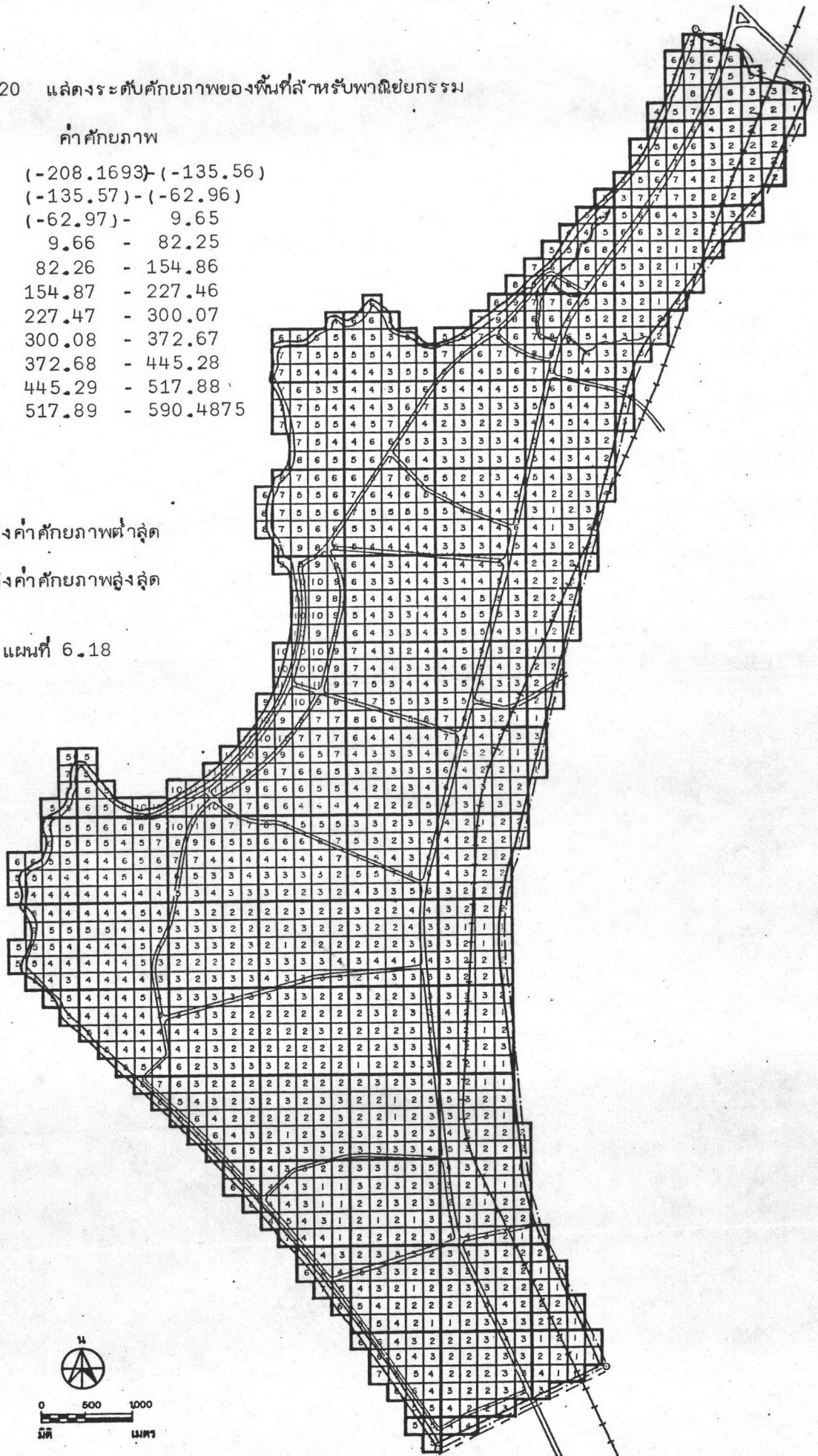
แผนที่ 6.20 แสดงระดับศักยภาพของพื้นที่สำหรับพาณิชย์กรรม

ระดับชั้น	ค่าศักยภาพ
1*	(-208.1693) - (-135.56)
2	(-135.57) - (-62.96)
3	(-62.97) - 9.65
4	9.66 - 82.25
5	82.26 - 154.86
6	154.87 - 227.46
7	227.47 - 300.07
8	300.08 - 372.67
9	372.68 - 445.28
10	445.29 - 517.88
11**	517.89 - 590.4875

* หมายถึงค่าศักยภาพต่ำสุด

** หมายถึงค่าศักยภาพสูงสุด

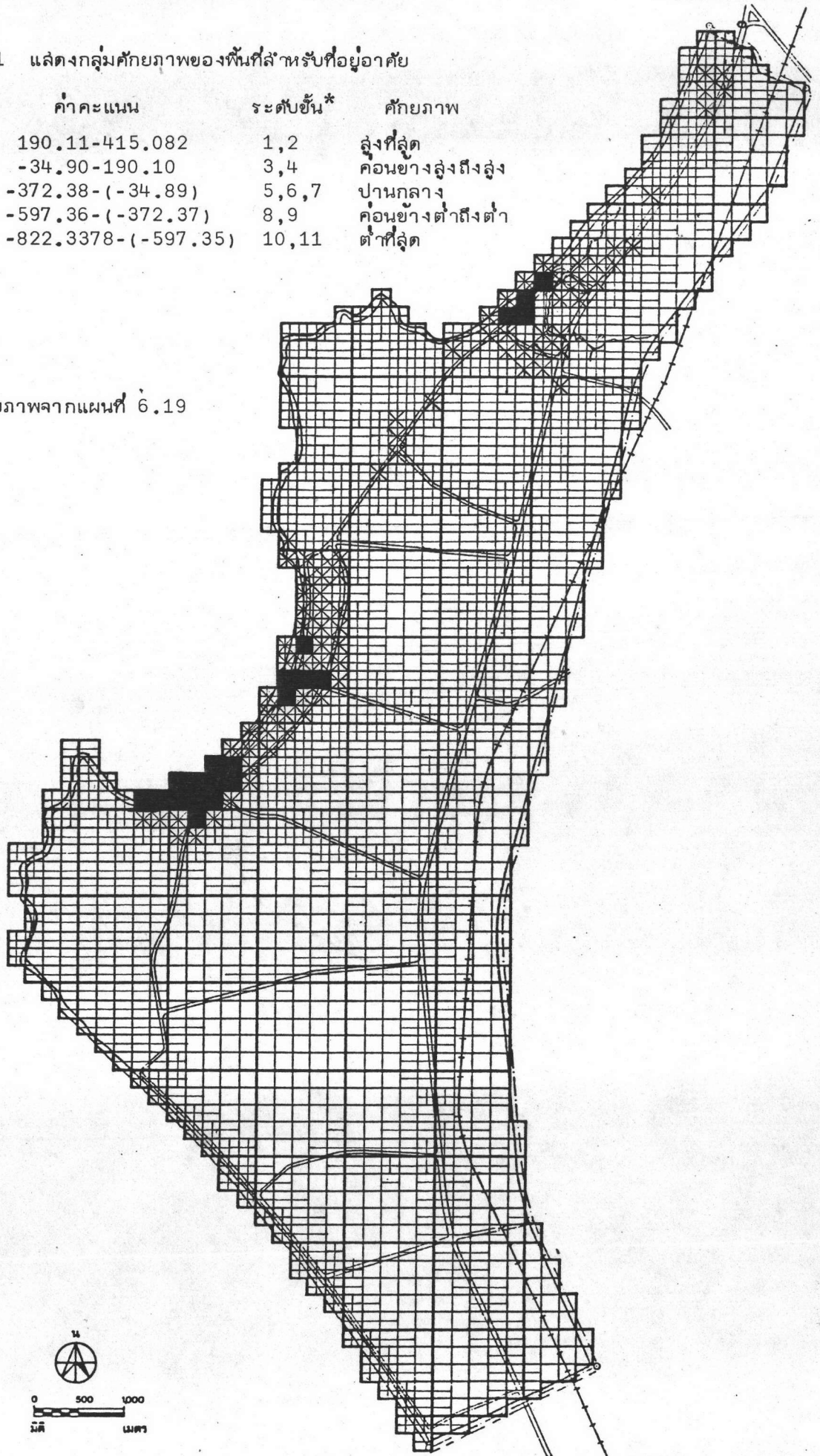
ที่มา : แผนที่ 6.18



แผนที่ 6.21 แสดงกลุ่มศักยภาพของพื้นที่สำหรับที่อยู่อาศัย

สัญลักษณ์	ค่าคะแนน	ระดับขั้น*	ศักยภาพ
■	190.11-415.082	1,2	สูงที่สุด
⊗	-34.90-190.10	3,4	ค่อนข้างสูงถึงสูง
▤	-372.38-(-34.89)	5,6,7	ปานกลาง
▥	-597.36-(-372.37)	8,9	ค่อนข้างต่ำถึงต่ำ
□	-822.3378-(-597.35)	10,11	ต่ำที่สุด

* จัดกลุ่มศักยภาพจากแผนที่ 6.19



ที่อยู่อาศัยมีทั้งสิ้น 14 บล็อก อันประกอบด้วยบล็อกทางด้านกายภาพ เศรษฐกิจและสังคม
ทำให้ปรากฏผลดังนี้

- พื้นที่ที่มีค่าคะแนนระหว่าง 190.11 ถึง 415.082 หมายถึงพื้นที่ที่มี
ศักยภาพสูงที่สุด ได้แก่ บริเวณริมถนนนาเกลือ บริเวณรอบ ๆ ตลาดนาเกลือ พื้นที่ที่อยู่
ระหว่างถนนพญาสาย 1 (ถนนเลียบชายหาดด้านอ่าวพญา) กับถนนพญาสาย 2 ช่วงพญา
กลาง และบริเวณย่านธุรกิจการค้าพญาใต้ (Downtown) ถัดลึกเข้ามาจนถึงบริเวณสี่แยก
พญาใต้
- พื้นที่ที่มีค่าคะแนนระหว่าง -34.90 ถึง 190.10 หมายถึงพื้นที่มีศักยภาพ
ค่อนข้างสูงถึงสูง ได้แก่ บริเวณที่อยู่โดยรอบชุมชนเก่านาเกลือ พื้นที่ริมถนนลูขุมวิทด้านตะวันตก
ทางตอนเหนือ บริเวณริมถนนพญา-นาเกลือ บรรจบกับถนนโพธิ์สาร และพื้นที่บริเวณกว้าง
ระหว่างถนนพญาสาย 1 กับถนนพญาสาย 2 ช่วงจากเหนือสุดของอ่าวพญาอ้อมอ่าวมาจน
ถึงใต้สุดของอ่าว
- พื้นที่ที่มีค่าคะแนนระหว่าง -372.38 ถึง -34.89 หมายถึงพื้นที่ที่มี
ศักยภาพปานกลาง ได้แก่ พื้นที่ริมทะเลด้านเหนือบริเวณอ่าววงศ์พระจันทร์และอ่าวค.น.อ.
ริมทะเลตอนกลางด้านเขาพญา บริเวณริมหาดนาจอมเทียน (ถนนเทพพระยา) พื้นที่ถัด
จากช่องปากถนนสายสำคัญของเมืองใต้แก่ ถนนลูขุมวิท จากเหนือสุดของเมืองจนถึงบริเวณ
แยกเข้าถนนพญาใต้ และบริเวณริมถนนลูขุมวิท ช่วงบรรจบกับถนนวัดบุญย์ ริมถนนพญา-
นาเกลือ ถนนโพธิ์สาร ถนนพญาใต้ และบริเวณถัดจากถนนพญาสาย 2 เข้ามาตอนกลางของ
เมือง
- พื้นที่ที่มีค่าคะแนนระหว่าง -597.36 ถึง -372.37 หมายถึงพื้นที่ที่มี
ศักยภาพค่อนข้างต่ำถึงต่ำ ได้แก่ บริเวณริมทะเลบริเวณวัดช่องลม พื้นที่ตอนกลางระหว่าง
ริมทะเลกับถนนพญา-นาเกลือและถนนลูขุมวิท ช่องปากถนนถัดจากห้าแยกปาล์มการ์เด็นไปสู่
ถนนลูขุมวิท พื้นที่ตอนกลางระหว่างถนนลูขุมวิทกับถนนพญาสาย 2 พื้นที่ระหว่างริมทะเล
จนถึงริมถนนเลียบเขาพญา พื้นที่ริมถนนเทพประสิทธิ์ พื้นที่ถัดเข้ามาจากริมทะเลด้านหาด
นาจอมเทียน และบริเวณด้านตะวันออกถัดเข้าไปจากถนนลูขุมวิท

- พื้นที่ที่มีค่าคะแนนระหว่าง -822.3378 ถึง -597.35 หมายถึงพื้นที่มีศักยภาพต่ำที่สุด ได้แก่ ด้านตะวันออกของถนนสุขุมวิทบริเวณริมเขตเมือง พื้นที่ตอนกลางบางส่วนระหว่างถนนสุขุมวิทกับถนนพญาสาย 2 พื้นที่จากถนนเสียบเขามาจนถึงถนนสุขุมวิท และพื้นที่ตอนกลางบริเวณกว้างระหว่างถนนพญาสายกับถนนสุขุมวิท

ข. ศักยภาพของพื้นที่สำหรับพาณิชยกรรม

ปัจจัยที่เป็นองค์ประกอบในการกำหนดศักยภาพพื้นที่สำหรับพาณิชยกรรมประกอบด้วย 14 ปัจจัย ปรากฏผลดังนี้

- พื้นที่ที่มีค่าคะแนนระหว่าง 445.29 ถึง 590.4875 หมายถึงพื้นที่มีศักยภาพสูงที่สุด ได้แก่ บริเวณศูนย์การค้าท่องเที่ยว ระหว่างถนนพญาสาย 1 (ถนนเสียบหาดด้านอ่าวพญา) กับถนนพญาสาย 2 จากเหนือสุดจนถึงใต้สุดของอ่าวพญา

- พื้นที่ที่มีค่าคะแนนระหว่าง 300.08 ถึง 445.28 หมายถึงพื้นที่มีศักยภาพค่อนข้างสูงถึงสูงได้แก่ บริเวณศูนย์การค้าตลาดนาเกลือริมถนนสว่างฟ้า และบริเวณตลาดเก่านาเกลือ ด้านเหนือริมทะเลบริเวณอ่าว ค.น.อ. และแหลมหินโค้ง และรอบ ๆ ศูนย์กลางการท่องเที่ยวพญาริมถนนพญาสาย 1

- พื้นที่ที่มีค่าคะแนนระหว่าง 82.26 ถึง 300.07 หมายถึงพื้นที่มีศักยภาพปานกลาง ได้แก่บริเวณริมทะเลของเมืองพญา (ยกเว้นบริเวณอ่าวพญา) บริเวณลองปากถนนพญา-นาเกลือ ถนนโพธิ์สาร ถนนพญาเหนือ ถนนพญาใต้ ถนนสุขุมวิทจากเหนือสุดของเมืองมาจนถึงบริเวณบรรจบกับถนนพญาใต้ บริเวณถัดจากแหลมหินโค้งเป็นบริเวณกว้างจนถึงถนนพญา-นาเกลือ และบริเวณถัดจากถนนพญาสาย 2 เข้ามา

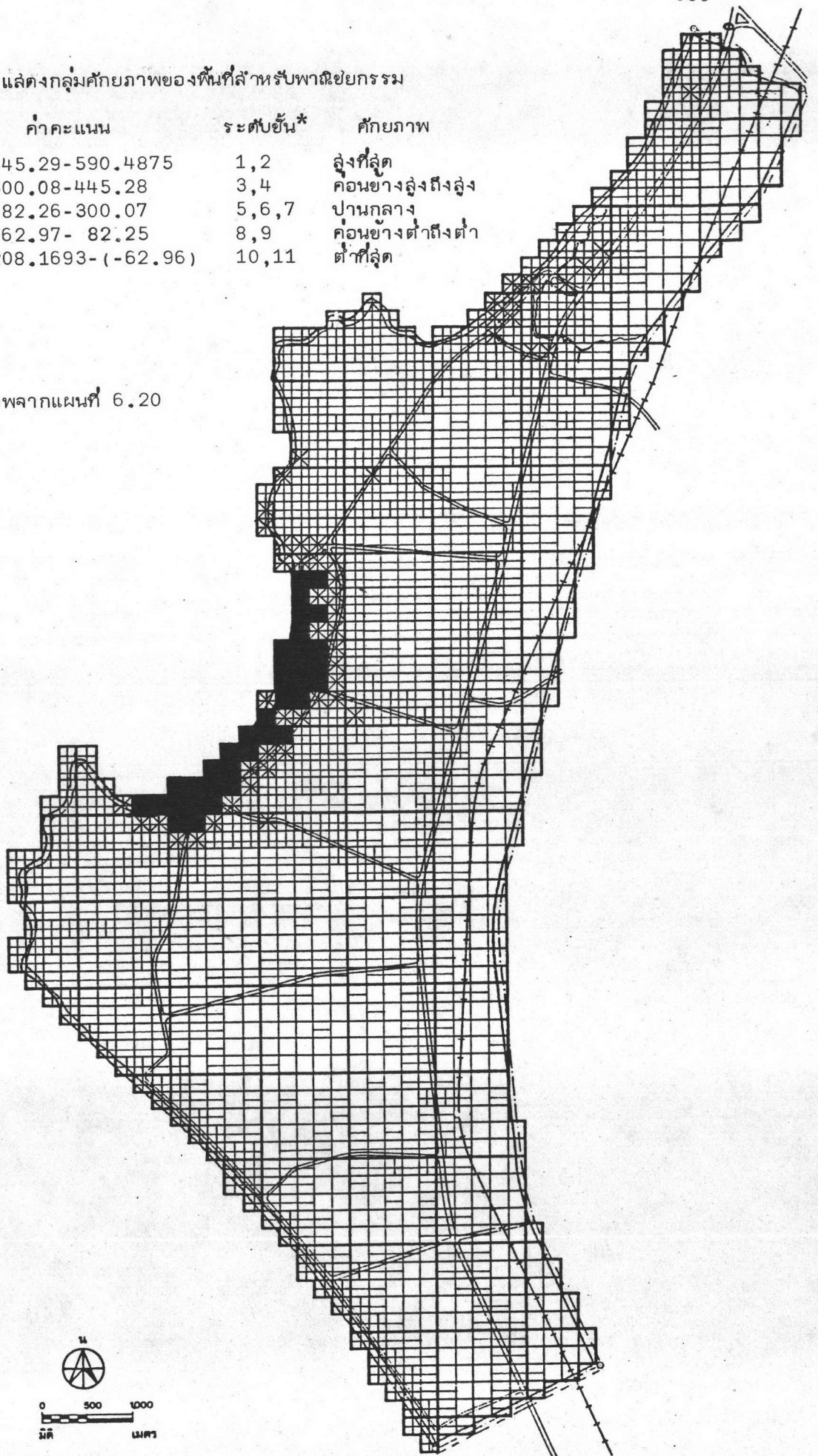
- พื้นที่ที่มีค่าคะแนนระหว่าง -62.97 ถึง 82.25 หมายถึงพื้นที่มีศักยภาพค่อนข้างต่ำถึงต่ำ ศักยภาพของพื้นที่มีลักษณะคล้ายคลึงกับศักยภาพที่อยู่อาศัย แต่มีพื้นที่ศักยภาพกลุ่มนี้มากกว่าศักยภาพที่อยู่อาศัย

- พื้นที่ที่มีค่าคะแนนระหว่าง -208.1693 ถึง -62.96 หมายถึงพื้นที่มีศักยภาพต่ำที่สุด ศักยภาพของพื้นที่มีลักษณะคล้ายคลึงกับศักยภาพที่อยู่อาศัย แต่มีศักยภาพกลุ่มนี้น้อยกว่าศักยภาพที่อยู่อาศัย

แผนที่ 6.22 แสดงกลุ่มศักยภาพของพื้นที่สำหรับพาณิชยกรรม

สัญลักษณ์	ค่าคะแนน	ระดับชั้น*	ศักยภาพ
■	445.29-590.4875	1,2	สูงที่สุด
▣	300.08-445.28	3,4	ค่อนข้างสูงถึงสูง
▤	82.26-300.07	5,6,7	ปานกลาง
▥	-62.97- 82.25	8,9	ค่อนข้างต่ำถึงต่ำ
□	-208.1693- (-62.96)	10,11	ต่ำที่สุด

* สัดกลุ่มศักยภาพจากแผนที่ 6.20



จะเห็นว่าศักยภาพของพื้นที่สำหรับที่อยู่อาศัยนั้น มีศักยภาพสูงสุดบริเวณ ตลาดนาเกลือ (ชุมชนที่อยู่อาศัยดั้งเดิม) และศูนย์กลางการท่องเที่ยวบริเวณพื้ชากลางและ พื้ชยาใต้ และมีศักยภาพรอง ๆ ลงมาโดยแผ่ขยายและถดจากริมทะเลเข้าไปในแผ่นดินตอน กลาง และด้านตะวันออกของลุ่มมหิตติดกับเขตเมือง โดยสรุปแล้วอาจกล่าวได้ว่าบริเวณ ศูนย์กลางหลักดั้งเดิมนาเกลือ ศูนย์กลางท่องเที่ยว และบริเวณริมถนนสายหลักจะมีศักยภาพ สูงกว่าบริเวณข้างเคียง และบริเวณที่ตัดเข้ามาตอนกลาง

ศักยภาพของพื้นที่สำหรับพาณิชยกรรมมีลักษณะคล้ายคลึงกับศักยภาพสำหรับ ที่อยู่อาศัย

ขนาดของพื้นที่ของกลุ่มศักยภาพสำหรับที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรมแสดงไว้ดัง ตาราง 6.8

ค. ศักยภาพรวมในการพัฒนา

จากศักยภาพของพื้นที่สำหรับที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรม เมื่อนำมาพิจารณา ร่วมกับลักษณะชุมชน และโครงสร้างผังเมือง สามารถกำหนดกลุ่มศักยภาพรวม (ศักยภาพ ที่ overlay) ดังนี้

1. ศูนย์กลางชุมชนดั้งเดิมนาเกลือ - ศูนย์กลางใหม่ชุมชนพื้ชยา

กลุ่มแรกจะเป็นกลุ่มที่มีศักยภาพสูงสุดในการพัฒนา โดยจะครอบคลุมพื้นที่ บริเวณตลาดนาเกลือระหว่างริมทะเลกับถนนนาเกลือ ซึ่งปัจจุบันเป็นเขตพาณิชยกรรมท้องถิ่น และเป็นชุมชนที่อยู่อาศัยแออัด และบริเวณศูนย์กลางการท่องเที่ยวของเมืองพื้ชยา ช่วงระหว่าง ถนนพื้ชยาสาย 1 (ถนนเลียบหาดด้านอ่าวพื้ชยา) กับถนนพื้ชยาสาย 2 จนถึงใต้สุดของอ่าว บริเวณศูนย์กลางธุรกิจการค้าพื้ชยาใต้ (Downtown) กลุ่มนี้มีพื้นที่รวมทั้งหมด 40 ช่องกริต หรือ 1,000 ไร่ (รวมพื้นที่ช่องกริตที่ยื่นล้ำทะเลด้วย เพื่อให้การวิเคราะห์ครอบคลุมพื้นที่ทั้งหมดของเมืองพื้ชยา)

2. บริเวณโดยรอบศูนย์กลางชุมชนดั้งเดิมนาเกลือ - บริเวณตอนกลาง และริมทะเลด้านตะวันออกของเขตขยายตัวหลัก - บริเวณรอบเขตศูนย์กลางใหม่ชุมชนพื้ชยา

ตาราง 6.8 แสดงกลุ่มศักยภาพสำหรับที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรม

ระดับศักยภาพของพื้นที่	พื้นที่อยู่อาศัย*				พื้นที่พาณิชยกรรม*			
	จำนวนกริด	ไร่	กม. ²	ร้อยละ	จำนวนกริด	ไร่	กม. ²	ร้อยละ
พื้นที่ที่มีศักยภาพต่ำที่สุด	379	9,475	15.16	27.6	406	10,150	16.24	29.6
พื้นที่ที่มีศักยภาพค่อนข้างต่ำถึงต่ำ	518	12,950	20.72	37.8	491	12,275	19.64	35.8
พื้นที่ที่มีศักยภาพปานกลาง	384	9,600	15.36	28	371	9,275	14.84	27.1
พื้นที่ที่มีศักยภาพค่อนข้างสูงถึงสูง	54	1,350	2.16	4	82	2,050	3.28	6.0
พื้นที่ที่มีศักยภาพสูงที่สุด	36	900	1.44	2.6	21	525	0.84	1.5
รวม	1,371	34,275	54.84	100.0	1,371	34,275	54.84	100.0

ที่มา : จากตาราง 6.7

หมายเหตุ : *พื้นที่มีจำนวนมากกว่าพื้นที่ของเมืองพักยา เนื่องจากได้กำหนดตารางกริดเพื่อให้ครอบคลุมเมืองพักยา

กลุ่มนี้จะเป็นกลุ่มที่มีศักยภาพค่อนข้างสูงถึงสูง โดยจะครอบคลุมพื้นที่ตอนกลาง และตอนเหนือบางส่วนของเขตชุมชนดั้งเดิมนาเกลือ บริเวณอ่าวตาตุ่ม ริมคลองนาเกลือ ริมถนนสว่างฟ้า และบริเวณบ้านกระกิงลาย บริเวณตอนกลางของเขตขยายตัวหลักคือบริเวณ ล่ามแยกถนนโพธิ์สารบรรจบกับถนนพญา-นาเกลือ และบริเวณริมทะเลของบ้านวงศ์มาตย์และ แหลมหินโค้ง ส่วนบริเวณรอบเขตศูนย์กลางชุมชนใหม่พญาใต้แก่บริเวณด้านตะวันตกของห้าแยกปาล์มการ์เด้น และบริเวณริมถนนพญาสาย 2 ถึงบริเวณโดยรอบ Downtown กลุ่มนี้มีพื้นที่รวมทั้งหมด 76 ช่องกริด หรือ 1,900 ไร่ (รวมพื้นที่บางกริดที่ยื่นล้ำทะเล)

3. บริเวณริมทะเล (ยกเว้นด้านอ่าวพญา) - ริมถนนสายหลัก - พื้นที่ตอนกลางบางส่วน

กลุ่มนี้จะเป็นกลุ่มที่มีศักยภาพปานกลาง โดยจะครอบคลุมพื้นที่จากริมทะเล ทั้งหมดเข้ามาตอนใน (ยกเว้นบริเวณที่อยู่ในกลุ่มที่ 1. และ 2.) บริเวณริมถนนสายลูขุมวิทจากเหนือสุดจนถึงบริเวณล่ามแยกที่บรรจบกับถนนพญาใต้ และบริเวณล่ามแยกที่บรรจบกับถนนวัดบุญญ์ ล่องปากถนนพญานาเกลือจนถึงริมทะเล (ยกเว้นบางบริเวณ) ถนนโพธิ์สาร ถนนพญากลาง ถนนพญาใต้ และถนนเสียบเขาพญา กลุ่มนี้มีพื้นที่รวมทั้งหมด 422 ช่องกริด หรือ 10,550 ไร่ (รวมพื้นที่บางช่องกริดที่ยื่นล้ำทะเล)

พื้นที่ที่เหลือเป็นพื้นที่ที่มีศักยภาพรวม ค่อนข้างต่ำถึงต่ำที่สุด โดยมากเป็น บริเวณที่เป็นพื้นที่ชนบทและเกษตรกรรมปัจจุบัน ที่อยู่ตอนในถัดจากชายหาดเข้าไปตอนกลาง ส่วนใหญ่เป็นบริเวณเขตขยายตัวรองด้านนาจอมเทียน และบริเวณพื้นที่ด้านตะวันออกของถนน ลูขุมวิท ดังแสดงในแผนที่ 6.23

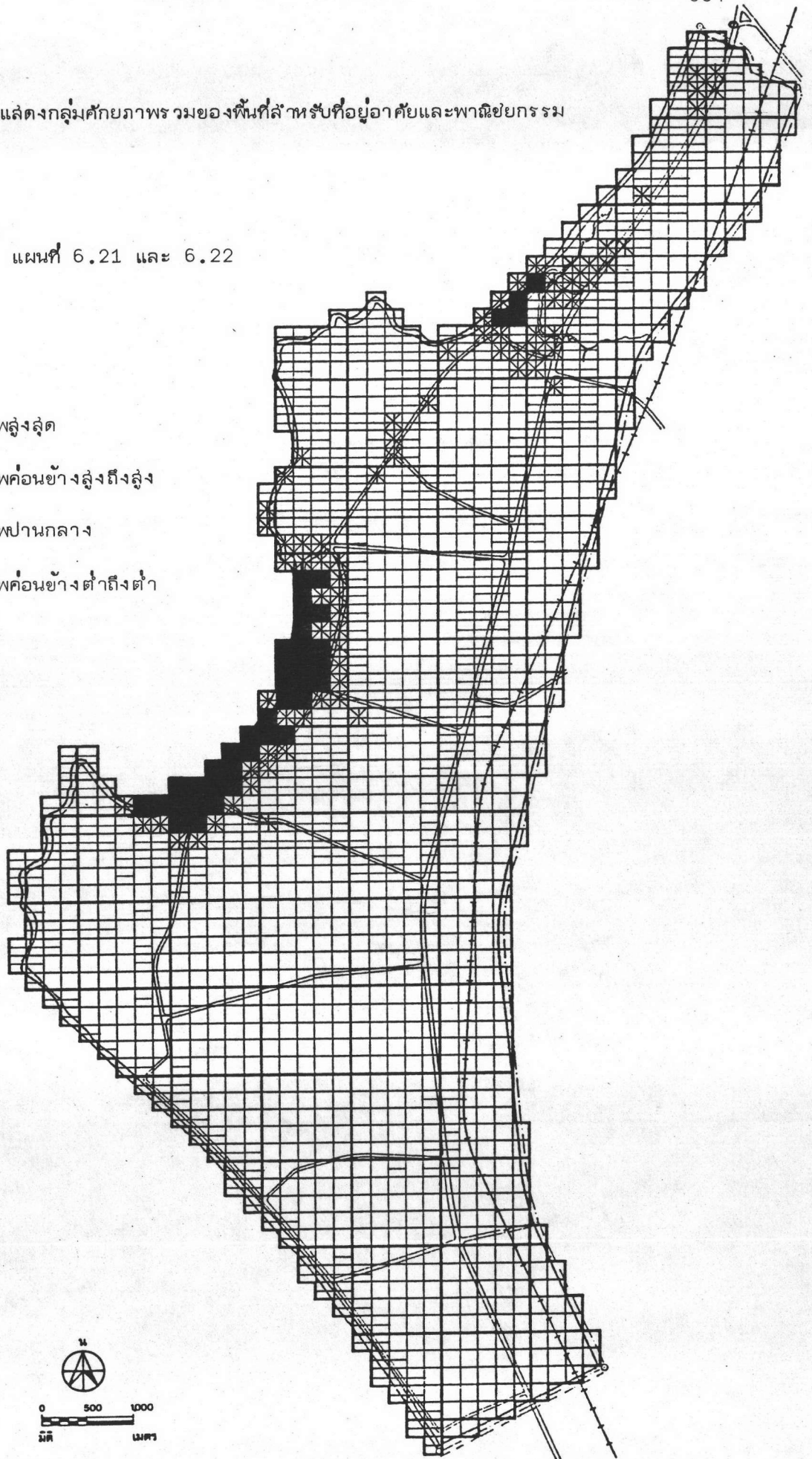
พื้นที่ที่เหมาะสมสำหรับขยายชุมชน

หลังจากที่ได้ศักยภาพของพื้นที่ตามประเภทของกิจกรรมหลักแล้ว เมื่อนำเขตชุมชน (Built - up Area) หรือบริเวณที่มีการใช้ประโยชน์ที่ดินในปัจจุันมาพิจารณาร่วมกับศักยภาพของพื้นที่ จะปรากฏว่าพื้นที่ที่ยังมิได้นำมาก่อสร้างหรือพื้นที่ที่ยังมิได้ใช้ประโยชน์ มีแนวโน้มที่จะขยายชุมชนไปตามบริเวณดังกล่าวได้ แต่ทั้งนี้จำเป็นต้องพิจารณาถึงพื้นที่ที่เหมาะสมสำหรับการพัฒนาโดยคำนึงถึงปัจจัยด้านต่าง ๆ หรือพื้นที่ที่เป็นอุปสรรคหรือข้อจำกัดในการขยายตัวของชุมชน สำหรับเมืองพญา จะพิจารณาดังต่อไปนี้

แผนที่ 6.23 แสดงกลุ่มศักยภาพรวมของพื้นที่สำหรับที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรม

ที่มา: แผนที่ 6.21 และ 6.22

- ศักยภาพสูงที่สุด
- ⊠ ศักยภาพค่อนข้างสูงถึงสูง
- ▤ ศักยภาพปานกลาง
- ศักยภาพค่อนข้างต่ำถึงต่ำ



- พื้นที่อนุรักษ์ (Conservation Area) ได้แก่ บริเวณที่ยอมให้มีการใช้ประโยชน์ได้บ้าง เพื่อประโยชน์ทางด้านเศรษฐกิจและสังคม แต่จะต้องรักษาสภาพเดิมให้มากที่สุด ได้แก่ บริเวณที่มีความสำคัญทางสภาพแวดล้อมและนิเวศวิทยา หรือบริเวณที่มีลักษณะพิเศษที่มีความสวยงาม มีคุณค่าทางธรรมชาติวิทยา เพื่ออนุรักษ์ไว้เป็นแหล่งท่องเที่ยว ได้แก่ บริเวณเขาพิงญา ชายทะเลบางบริเวณ และบริเวณที่มีคุณค่าและเป็นอนุสรณ์สถานทางประวัติศาสตร์วัฒนธรรม ได้แก่ ศาลินสถานต่าง ๆ

- พื้นที่สงวน (Preservation Area) เป็นพื้นที่ที่สงวนไว้เพื่อใช้ประโยชน์ร่วมกัน ที่สงวนเพื่อประโยชน์ทางราชการ และอื่น ๆ ได้แก่ บริเวณสถาบันราชการ บริเวณพักผ่อนหย่อนใจ สถานศึกษาทางน้ำธรรมชาติ (คลอง) พื้นที่เกษตรอุดม

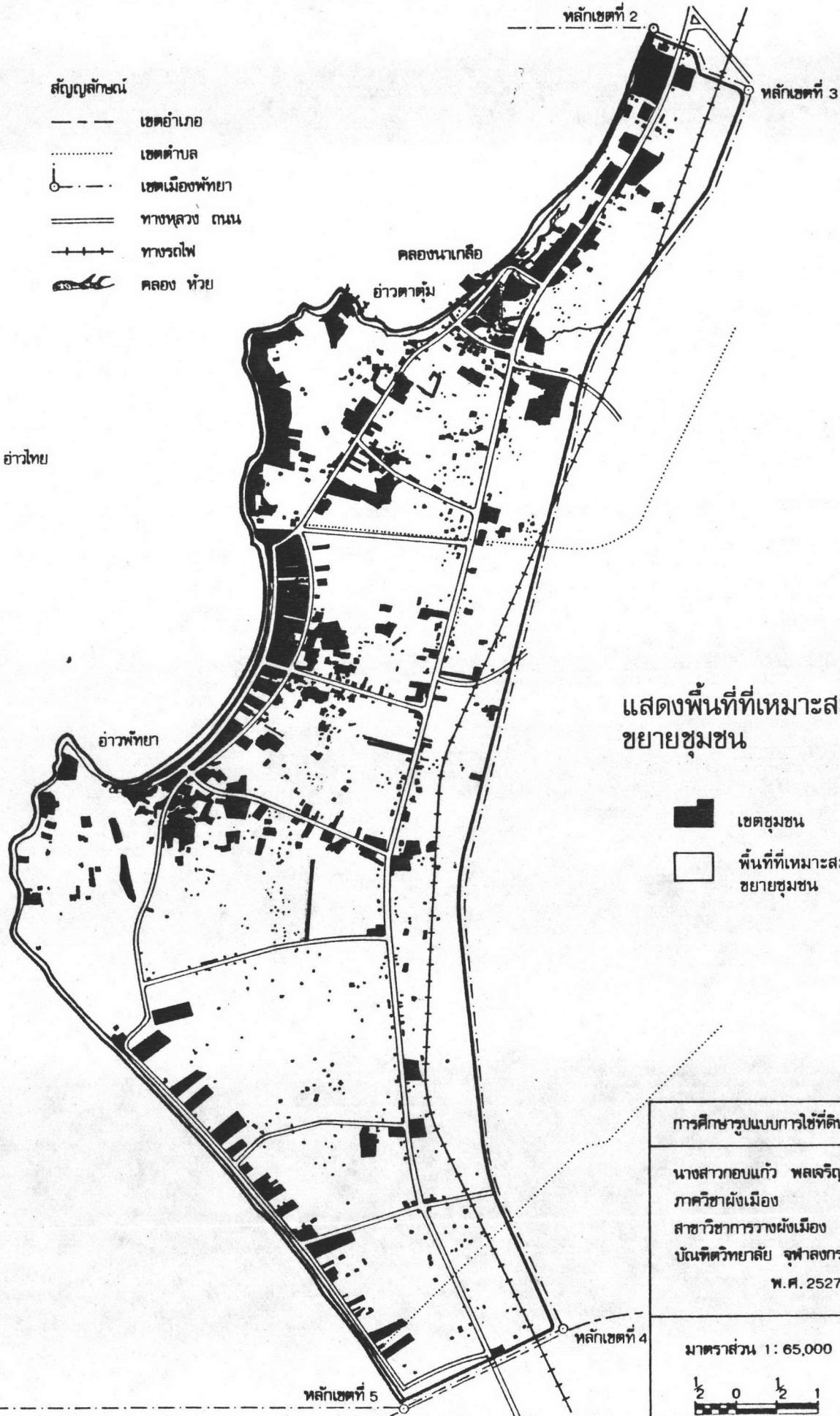
- พื้นที่ที่สามารถพัฒนาและใช้ประโยชน์ที่ดินได้ ถ้ามีการลงทุน ได้แก่ พื้นที่รกร้างว่างเปล่าไม่เหมาะสมต่อการเพาะปลูก เช่น พื้นที่ลุ่มน้ำขัง ที่ดอน บริเวณพื้นที่ที่เป็นดินปนทราย และพื้นที่ที่ใช้ประโยชน์ในการก่อสร้างไม่เต็มพื้นที่

จากปัจจัยดังกล่าว สามารถนำมาเป็นแนวทางกำหนดขอบเขตการขยายตัวของชุมชนหรือการพัฒนาใช้ประโยชน์ที่ดินในอนาคตได้ กล่าวคือ พื้นที่ที่เหมาะสมสำหรับการขยายชุมชน ได้แก่ พื้นที่ส่วนที่เหลือจากพื้นที่อนุรักษ์ และพื้นที่สงวน ซึ่งเป็นพื้นที่ที่สามารถนำมาพัฒนาและใช้ประโยชน์ที่ดินได้ โดยที่พื้นที่ที่เหมาะสมสำหรับขยายชุมชนมีจำนวน 27,624 ไร่ (ดูแผนที่ 6.24)

สัญลักษณ์

- เขตอำเภอ
- เขตตำบล
- เขตเมืองพญา
- ==== ทางหลวง ถนน
- +--- ทางรถไฟ
- ~ คลอง ห้วย

อำเภอไทย



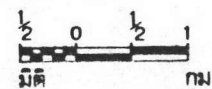
แสดงพื้นที่ที่เหมาะสมสำหรับขยายชุมชน

- เขตชุมชน
- พื้นที่ที่เหมาะสมสำหรับขยายชุมชน

การศึกษารูปแบบการใช้ที่ดินของเมืองพญา

นางสาวกอบแก้ว พลเจริญ
 ภาควิชาผังเมือง
 สาขาวิชาการวางผังเมือง
 บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
 พ.ศ. 2527

มาตราส่วน 1 : 65,000



แผนที่ 6.24