

การศึกษารูปแบบการใช้ที่ดินของเมืองพัทยา



นางสาวกอบแก้ว พลเจริญ

วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาการผังเมืองมหาบัณฑิต

ภาควิชาผังเมือง

บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

พ.ศ. 2528

ISBN 974-564-387-4

008964

THE STUDY OF LAND USE PATTERN OF PATTAYA CITY

Miss Kobkaew Polcharoen

A Thesis Submitted in Partial Fulfillment of the Requirements

for the Degree of Master of Planning

Department of City Planning

Graduate School

Chulalongkorn University


1985

ISBN 974-564-387-4


หัวข้อวิทยานิพนธ์ การศึกษารูปแบบการใช้ที่ดินของเมืองพญา
โดย นางลำวกอบแก้ว พลเจริญ
ภาควิชา ผังเมือง
อาจารย์ที่ปรึกษา ผู้ช่วยคณบดี อาจารย์ ศักดิ์ชัย ศิรินทรภาณุ



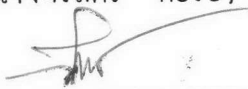
บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย อนุมัติให้บัณฑิตวิทยาลัยฉบับนี้เป็นส่วนหนึ่ง
ของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญามหาบัณฑิต


..... คณบดีบัณฑิตวิทยาลัย
(รองคณบดี อาจารย์ ดร. สุประดิษฐ์ บุนนาค)

คณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์


..... ประธานกรรมการ
(รองคณบดี อาจารย์ มานพ พงศ์ทัต)


..... กรรมการ
(นางจรัสศรี ทิพย์)


..... กรรมการ
(นายวิโรจน์ เสียมอยู่)


..... กรรมการ
(ผู้ช่วยคณบดี อาจารย์ ศักดิ์ชัย ศิรินทรภาณุ)

ลิขสิทธิ์ของบัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

หัวข้อวิทยานิพนธ์ การศึกษารูปแบบการใช้ที่ดินของเมืองพัทยา
 ชื่อผู้จัดทำ นางสาวกอบแก้ว พลเจริญ
 อาจารย์ที่ปรึกษา ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ศักดิ์ชัย ศิรินทร์ภาณุ
 ภาควิชา ผังเมือง
 ปีการศึกษา 2527



บทคัดย่อ

การปล่อยให้เมืองเติบโตตามยถากรรมโดยให้กิจกรรมการใช้ที่ดินเลือกที่ตั้งของตนเองอย่างอิสระไร้กฎเกณฑ์ย่อมส่งผลกระทบต่อระบบต่าง ๆ ภายในเมืองอันจะยังความเสียหายต่อเศรษฐกิจโดยส่วนรวม ฉะนั้นรูปแบบการใช้ที่ดินที่เหมาะสมจะช่วยให้เมืองเติบโตและพัฒนาไปในทิศทางที่ถูกต้อง

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้มีวัตถุประสงค์มุ่งศึกษา บทบาทและความสำคัญของเมืองพัทยา และปัญหาที่เกิดขึ้น การเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินจากอดีตถึงปัจจุบัน (พ.ศ. 2519-2525) ลักษณะและทิศทางการขยายตัวของเมือง รูปแบบการใช้ที่ดินที่เหมาะสมสำหรับอนาคต (พ.ศ. 2544) รวมถึงความเหมาะสมและความเป็นไปได้ของผังเมืองรวมเมืองพัทยา

วิธีการศึกษา ใช้ข้อมูลทุติยภูมิเป็นหลัก ประกอบเข้ากับข้อมูลปฐมภูมิจากการสำรวจในสภาพพื้นที่ การวิเคราะห์ใช้วิธีการทางสถิติและเทคนิค ที่สำคัญคือ Potential Surface Analysis เพื่อวิเคราะห์หาค่าศักยภาพของพื้นที่ในการพัฒนา และใช้ทฤษฎีแนวความคิดต่าง ๆ มาประยุกต์หารูปแบบการใช้ที่ดิน

ผลที่ได้จากการศึกษา มีดังนี้

เมืองพัทยามีปัจจัยทางกายภาพเป็นพื้นฐาน เอื้ออำนวยให้กลายเป็นแหล่งตากอากาศ ชายทะเลที่สำคัญ วิวัฒนาการการใช้ที่ดินตั้งแต่ก่อนถึงลักษณะการเติบโตและการขยายตัวที่ตอบสนองการท่องเที่ยว อุตสาหกรรมท่องเที่ยวจึงมีอิทธิพลต่อเศรษฐกิจของเมือง ปัญหาการใช้ที่ดินนับเป็นปัญหาสำคัญซึ่งมีผลกระทบก่อให้เกิดปัญหาต่อเนื่องหลายประการ

การขยายตัวของเมืองมีลักษณะ Ribbon Development กล่าวคือมีการพัฒนาเฉพาะบริเวณริมหาดและบริเวณสองฟากถนนสายหลักเป็นเหตุให้บริเวณดังกล่าวมีราคาที่ดินสูง

ในขณะที่พื้นที่ถัดจากชายหาดและพื้นที่ตอนในถูกละเลยและไม่ได้รับการพัฒนาทำให้ราคาที่ดินต่ำ

ศักยภาพของพื้นที่เพื่อการพัฒนาที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรมนั้น บริเวณศูนย์กลางหลัก ตั้งเดิมมา เกสอ ศูนย์กลางท่องเที่ยว และบริเวณริมถนนสายหลักจะมีศักยภาพสูงกว่าบริเวณข้างเคียง และบริเวณที่ถัดเข้ามาตอนกลาง

รูปแบบการใช้ที่ดินของเมืองพัทยาในอนาคต ให้นำแนวความคิดแบบหลายศูนย์ (Poly Centric) มาเป็นกรอบและหลักเบื้องต้น ผลผสมผสานเข้ากับแนวความคิดความสัมพันธ์กันบนพื้นที่ (Concept of Spatial Relationship) และสามารถกำหนดโครงสร้างหลักเพื่อรองรับประชากรและนักท่องเที่ยว คือ ศูนย์กลางชุมชนท่องเที่ยว เกสอ ศูนย์กลางการท่องเที่ยวหลักบริเวณอ่าวพัทยา และศูนย์กลางการท่องเที่ยวรองหาดนาจอมเทียน

ความเหมาะสมและความเป็นไปได้ของผังเมืองรวมเมืองพัทยาจะขึ้นอยู่กับปัจจัยทั้งภายนอกและภายในของเมืองพัทยาในอันที่จะสนับสนุนหรือเป็นอุปสรรคทำให้บรรลุวัตถุประสงค์ของการวางผังได้หรือไม่ในทางปฏิบัติ

จากรูปแบบการใช้ที่ดินที่เสนอแนะและการวิเคราะห์ผังเมืองรวม จะเป็นประโยชน์ในการจัดระเบียบการใช้ที่ดินของเมืองพัทยาให้มีประสิทธิภาพ ลอดคล้องและรองรับการขยายตัวของชุมชนในอนาคต รวมทั้งการสัดวางผังเฉพาะเป็นสิ่งจำเป็นเพื่อให้การพัฒนาการใช้ที่ดินมีความเป็นไปได้ในทางปฏิบัติมากยิ่งขึ้น อันจะเป็นประโยชน์ต่อการพัฒนาเมืองพัทยาต่อไป

Thesis Title The Study of Land Use Pattern of Pattaya City
Name Miss Kobkaew Polcharoen
Thesis Advisor Assistant Professor Sakchai Kirinpanu
Department City Planning
Academic Year 1984

ABSTRACT

To leave the land to develop at random by allowing freely and unruly activities in land utilization will affect to various systems in such area with consequently economic deficiencies in the whole. Appropriate land use pattern, therefore, will promote the growth of the area and to develop it in a pertinent course.

The objectives of this thesis are to study the roles and the significance of Pattaya urban area, considering of its existing problems; to study the variability in land utilization from the past to date (1976-1982); to study of patterns and causes of expansion of the urban area; and to study the land use pattern appropriate for future utilization (2001); and also the pertinence and feasibility of the Pattaya Comprehensive Plan.

Principally, the study has used secondary data together with primary data obtained from field surveys. Statistics and technical methods were used in the analysis. The method of Potential Surface Analysis was used significantly in the potential analysis of the area in development. Various theories and concepts were also applied in obtaining land use pattern.

The study reveals the followings:

Pattaya urban area has its own physical elements as basic means of promoting it to be a significant beach resort. Land development is, then, reflected its growing aspects and its expansion in response to the tourism. Tourism Industry plays considerable roles to its economic influence. Land utilization problem is considered the main problem which affected several continually existing problems.

The urban area expansion is of the Ribbon Development type, that is, the development confined only along the beach area and along both sides of the main road, which resulted in rather high cost of the said land areas, while those areas adjacent to the beach and the inner area were neglected and lacking of development causing the lower prices.

As for the potentials of residential and commercial development, Na Klua - the time honoured main centre, tourist centre and the area along the main road possess higher potential than their neighbouring areas and also the middle part next to them.

Poly Centric concept in combination with the Concept of Spatial Relationship were introduced as the framework and basic principle in the future land utilization of Pattaya, enabling the main project to meet the community and tourism demands, such as, Na Klua Communal Centre, Pattaya Bay Area Main Tourist Centre and Na Jomtien Beach secondary Tourist Centre, be formulated.

The pertinence and feasibility of Pattaya Urban Area Comprehensive Plan is dependent on both Pattaya's own external and internal matters, may they be of promoting or of hindering natures to the achievement of its practical objectives of the town plannings.

The land use pattern proposed, together with the Comprehensive Planning Analysis will be of benefit in efficiently forming the regulations on Pattaya land utilization, in accordance with the community expansion in future. In addition to this, the specific planning is also of essential to the more practical feasibility in the development of land utilization to gain advantage to the future development of Pattaya.



กิตติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์เรื่อง "การศึกษารูปแบบการใช้ที่ดินของเมืองพัทยา" นี้สำเร็จลงด้วย
คำแนะนำและการตรวจแก้ไขจาก ผศ. ศักดิ์ชัย ศรินทรภานุ ซึ่งเป็นอาจารย์ที่ปรึกษา
รศ. มานพ พงศ์ทัต คุณจรลัศร์ ศิษฐ์ และคุณวิโรจน์ เลี่ยมอยู่ ที่กรุณาเป็นกรรมการ
ตรวจวิทยานิพนธ์ คณะอาจารย์ในภาควิชาผังเมืองที่ประจำสำนักวิชาการ คูณปรากฏ เมฆสุภา
ที่กรุณาให้คำปรึกษาและคำแนะนำอันเป็นประโยชน์ยิ่ง ผู้ศึกษาขอขอบพระคุณ ณ โอกาสนี้

ขอขอบคุณหน่วยงานราชการ รัฐวิสาหกิจ และเจ้าหน้าที่ทุกท่านที่เอื้อให้ข้อมูล
โดยเฉพาะสำนักผังเมืองและเมืองพัทยา ตลอดจนธนาคารกสิกรไทยที่อนุเคราะห์ทุนส่วนหนึ่ง
ในการศึกษา

ท้ายสุดนี้ขอกราบขอบพระคุณบิดามารดาและพี่ ๆ ขอขอบใจน้องและเพื่อน ๆ ที่ให้
กำลังใจ และให้การสนับสนุนตลอดมาอันเป็นผลให้วิทยานิพนธ์นี้สำเร็จด้วยดี

กอบแก้ว พลเจริญ

พฤษภาคม 2528



	หน้า
บทคัดย่อภาษาไทย	ง
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ	ฉ
กิตติกรรมประกาศ	ฉ
สารบัญ	ญ
สารบัญตาราง	ด
สารบัญแผนภาพ	น
สารบัญแผนภูมิ	บ
สารบัญแผนที่	ป
คำย่อ	ภ
บทที่	
1 บทนำ	1
ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา	1
วัตถุประสงค์ของการศึกษา	4
ขอบเขตของการศึกษา	5
ก. ขอบเขตที่เป็นพื้นที่ทางกายภาพ	5
ข. ขอบเขตที่เป็นเนื้อหาที่จะศึกษา	5
วิธีดำเนินการศึกษาและแหล่งที่มาของข้อมูล	7
ก. ประเภทของข้อมูล	7
ข. วิธีดำเนินการศึกษา	7
ข้อจำกัดในการศึกษา	8
ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับจากการศึกษา	8
2 ทฤษฎี แนวความคิด เทคนิค และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง	10
ทฤษฎีและแนวความคิดเกี่ยวกับวิวัฒนาการของเมือง และองค์ประกอบ	
ของเมือง	10
ก. วิวัฒนาการของเมือง	10
ข. องค์ประกอบของเมือง	11

ทฤษฎีและแนวความคิดเกี่ยวกับรูปแบบการขยายตัวของเมืองและโครง	
สร้างการใช้ที่ดินภายในเมือง	12
ก. Concentric Zone Theory	12
ข. Sector Theory	13
ค. Multiple Nuclei Theory	13
แนวความคิดเกี่ยวกับการพัฒนาการใช้ที่ดิน	14
ก. การวางแผนการใช้ที่ดิน	14
ข. การวางผังการใช้ที่ดิน	15
ค. การกำหนดแนวทางการใช้ที่ดิน	17
ง. หลักการกำหนดที่ตั้งของการใช้ที่ดินประเภทต่าง ๆ	20
จ. การควบคุมการใช้ที่ดิน	24
เทคนิคการวิเคราะห์พื้นที่ในการวางผังการใช้ที่ดิน	27
งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง	28
ก. แผนพัฒนาการท่องเที่ยว	28
ข. ผังเมืองรวมเมืองพัทยา	39
3 สภาพทั่วไปของเมืองพัทยา	45
ประวัติความเป็นมาของเมืองพัทยา	45
สภาพภูมิศาสตร์	46
ก. ที่ตั้ง	46
ข. อาณาเขต	46
ค. พื้นที่	46
ง. ภูมิประเทศ	47
จ. ลักษณะดิน	49
ฉ. สภาพลมฟ้าอากาศและลักษณะฝน	49
ช. ทรัพยากรธรรมชาติ	49
ซ. ลักษณะการใช้ที่ดินทั่วไป	49
ฅ. การคมนาคมขนส่ง	52

	หน้า
ลักษณะประจำกร	59
ก. โครงสร้างประจำกร	59
ข. การกระจายตัวประจำกร	62
ค. ความหนาแน่นประจำกร	64
ง. ลักษณะครัวเรือน	64
จ. การเปลี่ยนแปลงประจำกร	69
ฉ. ประจำกรในอนาคต	69
ลักษณะทางเศรษฐกิจ	74
ก. โครงสร้างการผลิตโดยทั่วไป	75
ข. อุตสาหกรรมการท่องเที่ยว	81
ลักษณะทางสังคม	89
ก. ระบบสาธารณูปโภค	89
ข. สถาบันและการบริการทางสังคม	105
ค. วัฒนธรรมประเพณีของท้องถิ่นและกิจกรรมเยาวชน	122
ง. แหล่งเสื่อมโทรม	123
จ. สิ่งแวดล้อม	123
บทบาทและความสำคัญของเมืองพัทธยา	129
ก. การบริหารท้องถิ่น	129
ข. บทบาทและความสำคัญของเมืองพัทธยา	143
4 การเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินของเมืองพัทธยา	180
สภาพในอดีต	180
ก. การตั้งถิ่นฐานและวิวัฒนาการของเมืองพัทธยา	180
ข. การใช้ที่ดินของลู่วาภิบาลนาเกลือ	181
ค. การใช้ที่ดินของชุมชนพัทธยา พ.ศ. 2519	182
สภาพปัจจุบัน	188
ก. การใช้ที่ดินปัจจุบัน (พ.ศ. 2525)	188
ข. การใช้ที่ดินกับการอยู่อาศัย	197

	หน้า
การเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดิน	217
ก. ประเภทและขนาดการเปลี่ยนแปลง	217
ข. ทิศทางของการเปลี่ยนแปลง	222
ปัจจัยที่มีผลต่อการใช้ที่ดิน	226
ก. ปัจจัยทางกายภาพ	226
ข. ปัจจัยด้านประชากร	234
ค. ปัจจัยทางด้านเศรษฐกิจ	236
ง. ปัจจัยทางด้านสังคม	245
จ. ปัจจัยทางด้านการเมืองและการบริหารท้องถิ่น	248
ปัญหาการใช้ที่ดิน	251
5 วัตถุประสงค์ในการพัฒนาการใช้ที่ดินและการคาดคะเนการใช้ที่ดินเมือง พหุวิทยา	253
การกำหนดวัตถุประสงค์ในการพัฒนาการใช้ที่ดิน	253
ก. ปัญหาของเมืองพหุวิทยา	253
ข. การสกัดล้าต่าความสำคัญของปัญหา	263
ค. นโยบายการพัฒนา	267
ง. การสกัดล้าต่าความสำคัญของนโยบาย	282
จ. การกำหนดวัตถุประสงค์	285
การคาดคะเนการใช้ที่ดินในอนาคต	290
ก. จำนวนประชากร นักท่องเที่ยว ผู้ประกอบอาชีพ และแรงงาน ในอนาคต	290
ข. แนวโน้มการใช้ที่ดินในอดีต	291
ค. มาตรฐานการคาดคะเนสัดส่วนการใช้ที่ดิน	291
ง. การคาดคะเนการใช้ที่ดินในอนาคต	296
6 การวิเคราะห์ศักยภาพของพื้นที่	311
การกำหนดปัจจัยและการวัดค่าปัจจัยในการวิเคราะห์	311
ก. การกำหนดปัจจัย	311

	หน้า
ข. การวัดค่าปลัศจรรย์	313
การหาค่าน้ำหนักของปลัศจรรย์	344
ศักยภาพของพื้นที่	344
ก. ศักยภาพของพื้นที่สำหรับที่อยู่อาศัย	352
ข. ศักยภาพของพื้นที่สำหรับพาณิชยกรรม	359
ค. ศักยภาพรวมในการพัฒนา	361
พื้นที่ที่เหมาะสมสำหรับขยายชุมชน	363
7 รูปแบบการใช้ที่ดินของเมืองพัทยา	367
โครงสร้างการใช้ที่ดิน	367
ก. เขตชุมชนดั้งเดิมตลาดนาเกลือ	367
ข. เขตศูนย์กลางการท่องเที่ยวเมืองพัทยา	367
ค. เขตขยายตัวหลักของชุมชน	368
ง. เขตขยายตัวรองของชุมชน	368
จ. บริเวณชุมชนแออัด	369
แนวโน้มการขยายตัวของเมืองพัทยา	370
ก. ทิศทางการขยายตัวของเมืองในอนาคต	370
ข. ปลัศจรรย์ที่มีอิทธิพลต่อการขยายตัว	372
ที่ตั้งที่เหมาะสมสำหรับประเภทการใช้ที่ดิน	375
ก. ที่อยู่อาศัย	375
ข. พาณิชยกรรม	375
ค. อุตสาหกรรมและคลังสินค้า	376
ง. คำลั่นสถาน	376
จ. สถานศึกษา	376
ฉ. สถาบันราชการ สาธารณูปโภค สาธารณูปการ	377
ช. บริเวณพักผ่อนหย่อนใจและนันทนาการ	377
ช. พื้นที่ชนบทและเกษตรกรรม	377
ณ. ระบบขนส่ง	377

	หน้า
ญ. ภูมิทัศน์ชุมชน	378
แนวความคิดสำหรับรูปแบบการใช้ที่ดิน	378
ก. แนวความคิดสำหรับรูปแบบการใช้ที่ดิน	378
ข. สภาพทั่วไปของเมืองพัทยา	381
ค. รูปแบบการใช้ที่ดินที่เหมาะสม	385
โครงสร้างการใช้ที่ดิน	387
ก. ศูนย์กลางการท่องเที่ยวห้วงบริเวณอ่าวพัทยา	390
ข. ศูนย์กลางชุมชนนาเกลือ	390
ค. ศูนย์รองการท่องเที่ยวนาจอมเทียน	391
รูปแบบการใช้ที่ดิน	398
ก. ผังการใช้ที่ดิน	398
ข. ระบบการขนส่งภายในเมือง	416
ค. การจัดภูมิทัศน์	421
ง. ระบบสาธารณูปโภค	424
จ. ความสัมพันธ์ระหว่างวัตถุประสงค์สำหรับการพัฒนาการใช้ที่ดิน กับรูปแบบการใช้ที่ดินของเมืองพัทยา	426
มาตรการสำคัญที่มีผลต่อการพัฒนาการใช้ที่ดิน	426
ก. กฎข้อบังคับการกำหนดเขตการใช้ที่ดิน	426
ข. มาตรการการจัดรูปงาน	431
ค. มาตรการทางด้านกฎหมาย	431
ง. มาตรการทั่วไปในการควบคุมพื้นที่	432
จ. มาตรการการควบคุมพื้นที่ตามหลักการผังเมือง	433
ฉ. มาตรการควบคุมที่เกี่ยวข้องกับการใช้ประโยชน์ที่ดิน	436
ช. มาตรการควบคุมที่เกี่ยวข้องกับการใช้ประโยชน์อาคาร	436
รูปแบบการใช้ที่ดินของเมืองพัทยากับผังเมืองรวมเมืองพัทยา	438
ก. ขอบเขตพื้นที่	439
ข. วัตถุประสงค์	439

หน้า

ค. ผังการใช้ที่ดิน	439
ง. ข้อกำหนด	443
จ. การสำรวจรูปโลก	443
ฉ. การบังคับใช้	443
ความเหมาะสมและความเป็นไปได้ของผังเมืองรวมเมืองพัทธยา	444
ก. กรอบการวิเคราะห์ผังเมืองรวมเมืองพัทธยา.....	444
ข. วิเคราะห์ผังเมืองรวมเมืองพัทธยา.....	446
บรรณานุกรม	450
ภาคผนวก	455
ประวัติผู้เขียน	487

สารบัญตาราง

ตาราง	หน้า
2.1	แสดงการใช้ประโยชน์ที่ดินตามข้อกำหนดผังเมืองรวมเมืองพัทธยา 42
3.1	แสดงโครงสร้างอายุของประชากรเมืองพัทธยา พ.ศ. 2523 61
3.2	แสดงการกระจายตัว จำนวนบ้าน จำนวนครอบครัว รายตำบลของเมืองพัทธยา พ.ศ. 2526 63
3.3	แสดงประชากร จำนวนตามเพศ ครัว เรือน จำแนกตามประเภทจำนวนครัว เรือนเกษตร และเขตที่อยู่อาศัย จังหวัดชลบุรี อำเภอบางละมุง และเมืองพัทธยา พ.ศ. 2523 65
3.4	แสดงความหนาแน่นประชากร บ้าน ครัว เรือน และการเปลี่ยนแปลงจำนวนบ้านและจำนวนครัว เรือน เมืองพัทธยา พ.ศ. 2522-2526 66
3.5	แสดงการเปลี่ยนแปลงจำนวนครัว เรือน รายตำบลในเขตเมืองพัทธยา พ.ศ. 2521-2526 68
3.6	แสดงการเปลี่ยนแปลงจำนวนบ้าน รายตำบลในเขตเมืองพัทธยา พ.ศ. 2521-2526 70
3.7	แสดงการเปลี่ยนแปลงประชากรเมืองพัทธยา พ.ศ. 2522-2525 71
3.8	แสดงการคาดประมาณการเติบโตของประชากรเมืองพัทธยา พ.ศ. 2524-2544 73
3.9	แสดงสถิติต่าง ๆ ด้านเกษตรรายตำบลที่เมืองพัทธยาตั้งอยู่ พ.ศ. 2523 .. 76
3.10	แสดงจำนวนโรงงานอุตสาหกรรมและคนทำงานแยกตามประเภทอุตสาหกรรม ตำบลนาเกลือ พ.ศ. 2519 และ 2524 78
3.11	แสดงจำนวนโรงงานอุตสาหกรรมและคนทำงานแยกตามประเภทอุตสาหกรรม ตำบลหนองปรือ พ.ศ. 2519 และ 2524 78
3.12	แสดงจำนวนโรงงานอุตสาหกรรมและคนทำงานแยกตามประเภทอุตสาหกรรม ตำบลหนองปลาไหล พ.ศ. 2519 และ 2524 79
3.13	แสดงจำนวนโรงงานอุตสาหกรรมและคนทำงานแยกตามประเภทอุตสาหกรรม ตำบลห้วยใหญ่ พ.ศ. 2519 และ 2524 79

ตาราง	หน้า
3.14	แสดงการเปรียบเทียบจำนวนสถานประกอบการค้าและบริการในเมือง พญา พ.ศ. 2519 และ 2524 82
3.15	แสดงการประมาณจำนวนคนทำงานในสถานประกอบการค้าและบริการ ในเมืองพญา พ.ศ. 2524 83
3.16	แสดงรายได้ของภาคการท่องเที่ยวที่เป็นทางการในพญา 86
3.17	แสดงรายได้รายเดือนของเด็กให้เข้าลู่ตเตอร์น้ำที่ไม่เป็นทางการ 87
3.18	แสดงข้อเปรียบเทียบระบบบำบัดน้ำทิ้งสำหรับเมืองพญา 98
3.19	แสดงจำนวนและอัตราส่วนร้อยละของนักเรียน จำแนกตามระดับการศึกษา พ.ศ. 2519 และ 2524 108
3.20	แสดงสัดส่วนจำนวนนักเรียนต่อครูต่อห้องเรียน พ.ศ. 2519 และ 2524.. 109
3.21	แสดงรายรับตามเทศบัญญัติงบประมาณปี 2522-2526 เมืองพญา 141
3.22	แสดงรายจ่ายตามเทศบัญญัติงบประมาณปี 2522-2526 เมืองพญา 142
3.23	แสดงสถิติเกี่ยวกับนักท่องเที่ยวระหว่างประเทศที่ค้างคืนในประเทศไทย พ.ศ. 2511-2526 144
3.24	แสดงการเปรียบเทียบรายได้จากนักท่องเที่ยวฯ กับสินค้าออกที่สำคัญ ของประเทศไทย พ.ศ. 2513-2526 145
3.25	แสดงจำนวนห้องพักของเมืองพญา พ.ศ. 2519-2527 150
3.26	แสดงสถิตินักท่องเที่ยวที่เข้ามายังประเทศไทย พญา และรายได้จาก การท่องเที่ยว พ.ศ. 2522-2526 152
3.27	แสดงสถิติการท่องเที่ยวของเมืองพญา พ.ศ. 2519-2526 153
3.28	แสดงการเปรียบเทียบห้องพักโรงแรมของเมืองพญา ภาคตะวันออก และประเทศ พ.ศ. 2524-2526 154
3.29	แสดงห้องพักในแหล่งท่องเที่ยวหลัก พ.ศ. 2524-2526 155
3.30	แสดงจำนวนนักท่องเที่ยวชาวไทยและชาวต่างประเทศที่เข้ามาพำนักใน เมืองใหญ่ของประเทศไทย พ.ศ. 2526 159

ตาราง	หน้า
3.31	แสดงการเปรียบเทียบจำนวนนักท่องเที่ยวเข้าพักโรงแรม บังกาโล และ เกสต์เฮ้าส์ในพญา พ.ศ. 2525 และ พ.ศ. 2526 จำแนกสัญชาติ และรายเดือน 161
3.32	แสดงค่าใช้จ่ายของนักท่องเที่ยวในเมืองพญา พ.ศ. 2522 167
3.33	แสดงจำนวนนักท่องเที่ยวที่ค้างคืนใน พชอ. พ.ศ. 2524-2544 169
3.34	แสดงความต้องการห้องพักใน พชอ. พ.ศ. 2524-2544 171
3.35	แสดงประเภทของที่พักที่ต้องการเพิ่มของเมืองพญา พ.ศ. 2524-2544.. 173
3.36	แสดงความต้องการพนักงานที่ทำงานในโรงแรม (ด้านการบริการที่พัก) ของเมืองพญา พ.ศ. 2524-2544 175
3.37	แสดงการคาดประมาณการเติบโตของการจ้างงานใน พชอ. พ.ศ. 2524-2544 177
3.38	แสดงการเติบโตของการจ้างงานตามสภาพ "เร่ร่อน" ของเมืองพญา พ.ศ. 2524-2544 178
4.1	แสดงการใช้ที่ดินพญา อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี พ.ศ. 2519 186
4.2	แสดงการใช้ที่ดินเมืองพญา อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี พ.ศ. 2525. 194
4.3	แสดงการกระจายรายได้ของผู้อยู่อาศัยในบ้านเช่าของชุมชนเมืองพญา .. 199
4.4	แสดงการกระจายรายได้ของครัวเรือนในชุมชนแออัดนาเกลือ 200
4.5	แสดงรายละเอียดบ้านสวัสดิการในเขตเมืองพญา 202
4.6	แสดงการเปลี่ยนแปลงราคาที่ดินเมืองพญาเฉพาะในเขตสุขาภิบาลนาเกลือ เดิม พ.ศ. 2519-2525 211
4.7	แสดงการเปลี่ยนแปลงราคาที่ดินของเมืองพญานอกเขตสุขาภิบาลนาเกลือ เดิม พ.ศ. 2519-2525 213
4.8	แสดงการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดิน เมืองพญา พ.ศ. 2519-2525 218
4.9	แสดงอัตราส่วนการเพิ่มของการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินในเขตและนอก เขตสุขาภิบาลนาเกลือเดิม เมืองพญา พ.ศ. 2519-2525 219
4.10	แสดงโครงสร้างการจ้างงาน (ผู้มีงานทำ) ของชุมชนพญา พ.ศ. 2519.. 238

ตาราง	หน้า
5.1	แสดงสภาพปัญหาของเมืองพัทธยาในปัจจุบัน 253
5.2	แสดงการลำดับความสำคัญของปัญหาในเมืองพัทธยา 266
5.3	แสดงงบประมาณรายปีของแผนงานย่อย พ.ศ. 2525-2529 276
5.4	แสดงงบประมาณรายปีและร้อยละของแผนสาขา พ.ศ. 2525-2529 278
5.5	แสดงแหล่งที่มาของงบประมาณที่คาดว่าจะนำมาพัฒนา พ.ศ. 2525-2529. 278
5.6	แสดงนโยบายการพัฒนาที่เกี่ยวข้องกับเมืองพัทธยา 283
5.7	แสดงความสัมพันธ์ของนโยบายในการพัฒนาและปัญหาของเมืองพัทธยา 286
5.8	แสดงจำนวนประชากรของเมืองพัทธยาในอนาคต 290
5.9	แสดงจำนวนนักท่องเที่ยวที่คาดว่าจะมีในเมืองพัทธยาในอนาคต 292
5.10	แสดงจำนวนการจ้างงานของเมืองพัทธยาในอนาคต 293
5.11	แสดงสัดส่วนการใช้จ่ายที่ดินกับจำนวนประชากร เมืองพัทธยา พ.ศ. 2519 และ 2525 294
5.12	แสดงสัดส่วนการใช้จ่ายที่ดินของเทศบาล 41 แห่งในประเทศไทย 295
5.13	แสดงสัดส่วนการใช้จ่ายที่ดินที่เลือกใช้ 309
5.14	แสดงการคาดคะเนการใช้จ่ายที่ดินของเมืองพัทธยาในอนาคต 310
6.1	แสดงปัจจัย (factors) ที่เป็นองค์ประกอบของศักยภาพของพื้นที่สำหรับการพัฒนาการใช้จ่ายที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรม 312
6.2	แสดงดัชนีการวัดปัจจัยที่เป็นองค์ประกอบในการวิเคราะห์ศักยภาพของพื้นที่สำหรับการใช้จ่ายที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรม 326
6.3	แสดงค่าสัมพัทธ์ของปัจจัยที่เป็นองค์ประกอบสำหรับศักยภาพที่อยู่อาศัย .. 345
6.4	แสดงค่าสัมพัทธ์ของปัจจัยที่เป็นองค์ประกอบสำหรับศักยภาพพาณิชยกรรม. 346
6.5	แสดงค่าน้ำหนักของปัจจัยสำหรับที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรม 347
6.6	แสดงช่วงชั้นของการจัดระดับศักยภาพสำหรับที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรม .. 350
6.7	แสดงรายละเอียดตามระดับศักยภาพสำหรับที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรม ... 351
6.8	แสดงกลุ่มศักยภาพสำหรับที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรม..... 362

ตาราง		หน้า
7.1	แสดงหน้าที่และส่วนประกอบของกิจกรรมสำหรับย่านพาณิชย์กรรม	406
7.2	แสดงรายละเอียดมาตรการการควบคุมการใช้ประโยชน์อาคาร สำหรับ พาณิชย์กรรมและที่อยู่อาศัย	407
7.3	แสดงความสัมพันธ์ของวัตถุประสงค์สำหรับการพัฒนาการใช้ที่ดินกับรูปแบบ การใช้ที่ดินของเมืองพัทยา	427
7.4	แสดงการเปรียบเทียบประเภทการใช้ที่ดินและจำนวนพื้นที่ของรูปแบบการ ใช้ที่ดินของเมืองพัทยากับผังเมืองรวมเมืองพัทยา	440

สารบัญแผนภาพ

แผนภาพ	หน้า
2.1 แสดงทฤษฎีรูปแบบของการขยายตัวของเมืองและโครงสร้างการใช้ที่ดิน ภายในเมือง	14
2.2 แสดงลักษณะของศูนย์กลางกิจกรรมการท่องเที่ยวเมืองพัทยา	34
2.3 แสดงการวางแผนเขตที่พักอาศัยเมืองพัทยา	36
2.4 แสดงแนวความคิดในการวางผังประโยชน์ใช้สอยและผังโครงการสำหรับ เมืองพัทยา	38
6.1 แสดงการกระจายของค่าศักยภาพรวมสำหรับที่อยู่อาศัย	353
6.2 แสดงการกระจายของค่าศักยภาพรวมสำหรับพาณิชยกรรม	353
6.3 แสดงการกระจายการแบ่งระดับชั้นศักยภาพสำหรับที่อยู่อาศัย	354
6.4 แสดงการกระจายการแบ่งระดับชั้นศักยภาพสำหรับพาณิชยกรรม	354
7.1 แสดงส่วนประกอบที่สำคัญของศูนย์กลางกิจกรรมการท่องเที่ยวหลักพัทยาใต้ (บริเวณพื้นที่ที่ถมทะเล)	403

สารบัญแผนภูมิ

แผนภูมิ	หน้า
2.1 แสดงองค์ประกอบของการวางแผนการใช้ที่ดินและปัจจัยควบคุม	15
2.2 แสดงขั้นตอนตามหลักเบื้องต้นของ "PSA"	28
2.3 แสดงการวางแผนกิจกรรมทางบกเมืองพัทยา	33
3.1 แสดงโครงสร้างอายุของประชากรเมืองพัทยา จำแนกเพศ พ.ศ. 2523..	62
3.2 แสดงการกระจายตัว จำนวนบ้าน จำนวนครอบครัว รายตำบลของเมือง พัทยา พ.ศ. 2526	63
3.3 แสดงการเปลี่ยนแปลงจำนวนประชากร จำนวนบ้าน และจำนวนครัวเรือน เมืองพัทยา พ.ศ. 2521-2526	66
3.4 แสดงการเปลี่ยนแปลงจำนวนครัวเรือน รายตำบลในเขตเมืองพัทยา พ.ศ. 2521-2526	68
3.5 แสดงการเปลี่ยนแปลงจำนวนบ้าน รายตำบลในเขตเมืองพัทยา พ.ศ. 2521-2526	70
3.6 แสดงการเปลี่ยนแปลงประชากรเมืองพัทยา พ.ศ. 2522-2525	71
3.7 แสดงการคาดประมาณการเติบโตของประชากรเมืองพัทยา พ.ศ. 2524- 2544 (เปรียบเทียบการคาดการณ์โดยใช้วิธี Linear Regression, โดย JICA และโดย ESS)	73
3.8 แสดงการเปรียบเทียบจำนวนสถานประกอบการค้าและบริการในเมือง พัทยา พ.ศ. 2519 และ 2524	82
3.9 แสดงรายละเอียดเกี่ยวกับกิจกรรมการค้าและบริการในเมืองพัทยา พ.ศ. 2524	83
3.10 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างสิ่งแวดล้อม สำรุธของเมือง และปัญหาทาง ทัศนภาพของเมืองพัทยา	128
3.11 แสดงการบริหารงานของเมืองพัทยา	133
3.12 แสดงการเปรียบเทียบรายรับและรายจ่ายตามเทศบัญญัติงบประมาณปี 2522-2526 เมืองพัทยา	140

แผนภูมิ	หน้า
3.13 แสดงสถิติเกี่ยวกับนักท่องเที่ยวระหว่างประเทศที่ค้างคืนในประเทศไทย พ.ศ. 2511-2526	144
3.14 แสดงการเปรียบเทียบรายได้จากนักท่องเที่ยว กับสินค้าออกที่สำคัญของประเทศไทย พ.ศ. 2513-2526	146
3.15 แสดงจำนวนห้องพักเมืองพัทยา พ.ศ. 2519-2527	150
3.16 แสดงห้องพักในแหล่งท่องเที่ยวหลัก พ.ศ. 2524-2526	155
3.17 แสดงจำนวนนักท่องเที่ยวชาวไทยและชาวต่างประเทศที่เข้ามาพักในเมืองใหญ่ของประเทศไทย พ.ศ. 2526	159
3.18 แสดงการเปรียบเทียบจำนวนนักท่องเที่ยวที่ค้างคืนใน พยอ. พ.ศ. 2524-2544	170
3.19 แสดงความต้องการห้องพักใน พยอ.	171
3.20 แสดงประเภทของที่พักที่ต้องการเพิ่มของเมืองพัทยา พ.ศ. 2524-2544.	173
3.21 แสดงความต้องการพนักงานที่ทำงานในโรงแรม (ด้านการบริการที่พัก) ของเมืองพัทยา พ.ศ. 2524-2544	175
3.22 แสดงการเติบโตของการจ้างงานตามสภาพ "เร่งรัด" ของเมืองพัทยา พ.ศ. 2524-2544	178
4.1 แสดงการใช้ที่ดินและการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินเมืองพัทยา พ.ศ. 2519 และ 2525	220
4.2 แสดงโครงสร้างการจ้างงาน (ผู้มีงานทำ) ของชุมชนพัทยา พ.ศ. 2519	238
5.1 แสดงการเปรียบเทียบงบประมาณแผนล่าช้าต่าง ๆ พ.ศ. 2525-2529..	279
5.2 แสดงแนวโน้มในการใช้งบประมาณรายปี พ.ศ. 2525-2529	279
5.3 แสดงค่าความสำคัญของนโยบายการพัฒนาจากความสัมพันธ์ของนโยบาย..	284
5.4 แสดงจำนวนประชากรของเมืองพัทยาในอนาคต	291
5.5 แสดงจำนวนนักท่องเที่ยวที่ค้างคืนในเมืองพัทยาในอนาคต	292
5.6 แสดงจำนวนการจ้างงานของเมืองพัทยาในอนาคต	293
7.1 แสดงผลกระทบต่อการใช้ที่ดินจากการท่องเที่ยวของเมืองพัทยา	385

แผนภูมิ	หน้า
7.2 แสดงขั้นตอนของกฎเกณฑ์การพัฒนาการใช้ที่ดิน	430
7.3 แสดงการเปรียบเทียบรูปแบบการใช้ที่ดินของเมืองพักยากับผังเมืองรวม เมืองพัทยา	445

สารบัญแนบที่

แผนที่		หน้า
1.1	แสดงแผนการพัฒนาการท่องเที่ยวเมืองพุกยาตามนโยบายการพัฒนาพื้นที่ชายฝั่งทะเลตะวันออก	3
1.2	แสดงเขตเมืองพุกยา	6
2.1	แสดงผังการใช้ที่ดินเมืองพุกยา	31
3.1	แสดงรายละเอียดเมืองพุกยา	48
3.2	แสดงลักษณะภูมิประเทศ	50
3.3	แสดงแนวทางไหลของน้ำ-พื้นที่รับน้ำ	51
3.4	แสดงระบบถนนและสภาพการจราจรในปัจจุบัน	53
3.5	แสดงปริมาณรถบริเวณทางแยกที่สำคัญในปัจจุบัน	54
3.6	แสดงปริมาณการจราจรในอนาคต	58
3.7	แสดงระบบท่อประปา	92
3.8	แสดงระบบท่อระบายน้ำโลโครก	97
3.9	แสดงแนวทางแก้ไขปัญหาน้ำท่วม	101
3.10	แสดงที่ตั้งสถานที่ราชการ	106
3.11	แสดงองค์ประกอบของสารปของเมือง	127
4.1	แสดงการใช้ที่ดินพุกยา พ.ศ. 2519	187
4.2	แสดงการใช้ที่ดินเมืองพุกยา พ.ศ. 2525	195
4.3	แสดงการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการเกษตร	196
4.4	แสดงลักษณะชุมชน	203
4.5	แสดงการกำหนดหน่วยจัดเก็บภาษีบำรุงท้องที่ พ.ศ. 2521-2524	205
4.6	แสดงราคาประเมินที่ดินเขตสุขาภิบาลนาเกลือ (1 ม.ค. 2519 - 31 ธ.ค. 2521)	206
4.7	แสดงราคาประเมินที่ดินเมืองพุกยา (1 ม.ค. 2522 - 31 ธ.ค. 2524) ..	207
4.8	แสดงราคาประเมินที่ดินเมืองพุกยา (1 ม.ค. 2525 - 31 ธ.ค. 2527) ..	208
4.9	แสดงจำนวนเขตในการจัดทำแผนที่ภาษีและทะเบียนทรัพย์สินเมืองพุกยา ..	215

แผนที่	หน้า
4.10	แสดงทิศทางการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินเมืองพญา พ.ศ. 2519-2525 .. 223
5.1	แสดงนโยบายการพัฒนาเมืองของพื้นที่ชายฝั่งทะเลตะวันออก 268
6.1	แสดงค่าศักยภาพสำหรับปัจจัย "ความละเอียดในการเข้าถึง" 328
6.2	แสดงค่าศักยภาพสำหรับปัจจัย "สภาพแวดล้อมและคุณค่าทางภูมิทัศน์" 329
6.3	แสดงค่าศักยภาพสำหรับปัจจัย "ไฟฟ้า" 330
6.4	แสดงค่าศักยภาพสำหรับปัจจัย "ประปา" 331
6.5	แสดงค่าศักยภาพสำหรับปัจจัย "การบำบัดน้ำเสียโครก" 332
6.6	แสดงค่าศักยภาพสำหรับปัจจัย "การระบายน้ำฝนและลักษณะภูมิประเทศ" .. 333
6.7	แสดงค่าศักยภาพสำหรับปัจจัย "สถานศึกษา" 334
6.8	แสดงค่าศักยภาพสำหรับปัจจัย "บริเวณพักผ่อนหย่อนใจและนันทนาการ" ... 335
6.9	แสดงค่าศักยภาพสำหรับปัจจัย "ตลาด" 336
6.10	แสดงค่าศักยภาพสำหรับปัจจัย "ย่านธุรกิจการค้า" 337
6.11	แสดงค่าศักยภาพสำหรับปัจจัย "ความหนาแน่นอาคาร" 338
6.12	แสดงค่าศักยภาพสำหรับปัจจัย "พื้นที่อนุรักษ์" 339
6.13	แสดงค่าศักยภาพสำหรับปัจจัย "พื้นที่ชนบทและเกษตรกรรม" 340
6.14	แสดงค่าศักยภาพสำหรับปัจจัย "พื้นที่ลุ่ม" 341
6.15	แสดงค่าศักยภาพสำหรับปัจจัย "ราคาที่ดิน" (สำหรับที่อยู่อาศัย) 342
6.16	แสดงค่าศักยภาพสำหรับปัจจัย "ราคาที่ดิน" (สำหรับพาณิชย์กรรม) 343
6.17	แสดงค่ารวมศักยภาพของพื้นที่สำหรับที่อยู่อาศัย 348
6.18	แสดงค่ารวมศักยภาพของพื้นที่สำหรับพาณิชย์กรรม 349
6.19	แสดงระดับศักยภาพของพื้นที่สำหรับที่อยู่อาศัย 355
6.20	แสดงระดับศักยภาพของพื้นที่สำหรับพาณิชย์กรรม 356
6.21	แสดงกลุ่มศักยภาพของพื้นที่สำหรับที่อยู่อาศัย 357
6.22	แสดงกลุ่มศักยภาพของพื้นที่สำหรับพาณิชย์กรรม 360
6.23	แสดงกลุ่มศักยภาพรวมของพื้นที่สำหรับที่อยู่อาศัยและพาณิชย์กรรม 364
6.24	แสดงพื้นที่ที่เหมาะสมสำหรับขยายชุมชน 366

แผนที่		หน้า
7.1	แสดงโครงสร้างทางผังเมือง	371
7.2	แสดงแนวโน้มนโยบายขยายตัวของชุมชน	374
7.3	แสดงโครงสร้างการใช้ที่ดินของเมืองพิทญา พ.ศ. 2544	393
7.4	แสดงรูปแบบการใช้ที่ดินของเมืองพิทญา พ.ศ. 2544	399
7.5	แสดงระบบการขนส่งภายในเมืองพิทญา พ.ศ. 2544	417

คำย่อ

%	=	ร้อยละ
ททท.	=	การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย
ล.	=	ลิตร
มก.	=	มิลลิกรัม
กก.	=	กิโลกรัม
ม. ²	=	ตารางเมตร
ลบ.ม., ม. ³	=	ลูกบาศก์เมตร
หลา ³	=	ลูกบาศก์หลา
กม.	=	กิโลเมตร
กม. ²	=	ตารางกิโลเมตร
พชอ.	=	พื้นที่ชายฝั่งทะเลตะวันออก
JICA	=	Japan International Cooperation Agency
PSA	=	Potential Surface Analysis
ESS	=	Eastern Seaboard Study
F	=	Factor