



## การเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินของเมืองพัทยา

### สภาพในอดีต

#### ก. การตั้งถิ่นฐานและวิวัฒนาการของเมืองพัทยา

เดิมเมืองพัทยา เป็นหมู่บ้านชาวประมงมีลักษณะเป็นกระท่อมมุงหลังคาจาก ไม้รวตากอวนซึ่งเป็นเครื่องมือประกอบอาชีพอยู่โดยทั่วไป หมู่บ้านประมงนี้ตั้งอยู่ในเขตตำบลหนองปรือ อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี เมื่อทางราชการจัดตั้งสุขาภิบาลนาเกลือขึ้นเมื่อวันที่ 14 พฤษภาคม 2499 นั้น หมู่บ้านชาวประมงที่พัทยายังอยู่นอกเขตสุขาภิบาล ครั้นเมื่อปี พ.ศ. 2502 ได้เกิดสงครามอินโดจีนขึ้น สหรัฐอเมริกาได้เข้าทำการรบครั้งนี้และใช้กำลังทหารเป็นจำนวนมาก มีการสร้างสนามบินที่อู่ตะเภา เพื่อเป็นท่าอากาศยานของเครื่องบินไอพ่นแบบ ซี 52 ทั้งยังสร้างถนนสายยุทธศาสตร์ระหว่างสัตหีบ-โคราชขึ้นโดยทหารช่างของสหรัฐอเมริกา ผู้บัญชาการทหารอากาศสหรัฐอเมริกาได้ตกลงเลือกเอาหาดพัทยา เป็นแหล่ง พักผ่อนของทหารอเมริกันที่ ได้เวลาพักจากการทำสงคราม ฉะนั้นในวันที่ 29 เมษายน พ.ศ. 2504 ชาวประมงในหมู่บ้านและเด็ก ๆ ที่วิ่งเล่นอยู่ริมหาดพัทยาใต้ จึงมีโอกาสเห็นฝรั่งทหารอเมริกันจากฐานบินนครราชสีมาที่กราศึก เวียดนามและได้วันพักผ่อน และทหารรุ่นนี้ถือเป็นหมวกทองเที่ยวรุ่นแรกของชายหาดพัทยา

จากสายตาอันยาวไกลของทหารอเมริกันครั้งนี้เอง และจากปากต่อปากที่บรรยายกิตติคุณของความงดงามที่อ่าวพัทยา ทำให้เสียงลือไปไกลจนถึงอเมริกาและดินแดนทั่วโลก สภาพต่าง ๆ ที่พัทยาสงเปลี่ยนแปลงไป นักลงทุนเมืองไทยได้หวั่นไหวพากันมาลงทุนสร้างบังกาลัย โรงแรม และสถานบันเทิง เรืองรมย์เป็นอันมาก ฐานะและความเป็นอยู่ของคนในพัทยาสงเปลี่ยนแปลงไปทั้งในตำบลวัดตุและสิ่งแวดล้อม กล่าวคือ บริเวณหาดพัทยาเดิมมีบ้านพักของคหบดีเพียงไม่กี่หลัง และมีหมู่บ้านชาวประมงเล็กๆอยู่ทางทิศใต้ของหาด ซึ่งหลังจากที่ทหารอเมริกันกลุ่มแรกที่มาถึงที่นี่เมื่อฤดูร้อนปี 2504 ดังกล่าว ก็มีสโมสรทางน้ำของ "บาร์โบล" เป็นจุดเด่นที่สุดเพียงแห่งเดียวในพัทยา มีบ้านพักแบบบังกาลัยขนาดย่อม และร้านอาหารชายหาดเพียง 2-3 แห่ง ล่องลำมปีจากนั้นได้มีพ่อค้าลงทุนเปิดร้าน บริการต่าง ๆ ที่หมู่บ้านด้านทิศใต้หรือพัทยาใต้ และที่ตลาดนาเกลือ ธุรกิจต่าง ๆ ได้ขยายตัวขึ้นเป็นลำดับตามปริมาณทหารที่มาพักผ่อน ใน

ขณะเดียวกันก็มีนักท่องเที่ยวชาวไทยและนักท่องเที่ยวอื่น ๆ แวะไปพักผ่อนเพิ่มขึ้นเรื่อยมาจากแนวโน้มนั้นในอดีตได้ชักจูงให้มีผู้ไปลงทุน "โรงแรมนิภาลอดจ์" ถูกสร้างขึ้นโดยผู้ลงทุนรายสำคัญเป็นโรงแรมแห่งแรกที่ประสบความสำเร็จอย่างสูงล้มกับการเสี่ยงลงทุนถึง 25 ล้านบาท ในปี พ.ศ. นั้น กับจำนวนห้องพัก 147 ห้อง "พญาพา เลอ" คือโรงแรมหรูหราแห่งที่สองที่เกิดขึ้น (ปัจจุบันเป็นโรงแรมในเครือของไฮแอท) ซึ่งลงทุนสูงถึง 60 ล้านบาทต่อจำนวนห้องพัก 220 ห้อง เป็นโรงแรมที่ประสบผลกำไรอย่างมาก ทั้งนี้เนื่องจากนักท่องเที่ยวมาจากโพ้นทะเลได้เดินทางหนีหนาวในยุโรปและญี่ปุ่น มาพักที่นี้ "โอเชียนวิว" เป็นโรงแรมขนาดสูง 3 ชั้น มีห้องพักในโรงแรมเริ่มแรกไม่มากนัก ต่อมาขยายขึ้นเป็น 114 ห้อง ต่อการลงทุน 25 ล้านบาท หลังจากทีสามโรงแรมแรกทำกำไรอย่างงดงาม การเสี่ยงผลเลิศของนักธุรกิจเอกชน ทำให้มีการสร้างโรงแรมขึ้นที่พญา รวมทั้งอาคารสิ่งก่อสร้างต่าง ๆ ถ้ามองจากยอดเขาพระบาทลงไป จะเห็นแนวอ่าวพญาโค้งตามรูปอ่าวซึ่งระยะทางที่ชายหาดสีขาวพาดผ่านมาจากพญาเหนือจนถึงพญาใต้มีระยะทางไม่ต่ำกว่าสามกิโลเมตร เต็มไปด้วยโรงแรมสูง ๆ น้อย ๆ แห่ง จากออกคิดลอดจ์ที่ลุดพญาเหนือมาจนถึงสยามเบซอร์ที่ลุดพญาใต้

การปรับปรุงพญาดำเนินเรื่อยไปเพื่อให้เหมาะสมกับสภาพการเป็นเมืองท่องเที่ยว (นับตั้งแต่หลังจาก 31 เมษายน 2507 ที่เขตลู่ชาภิบาลนาเกลือได้ขยายกว้างขวางออกไปจนถึงพญาประกอบด้วยพื้นที่ของหมู่ที่ 3, 4, 5 และท้องที่บางส่วนของหมู่ที่ 2-6 ตำบลนาเกลือ กับหมู่ที่ 9, 10 และท้องที่บางส่วนของหมู่ที่ 13 ตำบลหนองปรือ มีพื้นที่ทั้งหมดประมาณ 22.2 ตารางกิโลเมตร) โดยเฉพาะเน้นการก่อสร้างปรับปรุงถนนหนทาง และโครงการพัฒนาการท่องเที่ยวพญาในแผนระบบการขนส่งระหว่างภูมิภาค ซึ่งมีความสำคัญช่วยให้การเดินทางติดต่อของนักท่องเที่ยวเป็นไปโดยสะดวกยิ่งขึ้น เนื่องจากเมืองท่องเที่ยวเช่นพญา บัลลังก์ที่สะท้อนให้เห็นถึงความเจริญของบ้านเมืองก็คือ เส้นทางคมนาคมที่เจริญ และในปี 2521 ลู่ชาภิบาลนาเกลือถูกยกฐานะให้เป็น "เมืองพญา" ดังที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน

#### ข. การใช้ที่ดินของลู่ชาภิบาลนาเกลือ

เดิมที่พญายังเป็นลู่ชาภิบาลนาเกลืออยู่นั้น ประกอบด้วยย่านชุมชนหลายแห่ง ได้แก่ บริเวณตลาดนาเกลือ ศูนย์การค้านาเกลือ และบริเวณพญา ตำบลหนองปรือ ซึ่งเป็นที่ตั้งของโรงแรมชั้นหนึ่ง ที่พักอาศัย ย่านธุรกิจ สถานเริงรมย์ การใช้ที่ดินของลู่ชาภิบาลนาเกลือ มีดังนี้คือ

### 1. ศูนย์การค้าและบริเวณตลาดนาเกลือ

บริเวณลูขาริบาลนาเกลือมีตลาดสด 2 แห่ง อยู่บริเวณลูขาริบาลนาเกลือ ซึ่งอยู่ติดกับอ่าวนาเกลือ เป็นตลาดเก่า ส่วนศูนย์การค้าในบริเวณถนน ศูนย์การค้า ประกอบด้วยร้านค้าและโรงแรม โรงแรมหรูซึ่งสร้างขึ้นใหม่ เป็นตลาดแห่งใหม่ของลูขาริบาลนาเกลือ

### 2. ศูนย์ราชการและบ้านพัก

ศูนย์ราชการส่วนใหญ่มีจะรวมกันอยู่ที่บริเวณลูขาริบาลนาเกลือซึ่งอยู่ติดกับถนนลูขุมวิท แต่มีหน่วยงานบางแห่งที่ให้บริการแก่ประชาชนโดยแยกออกมาอยู่ต่างหาก เช่น ที่ทำการอนามัย เป็นต้น การบริหารราชการของเขตลูขาริบาลนี้ขึ้นอยู่กับนายอำเภอบางละมุง ปลัดลูขาริบาล และหัวหน้าแผนกของส่วนราชการต่าง ๆ อาคารสถานที่ซึ่งเป็นที่ทำการของศูนย์ราชการที่มีอยู่นับว่าเพียงพอสำหรับที่จะติดต่อกับประชาชน และประสานงานนโยบายโครงการต่าง ๆ จึงมีเพียงบางหน่วยราชการที่ขยับขยายออกไปทางด้านหลังของศูนย์ราชการนี้ เนื่องจากคับแคบเรื่องที่ตั้งของอาคาร

สำหรับบ้านพักราชการ ส่วนมากมีเฉพาะระดับผู้บริหารเท่านั้น เนื่องจากงบประมาณในการก่อสร้างและดำเนินงานมีจำกัด โดยบ้านพักจะอยู่หลังศูนย์ราชการออกไป แต่ต่อมามีโครงการสร้างบ้านพักให้ข้าราชการชั้นผู้น้อย โดยขยายออกไปทางด้านหลังของศูนย์ราชการเช่นกัน เนื่องจากเนื้อที่ในการปลูกสร้างมีอยู่แล้ว

### 3. บริเวณชุมชนพิทยา

พิทยาเป็นชุมชนหนึ่งในเขตลูขาริบาลนาเกลือ (หลังจากขยายเขตแล้ว) ตำบลหนองปรือ เป็นลักษณะชุมชนซึ่งยาวขนานไปกับฝั่งทะเลด้านตะวันออก ประกอบด้วยย่านการค้าและธุรกิจที่ทำรายได้จากนักท่องเที่ยวปีละไม่ต่ำกว่า 700 ล้านบาท บริเวณชุมชนพิทยา มีประชากรหนาแน่นทั้งสองฝากของถนนพิทยาลำยอง (ถนนลูขาริบาลสาย 2) เต็มไปด้วยร้านค้าและโรงแรมชั้นหนึ่ง ฉะนั้นรัฐบาลจึงมีแนวนโยบายพัฒนาด้านต่าง ๆ ในพิทยาให้เป็นระเบียบ ทั้งยังวางโครงการและกำหนดมาตรการต่าง ๆ เพื่อสวัสดิภาพของสิ่งแวดล้อมให้ดีขึ้น

#### ค. การใช้ที่ดินของชุมชนพิทยา พ.ศ. 2519

การใช้ที่ดินในอดีตข้างต้น ได้กล่าวเฉพาะในเขตลูขาริบาลนาเกลือ แต่เนื่องจากขอบเขตการศึกษาได้คลุมถึงนอกเขตลูขาริบาลนาเกลือถึงนาจอมเทียน คืออาณาเขตบนฝั่งของเมืองพิทยาทั้งหมด ฉะนั้นในตอนต่อไปนี้จะ เป็นลักษณะการใช้ที่ดินของเขตลูขาริบาล

นาเกลือ และนอกเขตลุ่มชาภิบาลนาเกลือ ซึ่งได้จากการแปลภาพถ่ายทางอากาศ และจากการสำรวจของสำนักผังเมือง กระทรวงมหาดไทย ประกอบด้วยประเภทการใช้ที่ดินที่สำคัญ ๆ ดังนี้ (ดูตาราง 4.1 และแผนที่ 4.1)

#### 1. ย่านพักอาศัย

ในเขตลุ่มชาภิบาลนาเกลือมีพื้นที่พักอาศัยประมาณ 1,143 ไร่ หรือร้อยละ 8.2 ของการใช้ที่ดินในเขตลุ่มชาภิบาลนาเกลือ มีพื้นที่พักอาศัยนอกเขตลุ่มชาภิบาลนาเกลือประมาณ 469 ไร่ หรือร้อยละ 2.4 ของการใช้ที่ดินนอกเขตลุ่มชาภิบาลนาเกลือ รวมพื้นที่ในและนอกเขตลุ่มชาภิบาลนาเกลือ (ชุมชนพญา) ที่เป็นย่านพักอาศัยเท่ากับ 1,612 ไร่ หรือร้อยละ 4.8 ของการใช้ที่ดินชุมชนพญาทั้งหมด ซึ่งที่พักอาศัยจะตั้งกระจายอยู่ทั่วไป แต่ละหนาแน่นบริเวณชุมชนนาเกลือ

#### 2. ย่านพาณิชยกรรม

ในเขตลุ่มชาภิบาลนาเกลือมีพื้นที่พาณิชยกรรมประมาณ 608 ไร่ หรือร้อยละ 4.4 นอกเขตมีพื้นที่พาณิชยกรรม 213.0 ไร่ หรือร้อยละ 1.1 รวมพื้นที่พาณิชยกรรมทั้งชุมชนพญาเท่ากับ 821 ไร่ หรือร้อยละ 2.5 ของการใช้ที่ดินชุมชนพญา บริเวณที่ประกอบกิจการค้าที่สำคัญ ได้แก่ บริเวณตลาดนาเกลือ และมีอาคารพาณิชย์บนพักอาศัยอยู่นาน

#### 3. ย่านอุตสาหกรรม

ในเขตลุ่มชาภิบาลนาเกลือมีพื้นที่ประมาณ 238 ไร่ หรือร้อยละ 1.7 นอกเขตมีพื้นที่ประมาณ 163 ไร่ หรือร้อยละ 0.8 รวมพื้นที่ในและนอกเขตฯ ที่ประกอบกิจการด้านอุตสาหกรรมเท่ากับ 401 ไร่ หรือร้อยละ 1.2 ของการใช้ที่ดินชุมชนพญา ส่วนใหญ่เป็นโรงงานแป้งมันสำปะหลัง

#### 4. โกดังเก็บสินค้า

ในเขตลุ่มชาภิบาลนาเกลือมีพื้นที่ประมาณ 6 ไร่ หรือร้อยละ 0.04 นอกเขตฯ มีพื้นที่ประมาณ 6 ไร่ หรือร้อยละ 0.03 เช่นเดียวกับในเขตฯ รวมพื้นที่ที่เป็นโกดังเก็บสินค้าในชุมชนพญาเท่ากับ 12 ไร่ หรือร้อยละ 0.04 ซึ่งมีพื้นที่น้อยมากเมื่อเปรียบเทียบกับประเภทการใช้ที่ดินอื่น ๆ

#### 5. คำสนัถาน

ในเขตลุ่มชาภิบาลนาเกลือมีพื้นที่ 89 ไร่ หรือร้อยละ 0.7 นอกเขตฯ มีพื้นที่

ประมาณ 279 ไร่ หรือร้อยละ 1.4 รวมพื้นที่ที่เป็นค่าส่งสถานของพื้ยาเท่ากับ 368 ไร่ หรือร้อยละ 1.1 ของการไ้ที่ดินชุมชนพื้ยาทั้งหมด โดยที่ค่าส่งสถานของพื้ยาประกอบด้วย วัดในพุทธศาสนา สำนักสงฆ์ โบสถ์คริสต์ และวิทยาลัยสงฆ์

#### 6. โรงเรียน สถานศึกษา

ในเขตลุ่มชาภิบาลนาเกลือมีพื้นที่ประมาณ 125 ไร่ หรือร้อยละ 1 นอกเขตฯ มีพื้นที่ประมาณ 32 ไร่ หรือร้อยละ 0.2 รวมพื้นที่ที่เป็นสถานศึกษาของชุมชนพื้ยาเท่ากับ 157 ไร่ หรือร้อยละ 0.5 ของการไ้ที่ดินชุมชนพื้ยาทั้งหมด สถานศึกษาในพื้ยาเป็นโรงเรียนซึ่งตั้งกระจายทั่วไปบริเวณใจกลางเมือง บริเวณริมถนนสายหลัก ๆ และด้านนอกบริเวณริมถนนลุ่มชาภิบาล

#### 7. สถาบันราชการ

ในเขตลุ่มชาภิบาลนาเกลือมีพื้นที่ประมาณ 32 ไร่ หรือร้อยละ 0.2 นอกเขตฯ มีพื้นที่ประมาณ 31 ไร่ หรือร้อยละ 0.2 รวมพื้นที่ที่เป็นสถาบันราชการของชุมชนพื้ยาเท่ากับ 63 ไร่ หรือร้อยละ 0.2 ของการไ้ที่ดินทั้งหมด สถานที่ราชการมักรวมอยู่บริเวณนาเกลือ ซึ่งอยู่ติดกับถนนลุ่มชาภิบาล นอกจากสถานที่ราชการแล้วยังมีบ้านพักข้าราชการอยู่บริเวณด้านหลังด้วย

#### 8. บริเวณพักผ่อนหย่อนใจ

ในเขตลุ่มชาภิบาลนาเกลือมีพื้นที่ 18.8 ไร่ หรือร้อยละ 0.1 นอกเขตฯ มีพื้นที่ประมาณ 77 ไร่ หรือร้อยละ 0.4 รวมพื้นที่ที่เป็นสถานพักผ่อนหย่อนใจเท่ากับ 95.8 ไร่ หรือร้อยละ 0.3 ของการไ้ที่ดินพื้ยาทั้งหมด ซึ่งโดยมากเป็นส่วนเด็กเล่น ส่วนสาธารณะนอกจากนั้นยังมีสนามมวย และโรงภาพยนตร์อีกด้วย

#### 9. สาธารณูปโภค (ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์)

ในเขตลุ่มชาภิบาลนาเกลือมีพื้นที่ของการสาธารณูปโภคเหล่านี้ประมาณเพียง 2 ไร่ หรือร้อยละ 0.01 นอกเขตฯ ไม่มีพื้นที่เหล่านี้เลย เมื่อคิดเป็นร้อยละของการไ้ที่ดินชุมชนพื้ยาทุกประเภทถึงน้อยมาก กล่าวคือ พื้นที่เป็นร้อยละ 0.01

#### 10. พื้นที่เกษตรกรรม

ในเขตลุ่มชาภิบาลนาเกลือมีพื้นที่เกษตรกรรม ซึ่งได้แก่ ทุ่งนา ไร่ ส่วนและที่รกร้างว่างเปล่าที่ยังมิได้ไ้ประโยชน์ 11,192.3 ไร่ หรือร้อยละ 80.7 นอกเขตฯ มี

พื้นที่ 17,686.2 ไร่ หรือร้อยละ 90.6 รวมพื้นที่เกษตรกรรมของชุมชนพญาเท่างับ 28,878.5 ไร่ หรือร้อยละ 86.4 ของการไ้ที่ดินทั้งหมด พื้นที่เกษตรกรรมส่วนใหญ่อยู่บริเวณด้านตะวันออกของถนนลูขุมวิทบริเวณนาเกลือซึ่งเป็นแหล่งผลิตพืชพันธุ์ธัญญาหารให้กับพญา และ มีอยู่ในบริเวณถัดลึจากถนนลูขุมวิทสาย 2 (ปัจจุบันเปลี่ยนชื่อเป็นถนนพญาสาย 2) ไปจนถึงพื้นที่ด้านตะวันออกของถนนลูขุมวิท รวมทั้งบริเวณถัดลึจากถนนเสียบหาดนาจอมเทียน (ปัจจุบันคือถนนห้พระยา) ไปจนถึงพื้นที่ด้านตะวันออกของถนนลูขุมวิทเช่นกัน มีการทำสวนมะพร้าว มันสำปะหลัง และการทำนา

#### 11. ถนนและซอย

ในเขตลูขุมวิทมีพื้นที่ถนนและซอยต่าง ๆ ประมาณ 366 ไร่ หรือร้อยละ 2.6 นอกเขตฯ มีพื้นที่ประมาณ 562 ไร่ หรือร้อยละ 2.9 รวมพื้นที่ถนนและซอยต่าง ๆ ของชุมชนพญาเท่างับ 928.5 ไร่ หรือร้อยละ 2.8 ของการไ้ที่ดินทั้งหมด ในเขตลูขุมวิทมีถนนสายสำคัญ ๆ ได้แก่ ถนนพญา-นาเกลือ ถนนลูขุมวิทสาย 1 (ถนนพญาสาย 1 หรือถนนเสียบชายหาดด้านอ่าวพญาในปัจจุบัน) ถนนลูขุมวิทสาย 2 (ถนนพญาสาย 2 ในปัจจุบัน) ถนนพญาสาย 3 ถนนโพธิสาร ถนนเทพประสิทธิ์ ถนนสว่างฟ้า และ ถนนนาเกลือ 4

ถนนซอยที่สำคัญได้แก่ ซอยเกษมสุวรรณ ซอยสุขฤดีพญา ซอยศาลเจ้า-นาเกลือ ซอยแสงจันทร์ เป็นต้น ถนนและซอยของลูขุมวิทมีพื้นที่ส่วนใหญ่เป็นถนนลูกรัง

#### 12. คลอง มาบ ห้วย

ในเขตลูขุมวิทมีพื้นที่ประมาณ 55 ไร่ หรือร้อยละ 0.4 นอกเขตฯ มีพื้นที่ 6.3 ไร่ หรือร้อยละ 0.03 รวมพื้นที่คลอง มาบ ห้วย ของชุมชนพญาเท่างับ 61.3 ไร่ หรือร้อยละ 0.2 ของการไ้ที่ดินพญา คลองที่สำคัญได้แก่ คลองนาเกลือ คลองพลับ (ปึกพลับ) เป็นต้น

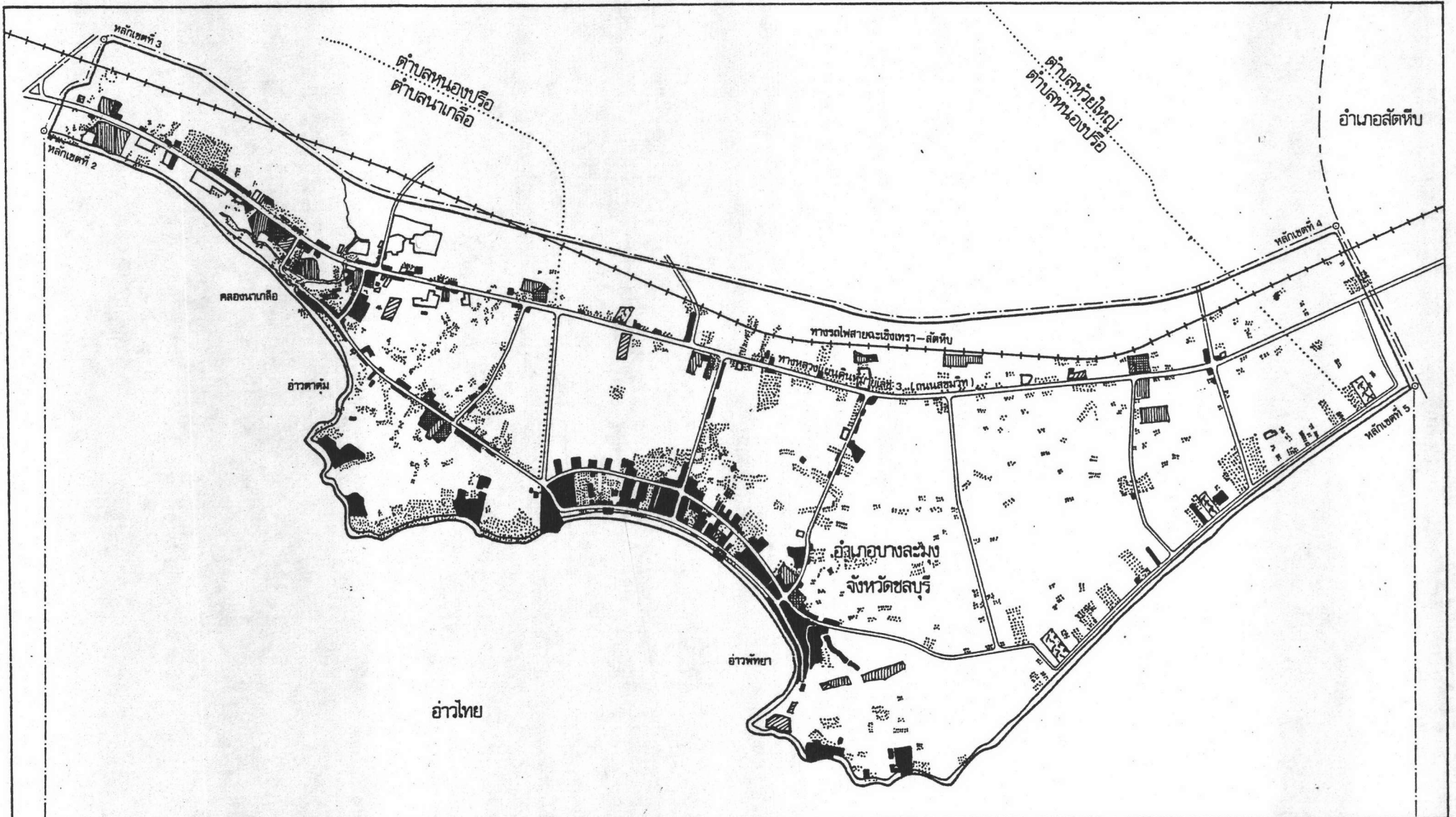
ตาราง 4.1 แสดงการใช้ที่ดินศึกษา อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี พ.ศ. 2519\*

ประเภท	ในเขต คูหาภิบาลนาเกลือ		นอกเขต คูหาภิบาลนาเกลือ		ในและนอก เขตคูหาภิบาลนาเกลือ	
	ไร่	ร้อยละ	ไร่	ร้อยละ	ไร่	ร้อยละ
1. ย่านพักอาศัย	1,143.0	8.2	469.0	2.4	1,612.0	4.8
2. ย่านพาณิชยกรรม	608.0	4.4	213.0	1.1	821.0	2.5
3. ย่านอุตสาหกรรม	238.0	1.7	163.0	0.8	401.0	1.2
4. โกดังเก็บสินค้า	6.0	0 (0.04)	6.0	0 (0.03)	12.0	0 (0.04)
5. คำสนสถาน	89.0	0.7	279.0	1.4	368.0	1.1
6. โรงเรียน สถานศึกษา	125.0	1.0	32.0	0.2	157.0	0.5
7. สถาบันราชการ	32.0	0.2	31.0	0.2	63.0	0.2
8. บริเวณพักผ่อนหย่อนใจ	18.8	0.1	77.0	0.4	95.8	0.3
9. สาธารณูปโภค (ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์)	2.0	0 (0.01)	-	-	2.0	0 (0.01)
10. พื้นที่เกษตรกรรม	11,192.3	80.7	17,686.2	90.6	28,878.5	86.4
11. ถนนและซอย	366.0	2.6	562.5	2.9	928.5	2.8
12. คลอง ระบายน้ำ	55.0	0.4	6.3	0 (0.03)	61.3	0.2
รวม	13,875.0 (22.2 กม. <sup>2</sup> )	100.0	19,525.0 (31.24 กม. <sup>2</sup> )	100.0	33,400.0 (53.44 กม. <sup>2</sup> )	100.0









ที่มา : กองสำรวจ สำนักผังเมือง กระทรวงมหาดไทย

หมายเหตุ : \*ปี พ.ศ. 2519 เป็นปีที่สำรวจเพิ่มเติม ซึ่งได้จากการแปลภาพถ่ายทางอากาศปี 2517

\*\*ตัวเลขพื้นที่ได้จากการวัดในแผนที่การใช้ที่ดิน ปี 2519 มาตรฐาน 1 : 10,000



สัญลักษณ์


- |  |  |
|--|--|
|  ย่านพักอาศัย               |  สถานศึกษา                  |
|  ย่านพาณิชย์กรรม            |  สถานที่ราชการ, สาธารณูปโภค |
|  ย่านอุตสาหกรรม, คลังสินค้า |  บริเวณพักผ่อนหย่อนใจ       |
|  ศาสนสถาน                   |  พื้นที่เกษตรกรรม           |

- |   |
|---|
|  เขตอำเภอ      |
|  เขตตำบล       |
|  เขตเมืองพัทยา |
|  ทางหลวง ถนน   |
|  ทางรถไฟ       |
|  คลอง ห้วย     |

การศึกษารูปแบบการใช้ที่ดินของเมืองพัทยา  
แสดงการใช้ที่ดินพัทยา พ.ศ. 2519

นางสาวกอบแก้ว พงเจริญ  
ภาควิชาผังเมือง  
สาขาวิชาการวางผังเมือง  
บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย  
พ.ศ. 2527

0 500 1,000  
เมตร



187  
แผนที่ 4.1



จะเห็นว่าการใช้ที่ดินของพิทยาปี 2519\* แบ่งเป็น 12 ประเภทดังกล่าว ทั้ง  
 ชุมชนพิทยาพื้นที่ที่เป็นเกษตรกรรมมีมากที่สุดคือ 28,878.5 ไร่ หรือร้อยละ 86.4 ของพื้นที่บน  
 ผังของพิทยาทั้งหมด รองลงมาเป็นที่อยู่อาศัยและถนน ซอยต่าง ๆ คือ 1,612.0, 928.5 ไร่  
 หรือร้อยละ 4.8 และ 2.8 ตามลำดับ ย่านพาณิชย์กรรมมีพื้นที่รองลงมา กล่าวคือ 821.0 ไร่  
 คิดเป็นร้อยละ 2.5 ย่านอุตสาหกรรม คำสนสถาน และสถานศึกษา มีรองลงมาตามลำดับดังนี้คือ  
 401.0 ไร่ หรือร้อยละ 1.2, 368.0 ไร่ หรือร้อยละ 1.1 และ 157.0 ไร่ หรือร้อยละ 0.5  
 ตามลำดับ ส่วนบริเวณพักผ่อนหย่อนใจ สถาบันราชการ และคลอง ฆาป ห้วย มีพื้นที่ลดลงมา  
 ตามลำดับดังนี้คือ 95.8 ไร่ หรือร้อยละ 0.3, 63.0 ไร่ หรือร้อยละ 0.2 และ 61.3 ไร่  
 หรือร้อยละ 0.2 การใช้ที่ดินที่น้อยที่สุดคือ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท ซึ่งเป็นพื้นที่การสาธารณู-  
 ปโภคที่มีอยู่นอกเขตเมืองพิทยา เนื่องจากสถานที่ตั้งที่ทำการขึ้นกับอำเภอบางละมุง โกตังเก็บ  
 สิ้นค้ามีพื้นที่น้อยเพียง 12 ไร่ ซึ่งยังมากกว่าพื้นที่สาธารณูปโภค หากพิจารณาแยกในและนอกเขต  
 ลู่ชาภิบาลนาเกลือ จะพบว่าในเขตลู่ชาภิบาลนาเกลือ ย่านพักอาศัย ย่านพาณิชย์กรรม ย่าน-  
 อุตสาหกรรม สถานศึกษา และคลอง ฆาป ห้วย มีพื้นที่เป็นที่ตั้งของกิจกรรมเหล่านี้มากกว่านอก  
 เขตฯ ทั้งนี้อาจเนื่องจากการที่ภายในเขตเป็นชุมชนท้องถิ่นดั้งเดิม ซึ่งประกอบด้วยอาคาร  
 เหล่านี้มาก สำหรับคำสนสถาน บริเวณพักผ่อนหย่อนใจ ถนนและซอยต่าง ๆ รวมทั้งพื้นที่เกษตร  
 กรรมในเขตฯ จะมีพื้นที่น้อยกว่านอกเขตฯ เนื่องจากนอกเขตฯ นั้นคลุมถึงบริเวณพิทยาใต้  
 บัจจุบันด้วย วัฒนาอารามมักเกิดขึ้นบริเวณริมถนน ซึ่งเริ่มตื้นขึ้นมากกว่าในเขตฯ ในระยะเวลา  
 นั้นบ้างแล้ว โกตังเก็บสิ้นค้า และสถานที่ราชการ มีพื้นที่อยู่ในและนอกเขตฯ พอ ๆ กัน ส่ว  
 หารับสาธารณูปโภค มีพื้นที่น้อยที่สุด และตั้งอยู่เฉพาะในเขตลู่ชาภิบาลนาเกลือเท่านั้น

#### สภาพปัจจุบัน

ก. การใช้ที่ดินปัจจุบัน (พ.ศ. 2525)

เมืองพิทยามีพื้นที่บนผัง 53.44 ตารางกิโลเมตร หรือประมาณ 33,400 ไร่  
 แยกเป็นพื้นที่ในเขตลู่ชาภิบาลนาเกลือเดิม 22.2 ตารางกิโลเมตร หรือ 13,875 ไร่ และนอก

---

\* ทั้งในเขตลู่ชาภิบาลนาเกลือ และนอกเขตลู่ชาภิบาลนาเกลือในที่นี้ เมื่อรวมพื้นที่ที่  
 ทำการศึกษาจะเท่ากับพื้นที่ของเมืองพิทยาในปัจจุบัน

เขตสุขาภิบาลนาเกลือเดิม 31.24 ตารางกิโลเมตร หรือ 19,525 ไร่ ประกอบด้วยประเภทของการใช้ที่ดินที่สำคัญ ๆ ดังนี้\* (ดูตาราง 4.2 และแผนที่ 4.2)

### 1. ย่านพักอาศัย

ในเขตสุขาภิบาลนาเกลือเดิมมีพื้นที่พักอาศัย 1,170.6 ไร่ หรือร้อยละ 8.4 ของการใช้ที่ดินในเขตสุขาภิบาลนาเกลือเดิม นอกเขตสุขาภิบาลนาเกลือเดิมมีพื้นที่พักอาศัย 1,209.4 ไร่ หรือร้อยละ 6.2 ของการใช้ที่ดินนอกเขตสุขาภิบาลนาเกลือเดิม รวมพื้นที่พักอาศัยในเมืองพญาเท่ากับ 2,380.0 ไร่ หรือร้อยละ 7.1 ของประเภทการใช้ที่ดินทั้งหมด ย่านที่พักอาศัยอาจแบ่งออกเป็นประเภท ดังนี้

- ที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย
- ที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง
- ที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก

ในเขตสุขาภิบาลนาเกลือเดิมมักเป็นพื้นที่อยู่อาศัยหนาแน่นมากและปานกลาง ส่วนนอกเขตฯ เป็นที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย ที่อยู่อาศัยส่วนใหญ่เกาะกลุ่มอยู่ทางตอนเหนือของเมืองพญา เป็นที่อยู่อาศัยของชุมชนประมงที่สร้างบ้านเรือนยื่นล้าไปในทะเล ตั้งอยู่บริเวณหลังตลาดนาเกลือเป็นชุมชนดั้งเดิม อาคารที่พักอาศัยเป็นอาคารไม้มีสภาพชำรุดทรุดโทรม อีกบริเวณได้แก่ชุมชนริมคลองนาเกลือซึ่งรุกล้ำที่สาธารณะ ทั้งสองบริเวณจัดเป็นบริเวณที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลางถึงหนาแน่นมาก สำหรับด้านหลังถนนพญาสาย 2 รวมทั้งสองฟากของถนนพญาเหนือและถนนพญาใต้ประกอบด้วยที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง ส่วนบริเวณที่อยู่ถัดเข้าไประหว่างถนนพญาสาย 2 กับถนนสุขุมวิท ด้านตะวันออกของถนนสุขุมวิทและด้านใต้ของเมืองพญาบริเวณนาจอมเทียนยังมีสภาพเป็นที่อยู่อาศัยหนาแน่นเบาบางของคนท้องถิ่นอยู่บ้าง

---

\* ในที่นี้ใช้ข้อมูลการใช้ที่ดินปี พ.ศ. 2525 เป็นข้อมูลในปัจจุบัน ซึ่งได้จากการแปลภาพถ่ายทางอากาศเมืองพญาปี 2524 และสำรวจเพิ่มเติมปี 2525 ของกองสำรวจ สำนักผังเมือง กระทรวงมหาดไทย ในที่นี้ยังได้แสดงประเภทการใช้ที่ดินเป็น 2 พื้นที่คือ ในเขตสุขาภิบาลนาเกลือ (เดิม) และนอกเขตสุขาภิบาลฯ เพื่อให้สอดคล้องและสามารถเปรียบเทียบการใช้ที่ดินกับปี พ.ศ. 2519

## 2. ย่านพาณิชย์กรรม

ในเขตฯ มีพื้นที่ 903.1 ไร่ หรือร้อยละ 6.5 นอกเขตฯ มีพื้นที่ 336.9 ไร่ หรือร้อยละ 1.8 รวมพื้นที่พาณิชย์กรรมในเขตเมืองพักยาเท่ากับ 1,240.0 ไร่ หรือร้อยละ 3.7 ของการใช้ที่ดินทั้งหมด

ย่านพาณิชย์กรรม แบ่งออกเป็น 2 ลักษณะคือ

- ย่านการค้า ได้แก่ บริเวณที่เป็นตลาดสด (ตลาดเก่านาเกลือ) ตลาดนัดเมืองพักยา (บริเวณโรงพยาบาลนตรัสยามมิตร) ร้านค้าปลีก ค้าส่ง ซึ่งทั้งหมดนี้ตั้งอยู่บริเวณชุมชนนาเกลือตอนเหนือเมืองพักยา นอกจากนี้ยังมีริมถนนพักยาเหนือ, พักยาใต้ และบริเวณริมถนนพระตำหนักข่วงต้น ๆ จากสี่แยกจุดตัดระหว่างถนนพักยาสาย 2 ถนนพักยาใต้ ถนนพระตำหนัก และถนนไปสู่อำเภอธุรกิจการท่องเที่ยวบริเวณพักยาใต้ ซึ่งทั้งสองบริเวณนี้จะเป็นอาคารพาณิชย์และเขตของศูนย์การค้า

- ย่านธุรกิจการท่องเที่ยว ตั้งอยู่ระหว่างแนวอ่าวพักยา ซึ่งมีความยาวประมาณไม่เกิน 3 กิโลเมตร กับถนนพักยาสาย 2 อันประกอบด้วย โรงแรมขนาดใหญ่และขนาดกลางมากมาย ร้านอาคาร ภัตตาคาร บาร์เปียร์ ไนท์คลับ คอฟฟี่ช็อป โบว์ลิง และอาคารพาณิชย์ที่ประกอบการค้าและการบริการที่เกี่ยวข้องกับกิจการท่องเที่ยว ได้แก่ ศูนย์การค้า ธนาคาร ร้านขายของที่ระลึก ร้านขายเพชรพลอย ร้านตัดเสื้อ ร้านทำผม ร้านถ่ายรูป คลินิกแพทย์ เป็นต้น อีกบริเวณได้แก่ ริมหาดนาจอมเทียน ซึ่งเริ่มมีบังกาโล โรงแรม อาคารชุด และร้านอาหารเกิดขึ้น เป็นการลงทุนในลักษณะบ้านพักอาศัยเพื่อตากอากาศ

## 3. ย่านอุตสาหกรรม

ในเขตฯ มีพื้นที่ 259.3 ไร่ หรือร้อยละ 1.9 นอกเขตฯ มีพื้นที่ 142.5 ไร่ หรือร้อยละ 0.7 รวมพื้นที่อุตสาหกรรมในเขตเมืองพักยาเท่ากับ 401.8 ไร่ หรือร้อยละ 1.2 ของการใช้ที่ดินทั้งหมด โรงงานอุตสาหกรรมมีอยู่บ้างบริเวณตอนเหนือของเมืองพักยา ส่วนใหญ่เป็นโรงงานแปงมันสำปะหลังซึ่งเสื่อมสภาพแล้ว ยังคงมีเปิดดำเนินการอยู่เพียงบางโรงเท่านั้น นอกจากนี้ยังมีอุตสาหกรรมบริการประเภทอู่ต่อเรือ และอู่ซ่อมรถยนต์

## 4. โกดังเก็บสินค้า

ในเขตฯ มีพื้นที่ 3.1 ไร่ หรือร้อยละ 0.02 นอกเขตฯ มีพื้นที่ 5.0 ไร่ หรือร้อยละ 0.03 รวมทั้งเมืองพักยา มีพื้นที่ 8.1 ไร่ หรือร้อยละ 0.02 ของการใช้ที่ดินทั้งหมด

### 5. ศาลากลาง

ในเขตฯ มีพื้นที่ที่เป็นศาลากลาง 141.9 ไร่ หรือร้อยละ 1.0 นอกเขตฯ มีพื้นที่ 223.7 ไร่ หรือร้อยละ 1.2 รวมพื้นที่ศาลากลางในเขตเมืองพัทยา 365.6 ไร่ หรือร้อยละ 1.1 ของการใช้ที่ดินทั้งหมด ในเขตเมืองพัทยามีวัดในพุทธศาสนา สำนักสงฆ์และวิทยาลัยสงฆ์ มลลิต หรือลู่เหรว และโบสถ์คริสต์ วัดที่มีมาแต่เดิมมีมากบริเวณชุมชนนาเกลือ ที่สำคัญได้แก่ วัดสว่างฟ้าและวัดช่องลม วัดที่สร้างขึ้นมาใหม่บริเวณพัทยาได้คือ วัดชัยมงคล นับเป็นวัดเดียวที่ตั้งอยู่ใจกลางเมืองพัทยา บนเขาพัทยาเป็นที่ตั้งของวัดเขาพัทยาและมีพระพุทธรูปองค์ใหญ่ (พระใหม่) ตั้งอยู่บนเขาพระตำหนัก เพื่อให้คนท้องถิ่นและนักท่องเที่ยวขึ้นไปนมัสการสำหรับสัตตภาวัน เป็นวิทยาลัยสงฆ์แห่งเดียว ตั้งอยู่ริมถนนสุขุมวิททางด้านเหนือของเมืองพัทยา

### 6. สถานศึกษา

ในเขตฯ มีพื้นที่ 138.5 ไร่ หรือร้อยละ 1.0 นอกเขตฯ มีพื้นที่ 26.2 ไร่ หรือร้อยละ 0.1 รวมพื้นที่สถานศึกษาในเขตเมืองพัทยาเท่ากับ 164.7 ไร่ หรือร้อยละ 0.5 ของการใช้ที่ดินทั้งหมด เมืองพัทยามีโรงเรียนในสังกัด 10 โรงเรียน และมีโรงเรียนที่สังกัดกรมสามัญศึกษา และสังกัดสำนักงานการประถมศึกษาแห่งชาติอีกหลายโรงเรียน ซึ่งตั้งกระจายอยู่ทั่วไปบริเวณใจกลางเมืองและบริเวณด้านนอก โดยส่วนใหญ่ตั้งอยู่ริมถนนสุขุมวิท ริมถนนพัทยานาเกลือ ถนนพัทยาใต้ และถนนวัดบุญยี่

### 7. สถานที่ราชการ

ในเขตฯ มีพื้นที่ 60.6 ไร่ หรือร้อยละ 0.4 นอกเขตฯ มีพื้นที่ 62.5 ไร่ หรือร้อยละ 0.3 รวมพื้นที่สถานที่ราชการในเขตเมืองพัทยาเท่ากับ 123.1 ไร่ หรือร้อยละ 0.4 ของการใช้ที่ดินทั้งหมด สถานที่ราชการของเมืองพัทยาประกอบด้วยสถานีตำรวจรถตำรวจว่าการเมืองพัทยา สถานีดับเพลิง ที่ทำการไปรษณีย์โทรเลข ชุมสายโทรศัพท์ เป็นต้น สถานที่ราชการเหล่านี้ตั้งกระจายอยู่ทั่วไป บริเวณถนนเลียบชายหาด (พัทยาลาย 1) ริมถนนสุขุมวิท และถนนสายหลักของเมืองพัทยาเช่น ถนนพัทยาลาย 2

### 8. บริเวณพักผ่อนหย่อนใจ

ในเขตฯ มีพื้นที่ 50.0 ไร่ หรือร้อยละ 0.4 นอกเขตฯ มีพื้นที่ 50.0 ไร่ หรือร้อยละ 0.3 รวมพื้นที่พักผ่อนหย่อนใจในเขตเมืองพัทยาเท่ากับ 100.0 ไร่ หรือร้อยละ 0.3 ของการใช้ที่ดินทั้งหมด ประกอบด้วย สนามแข่งรถ และสนามเด็กเล่น ส่วนสาธารณะ

### 9. สาธารณูปโภค

ในเขตฯ มีพื้นที่ของที่ทำกาารไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ 3.1 ไร่ หรือร้อยละ 0.02 นอกเขตฯ มีพื้นที่ 4.38 ไร่ หรือร้อยละ 0.02 รวมพื้นที่เท่ากับ 7.5 ไร่ หรือร้อยละ 0.02 ของการไ้ที่ดินทั้งหมด

### 10. พื้นที่เกษตรกรรม

ในเขตฯ มีพื้นที่เกษตรกรรม 10,720.9 ไร่ หรือร้อยละ 77.3 นอกเขตฯ มีพื้นที่ 16,895.6 ไร่ หรือร้อยละ 86.5 รวมพื้นที่เกษตรกรรมในเขตเมืองพุกยาเท่ากับ 27,616.5 ไร่ หรือร้อยละ 82.7 ของการไ้ที่ดินทั้งหมด พื้นที่เกษตรกรรมในที่มีประกอบด้วยที่ว่าง (ที่รกร้างว่างเปล่า) ทุ่งนา ไร่ และสวน\* พื้นที่เกษตรกรรมส่วนใหญ่อยู่บริเวณด้านตะวันตกของถนนลูขุมวิท คือ บริเวณที่อยู่ระหว่างถนนโพธิสาร และถนนพุกยาลาย 2 บลจุบับยังคงเป็นที่นา ไร่ สวน เนื่องจากเป็นบริเวณที่ลุ่มมีน้ำขังเหมาะแก่การเกษตรกรรม ทั้งยังเป็นเขตต่อเนื่องกับขุมขนนาเกลือ ซึ่งผู้คนที่อยู่อาศัยบริเวณนี้มักเป็นชาวประมงที่หันมาประกอบอาชีพทำไร่ทำสวนหรือทำนาแทน อีกบริเวณได้แก่บริเวณนาจอมเทียนที่อยู่ถัดลึกลงมาเข้าไป ประชากรท้องถิ่นยังทำไร่มันสำปะหลังและทำสวนมะพร้าว เนื่องจากที่ดินในบริเวณนี้เป็นดินปนทราย นอกจากนั้นทางด้านตะวันออกของถนนลูขุมวิทพื้นที่ส่วนใหญ่ยังเป็นป่า สวนมะพร้าว และไร่มันสำปะหลัง (ดูแผนที่ 4.3 ประกอบ)

สำหรับที่ว่างประกอบด้วยที่ดินสาธารณะของเมืองพุกยา จำนวน 12 ไร่ อยู่บริเวณริมถนนด้านตะวันตกของถนนพุกยาลาย 3 ที่เชื่อมระหว่างถนนพุกยาเหนือกับถนนพุกยาใต้ อีก 2 บริเวณเป็นที่ดินเอกชนยกให้เมืองพุกยาเพื่อสร้างศาลาว่าการเมืองพุกยา แห่งละ 10 ไร่ อยู่บริเวณริมถนนลูขุมวิทด้านตะวันออกทางตอนเหนือของเมืองพุกยา อีกบริเวณอยู่ริมถนนที่แยกจากถนนพุกยาลาย 2 ไปยังถนนลูขุมวิท

### 11. ถนนและซอย

ในเขตฯ มีพื้นที่ถนนและซอย 373.9 ไร่ หรือร้อยละ 2.7 นอกเขตฯ มีพื้นที่ 562.5 ไร่ หรือร้อยละ 2.9 รวมพื้นที่ถนนและซอยในเขตเมืองพุกยาเท่ากับ 936.4 ไร่

---

\* นอกจากนั้นพื้นที่เกษตรกรรม น่าจะหมายถึง เขตชนบทที่มีบ้านพักอาศัยของ คนท้องถิ่นกระจ่ายอยู่ด้วย

หรือร้อยละ 2.8 ของการใช้ที่ดินทั้งหมด

### 12. คลอง ระบาย

ในเขตฯ มีพื้นที่คลอง ระบาย ประมาณ 42.5 ไร่ หรือร้อยละ 0.3 นอกเขตฯ มีพื้นที่ 6.3 ไร่ หรือร้อยละ 0.03 รวมพื้นที่คลอง ระบาย ในเขตเมืองพัทยา เท่ากับ 48.8 ไร่ หรือร้อยละ 0.2 ของการใช้ที่ดินทั้งหมด

เมืองพัทยাপระกอบด้วยคลองที่สำคัญคือ คลองนาเกลืออยู่บริเวณตอนเหนือของเมืองพัทยา ไหลลงทะเลที่อ่าวนาเกลือด้านเหนือของเมือง คลองพัทยาไหลลงทะเลที่อ่าวพัทยาทางด้านใต้ นอกจากนี้ยังมีมาบยายเลียและมาบตันจิว เป็นต้น

### 13. คอกปลุ่สัตว์

เมืองพัทยามีคอกปลุ่สัตว์อยู่แห่งเดียว ซึ่งอยู่ในเขตสุขาภิบาลเดิม มีพื้นที่ประมาณ 7.5 ไร่ หรือร้อยละ 0.1 ของประเภทการใช้ที่ดินในเขตฯ และร้อยละ 0.02 ของการใช้ที่ดินเมืองพัทยาทั้งหมด

จะเห็นได้ว่าการใช้ที่ดินของเมืองพัทยาปี 2525 แบ่งออกเป็น 13 ประเภท ดังกล่าว พื้นที่เกษตรกรรมมีพื้นที่มากที่สุดคือ 27,616.5 ไร่ หรือร้อยละ 82.7 ของพื้นที่บนฝั่งของเมืองพัทยาทั้งหมด รองลงมาเป็นย่านพักอาศัย ย่านพาณิชยกรรม ถนน ซอย และอุตสาหกรรม คือ 2,380 ไร่ หรือร้อยละ 7.1, 1,240.0 ไร่ หรือร้อยละ 3.7, 936.4 ไร่ หรือร้อยละ 2.8 และ 401.8 ไร่ หรือร้อยละ 1.2 ตามลำดับ คำสั่งสำนักงานมีพื้นที่รองลงมา กล่าวคือ 365.5 ไร่ หรือร้อยละ 1.1 สถานศึกษามีพื้นที่ 164.7 ไร่ หรือร้อยละ 0.5 รองลงมาได้แก่ สถานที่ราชการ บริเวณพักผ่อนหย่อนใจ และคลอง ระบาย ดังนี้คือ 123.1 ไร่ หรือร้อยละ 0.4, 100.0 ไร่ หรือร้อยละ 0.3 และ 48.8 ไร่ หรือร้อยละ 0.2 ที่เหลือได้แก่ โกดังเก็บสินค้ามีพื้นที่ 8.1 ไร่ หรือร้อยละ 0.02 ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท และคอกปลุ่สัตว์มีพื้นที่น้อยที่สุด และมีพื้นที่เท่ากันคือ 7.5 ไร่ หรือร้อยละ 0.02

และหากพิจารณาแยกในเขตและนอกเขตสุขาภิบาลนาเกลือเดิม จะพบว่านอกเขตฯ ย่านพักอาศัย โกดังเก็บสินค้า คำสั่งสำนักงาน สาธารณูปโภค ถนนและซอย และพื้นที่เกษตรกรรมมีพื้นที่เป็นที่ตั้งของกิจกรรมเหล่านี้มากกว่าในเขตฯ สำหรับพื้นที่ย่านพาณิชยกรรม อุตสาหกรรม สถานศึกษา คลอง ระบาย มีอยู่ในเขตสุขาภิบาลเดิมมากกว่านอกเขตฯ การใช้ที่ดินที่เหลือ ได้แก่ สถานที่ราชการ และบริเวณพักผ่อนหย่อนใจ มีพื้นที่ประมาณแล้วเท่ากันทั้งที่

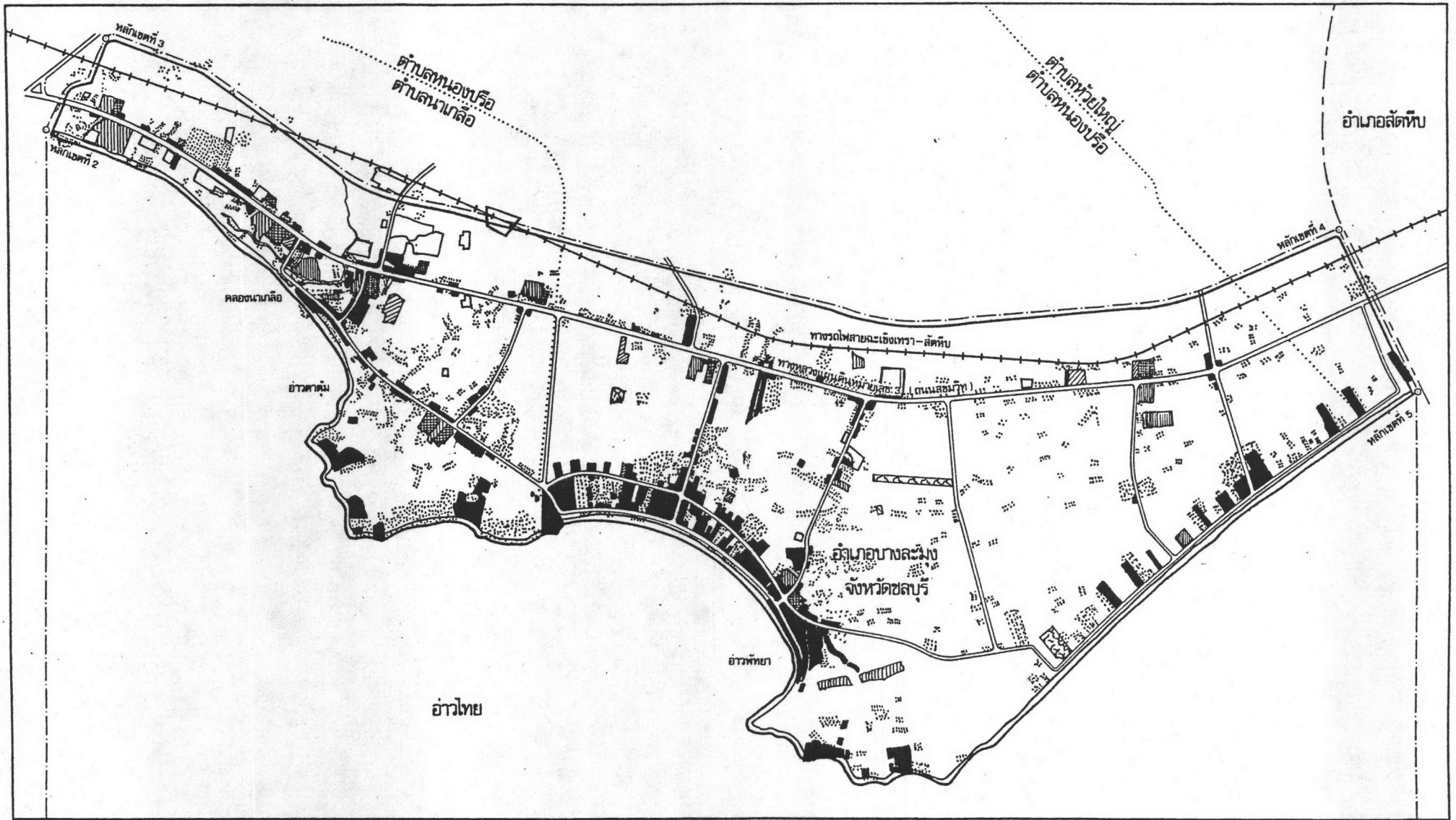
ตาราง 4.2 แสดงการใช้ที่ดินเมืองพิกษา อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี พ.ศ. 2525\*

ประเภท	ในเขตศูนย์กลาง นาเกลือ (เดิม)		นอกเขตศูนย์กลาง นาเกลือ (เดิม)		เขตเมืองพิกษา	
	ไร่	ร้อยละ	ไร่	ร้อยละ	ไร่	ร้อยละ
1. ย่านพักอาศัย	1,170.6	8.4	1,209.4	6.2	2,380.0	7.1
2. ย่านพาณิชย์กรรม	903.1	6.5	336.9	1.8	1,240.0	3.7
3. ย่านอุตสาหกรรม	259.3	1.9	142.5	0.7	401.8	1.2
4. โกดังเก็บสินค้า	3.1	0 (0.02)	5.0	0 (0.03)	8.1	0 (0.02)
5. ศาลากลาง	141.9	1.0	223.7	1.2	365.6	1.1
6. สถานศึกษา	138.5	1.0	26.2	0.1	164.7	0.5
7. สถานที่ราชการ	60.6	0.4	62.5	0.3	123.1	0.4
8. บริเวณพักผ่อนหย่อนใจ	50.0	0.4	50.0	0.3	100.0	0.3
9. สาธารณูปโภค (ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์)	3.1	0 (0.02)	4.4	0 (0.02)	7.5	0 (0.02)
10. พื้นที่เกษตรกรรม	10,720.9	77.3	16,895.6	86.5	27,616.5	82.7
11. ถนนและซอย	373.9	2.7	562.5	2.9	936.4	2.8
12. คลอง ระบายน้ำ	42.5	0.3	6.3	0 (0.03)	48.8	0.2
13. คอกปลุกสัตว์	7.5	0.1	-	-	7.5	0 (0.02)
รวม	13,875.0 (22.2 กม. <sup>2</sup> )	100.0	19,525.0 (31.24 กม. <sup>2</sup> )	100.0	33,400.0 (53.44 กม. <sup>2</sup> )	100.0

ที่มา : กองสำรวจ สำนักผังเมือง กระทรวงมหาดไทย

หมายเหตุ : \* ปี พ.ศ. 2525 เป็นปีที่สำรวจเพิ่มเติม ซึ่งได้จากการแปลภาพถ่ายทางอากาศ ปี 2524

\*\* ตัวเลขที่ได้จากการวัดในแผนที่การใช้ที่ดิน ปี 2525 มาตราส่วน 1 : 10,000



สัญลักษณ์					
	ย่านพักอาศัย		สถานศึกษา		คอกบศุสัตว์
	ย่านพาณิชย์กรรม		สถานที่ราชการ, สาธารณูปโภค		เขตอำเภอ
	ย่านอุตสาหกรรม, คลังสินค้า		บริเวณพักผ่อนหย่อนใจ		เขตตำบล
	ศาสนสถาน		พื้นที่เกษตรกรรม		เขตเมืองพัทยา
					ทางหลวง ถนน
					ทางรถไฟ
					คลอง ห้วย

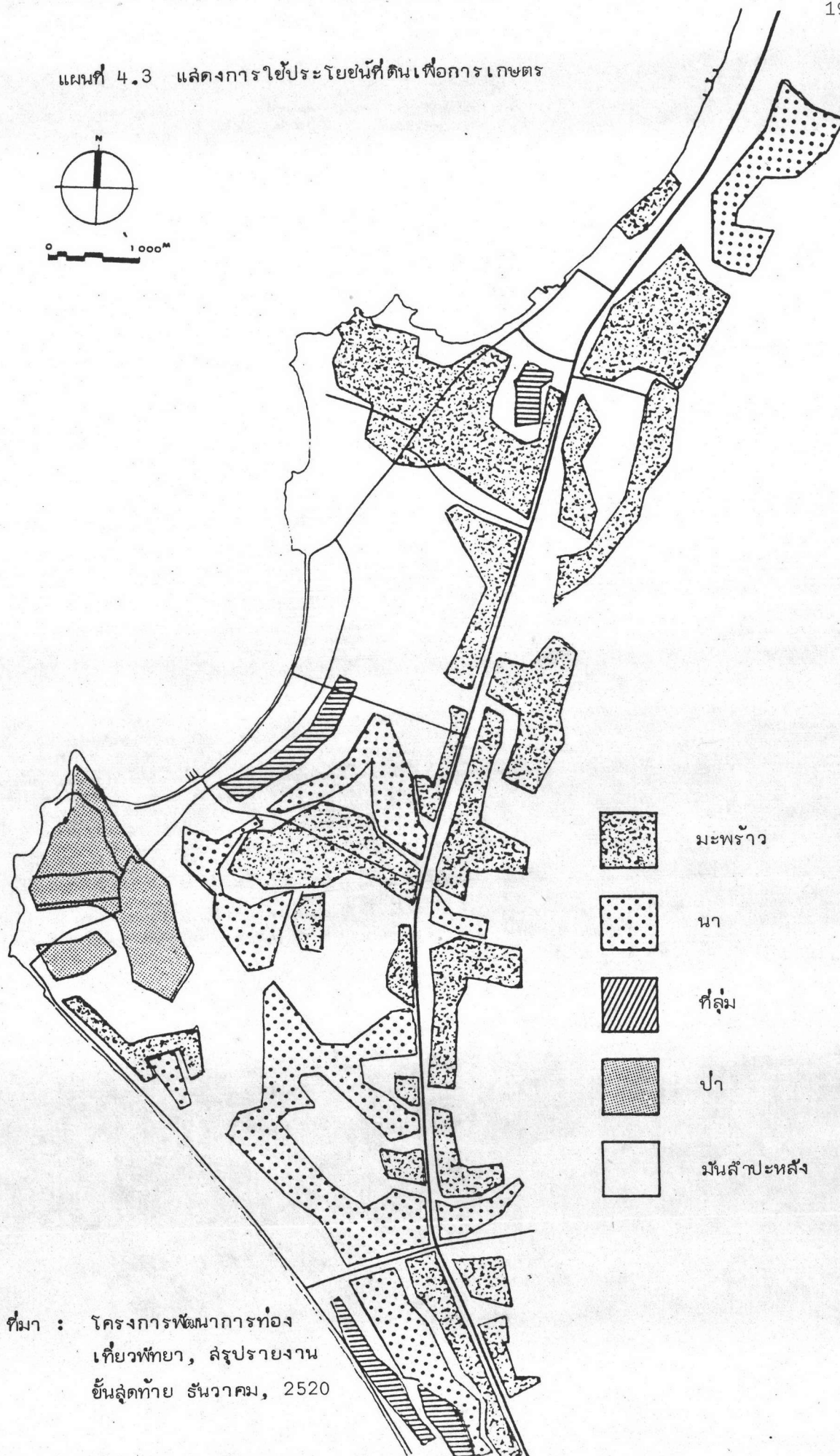
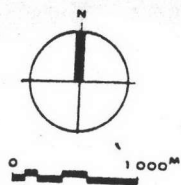
**การศึกษารูปแบบการใช้ที่ดินของเมืองพัทยา**  
**แสดงการใช้ที่ดินเมืองพัทยา พ.ศ. 2525**

นางสาวกอบแก้ว พลเจริญ ภาควิชาผังเมือง สาขาวิชาการวางผังเมือง บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย พ.ศ. 2527	มาตราส่วน 1 : 45,000  0 500 1000 เมตร เมตร
---	--

แผนที่ 4.2



แผนที่ 4.3 แสดงการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการเกษตร



ที่มา : โครงการพัฒนาการท่องเที่ยว, สรุปรายงาน  
ขั้นสุดท้าย ธันวาคม, 2520

อยู่ภายในและภายนอกเขตฯ ลุดท้ายคือ คอกปลุ่สัตว์ มีพื้นที่น้อยที่ลุดและตั้งอยู่ในเขตลุดชาภิบาล  
นาเกลือเดิม

ข. การใช้ที่ดินกับการอยู่อาศัย

1. เคหะการ

จากการศึกษาความต้องการด้านที่อยู่อาศัยเมืองพญาของการเคหะแห่งชาติ  
ปรากฏว่าลักษณะการอยู่อาศัยของชุมชนเมืองพญา มีดังนี้

ก) ชุมชนที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเช่า

ปัจจุบันบ้านเช่าในเขตเมืองพญาประมาณ 2,000 หน่วย โดยมี  
สัดส่วนของอัตราค่าเช่าและมีลักษณะดังต่อไปนี้

<u>อัตราค่าเช่าบ้าน ต่อเดือน (บาท)</u>	<u>ลักษณะอาคาร</u>	<u>สภาพ</u>	<u>เนื้อที่ (ม.<sup>2</sup>)</u>	<u>จำนวนหน่วย</u>	<u>ร้อยละ</u>
ต่ำกว่า 300	เรือนแถวไม้	ทรุดโทรม	96	100	5
300 - 500	เรือนแถวชั้นเดียว	ปานกลาง	25	680	34
501 - 700	เรือนแถวชั้นเดียว และห้องแบ่งเช่า	ค่อนข้าง ทรุดโทรม	25	460	23
701 - 900	เรือนไม้สองชั้น	ทรุดโทรม	80	420	21
900 ขึ้นไป	บ้านเดี่ยวชั้นเดียว และสองชั้น	ดี	75-100	340	17

ที่มา : กองนโยบายและวางแผนที่อยู่อาศัย เดือนมีนาคม 2525 การเคหะแห่งชาติ

บ้านเช่านี้ตั้งกระจายอยู่ทางด้านหลังของอาคารพาณิชย์และศูนย์การค้า  
ในบริเวณพญาเหนือ กล่าวคือ จะตั้งเกาะกลุ่มตามเขตชุมชนนาเกลือ เขตชุมชนใหม่ และเขต  
ขยายตัวหลังของชุมชน สภาพของบ้านเช่า เหล่านี้ส่วนใหญ่มีสภาพทรุดโทรมและค่อนข้างทรุดโทรม  
จากสถิติการขออนุญาตปลูกสร้างอาคาร ไม่ปรากฏว่ามีการขออนุญาตปลูกอาคารเพื่อเป็นบ้านเช่า  
ซึ่งน่าจะมีสาเหตุมาจากราคาที่ดินและวัสดุก่อสร้างมีราคาสูงขึ้น ดังนั้นเจ้าของบ้านเช่า และ  
เจ้าของที่ดินจึงมักเปลี่ยนการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อเป็นศูนย์การค้าและอาคารพาณิชย์ที่ให้ผลตอบแทน

แทนสูงกว่า บ้านเช่าสิ่งมีอยู่อย่างจำกัด ในขณะที่ความต้องการมีเพิ่มขึ้นตลอดเวลา ผลก็คือ อัตราค่าเช่าบ้านมีราคาสูงในขณะที่เดิวก่อนมาตรฐานของที่อยู่อาศัยตลอดจนการบริการขั้นพื้นฐาน ก็มิได้ดีขึ้นตามอัตราค่าเช่า เนื้อที่ของบ้านเช่ามีตั้งแต่ 11-40 ม.<sup>2</sup> บ้านเช่าส่วนใหญ่ไม่มีระบบระบายน้ำ และทางเท้าหน้าบ้านเป็นทางดิน ค่าเช่าบ้านที่เรียกเก็บมักไม่รวมค่าน้ำประปาและไฟฟ้า ค่าเช่าบ้านอยู่ระหว่าง 250-1,000 บาท ซึ่งค่าเช่าระหว่าง 600-1,000 บาท มีสัดส่วนสูง รองลงมาได้แก่ 400-600 และ 250-300 บาท ตามลำดับ

ภูมิสำเนาและขนาดครอบครัว ผู้อยู่อาศัยในบ้านเช่าส่วนใหญ่ย้ายถิ่นมาจากจังหวัดอื่น คือย้ายมาจากภาคกลางและอีสาน มีสัดส่วนสูงที่สุด รองลงมาคือ จังหวัดใกล้เคียงในภาคตะวันออก ได้แก่ ระยอง จันทบุรี ฉะเชิงเทรา และอำเภอเมืองชลบุรี สาเหตุของการย้ายถิ่นส่วนใหญ่ย้ายเข้ามาเพื่อประกอบอาชีพ มีเพียงส่วนน้อยที่ย้ายตามหัวหน้าครอบครัว ทำให้ขนาดของครอบครัวโดยเฉลี่ยเพียง 4.2 คนต่อครอบครัว นอกจากนี้จะเป็นวัยหนุ่มสาวแล้วยังมีลักษณะเป็นครอบครัวค่าเพาะ (ไม่ได้โยกย้ายสมาชิกของครอบครัวมาอยู่ด้วย)

ประเภทของแรงงานของผู้อยู่อาศัยในบ้านเช่า (ร้อยละ 30) เป็นแรงงานที่ย้ายถิ่นตามฤดูกาล โดยเริ่มย้ายเข้ามาประกอบอาชีพบริการและการค้าตั้งแต่เดือนมกราคม-มีนาคม และธันวาคมของทุกปี

อาชีพและรายได้ จากการที่โครงสร้างทางเศรษฐกิจของชุมชนเมืองพญา เป็นเมืองท่องเที่ยว อาชีพส่วนใหญ่จึงเป็นการบริการและการค้า ระดับรายได้จึงไม่แน่นอน เพราะขึ้นกับฤดูกาล ตลอดจนบรรยากาศทางการเมือง ประสิทธิภาพของการส่งเสริมการท่องเที่ยวและระบบการอำนวยความสะดวก รวมทั้งการให้ความปลอดภัยแก่นักท่องเที่ยว เป็นประการสำคัญ ผู้อยู่อาศัยส่วนใหญ่ประกอบอาชีพประจำตามหน่วยงานทั้งของรัฐและเอกชน รวมทั้งสถานบริการนักท่องเที่ยว ได้แก่ โรงแรม ร้านอาหาร และสถานเริงรมย์ และอาชีพอิสระ เช่น จำหน่ายของที่ระลึกแก่นักท่องเที่ยว และเจ้าของกิจการทั้งขนาดกลางและขนาดย่อม เมื่อพิจารณาถึงระดับรายได้ของครัวเรือนแล้ว จากการที่โครงสร้างทางเศรษฐกิจของเมืองพญาเป็นเมืองท่องเที่ยว สัดส่วนการกระจายรายได้จะเบี่ยงเบนไปสู่กลุ่มรายได้สูง และปานกลางเสียส่วนใหญ่เพื่อให้สมดุลกับระดับค่าครองชีพที่สูง ดังตาราง 4.3

ตาราง 4.3 แสดงการกระจายรายได้ของผู้อยู่อาศัยในบ้านเช่าของชุมชนเมืองพญา

ระดับรายได้ (บาท/เดือน)	จำนวน ครัวเรือน	ร้อยละ	ร้อยละสะสม	หมายเหตุ
ต่ำกว่า 2,500	155	8.62	-	สัดส่วนการกระจายรายได้เป็นผล จากการสำรวจของ กคช. ใน จำนวนผู้อยู่อาศัยในบ้านเช่า ประมาณ 325 หน่วย
2,500 - 3,000	217	12.07	20.69	
3,001 - 3,500	124	6.90	27.59	
3,501 - 4,500	373	20.69	48.28	
4,501 - 6,500	373	20.69	68.97	
6,500 - 10,000	248	13.79	82.76	
10,000 ขึ้นไป	310	17.24	100.00	

ที่มา : กองนโยบายและวางแผนที่อยู่อาศัย เดือนมีนาคม 2525 การเคหะแห่งชาติ

ข) ชุมชนที่อยู่อาศัยประเภทชุมชนแออัด

ปัจจุบันเมืองพญามีชุมชนแออัดที่เป็นแหล่งเสื่อมโทรมกลางชุมชนประมาณ 400 หน่วย ตั้งกระจายอยู่ 3 จุด คือบริเวณหลังตลาดนาเกลือ และคลองนาเกลือ ซึ่งเป็นการบุกรุกขยายหาดสาธารณะและคลอง ส่วนบริเวณชอยธรรมดาได้กลายเป็นสภาพจากที่อยู่อาศัยของคนท้องถิ่นที่ทางการอนุญาตให้ตั้งบ้านเรือน เนื่องจากเป็นครัวเรือนที่ถูกอุทกภัยไว้ที่อยู่เมื่อ 30 ปีมาแล้วมาเป็นบ้านเช่าแก่ผู้ประกอบการอาชีพประจำ

สภาวะการอยู่อาศัยของชุมชนแออัดทั้ง 3 จุดนี้ประมาณร้อยละ 33 ของที่อยู่อาศัยทั้งหมดแปลงสภาพเป็นบ้านเช่าในอัตราค่าเช่า 400-800 บาทต่อเดือน มีขนาดเนื้อที่ 9-120 ม<sup>2</sup> ลักษณะที่อยู่อาศัยเป็นบ้านเดี่ยวยกสูง มีการระบายน้ำเสียและสิ่งโสโครก ลงทะเล แต่ระบบไฟฟ้าและประปาเข้าถึงเกือบทุกหลังคาเรือน สภาพตัวบ้านส่วนใหญ่มีสภาพปานกลางชำรุดบางส่วน และมีสภาพค่อนข้างทรุดโทรมตามอายุการสร้าง (ไม่ต่ำกว่า 30 ปี) มีเพียงส่วนน้อยที่มีสภาพแข็งแรง (ปลูกสร้างไม่เกิน 5 ปี) วัสดุที่ก่อสร้างมีทั้งถาวรและไม่ถาวร ผนังและฝ้ากันโดยทั่วไปทำด้วยไม้ หลังคาเป็นสังกะสีเป็นส่วนใหญ่ และเป็นกระเบื้อง เป็นส่วนน้อย

ภูมิสำเนาและขนาดครอบครัว คร่าวเรือนในชุมชนแออัดจากการสำรวจของ กคช. ประมาณว่าร้อยละ 6.7 ของครัวเรือนเป็นผู้ย้ายถิ่นจากจังหวัดอื่น ๆ คือ จากภาคกลางและภาคเหนือบางส่วน สาเหตุของการย้ายถิ่นส่วนใหญ่ย้ายเพื่อมาประกอบอาชีพที่เหลือเป็นการย้ายตามครอบครัว ระยะเวลาของการอยู่อาศัย 4-10 ปี และ 10 ปีขึ้นไป โครงสร้างทางสังคมมีลักษณะเป็นครอบครัวขยายที่ต่อเนื่องที่อยู่อาศัย ขนาดของครัวเรือนเฉลี่ย 6.4 คน ซึ่งมีขนาดใหญ่กว่าขนาดของครัวเรือนที่อยู่อาศัยตามบ้านเช่า

อาชีพและรายได้ โดยที่ชุมชนพิทยาและนาเกลือมีความสัมพันธ์กันในลักษณะที่ต้องพึ่งพาอาศัยกันและกัน อาชีพดั้งเดิมของหมู่บ้านริมทะเลในการประมงจึงเริ่มลดน้อยลง (เนื่องจากอิทธิพลของการเป็นเมืองท่องเที่ยวที่พิทยา โดยมีศูนย์กลางการท่องเที่ยวอยู่บริเวณชุมชนพิทยา) และหันมาประกอบอาชีพค้าขายมากขึ้น มีศูนย์กลางการค้าที่ตลาดสุขาภิบาลนาเกลือ นอกจากอาชีพประมง ค้าขาย ยังมีอาชีพรับจ้าง และข้าราชการที่เหลือเป็นผู้ว่างงาน ระดับรายได้ครัวเรือนมีค่ามัธยฐานเท่ากับ 5,250 ซึ่งนับว่าอยู่ในระดับสูงเมื่อเปรียบเทียบกับชุมชนระดับเทศบาลเมืองจังหวัดอื่น ๆ ทั้งนี้เนื่องจากค่าครองชีพในเมืองพิทยา มีระดับค่อนข้างสูงอันเป็นผลจากการเป็นแหล่งท่องเที่ยว แต่อย่างไรก็ตามจากผลการกระจายรายได้ของประชากรในกลุ่ม (ดูตาราง 4.4) สรุปลงได้ว่าส่วนใหญ่ของประชากรในชุมชนนาเกลือมีระดับรายได้ตั้งแต่ 3,501-6,000 บาท (ประมาณร้อยละ 37.4 ของประชากรในชุมชนนี้) ที่เหลือมีรายได้ตั้งแต่ 10,000 บาทขึ้นไป (ร้อยละ 25) ซึ่งได้แก่ครัวเรือนที่มีอาชีพประมงและรับจ้างตามสถานบริการนักท่องเที่ยวในชุมชนพิทยา

ตาราง 4.4 แสดงการกระจายรายได้ของครัวเรือนในชุมชนแออัดนาเกลือ

ระดับรายได้ (บาท/เดือน)	จำนวนครัวเรือน	ร้อยละ	ร้อยละสะสม	หมายเหตุ
ต่ำกว่า 2,500	34	8.4	-	สัดส่วนการกระจายรายได้จากผลการสำรวจของ กคช. โดยสำรวจผู้อยู่อาศัยในชุมชนแออัดนาเกลือร้อยละ 6 ของครัวเรือนในบริเวณดังกล่าว ประมาณ 400 หลังคาเรือน
2,500 - 3,000	34	8.4	16.8	
3,001 - 3,500	17	4.2	21.0	
3,501 - 4,500	83	20.8	41.8	
4,501 - 6,500	66	16.6	58.4	
6,501 - 10,000	66	16.6	75.0	
10,000 ขึ้นไป	100	25.0	100.0	
รวม	400	100.0		

ที่มา : กองนโยบายและวางแผนที่อยู่อาศัย เดือนมีนาคม 2525 การเคหะแห่งชาติ

ค) ชุมชนที่อยู่อาศัยประเภทบ้านจัดสรร

บ้านจัดสรรในชุมชนเมืองพักยามีประมาณ 4-5 แห่ง ซึ่งส่วนใหญ่เกาะกลุ่มตามถนนสายพญา-นาเกลือ 3 แห่ง และบริเวณถนนสุขุมวิท 1 แห่ง ลูกค้ำของหมู่บ้านจัดสรรมีทั้งคนท้องถิ่นและคนต่างถิ่นซึ่งเข้าไปตั้งถิ่นฐานเป็นเวลานานจนมีความมั่นใจในอาชีพ ขนาดของบ้านจัดสรรแต่ละแห่งโดยมากมีขนาดเล็ก กล่าวคือ จำนวนหน่วยที่ก่อสร้างแต่ละโครงการมีเพียง 6-128 หน่วย และมักเป็นลักษณะปลูกสร้างทาวเฮาส์ (รายละเอียดเงื่อนไขการเช่าซื้อ และเนื้อที่อาคารดังตาราง 4.5)

ง) บ้านพักอาศัยและบ้านตากอากาศเอกชน

จากสถิติการขออนุญาตปลูกสร้างอาคารในเมืองพญาประเภทบ้านพักอาศัยและบ้านพักตากอากาศเอกชนลดลงจากปี 2522-2524 ประมาณร้อยละ 26 เนื่องจากราคาที่ดินและราคาวัสดุก่อสร้างเพิ่มขึ้น ยิ่งราคาที่ดินแล้วมีระดับสูงมากเกินกว่าครัวเรือนของผู้มีรายได้น้อยและรายไต่ปานกลางจะรับภาระได้ สิ่งก่อสร้างประเภทที่อยู่อาศัยมีอยู่บริเวณหาดอ่าววงพระจันทร์ หาด ค.น.อ. ริมถนนโพธิ์สาร ริมถนนพญาไท ริมถนนสุขุมวิท และมีมากบริเวณหาดนาจอมเทียน ซึ่งมีวัตถุประสงค์เพื่อให้เป็นบ้านพักตากอากาศและสำหรับผู้มีรายไต่สูงเท่านั้น

จ) บริเวณพาณิชย์กรรมและสถานบริการ

เนื่องจากเมืองพญาเป็นเมืองท่องเที่ยว ฉะนั้นการลงทุนธุรกิจประเภทอาคารพาณิชย์ ศูนย์การค้า และสถานบริการที่เกี่ยวข้องกับการท่องเที่ยว จึงให้ผลตอบแทนสูงและคุ้มค่ากว่าการลงทุนในกิจการอื่น ปัจจุบันมีการก่อสร้างอาคารศูนย์การค้าและอาคารพาณิชย์เป็นจำนวนมาก และที่มีอยู่แล้ว โดยจะเห็นไต่ในบริเวณพญาเหนือ ริมถนนนาเกลือ ถนนสว่างฟ้า ริมอ่าวพญา ย่าน Downtown ริมถนนพญาเหนือและพญาไต่ และบริเวณริมหาดนาจอมเทียน เริ่มมีการก่อสร้างบ้างแล้ว (ดูแผนที่ 4.4)

✓ 2. ราคาที่ดิน

ราคาที่ดินเป็นปัจจัยสำคัญในการประกอบกิจกรรมทางเศรษฐกิจ และราคาที่ดินก็มีส่วนแปรผันสัมพันธ์กับกิจกรรมเศรษฐกิจของการใช้ที่ดินประเภทต่าง ๆ กล่าวคือ ยิ่งราคาที่ดินสูง การลงทุนใช้ประโยชน์ที่ดินต้องให้ผลตอบแทนสูง

ราคาที่ดินของเมืองพญาจะพิจารณาเป็นช่วง ไต่แก่ ปัจจุบันและการเปลี่ยนแปลงราคาที่ดินจากอดีตถึงปัจจุบัน ซึ่งรายละเอียดจะเป็นดังนี้

ตาราง 4.5 แสดงรายละเอียดบ้านจัดสรรในเขตเมืองพญา

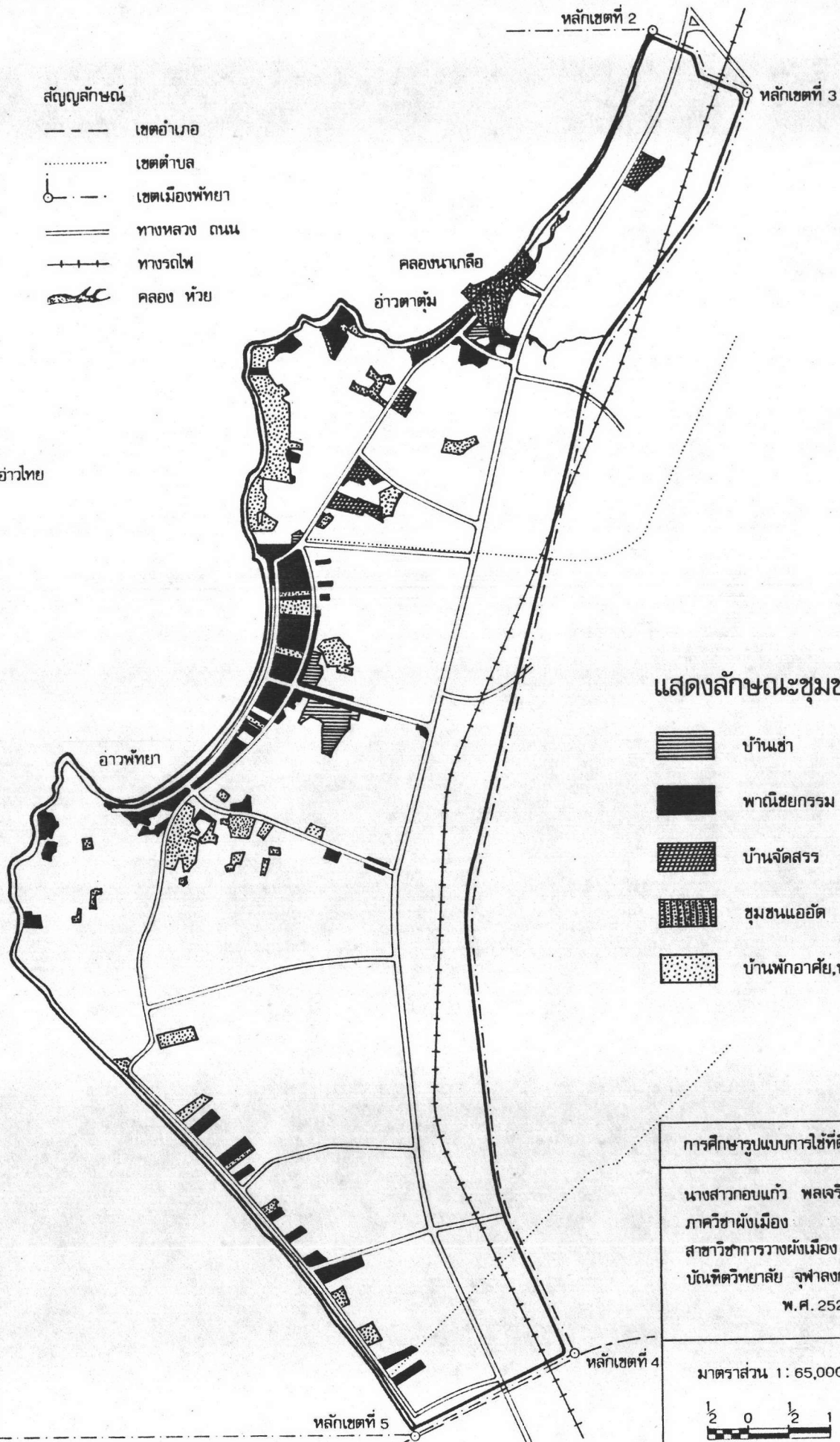
	ที่ตั้ง	จำนวน หน่วย	แบบบ้าน	ขนาด ที่ดิน (จ.ว.)	ราคาเงินลด	ดาวน์ (%)	ระยะเวลา	ดอกเบี้ย	สถาบันการเงิน
1. ยศศักดิ์นิเวศน์	ถนนพญา-นาเกลือ	122	เดี่ยว 2 ชั้น	60	310,000-380,000	15	10-15	ธนาคาร	กรุงเทพเคหะ
			2 ห้องนอน						
		28	3 ห้องนอน	80	440,000-470,000	15	10-15	ธนาคาร	
			เดี่ยว 2 ชั้น 3 ห้องนอน			410,000-420,000	15	10-15	
2. ลูทริณีเวศน์	ถนนพญา-นาเกลือ	6	ทาวเฮาส์ 2 ห้องนอน	33	380,000	130,000	15	ธนาคาร	ศรีนคร
3. พญาณีเวศน์	ถนนพญา-นาเกลือ	40							
4. บริษัทนิแลนด์ จำกัด	ถนนริมหาดนาจอม เทียน	150	แฝดชั้นเดี่ยว	38.25	750,000				

ที่มา : กองนโยบายและวางแผนที่อยู่อาศัย เดือนมีนาคม 2525 การเคหะแห่งชาติ





สัญลักษณ์

- เขตอำเภอ
- ..... เขตตำบล
- เขตเมืองพัทยา
- ==== ทางหลวง ถนน
- +--- ทางรถไฟ
- ~~~~~ คลอง ห้วย

อำเภอไทย



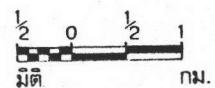
แสดงลักษณะชุมชน

-  บ้านเช่า
-  พาณิชยกรรม
-  บ้านจัดสรร
-  ชุมชนแออัด
-  บ้านพักอาศัย, บ้านพักตากอากาศ

การศึกษารูปแบบการใช้ที่ดินของเมืองพัทยา

นางสาวกอบแก้ว พลเจริญ  
 ภาควิชาผังเมือง  
 สาขาวิชาการวางผังเมือง  
 บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย  
 พ.ศ. 2527

มาตราส่วน 1 : 65,000



แผนที่ 4.4



- ราคาประเมินที่ดินเขตสุขาภิบาลนาเกลือและบริเวณใกล้เคียง (1 ม.ค. 2519 - 31 ธ.ค. 2521)
- ราคาประเมินที่ดินเขตเมืองพุกยา (1 ม.ค. 2525 - 31 ธ.ค. 2524)
- ราคาประเมินที่ดินเขตเมืองพุกยา (1 ม.ค. 2525 - 31 ธ.ค. 2528)

ราคาที่ดินที่ใช้เป็นการประเมินราคาที่ดินปานกลาง เพื่อใช้เป็นทุนทรัพย์สำหรับเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมและเพื่อสะดวกต่อการจัดเก็บภาษีบำรุงท้องที่

แต่เดิมการเก็บภาษีที่ดินได้จัดเก็บในอัตราตามราคาปานกลางของแต่ละหน่วยของปี 2521-2524 เป็นเกณฑ์ (ดูแผนที่ 4.5)

แต่ในความเป็นจริงแล้ว ราคาที่ดินของเมืองพุกยาที่ซื้อขายกันในปัจจุบันใช้ราคาประเมินปานกลางที่มีอัตราสูงกว่าราคาปานกลางสำหรับการจัดเก็บภาษีมาก

#### ก) ราคาที่ดินในอดีต

ครั้งที่ยังมีฐานะเป็นสุขาภิบาลนาเกลือ (ก่อนปี 2521) ราคาที่ดินจะสูงที่สุดบริเวณริมถนนเลียบบ่ายหาดด้านอ่าวพุกยา (สุขาภิบาลสาย 1) และรองลงมาได้แก่ที่ดินริมหาดด้านอ่าวพุกยา, บริเวณด้านใต้สุดของอ่าวพุกยา (Down Town ปัจจุบัน), ถัดจากถนนเลียบบายหาดจนถึงถนนสุขาภิบาลสาย 2 และบริเวณตลาดเก่านาเกลือ, บริเวณถัดเข้ามารอบ ๆ Down Town ปัจจุบัน, บริเวณริมทะเลจากเหนือสุดของอ่าวพุกยาไปจนถึงเขตสุขาภิบาลนาเกลือ, บริเวณถัดจากถนนสุขาภิบาลสาย 2 มาจนถึงถนนสุขุมวิท, บริเวณที่อยู่ระหว่างถนนพุกยานาเกลือกับริมทะเล และบริเวณที่เหลือ ตามลำดับ ซึ่งจะเห็นว่าโดยรวมแล้วราคาที่ดินบริเวณที่อยู่ใกล้ชายทะเลจะมีราคาสูง แต่มีราคาต่ำในบริเวณที่อยู่ไกลทะเลออกไป (ดูแผนที่ 4.6)

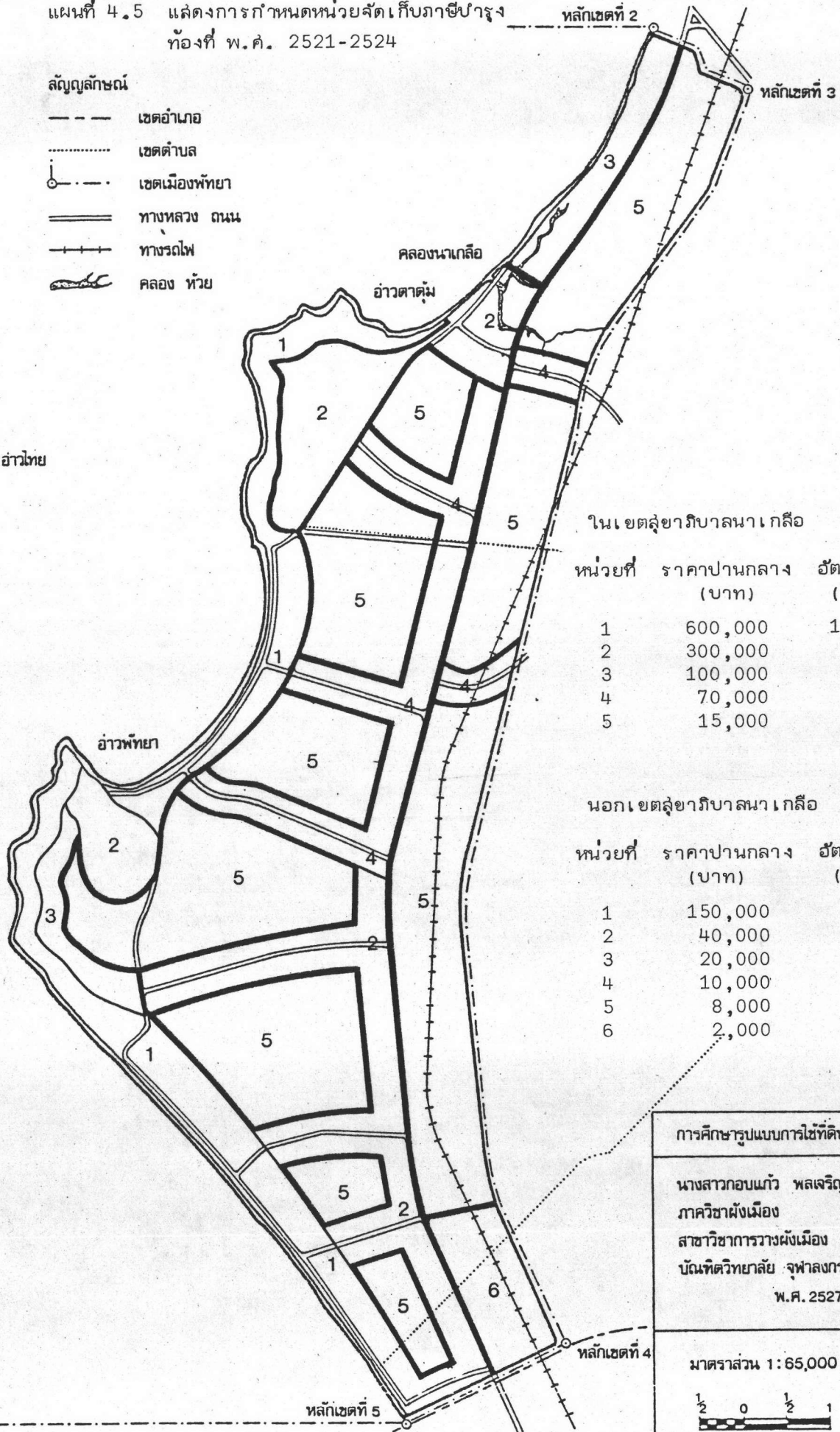
ครั้นเมื่อจัดตั้งเมืองพุกยาแล้ว ได้ขยายเขตลงไปทางด้านหาดนาจอมเทียน ราคาที่ดิน ดังแสดงในแผนที่ 4.7 ซึ่งใกล้เคียงกับราคาที่ดินที่ประเมินในปัจจุบันมาก ดังแสดงในแผนที่ 4.8

แผนที่ 4.5 แสดงการกำหนดหน่วยจัดเก็บภาษีบำรุง  
ท้องที่ พ.ศ. 2521-2524

สัญลักษณ์

- เขตอำเภอ
- ..... เขตตำบล
- - - เขตเมืองพัทยา
- ==== ทางหลวง ถนน
- ++++ ทางรถไฟ
- ~~~~~ คลอง ห้วย

อ่าวไทย



ในเขตลุ่มชาภิบาลนาเกลือ

หน่วยที่	ราคาปานกลาง (บาท)	อัตราภาษี (ไร่ละ)
1	600,000	1,495
2	300,000	745
3	100,000	245
4	70,000	170
5	15,000	5

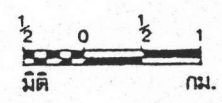
นอกเขตลุ่มชาภิบาลนาเกลือ

หน่วยที่	ราคาปานกลาง (บาท)	อัตราภาษี (ไร่ละ)
1	150,000	370
2	40,000	95
3	20,000	60
4	10,000	50
5	8,000	40
6	2,000	10

การศึกษารูปแบบการใช้ที่ดินของเมืองพัทยา

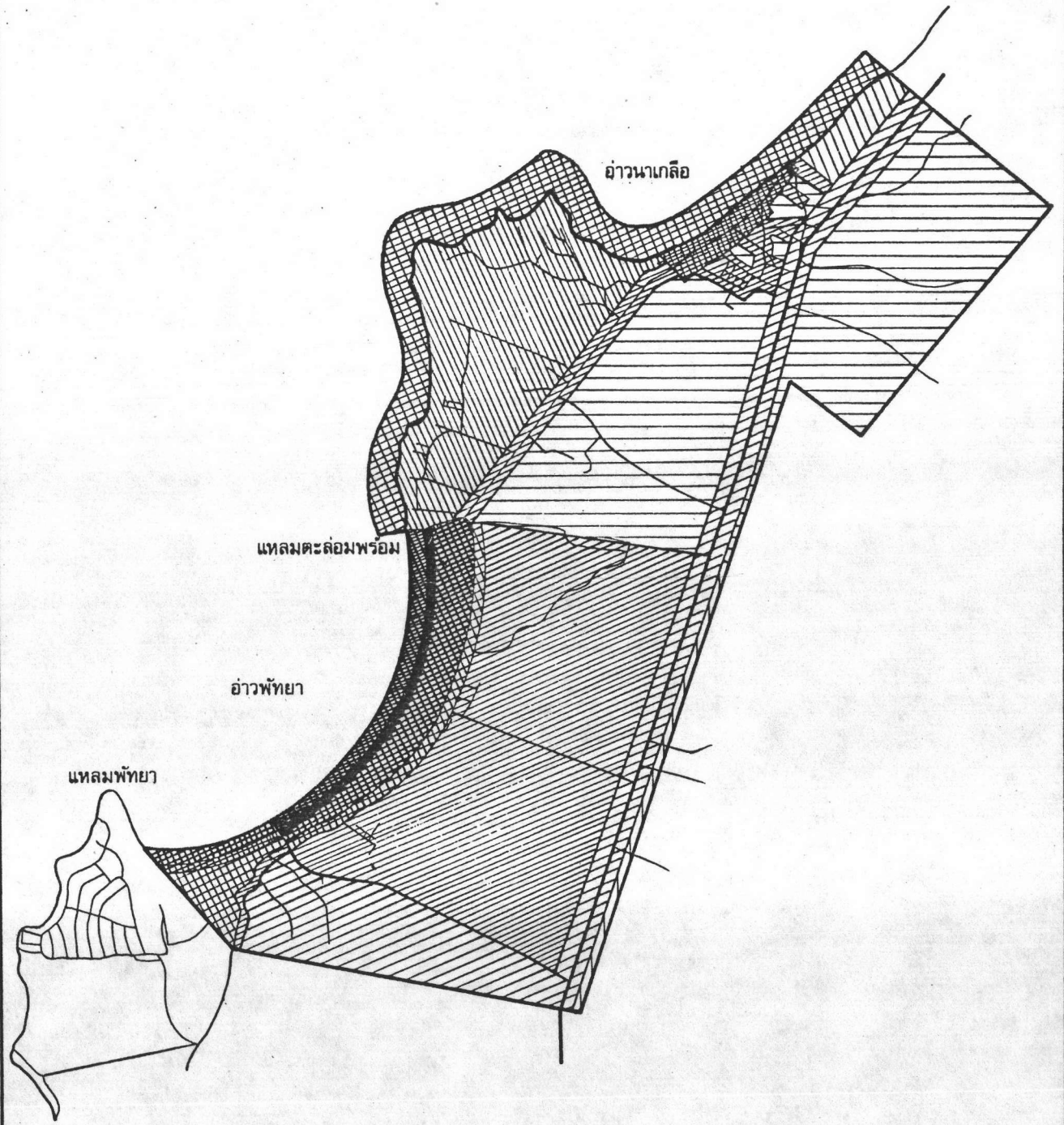
นางสาวกอบแก้ว พลเจริญ  
ภาควิชาผังเมือง  
สาขาวิชาการวางผังเมือง  
บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย  
พ.ศ. 2527

มาตราส่วน 1 : 65,000



แสดงราคาประเมินที่ดิน  
เขตสุขาภิบาลนาเกลือ

(1 ม.ค. 2519 - 31 ธ.ค. 2521)



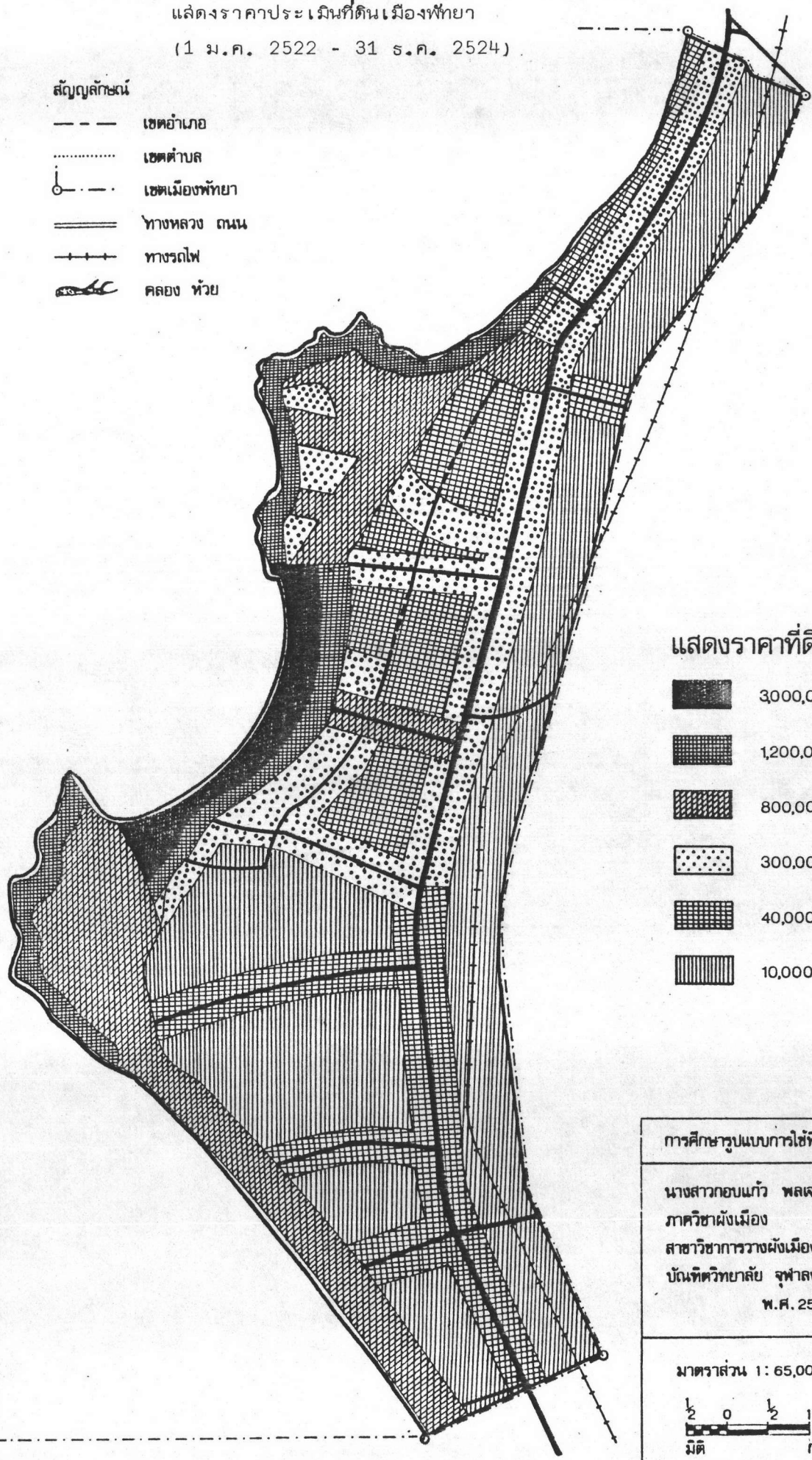
สัญลักษณ์		ราคาไร่ละ (บาท)			
	600,000		200,000		60,000
	500,000		120,000		50,000
	400,000		100,000		40,000
	300,000		80,000		30,000

  
 น  
 มาตรฐาน 1 : 50,000  
 แผนที่ 4.6

แสดงราคาประเมินที่ดินเมืองพญา  
(1 ม.ค. 2522 - 31 ธ.ค. 2524)

สัญลักษณ์

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



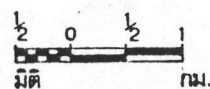
แสดงราคาที่ดิน (บาท/ไร่)

- 3,000,000
- 1,200,000
- 800,000
- 300,000 - 500,000
- 40,000 - 80,000
- 10,000 - 20,000

การศึกษารูปแบบการใช้ที่ดินของเมืองพญา

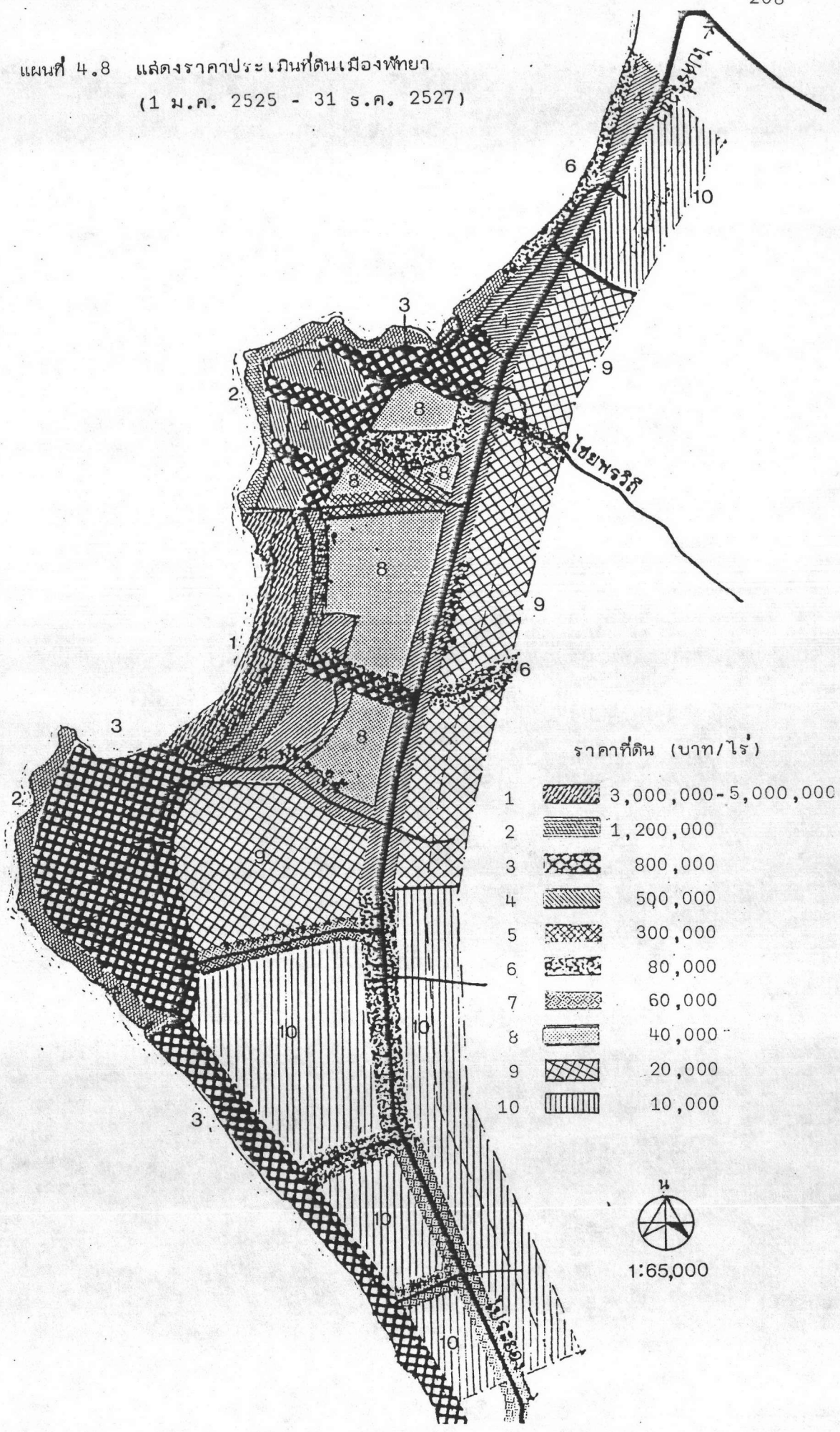
นางสาวกอบแก้ว พลเจริญ  
ภาควิชาผังเมือง  
สาขาวิชาการวางผังเมือง  
บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย  
พ.ศ. 2527

มาตราส่วน 1 : 65,000



แผนที่ 4.7

แผนที่ 4.8 แสดงราคาประเมินที่ดินเมืองพญา  
(1 ม.ค. 2525 - 31 ธ.ค. 2527)



ข) ราคาที่ดินปัจจุบัน

ราคาที่ดินจะสูงสุดบริเวณริมหาดด้านอ่าวพญา เนื่องจากมีเส้นทางแหล่งท่องเที่ยวหลักผ่าน คือ ถนนเลียบริมชายหาด (พญาสาย 1) และเป็นศูนย์กลางการท่องเที่ยวพญา มีกิจกรรมทางเศรษฐกิจที่บริการนักท่องเที่ยวทุกรูปแบบ นอกจากนั้นบริเวณที่มีราคาที่ดินที่สูงถัดมาได้แก่บริเวณชายหาดด้านหาดวงพระจันทร์และหาด ค.น.อ. และบริเวณชายหาดด้านใต้ เป็นที่ตั้งของบ้านพักตากอากาศเอกชน และธุรกิจโรงแรม และสองฟากถนนพญาสาย 2 ซึ่งเป็นบริเวณเส้นทางหลักของเมือง ทั้งสำหรับนักท่องเที่ยวและคนท้องถิ่น เนื่องจากสามารถเชื่อมต่อกับชายหาด ถนนซอย บริเวณนี้ยังเป็นที่ตั้งของอาคารพาณิชย์ประเภทบริการบันเทิง เรสซิ่งและบาร์เปียร์ ราคาที่ดินรองลงมาอีกคือริมถนนพญา-นาเกลือ เชียงเขาพญาใต้ และริมหาดนาจอมเทียน ที่ดินเหล่านี้มีราคาสูงตามกิจกรรมเศรษฐกิจที่เกิดขึ้นและที่จะเกิดขึ้น โดยที่ริมถนนพญา-นาเกลือเป็นเส้นทางหลักของคนท้องถิ่น และ เชียงเขาพญาใต้ถึงดงตาล จึงมีอาคารพาณิชย์และบ้านจัดสรรเริ่มเกิดขึ้นหนาแน่น เช่นเดียวกับบริเวณหาดนาจอมเทียน เนื่องจากมีความสำคัญในฐานะที่เริ่มเป็นเส้นทางท่องเที่ยวและเป็นบริเวณเขตขยายตัวของชุมชนเริ่มมีร้านอาหาร โรงแรม บังกาโล และคอนโดมิเนียม สำหรับบริเวณริมถนนสายสำคัญอื่น ๆ ได้แก่ ริมถนนลูขุมวิท ริมถนนสาย 3 ถนนพญาใต้ และระหว่างซอยลงทะเลบริเวณหาด ค.น.อ. และหาดวงพระจันทร์ มีราคาที่ดินค่อนข้างสูงเนื่องจากมีถนนสายสำคัญผ่าน บริเวณที่มีราคาที่ดินอยู่ในระดับปานกลางถึงค่อนข้างต่ำคือบริเวณริมถนนโพธิ์สาร พื้นที่ตอนในระหว่างถนนสาย 2 กับถนนลูขุมวิทช่วงจากพญาเหนือถึงพญาใต้ ริมถนนลูขุมวิทบางช่วง ริมถนนวัดบุญย์ ริมถนนซอยเทพประสิทธิ์ และถนนชัยพฤกษ์ เนื่องจากยังเป็นบริเวณเกษตรกรรมและที่รกร้าง และเป็นบริเวณที่ยังเป็นเส้นทางสำหรับคนท้องถิ่น ซึ่งยังไม่มีความสำคัญด้านการท่องเที่ยว ซึ่งการลงทุนพัฒนานั้นผลตอบแทนอาจไม่คุ้มจึงไม่ได้รับความสนใจจากนักลงทุนเท่าใดนัก ส่วนบริเวณที่มีราคาที่ดินต่ำที่สุด คือบริเวณตะวันออกของถนนลูขุมวิท มีรัศมีห่างจากถนน 200 เมตร ไปจนสุดเขตเมือง และที่ดินตอนในระหว่างถนนเลียบริมหาดนาจอมเทียนกับถนนลูขุมวิท โดยมีรัศมีห่างจากถนนทั้งสองสายประมาณ 150-200 เมตร บริเวณเหล่านี้เป็นพื้นที่ลุ่ม พื้นที่เกษตรและที่รกร้างเป็นที่อยู่อาศัยของคนท้องถิ่น ซึ่งการบริการสาธารณูปโภคและสาธารณูปการยังเข้าไม่ถึงในบางบริเวณ

ราคาที่ดินข้างต้นมีราคาลดลงตามความสำคัญของพื้นที่ที่อยู่ใกล้ไกลทะเล หรืออยู่ใกล้เส้นทางคมนาคมหลัก และจากการลอบถามเจ้าของที่ดินและผู้ประกอบ

การบางรายโดยเจ้าหน้าที่การเคหะแห่งชาติ สามารถสรุปเกณฑ์ในการคิดราคาที่ดินอย่างคร่าว ๆ ดังนี้

<u>ลักษณะที่ดิน</u>	<u>ราคาที่ดิน*</u> (บาท/ไร่)
1. ที่ดินติดชายหาด	400,000 ขึ้นไป
2. ที่ดินอยู่ถัดลึกเข้ามาถึงระยะ 400 เมตร	350,000 - 400,000
3. ที่ดินระยะ 400 เมตรถึง 700 เมตร	300,000 - 350,000
4. จากระยะ 700 เมตร ถึงฝั่งชายถนนลูขุมวิท	200,000 - 300,000
5. ที่ดินฝั่งขวาถนนลูขุมวิท	150,000 - 200,000

หมายเหตุ : \* เป็นราคาที่ดินที่ยังไม่ได้พัฒนา และถ้าเป็นย่านพาณิชย์กรรมจะมีราคาสูงขึ้นอีก

ที่มา : กองนโยบายและวางแผนที่อยู่อาศัย เดือนมีนาคม 2525 การเคหะแห่งชาติ

#### ๕ ค) การเปลี่ยนแปลงราคาที่ดิน

การเปลี่ยนแปลงราคาที่ดินจากอดีต (ปี 2519) ถึงปัจจุบันนั้นจะเห็นว่าราคาที่ดินเพิ่มสูงขึ้นในอัตราที่สูงมากเมื่อเทียบกับเขตเทศบาลเมืองอื่น ๆ โดยเฉพาะราคาที่ดินในเขตสุขาภิบาลนาเกลือเดิม (ไม่รวมบริเวณหาลอมเทียน) ราคาที่ดินเพิ่มขึ้นหลายเท่าตัว บริเวณที่มีการเปลี่ยนแปลงราคาที่ดินที่สูงขึ้นมากได้แก่ ที่ดินที่ติดชายหาด ใกล้เคียงชายหาด และริมถนนลูขุมวิท เพิ่มขึ้น 6-9 เท่า ส่วนบริเวณที่ถัดลึกจากชายหาดเข้ามาได้แก่ริมถนนสาย 2 บริเวณเชิงเขาพิทยยา และที่ดินตอนเหนือระหว่างถนนพิทยานาเกลือ ถนนโพธิ์สาร และถนนลูขุมวิท ราคาที่ดินเพิ่มสูงขึ้นในระดับลดลงแต่ยังนับว่าสูงมาก กล่าวคือ เพิ่มขึ้น 2-4 เท่า (ดูตาราง 4.6) และมีบางบริเวณที่ราคาที่ดินลดลงได้แก่บริเวณที่เป็นที่ลุ่มและพื้นที่เกษตรกรรมตอนในที่ถัดลึกเข้ามาจนถึงฝั่งซ้ายของถนนลูขุมวิท และบริเวณที่ถัดลงมาทางใต้จากถนนพิทยยาได้ลดลงร้อยละ 60-66

อาจกล่าวได้ว่าการเพิ่มขึ้นของราคาที่ดินเป็นผลจากการพัฒนาเป็นแหล่งท่องเที่ยวของเมือง กิจกรรมทางเศรษฐกิจที่เกิดขึ้นในพื้นที่ที่ให้ผลตอบแทนสูง ได้แก่

ตาราง 4.6 แสดงการเปลี่ยนแปลงราคาที่ดินเมืองพัทยา เฉพาะในเขตสุขาภิบาลนาเกลือเดิม  
พ.ศ. 2519-2525

บริเวณ	ราคาที่ดิน		อัตราการเปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
	พ.ศ. 2519	พ.ศ. 2525	
-ริมหาดพัทยา	500,000-600,000	3,000,000-5,000,000	627
-ริมถนนพัทยาลำย 2	400,000	1,200,000	200
-บริเวณทางแยกพัทยาดำถึง เขาพัทยาในเขต 40 เมตร ของถนน	200,000-300,000	800,000-1,200,000	300
-บริเวณติดทะเลตอนเหนือ ของหาด ค.น.อ. และ หาดวงพระจันทร์	120,000	1,200,000	900
-ที่ดินตอนในระหว่างถนน พัทยาลำย 2 กับถนนสุขุมวิท	100,000	40,000	-60*
-ที่ดินติดถนนพัทยาดำลงมา ทางใต้	60,000	20,000	-66*
-ที่ดินระหว่างถนนพัทยา- นาเกลือไปจนถึงบริเวณติด หาด ค.น.อ. และหาด วงพระจันทร์	80,000	500,000-800,000	712
-ริมถนนสุขุมวิทรัศมี 200 เมตร	60,000	500,000	733
-ที่ดินระหว่างถนนพัทยา นาเกลือ ถนนโพธิ์สาร และถนนสุขุมวิท	40,000	80,000-300,000	375

หมายเหตุ : \*ราคาที่ดินลดลงนี้เป็นราคาประเมินปานกลาง แต่จากการซื้อ-ขายกันตามความ  
เป็นจริงนั้น ราคาเพิ่มสูงขึ้น



ธุรกิจโรงแรม ร้านอาหาร ภัตตาคาร บาร์เปียร์ และการบริการบันเทิงเริงรมย์ต่างๆ ทำให้ราคาที่ดินในบริเวณที่ตั้งของกิจกรรมเหล่านี้มีราคาสูงขึ้น ๆ ใต้แก่ บริเวณชายหาด และระหว่างชายหาดกับถนนสายหลัก ๆ ของเมือง นอกจากนี้แนวโน้มของราคาที่ดินของเมืองพิทายาก็จะสูงขึ้นผันแปรตามการขยายตัวของเมืองและสอดคล้องกับการพัฒนาของพื้นที่

ราคาที่ดินนอกเขตลูซาภิบาลนาเกลือเดิมที่อยู่ในบางส่วนของตำบลนาเกลือ (ทางเหนือของเมือง) ส่วนใหญ่ของตำบลหนองปรือ (บริเวณตะวันออกของถนนลูขุมวิท และถัดจากถนนพิทายาใต้และบริเวณเขาพิทาลงมาสุดเขตตำบลจนถึงบ้านนาจอมเทียน และบริเวณตอนใต้สุดของเมืองในตำบลห้วยใหญ่บริเวณบ้านหนองสะแก และบ้านหนองขุมเห็ด มีการเปลี่ยนแปลงราคาที่ดินดังตาราง 4.7

การเปลี่ยนแปลงราคาที่ดินในบริเวณนอกเขตลูซาภิบาลเดิม ส่วนใหญ่จะมีราคาสูงขึ้นใต้แก่บริเวณเขาพิทายา ที่ดินบริเวณริมถนนลูขุมวิททางตอนเหนือและตอนกลางของเมือง มีอัตราการเพิ่มราคาที่ดินสูงกว่า 7 เท่า ถัดมาใต้แก่ บริเวณริมหาดด้านหาดรอแยล คลิฟไปจนถึงสุดเขตเมืองและที่ดินติดถนนลูขุมวิทตอนใต้ของเมืองมีราคาที่ดินเพิ่มขึ้นกว่า 5 เท่า สำหรับที่ดินบริเวณฝั่งตะวันออกของถนนลูขุมวิทจนสุดเขตเมืองทางด้านใต้ และฝั่งตะวันตกของลูขุมวิทตอนในทางด้านใต้ของเมือง มีราคาที่ดินเพิ่มประมาณ 2 เท่า มีบางบริเวณที่มีราคาที่ดินลดลงใต้แก่ที่ดินชายทะเลเหนือสุดของเมือง ที่ดินฝั่งตะวันออกของถนนลูขุมวิททางเหนือ ที่ดินตอนกลางบริเวณนาจอมเทียน ลดลงร้อยละ 30 ถึง 80

จะเห็นว่าการเปลี่ยนราคาที่ดินนอกเขตลูซาภิบาล คือบริเวณถัดจากเขาพิทาลงมาด้านนาจอมเทียนสุดเขต และบริเวณตอนเหนือของเมือง มีการเปลี่ยนแปลงในอัตราเช่นเดียวกับพื้นที่ในเขตลูซาภิบาลเดิม แต่อัตราเฉลี่ยของการเปลี่ยนแปลงเมื่อเทียบระหว่างในเขตและนอกเขตนั้น ในเขตมีอัตรารุนแรงหรือสูงกว่านอกเขตเล็กน้อย ทั้งนี้เนื่องจากแม้ราคาที่ดินโดยเฉลี่ยของเมืองพิทายาโดยทั่วไปจะเพิ่มในอัตราที่สูง แต่การเพิ่มหรือลดก็เป็นไปในลักษณะที่สนองต่อความต้องการของกิจกรรมทางการท่องเที่ยว ซึ่งภายในเขตยังเป็นศูนย์กลางการท่องเที่ยวหลัก ในขณะที่นอกเขตยังเป็นศูนย์กลางรองและก็มีแนวโน้มที่กิจกรรมทางเศรษฐกิจจะขยายตัวมาทางบริเวณนี้คือบริเวณหาดนาจอมเทียน

ตาราง 4.7 แสดงการเปลี่ยนแปลงราคาที่ดินของเมืองพิทยานอกเขตสุขาภิบาลนาเกลือ  
เดิม พ.ศ. 2519-2525

บริเวณ	ราคาที่ดิน		อัตราการเปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
	พ.ศ. 2519	พ.ศ. 2525	
<u>ตำบลนาเกลือ</u>			
-ที่ดินในเขต 200 เมตร จากทะเลจากเขตสุขาภิบาล ไปทางเหนือสุดเขตตำบล	120,000	80,000	-33
-ที่ดินในเขต 100 เมตรจาก ถนนสุขุมวิท	60,000	500,000	733
-ที่ดินที่เหลือเป็นที่ติดถนน ติด ซอย และฝั่งตะวันออกของ ถนนสุขุมวิท	20,000-40,000	10,000-20,000	-50
<u>ตำบลหนองปรือ</u>			
-ที่ดินในเขต 200 เมตรของ ทะเลจากเขาพิทยาไปทาง ใต้สุดเขต	150,000	800,000-1,200,000	566
-ที่ดินจากเขาพิทยาไปทางทิศ ตะวันออกถึงถนนสุขุมวิท	80,000	10,000-20,000- 800,000	-81 900
-ที่ดินข้างละ 100 เมตรจาก ถนนสุขุมวิท	60,000	60,000-80,000- 500,000	33-733
-ที่ดินฝั่งตะวันออกของถนน สุขุมวิทจนสุดเขตเมือง	4,000-10,000	10,000-20,000	214
<u>ตำบลห้วยใหญ่</u>			
-ที่ดินติดถนนสุขุมวิท	10,000	60,000	500
-ที่ดินถัดจากชายหาดนาจอม เทียน เข้ามาก่อนถึงถนน สุขุมวิทและทางฝั่งตะวันออก ของถนนสุขุมวิท	2,000-5,000	10,000	185

### 3. การถือครองที่ดิน

เขตเมืองพุกยาลำปางจำแนกกรรมสิทธิ์การถือครองที่ดินเป็น 2 กลุ่ม

ดังนี้

- ที่ดินที่เป็นที่ราชพัสดุ หน่วยราชการ คำสนสถาน การรถไฟ และสถานศึกษาที่สังกัดเมืองพุกยา รวมถึงที่ดินสาธารณะประโยชน์ของเมืองพุกยา
- ที่ดินของเอกชนเจ้าของที่ดินรายใหญ่มี 2 ราย ได้แก่ บริเวณระหว่างถนนพุกยาลาย 1 กับถนนพุกยาลาย 2 มีอยู่หลายบริเวณที่ยังไม่ได้รับการพัฒนาอย่างเป็นที่รกร้างมิได้ทำประโยชน์ทางธุรกิจประเภทใด (บริเวณตรงข้ามกับสำนักงานการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย พุกยาประมาณ 30 ไร่) รายหนึ่ง และที่ดินส่วนใหญ่ที่เป็นที่ตั้งของโรงแรมชั้นหนึ่ง ได้แก่ แกรนด์พาลเล่ย์ พุกยาพาลเล่ย์ ออร์คิดลอดจ์ การ์เดนลอดจ์ ปาล์มการ์เดน ปาล์มวิลล่า มนเทียร์ บริเวณอัลคาซาร์ ทัพฟ้าณี ส่นามอิงธนู ส่วนอาหารคั่นทรีลอดจ์ และธุรกิจอื่น ๆ ที่เป็นแหล่งชุมชนย่านท่องเที่ยว เจ้าของกิจการมักเป็นผู้เข้าที่ดินเพื่อประกอบการ และเจ้าของที่ดินของที่ตั้งกิจกรรมดังกล่าวก็มิใช่คนท้องถิ่นพุกยา แต่เป็นคนท้องถิ่นอื่นที่มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินเหล่านี้ไว้แต่ผู้เดียว ซึ่งรวมขนาดของที่ดินนั้นประมาณกว่าพื้นที่ครึ่งหนึ่งของเมือง ส่วนที่ดินบริเวณอื่น ๆ เป็นเจ้าของที่ดินรายย่อย ๆ ทั้งที่เป็นคนท้องถิ่นพุกยาและคนท้องถิ่นอื่น ๆ

ปัจจุบันมีการจัดทำแผนที่ภาษีและทะเบียนทรัพย์สินขึ้นเพื่อให้การจัดเก็บภาษีเป็นไปโดยสะดวกและมีประสิทธิภาพ ซึ่งมีรายละเอียดดังต่อไปนี้ (สำนักปลัดเมืองพุกยา 2527 : ไม่ปรากฏเลขหน้า)

- จำนวนเขต (Zone) ในการจัดทำแผนที่ภาษีและทะเบียนทรัพย์สิน 25 เขต (ดูแผนที่ 4.9)

- จำนวนเขตย่อย (Block) 413 เขตย่อย

- จำนวนแปลงที่ดิน 16,353 แปลง

ที่ดินที่มีเอกสารสิทธิ์เป็นโฉนดหรือตราจอง\* ประมาณ 12,301 แปลง

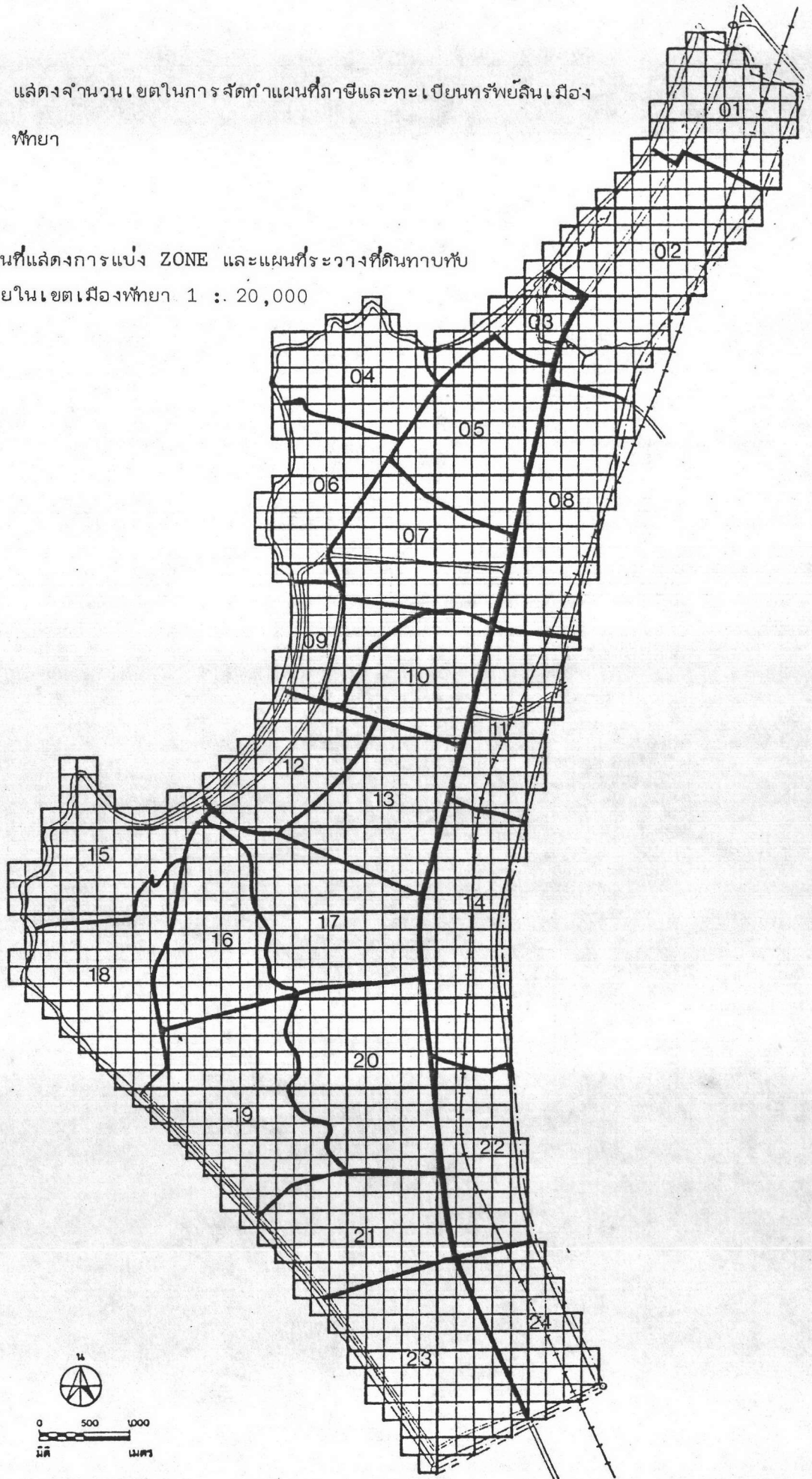
\*\*ที่ดินที่มีเอกสารสิทธิ์เป็น น.ส. 3 ก. 461 แปลง

\* หมายถึงที่ดินที่มีเลขที่แปลงที่ดิน มีหน้าสำรวจ (ครั้งที่) และมีเนื้อที่

\*\* หมายถึงที่ดินที่เตรียมออกโฉนด

แผนที่ 4.9 แสดงจำนวนเขตในการจัดทำแผนที่ภาษีและทะเบียนทรัพย์สินเมือง  
พัทธยา

ที่มา : แผนที่แสดงการแบ่ง ZONE และแผนที่ระวางที่ดินทาบทับ  
ภายในเขตเมืองพัทธยา 1 : 20,000



\*ที่ดินที่มีเอกสารสิทธิ์เป็น น.ส. 3, ส.ค. 1 หรือที่ครอบครอง 2,037

แปลง

อื่น ๆ ระบุ 1,554 แปลง (ไม่สามารถตรวจสอบได้ว่ามีเอกสารสิทธิ์ชนิดใด)

- จำนวนโรงเรือนและสิ่งปลูกสร้าง 13,699 หลัง

โรงเรือนที่มีเลขที่ 10,564 หลัง

โรงเรือนที่ไม่มีเลขที่ 3,135 หลัง

- จำนวนป้าย 3,949 ป้าย

ป้ายประเภทที่ 1 (ภาษาไทยล้วน) มี 816 ป้าย

ป้ายประเภทที่ 2 (ภาษาไทยปนภาษาต่างประเทศ) มี 2,730 ป้าย

ป้ายประเภทที่ 3 (ภาษาต่างประเทศล้วน) มี 403 ป้าย

- จำนวนการประกอบการค้า 986 ราย

ใบอนุญาตการประกอบการค้าซึ่งเป็นที่รังเกียจฯ 257 ราย

ใบอนุญาตแต่งผม 194 ราย

ใบอนุญาตสะสมอาหาร 535 ราย

- อัตราการเปลี่ยนแปลงเกี่ยวกับการขออนุญาตปลูกสร้างอาคารภายใน

เขตเมืองพัทยา

พ.ศ. 2524 จำนวน 203 ราย

พ.ศ. 2525 จำนวน 166 ราย

พ.ศ. 2526 จำนวน 233 ราย

- ปริมาณการเปลี่ยนแปลงเกี่ยวกับกรรมสิทธิ์ที่ดินภายในเขตเมืองพัทยาดังนี้

---

\* หมายถึงที่ดินที่เตรียมออกโฉนด

<u>ประเภทเอกสารสิทธิ์</u>	<u>ลักษณะการเปลี่ยนแปลง</u>	พ.ศ. 2524 <u>(ราย)</u>	พ.ศ. 2525 <u>(ราย)</u>	พ.ศ. 2526 <u>(ราย)</u>
โฉนดหรือตราจอง	แบ่งแยก	616	1,563	590
	โอน	3,581	4,748	4,618
	รังวัดออกโฉนดใหม่	1,177	1,760	1,072
น.ส. 3	แบ่งแยก	1,020	821	1,067
	โอน	1,092	1,058	1,306
	รังวัดออก น.ส. 3 ก. ใหม่	-	-	-

ที่มา : แบบสำรวจข้อมูลเทศบาลเกี่ยวกับการจัดทำแผนที่ภาษีและทะเบียนทรัพย์สิน เทศบาลเมืองพัทธยา จังหวัดชลบุรี (สำรวจเมื่อวันที่ 15 เดือนตุลาคม พ.ศ. 2527)

#### การเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดิน

การเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินจากปี พ.ศ. 2519-2525 จำแนกออกเป็น 2 ลักษณะใหญ่ ๆ ได้ดังนี้ (ดูตาราง 4.8 และ 4.9 และแผนภูมิ 4.1 ประกอบ)

#### ก. ประเภทและขนาดการเปลี่ยนแปลง

##### 1. การใช้ที่ดินเพิ่มขึ้น

เมืองพัทธยามีการใช้ที่ดินแต่ละประเภทที่เพิ่มขึ้นโดยรวมทั้งในเขตและนอกเขตสุขาภิบาลนาเกลือเดิมตามลำดับดังนี้

- ย่านพักอาศัยเพิ่มขึ้นสูงสุดคือ 768.0 ไร่ หรือเพิ่มจากเดิม (ปี 2519) ในอัตราร้อยละ 47.6 ซึ่งในเขตสุขาภิบาลนาเกลือเดิมจะเพิ่มน้อยกว่านอกเขตสุขาภิบาลนาเกลือเดิม กล่าวคือ ในเขตฯ เพิ่มขึ้น 27.6 ไร่ (อัตราเพิ่มร้อยละ 2.4) นอกเขตฯ เพิ่มขึ้น 740.4 ไร่ (อัตราเพิ่ม 1.6 เท่า) ดังนั้นอัตราส่วนการเพิ่มของย่านพักอาศัยในเขตฯ และนอกเขตฯ เท่ากับ 1 : 26.8
- ย่านพาณิชยกรรม เพิ่มขึ้นรองลงมาจากย่านพักอาศัยคือ 419.0 ไร่ หรือเพิ่มจากเดิมในอัตราร้อยละ 51.0 ซึ่งในเขตฯ เพิ่มมากกว่านอกเขตฯ กล่าวคือ ในเขตฯ

ตาราง 4.8 แสดงการเปลี่ยนแปลงการใช้จ่ายเงิน เมืองพัทยา พ.ศ. 2519-2525

ประเภท	ในเขตสุขาภิบาลนาเกลือ			นอกเขตสุขาภิบาลนาเกลือ			เขตเมืองพัทยา					
	2519 (ไร่)	2525 (ไร่)	ยอดการเปลี่ยนแปลง		2519 (ไร่)	2525 (ไร่)	ยอดการเปลี่ยนแปลง		2519 (ไร่)	2525 (ไร่)	ยอดการเปลี่ยนแปลง	
			ไร่	ร้อยละ			ไร่	ร้อยละ			ไร่	ร้อยละ
1. ย่านพักอาศัย	1,143.0	1,170.6	27.6	2.4	469.0	1,209.4	740.4	157.9	1,612.0	2,380.0	768.0	47.6
2. ย่านพาณิชย์กรรม	608.0	903.1	295.1	48.5	213.0	336.9	123.9	58.2	821.0	1,240.0	419.0	51.0
3. ย่านอุตสาหกรรม	238.0	259.3	21.3	9.0	163.0	142.5	-20.5	-12.6	401.0	401.8	0.8	0.2
4. ทุ่งเก็บสินค้า	6.0	3.1	-2.9	-48.0	6.0	5.0	-1.0	-16.7	12.0	8.1	-3.9	-32.5
5. ศาลากลาง	89.0	141.9	52.9	60.8	279.0	223.7	-55.3	-19.8	368.0	365.6	-2.4	-0.7
6. สถานศึกษา	125.0	138.5	13.5	10.8	32.0	26.2	-5.8	-18.1	157.0	164.7	7.7	4.9
7. สถานที่ราชการ	32.0	60.6	28.6	89.4	31.0	62.5	31.5	101.6	63.0	123.1	60.1	95.4
8. บริเวณพักผ่อนหย่อนใจ	18.8	50.0	31.2	166.0	77.0	50.0	-27	-35.1	95.8	100.0	4.2	4.4
9. สาธารณูปโภค (ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์*)	2.0	3.1	1.1	55.0	-	4.4	4.4	-	2.8	7.5	5.5	27.5
10. พื้นที่เกษตรกรรม	11,192.3	10,720.9	-471.4	-4.2	17,686.2	16,895.6	-790.7	-4.5	28,878.5	27,616.5	-1,262.0	-4.4
11. ถนนและซอย	366.0	373.9	7.9	2.2	562.5	562.5	-	-	928.5	936.4	7.9	0.9
12. คลอง ฝาย ทิว	55.0	42.5	-12.5	-22.7	6.3	6.3	-	-	61.3	48.8	-12.5	-20.4
13. คอกปศุสัตว์**	-	7.5	7.5	-	-	-	-	-	-	7.5	7.5	-

หมายเหตุ : \*ปี 2519 มีการใช้เงินประเภท ไฟฟ้า, ประปา, โทรศัพท์ แต่สำหรับปี 2525 มีการใช้เงินประเภท ไฟฟ้า, ประปา และสถานีขนส่งแทน

\*\*ปี 2519 ไม่มีคอกปศุสัตว์

ตาราง 4.9 แสดงอัตราการเพิ่มของการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินในเขตและนอกเขต  
 ลุ่มชาภิบาลนาเกลือเดิม เมืองพัทธยา พ.ศ. 2519-2525

ประเภท	ยอดการเปลี่ยนแปลง		อัตราส่วน ในเขตฯ : นอกเขตฯ
	ในเขตลุ่มชาภิบาล นาเกลือเดิม (ไร่)	นอกเขตลุ่มชาภิบาล นาเกลือเดิม (ไร่)	
ย่านพักอาศัย	27.6	740.4	1:26.8
ย่านพาณิชยกรรม	295.1	123.9	2.4:1
ย่านอุตสาหกรรม	21.3	-20.5	(1.04: -1)2:1
โกดังเก็บสินค้า	-2.9	-1.0	-2.9:-1
ค้าส่งสถาน	52.9	-55.3	(1:-1) 1:2
สถานศึกษา	13.5	-5.8	(2.3:-1)3.3:1
สถานที่ราชการ	28.6	31.5	1:1.1
บริเวณพักผ่อนหย่อนใจ	31.2	-27	(1.2:-1)2.2:1
สาธารณูปโภค (ไฟฟ้า, ประปา, โทรศัพท์)	1.1	4.4	1:4
พื้นที่เกษตรกรรม	-471.4	-790.7	-1:-1.7
ถนนและซอย	7.9	-	-
คลอง, มาบ, ห้วย	-12.5	-	-
คอกปศุสัตว์	7.5	-	-

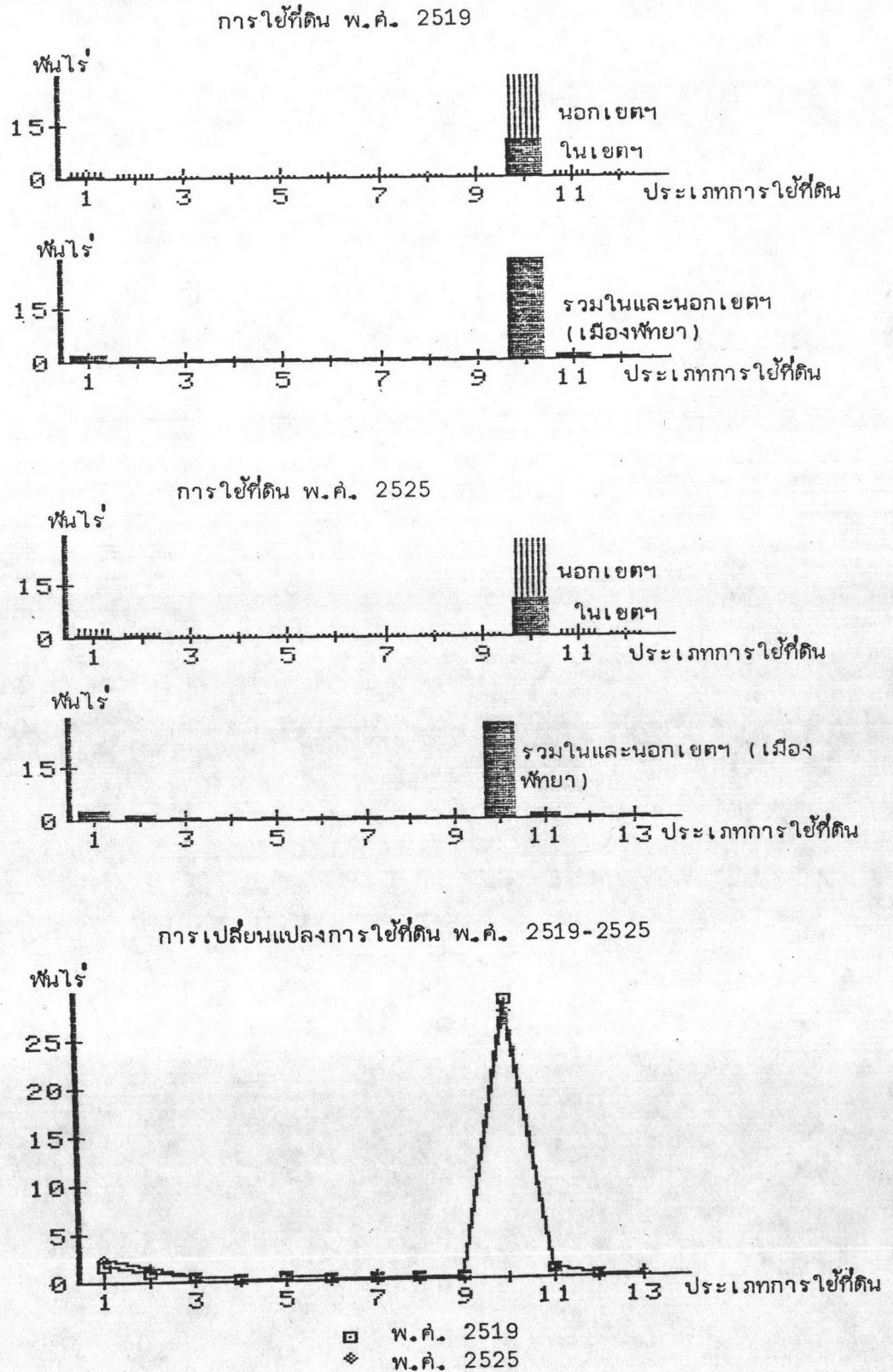
ที่มา : คำนวณจากตาราง 4.8

หมายเหตุ : ตัวเลขในวงเล็บหมายถึง อัตราส่วนเพิ่มและลดในเขตลุ่มชาภิบาลนาเกลือเดิม  
 และนอกเขตลุ่มชาภิบาลนาเกลือเดิม

: ตัวเลขนอกวงเล็บหมายถึง อัตราส่วนเพิ่มหรือลดในเขตลุ่มชาภิบาลนาเกลือเดิม  
 และนอกเขตลุ่มชาภิบาลนาเกลือเดิม



แผนภูมิ 4.1 แสดงการใช้ที่ดินและการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินเมืองพัทธยา พ.ศ. 2519 และ 2525



ที่มา : ตาราง 4.8

เพิ่มขึ้น 295.1 ไร่ (อัตราเพิ่มร้อยละ 48.5) นอกเขตฯ เพิ่มขึ้น 123.9 ไร่ (อัตราเพิ่มร้อยละ 58.2) ดังนั้นอัตราส่วนการเพิ่มของย่านพาณิชย์กรรมในเขตฯ และนอกเขตฯ เท่ากับ 2.4 : 1

- สถานที่ราชการ เพิ่มขึ้นรองลงมาคือ 60.1 ไร่ หรือเพิ่มจากเดิมในอัตราร้อยละ 95.4 ซึ่งในเขตฯ เพิ่มน้อยกว่านอกเขตฯ กล่าวคือ ในเขตฯ เพิ่มขึ้น 28.6 ไร่ (อัตราเพิ่มร้อยละ 89.4) นอกเขตฯ เพิ่มขึ้น 31.5 ไร่ (เพิ่มขึ้นเท่าตัว) ดังนั้นอัตราส่วนการเพิ่มของสถานที่ราชการในเขตฯ และนอกเขตฯ เท่ากับ 1 : 1.1

- ถนนและซอย เพิ่มขึ้น 7.9 ไร่ หรือเพิ่มจากเดิมในอัตราร้อยละ 0.9 ซึ่งเป็นการเพิ่มขึ้นในเขตฯ ทั้งสิ้น (อัตราเพิ่มร้อยละ 2.2)

- สถานศึกษา เพิ่มขึ้น 7.9 ไร่ หรือเพิ่มจากเดิมในอัตราร้อยละ 4.9 ซึ่งเป็นการเพิ่มขึ้นในเขตฯ ทั้งหมดคือ 13.5 ไร่ (อัตราเพิ่มร้อยละ 10.8) ในขณะที่นอกเขตฯ มีพื้นที่ลดลง 5.8 ไร่ (อัตราลดลงร้อยละ 18.1) ดังนั้นอัตราส่วนเพิ่มและลดของสถานศึกษาในเขตฯ และนอกเขตฯ เท่ากับ 2.3 : -1 (อัตราส่วนเพิ่มเท่ากับ 3.3 : 1)

- ไฟฟ้า, ประปา, โทรศัพท์ (สถานีขนส่ง) เพิ่มขึ้น 5.5 ไร่ หรือเพิ่มจากเดิมในอัตราร้อยละ 275 โดยที่เพิ่มในเขตฯ 1.1 ไร่ (อัตราเพิ่มร้อยละ 55.0) นอกเขตฯ 2519 ไม่มีการใช้ที่ดินประเภทนี้เลย แต่ปี 2525 นอกเขตฯ มีการใช้ที่ดินประเภทนี้ 4.4 ไร่ ดังนั้นอัตราส่วนเพิ่มในเขตฯ และนอกเขตฯ เท่ากับ 1 : 4

- บริเวณพักผ่อนหย่อนใจ เพิ่มขึ้น 4.2 ไร่ หรือเพิ่มจากเดิมในอัตราร้อยละ 4.4 ซึ่งเป็นการเพิ่มขึ้นในเขตฯ ทั้งหมดคือ 31.2 ไร่ (อัตราเพิ่มร้อยละ 166.0 หรือ 1.7 เท่า) ในขณะที่นอกเขตฯ มีพื้นที่ลดลง 27 ไร่ (อัตราลดร้อยละ 35.1) ดังนั้นอัตราส่วนเพิ่มและลดของบริเวณพักผ่อนหย่อนใจ ในเขตฯ และนอกเขตฯ เท่ากับ 1.2 : -1 (อัตราส่วนเพิ่มเท่ากับ 2.2 : 1)

- ย่านอุตสาหกรรม มีพื้นที่เพิ่มขึ้นน้อยที่สุดคือ 0.8 ไร่ หรืออัตราเพิ่มจากเดิมร้อยละ 0.2 ซึ่งเป็นการเพิ่มในเขตฯ ทั้งหมดคือ 21.3 ไร่ (อัตราเพิ่มร้อยละ 9.0) ในขณะที่นอกเขตฯ ลดลง 20.5 ไร่ (อัตราลดร้อยละ 12.6) ดังนั้นอัตราส่วนเพิ่มและลดของย่านอุตสาหกรรมในเขตฯ และนอกเขตฯ เท่ากับ 1.04 : -1 (อัตราส่วนเพิ่มเท่ากับ 2 : 1)

## 2. การใช้ที่ดินลดลง

การใช้ที่ดินประเภทที่ลดลงจากมากไปหาน้อย ดังนี้

- พื้นที่เกษตรกรรม มีพื้นที่ลดลงมากที่สุดคือ 1,262.0 ไร่ หรืออัตราลดลงจากเดิมร้อยละ 4.4 ซึ่งในเขตฯ ลดลงน้อยกว่านอกเขตฯ กล่าวคือ ในเขตฯ ลดลง 471.4 ไร่ (อัตราลดร้อยละ 4.2) นอกเขตฯ ลดลง 790.7 ไร่ (อัตราลดร้อยละ 4.5) ดังนั้นอัตราส่วนลดในเขตฯ และนอกเขตฯ เท่ากับ -1 :-1.7

- คลอง, มาบ, ห้วย มีพื้นที่ลดลงรองจากพื้นที่เกษตรกรรมคือ 12.5 ไร่ หรืออัตราลดลงจากเดิมร้อยละ 20.4 ซึ่งเป็นการลดลงเฉพาะในเขตทั้งสิ้น (อัตราลดร้อยละ 22.7)

- โกงดัง เก็บสินค้า มีพื้นที่ลดลงรองลงมาคือ 3.9 ไร่ หรืออัตราลดลงจากเดิมร้อยละ 32.5 ซึ่งในเขตฯ ลดลงมากกว่านอกเขตฯ กล่าวคือ ในเขตฯ ลดลง 2.9 ไร่ (อัตราลดร้อยละ 48.0) นอกเขตฯ ลดลง 1.0 ไร่ (อัตราลดร้อยละ 16.7) ดังนั้นอัตราส่วนลดในเขตฯ และนอกเขตฯ เท่ากับ -2.9 :-1

- คำล้นสถานที่ ลดลง 2.4 ไร่ หรืออัตราส่วนลดลงจากเดิมร้อยละ 0.7 โดยที่ในเขตฯ เพิ่มขึ้น 52.9 ไร่ (อัตราเพิ่มร้อยละ 60.8) แต่นอกเขตลดลงมากกว่าการเพิ่ม กล่าวคือ ลดลงถึง 55.3 ไร่ (อัตราลดร้อยละ 19.8) ดังนั้นอัตราส่วนเพิ่มและลดในเขตฯ และนอกเขตฯ เท่ากับ 1 :-1 หรืออัตราส่วนลดเท่ากับ 1 : 2

### 3. การใช้ที่ดินประเภทใหม่

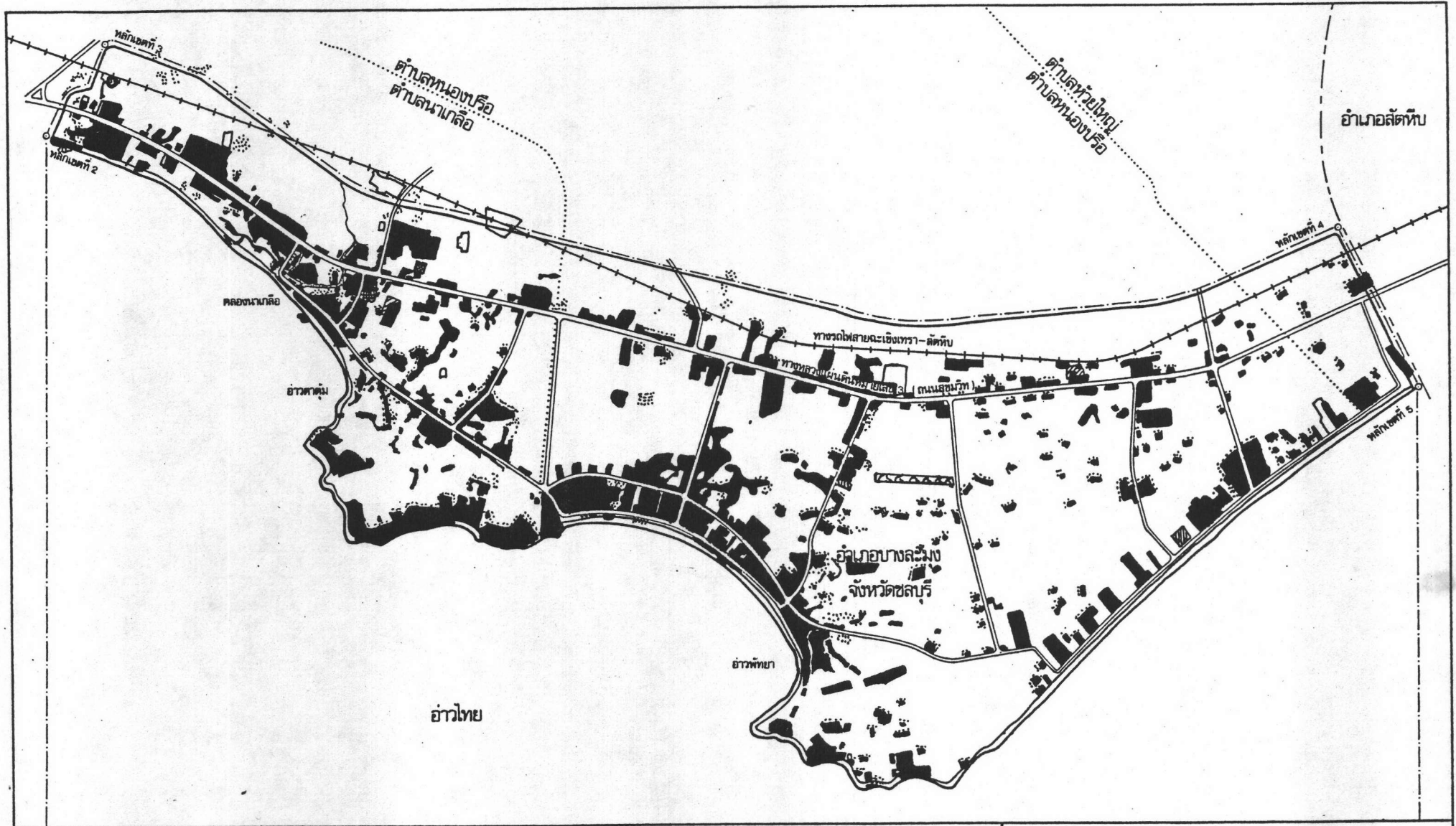
ได้แก่ คอกปลูสัตว์ มีพื้นที่ 7.5 ไร่ อยู่ในเขตสุขาภิบาลนาเกลือเดิม เป็นประเภทที่เกิดใหม่ จากการสำรวจในปี 2525

#### ข. ทิศทางของการเปลี่ยนแปลง

การใช้ที่ดินของเมืองพัทยา มีทิศทางการเปลี่ยนแปลงและมีลักษณะของการขยายตัวของแต่ละประเภทการใช้ที่ดินที่สำคัญ ๆ ดังนี้ (ดูแผนที่ 4.10)

##### 1. ที่พักอาศัย

- ด้านเหนือ บริเวณนาเกลือมักเป็นที่อยู่อาศัยของคนท้องถิ่น ซึ่งอยู่บริเวณตอนเหนือของเมืองพัทยา ปัจจุบันที่พักอาศัยมีการต่อเติมอาคารและมีการขยายพื้นที่เพียงเล็กน้อย เนื่องจากการใช้ที่ดินที่เป็นที่พักอาศัยเริ่มหนาแน่นและเต็มพื้นที่อยู่แล้ว บริเวณที่อยู่นอกเขตสุขาภิบาลนาเกลือเดิมนั้น ที่อยู่อาศัยเปลี่ยนไปเป็นโรงงานอุตสาหกรรมบ้าง รวมทั้งมีการตัดแปลงและต่อเติมรูปทรงของอาคาร




- สัญลักษณ์
- เขตชุมชน พ.ศ. 2519
  - การใช้ที่ดินที่เพิ่มขึ้น พ.ศ. 2525

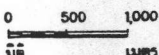
ที่มา : แผนที่ 4.1, 4.2

- เขตอำเภอ
- เขตตำบล
- เขตเมืองพัตถยา
- ทางหลวง ถนน
- ทางรถไฟ
- คลอง ห้วย

การศึกษารูปแบบการใช้ที่ดินของเมืองพัตถยา  
แสดงทิศทางการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินเมืองพัตถยา พ.ศ. 2519-2525

นางสาวกอบแก้ว พลเจริญ  
ภาควิชาผังเมือง  
สาขาวิชาการวางผังเมือง  
บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย  
พ.ศ. 2527





0 500 1000  
เมตร เมตร

แผนที่ 4.10

- ด้านตะวันตก บริเวณริมฝั่งทะเลและถัดลึกเข้ามาตอนในของอ่าว ค.น.อ. โดยเฉพาะริมถนนสายพญา-นาเกลือ ที่อยู่อาศัยจะเพิ่มขึ้นเป็นบริเวณกว้าง และโดยมากมักอยู่ด้านหลังของอาคารพาณิชย์ ซึ่งแต่เดิมเป็นที่พักอาศัยเล็ก ๆ
- ทางด้านตะวันออกของถนนสุขุมวิท ที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นโดยขยายตัวและมีการกระจายตัวทั่วไป โดยกระจายที่บริเวณถนนสุขุมวิท
- บริเวณด้านใต้ของเมืองพญาที่อยู่อาศัยบริเวณริมฝั่งทะเล มีพื้นที่ค่อนข้างคงตัว กล่าวคือ บริเวณบ้านหนองพังแค บ้านนาจอมเทียน และบ้านหนองชุมเห็ด ฉะนั้นบริเวณที่อยู่อาศัยจึงเพิ่มขึ้นและขยายตัวในพื้นที่นอกเขตสุขุมวิท-นาเกลือเดิมเป็นส่วนใหญ่ ที่เป็นเช่นนี้เนื่องจากพื้นที่ในเขตสุขุมวิทนาเกลือเดิมมักถูกใช้เป็นการใช้ที่ดินประเภทอื่นเสียมากกว่าตามลักษณะของปัจจัยด้านกายภาพ เศรษฐกิจ ฯลฯ การขยายตัวของที่อยู่อาศัยจึงมีจำกัด

## 2. พาณิชยกรรม

บริเวณถนนเลียบหาดพญา (ด้านอ่าวพญา) มีอาคารพาณิชย์อยู่หนาแน่นประเภทที่ให้บริการด้านที่พักอาศัยแก่นักท่องเที่ยว คือ โรงแรม บังกาโล ร้านค้า ร้านอาหาร ภัตตาคาร คอฟฟี่ช็อป ไนต์คลับ ส่วนถัดลึกเข้าไปในถนนเลียบชายหาดกับถนนพญาสาย 1 มีการก่อสร้างอาคารพาณิชย์กรรมเพิ่มขึ้นแทนอาคารที่พักอาศัย เช่น บริเวณซอยต่าง ๆ ที่เชื่อมต่อระหว่างถนน 2 สายนี้ ที่สำคัญได้แก่ บริเวณศูนย์การค้าคัสคัสดี

จะเห็นว่าบริเวณระหว่างถนนเลียบชายหาดกับถนนพญาสาย 2 การขยายตัวของอาคารพาณิชย์กรรมเกิดขึ้นโดยการต่อเติม ปรับปรุง และเปลี่ยนแปลงมาจากการใช้ที่ดินประเภทอื่น นั่นคือ ที่พักอาศัย และในทางกลับกัน อาคารพาณิชย์ซึ่งบางอาคารอาจเป็นแค่โรงงไม้หรือร้านค้าเล็ก ๆ ได้เลิกกิจการและเปลี่ยนมาเป็นที่อยู่อาศัยก็มี

ริมถนนพญาเหนือและถนนพญาใต้ รวมถึงถนนพระตำหนักมีการขยายตัวด้านพาณิชยกรรมบริเวณสองฟากถนน โดยกระจายหนาแน่นบริเวณสี่แยกที่ติดกับถนนพญาสาย 2 ซึ่งมักเป็นห้างสรรพสินค้าและร้านค้า

บริเวณริมถนนเลียบหาดนาจอมเทียน (ถนนเทพพระยา) ที่อยู่อาศัยลดลงกว่า 120 ไร่ โดยเปลี่ยนมาเป็นอาคารพาณิชย์แทน มีการตั้งตัวลงทุนในลักษณะบ้านพักสำหรับนักท่องเที่ยวและผู้มีอันจะกิน ได้แก่ บังกาโล และอาคารชุด

### 3. อุตสาหกรรม

การขยายตัวของอุตสาหกรรมที่เป็นอุตสาหกรรมเบา มักเกิดขึ้นใหม่และแทรกตัวอยู่ในบริเวณใจกลางเมือง เนื่องจากเป็นอุตสาหกรรมในครัวเรือนที่สามารถใช้อาคารหรือห้องแถวเป็นที่ประกอบการได้ อุตสาหกรรมหนักมักขยายตัวออกไปในบริเวณระหว่างถนนลูขุมวิทกับทางรถไฟสายละแวงเทรา-สัตหีบ เนื่องจากความเหมาะสมในด้านที่ตั้ง เพื่อความสะดวกต่อการขนส่ง และประกอบกับพื้นที่บริเวณนี้ค่อนข้างเป็นที่เนินทั้งราคาที่ดินก็ไม่แพงนัก แต่ก็เพิ่มจำนวนการใช้ที่ดินขึ้นเล็กน้อย

### 4. คำลั่นสถานี

เมืองพัทยาในพื้นที่ที่เป็นที่ตั้งของคำลั่นสถานีเพิ่มขึ้นในเขตสุขาภิบาลนาเกลือเดิม ได้แก่ ศาลเจ้าแม่ทับทิม (ใกล้กับสุสานสว่างบริบูรณ์) และมีการขยายเนื้อที่วัดบ้างในบางบริเวณ สำหรับนอกเขตฯ คำลั่นสถานีมีพื้นที่ลดลง เนื่องจากเปลี่ยนเป็นกิจกรรมอื่น

### 5. สถานศึกษา

ในเขตสุขาภิบาลนาเกลือเดิม มีการขยายเนื้อที่ แต่นอกเขตฯ มีพื้นที่ลดลง

### 6. สถานที่ราชการ

ในเขตสุขาภิบาลนาเกลือเดิม มีการขยายพื้นที่สถานที่ราชการ ได้แก่ การไฟฟ้าบางละมุง (เบื้องต้นว่าการอำเภอบางละมุง) และสถานีตำรวจภูธรพัทยา นอกเขตฯ พื้นที่เพิ่มขึ้น คือหน่วยกำจัดศัตรูพืชและสถานีอนามัยบ้านหนองพังแค จะเห็นว่าสถานที่ราชการมีการขยายตัวด้านพื้นที่มากกว่าจะเกิดขึ้นในบริเวณใหม่

### 7. บริเวณพักผ่อนหย่อนใจ

นอกเขตสุขาภิบาลนาเกลือเดิม พื้นที่ที่เพิ่มขึ้นที่เห็นได้ชัดคือ สนามแข่งรถ (ประมาณ 27 ไร่ ตั้งอยู่บริเวณที่ขนานไปกับถนนลูขุมวิท โดยอยู่ถัดลึกเข้ามาระหว่างถนนพญาไทและถนนเทพประสิทธิ์

### 8. สาธารณูปโภค

มีพื้นที่เพิ่มขึ้นโดยเพิ่มนอกเขตฯ มากกว่าในเขตฯ เนื่องจากมีพื้นที่ของที่ทำกาารโทรศัพท์เพิ่มขึ้นนอกเขตฯ

### 9. พื้นที่เกษตรกรรม

ลดลงมากบริเวณนอกเขตลุ่มชาภิบาลนาเกลือเดิม เนื่องจากนอกเขตฯ มีพื้นที่เกษตรกรรมมากกว่าในเขตฯ ซึ่งแต่เดิมโดยเฉพาะบริเวณถนนพญาเหนือ ถนนพญาสาย 2 และถนนพญาใต้ มีการทำนามากที่สุด รองลงมาคือ สวนมะพร้าว ปลุกกันตามริมถนนเป็นแนวยาวและเป็นบริเวณกว้าง ส่วนไร่มันสำปะหลังและการทำงานก็มีบ้างรวมทั้งยังเป็นที่ว่างที่ยังมิได้ใช้ประโยชน์เนื่องจากเป็นบริเวณที่ลุ่มน้ำท่วมถึง บริเวณริมถนนพญาใต้ ถนนพญาสาย 2 และถนนเทพประสิทธิ์ รวมถึงบริเวณนาจอมเทียนก็มีการทำไร่และทำสวน แต่ในปัจจุบันพื้นที่เกษตรกรรมลดลงมากที่สุด เนื่องจากเปลี่ยนไปใช้เป็นที่อยู่อาศัย และอาคารพาณิชย์กรรม โดยเฉพาะบริเวณนาจอมเทียน

### 10. ถนนและซอย

มีพื้นที่เพิ่มขึ้นโดยเฉพาะในเขตลุ่มชาภิบาลนาเกลือเดิม เนื่องจากมีการตัดถนนใหม่ ๆ หลายสาย รวมทั้งมีการขยายผิวจราจร ที่สำคัญคือ ถนนลุ่มชาภิบาลทำให้ถนนและซอยเพิ่มขึ้นมา

### 11. คลอง, มาบ, ห้วย

มีพื้นที่ลดลง เนื่องจากปัจจัยที่มีการถมที่โดยเฉพาะบริเวณคลองพญาเพื่อใช้ก่อสร้างอาคารพักอาศัยหรือพาณิชย์กรรม

#### ปัจจัยที่มีผลต่อการใช้ที่ดิน

จากลักษณะการใช้ที่ดินที่เปลี่ยนแปลงจากอดีตมาจนถึงปัจจุบันนั้น สามารถพิจารณาถึงปัจจัยที่มีผลต่อการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวได้ดังนี้

#### ก. ปัจจัยทางกายภาพ

ปัจจัยทางกายภาพเป็นปัจจัยพื้นฐานที่สะท้อนให้เห็นรูปแบบการใช้ที่ดินที่เอื้ออำนวยต่อการท่องเที่ยวเป็นหลัก รวมทั้งลักษณะการใช้ที่ดินดังกล่าวได้ก่อให้เกิดปัญหาทางกายภาพด้วย ดังนี้

#### 1. ลักษณะการใช้ที่ดินทั่วไป

ลักษณะทางภูมิศาสตร์ของพญา ก่อให้เกิดชุมชนศูนย์กลางที่สำคัญ 2 บริเวณ อันได้แก่ บริเวณนาเกลือซึ่งถือเป็นศูนย์กลางของชุมชนท้องถิ่น (Community Center) และบริเวณย่านพญาใต้หรือบริเวณ Downtown ซึ่งถือเป็นศูนย์กลางของนักท่องเที่ยว

(Tourist Center) จากลักษณะการตั้งชุมชน 2 บริเวณนี้ จะเห็นว่าเป็นการพัฒนาตามแนวชายฝั่งทะเล ในขณะที่พื้นที่ถัดลึกเข้าไปในแผ่นดิน (ยกเว้นบริเวณที่อยู่ริมถนนลูขุมวิท) ยังคงเป็นพื้นที่เกษตรกรรมเหมือนที่ผ่านมาในอดีต การพัฒนาการใช้ที่ดินของเมืองพัทยาได้เน้นการพัฒนาการท่องเที่ยวบริเวณริมน้ำหรือริมฝั่งทะเลเท่านั้น โดยที่พัฒนาจากตอนกลาง (พัทยาใต้) ไปยังตอนเหนือ (นาเกลือ) และมีลักษณะแบ่งแยกประเภทการใช้ที่ดินอย่างชัดเจนระหว่าง 2 พื้นที่ดังกล่าว โดยเฉพาะพาณิชยกรรมประเภทที่พักอาศัยและค้าปลีกอุตสาหกรรมและการประมง เป็นกิจกรรมหลักที่ประกอบการกันมากบริเวณนาเกลือ เนื่องจากลักษณะชายหาดที่ไม่เอื้ออำนวยต่อการเล่นน้ำ หรือกีฬาทางน้ำ แต่เหมาะสำหรับหาปลา สืบสัตว์น้ำนอกชายฝั่ง ฉะนั้นบริเวณริมฝั่งโดยเฉพาะปากคลองนาเกลือ (ปัจจุบัน) จึงยังคงเป็นชุมชนประมง และถัดลึกเข้ามาเป็นชุมชนที่หนาแน่นบริเวณตลาดนาเกลือซึ่งประกอบกิจการค้า โดยเฉพาะเป็นร้านค้าปลีกที่พักอาศัย และมีตลาดสดสำหรับผู้อยู่ในท้องถิ่นทั่วพัทยามาใช้บริการ ส่วนพื้นที่ที่เป็นย่านอุตสาหกรรมนั้นตั้งอยู่บริเวณด้านตะวันออกของถนนลูขุมวิท มีมากทางตอนเหนือของเมืองพัทยา และอุตสาหกรรมเป็นประเภทโรงงานแป้งมันสำปะหลัง เนื่องจากพื้นที่บริเวณนี้และพื้นที่ใกล้เคียง ดินมีลักษณะเป็นดินปนทรายเหมาะสำหรับปลูกมันสำปะหลังหรือสำคูล ซึ่งโรงงานจำเป็นต้องตั้งใกล้กับพื้นที่เกษตรกรรม ซึ่งได้แก่ โรงมันสำปะหลังและไร่อำคูลดังกล่าว

บริเวณที่สำคัญของเมืองพัทยาอีกบริเวณหนึ่งซึ่งการใช้ที่ดินนั้นมีอิทธิพลมาจากลักษณะของพื้นที่ นั่นคือ เขาพัทยาซึ่งอยู่บริเวณตอนกลางของเมืองพัทยา สูงจากระดับน้ำทะเลเพียง 100 เมตร เหนือเขาที่มีความสำคัญในฐานะที่เป็นจุดหมายเด่น (Land Mark) ของพัทยา เนื่องจาก ณ จุดนี้สามารถมองเห็นทัศนียภาพของเมืองพัทยาได้ทั่วถึงทั่วบริเวณด้านหน้าด้านหลังและด้านหน้าด้านขวา รวมทั้งยังสามารถมองเห็นสภาพการใช้ที่ดินที่ถัดลึกเข้าไปในแผ่นดินได้อีกด้วย

บริเวณตอนกลางของพัทยาระหว่างถนนลูขุมวิทและทางหลวงสาย 3135 เป็นพื้นที่ลุ่มชื้นแฉะ (Swamp Area) กล่าวคือ มีระดับความสูงต่ำของพื้นที่อยู่ในระดับ  $\pm 4.0$  เมตร บริเวณนี้จึงมีการปลูกบัวและพืชผักได้ พื้นที่ส่วนใหญ่ของเมืองพัทยาเป็นพื้นที่เกษตรกรรม มีป่าละเมาะไม่ผลัดใบบริเวณเขาพัทยาและส่วนมะพร้าวบริเวณริมชายหาดปลูกเป็นแนวเห็นได้ชัด และมีการปลูกในที่ที่เป็นดินปนทราย นอกจากนั้นจะเห็นได้ว่าแม้จะมีการทำนาบ้างแต่ก็ไม่มากนัก เนื่องจากการชลประทานและสาธารณูปโภคยังไม่พร้อมเพียงพอ



จะเห็นว่าลักษณะการใช้ที่ดินข้างต้น ทั้งที่เป็นการอยู่อาศัย พาณิชยกรรม อุตสาหกรรม และเกษตรกรรม ได้สะท้อนถึงการตั้งถิ่นฐานและลักษณะการดำรงชีวิตของผู้อยู่ในเขตพหุวิทยา โดยที่ปัจจัยทางกายภาพอันได้แก่ สภาพพื้นที่ ความสูงต่ำ ความลาดเอียง ลักษณะภูมิอากาศ และลักษณะทางธรณีวิทยา มีส่วนเกี่ยวข้องทำให้เกิดการใช้ที่ดินในลักษณะนั้น ๆ

นอกจากลักษณะทางกายภาพดังกล่าวแล้ว เส้นทางคมนาคมก็เป็นองค์ประกอบทางกายภาพที่สำคัญอีกประการหนึ่ง ที่จะสะท้อนให้เห็นถึงการเจริญเติบโตและการขยายตัวของพหุวิทยา ซึ่งเส้นทางคมนาคมมีความสำคัญในด้านที่จะช่วยให้การเดินทางติดต่อและท่องเที่ยวระหว่างพหุวิทยากับเมืองอื่น ๆ หรือพหุวิทยากับแหล่งท่องเที่ยวอื่น ๆ เป็นไปโดยสะดวกและรวดเร็ว ดังเช่นมีการขยายผิวการจราจรของทางหลวงลู่มวิท ซึ่งช่วยให้การเดินทางติดต่อระหว่างกรุงเทพฯ กับพหุชาติขึ้น และมีผลต่อการใช้ที่ดิน กล่าวคือ บริเวณริมทางหลวงหมายเลข 3 (ถนนลู่มวิท) จะมีอาคารร้านค้าเกิดขึ้นสองฟากถนน ซึ่งเป็นอาคารพาณิชยกรรม บริเวณก่อนเข้านาเกลือจะเป็นอาคารไม้ ห้องแถวเป็นร้านค้าปลีก เป็นต้น การคมนาคมของเมืองพหุชาติมีการปรับปรุงเปลี่ยนแปลงตนเอง เพื่อให้เหมาะสมกับการขยายตัวและความเจริญของเมืองที่เปลี่ยนแปลงอย่างรวดเร็ว

## × 2. การใช้ที่ดินด้านการท่องเที่ยว

หากพิจารณาในด้านการใช้ที่ดินประเภทของกิจกรรมการท่องเที่ยวนั้น ลักษณะทางกายภาพด้านที่ตั้งและทรัพยากรธรรมชาติจะเป็นปัจจัยที่กำหนดเขตของการท่องเที่ยวที่สำคัญและดึงดูดให้เกิดกิจกรรมการท่องเที่ยว ดังนี้

### ก) พหุชาติเหนือ

คือบริเวณหาดนับตั้งแต่โรงแรมโอเชียนริวโดยประมาณขึ้นไปทางตอนเหนือเป็นที่ตั้งของโรงแรมชั้นหนึ่งหลายแห่ง ลังบไม้พลุกลาน หาดด้านนี้มีการใช้ที่ดินโดยกำหนดให้เป็นเขตว่ายน้ำ ส่วนกีฬาทางน้ำประเภทเรือใบ หรือกระดานโต้คลื่นก็เล่นได้ตอนเหนือสุดของหาด

### ข) พหุชาติใต้

คือบริเวณนับตั้งแต่โรงแรมโอเชียนริวโดยประมาณลงมา บริเวณนี้คึกคัก คับคั่งไปด้วยร้านค้า โรงแรม ร้านอาหารนานาชาติ บาร์เปียร์ และไนท์คลับ โดยเฉพาะบริเวณที่เรียกว่า "พดพิงษ์" ตั้งแต่ถนนพหุชาติลงมาจะพลุกลาน และแออัดเป็นพิเศษ ที่

พื้ชยวไต้หนักท่งเทียวจะเล่นกีฬวทงน้วไต้ทุกประเกท เช่น พวรวเชล สักตเตอร้ และล้กี เป็นต้

ค) หวตนวคอมเทียวน

ถูกกั้นด้วยเขวพื้ชยว อยู่เลยพื้ชยวไต้ล้งไปตรงกิโลเมตรที่ 150 บนทงหลวงหมวเลข 3 หวตนี้ล้งบเจียบไม้พลุกพล่นเท่วที่หวตพื้ชยว น้วทะเลล้งล่อวคกว่ว และมีที่พื้ชประเกทบ้งกวิโลหลวหลายแห่ง มีอวคอรชู้ตเกิดช้ขึ้น ท้งย้งมีร่นอวคอรเริ่มหวนตว บริเวณหวตนวคอมเทียวนบ้จลุ่นย้งไม่มีกจรจ้กัคเขตกจิกรรทงทะเล เนื่องจวกนักท่งเทียวย้งน้อย กจิกรรทงน้วจ้จวอวคปะปนกันไต้โดยไม่มีอันตรวยเก้นักท่งเทียว

ง) เกวะล่น

แม้วเกวะล่นจะอยู่นอกชอบเขตกจรคึกชว แต่เนื่องจวกเกวะล่นถือเป็นล่ถนท่งเทียวที่ล้คญของเมืองพื้ชยวและเป็นหล่งที่ด้จดูตนักท่งเทียวให้เข้มวย้งเมืองพื้ชยวเป็นล่นววมก จึงจะชอกล่วถึงเกวะล่นพอล้งเขป กล่วคือ เป็นเกวะท่งเทียวล้หรวตวอวควคและเล่นน้วทะเลอยู่ไม้ไกลจวกพื้ชยวนัก มีเนื้อที่ประมวณ 5 ตวรังกิโลเมตร หงจวกพื้ชยวประมวณ 10 กิโลเมตร ใช้เวลเวทนทงจวกพื้ชยวประมวณ 40 นวทึ ซึ่งในอนวคตจะมีการล้ร้งท่วเทียบเรือโดยมีเรือโฮโตรพอยด้ร้จรับล้งผู้โดยล้รและนักท่งเทียวระหว่งอ่วพื้ชยว เกวะไฝ้ ถึงกรงทพว ถ้าคอรทงนี้ด่วคณกจรเป็นที่เรียบร้อยแล้ว เกวะล่นจะด้จจพลล้จลwmจวกเกวะที่เด้มไปด้จยที่รกร้งมวเป็นหล่งท่งเทียวที่มีช้อเสียง มีกจิกรรและประเกทกจร ใช้ที่ด้นที่เกียวเนื่องกับกจรท่งเทียวมกช้ขึ้น บ้จลุ่นที่เกวะล่นมีบ้งกวโลช้อเกวะล่นวเวค เป็นบ้งกวโลที่ล้จยงมและท่นล้งมี มีร่นอวคอรทะเล มีหวตทรวชวล่อวคใช้ล้หรวบอวคดัด มีอวคกรณ้กีฬวทงน้วและล่นนวมกอล้ฟ้ท่นล้งมี เป็นเกวะที่มีปะกจรจ้งอันล้จยงมโดยมีเรือท่งกจรจกพวไปช้ม เกวะล่นมีหวตทรวชวไม้กว้งนวก แต่มีอยู่รอบเกวะ ล่กวพ้ท่นของเกวะล่นใหญ่เป็นภูเขว มีที่รวบไม้มกนวก ท่นที่ล่นววมกจ้ย้งเป็นที่รกร้ง ปวละเมวะที่ย้งมิได้ใช้ประโยชน้ หวตตวหวน หวตล่ลม และหวตเทียวน เป็นเขตที่เหมวะล้หรวบนักท่งเทียวและก่วล้งเป็นที่นิยมของนักท่งเทียวชวต่วประเทค

3. บ้ญหวทงกยวภว

ในประเต้ท่นที่เกียวช้งกับกจร ใช้ที่ด้นของเมืองพื้ชยว ก่อให้เกิดบ้ญหวทงกยวภวที่ล้คญ ด้งนี้

ก) ปัญหาน้ำท่วม

ปัญหาน้ำท่วมของ เมืองพญา เป็นปัญหาสำคัญที่จำเป็นต้องแก้ไขอย่างเร่งด่วน ซึ่งปัญหานี้มีสาเหตุมาจากลักษณะ 2 ประการ ดังนี้

1) ลักษณะทางกายภาพของเมืองพญา จากสภาพทางภูมิศาสตร์ของเมืองพญานั้น จะเห็นได้ว่าสภาพร่องน้ำและการไหลของน้ำจะไหลจากเนินเขาทางด้านทิศตะวันออกของเมืองพญาไหลบ่ามาติดแนวถนนลูขุมวิทแล้วไหลผ่านสะพานร่องเปิดระบายน้ำของถนนลูขุมวิท (Box Culvert) ตามจุดต่าง ๆ คือ

- จุดสะพานคลองนาเกลือ
- จุดร่องระบายน้ำมาบตันจิว
- จุดร่องระบายน้ำมาบายเสียด
- จุดร่องระบายน้ำหนองพังแค

การไหลของน้ำจุดที่ 1 จะลงคลองนาเกลือ และไหลลงสู่ทะเลบริเวณอ่าวนาเกลือโดยตรง

การไหลของน้ำจุดที่ 2 และ 3 ไหลบ่าลงสู่ที่ราบลุ่มตอนกลางแต่ไม่สามารถไหลลงทะเลในอ่าวพญาโดยตรงได้ เพราะติดเนินทราย (Sand Duan) ซึ่งไหลรวมกันเป็นร่องน้ำจากเหนือบริเวณต้นอ่าวไปทางใต้ลงคลองพญา บริเวณกันอ่าวพญา ซึ่งมีพื้นที่รับน้ำฝนประมาณ 19 ตารางกิโลเมตร

การไหลของน้ำจุดที่ 4 เพื่อลงทะเลที่ชายหาดนาจอมเทียน มีปริมาณน้ำน้อย และมีพื้นที่รับน้ำเป็นบริเวณกว้างขวาง จึงไม่มีผลกระทบมากนัก

ลักษณะลมฟ้าอากาศและลักษณะฝนของเมืองพญาซึ่งเป็นชายฝั่งทะเลภาคตะวันออกของอ่าวไทย ขึ้นอยู่กับอิทธิพลของลมมรสุม แต่ก็ยังอยู่กับอิทธิพลของแนวปะทะแห่งโซนร้อน และพายุหมุนอยู่บ้าง สำหรับปริมาณฝนประจำปีในบริเวณพญาจัดว่าน้อยที่สุดของภาคตะวันออก คือ ประมาณร้อยละ 60 ของปริมาณฝนประจำปีเฉลี่ยของภาคตะวันออก (2,060 มม.) เท่านั้น กล่าวคือ มีจำนวนฝนตกเฉลี่ยประมาณ 1,500 มม. ต่อปี ฤดูฝนเริ่มตั้งแต่เดือนพฤษภาคม-ตุลาคม

การระบายน้ำฝนแต่เดิมอาศัยลักษณะความลาดเอียงของพื้นที่และลำคลองช่วยระบายน้ำลงทะเล แต่ในเดือนตุลาคมของบางปี มีพายุหมุนซึ่งมีแหล่งกำเนิดในทะเลจีนใต้และมหาสมุทรแปซิฟิกพัดผ่านเข้ามาในบริเวณชายทะเลฝั่งตะวันออกทำให้มีฝนตก

หมักหัวบร เวลรวมทั้งพื้นที่เมืองพญา ก่อให้เกิดความเสียหายแก่บ้านเรือนและทรัพย์สินและปริมาณน้ำฝนซึ่งมากผิดปกติในเมืองพญาปริมาณสูงสุดที่เกิดขึ้นในรอบ 10 ปี รวมเท่ากับ 11,433.60 ลูกบาศก์เมตร / ชั่วโมง

สำหรับปริมาณน้ำฝนที่เกิดขึ้นจากพื้นที่นอกเขตเมืองพญา

(บริเวณใต้อ่างเก็บน้ำมาบประชัน) ทิศทางน้ำไหล คำนวณได้จากระยะห่างจากถนนลูขุมวิทไปประมาณ 5 กิโลเมตร จะมีพื้นที่รับน้ำ (Catchment Area) รวมประมาณ 14 ตารางกิโลเมตร และจะรับจากฝนตกเป็นปริมาณ 30,827 ลูกบาศก์เมตร/ชั่วโมง โดยน้ำจำนวนนี้จะไหลจากเชิงเขาเข้าสู่แนวลำน้ำ ซึ่งเรียกว่ามาบยายเสย ระยะทางต้นน้ำนี้จะยาวประมาณ 3 กิโลเมตร แล้วจะไหลแยกออกเป็น 3 ทาง คือ

- บริเวณห่างจากถนนลูขุมวิทไปทางทิศตะวันออกประมาณ 2 กิโลเมตร ไปทางคลองนาเกลือ เรียกว่าห้วยเสือเผี้ยว ระยะทางยาวประมาณ 3.5 กิโลเมตร
- ส่วนหนึ่งไหลเข้าสู่คลองพญาที่คลองมาบตันจิว (ลุ่มทมาบตาทอง) จนถึงจุดพักน้ำที่บึงหลังบาร์ธานาโกะ ระยะทางประมาณ 3 กิโลเมตร แล้วไหลผ่านถนนพญาเหนือลงข่อยเกษมสุวรรณ (ลงแหล่งรับน้ำบริเวณข่อยบัวขาวไหลตามแนวคลองมาบตันจิวเดิม) ลงปากคลองพญา
- ส่วนที่ไหลจากพื้นที่รับน้ำบริเวณเขาตาโล ผ่านลูขุมวิท ลงแหล่งรับน้ำบ้านหนองไผ่ ไหลเป็นคลองพญาลงแอ่งรับน้ำบ้านหนองส้ม แล้วออกทะเลที่ปากคลองพญา ส่วนน้ำนี้ไม่กระทบกระเทือนแหล่งชุมชนและย่านพักอาศัยในเขตพญาล้วนกลางมากนัก

2) ลักษณะการใช้ที่ดินของเมืองพญา พื้นที่เมืองพญาอาจแบ่งได้เป็น 3 บริเวณ ดังนี้

(ก) บริเวณนาเกลือ จากการศึกษาลักษณะภูมิประเทศ ลักษณะพื้นที่รับน้ำและแนวทางไหลของน้ำแล้วจะเห็นว่าแม่น้ำลำค้ำยและเส้นทางไหลของน้ำเพื่อระบายน้ำฝนจากเนินเขาฝั่งตะวันออกของถนนลูขุมวิท เพื่อระบายลงสู่ทะเลมีอยู่ 2 แนวด้วยกัน คือ

- แนวคลองนาเกลือ ปริมาณของน้ำที่ไหลจากเนินเขาฝั่งตะวันออกของถนนลูขุมวิท (บริเวณอ่างเก็บน้ำมาบประชัน) จะไหลลงสู่ที่ราบเป็นพื้นที่รับน้ำ บริเวณฝั่งตะวันออกของถนนลูขุมวิท แล้วไหลลงคลองนาเกลือคดเคี้ยวลงสู่ทะเลบริเวณ

ปากคลองสะพานยาว ซึ่งในอดีตหากปริมาณน้ำไม่มากจนเกินไป พื้นที่บริเวณตลาดนาเกลือจะไม่ถูกน้ำท่วม แต่ในสภาพปัจจุบันพื้นที่ซึ่งเคยเป็นแหล่งรับน้ำบริเวณฝั่งตะวันออกของถนนสุขุมวิท ได้ถูกถมเพื่อก่อสร้างอาคารเป็นบางส่วน พื้นที่ดังกล่าวจึงรับน้ำได้น้อยลง ปริมาณน้ำที่ต้องไหลลงคลองจึงเพิ่มมากขึ้น ประกอบกับคลองนาเกลือซึ่งมีขนาดใหญ่และสภาพคลองยังพอใช้ได้ถูกประชิดขุ่นรูก้าก่อสร้างอาคารขวางทางน้ำอยู่เป็นบางส่วน ทำให้เกิดสภาพน้ำท่วมบริเวณตลาดนาเกลือ แต่เป็นการท่วมระยะสั้น

- แนวคลองปีกพลับ น้ำที่เกิดขึ้นเป็นน้ำฝนภายในพื้นที่ซึ่งมีแหล่งรับน้ำบริเวณหลังตลาดใหม่มาเกลือ ไหลผ่านร่องน้ำตามแนวคลองปีกพลับลงทะเล แต่ในสภาพปัจจุบันแนวคลองปีกพลับได้ถูกออกเอกสารสิทธิ์ที่ดินและถมจนหมดสิ้นสภาพ เหลือแนวคลองเพียงช่วงจากถนนพญา-นาเกลือจนถึงทะเล ซึ่งก็ถูกประชิดขุ่นรูก้าแนวคลองจนตื้นเขิน ประกอบกับพื้นที่รับน้ำบริเวณหลังตลาดใหม่มาเกลือ มีการถมที่เพื่อสร้างอาคารบ้านจัดสรร จนมีพื้นที่รับน้ำเหลืออยู่จำนวนน้อย ทำให้น้ำในพื้นที่ดังกล่าวเอ่อล้นท่วมบริเวณหลังตลาดใหม่มาเกลือ

ดังนั้นสาเหตุที่ทำให้เกิดน้ำท่วมบริเวณนาเกลือ คือ

- พื้นที่ซึ่งเป็นพื้นที่รับน้ำถูกถม เพื่อก่อสร้างอาคารจนไม่สามารถรับน้ำได้ตามสภาพธรรมชาติเดิม

- แนวร่อง หรือคลองระบายน้ำหมดสภาพ เพราะถูกยึดครองออกเอกสารสิทธิ์ที่ดิน

(ข) บริเวณพญา จากลักษณะภูมิประเทศและพื้นที่ที่รับน้ำและแนวทางไหลของน้ำแล้วจะเห็นว่าปริมาณน้ำฝนจะไหลจากบริเวณเนินเขาฝั่งตะวันออกของถนนสุขุมวิท (ซึ่งอยู่นอกเขตเมืองพญา) ไหลมาตามแนวร่องน้ำธรรมชาติ ลอดผ่านถนนสุขุมวิท 2 แนว คือ

- แนวร่องระบายน้ำมาบตันจิว น้ำบริเวณนี้จะไม่ไหลบ่าลงสู่ที่ราบลุ่มตอนกลาง ซึ่งเป็นพื้นที่รับน้ำ แต่ไม่สามารถไหลลงทะเลในอ่าวพญาโดยตรงได้ เพราะติดเนินทราย (Sand Duan) ซึ่งไหลมารวมกันเป็นร่องน้ำจากเหนือบริเวณบาร้อานาโกะ ผ่านตามแนวถนนซอยหลังสถานีตำรวจพญาเดิม ลอดถนนพญาเหนือ ไหลมาตามแนวซอยเกษมสุวรรณ (ซึ่งเป็นพื้นที่รับน้ำบริเวณหนึ่ง) ไหลผ่านถนนพญาใต้เรื่อยมาลงคลองพญาออกสู่ทะเลที่บริเวณโรงแรมสยามบีชอร์ แต่ในปัจจุบันแนวร่องน้ำและพื้นที่รับน้ำ ช่วงตั้งแต่

บารุฮานาโกะ จนถึงโรงแรมโอเอซิส ถูกถมที่ดินเพื่อการก่อสร้างอาคารจนหมดสภาพแนวทาง  
ไหลของน้ำ แม้ว่าจะมีการก่อสร้างท่อระบายน้ำไว้เพียงบางส่วนก็ไม่สามารถรับน้ำปริมาณมาก ๆ  
ได้ สิ่งทำให้เกิดน้ำท่วมตลอดแนวร่องน้ำ คลุมพื้นที่ไปถึงถนนพิทยาลาย 2 เกือบตลอดสาย

- แนวร่องน้ำมาขยายเสีย น้ำบริเวณนี้จะไหลบ่าสู่ที่  
ราบลุ่มซึ่งเป็นพื้นที่รับน้ำบริเวณบ้านหนองล่อม แล้วจึงไหลลงคลองพิทยา

แต่ปัจจุบันนี้แนวร่องน้ำและพื้นที่รับน้ำส่วนใหญ่ถูกถมที่เพื่อ  
ก่อสร้างอาคารจนหมดสภาพไม่สามารถรับน้ำและระบายน้ำได้ จนเกิดน้ำท่วมตลอดแนว

(ค) บริเวณนาจอมเทียน จากลักษณะภูมิประเทศ พื้นที่รับ  
น้ำ และแนวทางไหลของน้ำ จะเห็นว่าปริมาณน้ำฝนจะไหลจากเขาตาโลฝั่งตะวันออกของถนน  
สุขุมวิท ลอดถนนสุขุมวิทบริเวณปากซอยชัยพฤกษ์ ไหลบ่าข้ามถนนที่พระยาบริเวณโค้งหาดตงตาล  
ลงสู่ทะเลบริเวณชายหาดนาจอมเทียน

พื้นที่บริเวณนี้ส่วนใหญ่ยังมิได้รับการพัฒนา แต่แนวท่อลอด  
ถนนที่พระยามีขนาดเล็ก ไม่สามารถรับปริมาณน้ำจำนวนมากได้ น้ำจึงเข้าปะพัดพาถนนขาดเสีย  
หาย

## ข) ปัญหาสิ่งแวดล้อม

### 1) สิ่งแวดล้อมทั่วไป

สาเหตุของสิ่งแวดล้อมเสื่อมโทรม มาจากการกระทำของมนุษย์  
ที่ทำลายทรัพยากรธรรมชาติและโดยภาคเอกชนเป็นส่วนใหญ่ เพื่อมุ่งหวังแสวงหาผลประโยชน์  
ส่วนตัว เช่น การบุกรุกถมคลองสาธารณะเพื่อก่อสร้างอาคาร นอกจากนี้ศิลปินดังยังมิได้รับ  
การดูแลเท่าที่ควร

### 2) สิ่งแวดล้อมทางทะเล

เนื่องจากมีการปล่อยน้ำเสียและของเสียลงสู่ทะเล โดยโรงงาน  
อุตสาหกรรม อาคารร้านค้า บ้านเรือน เรือประมง ฯลฯ ปัจจุบันคุณภาพทรายและน้ำทะเลอยู่  
ในขั้นวิกฤต กล่าวคือ เกิดความไม่สมดุลย์ทางธรรมชาติในการขจัดของเสียในน้ำทะเล

### 3) ชายหาด

ปัจจุบันสภาพชายหาดมีความสะอาดไม่เพียงพอทั้งบริเวณชายหาด

หาดบางบริเวณถูกปิดล้อมด้วยสภาพธรรมชาติกลายเป็นชายหาดส่วนตัว ประชาชนไม่มีโอกาสเข้าไปได้ และมีการบุกรุกชายหาดสาธารณะในบางบริเวณ

จะเห็นได้ว่าปัญหาทางกายภาพของเมืองพัทยา มีสาเหตุมาจากทั้งสภาพทางกายภาพของเมืองพัทยา เองและปัญหาอันเกิดจากการใช้ที่ดินที่ไม่ถูกต้องตามลักษณะของการผังเมืองที่ดีอันได้แก่ ปัญหาหน้าท่วมและปัญหาสิ่งแวดล้อมเสื่อมโทรม ซึ่งจำเป็นต้องเร่งแก้ไขและป้องกันมิให้ปัญหารุนแรงขึ้น เพื่อให้พิชิตความที่เป็นที่นิยมของนักท่องเที่ยวต่อไป

#### ข. ปัจจัยด้านประชากร

ผลประการหนึ่งจากการขยายตัวเป็นเมืองท่องเที่ยวของพัทยาก็คือการเพิ่มขึ้นของประชากรโดยเฉพาะการย้ายเข้าเพื่อมาประกอบอาชีพในเมืองพัทยา (ซึ่งมองได้ 2 ลักษณะ คือการย้ายเข้าที่มีปรากฏในทะเบียนราษฎรและมีผลทางสถิติสามารถนำมาศึกษาได้ กับ การย้ายเข้าที่ไม่ปรากฏในทะเบียนราษฎรซึ่งไม่มีตัวเลขที่จะศึกษาวิเคราะห์ได้) ทำให้เกิดความต้องการในเรื่องที่พักอาศัย สถานที่ประกอบการค้า และพื้นที่การลงทุนเพิ่มขึ้น

การเพิ่มของประชากรพิจารณาได้เป็น 2 ลักษณะที่มีผลต่อการใช้ที่ดิน คือ

##### 1. พิจารณาในแง่ที่พักอาศัย

การที่ประชากรเมืองพัทยาเพิ่มขึ้นตลอดเวลา แต่ปรากฏว่า สถิติขออนุญาตปลูกสร้างอาคารเพื่อเป็นบ้านเช่าลดลง (การเคหะแห่งชาติ สำนักงานนโยบายและวางแผน 2525 : 8) เพราะการใช้ประโยชน์ที่ดินให้เป็นศูนย์การค้าและ/หรืออาคารพาณิชย์จะให้ผลตอบแทนที่สูงกว่า ดังนั้นจึงเกิดปัญหาบุกรุกที่สาธารณะและปัญหาชุมชนแออัด ซึ่งมีอยู่ 3 จุด คือ

- บริเวณหลังตลาดนาเกลือ
- บริเวณคลองนาเกลือ
- บริเวณซอยธรรมดา

โดยแต่เดิมเป็นที่อยู่อาศัยของคนท้องถิ่น แต่ปัจจุบันผู้อยู่อาศัยเดิมได้ย้ายออกไปบ้าง และแปลงสภาพเป็นบ้านเช่าให้แก่ผู้ประกอบการในเมืองพัทยา ถึงประมาณ 33 % ของที่อยู่อาศัยเดิมทั้งหมด (การเคหะแห่งชาติ, สำนักงานนโยบายและวางแผน 2525 : 10)

สำหรับปัญหานี้ทางเมืองพัทยาก็ได้มีโครงการจัดหาที่ดินและจัดการเคหะชุมชนเพื่อช่วยเหลือพนักงานและประชาชนที่มีรายได้น้อย ซึ่งเมื่อดำเนินการสำเร็จย่อมเกิดการ

### เปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินอื่น

อย่างไรก็ตามปัญหาเกี่ยวกับความต้องการที่อยู่อาศัยยังคงมีอยู่และจะมีต่อไป จากการศึกษาของสำนักงานนโยบายและแผนการเคหะแห่งชาติ ที่ทำในปี พ.ศ. 2525 ได้ ประเมินการว่า

"...ความต้องการที่อยู่อาศัยจากการเพิ่มขึ้นของประชากรโดยอาศัยผล จากประชากรภาพฉายในอัตราเพิ่มคงตัวร้อยละ 4.38 ตลอดช่วงของการประมาณการภายใต้ ข้อสมมุติฐานที่ว่า การพัฒนาอุตสาหกรรมหลักภาคตะวันออกจะไม่ส่งผลเสียต่อการพัฒนาแหล่ง ที่องเที่ยวของเมืองพัทยาแต่อย่างใด ดังนั้นเมื่อพิจารณาระหว่างสัดส่วนการเพิ่มของประชากร ที่เพิ่มขึ้นในแต่ละปี ลบด้วยประชากรที่ย้ายถิ่นตามฤดูกาล (ร้อยละ 30 คร่าว เรือนที่เพิ่มขึ้น) ต่อสัดส่วนความสามารถในการจัดสร้างที่อยู่อาศัยในภาคเอกชนซึ่งมีอัตราลดลงร้อยละ 14 ต่อปี จะได้ตัวเลขประมาณการความขาดแคลนที่อยู่อาศัย..." (การเคหะแห่งชาติ, สำนักงานนโยบาย และวางแผน 2525 : 15) ดังนี้

ความขาดแคลนที่อยู่อาศัยจากการเพิ่มขึ้นของประชากรเมืองพัทยา พ.ศ. 2525- พ.ศ. 2529

	<u>2525</u>	<u>2526</u>	<u>2527</u>	<u>2528</u>	<u>2529</u>
ครอบครัวที่เพิ่มขึ้น	632	660	689	719	751
ครอบครัวที่ย้ายถิ่นตามฤดูกาล	190	198	207	216	225
จำนวนที่เอกชนจัดสร้างเอง	181	156	134	115	99
จำนวนที่ขาดแคลน	261	306	348	388	427

ที่มา : สำนักงานนโยบายและวางแผน การเคหะแห่งชาติ

ดังนั้นหากไม่มีอะไรเปลี่ยนแปลงแล้ว ปัญหาที่อยู่อาศัยในอนาคตจะมีผล ต่อการใช้ที่ดินของเมืองพัทยา เพราะอาจก่อให้เกิดปัญหาการบุกรุกที่สาธารณะ ชุมชนแออัด และแหล่งเสื่อมโทรม เป็นต้น



## 2. พิจารณาในแง่ประชากรที่เข้ามาลงทุน

กล่าวคือ กลุ่มประชากรที่มีศักยภาพในการลงทุน การจัดการ ฯลฯ ซึ่งพิจารณาได้ คือ

### ก) นักลงทุนรายใหญ่

เนื่องจากพหุวิทยาเจริญเติบโตอย่างรวดเร็วกลายเป็นแหล่งท่องเที่ยวที่มีความสำคัญนักลงทุนก็สังเกตเห็นถึงจุดนี้ จึงได้มีการลงทุนซึ่งก่อให้เกิดการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดิน ซึ่งแต่เดิมอาจเป็นพื้นที่เกษตรกรรมหรือพักอาศัยกลายเป็น โรงแรม อาคารพาณิชย์ ศูนย์การค้า บังกาโล และอาคารชุด เป็นต้น

### ข) ผู้ประกอบการหรือนักลงทุนรายย่อย

ที่มาจากต่างถิ่นเมื่อเข้ามาลงทุนในพหุวิทยาก็ทำให้เกิดอุปสงค์ในเรื่องที่อยู่อาศัยหรืออาคารพาณิชย์เพื่อประกอบการ ซึ่งกรณีนี้ย่อมส่งผลย้อนกลับไปยังประเด็นแรกคือนักลงทุนรายใหญ่อย่อมสร้างอุปทานตอบสนอง ทำให้พื้นที่เกษตรกรรม พักอาศัย และการใช้ที่ดินอื่น ๆ กลายเป็นย่านพาณิชย์กรรม พักอาศัย ฯลฯ เพื่อตอบสนองอุปสงค์ดังกล่าว

ดังนั้นประชากรในกลุ่มที่ 2 นี้ แม้จะมีจำนวนน้อยแต่ก็มีศักยภาพสูงต่อการใช้ที่ดินในเมืองพหุวิทยา

โดยสรุปแล้วปัจจัยทางด้านประชากรที่มีผลต่อการใช้ที่ดินนั้น เป็นเพียงปัจจัยที่เกิดจากเหตุปัจจัยอื่น ๆ มากกระตุ้น เช่น ปัจจัยทางเศรษฐกิจ การขยายตัวทางการท่องเที่ยว ฯลฯ ซึ่งต้องพิจารณาประกอบกันทั้งหมด

## 3. ปัญหาทางด้านประชากร

สำหรับปัญหาของเมืองพหุวิทยาที่เป็นปัญหาทางด้านประชากรนั้น ก็คือปัญหาในเรื่องการขาดแคลนที่อยู่อาศัย ปัญหาชุมชนแออัด ปัญหาเกี่ยวกับเยาวชน ปัญหาความยากจน และปัญหาการว่างงาน ซึ่งเป็นปัญหาในตัวเองอันมีสาเหตุมาจากการเพิ่มขึ้นของประชากรซึ่งสืบเนื่องมาจากการเป็นเมืองท่องเที่ยว จึงไม่อาจแยกให้เห็นเด่นชัดได้เช่นปัญหาสภาพหรือปัญหาด้านอื่น ๆ

### ค. ปัจจัยทางด้านเศรษฐกิจ

ลักษณะทางเศรษฐกิจที่สำคัญและมีผลต่อการใช้ที่ดินของเมืองพหุวิทยา สามารถพิจารณา โดยรวมได้ดังต่อไปนี้

พาณิชย์กรรมประเภทการค้าและการบริการด้านการท่องเที่ยว ในอดีต (พ.ศ. 2519) พื้นที่ที่ประกอบการค้า 821 ไร่ หรือร้อยละ 2.5 ของการใช้ที่ดินทั้งหมด ปี 2525 เพิ่มขึ้นเป็น 1,227.51 ไร่ หรือร้อยละ 3.68 ของการใช้ที่ดินทั้งหมด การเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินประเภทนี้เท่ากับ 406.51 ไร่ หรือเพิ่มร้อยละ 49.51 และเพิ่มในเขตสุขาภิบาลมากกว่านอกเขตฯ ทั้งนี้จะเห็นได้ว่าอาคารพาณิชย์ของเมืองพัทยาในปัจจุบันตั้งกระจุกตัวอยู่บริเวณริมหาดด้านอ่าวพัทยาซึ่งหนาแน่นตั้งแต่สุดอ่าวด้านเหนือจนถึงด้านใต้ ซึ่งจากเดิมนั้น (พ.ศ. 2519) จะเห็นว่าผู้ประกอบการเกี่ยวกับการให้บริการมีสูงที่สุดคือ 7,400 คน อัตราร้อยละ 43.5 และรองลงมาได้แก่ผู้ทำงานเกี่ยวกับการค้ามีจำนวน 4,800 คน หรือร้อยละ 28.4 ซึ่งเมื่อรวมผู้ที่ประกอบอาชีพด้านการค้าและการบริการแล้วเท่ากับ 12,200 คนจากทั้งหมด 17,000 คนหรือร้อยละ 72.0 ของการจ้างงานทั้งหมด (ดูตาราง 4.10 และแผนภูมิ 4.2)

ในปัจจุบันนี้ (ข้อมูล พ.ศ. 2524) ปรากฏว่าคนที่ทำงานเกี่ยวข้องกับธุรกิจการค้าและการบริการและการท่องเที่ยวมีประมาณ 18,341 คน (ในนี้ได้แยกพนักงานในโรงแรมบังกาโล เกลส์โฮลส์ซึ่งมีประมาณ 8,442 คน คนทำงาน และคนทำงานในธุรกิจการค้าและการบริการซึ่งมีประมาณ 9,899 คนออกจากกัน) ทั้งนี้จะเห็นว่าผู้ประกอบการเพิ่มขึ้นมาก

จากข้างต้นสิ่งอาจกล่าวได้ว่า การจ้างงานของเมืองพัทยาเป็นไปในลักษณะที่ตอบสนองต่อการท่องเที่ยว จะเห็นได้จากจำนวนสถานประกอบการค้าและบริการในเมืองพัทยาในปี 2519 กับปี 2524 ย้ำให้เห็นรายละเอียดของการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินประเภทพาณิชย์กรรมได้อย่างชัดเจน ในเรื่องเศรษฐกิจซึ่งกิจกรรมประเภทการค้าบริการเพิ่มจำนวนสถานประกอบการถึง 369 แห่ง เป็นอัตราการเปลี่ยนแปลงจากปี 2519 เท่ากับ 1.5 เท่า การค้าปลีกมีจำนวนเพิ่ม 300 แห่ง หรือมีอัตราการเปลี่ยนแปลง 1.3 เท่า

เศรษฐกิจของเมืองพัทยายังขึ้นอยู่กับกิจกรรมที่ตอบสนองต่อการท่องเที่ยว การจ้างงานประเภทการค้าและการบริการจึงมีอัตราสูงขึ้น เพื่อตอบสนองกิจกรรมการท่องเที่ยว จำนวนสถานประกอบการค้าและการบริการก็เพิ่มจำนวนขึ้นตามการขยายตัวของการท่องเที่ยว\*

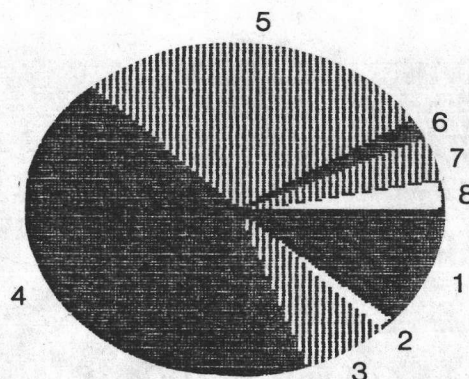
\* ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในเรื่อง อุตสาหกรรมบริการท่องเที่ยว (บทที่ 3)

ตาราง 4.10 แสดงโครงสร้างการจ้างงาน (ผู้จ้างงานทำ) ของชุมชนพิทยา พ.ศ. 2519

อาชีพ	จำนวน (คน)	อัตราร้อยละ
1. ชาวนา-ชาวประมง	1,900	11.2
2. คนงานในโรงงาน	300	1.8
3. ช่างเทคนิคและวิศวกร	1,100	6.5
4. ผู้ให้บริการ	7,400	43.5
5. ผู้ประกอบกิจการค้า	4,800	28.2
6. { เลี้ยงน นักบริหาร	200 } 300	1.2 } 1.8
7. ผู้ทำงานด้านการขนส่ง	700	4.1
8. อื่น ๆ	500	2.9
รวม	17,000	100.0

ที่มา กองวิจัย สำนักผังเมือง กระทรวงมหาดไทย

แผนภูมิ 4.2 แสดงโครงสร้างการจ้างงาน (ผู้จ้างงานทำ) ของชุมชนพิทยา พ.ศ. 2519



ที่มา : ตาราง 4.10

ผู้ที่ทำงานในการให้บริการที่ตอบสนองกิจกรรมท่องเที่ยวประกอบด้วย พนักงานโรงแรม หญิง  
บริการตามสถานที่โรงแรมย์ ฮันไดแก์ บาร์เบียร์ ไนท์คลับ ภัตตาคาร โฮว์ต่าง ๆ เป็นต้น

สำหรับการค้าที่สำคัญได้แก่ ร้านขายของที่ระลึก ร้านขายเพชรพลอย ร้านขาย  
เสื้อผ้า ร้านถ่ายรูป เป็นต้น ซึ่งเพิ่มจำนวนขึ้นเรื่อย ๆ

การเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินในลักษณะการเพิ่มขึ้นของจำนวนการจ้างงานและ  
สถานที่ประกอบการค้าที่เกี่ยวข้องกับการบริการด้านการท่องเที่ยวนี้มีปัจจัยทางสภาพเศรษฐกิจ  
เข้ามาเกี่ยวข้องซึ่งพอสรุปได้ว่า อุตสาหกรรมการท่องเที่ยวเป็นฐานเศรษฐกิจที่สำคัญของ  
เมืองพัทยา เมื่อการท่องเที่ยวขยายตัวสูงขึ้น อุปทานที่จะสนองตอบการท่องเที่ยวในด้านแรง  
งานธุรกิจการให้บริการ สิ่งพัฒนาโดยเริ่มจากชาวบ้านซึ่งเดิมมีอาชีพทำการประมงได้หันมา  
ยึดอาชีพการให้บริการแทนซึ่งมีรายได้ดีกว่า มีการตัดแปลงเรือประมงของตนที่เคยใช้จับปลา  
มาเป็นเรือท่องเที่ยว รับนักท่องเที่ยวไปลู่เกาะล้านหรืออาจจะเลยไปลู่เกาะอื่น ๆ เช่น เกาะไผ่  
เกาะครก เกาะนก เกาะหลอมใหญ่ เกาะลิ้น เป็นต้น ในปัจจุบันมีเรือสำราญที่ดัดแปลงจาก  
เรือประมงกว่า 200 ลำ ซึ่งชาวประมงเหล่านี้มีรายได้เพิ่มขึ้นมากกว่าออกไปหาปลามากนัก

สภาพเศรษฐกิจของเมืองพัทยา สามารถจำแนกกิจกรรมการใช้ที่ดินที่สำคัญรวม  
ถึงปัญหาทางเศรษฐกิจ ได้ดังนี้

#### 1. กิจกรรมที่เกี่ยวข้องกับการท่องเที่ยว : ธุรกิจการโรงแรม

แม้ว่าการประกอบกิจการโรงแรมจะเป็นธุรกิจที่ต้องใช้เงินทุนจำนวนมาก  
ก็ตาม แต่ก็ให้ผลตอบแทนในอัตราสูง จึงเป็นที่นิยมของนักลงทุนทั้งชาวไทยและชาวต่างประเทศ  
และแม้ว่าเมืองพัทยาจะเป็นเมืองท่องเที่ยวโดยตัวเอง แต่กิจกรรมทางเศรษฐกิจก็ได้ถูกระงับ  
ตัวอยู่เฉพาะธุรกิจโรงแรมที่ให้บริการด้านห้องพักแก่นักท่องเที่ยวเท่านั้น แต่ยังมีกิจกรรมประ-  
เภทอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องและต่อเนื่องกับการท่องเที่ยวอีกหลายประเภท

อย่างไรก็ตามธุรกิจโรงแรมซึ่งเดิมเป็นบังกาโลหลังเล็ก ๆ ได้วิวัฒนาการ  
กลายมาเป็นโรงแรมชั้นหนึ่ง อันประกอบด้วยสิ่งอำนวยความสะดวกอย่างครบครัน ซึ่งตั้ง  
ตระหง่านเต็มพื้นที่โดยเฉพาะด้านอ่าวพัทยา จากอ่าวบ้านเหือคือนิคมอุตสาหกรรมจนจดด้านใต้สุด  
ที่โรงแรมสยามเบย์ฮอว์ รวมถึงโรงแรมเอเชียและโรงแรมรอยัลคัลลิฟิย์ นับเฉพาะโรงแรม  
ชั้นหนึ่งได้แก่ โรงแรมรอยัลคัลลิฟิย์ รองลงมาเป็นโรงแรมมณเฑียรพัทยาและโรงแรมแกรนด์-  
พาเลซ ส่วนโรงแรมชั้นสองและบังกาโลมีประมาณ 80 แห่ง มีห้องพักประมาณ 3,500 ห้อง

และเกสต์เฮาส์ประมาณ 32 แห่ง มีห้องพักประมาณ 450 ห้อง

ฉะนั้นเมื่อรวมจำนวนห้องพักทั้งหมดของโรงแรมชั้นหนึ่งตลอดจนถึง เกสต์เฮาส์ จะมีประมาณ 8,950 ห้อง (ปี 2526) และในปัจจุบันมีการขออนุญาตปลูกสร้างอาคารในลักษณะโรงแรมชั้นสอง บ้านพัก เกสต์เฮาส์ และอาคารชุดเพิ่มขึ้นอีกมาก รวมกับห้องพักของเดิมจึงอาจมีรวม 10,000 ห้อง (ขุ้มฮีน พูลล์วัลดี, ปรีชา อภิวัฒน์กุล และคมสัน ศรีสวัสดิ์ 2527 : หน้าพิเศษ 1)

จะเห็นว่าอัตราการขยายตัวของห้องพักโรงแรมในช่วงปี 2522-2523 มีประมาณ 3,500-4,000 ห้อง ครั้นปี 2523 ห้องพักมีกว่า 7,000-8,000 ห้อง ซึ่งเป็นการเพิ่มสูงขึ้นประมาณ 1 เท่าตัว (แม้ว่าสถิติครั้งแรกคิดเฉพาะโรงแรมชั้นหนึ่งส่วนครึ่งหลังรวมโรงแรมชั้นสองและเกสต์เฮาส์ด้วย) ซึ่งถ้าประมาณปริมาณห้องพักกับจำนวนนักท่องเที่ยวแล้วปริมาณห้องน่าจะมากเกินไป

ขุ้มฮีน พูลล์วัลดี และคณะ ให้ความคิดเห็นว่า "...ยอมลงทุนในปีนี้แล้วทบทวนทบทวนไปสัก 4-5 ปี มูลค่าของทรัพย์สินทั้งที่ดินและตัวอาคารโรงแรมจะพุ่งสูงขึ้นจนกลายเป็นผลกำไร นี้อย่างหากที่ทำให้คนแหล่งทุนจนห้องพักล้มพินาศ" (2527 : หน้าพิเศษ 1)

นอกจากนั้นธุรกิจโรงแรมในพญาเริ่มเล็งเห็นความสำคัญของนักท่องเที่ยวชาวไทยมากขึ้น (อันเนื่องจากการท่องเที่ยวที่พญาต้องอาศัยนักท่องเที่ยวชาวต่างประเทศซึ่งปริมาณนักท่องเที่ยวจะมากขึ้นอยู่กับสถานการณ์ทางเศรษฐกิจโลกเป็นส่วนประกอบด้วย) และเนื่องจากพญาเป็นแหล่งท่องเที่ยวที่ใกล้ ใช้เวลาเดินทางจากกรุงเทพฯ ประมาณ 2 ชั่วโมง นักท่องเที่ยวชาวไทยจึงเพิ่มขึ้นเรื่อย ๆ จากสถิติของการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย ปี 2525 นักท่องเที่ยวเดินทางไปพญาทั้งสิ้น 599,535 คน เป็นคนไทย 149,527 คน (ประมาณร้อยละ 25 ของจำนวนทั้งหมด) ฉะนั้นในปัจจุบันปริมาณนักท่องเที่ยวชาวไทยน่าจะมีแนวโน้มเพิ่มขึ้น

การที่ธุรกิจโรงแรมขยายตัวอย่างรวดเร็วเช่นนี้ ได้ส่งผลให้เกิดการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินอย่างรวดเร็วด้วย โดยเฉพาะในช่วง พ.ศ. 2520-2521 อันเป็นช่วงที่พญา ก้าวส่ง เริ่มต้นตัวต่อตลาดการท่องเที่ยว

## 2. กิจกรรมที่เกี่ยวข้องกับการท่องเที่ยว : ภัตตาคาร ร้านอาหาร

ธุรกิจการท่องเที่ยวในพญาส่งผลก่อให้เกิดกิจกรรมประเภทนี้ขยายตัวตามไปด้วย เนื่องจากการลงทุนประเภทนี้ทำรายได้ให้แก่ผู้ลงทุนจำนวนมาก จากสถิติการสำรวจ

ของเมืองพญาปรากฏว่า มีจำนวนภัตตาคารและร้านอาหารประมาณ 200 แห่ง หากพิจารณาจากพื้นที่ของเมืองพญาบนฝั่งจำนวน 53.44 ตารางกิโลเมตร จะเห็นว่าพื้นที่ 1 ตารางกิโลเมตร จะมีภัตตาคารและร้านอาหารถึง 3-4 แห่ง โดยที่ที่ตั้งของกิจกรรมเหล่านี้มักกระจุกตัวอยู่บริเวณหาดพญาและถนนพญาสาย 2 (มีเพียงไม่กี่แห่งที่ตั้งอยู่บริเวณพญาตอนกลาง) ส่วนใหญ่จะเป็นอาหารทะเลซึ่งเป็นที่ชื่นชอบของนักท่องเที่ยวชาวต่างประเทศ ร้านอาหารที่มีชื่อเสียงและทำรายได้วันละมาก ๆ คือร้านบาร์โบส์ และร้านนางนวล ซึ่งนอกจากร้านอาหารทะเลแล้วยังมีแยกประเภทเป็นภัตตาคาร ร้านอาหารจีน อาหารยุโรป อาหารญี่ปุ่น ฯลฯ

ระดับราคาอาหารของพญามีส่วนสัมพันธ์ส่งผลให้ค่าครองชีพของพญาสูงมาก เนื่องจากมีการลงทุนค่อนข้างสูงและรองรับนักท่องเที่ยวชาวต่างประเทศเป็นส่วนใหญ่ คู่แข่งที่สำคัญของธุรกิจประเภทนี้ คือร้านอาหารและภัตตาคารของโรงแรมต่าง ๆ ซึ่งมักไม่มีปัญหาหนัก เนื่องจากโดยปกติแล้วราคาอาหารในโรงแรมจะสูงกว่าและบางแห่งคุณภาพไม่สู้กับราคา สิ่งทำให้นักท่องเที่ยวส่วนใหญ่ประสงค์ที่จะแวะท่องเที่ยวหรือทดลองชิมอาหารจากร้านและภัตตาคารภายนอกโรงแรม

ปัจจุบันการขยายตัวของกิจการภัตตาคารร้านอาหารยังคงเพิ่มขึ้น โดยเฉพาะบริเวณหาดนาจอมเทียน ซึ่งเริ่มมีร้านอาหารจำนวนไม่น้อยที่เปิดกิจการ และอาจจะกลายเป็นศูนย์กลางของภัตตาคารและร้านอาหารในอนาคตอีกแห่งหนึ่งรองจากบริเวณหาดพญาตามการขยายตัวของแหล่งท่องเที่ยวใหม่ของเมือง

### 3. กิจกรรมที่เกี่ยวข้องกับการท่องเที่ยว : บาร์เปียร์

กิจกรรมประเภทนี้กำลังเติบโตและทำรายได้ให้กับพญาจำนวนมาก เป็นกิจกรรมที่มีการลงทุนโดยใช้เงินทุนตั้งแต่จำนวนไม่มากนักจนถึงการลงทุนที่ใช้เงินทุนมหาศาล เนื่องจากองค์ประกอบของบาร์เปียร์ทำกันง่าย ๆ กล่าวคือ มีบาร์สำหรับวางเปียร์หรือเหล้า และเก้าอี้บุวมมมีความสูงต่ำขึ้นอยู่กับความสูงของบาร์ โดยมีหญิงบริการมานั่งคอยบริการลูกค้า พร้อมทั้งชวนคุย ลูกค้าจะต้องสั่งเหล้าหรือเปียร์ให้กับคู่สนทนาด้วยนอกเหนือจากสั่งให้ตัวเอง ราคาของเปียร์แก้วหนึ่งมีราคาตั้งแต่ 15-60 บาท\*

\* ตัวเลขได้จากการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการบาร์เปียร์ของเมืองพญา

ประมาณของกิจกรรมประเภทนี้จะมีทั่วไปทั้งเมืองพัทยา โดยเฉพาะจะหนาแน่นมากบริเวณพัทยาใต้ (Down Town) และจากการสำรวจของเมืองพัทยา ปรากฏว่ามีจำนวนกว่า 180 แห่ง แต่ในความเป็นจริงมีมากจนอาจถึง 200 แห่ง ทุกชอกทุกมุมของพัทยาใต้ และเลยมายังถนนซอยที่ตัดเชื่อมระหว่างถนนเลียบชายหาดกับถนนพัทยาลำย 2 จะเต็มไปด้วยบาร์เปียร์ บาร์เปียร์ที่ใหญ่ที่สุดของพัทยาใต้ก็คือ "มารีน บาร์" มีขนาดใหญ่ ทั้งพื้นที่และจำนวนหญิงบริการ (ลูกนไต้ถึง 1,000 คน ซึ่งครั้งหนึ่งเคยทำรายได้สูงสุด 300,000 บาทต่อหนึ่งคืน เมื่อนาวิกโยธินอเมริกันขึ้นฝั่ง)

และปรากฏว่าจำนวนบาร์เปียร์ดังกล่าวเป็นการลงทุนจากต่างชาติดรากร้อยละ 20 (ส่วนหนึ่งเป็นชาวเยอรมันตะวันตก) นอกจากนั้นเป็นกิจการของคนไทย การแข่งขันกันระหว่างกิจกรรมประเภทนี้แต่เดิมขึ้นกับหญิงบริการ แต่ปัจจุบันความทันสมัยหรือสิ่งบันเทิง เรืองรมย์จะเป็นตัวดึงดูดใจให้ลูกค้าเข้าร้าน เป็นต้นว่า มีวิดีโอและโซวีตต่าง ๆ เช่น โซวีตศิลปะมวยไทย โซวีตลาประกอบเพลง เป็นต้น

บาร์เปียร์มีความสำคัญ เป็นกิจกรรมทางเศรษฐกิจที่ขึ้นหน้าขึ้นตาของเมืองพัทยาในยามราตรี ฉะนั้นบาร์เปียร์จึงเป็นองค์ประกอบหนึ่งที่ย่วยให้พัทยามีความคึกคักมีชีวิตชีวา

#### 4. สถาบันการเงิน

จากการที่พัทยาเป็นเมืองท่องเที่ยวระดับชาติและระดับนานาชาติ พัทยาจึงเป็นแหล่งระดมเงินต่างประเทศ ธุรกิจการเงินที่เฟื่องฟูคือการรับแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ โดยระหว่างถนนเลียบชายหาดกับถนนพัทยาลำย 2 ซึ่งถือเป็นบริเวณใจกลางเมือง ซึ่งมีเนื้อที่ประมาณกว่า 500 ไร่ จะมีสำนักงานรับแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศของธนาคารพาณิชย์ถึง 7 แห่งคือ ธนาคารเอเชียทรัสต์ ธนาคารกสิกรไทย ธนาคารกรุงไทย ธนาคารกรุงเทพ ธนาคารคิงนคร และธนาคารทหารไทย (ธนาคารเอเชียทรัสต์มี 2 แห่งนอกนั้นมี 1 แห่ง) นอกจากนั้นยังมีหน่วยรับแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศที่ได้รับอนุญาตเข้าดำเนินการโดยเอกชนรายใหญ่ ๆ 4 แห่ง (ไม่นับตามโรงแรมชั้นหนึ่งซึ่งต้องมีให้บริการรับแลกเปลี่ยนเงินตราแก่แขกผู้มาพักอยู่แล้ว ซึ่งได้รับอนุญาตจากธนาคารชาติ) ทั้งยังมีการดำเนินการที่ไม่ถูกกฎหมายตามห้องอาหารขนาดใหญ่ ภัตตาคารหรือบาร์เปียร์ที่รับแลกเปลี่ยนโดยไม่ได้รับอนุญาต

การแลกเปลี่ยนเงินตราที่สำนักงานจะมีตลอดทุกวัน โดยเฉพาะฤดูท่องเที่ยว แม้นักท่องเที่ยวจะมีจำนวนมากมายังเพียงไร ยอดสูงสุดของปริมาณการแลกเปลี่ยนเงินตราของแต่ละปีไม่เคยถึง 1 ล้านบาท จากที่เล่าสืบกันสูงสุดประมาณ 700,000 บาท/วันเท่านั้น ส่วนนอกฤดูท่องเที่ยวเฉลี่ยเพียงละวันแสนบาทหรือน้อยกว่านั้น ที่เป็นเช่นนี้เนื่องจากปริมาณสำนักงานบริการด้านนี้มีจำนวนมากนั่นเอง

บริเวณที่มีสาขาของธนาคารพาณิชย์ตั้งอยู่ 2 แห่ง ได้แก่ บริเวณนาเกลือ และบริเวณใจกลางเมืองพัทยา (พัทยาใต้) ซึ่งมีการแข่งขันในด้านเงินฝากและการให้สินเชื่อ ซึ่งจะมีส่วนสนับสนุนก่อให้เกิดการลงทุนในหลักทรัพย์รายย่อย ๆ (เนื่องจากโครงการลงทุนขนาดใหญ่มักจะขอฎีกาจากสำนักงานใหญ่ในกรุงเทพฯ โดยตรง) ในนาเกลือมีสาขาของธนาคารกรุงเทพ ธนาคารเอเซีย สหธนาคาร ในย่านพัทยามีสาขาของธนาคารเอเซียทรัสต์ (เก่าแก่ที่สุด) ธนาคาร ศรินคร ธนาคารไทยพาณิชย์ ธนาคารทหารไทย และธนาคารกรุงไทย

โดยปกติแล้วลูกค้าของธนาคารจะเป็นชาวพัทยา ร้านค้า และหญิงบริการ โดยเฉพาะหญิงบริการมีบัญชีที่นักท่องเที่ยวที่เป็น "คู่ขา" เปิดให้ และส่งเงินฝากโอนเข้าบัญชีให้เป็นประจำ ซึ่งเงินฝากที่ได้มาจากกลุ่มนี้มีประมาณร้อยละ 30 ของเงินฝากทั้งสิ้น

ฉะนั้นธุรกิจหรือกิจกรรมบาร์เปียร์ที่ต้องอาศัยหญิงบริการจึงมีส่วนช่วยลดการเสียดุลย์ชำระเงินของประเทศให้น้อยลงได้

## 5. บริการบันเทิง

การบริการทุกรูปแบบนอกเหนือจากการบริการทางเพศซึ่งเป็นรากฐานดั้งเดิมของพัทยามีขึ้นในลักษณะที่เป็นศูนย์กลางของความเรงรมย์ โดยที่นักลงทุนเริ่มเล่นอบความบันเทิงสำหรับนักท่องเที่ยวหลากหลายประเภทขึ้น เพื่อกระตุ้นให้พัทยามีความแปลกใหม่ เป็นต้นว่าสนามอิงปืน สนามอิงธนู การแสดงประกอบเพลงที่เน้นทางด้านศิลปะของหญิงประเภทล่อง เช่น อัลคาซาร์ ทัพฟ้าผี และศูนย์วีดีโอเกมเล็ก ๆ ในไนท์คลับและบาร์ การบริการบันเทิงเหล่านี้จึงเป็นองค์ประกอบที่สำคัญ นอกเหนือจากบาร์เปียร์ที่ช่วยดึงดูดนักท่องเที่ยวได้อย่างดี นอกจากนี้เพื่อดึงดูดนักท่องเที่ยวก็มีการจัดเทศกาลต่าง ๆ เช่น ลอยกระทง, ประกวดดนตรี, สนามแข่งรถ, การแข่งเรือ และเทศกาลพัทยา (Pattaya Festival) ซึ่งจัดขึ้นเมื่อ 25-28 มีนาคม 2520 เป็นครั้งแรก และล่าสุดเทศกาลเมืองพัทยาส่งจัดขึ้นเมื่อวันที่ 1-7 เมษายน 2527 พร้อมกับมีแห่บุปผาชาติและประกวดนางสาวชาวไทยโดยจัดที่โรงแรมแกรนด์พาเลซ



## 6. ธุรกิจการขนส่ง

การขนส่ง เป็นธุรกิจก่อให้เกิดการเชื่อมต่อของการท่องเที่ยว ที่สำคัญคือ การเดินทางจากกรุงเทพฯ ไปยังพุกยา บัลลูนกลายเป็นอุปสรรคต่อการท่องเที่ยวของเมือง พุกยา เพราะถนนสายบางนา-ตราดอยู่ระหว่างการซ่อมแซมการจราจรจึงติดขัด (ข้อมูลปี 2525)

บัลลูนธุรกิจขนส่งผู้โดยสารจากกรุงเทพฯ-พุกยาประมาณ 20 ราย ประกอบด้วยรถโดยสารของบริษัทขนส่งจำกัดและรถของบริษัทหน้าเที่ยว มีการเปิดบริการ เส้นทางใหม่คือกรุงเทพฯ-พุกยา-นาจอมเทียน คือ "บารมีทัวร์" เพราะนักท่องเที่ยวโดยส่วนใหญ่ไม่ได้รับความสะดวกที่จะเดินทางไปนาจอมเทียนเนื่องจากการโก่งราคาของขนส่งบริการ

สำหรับการขนส่งในตัวเมือง ที่สำคัญคือกิจการรถสองแถว ซึ่งจัดตั้งเป็น สหกรณ์ มีรถในสังกัดรวม 680 คัน มีบริการจากเข้าถึงกลางคืนบัลลูนเก็บค่าโดยสาร 4 บาท ตลอดเส้นทางรอบเมือง เป็นรูปวงรี

## 7. ธุรกิจอื่น ๆ

นอกจากนั้นยังมีบริการให้เช่ารถสี่ล้อ มอเตอร์ไซด์ และจักรยาน มอเตอร์ไซด์มีปริมาณให้เช่าประมาณ 400-500 คัน ตั้งแต่ขนาดเล็กจนถึงขนาดใหญ่ 4 ล้อ และกิจกรรมเกมและกีฬาต่าง ๆ มากมายทั้งกลางแจ้ง, ในร่ม และทางน้ำ ซึ่งมีอยู่ทั่วไปนับเป็นธุรกิจที่ทำรายได้มีใช้น้อย และธุรกิจใหม่ก็คือตลาดการประชุมที่จัดตามโรงแรมใหญ่ ๆ โดยในปี 2526 นักลงทุนเริ่มเปลี่ยนกลยุทธ์จัดการลงทุนสร้างห้องประชุม เพื่อรองรับการประชุมและสัมมนาในระดับต่าง ๆ บัลลูนพุกยามีห้องจัดประชุมผู้คนได้รวมทั้งสิ้นประมาณ 8,000 กว่าคน

## 8. ปัญหาทางเศรษฐกิจ

โดยทั่วไปแล้วปัญหาในทางเศรษฐกิจของเมืองพุกยาก็คือมีการเพิ่มอุปทานสูงเกินกว่าอุปสงค์ที่มีอยู่ในบัลลูน ดังนั้นกิจการบางอย่างเช่น โรงแรมจึงต้องหันมาใช้วิธีการต่าง ๆ เช่น ลดค่าห้องพัก ฯลฯ เพื่อให้อยู่รอดได้ โดยหวังว่าเมื่ออุปสงค์สูงขึ้นพวกตนจะได้สิ่งตอบแทนที่ลงทุนไว้ล่วงหน้า แต่ในขณะเดียวกันก็ยากที่ใครจะสามารถทำนายว่าสภาพการท่องเที่ยวในอนาคตของเมืองพุกยาจะอยู่ในสภาพใด เพราะขึ้นกับปัจจัยหลายประการตั้งแต่ระดับใหญ่เช่น สถานการณ์เศรษฐกิจการเมืองของโลกไปจนถึงระดับท้องถิ่นของเมืองพุกยาเองว่าจะเป็นอย่างไร

### ง. ปัจจัยทางด้านสังคม

ในปัจจุบัณมีอาชีพเกษตรกรรมมีแนวโน้มว่ารายได้จะไม่เป็นที่เพียงพอต่อความต้องการของผู้ประกอบการ อีกทั้งยังต้องขึ้นอยู่กับสภาพทางธรรมชาติและความต้องการของตลาดด้วย เกษตรกรจำนวนหนึ่งจึงได้ละทิ้งอาชีพเดิมมุ่งสู่เขตเมืองเพื่อประกอบอาชีพใหม่ในลักษณะต่าง ๆ กัน เช่น รับจ้าง ค้าขายเล็ก ๆ น้อยๆ นั่นคือลักษณะมุ่งเมืองจากชนบท

เมืองพญา เองก็มีลักษณะทั้งสองซ้อนกันอยู่คือมีทั้งชุมชนเมืองและพื้นที่เกษตรกรรม แต่ในปัจจุบัณพื้นที่การเกษตรมีแนวโน้มลดลง ซึ่งสามารถพิจารณาได้หลายสาเหตุหลายปัจจัย แต่ในแง่ปัจจัยด้านสังคมแล้ว อาจพิจารณาได้เป็น 2 ประเด็น คือ

#### 1. ลูกหลานของเกษตรกรมีความต้องการทางเศรษฐกิจสูงขึ้น

เนื่องจากลักษณะทาง Modernization ดังนั้นการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินจึงเป็นแง่หนึ่งของการเปลี่ยนแปลงของสังคม (Pye 1966 : 31-48) (Land Use Change as One Aspect of Multi-Dimensional Process of Social Change) กล่าวคือ สังคมของพญาเอนั้นรายได้เน้นจากการท่องเที่ยว จึงมีผลกระทบต่อสภาพสังคมโดยความทันสมัยมากขึ้น เนื่องจากได้รับข่าวสารใหม่ ๆ ความล่าช้าทางวัฒนธรรม (Cultural Lag) จึงลดน้อยลงทุกที เป็นปัจจัยหนึ่งที่นำสังคมชนบทไปสู่สังคมเมือง

เมื่อพิจารณาในแง่ความต้องการทางเศรษฐกิจสูงขึ้นอันเนื่องมาจากสภาพทางสังคมแล้ว ก็อาจเกิดผลดังต่อไปนี้

- หากการขยายที่ดินเกษตรกรรมของตนมีรายได้สูงกว่าการทำเกษตรกรรมแล้ว เกษตรกรน่าจะขายหรือแบ่งขายที่ดินของตนให้แก่นักลงทุน
- การขาดแคลนแรงงานที่จะทำการเกษตรกรรม เนื่องจากลูกหลาน (แรงงาน) สามารถหารายได้ที่สูงกว่า (เช่นอาชีพรับจ้าง) ก็ย่อมละทิ้งการเกษตรกรรมไป ทำให้ขาดแรงงานที่จะประกอบการนำไปสู่การขายที่ดินหรือเลิกเพาะปลูกในบางส่วน เพื่อให้เหมาะสมกับแรงงานที่มีอยู่

ในแง่นี้แล้วคือ เกษตรกรรมมีความคาดหวังและ/หรือความสามารถที่จะได้คุณค่าทางสังคมอื่น ๆ (เงิน, ตำแหน่งหน้าที่ในการทำงาน, โอกาสพบสิ่งที่ดีขึ้นในชีวิต ฯลฯ) ซึ่งละการเกษตรทำให้พื้นที่การเกษตรมีแนวโน้มลดลง (แต่ทั้งนี้ย่อมต้องพิจารณาปัจจัยอื่น ๆ ประกอบด้วยมิใช่ปัจจัยทางสังคมเพียงอย่างเดียว)

## 2. พืชยา เป็นสังคมที่ให้ความสำคัญกับการท่องเที่ยว

และถ้าจะพูดให้ตรงยิ่งขึ้น คือให้ความสำคัญแก่รายได้จากการท่องเที่ยว ดังนั้นจึงเกิดการใช้จ่ายที่ดินในรูปแบบที่อาจต่างไปจากที่อื่น เช่น การบุกเบิกที่ลุ่มน้ำเพื่อที่จะตั้งร้านอาหารให้กับนักท่องเที่ยว (ที่อื่นอาจเป็นบุกเบิกที่ลุ่มน้ำเพื่อทำเกษตรกรรม) นอกจากนี้ยังมีประชาชนที่เข้ามาประกอบอาชีพในเมืองพืชยาจากท้องถิ่นอื่น ทำให้บ้านพักอาศัยไม่เพียงพอ และอาจนำไปสู่สภาพที่ไม่เหมาะสมและความเสื่อมโทรมได้ ซึ่งปัญหาเรื่องน้ำท่วมเมืองๆ เมืองพืชยา ก็ได้มีแผนงานที่จะปรับปรุงแหล่งเสื่อมโทรมและจัดให้มีการเคหะชุมชนขึ้น คือโครงการจัดหาที่ดินและจัดการเคหะชุมชนเพื่อช่วยเหลือพนักงานและประชาชนที่มีรายได้น้อย ลักษณะนี้คือปัจจัยทางสังคมได้ก่อให้เกิดการเปลี่ยนแปลงการใช้จ่ายที่ดินโดยตรง โดยมีการจัดหาที่ดินและที่อยู่ให้แก่ผู้มีรายได้น้อย

## 3. ปัญหาทางสังคม

ในด้านปัจจัยทางสังคมแล้วอาจไม่เห็นลักษณะผลกระทบต่อการใช้ที่ดินโดยตรงนัก แต่เมื่อประกอบกับเหตุปัจจัยอื่นแล้ว ก็ย่อมมีส่วนไม่น้อยต่อการใช้จ่ายที่ดินของเมืองพืชยา

ปัญหาอันเนื่องมาจากสังคมที่มีผลต่อการใช้จ่ายที่ดิน คือ

- การบุกเบิกที่ลุ่มน้ำ โดยเฉพาะบริเวณคลองลำน้ำเดิมของคลองมาบดินจ้าวและคลองพืชยา มีการถมที่และทำถนนปิดกั้น ก่อให้เกิดปัญหาในการระบายน้ำและนำไปสู่ปัญหาน้ำท่วมในที่ลุ่ม ซึ่งจะมีการแก้ไขโดยวางแนวร่องระบายน้ำเดิม โดยพิจารณาเรื่องสิทธิเขตลุ่มน้ำ หรืออาจต้องมีการซื้อที่ในเขตลำน้ำเดิมเพื่อทำทางระบายน้ำ อีกทั้งต้องหามาตราการป้องกันมิให้เกิดการบุกเบิกขึ้นอีก
- การขาดสถานที่พักผ่อนหย่อนใจ-ส่วนลุ่มน้ำที่เพียงพอต่อนักท่องเที่ยว และประชาชนจึงจำเป็นต้องจัดหาสถานที่สร้างส่วนลุ่มน้ำเพิ่มขึ้น
- ปัญหาแหล่งเสื่อมโทรมและสภาพแวดล้อมที่ไม่เหมาะสม แนวทางการแก้ไขก็คือสำรวจการก่อสร้างและการใช้ประโยชน์ที่ดินเหล่านี้ จัดสร้างเคหะชุมชนทั้งของ

เมืองพญา เองและส่งเสริมภาคเอกชนให้มีการลงทุนก่อสร้างเคหะชุมชน

- ปัญหาสาธารณูปโภค โดยเฉพาะไฟฟ้าและประปา ซึ่งการขยายตัวอย่างเพียงพอของบริการเหล่านี้ จะช่วยเอื้ออำนวยต่อการขยายตัวของเมืองในแง่ความสะดวก ทำให้เกิดความน่าลงทุน นอกจากนี้ยังมีปัญหาเรื่องท่าเทียบเรือที่อยู่ในบริเวณพญาใต้ ซึ่งอยู่ในที่แออัดของชุมชนก็เกิดปัญหาในด้านผังเมือง ทำลายสิ่งแวดล้อม จึงมีการหาหนทางย้ายท่าเทียบเรือประมงออกจากที่เดิมไปสู่ที่เหมาะสม

- ปัญหาโล่ เภณและบริการด้านกามารมณ แม้ว่าจะในทางกฎหมายแล้วกิจกรรมเหล่านี้ผิดกฎหมาย แต่ในทางความเป็นจริงแล้วกิจกรรมเหล่านี้มีบทบาทสูงมากต่อการดำรงอยู่ของเมืองพญา เพราะแม่เหล็กท่องเที่ยวส่วนหนึ่งจะมาพญาด้วยเหตุผลทางธรรมชาติในแง่แหล่งท่องเที่ยว แต่อีกส่วนหนึ่งก็มาพญาด้วยเหตุผลด้านการบริการทางกามารมณ โดยเฉพาะนักท่องเที่ยวต่างประเทศ จึงนับได้ว่ากิจกรรมด้านนี้เป็นตัวกระตุ้นให้เศรษฐกิจของเมืองพญาหมุนเวียนอย่างไม่รู้จบสิ้น และเกิดการขยายตัวด้านบาร์เบียร์และการใช้ที่ดินอื่น ๆ เพื่อตอบสนองความต้องการของนักท่องเที่ยวที่เพิ่มขึ้น

- ปัญหาอาชญากรรม จากการขยายตัวทางด้านการท่องเที่ยว ประชาชนจากท้องถิ่นอื่นพากันหลั่งไหลเข้ามาประกอบอาชีพในเมืองพญา และนับวันจะทวีจำนวนขึ้นมีการแก่งแย่งในการประกอบอาชีพ ส่งผลให้เกิดการประกอบอาชญากรรมสูงขึ้น ตามการเพิ่มของประชากร ซึ่งจำเป็นต้องเร่งแก้ไขให้ทันต่อเหตุการณ์ เช่น เรื่องบุคคลากร, ด้านอุปกรณ์, หน่วยงานที่รับผิดชอบตลอดจนการร่วมมือจากสังคม เป็นต้น

- ปัญหาเกี่ยวกับการพัฒนาความเจริญทางสังคม เช่น ปัญหาด้านการศึกษา, ปัญหาการฟื้นฟูส่งเสริมวัฒนธรรมประเพณีของท้องถิ่นและกิจกรรมเยาวชนยังไม่เพียงพอควรได้รับการส่งเสริม เนื่องจากเอกลักษณ์เฉพาะถิ่นไม่มีเลย ประกอบกับประชาชนยังไม่ให้ความร่วมมือในการส่งเสริมฟื้นฟูเท่าที่ควร จึงต้องรีบแก้ไขเพื่อเป็นการขจัดปัญหาแต่ต้นต้น

- ปัญหาทางด้านสาธารณสุข ขาดสถานพยาบาล ขาดแพทย์และบุคคลากร, เครื่องมือทางการแพทย์ที่ทันสมัย เวชภัณฑ์ต่าง ๆ ตลอดจนยานพาหนะ

จะเห็นได้ว่าปัญหาทางด้านสังคมเป็นปัญหาที่สำคัญของเมืองพญาและมีความเกี่ยวพันหลายประการ สามารถชี้ให้เห็นได้ชัดเช่นเดียวกับปัญหาสภาพ ซึ่งเมืองพญาจำเป็นต้องพัฒนาและแก้ไขปัญหาทางด้านสังคม ควบคู่ไปกับการพัฒนาการท่องเที่ยวหรือ

การพัฒนาด้านกายภาพและด้านอื่น ๆ ด้วย

จ. ปัจจัยทางด้านการเมืองและการบริหารท้องถิ่น

ในด้านนี้แยกพิจารณาได้เป็น 2 ระดับ คือ

1. ระดับชาติ

เนื่องจากพหุภาคีมีความสำคัญหลายประการ คือ

- เป็นแหล่งท่องเที่ยวที่มีชื่อเสียง
- เป็นพื้นที่เศรษฐกิจที่สำคัญทางการท่องเที่ยว นำรายได้เข้าประเทศ

เป็นจำนวนมาก

- เป็นเขตการปกครองท้องถิ่นในรูปแบบพิเศษ คือเทศบาลแบบผู้สัการ  
เมือง (City Manager) อันเป็นการปกครองท้องถิ่นรูปที่ 5 ของประเทศไทย

เหล่านี้ทำให้รัฐบาลให้ความสำคัญแก่เมืองพหุภาคีมากดังจะเห็นได้จาก  
ข้อมูล แสดงงบประมาณรายรับ-รายจ่าย ประจำปี 2522-2524 ดังนี้

หน่วย : ล้านบาท

		<u>งบประมาณประจำปี</u>		
		<u>2522</u>	<u>2523</u>	<u>2524</u>
<u>รายรับ</u>	รายรับทั่วไป	17.9	35.6	38.1
	เงินอุดหนุนเฉพาะกิจ จากรัฐบาล	26.3	24.4	29.7
<u>รายจ่าย</u>	รายจ่ายทั่วไป	16.8	34.6	31.3
	รายจ่ายจากเงินอุดหนุน เฉพาะกิจ	26.3	24.4	29.7

ที่มา : แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคม ฉบับที่ 2 เมืองพหุภาคี 2525-2529

นั่นคือการที่รัฐบาลให้ความสำคัญแก่เมืองพัทยา ซึ่งผลอันนี้ได้สะท้อนไปถึงโอกาสที่นำลงทุนของ นักธุรกิจ, ระบบสาธารณูปโภค และที่สำคัญคือการวางผังเมืองเพื่อสักรูปแบบการใช้ที่ดินที่เหมาะสม ลุ่ม ซึ่ง พ.ศ. 2526 สำนักผังเมืองได้ประกาศใช้ผังเมืองรวมพัตยาขึ้น เป็นการชี้ให้เห็นถึงความ สำคัญของเมืองพัทยาในแง่แหล่งรายได้จากการท่องเที่ยวและการลงทุนจำนวนมาก ซึ่งรัฐ จะต้องกระทำทุกวิถีทางเพื่อให้เมืองพัทยายู่อุด เช่น สักรูปการปกครองท้องถิ่นแบบพิเศษขึ้นมา รองรับและแก้ไขปัญหา แม้ว่าประชาชนจะไม่ทราบและเข้าใจรูปแบบการปกครองท้องถิ่นดัง กล่าว และขาดความสนใจในการปกครองตนเอง โดยจากสถิติของผู้ออกเสียงเลือกตั้ง สมาชิกสภาเมืองพัทยาก่อนที่ผ่านมา ประชาชนชาวเมืองพัทยา (Voters) มาใช้สิทธิออกเสียง เฉลี่ยเพียงร้อยละ 26 เท่านั้น (แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคม ฉบับที่ 2 เมืองพัทยา 2525- 2529 ม.ป.ป. : 31) จึงเป็นที่น่าเสียดายที่ประชาชนส่วนใหญ่น่าจะได้มีสิทธิมีเสียงในการ ปกครองและการออกข้อบัญญัติของเมืองพัทยา โดยเฉพาะเรื่องเกี่ยวกับการใช้ที่ดินและอื่น ๆ มิใช่เป็นเพียงความคิดเห็นของคนบางกลุ่มเท่านั้น โดยไม่ฟังเสียงของประชาชน จริงอยู่ความ คิดเห็นเหล่านั้นอาจถูกต้อง แต่ถ้าขาดการรับรู้และมีส่วนร่วมของประชาชนทั่วไป ซึ่งเป็นเป้าหมายหลักในการปกครองท้องถิ่นและมีส่วนช่วยเสริมสร้างประชาธิปไตยในระดับชาติก็เป็นที่น่า เสียดายยิ่ง ดังคำกล่าวของศาสตราจารย์ เจมส์ แบริดลีย์ ไรเยอร์ ที่ว่า

"ควรระลึกว่าการใช้อำนาจ แม้ในกรณีที่หลีกเลี่ยงไม่ได้ มักมีความเลวร้ายอยู่เสมอ ทั้งนี้เพราะเป็นการแก้ไขความผิดพลาดของฝ่ายนิติบัญญัติที่มาจากวงการภายนอก ประชาชนย่อมสูญเสียประสบการณ์ทางการเมือง และความรู้ทางจริยธรรม อีกทั้งแรงตลใจที่มาจาก การต่อสู้ตามวิธีทางปกติ และจากการรู้สึกแก้ไขความผิดพลาดของตัวเอง การแก้ไขจาก ภายนอกดังกล่าวซึ่งมีปรากฏอยู่...มีผลทำให้ความสามารถทางการเมืองของประชาชนลดน้อยลง และทำให้ชินชาต่อความรู้สึกผิดชอบต่อสังคม" (บรรพต วีระชัย, ผู้แปล 2523 : 101 )

## 2. ระดับท้องถิ่น

คือในระดับของเมืองพัทยาเอง ได้มีการให้ความสำคัญในการแก้ไขปัญหา และควบคุมการใช้ที่ดิน เช่น การออกผังเมืองรวม และโครงการแก้ไขปัญหาคืออยู่อาศัยและ แหล่งเสื่อมโทรม นอกจากนี้เมืองพัทยาเองยังได้ให้ความสำคัญแก่หน่วยงานที่เกี่ยวข้องกับด้าน นี้มาก เช่นกองผังเมืองและโยธาได้รับงบประมาณในปี 2524, 2525 เป็นที่ล่องรองจากกอง การศึกษาเท่านั้น (บรรพต วีระชัย, ผู้แปล 2523 : 96) และยังมีโครงการสำรวจและ วิเคราะห์เพื่อการวางและจัดทำผัง เฉพาะเพื่อให้สอดคล้องกับผังเมืองรวมที่ออกมา

การที่จัดตั้ง เมืองพิทยาสรรพ์ และใช้รูปแบบการปกครองแบบพิเศษก็เพื่อหวังผลด้านประสิทธิภาพ ดังนั้นเมื่อพิจารณาถึงลักษณะและขีดความสามารถขององค์กร ประกอบกับงบประมาณ (ซึ่งได้รับการอุดหนุนจากรัฐบาลเป็นจำนวนมาก) ทำให้เมืองพิทยาสรรพ์ดำเนินการแก้ปัญหาทางการผังเมืองและสิ่งแวดล้อม อันเป็นปัญหาสืบเนื่องมาจากการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดิน ดังจะเห็นได้จากแผนพัฒนาสาขาพัฒนาเมืองและสิ่งแวดล้อม ซึ่งหากเป็นการปกครองท้องถิ่นในรูปแบบอื่น ก็ยากที่จะสามารถแก้ไขปัญหาด้านการใช้ที่ดินโดยจัดทำผังเมืองรวม และผังเฉพาะได้ แต่ในอีกแง่หนึ่งแล้วก็มีเพียงไม่กี่แห่งที่มีความจำเป็นต้องรับจัดทำผังดังกล่าว เช่นเมืองพิทยาสรรพ์

จากปัจจัยทั้งหมดที่กล่าวมาข้างต้นมีผลกระทบทำให้เกิดการ

เปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินและก่อให้เกิดปัญหาจากการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินนั้น สามารถสรุปเป็นประเด็นที่สำคัญ ๆ ดังนี้

#### - กายภาพ

- ลักษณะที่ตั้งอาณาเขต ความสูงต่ำ ความลาดเอียง ลักษณะภูมิอากาศ ลักษณะทางธรณีวิทยา และทรัพยากรธรรมชาติ เป็นปัจจัยพื้นฐานที่ทำให้เมืองพิทยาสรรพ์มีเอกลักษณ์เฉพาะตัว มีทัศนียภาพที่สวยงาม เหมาะสมเป็นเมืองตากอากาศชายทะเล และลักษณะทางกายภาพเหล่านี้เป็นปัจจัยกำหนดเขตการท้องที่เกี่ยวที่สำคัญ ๆ และดึงดูดให้เกิดกิจกรรมการท้องที่เกี่ยวเฉพาะ ได้แก่ พักผ่อนหย่อนใจ พักอาศัย ทัศนียภาพ ภูเขา หนองน้ำ เขื่อน เขื่อนชลประทาน และเขื่อนพระตำหนัก

- เส้นทางคมนาคม เป็นปัจจัยส่งเสริมให้การเดินทางท้องที่เกี่ยวที่ พักอาศัยและการติดต่อกับแหล่งท้องที่เกี่ยวอื่นเป็นไปอย่างสะดวกและรวดเร็ว ทั้งยังเป็นปัจจัยนำ และดึงดูดทำให้เมืองขยายตัวออกไปตามเส้นทาง โดยเฉพาะกิจกรรมทางด้านอุตสาหกรรมมัก จะยึดหรือตั้งอยู่ใกล้กับเส้นทางคมนาคม (ถนนลูกรัง) และทางรถไฟสายละโว้-เสนา (สายพิมาย-เสนา)

#### - ประชากร

- การเพิ่มขึ้นของประชากรจากการย้ายถิ่นเข้าเพื่อมาประกอบอาชีพและลงทุนที่พิทยาสรรพ์ ทำให้เกิดความต้องการด้านที่พักอาศัย แหล่งงาน สถานประกอบการค้า และการบริการ และพื้นที่สำหรับการลงทุน เป็นปัจจัยผลักดันให้เกิดสิ่งต่อไปนี้ คือ

- การบุกรุกที่สาธารณะ เกิดแหล่งเสื่อมโทรมและชุมชนแออัด

- เกิดอุปทานที่ล้นองตอบด้านที่พักอาศัย อาคารพาณิชย์และ  
ธุรกิจต่าง ๆ ที่ล้นองตอบต่อกิจการการท่องเที่ยว

- เศรษฐกิจ

จากการขยายตัวทางด้านอุตสาหกรรมการท่องเที่ยว อาชีพประมง  
และเกษตรกรรมดั้งเดิมของท้องถิ่นจึงเริ่มลดน้อยลงในขณะที่อาชีพการให้บริการแก่นักท่องเที่ยว  
เข้ามาแทนที่ เกิดการลงทุนในธุรกิจท่องเที่ยวมากมาย จำนวนการจ้างงานและการประกอบ  
การค้าการบริการที่สำคัญ คือ

- ธุรกิจโรงแรม บังกาโล เกสต์เฮาส์ คอนโดมิเนียม บริเวณ  
ริมอ่าวพัทยา และหาดนาจอมเทียน

- ภัตตาคาร ร้านอาหาร บาร์เปียร์หน้าแน่นบริเวณพัทยาใต้

(Down Town)

- สถาบันการเงิน การบริการบันเทิง ธุรกิจการขนส่ง และ  
ธุรกิจการบริการการท่องเที่ยวอื่น ๆ

- สังคม

สภาพสังคมดั้งเดิมเริ่มกลายและหันเหไปสู่สังคมเมือง อิทธิพลตะวันตก  
เข้ามามีบทบาท สังคมพัทยาจึงให้ความสำคัญกับการท่องเที่ยว และผลักดันให้พื้นที่เกษตรลดลง

- การเมืองและการบริหารท้องถิ่น

เมืองจากการที่เมืองพัทยาเป็นพื้นที่ทางเศรษฐกิจที่สำคัญทำรายได้  
ให้แก่ประเทศจำนวนมาก เมืองพัทยาจึงได้รับความสนใจจากส่วนกลาง กำหนดให้เป็น  
เขตการปกครองท้องถิ่นรูปแบบพิเศษแบบผู้สัดการเทศบาล เพื่อให้มีการบริหารงานมีประสิทธิภาพใน  
การส่งเสริมและพัฒนาการท่องเที่ยวของเมือง จึงเป็นปัจจัยดึงดูดสิ่งดังต่อไปนี้

- การลงทุนทางด้านสาธารณูปโภคของรัฐ โดยเฉพาะโครงการ  
การต่าง ๆ มีขึ้นเพื่อรองรับอุตสาหกรรมท่องเที่ยว

- การลงทุนด้านธุรกิจการท่องเที่ยวของภาคเอกชน

ปัญหาการไร้ที่ดิน

และจากการศึกษาการเปลี่ยนแปลงการไร้ที่ดินตั้งแต่อดีตจนถึงปัจจุบัน รวมถึงปัจจัย  
ที่มีผลต่อการไร้ที่ดินอย่างต้น สามารถสรุปปัญหาการไร้ที่ดิน ดังนี้



- การใช้ที่ดินกระจัดกระจายและสับสนในลักษณะของรูปแบบและพื้นที่การใช้ประโยชน์  
ที่ดิน

- การขยายตัวของเมือง เป็นไปอย่างรวดเร็วในลักษณะไม่หยุดยั้ง ขาดแผนการ  
ควบคุมจากภาครัฐบาล

- การแข่งขันการลงทุนของภาคเอกชนในธุรกิจการค้าและการบริการ ทำให้มีการ  
ครอบครองที่ดินและการก่อสร้างเพื่อตอบสนองต่อการท่องเที่ยว ทำให้การใช้ที่ดินในกิจกรรม  
เหล่านี้ขยายตัวอย่างไร้ขอบเขตจำกัด

- การพัฒนาการใช้ที่ดินไม่ทั่วถึง โดยมีการพัฒนาและสร้างอาคารในลักษณะที่เป็น  
ไปตามยาวแบบ Ribbon Development โดยเฉพาะบริเวณริมหาด และบริเวณล่องฟาก  
ถนนสายหลัก ในขณะที่พื้นที่ติดลึกลงจากชายหาดและพื้นที่ตอนในไม่ได้รับการพัฒนา

ปัญหาการใช้ที่ดินเหล่านี้ส่งผลกระทบต่อให้เกิดปัญหาสำคัญของเมือง ดังนี้

- ปัญหาน้ำท่วม
- ปัญหาสิ่งแวดล้อมเสื่อมโทรม
- ปัญหาชุมชนแออัด
- ปัญหาการคมนาคม
- ปัญหาภูมิทัศน์ชุมชน

นอกจากนี้ยังก่อให้เกิดปัญหาต่อเนื่องที่เป็นปัญหาของเมืองอีกหลายประการ ได้แก่  
ปัญหาการจราจร ปัญหาการบริการสาธารณูปโภค-สาธารณูปการ ตลอดจนปัญหาความไม่เป็น  
ระเบียบเรียบร้อยของเมืองโดยส่วนรวม เป็นต้น