

## บทที่ 5

### หัวหินในปัจจุบัน (พ.ศ. 2530-2534)

จากพัฒนาการดังกล่าวมาโดยลำดับนั้น ทำให้มองเห็นภาพในอดีตได้เป็นระยะสำหรับในปัจจุบันหัวหินกำลังกลับมาเป็นแหล่งท่องเที่ยวที่ได้รับความนิยมของนักท่องเที่ยวทั้งชาวไทยและชาวต่างประเทศอีกครั้งหนึ่ง หลังจากที่พักผ่อนชิวๆ ไปนานในช่วงหลายปีที่ผ่านมา เนื่องจากสภาพทางการท่องเที่ยวของชายทะเลทางด้านตะวันออก กำลังประสบปัญหาสภาพแวดล้อมเสื่อมโทรม กล่าวคือ มีความแออัดทั้งจำนวนนักท่องเที่ยว และสิ่งก่อสร้างต่างๆ ที่เพิ่มขึ้นโดยขาดการควบคุม นำทะเลเน่าเสียสกปรกและมีมลภาวะมากในขณะที่ชายฝั่งทะเลตะวันตกมีสภาพจนเกินไปที่น่าสนใจ ความเงียบสงบของชุมชน และสภาพธรรมชาติที่ยังคงความสวยงามอยู่ ตลอดจนการปรับปรุงเส้นทางคมนาคมทั้งทางถนน ทางน้ำ และทางอากาศ ซึ่งช่วยย่นระยะเวลาการเดินทางและสะดวกกว่าการเดินทางโดยรถไฟ เป็นเหตุให้มีการขยายตัวทางด้านการท่องเที่ยวอีกครั้งหนึ่ง มีการพัฒนาสถานที่พักแรมประเภทต่างๆ เพิ่มมากขึ้น ทั้งโรงแรม เกสต์เฮ้าส์ อาคารชุดพักอาศัย บ้านพักตากอากาศในลักษณะของ Second home ตลอดจนสาธารณูปโภค สาธารณูปการ และสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ เพื่อรองรับการขยายตัวของการท่องเที่ยวที่เกิดขึ้น ชุมชนหัวหินเริ่มกลับมามีชีวิตชีวาอีกครั้งหนึ่งอย่างที่เคยเป็นเมื่อในอดีต ถึงแม้ว่ารูปแบบการท่องเที่ยวจะเปลี่ยนแปลงแตกต่างกันไปบ้าง ขณะเดียวกันนโยบายส่งเสริมการท่องเที่ยวของรัฐบาลก็จะมุ่งพัฒนาแหล่งท่องเที่ยวแห่งอื่นๆ นอกจากแหล่งท่องเที่ยวหลักเพื่อสนองอุปสงค์ของตลาดการท่องเที่ยวที่เพิ่มขึ้นทุกปี ประกอบกับปี 2530 ซึ่งเป็นปีการท่องเที่ยวไทย ทำให้มีการตื่นตัวทางด้านการท่องเที่ยวมากขึ้นส่งผลให้ชุมชนหัวหินมีการเปลี่ยนแปลงทางด้านต่างๆ โดยเฉพาะลักษณะการใช้ที่ดิน

#### การขยายตัวของชุมชน

ในช่วง 20 ปีที่ผ่านมาคือระหว่างปี 2509-2529 ลักษณะการใช้ที่ดินของหัวหินมีการเปลี่ยนแปลงและขยายตัวเพียงเล็กน้อย แต่ในระยะ 3-4 ปีที่ผ่านมา มีการเปลี่ยนแปลงและขยายตัวของการใช้ที่ดินเพื่อพาณิชย์กรรมและการท่องเที่ยวมากขึ้น เมื่อพิจารณาถึงลักษณะการ

ใช้ที่ดินในชุมชนหัวหินในช่วงระหว่างปี พ.ศ. 2528 จนถึงพ.ศ. 2534 พบว่า มีการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดิน 2 ลักษณะด้วยกัน คือ รูปแบบการใช้ที่ดินที่มีอยู่เดิมเกิดการขยายตัวมากขึ้น และรูปแบบการใช้ที่ดินแบบใหม่เกิดขึ้นมาแทนที่กิจกรรมที่มีอยู่เดิมอย่างรวดเร็ว กล่าวคือ มีการใช้ที่ดินเพิ่มขึ้นเพื่อการก่อสร้างอาคารเพื่อพักอาศัย เพื่อธุรกิจการค้า ในบริเวณที่วางทั่วไปตลอดแนวเหนือใต้และตะวันออกตะวันตก ในบริเวณชุมชนและมีการใช้ที่ดินในพื้นที่เดิม โดยการปรับเปลี่ยนจากอาคารในสภาพเดิมเป็นอาคารสมัยใหม่ ซึ่งมีความแข็งแรงและมีพื้นที่มากขึ้นในจำนวนชั้น ความสูง โดยเฉพาะพื้นที่บริเวณริมชายหาดและถนนเพชรเกษมด้านใต้ซึ่งขนานกับแนวชายฝั่งทะเล มีการก่อสร้างโรงแรม คอนโดมิเนียม และบ้านพักตากอากาศในรูปแบบใหม่ที่หรูหราเพิ่มขึ้นอย่างเห็นได้ชัด เพื่อที่จะสนองตอบความต้องการของผู้ที่มาพักผ่อนท่องเที่ยว เนื่องจากราคาค่าที่ดินในปัจจุบันสูงขึ้นมาก ทำให้การลงทุนในรูปแบบการใช้ที่ดินต้องให้ผลตอบแทนที่คุ้มค่า โดยเฉพาะบริเวณพื้นที่ทางชายฝั่งทะเลพบว่าการใช้ที่ดินขยายตัวอย่างหนาแน่น จากบริเวณชายหาดหัวหินลงไปจนถึงหาดตะเกียบ มีโรงแรม บ้านพักตากอากาศ คอนโดมิเนียม รูปทรงทันสมัยเกิดขึ้นหลายแห่ง

ทางด้านตะวันตกนั้นมีการขยายตัวด้วยเช่นกันมีโครงการบ้านจัดสรรและอาคารพาณิชย์เกิดขึ้นหลายแห่งบริเวณด้านตะวันตกของทางรถไฟซึ่งเป็นย่านที่พักอาศัย และพื้นที่เกษตรกรรม ราคาค่าที่ดินบริเวณนี้ยังไม่สูงมากนักโดยเฉพาะบริเวณคลองชลประทานมีการปลูกสร้างที่พักอาศัยกันมากขึ้นแต่ยังไม่หนาแน่นยังมีพื้นที่ว่างและพื้นที่เกษตรกรรมกระจายอยู่ทั่วไปบริเวณด้านนี้ไม่มีไฟฟ้าและประปาถึงแล้วแต่ชาวบ้านมักจะใช้น้ำจากคลองส่งน้ำชลประทานนี้เอง

บริเวณศูนย์กลางการค้าและบริการเป็นบริเวณที่มีความแออัดมากที่สุดได้แก่บริเวณตลาดฉัตรไชย และบริเวณใกล้เคียง โดยเฉพาะในช่วงฤดูตากอากาศและวันหยุด จะมีความคับคั่งของการจราจรในบริเวณนี้มาก เนื่องจากตลาดฉัตรไชยและย่านพาณิชย์กรรมที่อยู่ริมถนนเพชรเกษม ซึ่งเป็นถนนสายหลักไปสู่จังหวัดต่างๆในภาคใต้ และรวมกับยานพาหนะในท้องถิ่นและยานพาหนะที่เข้ามาในชุมชนอีกเป็นจำนวนมากทำให้เกิดการจราจรติดขัด

## การใช้ที่ดิน พ.ศ. 2534

ในส่วนนี้จะกล่าวถึงลักษณะการใช้ที่ดินในปัจจุบันของชุมชนหัวหิน จากการศึกษาการใช้ที่ดินในปัจจุบันโดยการสำรวจพื้นที่โดยแบ่งออกเป็น Zone ตามลักษณะเส้นทางคมนาคมเพื่อสะดวกในการสำรวจได้อย่างทั่วถึง ดังแสดงในแผนที่ 5.1 พบว่า

1. พื้นที่ตอนบนระหว่างสนามบินบ่อฝ้ายถึงถนนเลียบริม (Zone A) ครอบคลุมพื้นที่ตั้งแต่เขตเชื่อมต่อกับจังหวัดเพชรบุรี ลงมาถึงถนนเลียบริม แบ่งออกเป็น 2 ส่วน ได้แก่

### พื้นที่ตอนบนด้านตะวันออก

อยู่บนฝั่งตะวันออกของเส้นทางรถไฟ พื้นที่บริเวณนี้เป็นพื้นที่เชื่อมต่อกับอำเภอชะอำจังหวัดเพชรบุรี มีถนนเพชรเกษมผ่านพื้นที่บริเวณนี้ด้วย ครอบคลุมพื้นที่ตั้งแต่สนามบินบ่อฝ้าย ซึ่งเป็นพื้นที่ของกรมการบินพาณิชย์ กระทรวงคมนาคม โรงงานคาเซอ์หินอ่อน โรงแรมรอยัลการ์เด้นวิลเลจ จนถึงถนนเลียบริม จากสนามบินบ่อฝ้าย ซึ่งเป็นสนามบินพาณิชย์ มีอาคารที่ทำการและที่พักของเจ้าหน้าที่แล้ว การใช้ที่ดินส่วนใหญ่เป็นที่พักอาศัย และมีอาคารพาณิชย์กระจายตัวอยู่บริเวณ 2 ฝากของถนนเพชรเกษม มีอาคารบ้านเรือนอยู่เป็นกลุ่ม สลับกับพื้นที่ว่างที่ยังไม่ได้ใช้ประโยชน์และมีสภาพเป็นป่าละเมาะ เนื่องจากเจ้าของที่ดินเหล่านี้ไม่ใช่คนในท้องถิ่นจึงปล่อยให้รกร้างโดยมิได้ดูแล มีโครงการบ้านจัดสรรและอาคารพาณิชย์เกิดขึ้นหลายโครงการ

จากโรงแรมรอยัลการ์เด้นวิลเลจลงมาทางใต้ การใช้ที่ดินเริ่มหนาแน่นขึ้น มีที่พักอาศัย ร้านค้า อาคารพาณิชย์ โรงแรมขนาดเล็ก ร้านอาหาร สถานที่ราชการ สถานศึกษา ศาสนสถานและโรงงานอุตสาหกรรมขนาดเล็ก ได้แก่ โรงพยาบาลหัวหิน ที่ทำการเขตชุมสายโทรศัพท์ภูมิภาคที่ 6 โรงเรียนพาณิชย์การหัวหิน โรงเรียนอนุบาลครุฑศึกษา โรงเรียนวังไกลกังวล วิทยาลัยการอาชีพวังไกลกังวลและสถาบันเทคโนโลยีราชมงคล วิทยาเขตวังไกลกังวล วัดไกลกังวล คริสตจักรพระกิตติคุณสมบูรณ์ และโรงงานน้ำหวานหัวหินออนซี เป็นต้น

นอกจากถนนเพชรเกษมซึ่งเป็นถนนสายหลักของพื้นที่บริเวณนี้แล้ว ยังมีถนนเลียบริมอีกสายหนึ่งขนานไปกับชายหาดบริเวณด้านใต้ของพื้นที่ โดยมีที่ดินเอกชนกันตลอด



สัญลักษณ์

- ZONE A สนามบินบ่อฝ้าย - ถนนเลียบวัง
- ZONE B พระราชวังไกลกังวล - ถนนชมสินธุ์
- ZONE C ถนนชมสินธุ์ - ถนนดำเนินเกษม
- ZONE D ถนนดำเนินเกษม - ถนนตะเกียบ
- ZONE E หมู่บ้านตะเกียบ - หาดสวนสนฯ
- ZONE F สถานพักผ่อนและพักผ่อนสวนสนประดิพัทธ์  
และกองพลทหารราบที่ 16
- ZONE G บ้านเขาเต่า - เขตติดต่ออำเภอปราณบุรี

แผนที่ 5.1



แสดง การแบ่ง ZONE พื้นที่สำรวจ

การศึกษารูปแบบการพัฒนาการของชุมชนหัวหินอันเนื่องมาจากการท่องเที่ยว

แนวชายหาดจึงไม่มีทางลงหาดสาธารณะริมถนนเลียยบังด้านข้างโรงเรียนวังไกลกังวล มีที่พักอาศัยหนาแน่น และยังมีถนนแยกจากถนนเพชรเกษมลงสู่ชายหาดหลายสาย ส่วนใหญ่เป็นถนนส่วนบุคคลระหว่างสนามบินบ่อฝ้ายถึงถนนเลียยบังมีหาดบ่อฝ้าย ซึ่งเป็นหาดที่อยู่ตอนเหนือของชุมชนหัวหิน และอยู่ใกล้ตัวเมืองหัวหิน สภาพชายหาดเป็นทรายขาวละเอียด กว้างประมาณ 30 เมตร น้ำทะเลใสสะอาด แต่ไม่เป็นที่นิยมของนักท่องเที่ยว เนื่องจากไม่มีบริการทางการท่องเที่ยวใดๆ บริเวณริมหาดมี โรงแรมรอยัลการ์เด้นวิลเลจ และบ้านพักตากอากาศส่วนบุคคล

### พื้นที่ตอนบนด้านตะวันตก

อยู่บนฝั่งตะวันตกของเส้นทางรถไฟ ครอบคลุมพื้นที่ตั้งแต่เขตเชื่อมต่อกับอำเภอชะอำ จังหวัดเพชรบุรี มีถนนเลียยคลองชลประทานเป็นถนนหลักของพื้นที่บริเวณตอนเหนือของพื้นที่ซึ่งต่อเนื่องกับอำเภอชะอำ พื้นที่ส่วนใหญ่ยังไม่ได้ใช้ประโยชน์ ถัดลงมาทางใต้มีการใช้ที่ดินเพื่อการเกษตรกรรมบ้าง เช่น การทำไร่สีปะรด ทำนาข้าว และปลูกพืชผักสำหรับบริโภคในครัวเรือน มีการเลี้ยงสัตว์ เช่น วัว หมู ไก่ เป็นต้น มีที่พักอาศัยกระจายตัวกันอยู่ห่างๆ ลักษณะที่พักอาศัยสร้างขึ้นอย่างง่ายๆ หยาบๆพอกันแดดกันฝนได้ (ใช้พวกเศษวัสดุ เช่น ไม้ กระดาษและสังกะสีเก่าๆ) บางแห่งก็สร้างอย่างมั่นคงถาวร มีคอกสัตว์อยู่ในบริเวณบ้าน บริเวณนี้มีสภาพเป็นชุมชนชนบทชาวบ้านที่อยู่อาศัยบริเวณนี้ยังไม่มีไฟฟ้าและประปาใช้ ชาวบ้านใช้น้ำจากคลองชลประทานในการอุปโภคและบริโภค

ถัดลงมาบริเวณวัดบ่อฝ้ายมีชุมชนหนาแน่นขึ้น มีการกระจุกตัวของที่พักอาศัยบริเวณรอบๆวัดมีโรงเรียนเทศบาลบ้านบ่อฝ้ายเป็นสถานศึกษาที่ให้บริการด้านการศึกษาถึงชั้นประถมศึกษาปีที่ 6 แก่เด็ก ที่อยู่อาศัยในบริเวณนี้ จากวัดบ่อฝ้ายลงมาทางใต้จนถึงบริเวณวัดสมอโพรงเป็นพื้นที่ว่างยังไม่ได้ใช้ประโยชน์อีกมาก มีที่พักอาศัยหนาแน่นบริเวณถนนขึ้นไปหัวหินไฮแลนด์รีสอร์ท ซึ่งเป็นที่พักตากอากาศอยู่บนเนินเขาบริเวณนี้มีร้านค้าขนาดเล็กขายของอุปโภคและบริโภค 2-3 ร้าน ชุมชนที่อาศัยอยู่บริเวณนี้แม้จะประปาใช้แล้วแต่ชาวบ้านส่วนใหญ่มักจะใช้น้ำจากคลองชลประทาน มีโรงเรียนเทศบาลบ้านสมอโพรงเป็นสถานศึกษาอีกแห่งหนึ่งในบริเวณนี้มีบ้านจัดสรรและอาคารพาณิชย์เกิดขึ้นหลายโครงการ

2. พื้นที่ระหว่างพระราชวังไกลกังวล-ถนนชัมลินธุ์ (Zone B) ครอบคลุมพื้นที่ตั้งแต่พระราชวังไกลกังวลลงมาจนถึงถนนชัมลินธุ์ พื้นที่บริเวณนี้มีการใช้ที่ดินหนาแน่นซึ่งแบ่งพื้นที่ออกเป็น 3 ส่วนได้แก่

#### พื้นที่ตอนกลางสองฟากถนนเพชรเกษม

ครอบคลุมพื้นที่บริเวณสองฟากถนนเพชรเกษมลงมาทางใต้จนถึงถนนชัมลินธุ์ พื้นที่ตอนเหนือด้านตะวันออกของถนนเพชรเกษมเป็นที่ตั้งของพระราชวังไกลกังวล มีอาณาเขตไปจรดชายฝั่งทะเล เป็นเขตพระราชฐาน ซึ่งพระบาทสมเด็จพระเจ้าอยู่หัวและสมเด็จพระนางเจ้าพระบรมราชินีนาถ เสด็จมาประทับในช่วงฤดูร้อน ภายในพระราชวังมีพระตำหนักและบ้านพักข้าราชการบริหารที่ตามเสด็จ ด้านตะวันตกฝั่งตรงข้ามของพระราชวังไกลกังวลเป็นที่ตั้งของค่ายนเรศวรหัวหิน ซึ่งเป็นค่ายตำรวจพลร่ม สังกัดกองบัญชาการตำรวจตระเวนชายแดนจากค่ายนเรศวร (และพระราชวังไกลกังวล) ลงมาทางใต้ การใช้ที่ดินบริเวณนี้เริ่มหนาแน่นขึ้น ส่วนใหญ่เป็นการใช้ที่ดินเพื่อการพาณิชย์กรรมและอุตสาหกรรมขนาดเล็ก ตลอดแนว 2 ฟากถนนเพชรเกษม ได้แก่ ร้านอาหาร ร้านค้าปลีกและส่ง อู่ซ่อมรถ ร้านขายอะไหล่และอุปกรณ์ระดับขนคี่ ร้านขายรถมอเตอร์ไซด์และรถบรรทุก ร้านขายเฟอร์นิเจอร์ ร้านขายเครื่องสุขภัณฑ์และอุปกรณ์ก่อสร้าง คลินิก ร้านขายเสื้อผ้า ร้านเสริมสวย ปั้มน้ำมัน และโรงภาพยนตร์เป็นต้น มีสถานที่ราชการ 4 แห่ง ได้แก่ หน่วยงานตำรวจทางหลวง สถานีตรวจอากาศหัวหิน แขวงทางหลวงอำเภอหัวหิน เขตการทางจังหวัดประจวบคีรีขันธ์ มีสถานศึกษา 2 แห่ง ได้แก่ โรงเรียนสมถวิลหัวหินและโรงเรียนมัธยมสาธิตการวิทยา ซึ่งเป็นโรงเรียนระดับประถมศึกษา มีสถาบันการเงิน 2 แห่ง ได้แก่ ธนาคารกรุงเทพจำกัดและธนาคารกสิกรไทย

#### พื้นที่ด้านตะวันออก

ครอบคลุมพื้นที่ทางด้านตะวันออกของถนนเพชรเกษม ลงมาทางใต้จนถึงถนนชัมลินธุ์ (ตั้งแต่แนวถนนแนบเคหาสน์ลงมาจนถึงถนนชัมลินธุ์) การใช้ที่ดินบริเวณนี้ส่วนใหญ่เป็นที่พักอาศัยและบ้านพักตากอากาศ โดยเฉพาะตลอดแนวชายหาด เป็นบ้านพักตากอากาศส่วนบุคคล ซึ่งเป็นบ้านพักตากอากาศที่สร้างขึ้นในช่วงแรกที่หัวหินได้รับความนิยม มีลักษณะเป็นเรือนไม้ใต้ถุนสูง มีครัวและเรือนพิคของผู้ติดตามแยกต่างหากจากตัวบ้าน บางแห่งมีการปรับปรุงใหม่สภาพดีขึ้น บางแห่งก็ไม่ได้มีการปรับปรุงดูแลปล่อยให้ทรุดโทรม เจ้าของบ้านเหล่านี้ส่วนใหญ่จะ

เป็นผู้มีฐานะในกรุงเทพฯ บ้านพักตากอากาศบางแห่งถูกปรับปรุงเป็นร้านอาหาร บางแห่งกลายเป็นโรงแรม บริเวณมีถนนแนบเคหาสน์ผ่านกลางพื้นที่ขนานไปกับถนนเพชรเกษม มีถนนสายสั้นๆ เชื่อมต่อกับถนนเพชรเกษม เช่น ถนนโกศลอุทิศ ถนนดำรงราช เป็นต้น บริเวณถนนโกศลอุทิศและถนนดำรงราชเป็นบริเวณที่พักอาศัยมีบ้านจัดสรรหลายแห่ง มีร้านอาหารและโรงแรม 2 แห่ง

จากถนนดำรงราชลงมาทางใต้ตามแนวถนนแนบเคหาสน์เป็นย่านที่พักอาศัย มีสถานที่ราชการและสถานศึกษา ได้แก่ ฝ่ายควบคุมและบำบัดน้ำเสียของเทศบาลตำบลหัวหิน สถานีสมุทรศาสตร์ สังกัดกรมอุทกศาสตร์ กองทัพเรือ สำนักงานสาธารณสุขอำเภอ หน่วยควบคุมกามโรค หน่วยควบคุมมาเลเรีย ห้องสมุดประชาชนหัวหิน และโรงเรียนตรุณศึกษา บริเวณด้านใต้สุดของพื้นที่ทำเทียบเรือประมง สภาพชายหาดบริเวณนี้ไม่ค่อยสะอาด เนื่องจากมีขยะจากบ้านเรือนริมทะเล และจากเรือประมงที่เข้ามาจอดเทียบท่าทั้งลงสู่ทะเลและถูกคลื่นซัดเข้าสู่ฝั่ง มีการใช้ที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยหนาแน่นบริเวณชุมชนสมอเรียง มีตรอกทางเดินแคบ ๆ สภาพชุมชนมีความสกปรกและแออัดมาก

#### พื้นที่ด้านตะวันตก

ครอบคลุมพื้นที่ทางด้านตะวันตกตามแนวเส้นทางรถไฟและถนนเลียบริมคลองชลประทานลงมาจนถึงถนนชมนลินธุ์ การใช้ที่ดินบริเวณนี้เป็นย่านที่พักอาศัย มีบ้านพักของตำรวจพลร่ม บ้านจัดสรรและอาคารพาณิชย์ตลอดแนวถนนเลียบริมคลองชลประทานมีความหนาแน่นเพิ่มขึ้นบริเวณใกล้เคียงกับน้ำของการประปาเขตหัวหิน ซึ่งอยู่ปลายถนนเลียบริมคลองชลประทาน ยังมีพื้นที่บางแห่งใช้เพื่อการเพาะปลูกและเลี้ยงสัตว์

ตามแนวถนนชมนลินธุ์ไปทางทิศตะวันตก มีชุมชนและที่อยู่อาศัยหนาแน่น เนื่องจากพื้นที่บริเวณนี้อยู่ไม่ไกลจากย่านพาณิชย์กรรมและศูนย์กลางชุมชน และราคาที่ดินยังไม่สูงมาก มีโรงงานปลาป่นซึ่งส่งกลิ่นเหม็นรบกวนผู้ที่อยู่อาศัยในบริเวณนี้ บริเวณเนินเขามีศาสนสถาน 1 แห่ง ได้แก่ วัดเขาอติสุขโต บริเวณสองข้างทางรถไฟมีการบุกรุกพื้นที่สร้างที่พักอาศัยอย่างหยาบๆ โดยใช้เศษวัสดุเช่น เศษ ไม้ กิ่งองุ่นกระดาษ สิ่งกะสีเก่าๆ และหลังคาจาก มีสภาพเสื่อมโทรมและแออัดไม่ถูกสุขลักษณะโดยเฉพาะใกล้บริเวณถนนชมนลินธุ์ มีการสร้างแผงขายสินค้า

ซึ่งทำให้เกิดสภาพที่ไม่น่าดู

3. พื้นที่ย่านพาณิชย์กรรมและชุมชนศูนย์กลาง (Zone C) ครอบคลุมพื้นที่ตั้งแต่ถนน  
 ชุมลินธุ์ลงไปทางใต้จนถึงถนนดำเนินเกษม พื้นที่บริเวณนี้เป็นศูนย์กลางและย่านพาณิชย์กรรมที่  
 สำคัญของชุมชน และเป็นบริเวณที่มีการใช้ที่ดินหนาแน่นมากที่สุดของชุมชน มีการใช้ที่ดินและ  
 กิจกรรมต่างๆหลายประเภท เพื่อให้เห็นถึงการใช้ที่ดินที่ชัดเจนยิ่งขึ้น จึงได้แบ่งการศึกษา  
 สรุปรวออกเป็นพื้นที่ตามแนวนอนต่างๆดังนี้

#### การใช้ที่ดินบริเวณถนนเพชรเกษม

เริ่มจากถนนชุมลินธุ์ลงมาทางใต้ตามแนวนอนเพชรเกษมไปจนถึงถนนดำเนินเกษม  
 บริเวณนี้ จัดได้ว่าเป็นศูนย์กลางของชุมชน มีความหนาแน่นเป็นอันดับหนึ่ง โดยเฉพาะบริเวณ  
 ตลาดฉัตรไชย ซึ่งตั้งอยู่ริมถนนเพชรเกษม เป็นตลาดเก่าแก่และเป็นตลาดสินค้าที่สำคัญ ประกอบ  
 ด้วยตลาดสดเทศบาล ร้านค้า อาคารพาณิชย์ ประชาชนส่วนใหญ่ในเขตเทศบาลตำบลหัวหิน  
 และอำเภอหัวหิน จะมาใช้บริการซื้อขายสินค้าในตลาดแห่งนี้ ภายในตลาดมีการปรับปรุงแผง  
 ขายสินค้าให้มีสภาพดีขึ้นเมื่อปี 2529 อาคารร้านค้าส่วนใหญ่เป็นอาคารพาณิชย์สูง 2-5 ชั้น  
 จำหน่ายสินค้านานาชนิดเช่น ร้านอาหาร ร้านขายของชำ ร้านขายผ้า ไหมและเสื้อผ้าสำเร็จรูป  
 ร้านขายของที่ระลึกและสินค้าพื้นเมือง ร้านตัดเสื้อ ร้านขายทอง ร้านขายรองเท้า ร้านขายหนังสือ  
 วิทยุขายและซ่อมจักรยาน ร้านอัดและขยายภาพ ร้านขายสุรา คลินิก เป็นต้น มีโรง  
 แรมขนาดเล็ก 2 แห่ง สถาบันการเงิน 3 แห่งได้แก่ ธนาคารกรุงเทพพาณิชย์การ จำกัด  
 ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด และธนาคารนครหลวงไทยจำกัด ในวันหยุดการจราจรบริเวณนี้  
 จะคับคั่งมากและเกิดการจราจรติดขัด

#### การใช้ที่ดินบริเวณถนนชุมลินธุ์

เริ่มจากท่าเทียบเรือประมงไปทางตะวันตกของพื้นที่ การใช้ที่ดินบริเวณนี้เป็นที่  
 อยู่อาศัยและพาณิชย์กรรม ที่อยู่อาศัยจะอยู่บริเวณระหว่างท่าเทียบเรือประมงมาทางตะวัน  
 ตกตามแนวนอนจนถึงทาง แยกตัดกับถนนแนบเคหาสน์ และบริเวณด้านทิศตะวันตกของทางรถไฟ  
 โดยมีร้านค้าขนาดเล็กกระจายตัวอยู่ย่านที่พักอาศัย มีการใช้ที่ดินเพื่อพาณิชย์กรรมหนาแน่น  
 บริเวณระหว่างจุดตัดกับถนนเพชรเกษมถึงถนนสระสงซึ่งเป็นบริเวณใกล้กับตลาดฉัตรไชย มี



อาคารพาณิชย์ตลอดแนวชายสินค้าประเภทต่างๆ เช่น เครื่องใช้ไฟฟ้าเครื่องเขียนแบบเรียน ผ้า และอุปกรณ์เย็บปักถักร้อย ร้านอาหาร ร้านขายอาหารสัตว์ ป้าย ขาฆ่าแมลง เมล็ดพันธุ์พืช และอุปกรณ์ที่ใช้ในการเกษตร ร้านเสริมสวยและร้านซ่อมรถจักรยานยนต์ เป็นต้น มีคิวรถสองแถวไปทางด้านตะวันตกของพื้นที่ เนื่องจากถนนชมนลินธุ์เป็นถนนที่เชื่อมศูนย์กลางชุมชนไปยังพื้นที่ด้านตะวันตกของชุมชนหัวหิน พื้นที่ด้านตะวันตกของทางรถไฟเป็นการใช้ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยมีความหนาแน่นพอสมควร มีซอยแคบๆเข้าไปสู่พื้นที่ด้านใน บริเวณริมถนนชมนลินธุ์มีอาคารพาณิชย์ขายอาหาร ขายของชำ และร้านเสริมสวย มีสถานศึกษา 1 แห่ง ได้แก่ โรงเรียนหัวหิน เป็นโรงเรียนระดับมัธยมศึกษา สังกัดกรมสามัญศึกษา และบนเขาหินเหล็กไฟมีศาสนสถานอยู่หลายแห่ง และเป็นจุดชมวิวของชุมชนหัวหิน

#### การใช้ที่ดินบริเวณถนนสระสร้าง

เริ่มจากจุดตัดกับถนนชมนลินธุ์ไปทางใต้จนถึงถนนดำเนินเกษมเป็นย่านพาณิชย์กรรมต่อเนื่องจากตลาดจัตราไชยและตลาดสดแห่งใหม่ มีร้านค้าพาณิชย์ขายสินค้าประเภทต่างๆ ทั้งอุปโภคและบริโภค บริเวณสี่แยกตัดกับถนนเดชานุชิตมีความแออัดคับคั่งพอสมควร เนื่องจากเป็นที่ตั้งของสถานีขนส่งหัวหิน จึงมีรถโดยสารประจำทางเข้าออกตลอดวัน และใช้พื้นที่ถนนเป็นที่จอดรถโดยสาร ถัดจากสถานีขนส่งลงไปทางใต้มีสำนักงานเดินรถปรับอากาศชั้น 1 ของบริษัทหัวหิน-ปราณบุรี จำกัด ซึ่งใช้พื้นที่ถนนเป็นที่จอดรถเช่นเดียวกัน การใช้ที่ดินบริเวณนี้ยังมีร้านค้าและร้านเสริมสวยกระจายอยู่กับที่พิกอาศัย และมีสภาพไม่แออัดเหมือนกับพื้นที่บริเวณด้านหลังตลาดจัตราไชย มีสถาบันการเงิน 1 แห่ง ได้แก่ ธนาคารศรีนคร และคลินิกรักษาโรคทั่วไปและทันตกรรม 3 แห่ง

#### การใช้ที่ดินบริเวณถนนแนบเคหาสน์

เริ่มจากถนนชมนลินธุ์ลงไปทางใต้จนถึงถนนดำเนินเกษม เป็นถนนที่ขนานกับถนนเพชรเกษม ถนนชมนลินธุ์และถนนเรศดำริห์ เชื่อมต่อกับถนนเพชรเกษมบริเวณหน้าสถานี ด้านหลังวัดอัมพารามหรือวัดหัวหิน การใช้ที่ดินส่วนใหญ่เป็นที่พิกอาศัย มีร้านค้าเล็กๆกระจายตัวอยู่ มีโรงแรมขนาดเล็ก 1 แห่ง ได้แก่ โรงแรมพณูไชย มีโรงพยาบาลเอกชน 1 แห่ง และคลินิก 1 แห่ง มีสถานศึกษา 1 แห่ง ได้แก่ โรงเรียนเทศบาลบ้านหัวหิน ศาสนสถาน 1 แห่ง ได้แก่ วัดอัมพาราม

### การใช้ที่ดินบริเวณถนนเรศดำริห์

เริ่มจากถนนชั้นสี่ริ้วบริเวณท่าเทียบเรือประมงขนานกับชายหาดลงไปทางใต้จนถึงถนนดำเนินเกษม พื้นที่บริเวณนี้เป็นย่านที่พักอาศัยและชุมชนเก่าแก่ของหัวหิน มีการใช้ที่ดินเพื่อพาณิชย์กรรมอยู่บริเวณด้านใต้ของท่าเทียบเรือประมง และบริเวณจุดตัดกับถนนดำเนินเกษม มีร้านอาหารทะเลอยู่บริเวณริมหาดใกล้ท่าเทียบเรือ 3 ร้าน ถัดลงมาเป็นที่พักอาศัย มีที่พักอาศัยสร้างรูกำลังไปในชายหาดสาธารณะซึ่งรูกำลังกันมานานแล้ว และก่อให้เกิดสภาพที่เป็นมลภาวะแก่ชายหาดด้านนี้ ทำให้ไม่สามารถใช้ประโยชน์ทางการท่องเที่ยวได้ โดยเฉพาะบริเวณด้านเหนือของหาดหัวหิน ซึ่งมีการทำปาล์มตากแห้ง ได้ทิ้งน้ำเสียและเศษปาล์มกลิ้งสู่ทะเล ก่อให้เกิดกลิ่นเหม็นและน้ำทะเลบริเวณนี้เน่าเสีย ถัดลงมาทางใต้มีการสร้างที่พักต่อเติมรูกำลังไปในบริเวณชายหาดสาธารณะมากขึ้น เพื่อทำเป็นห้องพักสำหรับนักท่องเที่ยวที่ต้องการห้องพักราคาถูก มีสภาพเป็นห้องขนาดเล็ก เรียงติดต่อกันเป็นการต่อเติมโดยไม่ได้ขออนุญาตบริเวณด้านหน้าของที่พักเหล่านี้ซึ่งตัดกับถนนเรศดำริห์จะมีอาหารและเครื่องดื่มไว้บริการด้วย บริเวณพระองค์เจ้าจุลจักรพงษ์ภูวนาถเดิมนี้หายสาบสูญไปแล้ว และกำลังทำการก่อสร้างโรงแรมขนาดใหญ่สูงมากกว่า 10 ชั้น ในบริเวณที่ดินเดิมที่เคยเป็นพระตำหนักตากอากาศของเจ้านายที่สร้างขึ้นในยุคเริ่มต้นของหัวหิน ซึ่งชาวหัวหินมักจะเรียกพระตำหนักนี้ว่า วังพระองค์เจ้าจุล ถัดจากวังพระองค์เจ้าจุลจักรพงษ์ภูวนาถ(เดิม) ลงมาทางใต้มีการใช้ที่ดินเพื่อการพาณิชย์กรรมหนาแน่นขึ้น มีโรงแรมขนาดเล็ก 2 แห่ง และยังมีบ้านเช่า ห้องเช่า เกสท์เฮ้าส์อีกหลายแห่ง มีร้านอาหารและบาร์เบียร์ บริเวณเชื่อมต่อกับถนนดำเนินเกษมเป็นที่ตั้งของหัวหินพลาซ่า มีร้านอาหารทะเลและร้านขายของที่ระลึกและสินค้าพื้นเมืองที่พักอาศัยหลายแห่งในบริเวณนี้ได้เปลี่ยนแปลงและต่อเติมให้เป็นที่พักสำหรับบริการนักท่องเที่ยว

### การใช้ที่ดินบริเวณถนนเดชาขันธ์

เริ่มจากทางรถไฟสายใต้ไปทางทิศตะวันออกจนถึงถนนเรศดำริห์ การใช้ที่ดินประกอบด้วย ย่านพาณิชย์กรรมและที่พักอาศัย ย่านพาณิชย์กรรมเป็นพื้นที่ต่อเนื่องกับตลาดฉัตรไชย มีร้านค้าและอาคารพาณิชย์หนาแน่นระหว่างจุดตัดกับถนนเพชรเกษมและถนนสระสรง ซึ่งบริเวณนี้เวลากลางคืนจะเป็นตลาดโต้รุ่งมีร้านค้ามาตั้งร้านขายอาหารนานาชาติราคาถูกและมีร้านขายของที่ระลึกเป็นที่นิยมของนักท่องเที่ยว จากจุดตัดกับถนนแนบเคหาส์ถัดมาทางตะวันออกมีร้านค้าและร้านอาหารอยู่บริเวณ 2 ฟากถนน มีที่พักอาศัยหนาแน่นบริเวณนี้

### การใช้ที่ดินบริเวณถนนดำเนินเกษม

เริ่มจากสถานีรถไฟหัวหินไปจนถึงชายหาดหัวหิน เป็นถนนสาธารณะและเป็นทางลงหาดหัวหิน ซึ่งตัดตรงจากสถานีรถไฟ เป็นถนนสายแรกของหัวหินที่สร้างขึ้นเพื่อเป็นเส้นทางพระราชดำเนินไปยังตำหนัก ของเจ้านายในยุครแรกของหัวหิน และเพื่ออำนวยความสะดวกแก่ผู้ที่มาพักตากอากาศทั่วไปด้วย ถนนดำเนินเกษมเป็นที่ตั้งของสถานที่ราชการของชุมชนหัวหินด้วย ได้แก่สำนักงานเทศบาลตำบลหัวหิน สถานีกาชาด 10 ชม.สายโทรศัพย์หัวหิน การประปาเทศบาลตำบลหัวหิน ฝ่ายป้องกันและบรรเทาสาธารณภัย ที่ว่าการอำเภอหัวหิน สถานีตำรวจภูธรอำเภอหัวหิน ที่ทำการไปรษณีย์โทรเลขและโทรคมนาคม นอกจากสถานที่ราชการแล้ว การใช้ที่ดินบริเวณนี้เป็นย่านพาณิชย์กรรม ซึ่งส่วนใหญ่เป็นกิจการที่เกี่ยวกับการท่องเที่ยว ประกอบด้วยโรงแรมและที่พักประเภทต่างๆ ร้านอาหาร ศูนย์ข่าวสารการท่องเที่ยว บริษัทนำเที่ยว ร้านขายของที่ระลึกและสินค้าพื้นเมือง เป็นต้น มีโรงแรมขนาดใหญ่ 1 แห่ง ได้แก่โรงแรมโซฟีเทลเซนต์รัลหัวหิน และ โรงแรมขนาดเล็ก 4 แห่ง ได้แก่ โรงแรมกอล์ฟอิน โรงแรมสิริน โรงแรมเจ็ดพี่น้อง โรงแรมหัวหินรำลึกซึ่งอยู่ในระหว่างปรับปรุงและก่อสร้าง มีสถาบันการเงิน 1 แห่ง ได้แก่ ธนาคารออมสินและตู้แลกเปลี่ยนเงินตราหน้าโรงแรมเจ็ดพี่น้อง บริเวณหัวหินพลาซ่าซึ่งเป็นพื้นที่สำหรับขายสินค้าพื้นเมืองและของที่ระลึกมีสินค้ามากมายหลายชนิดให้นักท่องเที่ยวได้เลือกซื้อ มีบ้านพักหลายแห่งตัดแปลงเป็นห้องพักสำหรับบริการนักท่องเที่ยวในราคาถูก เช่น บ้านจี บ้านเบญจพร บ้านไทยแท้ มีอาหารและเครื่องดื่มขายบริเวณชั้นล่าง มีบริการรถเช่าชนิดต่างๆทั้งรถจักรยาน รถจักรยานยนต์ และรถยนต์ ค่าเช่าคิดเป็นชั่วโมงหรือต่อวัน บริเวณทางลง หาดหน้าโรงแรมโซฟีเทล มีร้านขายอาหารและของที่ระลึก ซึ่งตั้งอยู่บนถนนทำให้เกิดสภาพที่ไม่เป็นระเบียบเรียบร้อยและก่อให้เกิดความสกปรก โดยเฉพาะในช่วงวันหยุดที่นักท่องเที่ยวมากันมาก บริเวณนี้จะเกิดความแออัดคับคั่งทั้งจากรถยนต์ที่นำเข้ามาจอดในบริเวณ และนักท่องเที่ยวที่เดินลงหาดและซื้อสินค้าจากร้านค้าเหล่านี้ บริเวณด้านตะวันตกของสถานีรถไฟเป็นสนามกอล์ฟหลวงหัวหิน เป็นสนามกอล์ฟแห่งแรกที่สร้างขึ้นในสมัยรัชกาลที่ 6 ร่วมกับการสร้างโรงแรมรถไฟหัวหินมีอาณาเขตไปจนจรดเขาหินเหล็กไฟในช่วงวันหยุดจะมีนักท่องเที่ยวใช้บริการกันมาก

### การใช้ที่ดินบริเวณถนนพหลสุทธาน

เริ่มจากถนนซมลินธุ์ลงไปทางใต้จนถึงถนนดำเนินเกษม บริเวณนี้เป็นที่ตั้งของชุมชนดั้งเดิมของหัวหินอีกแห่งหนึ่ง การใช้ที่ดินส่วนใหญ่บริเวณนี้เป็นการใช้ที่ดินเพื่อเป็นที่พักอาศัย มีร้านค้าเล็กๆกระจายอยู่หลายแห่ง บริเวณด้านใต้ของถนนซึ่งต่อเนื่องกับถนนดำเนินเกษม เป็นบริเวณที่มีการใช้ที่ดินเพื่อพาณิชย์กรรมและการท่องเที่ยว มีโรงแรมขนาดเล็กเปิดบริการอยู่ 1 แห่ง และอยู่ในระหว่างการก่อสร้างอีก 1 แห่ง มีร้านอาหารและศาสนสถาน 1 แห่งได้แก่ วัดอัมพาราม หรือวัดหัวหิน ซึ่งเป็นวัดเก่าแก่ของชุมชน บริเวณหน้าวัดมีส่วนสาธารณะและสนามเด็กเล่น

### การใช้ที่ดินบริเวณถนนเสละคาม

เริ่มจากถนนเรศดำริห์ไปจนถึงถนนพหลสุทธานเดิมเป็นย่านพาณิชย์กรรมที่สำคัญของชุมชนหัวหินในอดีตก่อนมีการสร้างตลาดดิตรไซย การใช้ที่ดินปัจจุบันเป็นที่พักอาศัยซึ่งยังคงมีสภาพอาคารบ้านเรือนในยุคแรกๆของหัวหินปรากฏให้เห็นอยู่บ้าง

### การใช้ที่ดินบริเวณถนนอานวยสิน

เริ่มจากทางรถไฟไปทางตะวันออกจนถึงถนนเพชรเกษม เป็นย่านที่พักอาศัยและพาณิชย์กรรมซึ่งไม่หนาแน่น มีโรงแรมขนาดเล็ก 1 แห่ง ได้แก่ โรงแรมศุภมิตร

### การใช้ที่ดินบริเวณถนนกำเเน่ควิถี

เริ่มจากทางรถไฟไปทางตะวันออกจนถึงถนนพหลสุทธาน ถนนสายนี้เป็นถนนสายแรกของหัวหินที่ตัดจากสถานีรถไฟหัวหิน ซึ่งเดิมตั้งอยู่ปลายถนนนี้ตรงไปสู่ชุมชนบ้านสมอเรียงในอดีต การใช้ที่ดินเป็นที่พักอาศัย มีย่านพาณิชย์กรรมบริเวณหัวหินคอมเพล็กซ์ มีร้านค้า ร้านอาหาร และห้างสรรพสินค้า ฟังตรงข้ามหัวหินคอมเพล็กซ์เป็นบ้านเช่ามีสภาพทรุดโทรมซึ่งเจ้าของให้เช่าในราคาถูก ผู้คนที่อาศัยอยู่ในบ้านเช่าเหล่านี้ส่วนใหญ่เป็นผู้สูงอายุ และประดิษฐ์ตุ๊กตาจากเปลือกหอยเป็นสินค้าที่ระลึกจำหน่ายแก่นักท่องเที่ยว

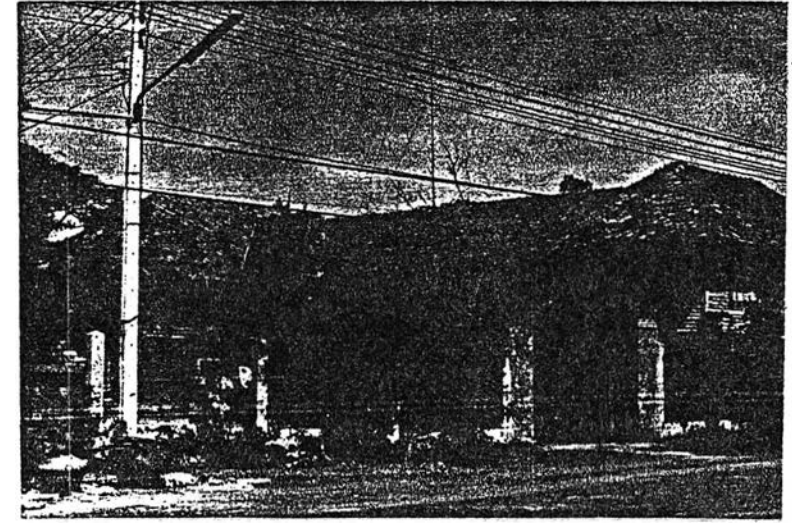
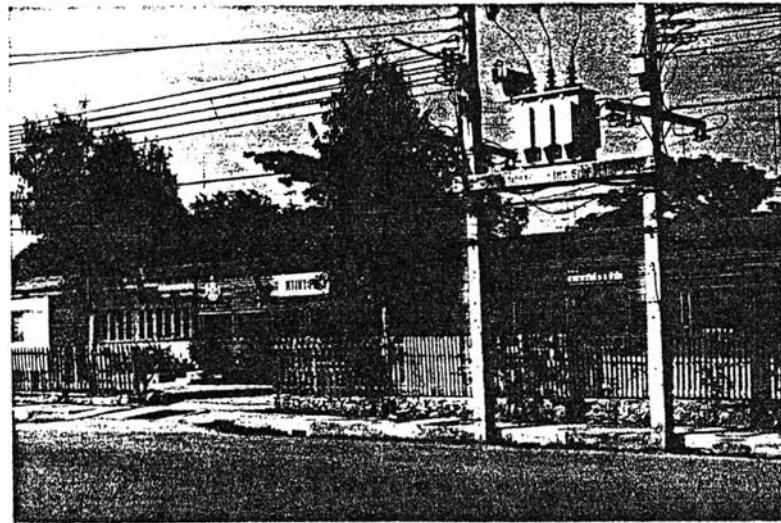
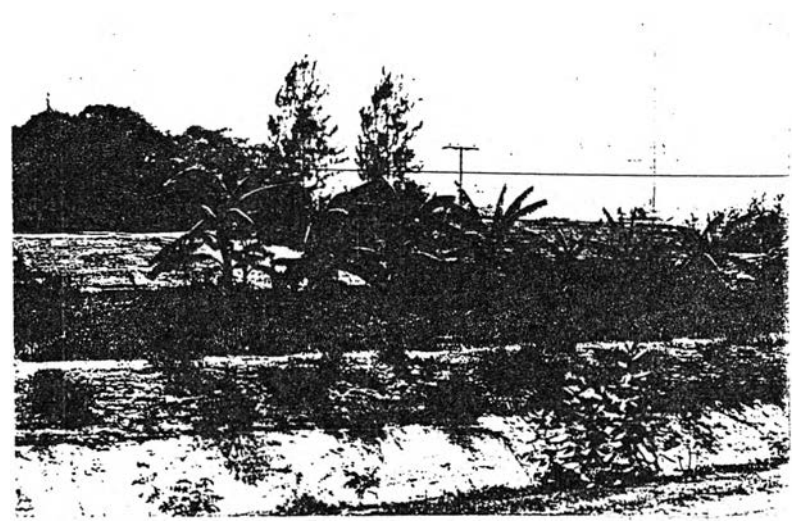
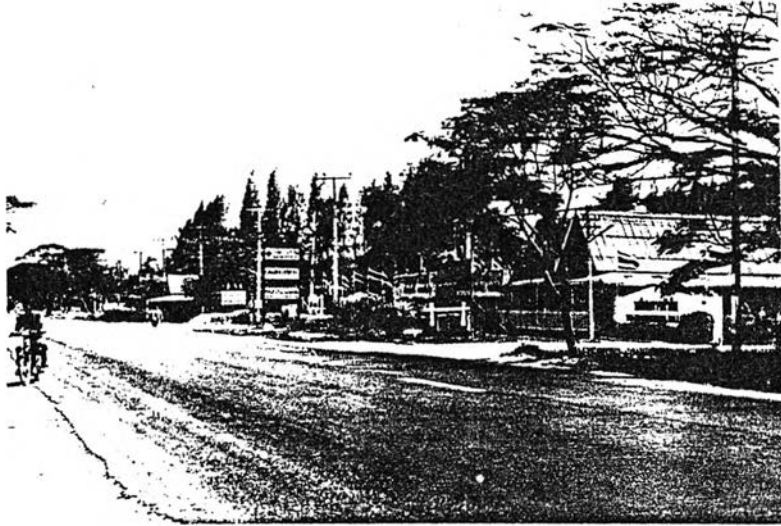
4. พื้นที่ด้านใต้ชุมชนศูนย์กลาง (Zone D) ครอบคลุมพื้นที่ตั้งแต่ด้านใต้ของถนน  
ดำเนินเกษม ลงมาจนถึงทางแยกถนนตะเกียบ การใช้ที่ดินบริเวณนี้สามารถแบ่งออกได้เป็น 2  
ส่วนได้แก่

#### พื้นที่ฝั่งตะวันออกของถนนเพชรเกษม

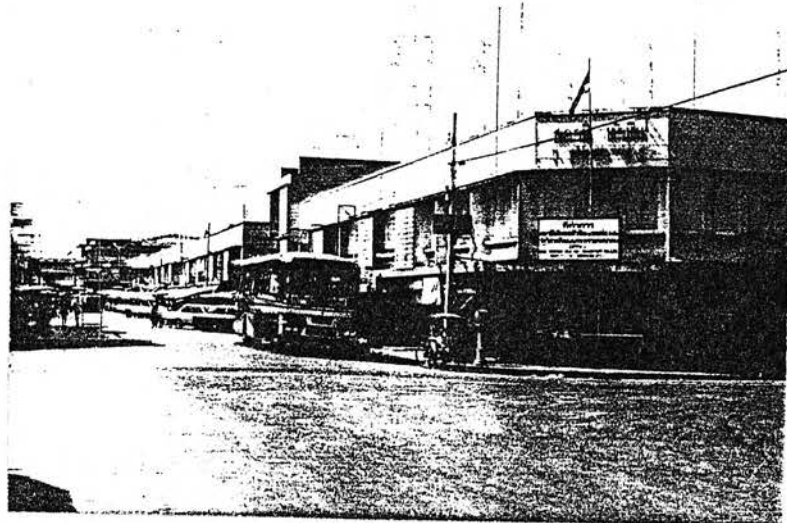
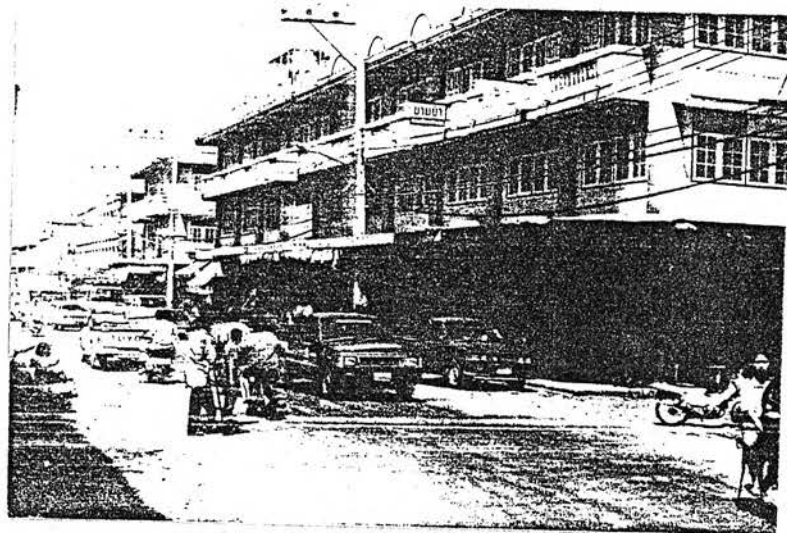
พื้นที่บริเวณติดกับชายหาดหัวหิน ซึ่งเป็นแหล่งท่องเที่ยวที่สำคัญอาจเรียกได้ว่าเป็น  
ย่านของที่พักตากอากาศ เนื่องจากการใช้ที่ดินตลอดแนวชายหาดประกอบด้วย โรงแรม  
บ้านพักตากอากาศส่วนบุคคลคอนโดมิเนียม เช่น โรงแรมโซฟีเทล เซ็นทรัลหัวหิน โรงแรม  
รอยัลการ์เด้น โรงแรมสาชลม เป็นต้นมีบังกาโลและโรงแรมขนาดเล็กกระจายอยู่ริมถนน  
เพชรเกษม บริเวณตอนบนของพื้นที่ มีร้านค้าและอาคารพาณิชย์หนาแน่นริมถนนเพชรเกษม ด้าน  
ใต้ของพื้นที่มีโครงการก่อสร้างคอนโดมิเนียม โรงแรม และบ้านพักตากอากาศหลายโครงการ

#### พื้นที่ฝั่งตะวันตกของถนนเพชรเกษม

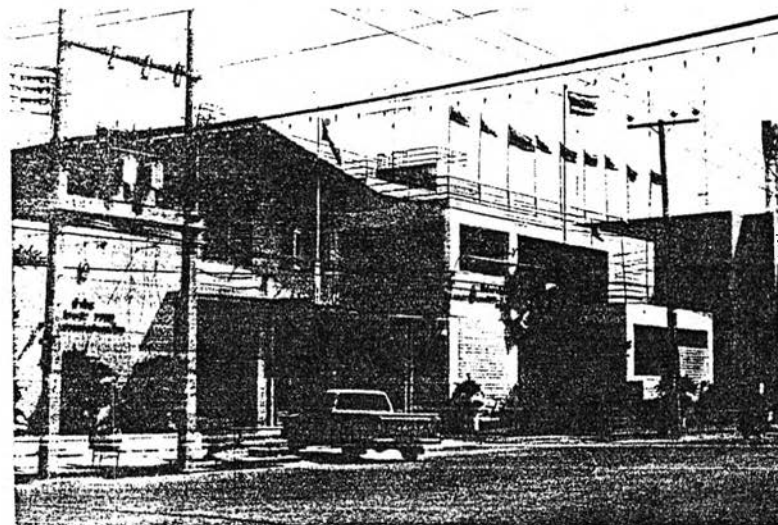
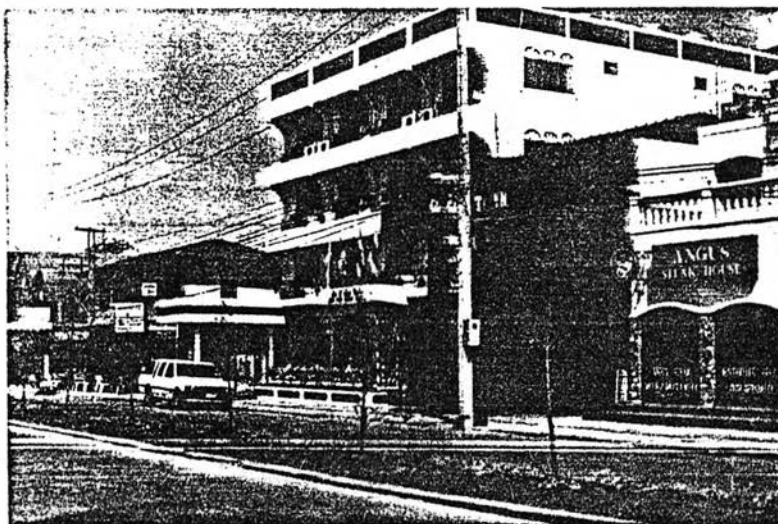
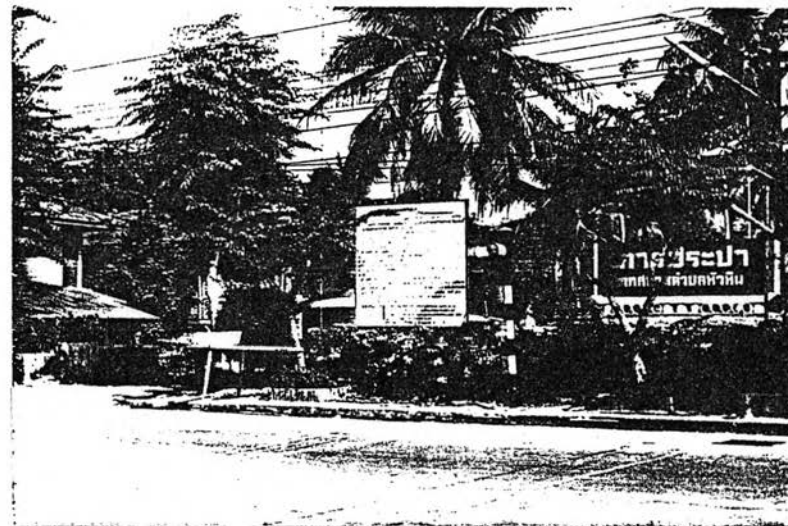
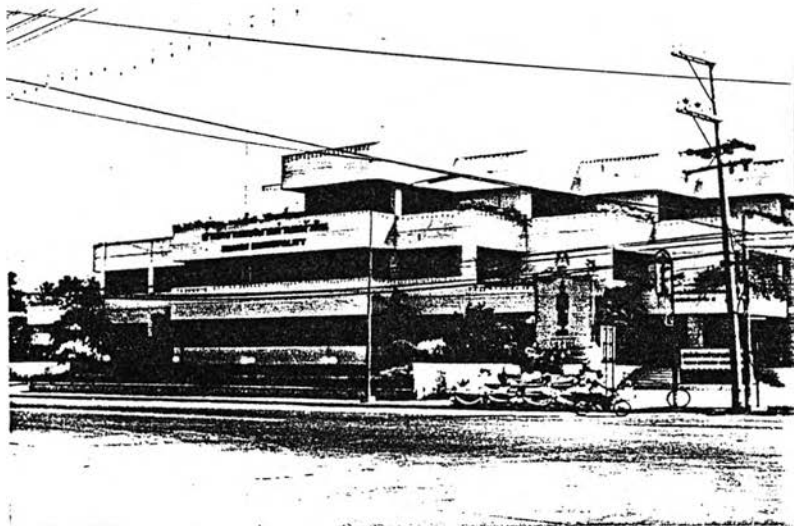
การใช้ที่ดินบริเวณนี้ประกอบด้วย ร้านค้า อาคารพาณิชย์ โรงงานอุตสาหกรรม  
ขนาดเล็ก ที่พักอาศัย สถานศึกษา สถาบันการเงิน และศาสนสถาน ริมถนนเพชรเกษมด้าน  
เหนือของพื้นที่ มีร้านค้าและอาคารพาณิชย์หนาแน่น ถัดลงไปทางใต้มีโรงงานอุตสาหกรรม  
ขนาดเล็ก ได้แก่ โรงพิมพ์ฟ้าโรพิมพ์สตร์ซึ่งเป็นสินค้าพื้นเมืองของหัวหินที่มีชื่อเสียงและเป็นที่ยอมรับ  
ของนักท่องเที่ยว เนื่องจากมีลวดลายที่สวยงามและมีเอกลักษณ์เฉพาะของโรงพิมพ์ ไม่เหมือน  
โรงพิมพ์ของอื่น มีที่อยู่อาศัยกระจายตัวอยู่ริมถนนเพชรเกษม บริเวณด้านในของพื้นที่ระหว่างถนน  
เพชรเกษมและทางรถไฟ มีที่อยู่อาศัยหนาแน่น มีสถานศึกษา 3 แห่ง ได้แก่ โรงเรียนหัวหิน  
วิทยาลัย โรงเรียนเทศบาลเขาพิทักษ์ และโรงเรียนหัวหินวิทยาคม มีศาสนสถาน 2 แห่งได้แก่  
วัดคาทอลิก และเขาพิทักษ์ศักดิ์สิทธิ์ มีสถานที่ราชการ 1 แห่ง อยู่ริมถนนเพชรเกษม ได้แก่  
การไฟฟ้าส่วนภูมิภาคอำเภอหัวหิน ด้านใต้ของพื้นที่มีบ้านจัดสรรเกิดขึ้นหลายโครงการ และมี  
โรงแรมขนาดเล็กให้บริการแก่นักท่องเที่ยวด้วย ส่วนพื้นที่ทางด้านตะวันตกของทางรถไฟซึ่งเป็น  
พื้นที่ต่อเนื่องกับสนามบินอู่ตะเภาหัวหิน ยังมีพื้นที่ว่างยังไม่ได้ใช้ประโยชน์อีกมาก มีที่อยู่อาศัย  
เบาบาง เนื่องจากขาดแคลนทางด้านสาธารณูปโภค เป็นพื้นที่ที่ยังไม่ค่อยเจริญ อยู่ห่างจากถนน  
เพชรเกษมและศูนย์กลางชุมชน



ภาพที่ 5.1 แสดงการใช้ที่ดิน Zone A และ Zone B

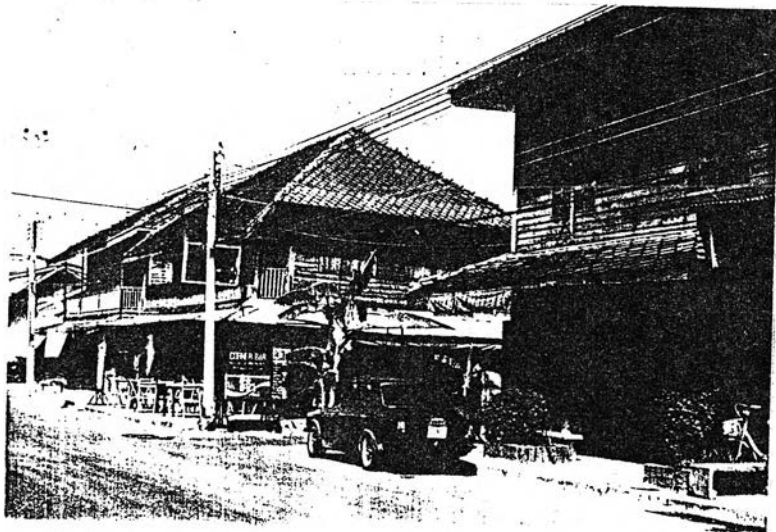
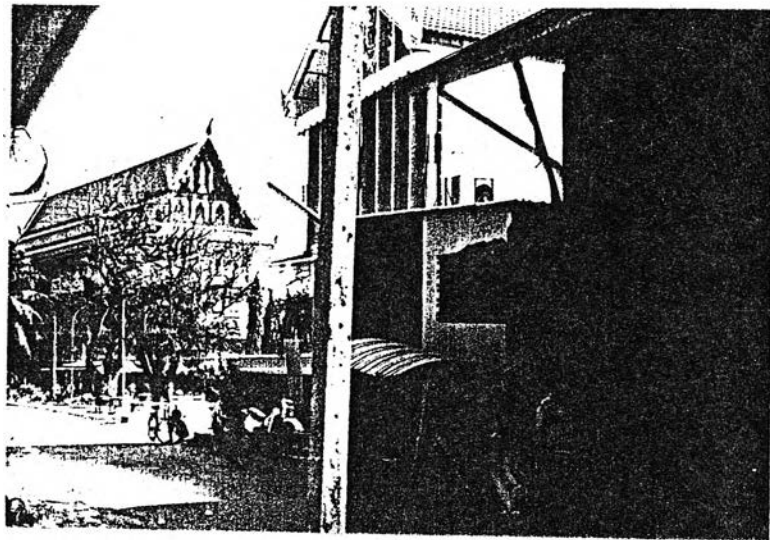


ภาพที่ 5.2 แสดงการใช้ที่ดิน Zone C



ภาพที่ 5.3 แสดงการใช้ที่ดิน Zone C

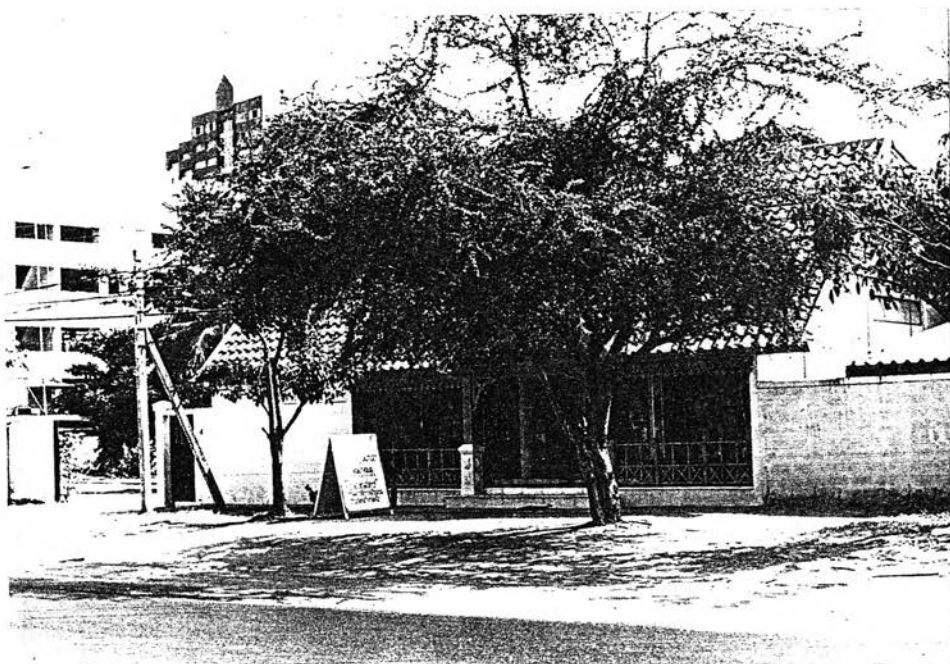




ภาพที่ 5.4 แสดงการใช้ที่ดิน Zone C



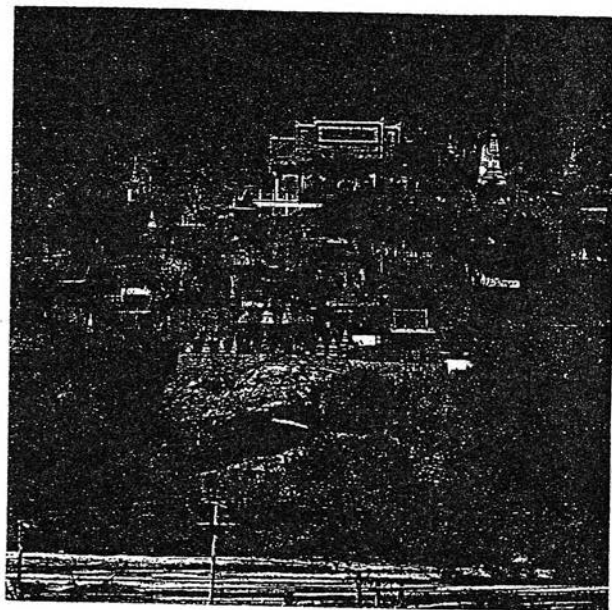
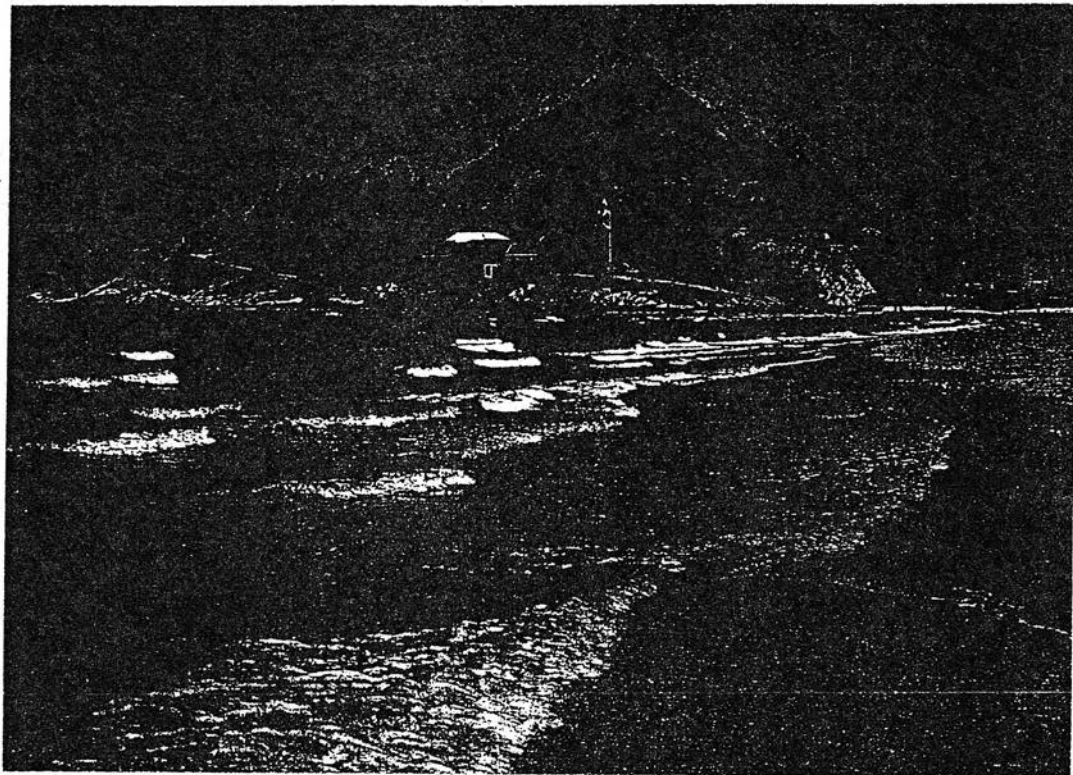
ภาพที่ 5.5 แสดงการใช้ที่ดิน Zone D



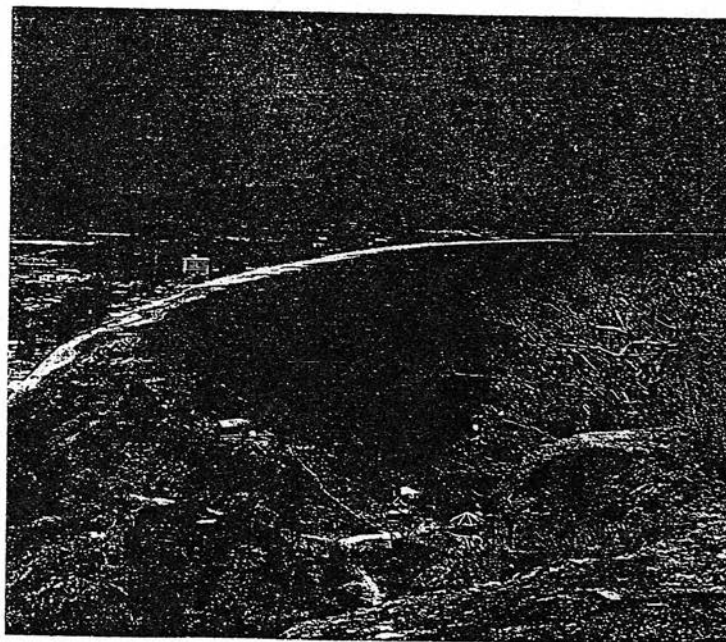
5. พื้นที่หมู่บ้านตะเกียบ (Zone E) ครอบคลุมพื้นที่ตั้งแต่ทางแยกเข้าหมู่บ้านตะเกียบ จากถนนเพชรเกษมลงไปตามถนนตะเกียบไปจนถึงเขาตะเกียบ การใช้ที่ดินในพื้นที่ประกอบด้วย บ้านพักตากอากาศ หมู่บ้านประมง ตลาดท้องถิ่น สถานศึกษา ศาสนสถาน โรงแรม และที่ว่าง พื้นที่ด้านตะวันออกของถนนตะเกียบเป็นพื้นที่ติดกับชายหาด มีบ้านพักตากอากาศส่วนบุคคลอยู่ตลอดแนวชายหาดลงไปจนถึงเขาตะเกียบ มีการก่อสร้างโรงแรมใกล้กับเขาตะเกียบเป็นอาคารสูงหลายชั้น บนเขาตะเกียบมีสำนักสงฆ์ และสำนักวิปัสสนา ซึ่งนักท่องเที่ยวสามารถเดินทางขึ้นไปได้ 2 ทางคือ ทางบันไดด้านหน้าเขาและสามารถนำรถยนต์ขึ้นไปได้ทางหลังเขา มีจุดชมวิวให้นักท่องเที่ยวสามารถขึ้นไปชมทิวทัศน์ของหาดหัวหินและหาดสวนสนได้ บริเวณเชิงเขาตะเกียบมีร้านอาหารและเครื่องดื่ม มีลักษณะเป็นเชิงไม้มีสภาพทรุดโทรม ในบริเวณใกล้เคียงกันทางด้านฝั่งตะวันตกของถนนตะเกียบ เป็นที่ตั้งของวัดเขาไกรลาศมีกู่พระปลุกเสกหลั่นกันบริเวณเชิงเขา นักท่องเที่ยวสามารถขึ้นไปนมัสการพระพุทธรูปและชมทิวทัศน์ได้เช่นกัน บริเวณเชิงเขามีร้านอาหารของที่ระลึกด้วย

สำหรับที่อยู่อาศัยจะหนาแน่นบริเวณริมถนนตะเกียบรอบๆ วัดหนองแก และบริเวณตลาดท้องถิ่น ลักษณะอาคารส่วนใหญ่เป็นห้องแถวไม้ชั้นเดียว ถนนในชุมชนค่อนข้างแคบ และบ้านเรือนตั้งอยู่ชิดกับขอบถนนมาก พื้นที่ตอนเหนือตลาดท้องถิ่นมีโครงการบ้านจัดสรรและอาคารพาณิชย์เกิดขึ้นหลายโครงการ ส่วนพื้นที่รอบเชิงเขาตะเกียบที่ติดต่อกับหาดสวนสนประดิพัทธ์ มีบ้านพักตากอากาศส่วนบุคคลอยู่หลายแห่งเปิดบริการให้นักท่องเที่ยวได้เข้าพักได้นอกจากนี้ยังมีบ้านพักของหน่วยงานทั้งของราชการและเอกชนหลายแห่ง ซึ่งให้บริการเฉพาะพนักงานและเจ้าหน้าที่ของหน่วยงานเท่านั้น ในชุมชนหมู่บ้านตะเกียบและหนองแกมีสถานศึกษา 2 แห่ง ได้แก่ โรงเรียนเทศบาลบ้านหนองแก และโรงเรียนเทศบาลบ้านตะเกียบ

พื้นที่ทางด้านตะวันตกของทางรถไฟและถนนเพชรเกษม ส่วนใหญ่ยังเป็นที่ยังไม่ได้ใช้ประโยชน์ บริเวณระหว่างถนนกับทางรถไฟ มีอ่างเก็บน้ำของการประปาเทศบาลตำบลหัวหินซึ่งใช้เก็บน้ำดิบที่ส่งมาจากเขื่อนปราณบุรีสำหรับผลิตน้ำประปา ริมถนนเพชรเกษมมีสถานที่ราชการ 1 แห่งได้แก่ สำนักงานที่ดินจังหวัดประจวบคีรีขันธ์ สาขาหัวหิน ซึ่งอำนวยความสะดวกในการจัดตั้งวัดสอบเขตและดำเนินการเกี่ยวกับที่ดินในอำเภอหัวหินมีถนนแยกจากถนนเพชรเกษมเข้าไปสู่หมู่บ้านทับใต้ บ้านหัวนา ซึ่งอยู่ลึกเข้าไปทางตะวันตกของพื้นที่ ถัดลงไปทางใต้



ภาพที่ 5.6 แสดงการใช้ที่ดิน Zone E



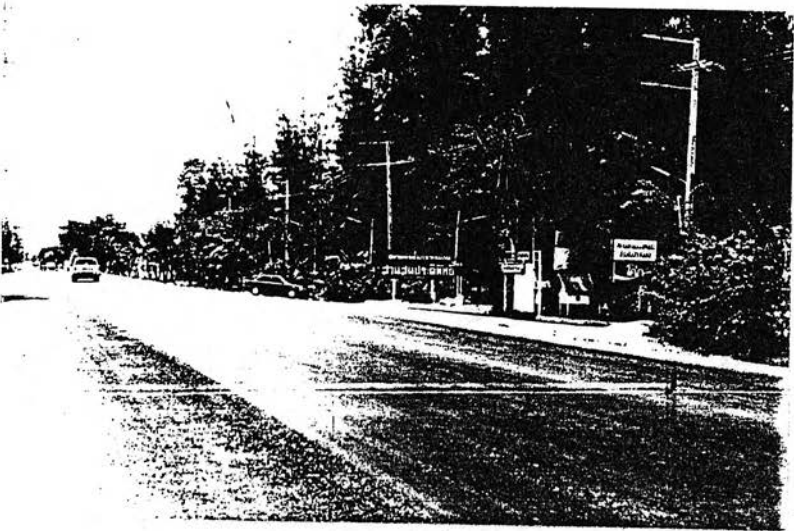
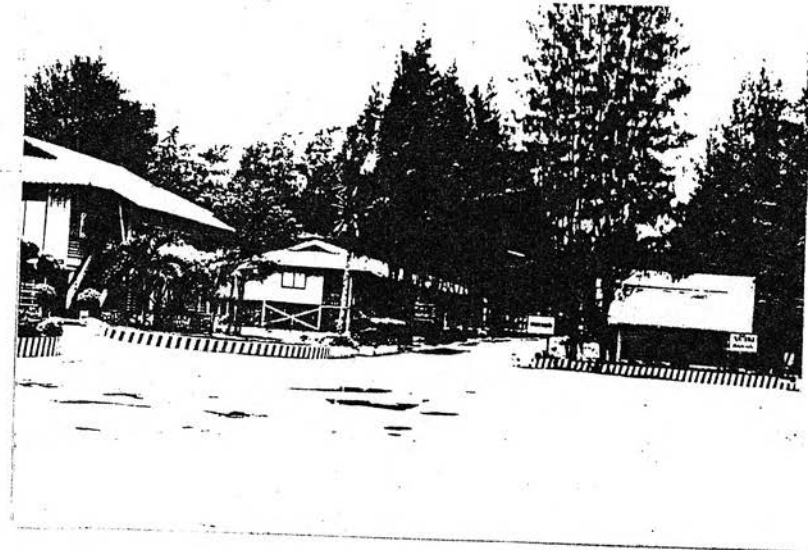
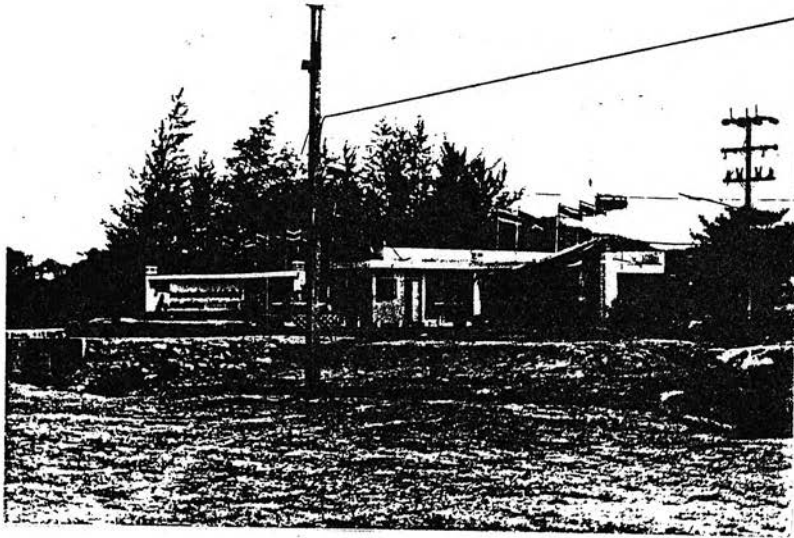
ของถนนเพชรเกษมมีสำนักสงฆ์ 1 แห่งได้แก่ วัดเขาสันามชัยตั้งอยู่บนเนินเขา

## 6. ส่วนสนประดิพัทธ์ (Zone F)

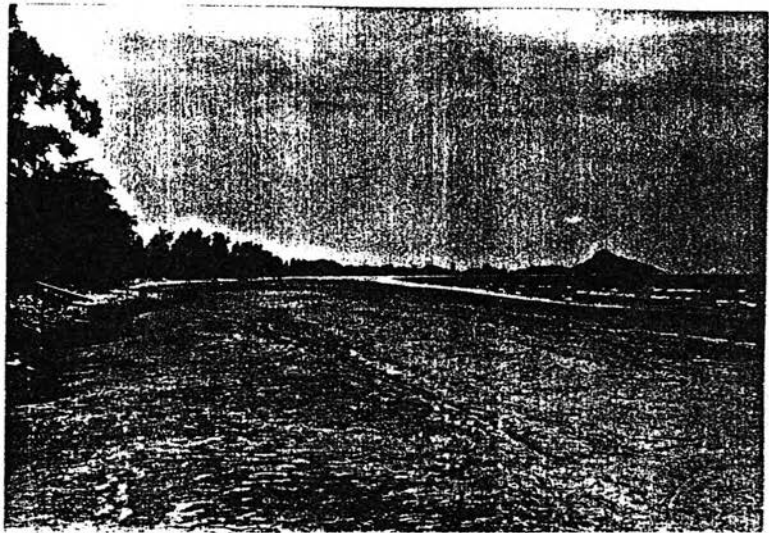
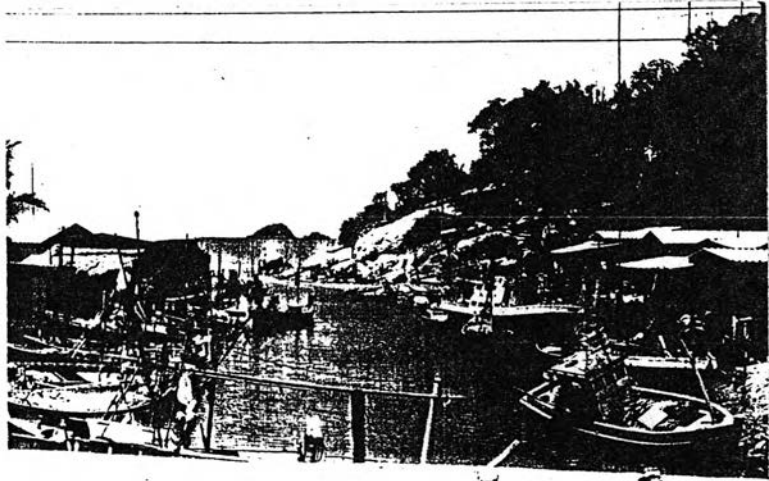
ส่วนสนประดิพัทธ์เป็นที่ดินของสวัสดิการกองทัพบก ใช้เป็นสถานที่พักผ่อนและพักผ่อน มีพื้นที่ต่อเนื่องกับเขาตะเกียบลงมาจากทางใต้ขนานกับถนนเพชรเกษม การใช้ที่ดินบริเวณนี้ประกอบด้วย บ้านพักข้าราชการ โรงทหาร บ้านพักตากอากาศ บังกาโล เรือนแถว โรงนอน และร้านอาหาร ให้บริการแก่ข้าราชการกองทัพบกและครอบครัว และให้บริการแก่นักท่องเที่ยวทั่วไปด้วย บริเวณด้านใต้ของส่วนสนเป็นพื้นที่ว่างใช้ประโยชน์ในการฝึกภาคสนามของศูนย์การทหารราบ ค่ายชนะรัชต์ สภาพชายหาดสะอาดไม่มีมลภาวะ พื้นที่ด้านตะวันตกของถนนเพชรเกษมเยื้องกับส่วนสนประดิพัทธ์เป็นที่ตั้งของกองพลทหารราบที่ 16 ค่ายชนะรัชต์ พื้นที่ทางด้านเหนือและใต้ของส่วนสนประดิพัทธ์และกองพลทหารราบที่ 16 ตามแนวถนนเพชรเกษม ทั้งด้านตะวันออกและด้านตะวันตกเป็นที่ว่างยังไม่ได้ใช้ประโยชน์

## 7. พื้นที่ตอนใต้ของชุมชน (Zone G)

มีชุมชนบ้านเขาเต่าตั้งอยู่บนฝั่งตะวันออกของถนนเพชรเกษม และอยู่ทางใต้ของชุมชนหัวหิน เป็นพื้นที่ต่อเนื่องกับชุมชนอำเภอปราณบุรี สภาพทั่วไปของชุมชนเป็นชุมชนเล็ก ๆ การใช้ที่ดินไม่หนาแน่นประกอบด้วย หมู่บ้านชาวประมง ตลาดท้องถิ่น วัด โรงเรียน และร้านอาหาร มีอ่างเก็บน้ำขนาดใหญ่อยู่บริเวณด้านหน้าเขาเต่า ส่วนพื้นที่ด้านหลังเขาเต่าเป็นเขตพระราชฐาน บริเวณทางแยกจากถนนเพชรเกษมเข้าสู่หมู่บ้านไร่สี่ประด และพื้นที่ว่างไม่ได้ทำประโยชน์จนถึงวัดเขาเต่าและศูนย์ฝึกอบรมทอผ้า มีโรงเรียนเทศบาลบ้านเขาเต่าเป็นสถานศึกษาของชุมชน มีที่พักหนาแน่นอยู่บริเวณตั้งแต่โรงเรียนเทศบาลบ้านเขาเต่าไปจนถึงเขาเต่าลักษณะอาคารส่วนใหญ่เป็นบ้านไม้ชั้นเดียวถึง 2 ชั้น มีร้านค้าเล็ก ๆ กระจายอยู่ในชุมชน มีสถานีอนามัยชุมชนอยู่ 1 แห่ง มีชุมชนประมงอยู่บริเวณเชิงเขาเต่าใกล้ชายหาดและอ่างเก็บน้ำสร้างที่พิกาศัยขนลงไปในน้ำ ลักษณะอาคารเป็นบ้านไม้ใต้ถุนสูง เนื่องจากป้องกันการชนลงของน้ำทะเล ชุมชนบ้านเขาเต่าอยู่ติดกับชายหาดมีหาดเขาเต่าเป็นสถานที่ท่องเที่ยวและเป็นหาดที่ต่อเนื่อง กับหาดส่วนสนสามารถเดินถึงกันได้ สภาพชายหาดไม่ค่อยสะอาด มีเศษขยะ














ภาพที่ 5.7 แสดงการใช้ที่ดิน Zone F



ภาพที่ 5.8 แสดงการใช้ที่ดิน Zone G



อ่าวไทย

-  บริเวณที่อยู่อาศัยทั่วไป
-  บริเวณพาณิชย์กรรม
-  บริเวณอุตสาหกรรม
-  บริเวณคลังสินค้า
-  บริเวณสถานศาสนา
-  บริเวณสถานการศึกษา
-  บริเวณสวนสาธารณะและสนามกีฬา
-  บริเวณสถานราชการ
- การสาธารณูปโภค
- การสาธารณูปการ
-  บริเวณคอกปศุสัตว์
-  บริเวณทุ่งนา
- พื้นที่ศึกษา
- เขตเทศบาล
- ทางหลวง ถนนคอนกรีต
- ถนนลูกรัง พื้นถนนอ่อน
- ทางรถไฟ
- สะพานคอนกรีต
- แม่น้ำ คลอง ห้วย
- หนอง บึง
-  เส้นระดับความสูง

แผนที่ 5.2



แสดง การใช้ที่ดินพ.ศ. 2534

การศึกษารูปแบบการพัฒนาการของชุมชนหัวหินอันเนื่องมาจากการท่องเที่ยว





บนชายหาด หาดทรายปนเลน กว้างประมาณ 30 เมตร ไม่มีโขดหินสามารถเล่นน้ำทะเลได้ มีร้านอาหารบริเวณทางลงหาด 1 แห่งมีบ้านพักตากอากาศริมทะเลประมาณ 3-4 หลัง ส่วนพื้นที่ทางด้านตะวันตกของถนนเพชรเกษมเป็นพื้นที่ว่างไม่ได้ใช้ประโยชน์

#### ประเภทของอาคาร

จากการสำรวจของกองวิจัยสำนักผังเมือง ในปี 2527 พบว่ามีจำนวนอาคารในเขตเทศบาล ซึ่งมีพื้นที่ประมาณ 72 ตารางกิโลเมตร รวมทั้งสิ้นประมาณ 6,828 หลัง เป็นอาคารที่ใช้เพื่อพักอาศัย 6,301 หลัง อาคารพาณิชย์ 503 หลัง และอาคารอุตสาหกรรม 24 หลัง โดยเฉลี่ยแล้วจะมีความหนาแน่นของอาคาร 95 หลังต่อพื้นที่ 1 ตารางกิโลเมตร และจากการสำรวจในปี พ.ศ.2534 พบว่ามีอาคารรวมทั้งสิ้นประมาณ 8,877 หลัง เป็นอาคารพักอาศัย 8,015 หลัง อาคารพาณิชย์ 256 หลัง และอาคารอุตสาหกรรม 103 หลัง เมื่อพิจารณาถึงจำนวนอาคารในปี พ.ศ.2527-2534 พบว่าในช่วงระยะเวลาที่ผ่านมา มีจำนวนอาคารเพิ่มขึ้นประมาณ 2,049 หลัง เป็นอาคารเพื่ออาศัย 1,714 หลัง อาคารพาณิชย์ 256 หลัง และอาคารอุตสาหกรรม 79 หลัง อย่างไรก็ตามจำนวนอาคารที่เพิ่มขึ้นนี้ จากการสำรวจพบว่า มีอาคารที่ว่างอยู่เป็นจำนวนมาก ทั้งทาวน์เฮ้าส์ และบ้านพักตากอากาศ ทั้งนี้เนื่องจากชุมชนหัวหินเป็นสถานที่พักตากอากาศ ซึ่งเป็นที่รู้จักของประชาชนทั่วไปมาเป็นเวลานานแล้ว ปัจจุบันการคมนาคมที่สะดวกและรวดเร็ว ทำให้หัวหินเป็นสถานที่พักผ่อนหย่อนใจที่มีผู้คนมากมายเข้ามาใช้บริการในวันหยุดราชการและวันหยุดในเทศกาลต่างๆเป็นจำนวนมาก จำนวนอาคารต่างๆจึงเพิ่มขึ้นเพื่อรองรับปริมาณนักท่องเที่ยวดังกล่าว และจะว่างลงในวันธรรมดาและนอกฤดูกาลท่องเที่ยว (ตารางที่ 5.1)

ตารางที่ 5.1 แสดงจำนวนอาคารในชุมชนหัวหิน จำแนกตามประเภทของอาคาร ปี 2527 และ ปี 2534

ปี พ.ศ.	ประเภทอาคาร			
	พิกอาศัย (หลัง)	พาณิชย์ (หลัง)	อุตสาหกรรม (หลัง)	รวม หลัง
2527	6,301	503	24	6,828
2534	8,015	759	103	8,877
จำนวนที่เพิ่ม	1,714	256	79	2,049
ร้อยละ	83.65	12.49	3.86	100.00

ที่มา : กองวิจัย สำนักผังเมือง

#### ลักษณะอาคาร

อาคารประเภทต่างๆในเขตเทศบาลตำบลหัวหิน มีลักษณะเป็นอาคารเคหะมากที่สุด ประมาณร้อยละ 61.32 รองลงมาเป็นห้องแถวและเรือนแถวร้อยละ 28.95 และบ้านแฝดร้อยละ 9.43 เป็นอาคารชั้นเดียวร้อยละ 48.33 อาคารสองชั้นร้อยละ 46.68 อาคารสามชั้นร้อยละ 4.45 และเกินสามชั้นมีจำนวนน้อยมากเพียงร้อยละ 0.13 และเป็นที่น่าสนใจคืออาคารที่มีอายุการปลูกสร้างต่ำกว่า 5 ปีมีมากที่สุดคือร้อยละ 32.26 แสดงว่าผังจะมีการก่อสร้างขึ้นในช่วงระยะเวลาไม่นานนัก รองลงมาได้แก่อาคารที่มีอายุเกินกว่า 20 ปีขึ้นไป ซึ่งเป็นอาคารเก่าแก่ที่มีการก่อสร้างและอยู่อาศัยมานานกว่ากลุ่มอื่นมีร้อยละ 23.44 อาคารที่มีอายุการปลูกสร้างอยู่ระหว่าง 5-10 ปีมีร้อยละ 22.42 และอาคารที่มีอายุตั้งแต่ 11-20 ปีมีร้อยละ 21.88

อาคารส่วนใหญ่เป็นอาคารที่สร้างด้วยไม้มีประมาณร้อยละ 38.17 รองลงมาเป็นอาคารครึ่งตึกครึ่งไม้และอาคารคอนกรีตร้อยละ 30.78 และ 29.78 ตามลำดับ อาคารส่วนใหญ่จะอยู่ติดกับถนนใหญ่และในซอยที่รถสามารถเข้าไปได้ถึง (ตารางที่ 5.2)

### การถือครองที่ดิน

การถือครองที่ดินในเขตชุมชนหัวหิน แบ่งออกเป็นพื้นที่ต่าง ๆ ดังนี้



















- (1) ที่ราชพัสดุ : ค่ายนเรศวร
  - (2) ที่วัดและธรณีสงฆ์ : บริเวณวัดทุกวัด และสำนักสงฆ์ในเขตชุมชน
  - (3) ที่เทศบาล : ตลาดสด โรงเรียนเทศบาลทุกแห่งในเขตชุมชน
  - (4) ที่รัฐวิสาหกิจ : ชุมสายโทรศัพย์ สำนักงานไฟฟ้าอำเภอหัวหิน เขตทางรถไฟ สนามกอล์ฟหลวง โรงแรมโซฟีเทล (โรงแรมรถไฟเดิม)
  - (5) ที่ทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ : พระราชวังไกลกังวล
  - (6) ที่สงวนหวงห้ามของทางราชการและทางทหาร : ส่วนสนประดิพัทธ์ กองพลทหารราบที่ 16
  - (7) ที่กระทรวงคมนาคม : สนามบินบ่อฟ้า
  - (8) ที่ชลประทาน : คลองส่งน้ำ
  - (9) ที่เอกชน : ที่ดินนอกเหนือจากที่กล่าวมาแล้ว
- ดังแสดงไว้ในแผนที่ 5.3

### ราคาที่ดิน

การเปลี่ยนแปลงของราคาที่ดินชี้ให้เห็นถึงสภาพการพัฒนาและแนวโน้มการใช้ที่ดินในพื้นที่นั้นๆ บริเวณที่มีความสะดวกในการเข้าถึงจะมีราคาสูง นอกจากนี้ราคาที่ดินทำให้ทราบถึงลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดิน เช่น บริเวณที่เป็นย่านพาณิชย์กรรม จะมีราคาที่ดินสูงกว่าย่านที่พักอาศัยและย่านเกษตรกรรม จากข้อมูลราคาที่ดินของกรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย จะพบว่าราคาที่ดินบริเวณตลาดนัดไร่ไชย ซึ่งเป็นย่านศูนย์กลางของชุมชน จะสูงกว่าพื้นที่ที่ห่างออกไป พื้นที่บริเวณชายฝั่งทะเลมีราคาที่ดินสูงสุด โดยเฉพาะพื้นที่ชายหาดหัวหินมีราคาที่ดินตารางวาละ 25,000 บาท (แผนที่ 5.4)



อ่าวไทย

-  ที่เทศบาล
-  ที่ราชพัสดุ
-  ที่ชลประทาน
-  ที่กระทรวงคมนาคม
-  ที่คินทรีพอสต์ส่วนพระมหากษัตริย์
-  ที่สงวนหวงห้ามของทางราชการ
- และทางทหาร
-  ที่รัฐวิสาหกิจ
-  ที่วัดและกรรมสิทธิ์
-  ที่เอกชน
-  พื้นที่ศึกษา
-  เขตเทศบาล
-  ทางหลวง ถนนคอนกรีต
-  ถนนลูกรัง พื้นถนนอ่อน
-  ทางรถไฟ
-  สะพานคอนกรีต
-  แม่น้ำ คลอง ห้วย
-  หนอง บึง
-  เส้นระดับความสูง

ที่มา : กองผังเมืองรวม สำนักผังเมือง

แผนที่ 5.3



แสดง กรรมสิทธิ์ที่ดิน

การศึกษารูปแบบการพัฒนาการของชุมชนหัวหินอันเนื่องมาจากการท่องเที่ยว

ตารางที่ 5.2 แสดงลักษณะอาคารในเขตเทศบาลตำบลหัวหิน

ลักษณะอาคาร	รายละเอียด	ประเภทอาคาร				
		พักอาศัย	พาณิชย์	อุตสาหกรรม	รวม	ร้อยละ
1. ลักษณะอาคาร	อาคารเดี่ยว	5,176	228	39	5,443	61.32
	บ้านแฝด	771	62	4	837	9.43
	เรือนแถว/ห้องแถว	2,068	465	37	2,570	28.95
	อื่น ๆ	-	4	23	27	0.30
	รวม	8,015	759	103	8,877	100.00
2. จำนวนชั้น ของอาคาร	ชั้นเดียว	4,048	181	61	4,290	48.33
	2 ชั้น	3,786	325	33	4,144	46.68
	3 ชั้น	161	225	9	395	4.45
	มากกว่า 3 ชั้น	20	28	-	48	0.54
	รวม	8,015	759	103	8,877	100.00
3. อายุอาคาร	ต่ำกว่า 5 ปี	2,555	278	31	2,864	32.26
	5-10 ปี	1,780	175	35	1,990	22.42
	11-20 ปี	1,759	161	22	1,942	21.88
	มากกว่า 20 ปี	1,921	145	15	2,081	23.44
	รวม	8,015	759	103	8,877	100.00
4. วัสดุก่อสร้าง	ไม้	3,232	145	38	3,415	38.47
	ครึ่งตึกครึ่งไม้	2,579	129	24	2,732	30.78
	คอนกรีต	2,123	480	41	2,644	29.78
	วัสดุไม่ถาวร	81	4	-	85	0.96
	อื่น ๆ	-	1	-	1	0.01
	รวม	8,015	759	103	8,877	100.00
5. ทางเข้าออก อาคาร	อยู่ติดถนนใหญ่	2,344	594	80	3,018	34.00
	ในซอยรถเข้าถึง	4,742	138	21	4,901	55.21
	ในซอยทางเดินเท้า	868	24	2	894	10.07
	ริมแม่น้ำ ลำคลอง	61	3	-	64	0.72
	รวม	8,015	759	103	8,877	100.00

ที่มา : กองวิจัย สำนักงานผังเมือง



สัญลักษณ์

หมายเลข	บาท/ตารางวา
01	500 - 700
02	800 - 10,000
03	500 - 1,500
04	500 - 1,500
05	5,000 - 40,000
06	750 - 2,000
07	2,000 - 10,000
08	500 - 1,000
09	500 - 1,000
10	1,500 - 2,000
11	1,500
12	3,000
13	3,000
14	10,000 - 60,000
15	5,000 - 20,000
16	2,000 - 2,500
17	700 - 10,000
18	2,000 - 2,500
19	25,000
20	10,000

ที่มา : สำนักงานที่ดินจังหวัดประจวบคีรีขันธ์  
สาขาหัวหิน

แผนที่ 5.4



แสดง ราคาที่ดิน

### ทิศทางการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดิน

การใช้ที่ดินของชุมชนหัวหิน มีทิศทางการเปลี่ยนแปลงและลักษณะการขยายตัวของ การใช้ที่ดินแต่ละประเภท ดังนี้

- ที่พักอาศัย มีการขยายออกไปบริเวณชานเมืองที่มีบริเวณกว้างกว่าและราคาที่ดิน ถูกโดยจะขยายตัวตามเส้นทางคมนาคมสายหลักและถนนซอยที่เชื่อมต่อกับถนนหลัก เข้าไปสู่พื้นที่ เช่น ถนนซอยที่แยกจากถนนชมลินธุ์ ถนนหัวหิน-หนองพลับ ถนนเพชรเกษม และถนน เลียบคลองชลประทาน โดยเฉพาะทางด้านตะวันออกของถนนเพชรเกษมลงไปทางใต้ บริเวณพื้นที่ ตัดทะเลเริ่มมีการเปลี่ยนจากที่พักอาศัยประเภทบ้านพักตากอากาศส่วนบุคคลเป็นโรงแรม และ อาคารพักอาศัยประเภทอาคารชุดไปบ้างแล้ว

- พาณิชยกรรม มีการขยายตัวเข้ามาแทนที่บริเวณที่พักอาศัย ศูนย์กลางการค้าและ การบริการแออัดมากที่สุด ได้แก่ บริเวณตลาดฉัตรชัยและบริเวณใกล้เคียง การขยายตัวของพา นิยกรรม มีการขยายตัวออกไปทางเหนือและทางใต้ของศูนย์กลางชุมชน โดยขยายตามสอง ฟากถนนเพชรเกษม มีการใช้อาคารพาณิชย์ร่วมกับที่พักอาศัยมากขึ้น

- อุตสาหกรรม ส่วนใหญ่อยู่ริมถนนเพชรเกษม เพื่อความสะดวกในการประกอบการ  
- สถานที่ราชการ สถานที่ราชการแต่เดิมจะรวมกลุ่มบริเวณใกล้เคียงกันในศูนย์ กลางชุมชน บริเวณถนนดำเนินเกษมและถนนเพชรเกษม และมีการกระจายตัวออกไปปลูกสร้าง ในที่ใหม่ ทั้งนี้เนื่องจากที่ตั้งสถานที่ราชการในที่เดิมนั้นมีความคับแคบจึงต้องมีการขยายออกไป เช่นการไฟฟ้าส่วนภูมิภาคอำเภอหัวหิน สำนักงานเทศบาลตำบลหัวหิน และบางแห่งก็เป็นหน่วย งานที่จัดตั้งขึ้นใหม่เพื่ออำนวยความสะดวกแก่ประชาชน เช่น สำนักงานที่ดินจังหวัดประจวบคีรี ชินธุ์ สาขาหัวหิน

- สถานศึกษา การใช้ที่ดินของสถานศึกษากระจายอยู่โดยทั่วไปในพื้นที่ชุมชน โดย ส่วนใหญ่จะอยู่บริเวณริมเส้นทางคมนาคมสายหลัก เช่นถนนเพชรเกษม และไม่มีการขยายตัว ของการใช้ที่ดินประเภทนี้

ในการศึกษาการขยายตัวของชุมชนเป็นการศึกษาถึงลักษณะการขยายตัวและแนวโน้ม การขยายตัวของชุมชนในอนาคต เพื่อเป็นแนวทางในการจัดรูปแบบการใช้ที่ดินที่เหมาะสมสอดคล้องกับสภาพการขยายตัวของชุมชนในอนาคต ลักษณะการขยายตัวของชุมชนสามารถพิจารณา ได้จากการขยายตัวของการใช้ประโยชน์ที่ดินโดยเฉพาะอย่างยิ่งบริเวณที่มีการก่อสร้าง (Built

up Area) และบริเวณพื้นที่ว่าง (Vacant Area) ของชุมชน โดยทั่วไปการขยายตัวของเมืองเกิดขึ้นใน 2 ลักษณะคือ การขยายตัวในแนวราบ (Horizontal Expansion) และการขยายตัวในแนวตั้ง (Vertical Expansion) สำหรับในบริเวณชุมชนหัวหินโดยทั่วไปเป็นการขยายตัวในแนวราบ ทั้งนี้เนื่องจากในบริเวณชุมชนหัวหินยังมีที่ว่างที่จะสามารถรองรับการก่อสร้างบนพื้นที่ได้ แต่อย่างไรก็ตามก็ยังมี การขยายตัวในแนวตั้งด้วยเช่นกัน โดยเฉพาะพื้นที่บริเวณศูนย์กลางการค้าและบริการ บริเวณริมถนนเพชรเกษม และบริเวณริมหาด มีการขยายตัวในแนวตั้งสูงขึ้น เนื่องจากที่ดินมีราคาสูงขึ้นมาก ทำให้การก่อสร้างบนพื้นที่ต้องให้ได้รับประโยชน์สูงสุด และตอบสนองความต้องการให้ได้มากที่สุด

จากการศึกษาการใช้ที่ดินของชุมชนหัวหินในอดีตและปัจจุบัน จะพบว่ารูปร่างของชุมชนจะขยายตัวออกไปเกือบทุกทิศทาง มีความหนาแน่นมากที่สุดที่ศูนย์กลางของชุมชนบริเวณตลาดฉัตรชัย ถนนเพชรเกษม และขยายตัวออกไปตามแนวถนนสายต่างๆ ที่สามารถเชื่อมต่อกับถนนเพชรเกษมซึ่งเป็นถนนสายหลักของชุมชน จึงส่งผลให้การขยายตัวออกไปตามเส้นทางคมนาคมซึ่งมีลักษณะแบบ Ribbon Development ตามทิศทางและแนวถนนที่สำคัญดังนี้

ทิศเหนือ การขยายตัวของชุมชนทางด้านเหนือ จะขยายตัวจากบริเวณศูนย์กลางชุมชนขึ้นไปตามแนวสองฝั่งถนนเพชรเกษม ไปทางสนามบินบ่อฝ้าย การขยายตัวของชุมชนบริเวณนี้ส่วนใหญ่เป็นการขยายตัวในแนวราบ เนื่องจากยังมีพื้นที่ว่างที่ยังไม่ได้ใช้ประโยชน์อีกมาก ลักษณะการใช้ที่ดินส่วนใหญ่จะเป็นการใช้ที่ดินเพื่อพักอาศัยและพาณิชย์กรรม ลักษณะอาคารเป็นอาคารพาณิชย์ 2-3 ชั้น มีบ้านจัดสรรและอาคารพาณิชย์หลายโครงการจากสนามกอล์ฟหลวงหัวหินขึ้นไปทางเหนือ มีการเปลี่ยนแปลงจากที่ดินว่างเปล่าและพื้นที่เกษตร เป็นบริเวณพักอาศัยและบ้านจัดสรร

ทิศตะวันออก การขยายตัวของชุมชนบริเวณนี้ส่วนใหญ่เป็นการเพิ่มทางด้านความหนาแน่นและจำนวนชั้นความสูง เนื่องจากเป็นบริเวณที่มีการใช้ที่ดินเพื่อการท่องเที่ยวและอยู่อาศัยมาเป็นเวลานานแล้ว การขยายตัวในแนวราบมีน้อยมาก เนื่องจากติดชายฝั่งทะเล แต่มีแนวโน้มการขยายตัวในแนวตั้งเพิ่มขึ้น กล่าวคือมีการปลูกสร้างอาคารที่มีจำนวนชั้นความสูงมากขึ้น

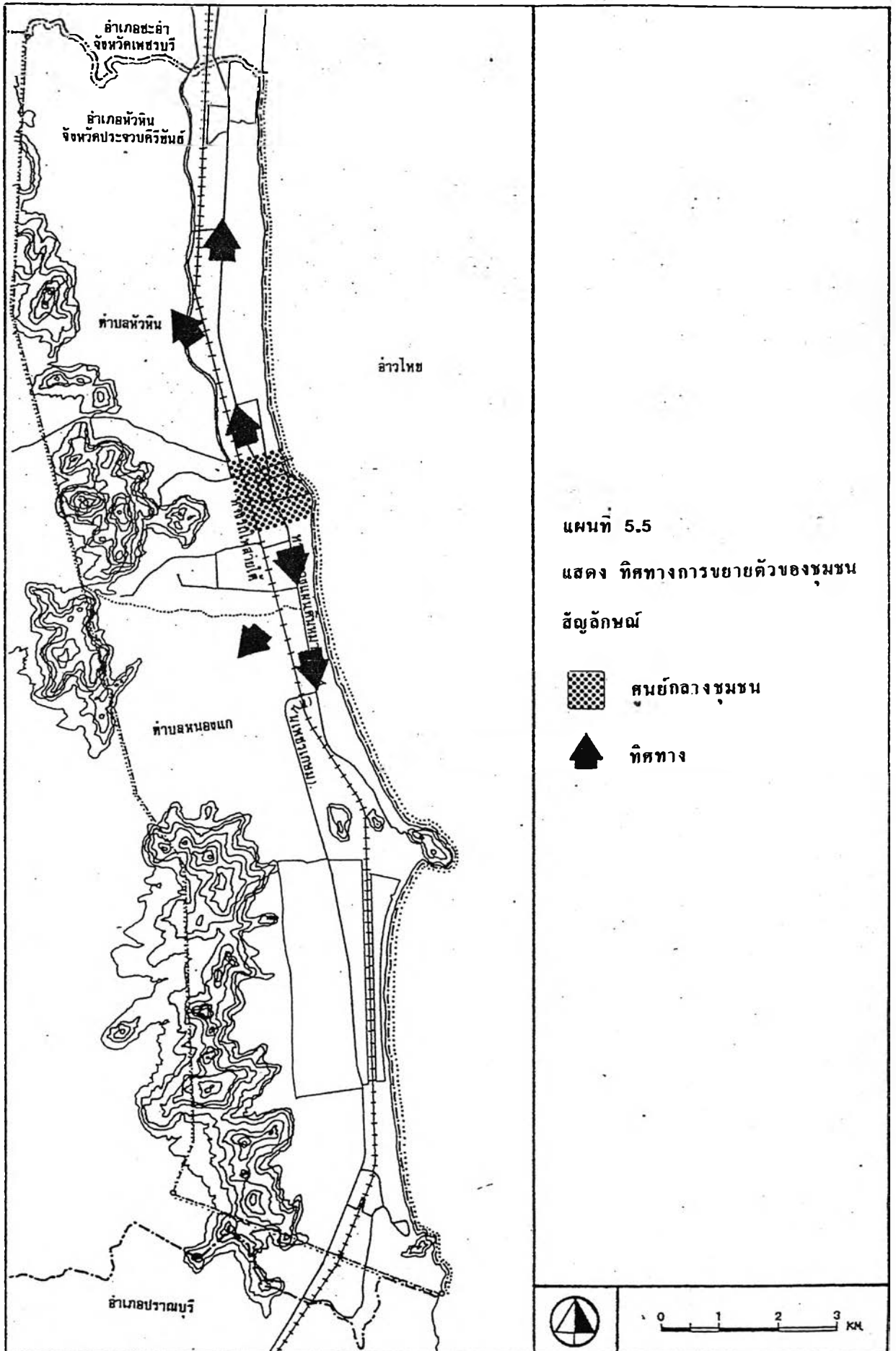


ทิศตะวันตก มีการขยายตัวของชุมชนจากบริเวณศูนย์กลางชุมชนออกไปตามแนวคลองชลประทาน และถนนเลียบบคลองชลประทาน การใช้ที่ดินส่วนใหญ่เป็นการใช้ที่ดินเพื่อการพักอาศัยและมีแนวโน้มขยายตัวเพิ่มมากขึ้น เนื่องจากราคาที่ดินยังไม่สูงมากนัก และอยู่ใกล้ศูนย์กลางชุมชน จึงมีการสร้างที่พักอาศัยในบริเวณนี้กันมากขึ้น มีโครงการบ้านจัดสรรและอาคารพาณิชย์หลายโครงการ

ทิศใต้ มีการขยายตัวของชุมชนนอกจากบริเวณศูนย์กลางชุมชนลงมาทางใต้มากขึ้น บริเวณสองฝั่งของถนนเพชรเกษม และเบาบางลงเมื่อห่างจากศูนย์กลางของชุมชน ส่วนใหญ่เป็นอาคารพักอาศัยและอาคารพาณิชย์

#### แนวโน้มการขยายตัวของชุมชนในอนาคต

แนวโน้มการขยายตัวมีแนวโน้มจากศูนย์กลางชุมชนเดิมที่ตลาดจตุรไชยออกไปโดยรอบโดยขยายตัวออกไปยังพื้นที่ว่างที่ซึ่งมิได้มีการใช้ประโยชน์เพื่อการก่อสร้าง ได้แก่ ริมถนนสายสำคัญและบางส่วนของพื้นที่เกษตรกรรม กล่าวคือพาณิชย์กรรมจะขยายตัวและเกิดขึ้นในเขตชุมชนศูนย์กลาง ได้แก่ บริเวณตลาดจตุรไชย และมีแนวโน้มขยายออกไปทางด้านเหนือและใต้ ตามแนวถนนเพชรเกษม เนื่องจากศูนย์กลางเดิมมีความหนาแน่นของพาณิชย์กรรมมากแล้ว สำหรับพื้นที่จากทางรถไฟไปทางตะวันตกมีแนวโน้มที่จะเปลี่ยนจากที่ว่างและพื้นที่เกษตรเป็นอาคารพักอาศัยประเภทบ้านจัดสรร ตลอดจนบ้านเช่าโดยเฉพาะบริเวณริมคลองชลประทาน ส่วนพื้นที่ทางด้านตะวันออกของถนนเพชรเกษมไปจนถึงชายฝั่งทะเลทั้งทางด้านเหนือและใต้ของชุมชนศูนย์กลาง มีแนวโน้มเป็นอาคารพักอาศัยประเภทคอนโดมิเนียม โรงแรม โดยเฉพาะบริเวณหาดหัวหินลงไปจนถึงหาดตะเกียบ ซึ่งมีสถานที่พักที่ให้บริการแก่นักท่องเที่ยวที่สำคัญ ได้แก่ โรงแรมโซฟีเทล โรงแรมรอยัลการ์เด้นรีสอร์ท และโรงแรมสายลม จะเป็นตัวดึงดูดให้เกิดการรวมกลุ่มของอาคารประเภทอื่นอีก และอาจเปลี่ยนแปลงไปในทางสูงมากขึ้น เนื่องจากพื้นที่บริเวณหาดหัวหินและหาดตะเกียบเป็นบ้านพักตากอากาศเต็มพื้นที่หาดแล้ว ส่วนพื้นที่ทางด้านตะวันออกของทางรถไฟสายใต้ นั้น การพัฒนาหรือการเปลี่ยนแปลงใดๆจะเป็นไปได้ช้ากว่า เนื่องจากปัจจัยดึงดูดให้เกิดการลงทุนของภาคเอกชน มุ่งไปที่บริเวณสองฟากของถนนเพชรเกษม โดยเฉพาะฝั่งตะวันออกของถนนเพชรเกษมและแถบชายทะเลมากกว่า นอกจากนี้ในชุมชนหัวหินยังมีพื้นที่ว่างยังมิได้ใช้ประโยชน์อีกมาก จากการพัฒนาลักษณะการใช้ที่ดินและแนวโน้มการขยายตัวของที่ดินจะเห็นได้ว่า



การศึกษา รูปแบบการพัฒนาการของชุมชนหัวหินอันเนื่องมาจากการท่องเที่ยว

การขยายตัวของการใช้ที่ดินส่วนใหญ่เป็นไปตามเส้นทางคมนาคม และแนวชายหาดซึ่งเป็นลักษณะของ linear

### ประชากร

ในปี 2533 ชุมชนหัวหิน มีประชากรทั้งสิ้น 34,846 คน เป็นชาย 17,121 คน หญิง 17,725 คน ความหนาแน่นของประชากรต่อพื้นที่ 483.97 คน/ตร.กม. จำนวนบ้าน 11,015 หลัง ประชากรส่วนใหญ่อยู่ในเขตตำบลหัวหิน

การขยายตัวของประชากรในเขตเทศบาลตำบลหัวหิน ซึ่งจัดเป็นชุมชนเมืองที่ใหญ่ที่สุดของอำเภอหัวหิน จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ และเป็นแหล่งท่องเที่ยวที่มีชื่อเสียงของประเทศแห่งหนึ่ง การขยายตัวของประชากรในช่วงระยะ 20 ปี ระหว่าง พ.ศ.2513-2533 มีการขยายตัวด้วยอัตราเฉลี่ยร้อยละ 2.02 ต่อปี จำนวนประชากรเพิ่มขึ้นจาก 23,258 คน ในปี พ.ศ.2513 เป็น 34,846 คนในปี พ.ศ.2533 ลักษณะการขยายตัวในเขตเทศบาลระหว่าง พ.ศ.2513-2518 มีแนวโน้มลดลงเช่นเดียวกับประชากรนอกเขตเทศบาล อัตราการขยายตัวของประชากรเฉลี่ยร้อยละ 3.10 ต่อปี ระยะ 5 ปีต่อมาการขยายตัวลดลงเล็กน้อย และในช่วง พ.ศ.2523-2528 ซึ่งเป็นระยะที่ภาวะเศรษฐกิจตกต่ำ ประกอบกับแหล่งท่องเที่ยวทางด้านตะวันออก เช่น พัทธยา บางแสน ได้รับความนิยมเป็นอย่างมาก และชายหาดหัวหินประสบปัญหาทางด้านสภาพแวดล้อม ทำให้การท่องเที่ยวและเศรษฐกิจของหัวหินค่อนข้างซบเซา การขยายตัวของประชากรในช่วงนี้จึงมีอัตราการขยายตัวต่ำ โดยเฉลี่ยประมาณร้อยละ 0.98 ต่อปี สำหรับช่วง 5 ปีที่ผ่านมา (พ.ศ.2528-2533) การขยายตัวของประชากรกับมีอัตราที่สูงขึ้นประมาณร้อยละ 1.74 ต่อปี (ตารางที่ 5.3 และ 5.4)

จำนวนประชากรที่เปลี่ยนแปลงไปในแต่ละช่วงเวลาสามารถพิจารณาได้จาก 2 องค์ประกอบใหญ่ ได้แก่ การเปลี่ยนแปลงโดยธรรมชาติและ การเปลี่ยนแปลงโดยการย้ายถิ่นของประชากร การเปลี่ยนแปลงโดยธรรมชาติ เป็นผลจากความแตกต่างของจำนวนคนเกิดและคนตายในช่วงเวลาเดียวกัน ส่วนการเปลี่ยนแปลงโดยการย้ายถิ่นเป็นผลจากความแตกต่างจากจำนวนผู้ทำการย้ายถิ่นเข้าและผู้ย้ายออกในช่วงเวลาเดียวกัน การศึกษาการเปลี่ยนแปลงจำนวนประชากร

ตารางที่ 5.3 แสดงจำนวนประชากรในเขตเทศบาลตำบลหัวหิน

ปี พ.ศ.	จำนวนประชากรในเขตเทศบาลตำบลหัวหิน					จำนวนประชากร	
	รวม	ชาย	หญิง	อัตราส่วน ระหว่างเพศ		อำเภอหัวหิน (นอกเขตเทศบาล)	จังหวัด ประจวบคีรีขันธ์
				ชาย	หญิง		
2513	23,258	11,898	11,360	104.8	100.0	8,780	253,425
2514	23,673	12,047	11,626	103.6	100.0	9,430	261,460
2515	24,041	12,205	11,836	103.1	100.0	10,628	269,891
2516	26,089	13,172	12,917	102.0	100.0	11,634	283,546
2517	26,516	13,332	13,184	101.1	100.0	12,769	318,423
2518	27,163	13,715	13,448	102.2	100.0	13,701	328,083
2519	27,766	13,956	13,810	101.1	100.0	14,673	344,127
2520	28,466	14,279	14,187	100.7	100.0	15,851	353,552
2521	29,285	14,677	14,608	100.5	100.0	17,184	362,962
2522	29,906	14,928	14,978	99.7	100.0	17,872	369,524
2523	30,415	15,189	15,226	99.8	100.0	18,999	377,212
2524	30,920	15,447	15,473	99.8	100.0	20,021	381,281
2525	31,392	15,627	15,765	99.1	100.0	21,157	388,501
2526	32,017	15,962	16,055	99.4	100.0	22,058	391,861
2527	31,068	15,341	15,727	97.6	100.0	22,773	396,137
2528	31,942	15,811	16,131	98.0	100.0	23,781	400,668
2529	31,889	15,691	16,198	96.9	100.0	24,472	405,621
2530	32,196	15,863	16,333	97.1	100.0	25,017	407,930
2531	33,184	16,410	16,774	97.8	100.0	26,238	413,868
2532	34,241	16,844	17,397	96.8	100.0	27,214	419,945
2533	34,846	17,121	17,725	96.6	100.0	27,917	424,766

ที่มา : สำนักงานกลางทะเบียนราษฎร กรมการปกครอง กระทรวงมหาดไทย  
กองวิจัย สำนักผังเมือง

ตารางที่ 5.4 อัตราการขยายตัวของประชากรโดยเฉลี่ยต่อปี เปรียบเทียบระหว่าง  
เทศบาลตำบลหัวหิน อำเภอหัวหิน (ไม่รวมเทศบาล) และจังหวัด  
ประจวบคีรีขันธ์

ปีพ.ศ.	เทศบาลตำบลหัวหิน (ร้อยละ)	อำเภอหัวหิน (ไม่รวมเทศบาล) (ร้อยละ)	จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ (ร้อยละ)
พ.ศ.2513-2533	2.02	5.78	2.58
พ.ศ.2513-2518	3.10	8.90	5.16
พ.ศ.2518-2523	2.26	6.54	2.79
พ.ศ.2523-2528	0.98	4.49	1.21
พ.ศ.2528-2533	1.74	3.21	1.17

หมายเหตุ : อัตราการขยายตัวของประชากร คำนวณโดย Exponential

$$\text{Method : } \frac{P^n}{P_0} = e^{rn}$$

ที่มา : กองวิจัย สำนักผังเมือง

ของพื้นที่ใช้อัตราส่วนต่อพัน ซึ่งเป็นการสะดวกต่อการศึกษาเปรียบเทียบการเปลี่ยนแปลงในช่วงเวลาที่ต่างกัน สำหรับการศึกษานี้ทำให้จำนวนประชากรในเขตเทศบาลตำบลหัวหินมีการเปลี่ยนแปลงนั้น ทำการศึกษาจากข้อมูลของสำนักงานกลางทะเบียนราษฎร กรมการปกครอง การทรวมหาดไทย ระหว่างพ.ศ. 2528-2533

#### 1) อัตราการเพิ่มโดยธรรมชาติ

การเปลี่ยนแปลงด้านจำนวนประชากรในเขตเทศบาลตำบลหัวหินจะพบว่า มีการเพิ่มโดยธรรมชาติในอัตราที่สูงมากโดยตลอด เนื่องจากอัตราการเกิดของประชากรมีอัตราสูงขณะที่อัตราการตายมีอัตราที่ค่อนข้างคงที่ ทั้งนี้เนื่องจากเทศบาลตำบลหัวหินเป็นศูนย์กลางความเจริญของอำเภอ มีโรงพยาบาลทั้งของรัฐและเอกชนให้บริการแก่ประชาชนในพื้นที่และจากพื้นที่ใกล้เคียง ทำให้การแจ้งเกิดในเขตเทศบาลมีสูง ในพ.ศ. 2533 อัตราการเกิดของประชากรประมาณพันละ 30.1 อัตราตายมีประมาณพันละ 3.4 อัตราการเพิ่มโดยธรรมชาติจึงเท่ากับ 26.7 ต่อประชากร 1,000 คน (ตารางที่ 5.5)

#### 2) อัตราการเพิ่มโดยการอพยพ

สำหรับการย้ายถิ่นของประชากรในพื้นที่ มีอัตราการย้ายออกสูงกว่าอัตราการย้ายเข้าแต่ความแตกต่างในอัตราทั้งสองนี้ไม่มากนัก ปี 2533 อัตราการย้ายเข้ามีอัตราพันละ 84.7 และอัตราการย้ายออกประมาณพันละ 94.0 นอกจากนี้ จากการสำรวจภายในเขตเทศบาลฯ ของกองวิจัย สำนักผังเมือง พบว่า ประชากรตัวอย่างที่ย้ายเข้ามาตั้งถิ่นฐานในพื้นที่นี้ประมาณร้อยละ 51 เป็นผู้ที่ย้ายเข้ามาในระหว่าง พ.ศ. 2528-2533 และประมาณร้อยละ 20.6 ของผู้ย้ายเข้า เดิมมีภูมิลำเนาอยู่ในเขตเพชรบุรี เป็นผู้ย้ายเข้าจากกรุงเทพฯ ประจวบคีรีขันธ์ และราชบุรี ประมาณร้อยละ 11.4, 9.0 และ 8.3 ตามลำดับ สาเหตุการย้ายเข้ามาในพื้นที่อาจจะเนื่องมาจากเพื่อการศึกษาหรือเพื่อทำงาน เนื่องจากหัวหินมีความเจริญและความร่มรื่นทางด้านต่างๆ มีสถานศึกษาหลายแห่ง นอกจากนี้ยังเป็นแหล่งท่องเที่ยวที่สำคัญแห่งหนึ่ง ซึ่งมีสถานประกอบการค้าประเภทต่างๆและการบริการทางด้านการท่องเที่ยว เช่น โรงแรม ภัตตาคารและอาหาร ร้านค้า เป็นต้น ซึ่งต้องการแรงงานเป็นจำนวนมาก

ตารางที่ 5.5 อัตราการเกิด-การตาย และการย้ายถิ่นของประชากรในเขตเทศบาลตำบลหัวหิน

พ.ศ.	ในเขตเทศบาลตำบลหัวหิน					
	อัตราเกิด พันละ	อัตรารตาย พันละ	อัตราเพิ่มโดย ธรรมชาติ พันละ	อัตราย้ายเข้า พันละ	อัตราย้ายออก พันละ	อัตราการย้าย ถิ่นสุทธิ พันละ
2528	34.4	5.7	28.7	90.7	91.4	- 0.7
2529	30.3	4.9	25.4	42.0	69.3	- 27.8
2530	26.7	4.1	22.6	85.6	91.8	- 6.2
2531	35.2	4.1	31.1	101.2	109.6	- 8.4
2532	37.3	4.4	32.9	119.5	121.2	- 1.7
2533	30.1	3.4	26.7	84.7	94.0	- 9.3

หมายเหตุ : จำนวนจากข้อมูลจำนวนคนเกิด คนตาย ผู้ย้ายเข้า ผู้ย้ายออก  
จากสำนักงานกลางทะเบียนราษฎร กรมการปกครอง  
ที่มา : กองผังเมืองรวม สำนักผังเมือง

### ลักษณะทางเศรษฐกิจ

เทศบาลตำบลหัวหินนับว่าเป็นศูนย์กลางการปกครอง การค้า การบริการ และการท่องเที่ยวที่สำคัญแห่งหนึ่ง และยังเป็นศูนย์กลางการปกครอง การค้าและบริการของอำเภอหัวหินด้วย ประชาชนในเขตเทศบาลตำบลหัวหินส่วนใหญ่ประกอบอาชีพค้าขาย รับจ้าง ประมง และรับราชการ ทางด้านพาณิชย์กรรม ตั้งแต่ปี 2528 เป็นต้นมา มีการขยายตัวดีขึ้นกว่าเดิม เพราะมีนักท่องเที่ยวนิยมมาเที่ยวในหัวหินมากขึ้นตลอดทั้งปี มีการสร้างและปรับปรุงโรงแรมขึ้นหนึ่งหลายแห่ง และมีการขยายตัวของธุรกิจที่พักอาศัยด้วย

กิจกรรมทางด้านเศรษฐกิจที่สำคัญได้แก่ กิจกรรมทางการค้าและการบริการเนื่องมาจากหัวหินเป็นแหล่งท่องเที่ยวที่มีกิจกรรมเหล่านี้เป็นหลัก เพื่อให้บริการในท้องถิ่นเองและนักท่องเที่ยว กิจกรรมการค้าและการบริการมักจะตั้งอยู่ในบริเวณชุมชนศูนย์กลางและบริการแหล่งท่องเที่ยว ซึ่งมีไว้สำหรับบริการแก่นักท่องเที่ยวในรูปของร้านอาหารและเครื่องดื่ม ร้านขายของใช้ที่จำเป็น ร้านขายของที่ระลึก

ในชุมชนหัวหินมีสถาบันการเงินซึ่งเป็นธนาคารอยู่ 10 แห่ง ส่วนใหญ่กระจายตัวอยู่บนถนนเพชรเกษม บริเวณย่านพาณิชย์กรรมของชุมชนมีตลาด 2 แห่ง ได้แก่ ตลาดฉัตรไชย เป็นตลาดเก่าแก่ของชุมชน สร้างขึ้นเมื่อ พ.ศ. 2469 ตั้งอยู่ในย่านการค้าศูนย์กลางของหัวหินติดถนนเพชรเกษม ในปี 2529 เทศบาลได้ปรับปรุงตลาดให้มีสภาพดีขึ้น ตลาดอีกแห่งหนึ่งอยู่บริเวณถนนสระสร้าง

### กิจการค้าและบริการ

กิจการค้าและบริการในชุมชนหัวหิน เป็นกิจการค้าและบริการประเภทจำหน่ายเครื่องอุปโภคและบริโภคเพื่ออำนวยความสะดวกสบายแก่การดำรงชีวิตประจำวันแก่ผู้ที่อาศัยอยู่ในชุมชน มีกิจการค้าและบริการทั้งสิ้นจำนวน 759 แห่ง แยกออกได้เป็น 27 ประเภท เป็นกิจการค้าประเภทร้านอาหารและเครื่องดื่มมากที่สุด 233 แห่ง คิดเป็นร้อยละ 11.07 ประเภทขายของใช้เบ็ดเตล็ดมีจำนวน 82 แห่งหรือร้อยละ 10.80 ประเภทเสริมสวยชาย-หญิงมีจำนวน 72 แห่งหรือร้อยละ 9.49 (ตารางที่ 5.6)



ตารางที่ 5.6 จำนวนและร้อยละของสถานประกอบการค้าและบริการ  
จำแนกตามประเภทร้านค้าในเขตเทศบาล

194

ประเภทการค้า	จำนวน	ร้อยละ
1.อาหารและเครื่องดื่ม	233	30.70
2.ขายของชำ	84	11.07
3.ขายของใช้เบ็ดเตล็ด	82	10.00
4.ขายเสื้อผ้าสำเร็จรูป	28	3.69
5.ร้านตัดเสื้อผ้าชาย-หญิง	15	1.98
6.เสริมสวยชาย-หญิง	72	9.49
7.อุปกรณ์เครื่องแต่งกายและเครื่องกีฬา	24	3.16
8.จำหน่ายรถยนต์ จักรยานยนต์และอะไหล่	40	5.27
9.ซ่อมจักรยาน จักรยานยนต์และอุปกรณ์ไฟฟ้า	42	5.53
10.ยาและรับรักษาโรค	12	1.58
11.วัสดุและอุปกรณ์การก่อสร้าง	10	1.32
12.เฟอร์นิเจอร์และรับซ่อม	10	1.32
13.ทอง นาก เงินและเครื่องประดับ	11	1.45
14.หนังสือและอุปกรณ์เครื่องเขียน	9	1.19
15.ถ่ายรูปและอุปกรณ์การถ่ายรูป	7	0.92
16.ผลิตภัณฑ์อุปกรณ์การเกษตร	11	1.45
17.สถานบริการน้ำมันและปั๊มแก๊ส	9	1.19
18.ขายของที่ระลึกและสินค้าพื้นเมือง	8	1.05
19.บริการขนส่งและท่องเที่ยว	9	1.19
20.ขาย/ซ่อมเครื่องพิมพ์ดีด แวนตา นาฬิกา	9	1.19
21.เครื่องสังฆภัณฑ์	7	0.92
22.ทำป้ายโฆษณา	7	0.92
23.บริการซัก อบ รีด	3	0.39
24.ให้เช่าวิดีโอ ภาพยนตร์	6	0.79
25.รับซื้อของเก่า	3	0.39
26.จัดสรรที่ดิน ก่อสร้าง	7	0.92
27.หน่วยรักษาความปลอดภัย	1	0.13
ยอดรวม	759	100

เมื่อจำแนกจำนวนสถานประกอบการค้าและบริการตามประเภทการค้าปรากฏว่า สถานประกอบการค้าส่วนใหญ่จะเป็นร้านค้าปลีกและร้านค้าบริการ ซึ่งประกอบด้วยร้านขายสินค้าอุปโภคบริโภคประจำวันและร้านให้บริการต่างๆ เช่น ร้านขายอาหารและเครื่องดื่ม ร้านขายของชำและของเบ็ดเตล็ด เป็นต้น (ตารางที่ 5.7)

จากการสำรวจของกองวิจัยสำนักผังเมืองพบว่า มีจำนวนบุคคลที่ทำงานในสถานประกอบการค้าและบริการในเขตเทศบาล 3,283 คน เป็นแรงงานในสถานประกอบการประเภทอาหารและเครื่องดื่มมากที่สุด 1,251 คนหรือร้อยละ 38.11 รองลงมาได้แก่สถานประกอบการค้าของชำ 310 คนหรือร้อยละ 9.44 และขายของใช้เบ็ดเตล็ด 269 คนหรือร้อยละ 8.19 (ตารางที่ 5.8) และจากการสำรวจพบว่า มีจำนวนบุคคลที่ทำงานในสถานประกอบการค้าและบริการทั้งในและนอกเขตเทศบาลประมาณ 3,298 คน ในจำนวนนี้เป็นแรงงานที่เป็นสมาชิกในครอบครัว 2,187 คนหรือร้อยละ 66.31 และอีกส่วนหนึ่งจะเป็นแรงงานลูกจ้างคนงาน 1,111 คนหรือร้อยละ 33.69 จำนวนแรงงานที่ส่วนใหญ่จะอยู่ในช่วงอายุ 11-24 ปี และ 25-44 ปี และมีการศึกษาในระดับประถมศึกษาและมัธยมศึกษา ตามลำดับ (ตารางที่ 5.9)

การพิจารณาแนวโน้มการขยายตัวของร้านค้าและบริการพิจารณาเปรียบเทียบจำนวนสถานประกอบการในเขตชุมชนหัวหิน จากการสำรวจปี 2527 และในปี 2534 ปรากฏว่าในเขตผังเมืองรวมที่มีสถานประกอบการค้าและบริการเพิ่มขึ้นจาก 503 แห่งในปี 2527 เป็นจำนวน 759 แห่งในปี 2534 หรือเพิ่มขึ้น 256 แห่งในช่วงระยะเวลา 7 ปีที่ผ่านมา และส่วนใหญ่เป็นการค้าปลีก สำหรับแนวโน้มการขยายตัวในอนาคต คาดว่าการลงทุนทางการค้าและบริการของชุมชนยังเพิ่มได้อีก เพราะเศรษฐกิจของชุมชนขึ้นอยู่กับอุตสาหกรรมท่องเที่ยว

ตารางที่ 5.7 จำนวนและร้อยละของสถานประกอบกิจการค้าและบริการ  
จำแนกตามประเภทการค้า

ประเภทการค้า	จำนวน	ร้อยละ
1. ค้าส่ง	20	2.63
2. ค้าปลีก	325	42.82
3. ค้าบริการ	344	45.32
4. ส่ง-ปลีก	44	5.80
5. ส่ง-บริการ	3	0.40
6.ปลีก-บริการ	18	2.37
7.ปลีก-ส่ง-บริการ	5	0.66
ยอดรวม	759	100

ที่มา : กองวิจัย สำนักผังเมือง

ตารางที่ 5.8 จำนวนและร้อยละของพนักงานในสถานประกอบการค้าและบริการ 197

จำแนกตามประเภทการค้า

ประเภทการค้า	จำนวน	ร้อยละ
1. อาหารและเครื่องดื่ม	1251	38.10
2. ขายของชำ	310	9.44
3. ขายของใช้เบ็ดเตล็ด	269	8.19
4. ขายเสื้อผ้าสำเร็จรูป	95	2.89
5. ตัดเสื้อผ้าชาย-หญิง	49	1.49
6. เสริมสวยชาย-หญิง	210	6.40
7. อุปกรณ์เครื่องแต่งกายและเครื่องกีฬา	69	2.10
8. จำหน่ายรถยนต์จักรยานยนต์และอะไหล่	255	7.77
9. ซ่อมจักรยาน จักรยานยนต์และอุปกรณ์ไฟฟ้า	167	5.09
10. ซาและรับรักษาโรค	25	0.76
11. วัสดุและอุปกรณ์ก่อสร้าง	46	1.40
12. เฟอร์นิเจอร์และรับซ่อม	44	1.34
13. ทอง นาค เงินและเครื่องประดับ	28	0.85
14. หนังสือและอุปกรณ์เครื่องเขียน	30	0.91
15. ถ่ายรูปและอุปกรณ์การถ่ายรูป	38	1.16
16. ผลิตภัณฑ์และอุปกรณ์การเกษตร	37	1.13
17. สถานบริการน้ำมันและแก๊ส	86	2.62
18. ขายของที่ระลึกและสินค้าพื้นเมือง	30	0.91
19. บริการขนส่งและท่องเที่ยว	47	1.43
20. ขาย/ซ่อมเครื่องพิมพ์ดีด แว่นตา นาฬิกา	40	1.22
21. เครื่องสิ่งพิมพ์	23	0.70
22. ทำป้ายโฆษณา	15	0.46
23. บริการซัก อบ รีด	9	0.27
24. ให้เช่าวิดีโอ ภาพยนตร์	27	0.82
25. รับซื้อของเก่า	5	0.15
26. จัดสรรที่ดินและก่อสร้าง	67	2.04
27. หน่วยรักษาความปลอดภัย	11	0.34
ยอดรวม	3283	100

ตารางที่ 5.9 จำนวนคนทำงานในสถานประกอบการค้าและบริการ

จำแนกตามเพศ อายุและการศึกษาในและนอกเขตเทศบาล

ประเภท	จำนวนคนทำงาน			หมวดอายุ				ระดับการศึกษา				
	รวม	ชาย	หญิง	11-24	25-44	45-59	60 ปีขึ้นไป	ไม่มีการศึกษา	ประถม	มัธยม	อาชีวะ	อุดมศึกษา
สมาชิกในครอบครัว	2,187	996	1,191	616	1,110	359	102	59	1,103	728	181	62
ลูกจ้าง	1,111	531	580	664	417	22	8	22	632	272	140	45
ยอดรวม	3,298	1,527	1,771	1,280	1,527	381	110	81	1,735	1,054	321	107

ที่มา : กองวิจัย สำนักผังเมือง

### กิจการอุตสาหกรรม

ชุมชนหัวหินมีสถานประกอบการอุตสาหกรรม 103 แห่ง เมื่อจำแนกจำนวนโรงงานอุตสาหกรรมตามประเภทอุตสาหกรรมปรากฏว่าในชุมชนหัวหินประกอบด้วยอุตสาหกรรมการผลิต 53 แห่งหรือร้อยละ 51.46 และอุตสาหกรรมที่มีความสัมพันธ์กับชุมชนเช่น โรงพิมพ์ อู่ซ่อมรถยนต์ เป็นต้น มีอีกจำนวน 50 แห่งหรือร้อยละ 48.54 ของโรงงานอุตสาหกรรมทั้งหมด กิจการอุตสาหกรรมการผลิตที่มีเป็นจำนวนมากของชุมชนนี้ ได้แก่ อุตสาหกรรมอาหารซึ่งเป็นกิจกรรมในครอบครัวเป็นส่วนใหญ่ เช่น การทำก๋วยเตี๋ยว ขนมปัง กุ้งแห้ง เป็นต้น สำหรับกิจการอุตสาหกรรมบริการเกือบทั้งหมดจะเป็นกิจการภายในครอบครัว ดำเนินกิจการเพื่อสนองตอบความต้องการของชุมชนเป็นหลัก กิจการเหล่านี้จึงมีการขยายตัวอยู่ทั่วไปตามแหล่งชุมชน ไม่มีการรวมกลุ่มกันมากนัก (ตารางที่ 5.10)

เมื่อแยกจำนวนโรงงานอุตสาหกรรมตามขนาดของโรงงาน (ตารางที่ 5.11) ปรากฏว่าโรงงานส่วนใหญ่ที่ตั้งอยู่ในเขตเทศบาลจะเป็นโรงงานขนาดเล็ก ที่มีขนาดของแรงงานแห่งละไม่เกิน 50 คน ส่วนโรงงานที่มีคนทำงานตั้งแต่ 50 คนขึ้นไป มีจำนวน 1 โรงงานคือ โรงงานหินอ่อน

กิจการอุตสาหกรรมที่ตั้งอยู่ในชุมชนหัวหิน มีจำนวนบุคคลทำงานอยู่ในกิจการทั้งสิ้น 889 คน โคนเป็นคนทำงานในกิจการอุตสาหกรรมการผลิตจำนวน 620 คน (ลำดับที่ 1-5) หรือคือเป็นร้อยละ 69.74 และคนงานในอุตสาหกรรมบริการจำนวน 269 คน (ลำดับที่ 6-9) คิดเป็นร้อยละ 30.26 ของคนงานทั้งหมดในกิจการอุตสาหกรรม (ตารางที่ 5.12)

กิจการอุตสาหกรรมที่เพิ่มขึ้นจากการสำรวจในปี 2527 ส่วนใหญ่เป็นอุตสาหกรรมบริการ ได้แก่ การซ่อมยานพาหนะ สำหรับอุตสาหกรรมผลิตที่เพิ่มขึ้น ได้แก่ อุตสาหกรรมผลิตอาหาร เช่น การผลิตกุ้งแห้ง ปลาหมึกแห้ง และผลิตภัณฑ์จากโลหะ อโลหะ ทำมุ้งลวดเหล็กตัด ทำอิฐและวัสดุก่อสร้าง

ตารางที่ 5.10 จำนวนและร้อยละของสถานประกอบการอุตสาหกรรม  
จำแนกตามประเภทอุตสาหกรรมและแหล่งที่ตั้งโรงงาน

ประเภทอุตสาหกรรม	แหล่งที่ตั้งโรงงาน ในเขตเทศบาล	
	จำนวน	ร้อยละ
1. การผลิตอาหาร	24	23.30
2. ไม้และผลิตภัณฑ์จากไม้	4	3.89
3. ผลิตภัณฑ์จากแร่โลหะ	15	14.56
4. ผลิตภัณฑ์จากแร่โลหะ	12	11.65
5. สิ่งทอ	2	1.94
6. อุปกรณ์ขนส่งและซ่อมยานพาหนะ	40	38.84
7. ไฟฟ้า	2	1.94
8. สิ่งพิมพ์และหนังสือพิมพ์	3	2.91
9. อื่น ๆ	1	0.97
ยอดรวม	103	100

ที่มา : กองวิจัย สำนักผังเมือง



ตารางที่ 5.11 จำนวนและร้อยละของพนักงานในสถานประกอบการอุตสาหกรรม  
จำแนกตามประเภทอุตสาหกรรมและที่ตั้งโรงงาน

ประเภทอุตสาหกรรม	แหล่งที่ตั้งโรงงาน ในเขตเทศบาล	
	จำนวน	ร้อยละ
1. การผลิตอาหาร	287	32.28
2. ไม้และผลิตภัณฑ์จากไม้	32	3.60
3. ผลิตภัณฑ์จากแร่โลหะ	181	20.36
4. ผลิตภัณฑ์จากแร่โลหะ	61	6.86
5. สิ่งทอ	59	6.64
6. อุปกรณ์ขนส่งและซ่อมยานพาหนะ	222	24.97
7. ไฟฟ้า	10	1.13
8. สิ่งพิมพ์และหนังสือพิมพ์	12	1.35
9. อื่น ๆ	25	2.81
ยอดรวม	889	100

ที่มา : กองวิจัย สำนักงานเมือง



ตารางที่ 5.12 จำนวนและร้อยละของสถานประกอบการอุตสาหกรรม  
จำแนกตามขนาดคนงานและแหล่งที่ตั้ง

ขนาดคนทำงาน	แหล่งที่ตั้งโรงงาน ในเขตเทศบาล	
	จำนวน	ร้อยละ
ต่ำกว่า 10 คน	71	68.93
10 - 19 คน	25	24.27
20 - 49 คน	6	5.83
50 - 99 คน	1	0.97
100 คนขึ้นไป	-	-
ยอดรวม	103	100

ที่มา : กองวิจัย สำนักผังเมือง

### อุตสาหกรรมการท่องเที่ยว

ชุมชนหัวหินมีแหล่งท่องเที่ยวตามธรรมชาติที่สวยงาม ประกอบด้วย ชายหาด อ่าว และเกาะ เช่น หาดหัวหิน ซึ่งเป็นสถานที่ตากอากาศแห่งแรกของประเทศ นอกจากนี้ยังมี หาดตะเกียบ เขาไกรลาส หาดเขาเต่า เกาะสิงห์โต เขาหินเหล็กไฟ และสนามกอล์ฟหัวหิน เป็นต้น สภาพของแหล่งท่องเที่ยวในปัจจุบันนอกจากความดึงดูดใจของแหล่งท่องเที่ยวแต่ละแห่งแล้ว หัวหินยังเป็นศูนย์กลางของที่พักและบริการการท่องเที่ยวที่ใหญ่ที่สุดอีกด้วย

ในรอบปี 2533 มีผู้มาเยี่ยมชมเยือนชุมชนหัวหิน 605,926 คน เพิ่มขึ้นจากปี 2532 ร้อยละ 10.76 เป็นนักท่องเที่ยวชาวไทย 234,593 คน นักทัศนาจรชาวไทย 221,776 คนและนักท่องเที่ยวชาวต่างประเทศ 146,282 คนนักทัศนาจรชาวต่างประเทศ 3,275 คน นักท่องเที่ยวมีค่าใช้จ่ายเฉลี่ย 1,184.32 บาทต่อคนต่อวัน นักท่องเที่ยวชาวไทยใช้จ่ายเฉลี่ย 1,053.84 บาทต่อคนต่อวันนักท่องเที่ยวชาวต่างประเทศมีค่าใช้จ่ายเฉลี่ย 1,972.06 บาทต่อคนต่อวัน และนักทัศนาจรมีค่าใช้จ่ายเฉลี่ย 647.53 บาทต่อคนต่อวัน เป็นนักทัศนาจรชาวไทยมีค่าใช้จ่ายเฉลี่ย 580.54 บาทต่อคนต่อวันนักทัศนาจรชาวต่างประเทศมีค่าใช้จ่ายเฉลี่ย 959.04 บาทต่อคนต่อวัน นักท่องเที่ยวมีระยะเวลาพำนัก 3.23 วัน โดยนักท่องเที่ยวชาวไทยมีระยะเวลาพำนักเฉลี่ย 2.24 วัน และนักท่องเที่ยวชาวต่างประเทศมีระยะเวลาพำนักเฉลี่ย 4.75 วัน ซึ่งรายละเอียดจะกล่าวถึงในส่วนของสภาพการท่องเที่ยว

### ประชากรวัยแรงงาน

ในเขตชุมชนหัวหินมีประชากรรวมทั้งหมด 35,837 คน เป็นประชากรที่อยู่ในวัยแรงงาน (อายุ 11 ปีขึ้นไป) จำนวน 29,883 คน หรือประมาณร้อยละ 83.39 ของประชากรรวม จากประชากรวัยแรงงานแยกเป็นประชากรที่อยู่ในกำลังแรงงานจำนวน 20,579 คนหรือร้อยละ 57.43 ของประชากรรวม หรือร้อยละ 68.87 ของประชากรวัยแรงงาน ประชากรที่อยู่ในกำลังแรงงานแยกเป็นผู้มีงานทำจำนวน 18,928 คนคิดเป็นร้อยละ 52.82 ของประชากรรวม และมีผู้ว่างงาน 1,651 คนคิดเป็นร้อยละ 4.61 ของประชากรรวม (ตารางที่ 5.13)

ตารางที่ 5.13 จำนวนร้อยละของประชากรและเขตที่อยู่อาศัย

ประชากร	ในเขตเทศบาล	
	จำนวน	ร้อยละ
ประชากรรวม	35,837	100
1. ประชากรวัยแรงงาน (11ปีขึ้นไป)	29,883	83.39
1.1 ผู้ที่อยู่ในกำลังแรงงาน	20,579	57.43
- ผู้มีงานทำ	18,928	52.82
- ผู้ว่างงาน	1,651	4.61
1.2 ผู้ไม่อยู่ในกำลังแรงงาน	9,304	25.96
- ทำงานบ้าน	3,981	11.11
- นักเรียน	4,243	11.84
- ผู้ไม่สามารถทำงานได้	1,080	3.01
- ผู้ทำงานโดยไม่ได้รับค่าตอบแทน	-	-
- อื่น ๆ	-	-
2. ประชากรนอกวัยแรงงาน (อายุต่ำกว่า 11 ปี)	5,954	16.61

ที่มา : กองวิจัย สำนักผังเมือง

ผู้ปฏิบัติงานในเขตชุมชนหัวหินร้อยละ 28.15 ประกอบอาชีพเกี่ยวกับการค้า รองลงมาได้แก่อาชีพด้านการบริการ ร้อยละ 28.10 ประกอบอาชีพใช้แรงงานการผลิต ร้อยละ 21.21 และเป็นผู้ประกอบอาชีพด้านเกษตร-ประมง ร้อยละ 8.45 (ตารางที่ 5.14)

ในด้านการศึกษาของผู้ปฏิบัติงานในเขตชุมชนหัวหิน สัดส่วนของผู้ปฏิบัติงานส่วนใหญ่จะจบการศึกษาระดับประถมศึกษาและมัธยมศึกษา ร้อยละ 61.31 และ 22.04 ตามลำดับ ส่วนผู้จบการศึกษาระดับอาชีวศึกษา (ปี 1-5) และมหาวิทยาลัย มีร้อยละ 7.72 และ 5.19 ตามลำดับ (ตารางที่ 5.15)

เมื่อเปรียบเทียบผู้ปฏิบัติงานในเขตชุมชนหัวหินในปี 2527 กับปี 2534 จะเห็นได้ว่าในปี 2527 ผู้ประกอบอาชีพส่วนใหญ่จะประกอบอาชีพแรงงานการผลิต รองลงมาประกอบอาชีพค้าขาย รองลงมาได้แก่ อาชีพบริการและอาชีพแรงงานการผลิต ทั้งนี้เนื่องจากทางท้องถิ่นส่งเสริมการท่องเที่ยวอย่างจริงจัง

ในเขตชุมชนหัวหินมีผู้ไม่อยู่ในกำลังแรงงาน หมายถึง ผู้ที่ไม่ทำงานในเชิงเศรษฐกิจ จำนวน 9,304 คนคิดเป็นร้อยละ 25.96 ของประชากรรวมหรือร้อยละ 31.13 ของประชากรวัยแรงงาน ซึ่งส่วนใหญ่จะอยู่ในช่วงอายุ 11-24 ปี เนื่องจากเป็นช่วงที่อยู่ในวัยเรียน ผู้ที่ไม่อยู่ในวัยกำลังแรงงานส่วนใหญ่เป็นนักเรียน ร้อยละ 45.71 รองลงมาเป็นผู้ทำงานบ้านและผู้ไม่สามารถทำงานได้ร้อยละ 42.79 และ 11.61 ตามลำดับ (ตารางที่ 5.16)

#### สถานการณ์คลังเทศบาลตำบลหัวหิน

เทศบาลตำบลหัวหิน ดำเนินการพัฒนาท้องถิ่นตามกำลังเงินงบประมาณของเทศบาล นอกจากนั้นยังได้รับความช่วยเหลือจากรัฐบาล โดยการจัดสรรเงินอุดหนุนมาช่วยพัฒนาท้องถิ่น อำนาจหน้าที่ในการบริหารและพัฒนาท้องถิ่นของเทศบาลตำบลหัวหิน อาจพิจารณาได้จากสถานการณ์คลัง เนื่องจากเป็นปัจจัยที่สำคัญยิ่งต่อการบริหารท้องถิ่น หากท้องถิ่นมีรายได้สูงสามารถเลี้ยงตนเองได้ไม่ต้องพึ่งพาความช่วยเหลือจากส่วนกลาง โครงสร้างการคลังท้องถิ่นเทศบาลตำบลหัวหิน แบ่งออกเป็นรายรับและรายจ่ายดังนี้

ตารางที่ 5.14 จำนวนและร้อยละของผู้มีงานทำในแต่ละหมวดอาชีพ

หมวดอาชีพ	ในเขตเทศบาล	
	จำนวน	ร้อยละ
1. ผู้ปฏิบัติงานใช้วิชาชีพ	689	3.53
2. ผู้ปฏิบัติงานบริหาร	129	0.68
3. ผู้ปฏิบัติงานเสมียน	633	3.34
4. ผู้ปฏิบัติงานเกี่ยวกับการค้า	5,328	28.15
5. ผู้ปฏิบัติงานอาชีพเกษตร-ประมง	1,599	8.45
6. ผู้ปฏิบัติงานเหมืองแร่-ย่อยหิน	-	-
7. ผู้ปฏิบัติงานอาชีพขนส่ง	986	5.21
8. ผู้ปฏิบัติงานอาชีพใช้แรงงานการผลิต	4,015	21.21
9. ผู้ปฏิบัติงานอาชีพบริการ	5,318	28.10
10. จำแนกเข้าประเภทไม่ได้	251	1.33
ยอดรวม	18,928	100

ที่มา : กองวิจัย สำนักผังเมือง

ตารางที่ 5.15 จำนวนและร้อยละของผู้มีงานทำและว่างงานจำแนกตามระดับการศึกษา

ระดับการศึกษา	ในเขตเทศบาล			
	ผู้มีงานทำ		ผู้ว่างงาน	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
ประถมศึกษา	11,605	61.31	701	42.46
มัธยมศึกษา	4,172	22.04	668	40.46
อาชีวศึกษา	1,462	7.72	161	9.75
วิชาครูปี 1-4	230	1.22	10	0.61
มหาวิทยาลัย	983	5.19	40	2.42
อื่น ๆ	91	0.48	-	-
ไม่มีการศึกษา	385	2.03	71	4.30
ไม่ทราบ	-	-	-	-
ยอดรวม	18,928	100	1,651	100

ที่มา : กองวิจัย สำนักผังเมือง

ตารางที่ 5.16 จำนวนและร้อยละของผู้ที่ไม่อยู่ในกำลังแรงงานตามประเภทกิจกรรม

หมวดอาชีพ	ในเขตเทศบาล	
	จำนวน	ร้อยละ
1. ทำงานบ้าน	3,981	42.79
2. นักเรียน	4,243	45.60
3. ผู้ไม่สามารถทำงานได้	1,080	11.61
4. ผู้ไม่สมัครใจทำงาน	-	-
5. ผู้ทำงานโดยไม่ได้รับค่าตอบแทน	-	-
6. อื่น ๆ	-	-
ยอดรวม	9,304	100

ที่มา : กองวิจัย สำนักผังเมือง

1) รายรับ จำแนกไว้เป็น 3 ลักษณะคือ

ก) รายได้จริง ประกอบด้วย รายได้หมวดภาษีอากร หมวดค่าธรรมเนียม ค่าปรับ และใบอนุญาต หมวดรายได้เบ็ดเตล็ด รายได้จากทรัพย์สินและรายได้จากสาธารณูปโภค มีแหล่งที่มาดังนี้

(1) ภาษีอากรที่ท้องถิ่นเป็นผู้จัดเก็บ รายได้เหล่านี้เป็นของหน่วยงานท้องถิ่น เพื่อนำไปใช้ในกิจการของท้องถิ่นเอง ประกอบด้วยภาษีโรงเรียนและที่ดิน ภาษีบำรุงท้องที่ ภาษีป้ายและอากรฆ่าสัตว์

(2) ภาษีที่รัฐจัดเก็บแล้วจัดสรรให้ท้องถิ่น โดยมีการจัดสรรให้แตกต่างกัน คือ รัฐบาลจัดเก็บแล้วจัดสรรให้ ได้แก่ ภาษีและค่าธรรมเนียมรถยนต์และล้อเลื่อน ภาษีที่จัดเก็บจากข้าวส่งออก และท้องถิ่นจัดเก็บเพิ่มเติมอีกไม่เกินร้อยละ 10 ได้แก่ ภาษีสุราและเครื่องดื่ม อากรมหรศพ ภาษีการพนัน ภาษีการค้า ภาษีน้ำมันและผลิตภัณฑ์น้ำมันที่ทำขึ้นในประเทศไทย รายได้ส่วนนี้จะถูกส่งเข้าไปยังส่วนกลางเพื่อจัดสรรกลับมาอีกครั้งหนึ่ง

(3) รายได้ที่ไม่ใช่ภาษีอากร ได้แก่ ค่าธรรมเนียมจากการให้บริการและออกใบอนุญาต รายได้จากทรัพย์สิน รายได้จากสาธารณูปโภคและเทศพาณิชย์ และรายได้เบ็ดเตล็ด

ข) เงินอุดหนุนจากรัฐบาล จำแนกเป็น 2 ลักษณะคือ

(1) เงินอุดหนุนทั่วไปเป็นเงินอุดหนุนที่ไม่มีเงื่อนไขในการใช้จ่าย

(2) เงินอุดหนุนเฉพาะกิจเป็นเงินอุดหนุนที่รัฐบาลกำหนดเงื่อนไขในการใช้จ่ายอย่างชัดเจน เช่น เงินอุดหนุนเพื่อการศึกษา เป็นต้น

ค) รายรับอื่น ๆ เป็นรายได้ลักษณะที่มีได้รับเป็นประจำ ได้แก่ เงินสะสมและงบประมาณเฉพาะการ

2) รายจ่าย จำแนกไว้เป็น 3 ลักษณะคือ

ก) รายจ่ายงบกลาง เป็นรายจ่ายที่กำหนดไว้ใช้จ่ายในกิจการของเทศบาล ได้แก่ ค่าชำระหนี้และดอกเบี้ย รายจ่ายตามข้อผูกพัน เงินสำรองจ่าย เงินช่วยเหลือ

ข) รายจ่ายของหน่วยงาน เป็นรายจ่ายที่ระบุไว้ว่าเป็นรายจ่ายของหน่วยงานต่างๆของเทศบาลโดยเฉพาะ ได้แก่ รายจ่ายในหมวดเงินเดือน ค่าจ้าง ค่าตอบแทน ค่าใช้สอย ค่าวัสดุและครุภัณฑ์ ค่าที่ดินและสิ่งก่อสร้าง ค่าสาธารณูปโภค เงินอุดหนุนและรายจ่ายอื่นๆ



ค) รายจ่ายพิเศษ เป็นรายจ่ายที่จ่ายจากเงินอุดหนุนเฉพาะกิจและเงินสะสม

ง) รายจ่ายจากงบประมาณเฉพาะการ

สำหรับการวิเคราะห์ฐานะทางการคลังเทศบาลนี้ได้นิยามศัพท์บางตัวดังนี้

- รายจ่ายเพื่อการลงทุน หมายถึง ผลรวมของค่าที่ดินและสิ่งก่อสร้าง รายจ่ายพิเศษ และงบประมาณเฉพาะการ
- รายจ่ายเพื่อการจ้างงาน หมายถึง เงินเดือน ค่าจ้าง และค่าตอบแทน

### สรุปฐานะทางการคลังเทศบาลตำบลหัวหิน

#### 1) รายได้

ในปี 2533 รายรับของเทศบาลตำบลหัวหิน ส่วนใหญ่มาจากภาษีอากรที่รัฐบาลจัดสรรให้ เงินอุดหนุนจากรัฐบาลและรายได้ที่ไม่ใช่ภาษี โดยมีสัดส่วนร้อยละ 30.40, 25.30 และ 14.32 ของรายรับทั้งสิ้นตามลำดับ (ตารางที่ 5.17)

รายรับทั้งสิ้นของเทศบาลตำบลหัวหินมีอัตราเพิ่มเฉลี่ยในช่วงปี 2529-2533 ร้อยละ 15.60 ต่อปี โดยที่รายได้จากภาษีที่รัฐบาลจัดสรรให้ ภาษีท้องถิ่นจัดเก็บเอง และรายได้ที่ไม่ใช่ภาษี มีอัตราเพิ่มเฉลี่ยร้อยละ 16.52, 19.37 และ 24.63 ตามลำดับ ส่วนเงินอุดหนุนมีอัตราเพิ่มไม่สูงนัก (ตารางที่ 5.18)

#### 2) ฐานรายได้

พิจารณาเฉพาะรายได้ที่แท้จริงซึ่งแบ่งเป็น รายได้จากภาษีอากรและรายได้ที่ไม่ใช่ภาษี ฐานรายได้ที่สำคัญของเทศบาลตำบลหัวหินคือ ภาษีที่รัฐบาลจัดสรรให้ รองลงมาเป็น ภาษีที่ท้องถิ่นจัดเก็บเอง และรายได้ที่ไม่ใช่ภาษี รายได้ที่ไม่ใช่ภาษีเกือบทั้งหมดมาจากค่าธรรมเนียม ซึ่งมีอัตราการเพิ่มเฉลี่ยร้อยละ 40.85 และรายได้จากทรัพย์สิน ซึ่งมีอัตราเพิ่มเฉลี่ยร้อยละ 18.78 รายได้จากค่าธรรมเนียมและรายได้จากทรัพย์สินมีแนวโน้มว่าจะเพิ่มสำคัญขึ้นเรื่อยๆ ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับความสามารถของเทศบาลเองในการบริหารทรัพย์สินที่มีอยู่ให้เกิดประโยชน์

ตารางที่ 5.17 สภาวะการคลังของเทศบาลตำบลหัวหินปี 2529-2533

ประเภทรายรับ (หน่วยพันบาท)	พ.ศ. 2529		พ.ศ. 2530		พ.ศ. 2531		พ.ศ. 2532		พ.ศ. 2533	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
1. รายได้จริง	15,711.91	55.45	17,899.82	46.37	19,671.82	61.38	24,294.05	64.10	30,632.57	64.72
1.1 ภาษีอากร	12,689.11	44.68	14,432.49	37.39	16,188.84	50.51	20,306.49	53.58	23,854.34	50.40
- ที่อสังหาริมทรัพย์	4,790.36	16.91	6,078.54	15.75	5,870.77	18.32	7,535.48	19.88	9,468.87	20.00
- รัฐบาลจัดสรรให้	7,868.75	27.77	8,353.95	21.64	10,318.07	32.19	12,771.01	33.70	14,385.47	30.40
1.2 รายได้ที่ไม่ใช่ภาษี	3,052.80	10.77	3,467.33	8.98	3,482.98	10.87	3,987.82	10.52	6,778.23	14.32
- ค่าธรรมเนียม	1,375.49	4.85	731.15	1.90	1,075.00	3.36	1,963.11	5.18	3,545.64	7.45
- ทรัพย์สิน	1,440.64	5.09	1,476.29	3.82	2,015.81	6.29	1,871.24	4.94	2,680.63	5.66
- สาธารณูปโภค	72.00	0.25	947.00	2.45	29.00	0.09	29.00	0.07	41.17	0.09
- เบ็ดเตล็ด	164.67	0.58	312.89	0.81	363.17	1.13	124.21	0.33	510.79	1.08
2. เงินอุดหนุน	9,841.41	34.74	11,172.20	28.94	12,379.14	38.62	13,680.47	35.90	11,975.53	25.30
- อุดหนุนทั่วไป	1,850.16	6.53	1,922.26	4.98	1,913.64	5.97	1,943.34	5.13	1,500.73	3.17
- อุดหนุนเฉพาะกิจ	7,991.25	28.21	9,249.92	23.96	10,465.50	32.65	11,665.13	30.77	10,474.80	22.13
3. รายรับอื่น ๆ	2,780.00	9.81	9,530.00	24.69	-	-	-	-	4,726.00	9.98
- เงินสะสม	2,780.00	9.81	530.00	1.37	-	-	-	-	4,726.00	9.98
- งบประมาณเฉพาะการ	-	-	9,000.00	23.32	-	-	-	-	-	-
รวมรายรับทั้งสิ้น	48,333.32	100	38,602.02	100	32,050.96	100	37,902.52	100	47,334.10	100

ที่มา : กลางวิจัย สำนักผังเมือง

ตารางที่ 5.18 อัตราการเพิ่มของรายรับเทศบาลตำบลหัวหินปี 2529-2533

ประเภทรายรับ	2529 - 2530	2530 - 2531	2531 - 2532	2532 - 2533	อัตราเพิ่ม เฉลี่ยต่อปี
1. รายได้จริง	13.92	9.90	23.50	26.09	18.35
1.1 ภาษีอากร	14.01	12.17	25.44	17.47	17.27
- ท้องถิ่น	26.89	- 3.42	28.36	25.66	19.37
- รัฐบาลจัดสรรให้	6.17	23.51	23.77	12.64	16.52
1.2 รายได้ที่ไม่ใช่ภาษี	13.58	0.45	14.49	69.98	24.63
- ค่าธรรมเนียม	- 46.84	47.03	82.61	80.61	40.85
- ทรัพย์สิน	2.47	36.55	- 7.17	43.25	18.78
- สาธารณูปโภค	1,215.28	- 96.94	-	41.97	290.08
- เบ็ดเตล็ด	90.01	16.07	- 65.80	311.23	87.88
2. เงินอุดหนุน	13.52	10.80	9.93	- 12.00	5.56
- อุดหนุนทั่วไป	3.90	- 0.45	1.55	- 22.78	- 4.45
- อุดหนุนเฉพาะกิจ	15.75	13.14	11.46	- 10.20	7.54
3. รายรับอื่น ๆ	-	-	-	-	-
- เงินสะสม	-	-	-	-	-
- งบประมาณเฉพาะการ	-	-	-	-	-
รวมรายรับทั้งสิ้น	36.24	-16.97	18.26	24.58	15.60

ที่มา : กองวิจัย สำนักผังเมือง

โยชน์สูงสุดเท่าที่จะทำได้

### 3) รายจ่าย

ในปี 2533 รายจ่ายส่วนใหญ่เป็นรายจ่ายเพื่อการลงทุน (ร้อยละ 40.08 ของรายจ่ายทั้งหมด) รองลงมาเป็นรายจ่ายเพื่อการจ้างงาน และค่าวัสดุครุภัณฑ์ (ร้อยละ 29.63 และ 11.99 ตามลำดับ) (ตารางที่ 5.19)

ในช่วงปี 2529-2533 รายจ่ายของเทศบาลตำบลหัวหิน เพิ่มขึ้นอัตราเฉลี่ย 12.27 ค่าใช้จ่ายอื่นที่มีอัตราเพิ่มเฉลี่ยสูงสุด ทั้งนี้เนื่องจากค่าใช้จ่ายในส่วนนี้มีน้อยในปีแรกๆ แล้วเพิ่มขึ้นมากในปีต่อไป ส่วนค่าใช้จ่ายอื่นที่มีอัตราการเพิ่มเฉลี่ยค่อนข้างสูง คือค่าใช้จ่ายในการจ้างงาน วัสดุครุภัณฑ์ และค่าใช้จ่ายในการลงทุน (ตารางที่ 5.20)

### 4) ความสามารถในการพึ่งตนเอง

เทศบาลตำบลหัวหินมีส่วนระหว่างรายได้ทั้งหมดต่อเงินอุดหนุนค่อนข้างต่ำในปี 2529, ปี 2531, และปี 2532 แล้วกลับสูงขึ้นในปี 2530 และปี 2533 แม้ว่าการเปลี่ยนแปลงสัดส่วนนี้มีทิศทางที่ไม่แน่นอน ซึ่งแสดงให้เห็นว่าเทศบาลตำบลหัวหินมีความสามารถในการพึ่งตนเองอยู่ในระดับต่ำ ต้องพึ่งเงินอุดหนุนจากรัฐบาลอยู่ค่อนข้างมาก

### 5) เปรียบเทียบรายรับรายจ่าย

ในช่วงปี 2529-2533 เทศบาลตำบลหัวหินมีรายได้ที่แท้จริงขาดดุลทุกปีแต่เมื่อรวมรายรับอื่นๆ (เงินอุดหนุน งบประมาณเฉพาะการ และเงินสะสม) ด้วยแล้ว รายรับรวมจะเกินกว่ารายจ่ายรวมทุกปี โครงสร้างเช่นนี้ชี้ให้เห็นว่าเทศบาลตำบลหัวหินยังไม่สามารถพึ่งตนเองได้ ยังคงต้องอาศัยความช่วยเหลือจากรัฐบาลกลางอยู่

อย่างไรก็ดีเมื่อพิจารณารายละเอียดของรายจ่ายประกอบด้วยแล้วจะพบว่ารายได้ที่แท้จริงของเทศบาลตำบลหัวหิน จะเกินกว่ารายจ่ายงบกลางและรายจ่ายประจำ แสดงว่าการพึ่งพาส่วนกลางของเทศบาลตำบลหัวหินส่วนใหญ่เป็นค่าใช้จ่ายในการลงทุน ซึ่งเป็นรายจ่ายที่มีมูลค่ามากเกินกว่าความสามารถของเทศบาลเอง (ตารางที่ 5.21)

ตารางที่ 5.19 สถานะการคลังของเทศบาลตำบลหัวหินปี 2529-2533

ประเภทรายจ่าย (หน่วยพันบาท)	2529		2530		2531		2532		2533	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
1. รายจ่ายจริง	25,596.89	100	28,452.10	75.97	30,302.96	99.05	33,616.22	97.42	37,362.63	100
1.1 รายจ่ายประจำ	14,943.36	58.38	18,827.54	50.27	20,075.68	65.42	22,145.50	64.18	22,385.74	59.94
ก. งบกลาง	686.61	2.68	564.92	1.51	639.90	2.09	1,917.64	5.56	1,721.42	4.61
ข. รายจ่ายหน่วยงาน	14,256.75	55.70	18,262.62	48.76	19,435.78	63.33	20,227.86	58.62	20,664.32	55.31
- ค่าจ้าง เงินเดือน ค่าตอบแทน	6,978.31	27.26	7,509.21	20.05	8,080.57	26.41	8,983.94	26.04	11,071.54	29.65
- ค่าใช้สอย	1,378.42	5.39	1,299.88	3.47	1,698.96	5.55	1,673.90	4.85	1,572.05	4.21
- วัสดุ ครุภัณฑ์	3,012.51	11.77	4,254.71	11.36	4,434.73	14.50	4,029.14	11.68	4,479.84	11.99
- ค่าที่ดินและสิ่งก่อสร้าง	1,106.15	4.87	3,800.81	10.15	3,741.53	12.22	2,896.71	8.40	-	-
- ค่าสาธารณูปโภค	246.65	1.36	519.73	1.39	405.03	1.33	446.70	1.29	467.50	1.25
- เงินอุดหนุน	302.79	1.18	297.29	0.79	260.84	0.85	198.40	0.57	108.00	0.29
- รายจ่ายอื่น ๆ	1,042.02	4.07	580.92	1.55	752.12	2.46	1,999.07	5.79	2,965.35	7.94
1.2 รายจ่ายพิเศษ	10,653.53	41.62	9,624.56	25.70	10,229.28	33.63	11,470.72	33.24	14,976.89	40.08
- จ่ายจากเงินสะสม	2,780.00	10.86	530.00	1.42	-	-	-	-	4,726.00	12.65
- จ่ายจากเงินอุดหนุนเฉพาะกิจ	7,873.53	30.76	9,094.56	24.28	10,229.28	33.63	11,470.72	33.24	10,250.89	27.43
2. รายจ่ายงบเฉพาะกิจ	-	-	9,626.00	24.03	231.00	0.95	390.00	1.13	-	-
รวมรายจ่ายทั้งสิ้น	25,596.89	100	37,452.10	100	30,533.96	100	34,506.22	100	37,362.63	100

ที่มา : กองวิจัย สำนักผังเมือง

ตารางที่ 5.20 อัตราการเพิ่มของรายจ่ายของเทศบาลตำบลหัวหินปี 2529-2533

ประเภทรายจ่าย	2529 - 2530	2530 - 2531	2531 - 2532	2532 - 2533	อัตราเพิ่ม เฉลี่ยต่อปี
1. รายจ่ายจริง	11.15	6.51	10.93	11.14	9.93
1.1 รายจ่ายประจำ	25.99	6.30	10.65	1.08	11.01
ก.งบกลาง	-17.72	13.27	199.68	-10.23	46.25
ข.รายจ่ายหน่วยงาน	28.10	-30.29	4.41	2.16	1.10
- ค่าจ้าง เงินเดือน ค่าตอบแทน	7.61	7.61	11.18	23.24	12.41
- ค่าใช้สอย	- 5.70	30.70	- 1.48	- 6.08	4.36
- วัสดุ ครุภัณฑ์	41.23	4.23	- 9.15	11.19	11.88
- ค่าที่ดินและสิ่งก่อสร้าง	217.76	-71.93	-22.58	-	-
- ค่าสาธารณูปโภค	49.97	-22.07	10.29	4.66	10.71
- เงินอุดหนุน	- 1.82	-12.26	-23.94	-45.56	-20.90
- รายจ่ายอื่น ๆ	-44.25	29.47	165.79	48.34	49.84
1.2 รายจ่ายพิเศษ	- 9.66	6.91	11.48	30.57	9.83
- จ่ายจากเงินสะสม	-80.94	-	-	-	-
- จ่ายจากเงินอุดหนุนเฉพาะกิจ	15.51	13.14	11.48	-10.63	7.58
2. รายจ่ายจ่ายงบเฉพาะการ	-	-96.77	205.84	-	-
รวมรายจ่ายทั้งสิ้น	46.32	-18.34	12.79	8.28	12.27

ที่มา : กองวิจัย สำนักผังเมือง

ตารางที่ 5.21 เปรียบเทียบรายรับรายจ่ายเทศบาลตำบลหัวหิน

รายการ	2529	2530	2531	2532	2533
รายรับจริง	28,333.32	38,602.02	32,050.96	37,902.52	47,334.10
รายจ่ายจริง	25,596.89	46,982.10	30,593.96	34,506.22	37,362.63
รายรับมากกว่ารายจ่าย	2,736.43	-8,380.08	1,457.00	3,396.30	9,971.47

ที่มา : กองวิจัย สำนักผังเมือง

### โครงสร้างพื้นฐานและบริการสาธารณะ

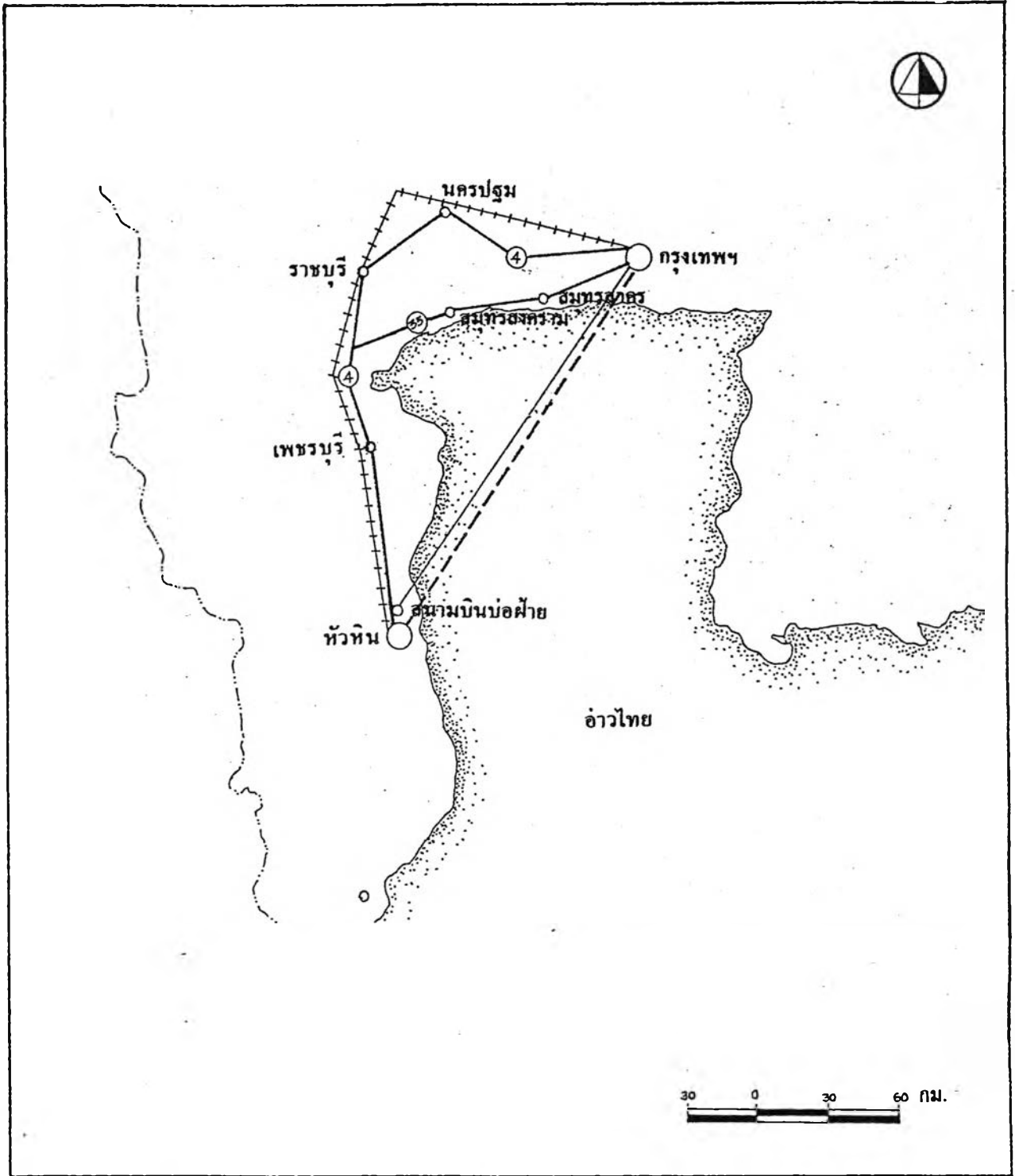
การคมนาคม มีการพัฒนาโครงข่ายการคมนาคมให้สะดวกและรวดเร็วมากขึ้น จากช่วงที่ผ่านมา มีการปรับปรุงเส้นทางถนนเพชรเกษม ให้มีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น โดยการเพิ่มผิวการจราจรเป็นทางคู่ขนานกับถนนสายเดิม ซึ่งขณะนี้อยู่ระหว่างการก่อสร้าง และมีการพัฒนาการคมนาคมทางน้ำและทางอากาศ ให้บริการแก่นักท่องเที่ยวและนักธุรกิจที่ต้องการคมนาคมสะดวกรวดเร็วในการเดินทาง (แผนที่ 5.6 และ 5.7)

สำหรับการเดินทางทางอากาศนั้น มีสนามบินอยู่ 1 แห่ง คือ สนามบินหัวหิน หรือ สนามบินบ่อฝ้าย ของกรมการบินพาณิชย์ อยู่ห่างจากตัวชุมชนหัวหินประมาณ 7 กิโลเมตร ซึ่งใช้พนักงานฝึกบิน ของศูนย์ฝึกการบินพลเรือนและกองกำกับการบินขนส่งทางอากาศตำรวจตะเวนชายแดน ซึ่งเปิดให้ใช้บริการอื่นเป็นครั้งคราว สนามบินนี้มีขีดความสามารถรับเครื่องบินขนาด Short 33 และ Avro ได้ ในปัจจุบันได้มีการพัฒนาการเดินทางทางอากาศระหว่างหัวหิน-กรุงเทพฯ เพื่อให้บริการแก่นักท่องเที่ยวและนักธุรกิจที่ต้องการประหยัดเวลาในการเดินทาง โดยเครื่องบิน Dash 8 ขนาด 37 ที่นั่งของบริษัท Bangkok Airways ให้บริการในวันพุธ ศุกร์ และอาทิตย์ ใช้เวลาเดินทางประมาณ 25 นาที

ส่วนการเดินทางทางน้ำนั้น มีบริการเรือไฮโดรยอร์ด จากกรุงเทพฯไปยังแหล่งท่องเที่ยวชายหาดทะเลหลายแห่ง รวมทั้งหัวหินด้วย ชื่อเรือ Jet Cat (Jet Catamaran) ของบริษัทที่ทรานนาวิ จำกัด มี 2 ชั้น จุผู้โดยสารได้ 270 คน ให้บริการผู้โดยสารเมื่อเดือนมีนาคม 2534 โดยมีเส้นทางเดินเรือจากกรุงเทพฯ-หัวหิน ทุกวันอังคารและพฤหัสบดี เที่ยวไปออกจากกรุงเทพฯเวลา 9.00 น. ถึงหัวหิน เวลา 11.30 น. และเที่ยวกลับออกจากหัวหินเวลา 16.00 น. ถึงกรุงเทพฯเวลา 18.30 น. สำหรับวันเสาร์อาทิตย์ ออกจากกรุงเทพฯเวลา 12.00 น. ถึงหัวหินเวลา 14.30 น. และเที่ยวกลับออกจากหัวหินเวลา 15.00 น. ถึงกรุงเทพฯเวลา 17.30 น. ใช้เวลาในการเดินทางเที่ยวละ 2.30 ชั่วโมง อัตราค่าโดยสารชั้นธรรมดา 625 บาท และชั้นเดอลักซ์ 750 บาท

การไฟฟ้า สามารถให้บริการแก่ชุมชนในเขตเทศบาลตำบลหัวหิน และพื้นที่ใกล้เคียงได้อย่างทั่วถึง



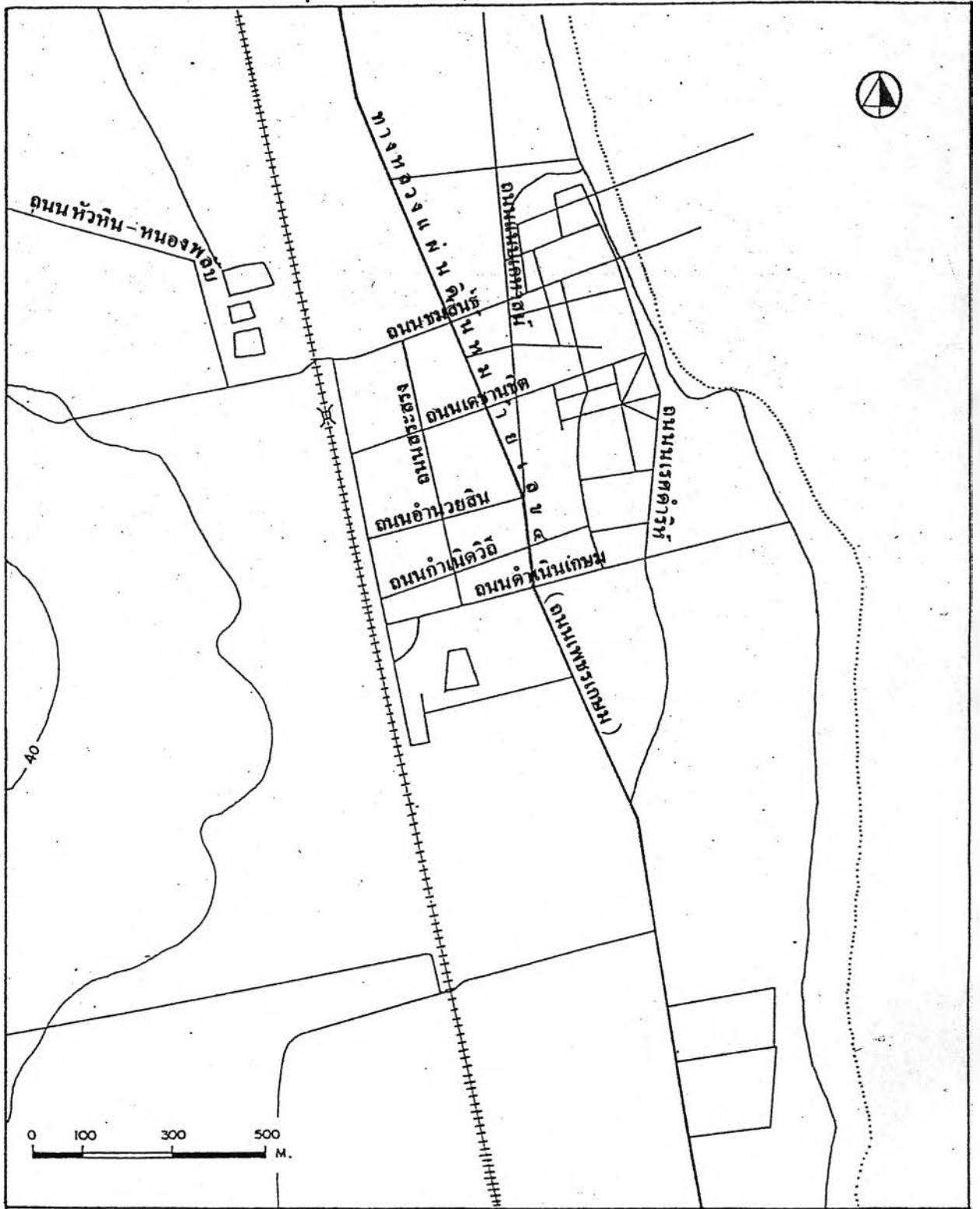


การศึกษารูปแบบการพัฒนาการของชุมชนหัวหินอันเนื่องมาจากการท่องเที่ยว

แผนที่ 5.6 แสดง ระบบการคมนาคมขนส่งของหัวหิน

สัญลักษณ์

- |       |         |      |          |
|-------|---------|------|----------|
| ————  | ทางหลวง | ———— | ทางอากาศ |
| +++++ | ทางรถไฟ | ---- | ทางทะเล  |



การศึกษารูปแบบการพัฒนาการของชุมชนหัวหินอันเนื่องมาจากการท่องเที่ยว

แผนที่ 5.7  
สัญลักษณ์

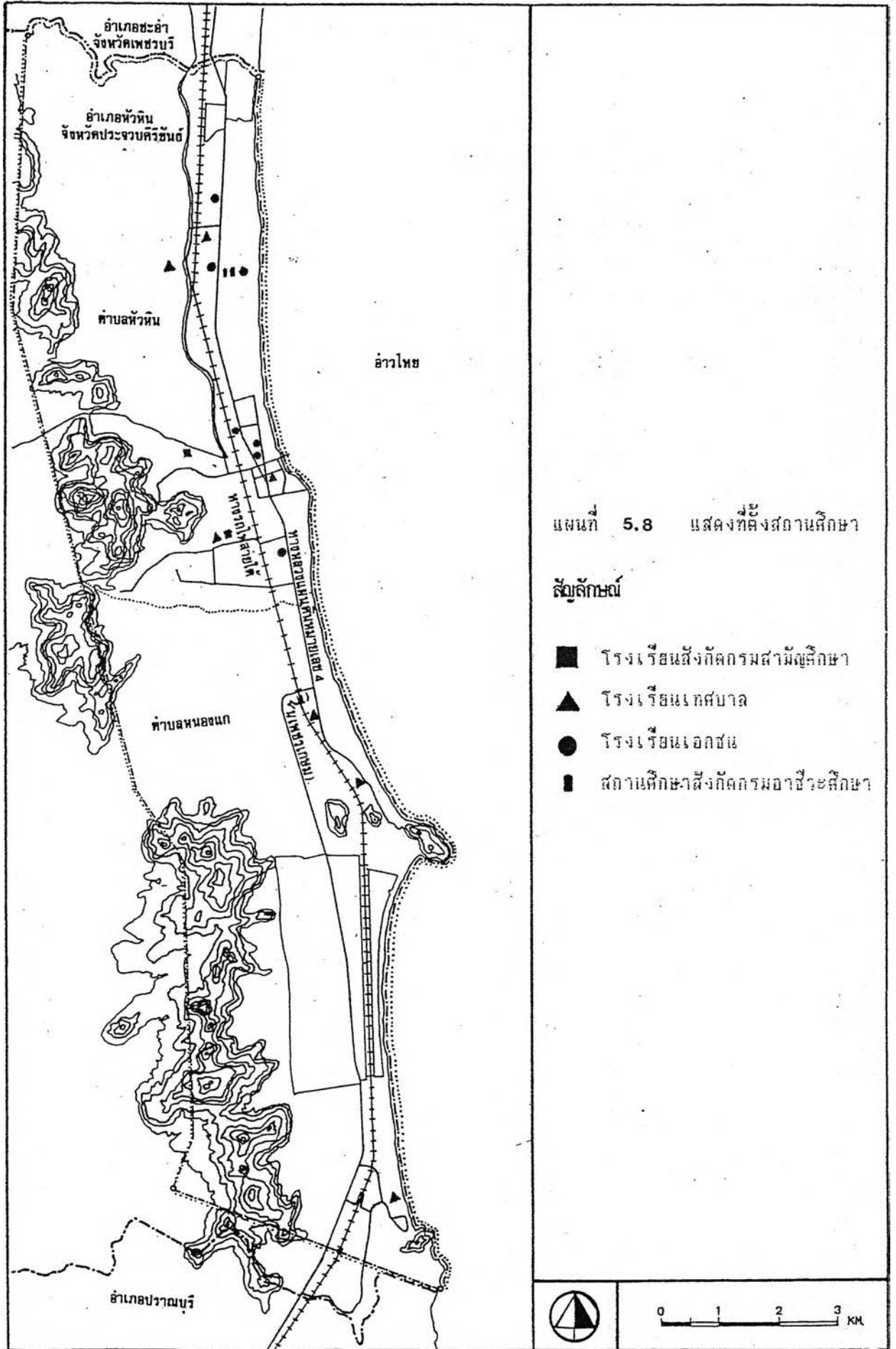
แสดง ระบบถนนในชุมชน

การประปา ส่วนใหญ่จะบริการได้ทั่วถึง แต่มักจะขาดแคลนในช่วงฤดูตากอากาศ ซึ่งมีจำนวนนักท่องเที่ยวเข้ามาพักอาศัย และใช้น้ำในการอุปโภค และบริโภคมากขึ้น อย่างไรก็ตาม การประปา ก็พยายามปรับปรุงและเพิ่มกำลังการผลิต พร้อมกับหาแหล่งกักเก็บน้ำดิบ เพื่อให้มีปริมาณที่เพียงพอแก่ผู้ใช้

#### การบริการด้านการศึกษา

การศึกษาในชุมชนหัวหินมี 4 ระดับ ได้แก่ อนุบาล ประถมศึกษา มัธยมศึกษา และ อาชีวศึกษา แบ่งเป็นโรงเรียนสังกัดกรมสามัญศึกษา กระทรวงศึกษาธิการ โรงเรียนเทศบาล โรงเรียนสังกัดสำนักงานคณะกรรมการการศึกษาเอกชน และสถาบันการศึกษาสังกัดกรมอาชีวศึกษา จำนวนสถานศึกษาทั้งหมด มี 18 แห่ง เพิ่มขึ้นจากปี 2527 2 แห่ง เป็นโรงเรียนในสังกัด กรมสามัญศึกษา 2 แห่ง ได้แก่ โรงเรียนหัวหิน และโรงเรียนหัวหินวิทยาคม สอนระดับมัธยมศึกษา โรงเรียนเทศบาลมี 7 แห่ง สอนระดับประถมศึกษา(ป.1-ป.6) โรงเรียนสังกัดสำนักงานคณะกรรมการการศึกษาเอกชนมี 7 แห่ง สอนระดับอนุบาล 1 แห่ง ระดับอนุบาลถึงประถมศึกษา 3 แห่ง ระดับประถมศึกษาถึงมัธยมศึกษา 1 แห่ง สอนระดับอนุบาลถึงมัธยมศึกษาตอนปลาย 1 แห่ง และเป็นโรงเรียนมัธยมศึกษาสายอาชีวะ 1 แห่ง นอกจากนี้มีสถาบันการศึกษาในสังกัด กรมอาชีวะ 2 แห่ง ได้แก่ วิทยาลัยการอาชีพวังไกลกังวล เปิดสอนหลักสูตรวิชาชีพระยะสั้น 225 ชั่วโมง และหลักสูตรประกาศนียบัตรวิชาชีพ ( ปวช. ) ใช้เวลาเรียน 3 ปี นอกจากนี้ยัง เปิดสอนหลักสูตรหลากหลายและหลักสูตรพิเศษอื่น ๆ อีก และสถาบันเทคโนโลยีราชมงคล วิทยาเขตวังไกลกังวล เปิดสอนระดับ ปวช. และ ปวส.อุดมศึกษา มีจำนวนนักเรียนรวมทั้งหมด 10,426 คน เพิ่มขึ้นจากปี 2527 จำนวน 1,551 คน จำนวนครู 534 คน เพิ่มขึ้นจากปี 2527 จำนวน 158 คน จำนวนห้องเรียน 305 ห้อง เพิ่มขึ้นจากปี 2527 จำนวน 68 ห้อง

ระดับก่อนประถมศึกษาหรืออนุบาล จำนวนนักเรียน 1,616 คน ครู 59 คน ห้องเรียน 50 ห้อง โดยจะมีจำนวนนักเรียนคิดเป็นร้อยละ 16 ของนักเรียนทั้งหมด และสัดส่วนครู ต่อนักเรียน 1 ต่อ 27 ห้องเรียนต่อนักเรียน 1 ต่อ 32 ซึ่งนับว่าอยู่ในเกณฑ์ดี และตั้งว่าในปี 2527 โดยเฉพาะนักเรียนในระดับนี้จะเพิ่มขึ้นทุกปี เอกชนจึงได้จัดตั้งโรงเรียนอนุบาลเพิ่มขึ้น เพื่อให้รองรับความต้องการของประชาชนได้อย่างเพียงพอ



แผนที่ 5.8 แสดงที่ตั้งสถานศึกษา

สัญลักษณ์

- โรงเรียนสังกัดกรมสามัญศึกษา
- ▲ โรงเรียนเทศบาล
- โรงเรียนเอกชน
- สถานศึกษาสังกัดกรมอาชีวศึกษา

การศึกษา รูปแบบการพัฒนาการของชุมชนหัวหินอันเนื่องมาจากการท่องเที่ยว

ตารางที่ 5.22 สถาบันการศึกษา ในเขตเทศบาลตำบลหัวหิน

ชื่อสถานศึกษา	ในเขตเทศบาล	นอกเขตเทศบาล	สังกัด	ระดับการศึกษา	นักเรียน	ครู	ห้องเรียน	ภูมิค่าเฝ้าเดิมนักเรียน			พื้นที่บริเวณ		
								ในเขต	นอกเขต	จังหวัดอื่น	ไร่	งาน	ตารางวา
โรงเรียนเทศบาลหัวหิน	*	-	เทศบาล	อนุบาล - ประถมฯ6	1,076	54	31	1,076	-	-	3	2	50
โรงเรียนเทศบาลบ่อฟ้า	*	-	เทศบาล	อนุบาล - ประถมฯ6	205	12	7	205	-	-	9	-	66
โรงเรียนเทศบาลบ้านสมอโพรง	*	-	เทศบาล	อนุบาล - ประถมฯ6	96	9	4	96	-	-	5	5	9
โรงเรียนบ้านเขาพิทักษ์	*	-	เทศบาล	อนุบาล - ประถมฯ6	147	11	7	147	-	-	3	2	-
โรงเรียนบ้านเขาตะเกียบ	*	-	เทศบาล	อนุบาล - ประถมฯ6	267	14	10	267	-	-	7	2	-
โรงเรียนวัดหนองแก	*	-	เทศบาล	อนุบาล - ประถมฯ6	278	15	10	278	-	-	5	-	-
โรงเรียนบ้านเขาเต่า	*	-	เทศบาล	อนุบาล - ประถมฯ6	273	13	9	273	-	-	3	2	-
โรงเรียนอนุบาลศรีวิชัยศึกษา	*	-	เอกชน	อนุบาล	105	4	3	70	-	35	5	-	-
โรงเรียนสมอวัด	*	-	เอกชน	อนุบาล - ประถมฯ6	1,157	41	32	1,029	44	84	5	2	54
โรงเรียนมัธยมสาธิตการวิกษา	*	-	เอกชน	อนุบาล - ประถมฯ6	899	38	25	880	2	17	2	2	10
โรงเรียนศรีวิชัยศึกษา	*	-	เอกชน	อนุบาล - ประถมฯ6	1,114	29	26	957	12	145	2	2	40
โรงเรียนวังไกลกังวล	*	-	เอกชน	อนุบาล - ประถมฯ6	961	62	32	618	56	287	6	-	-
โรงเรียนหัวหินวิทยาลัย	*	-	เอกชน	ประถมฯ6- มัธยมศึกษา3	1,225	47	26	719	350	156	30	-	-
โรงเรียนหัวหินวิถศาสตร์	*	-	กรมสามัญฯ	มัธยมศึกษา 1-3	317	15	7	-	311	6	8	-	72
โรงเรียนหัวหิน	*	-	กรมสามัญฯ	มัธยมศึกษา 1-6	1,744	107	48	1,167	482	95	29	1	71
โรงเรียนพาณิชย์การหัวหิน	*	-	เอกชน	ปวช. - ปวส.	284	28	14	-	197	87	7	3	32
สถาบันเทคโนโลยีราชมงคล	*	-	กรมอาชีวศึกษา	ปวส.	168	21	6	-	57	111	10	3	-
วิทยาลัยเทคโนโลยีวังไกลกังวล	*	-	กรมอาชีวศึกษา	ปวช. - ปวส.	110	12	4	61	47	2	6	1	44

ที่มา : กองวิจัย สำนักงานเมือง

### การบริการทางด้านการท่องเที่ยว

นอกจากแหล่งท่องเที่ยว การบริการด้านพื้นฐานอื่น ๆ ของการบริการทางด้านการท่องเที่ยวก็เป็นปัจจัยที่จำเป็นและสำคัญอีกอย่างหนึ่งในการดึงดูดความสนใจของนักท่องเที่ยว การบริการด้านการท่องเที่ยว ได้แก่ ที่พักและร้านอาหารเป็นการบริการหลัก ส่วนแหล่งบันเทิง เริงรมย์ สนามกีฬาและบริการอื่น ๆ สำหรับการพักผ่อนชายหาด เป็นการบริการเสริมที่ทำให้การท่องเที่ยวสมบูรณ์ขึ้น

สถานที่พักแรม เป็นธุรกิจที่มีความสำคัญในการสนับสนุนและส่งเสริมอุตสาหกรรมการท่องเที่ยว เป็นสิ่งอำนวยความสะดวกที่สนับสนุนการท่องเที่ยวโดยตรงมากที่สุด เนื่องจากเป็นที่พักค้างแรมของนักท่องเที่ยวที่เดินทางเข้ามาสู่จุดหมายปลายทางของการท่องเที่ยว ธุรกิจที่พักแรม มีอิทธิพลต่อการขยายตัวของการท่องเที่ยวโดยตรง นักท่องเที่ยวที่เดินทางมาจากต่างประเทศหรือนักท่องเที่ยวภายในประเทศย่อมต้องการที่พักแรม ซึ่งอย่างน้อยที่สุดต้องอยู่ ณ สถานที่ที่ไม่ห่างจากจุดสนใจของการท่องเที่ยวมากนัก หากอยู่ในบริเวณศูนย์กลางการท่องเที่ยว ย่อมเอื้ออำนวยความสะดวกสบายให้แก่นักท่องเที่ยว โรงแรมที่อยู่ในระดับมาตรฐานสูงหรือระดับสากลมักมีอิทธิพลชักจูงให้นักท่องเที่ยวเดินทางเข้ามาท่องเที่ยวได้เป็นอย่างมาก ดังนั้นในการพัฒนาการท่องเที่ยวจึงจำเป็นต้องมีการส่งเสริมธุรกิจสถานที่พักแรม โดยเฉพาะธุรกิจโรงแรมไปพร้อม ๆ กันด้วย

ในเขตเทศบาลตำบลหัวหิน สถานที่พักเกือบทั้งหมดเป็นโรงแรม บังกาโล เกสต์เฮาส์ มีบางส่วนที่ยังเป็นบ้านพักส่วนบุคคล และอาคารชุด ส่วนสถานที่พักผ่อนและพักผ่อนส่วนสนประดิษฐ์ ซึ่งเป็นบังกาโลสวัสดิการของกองทัพบกนั้น ก็เปิดให้บริการแก่นักท่องเที่ยวทั่วไปด้วย สถานที่พักผ่อนเหล่านี้ส่วนใหญ่กระจายอยู่ตลอดแนวชายฝั่งทะเลและในย่านชุมชน

หัวหินมีสถานที่พักทั้งหมด 50 แห่ง เพิ่มขึ้นจากปี 2527 จำนวน 37 แห่ง โรงแรมระดับชั้น 1 มี 4 แห่ง คือ โรงแรมรอยัล การ์เด้นท์ รีสอร์ท โรงแรมรอยัลการ์เด้นท์วิลเลจ โรงแรมโซฟีเทล โรงแรมสายลม มีจำนวนห้องพัก 656 ห้อง โรงแรม/บังกาโลและเกสต์เฮาส์ในระดับ 2 มีจำนวน 10 แห่ง จำนวน 152 ห้อง โรงแรม/บังกาโลเกสต์เฮาส์ระดับ 3 มีจำนวน 10 แห่ง จำนวน 119 ห้อง โรงแรม/บังกาโลและเกสต์เฮาส์ในระดับ 4 มีจำนวน

13 แห่ง จำนวน 262 ห้อง โรงแรม/บังกาโลและเกสต์เฮ้าส์ในระดับ 5 มีจำนวน 13 แห่ง จำนวน 135 ห้องและยังมีบ้านพักให้เช่าอีกประมาณ 15 - 20 หลัง เพื่อบริการนักท่องเที่ยวที่ต้องการความเป็นอยู่อย่างประหยัดซึ่งดำเนินการโดยเอกชน (ดูรายละเอียดในภาคผนวก)

นอกจากนี้ยังมีบ้านพักและคอนโดมิเนียมส่วนบุคคลซึ่งต้องการความเป็นส่วนตัว บ้านพักบางแห่งเป็นบ้านพักตากอากาศเก่าแก่มาตั้งแต่ยุคแรกของหัวหินซึ่งทายาทได้ปรับปรุงซ่อมแซมให้อยู่ในสภาพที่ดี บางแห่งก็มีการรื้อถอนและมีการสร้างชั้นใหม่ในที่เดิม ซึ่งในปัจจุบันสภาพบ้านพักตากอากาศในช่วงแรกของการท่องเที่ยวของหัวหินนั้นเหลืออยู่เพียงไม่กี่หลังที่ยังคงสภาพดั้งเดิมให้เห็น

### สภาพการท่องเที่ยว

หัวหินเป็นแหล่งท่องเที่ยวที่มีนักท่องเที่ยวเข้ามาพักผ่อนกันมาก รวมทั้งยังเป็นศูนย์กลางของที่พัก การบริการและสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ลักษณะความเป็นศูนย์กลางนี้จะยังคงอยู่ได้อีกนาน ดังจะเห็นได้จากการขยายตัวของธุรกิจที่เกี่ยวกับการท่องเที่ยวเพิ่มขึ้นตามปริมาณของนักท่องเที่ยวที่เพิ่มขึ้น ได้แก่ ปริมาณของสถานที่พัก ร้านค้า ร้านอาหารต่าง ๆ เป็นต้น นอกจากนี้แหล่งท่องเที่ยวใกล้เคียงเช่น เขาตะเกียบ และสวนสน ซึ่งเป็นแหล่งท่องเที่ยวประเภทชายหาดเช่นกัน ก็ได้รับการพัฒนาขึ้นมาก โดยได้รับการพัฒนาเป็นแหล่งรองรับการขยายตัวของการท่องเที่ยวหัวหิน

จากการสำรวจของการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย พบว่าในรอบปี 2533 มีผู้เยี่ยมชมเขื่อนห้วยหิน 605,926 คน เพิ่มขึ้นจากปี 2532 ร้อยละ 10.76 และเพิ่มขึ้นจากปี 2531 ร้อยละ 18.03 เป็นนักท่องเที่ยวชาวไทย 234,593 คนเพิ่มขึ้นจากปี 2532 ร้อยละ 17.55 นักทัศนอากรชาวไทย 221,776 คน เพิ่มขึ้นจากปี 2532 ร้อยละ 3.64 และเป็นนักท่องเที่ยวชาวต่างประเทศ 146,282 คน เพิ่มขึ้นจากปี 2532 ร้อยละ 11.47 นักทัศนอากรชาวต่างประเทศ 3,275 คน เพิ่มขึ้นจากปี 2532 ร้อยละ 45.10 แสดงให้เห็นว่ามีการขยายตัวของจำนวนนักท่องเที่ยวเพิ่มสูงขึ้น

ผู้เยี่ยมชมเดินทางโดยรถโดยสารประจำทางมากที่สุด 175,552 คน คิดเป็นร้อยละ 28.97 รองลงมาเดินทางโดยรถนำเที่ยว 169,491 คน คิดเป็นร้อยละ 27.97 และขับรถไปเอง 162,989 คน คิดเป็นร้อยละ 26.90 ของผู้เยี่ยมชมทั้งหมดตามลำดับ โดยนักท่องเที่ยวพักโรงแรมมากที่สุด 260,716 คน คิดเป็นร้อยละ 68.45 รองลงมาพักบ้านญาติและบ้านเพื่อน 93,243 คน คิดเป็นร้อยละ 24.48 และบ้านพักรับรอง 16,171 คน คิดเป็นร้อยละ 4.25 ของนักท่องเที่ยวทั้งหมดตามลำดับ

นักท่องเที่ยวมีระยะเวลาพักเฉลี่ย 1.88 โดยนักท่องเที่ยวชาวไทยมีระยะเวลาพำนักเฉลี่ย 1.73 วัน และนักท่องเที่ยวชาวต่างประเทศมีระยะเวลาพำนักเฉลี่ย 2.75 วัน

นักท่องเที่ยวมีค่าใช้จ่ายเฉลี่ย 1,184.32 บาท ต่อคนต่อวัน โดยนักท่องเที่ยวชาวไทยมีค่าใช้จ่ายเฉลี่ย 1,053.84 บาท ต่อคนต่อวัน นักท่องเที่ยวชาวต่างประเทศ มีค่าใช้จ่ายเฉลี่ย 1,972.06 บาท ต่อคนต่อวัน และนักท่องเที่ยวต่างชาติมีค่าใช้จ่ายเฉลี่ย 647.53 บาท ต่อคนต่อวัน เป็นนักท่องเที่ยวชาวไทยมีค่าใช้จ่ายเฉลี่ย 580.54 บาท ต่อคนต่อวัน นักต่างชาติชาวต่างประเทศ มีค่าใช้จ่ายเฉลี่ย 959.04 บาท ต่อคนต่อวัน

ลักษณะรวมหน่วยของผู้เยี่ยมชมชุมชนหัวหิน โดยชาวไทยเดินทางเพื่อท่องเที่ยวและพักผ่อนมากที่สุดร้อยละ 84.36 รองลงมาประกอบธุรกิจร้อยละ 7.82 เป็นเพศชายร้อยละ 56.56 เพศหญิงร้อยละ 43.44 ส่วนใหญ่อยู่ในช่วงอายุ 25 - 34 ปี ร้อยละ 39.55 รองลงมาอยู่ในช่วงอายุ 15 - 24 ปี ร้อยละ 26.94 อาชีพส่วนใหญ่เป็นพนักงาน/ลูกจ้างบริษัทร้อยละ 28.07 รองลงมาประกอบกิจการส่วนตัวร้อยละ 22.02 สำหรับชาวต่างประเทศเดินทางเพื่อท่องเที่ยวและพักผ่อนมากที่สุดร้อยละ 90.91 รองลงมาเพื่อประกอบธุรกิจร้อยละ 4.20 เป็นเพศชายร้อยละ 62.91 เพศหญิงร้อยละ 37.81 ส่วนใหญ่อยู่ในช่วงอายุระหว่าง 25 - 34 ปี และ 35 - 44 ปี ร้อยละ 34.33 รองลงมาอยู่ในช่วงอายุ 15 - 24 ปี ร้อยละ 19.40 ส่วนใหญ่ประกอบกิจการส่วนตัวร้อยละ 18.91 รองลงมาเป็นนักศึกษา ร้อยละ 17.41

ผู้เยี่ยมชมชาวไทยเดินทางมาชุมชนหัวหิน ในรอบ 1 ปี เฉลี่ย 4.77 ครั้ง และชาวต่างประเทศเฉลี่ย 1.02 ครั้ง



การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย ได้ประมาณการจำนวนนักท่องเที่ยวของชุมชนหัวหิน โดยกำหนดเป้าหมายไว้ในปี 2544 ให้เพิ่มขึ้นในอัตราชั้นกลาง จะมีนักท่องเที่ยวประมาณ 1,171,075 คน และกำหนดจำนวนห้องพักควรมีในปี 2539 จำนวน 1,456 ห้อง ปี 2544 จำนวน 2,067 ห้อง ซึ่งจำนวนห้องพักในปัจจุบันเมื่อรวมกับโครงการที่จะสร้างโรงแรมในขณะนี้ จึงจะมีห้องพักเพิ่มขึ้นจำนวน 1,569 ห้อง นับได้ว่าที่พักในพื้นที่สามารถรับนักท่องเที่ยวได้อย่างเพียงพอในอีก 10 ปีข้างหน้า

### สรุปสภาพทั่วไปของชุมชนในปัจจุบัน

การขยายตัวของการใช้พื้นที่ เมื่อพิจารณาจากการขยายตัวของพื้นที่เมือง (Built up area) จะเห็นได้ว่าชุมชนหัวหินมีการขยายตัวของพื้นที่เมืองเพิ่มขึ้น จากการศึกษาการพัฒนาการการใช้ที่ดินของชุมชนหัวหินทำให้ทราบว่าทิศทางการขยายตัวที่สำคัญคือ ทางทิศเหนือและใต้ของชุมชน เนื่องจากข้อจำกัดของพื้นที่ซึ่งทางทิศตะวันตกมีเทือกเขาเป็นแนวยาวและทางทิศตะวันออกก็ติดกับชายฝั่งทะเลและพื้นที่ทางด้านนี้ ส่วนใหญ่มีการใช้ประโยชน์ทางด้านการท่องเที่ยวและอยู่อาศัยและเนื่องจากชุมชนหัวหินมีถนนเพชรเกษมเป็นเส้นทางคมนาคมหลักผ่านตลอดแนวพื้นที่ซึ่งสะดวกต่อการเข้าถึง ส่วนพื้นที่ทางด้านตะวันตกของทางรถไฟส่วนใหญ่ยังเป็นพื้นที่ว่างและพื้นที่เกษตรกรรมซึ่งยังมีการซื้อขายกันในราคาที่ไม่สูงเท่าใดนัก

การเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดิน เมื่อพิจารณาในภาพรวมกิจกรรมส่วนใหญ่จะเพิ่มขึ้นซึ่งเห็นได้ชัด คือ ที่อยู่อาศัย พาณิชยกรรม ส่วนที่ลดลงคือ ที่ว่าง ที่อยู่อาศัยมีการเปลี่ยนแปลงในลักษณะเพิ่มขึ้นโดยตลอด มีการเพิ่มมากอย่างเห็นได้ชัดในช่วงปี 2530-2534 เพื่อรองรับการท่องเที่ยวที่ขยายตัวขึ้น ทั้งนี้เพราะจำนวนนักท่องเที่ยวมีการขยายตัวมากขึ้นจึงมีการบริการต่างๆ ที่เกี่ยวข้องเพิ่มตามมา สำหรับพาณิชยกรรมก็มีการขยายตัว เพื่อบริการนักท่องเที่ยว เช่น บ้านพัก เกสต์เฮ้าส์ โรงแรม ร้านค้า ร้านอาหาร ฯลฯ นอกจากนั้นที่ว่างด้านเหนือ ซึ่งแต่เดิมเป็นที่ว่างและพื้นที่เกษตรกรรมที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์มีแนวโน้มเปลี่ยนไปเป็นที่พักอาศัยมากขึ้น

รูปแบบการใช้ที่ดิน โดยพิจารณาแยกเป็นพื้นที่ย่อยจะเห็นว่าในพื้นที่ชุมชนหัวหินโดยเฉพาะบริเวณแหล่งท่องเที่ยว กิจกรรมทางเศรษฐกิจอื่น ๆ จะเกิดขึ้นในบริเวณนี้จึงมีมาก เช่น โรงแรม ร้านอาหาร ฯลฯ ซึ่งส่งผลให้รูปแบบการใช้ที่ดินเปลี่ยนแปลงไปได้ บ้านพักตากอากาศริมทะเลมีแนวโน้มที่จะเปลี่ยนโครงสร้างเป็นอาคารตึกที่สูงขึ้น แต่สำหรับพื้นที่ชุมชนดั้งเดิมโอกาสที่จะเปลี่ยนแปลงมีไม่มากนัก และยังมีแนวโน้มเป็นที่อยู่อาศัยเช่นเดิม ส่วนในบริเวณถนนเดชาวนิชิต จากจุดติดกับถนนเพชรเกษมมาทางตะวันออกและถนนนครคีรีหมีแนวโน้มเปลี่ยนเป็นพาณิชยกรรมมากขึ้นโดยเฉพาะประเภทที่ให้บริการแก่นักท่องเที่ยวได้แก่ เกสต์เฮ้าส์ ห้องเช่า และร้านอาหาร

การขยายตัวของกิจกรรมทางด้านเศรษฐกิจ เนื่องจากชุมชนหัวหินเป็นเมืองท่องเที่ยวโดยเฉพะตอนกลางของพื้นที่เป็นศูนย์กลางของชุมชน บริเวณที่มีกิจกรรมทางเศรษฐกิจหนาแน่น คือ ย่านตลาดจัตุรัสฯ ซึ่งเป็นแหล่งพาณิชยกรรมของชุมชนเป็นศูนย์กลางของร้านค้าปลีกและส่งสินค้าประเภทต่างๆ เป็นย่านการค้าที่สำคัญของชุมชนและทั้งอำเภอหัวหิน ปัจจุบันมีการขยายตัวต่อเนื่องไปทางด้านเหนือและใต้ของชุมชน ย่านการค้าและพาณิชยกรรมที่สำคัญอีกแห่งหนึ่งคือ บริเวณถนนดำเนินเกษม ซึ่งให้บริการแก่นักท่องเที่ยว ซึ่งส่งผลให้รูปแบบการใช้ที่ดินเปลี่ยนแปลงไปได้

ราคาที่ดิน ราคาที่ดินชี้ให้เห็นถึงสภาพการพัฒนาและแนวโน้มการใช้ที่ดินในพื้นที่นั้นๆ บริเวณที่สะดวกแก่การเข้าถึงจะมีราคาสูงขึ้นนอกจากนี้ราคาที่ดินทำให้ทราบถึงลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดิน เช่น บริเวณที่เป็นย่านพาณิชยกรรมจะมีราคาสูงกว่าย่านที่อยู่อาศัยและย่านเกษตรกรรม จากข้อมูลราคาที่ดินของกรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย จะพบว่าราคาที่ดินซึ่งเป็นย่านกลางเมืองและบริเวณริมทะเลจะสูงกว่าพื้นที่ห่างออกไป เมื่อเปรียบเทียบราคาที่ดินในพื้นที่อยู่ด้านตะวันตกของทางรถไฟ พบว่ามีราคาต่ำกว่าพื้นที่อื่น ๆ ทั้งนี้อาจเนื่องมาจากพื้นที่ส่วนนี้ยังมีการพัฒนาไม่เต็มที่และมีแนวโน้มเป็นที่อยู่อาศัยมากกว่า ส่วนพื้นที่อื่นมีการพัฒนาเป็นพื้นที่พาณิชยกรรมและใกล้เคียงกับเส้นทางคมนาคมอยู่ในทำเลที่ดี จึงมีราคาสูง

การเพิ่มประชากร จำนวนประชากรของชุมชนหัวหินมีแนวโน้มเพิ่มขึ้น เนื่องจากชุมชนหัวหินเหมาะแก่การอยู่อาศัยและประกอบอาชีพ นอกจากนี้ชุมชนหัวหินมีการขยายตัวของกิจกรรมทางเศรษฐกิจมากขึ้น เช่น โรงแรม ร้านอาหาร แหล่งบันเทิง เรียงรมย์ เป็นต้น มีการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินเป็นแหล่งงานมากขึ้น เพราะเป็นเมืองท่องเที่ยวจึงมีการอพยพเพื่อเข้ามาทำงานในชุมชนหัวหินกันมากขึ้น

การบริการต่างๆในพื้นที่ ในที่นี้หมายถึงการให้บริการของภาครัฐซึ่งรวมทั้งสาธารณูปโภค สาธารณูปการและบริการอื่นๆ เนื่องจากชุมชนหัวหินเป็นแหล่งท่องเที่ยวการให้บริการพื้นฐานของรัฐจัดว่ามีพร้อมพอสมควร