

สรุปและข้อเสนอแนะ

สรุปผลการศึกษา

เนื่องจากเพชรบุรีจัดเป็นพื้นที่ที่มีศักยภาพทางการท่องเที่ยว กล่าวคือ มีแหล่งท่องเที่ยวที่หลากหลาย ธรรมชาติที่สวยงาม การคมนาคมสะดวก และทำเลที่ตั้งไม่ไกลจากกรุงเทพมหานคร รวมถึงการเป็นที่นิยมของนักท่องเที่ยว ซึ่งเห็นได้จากสถิติจำนวนนักท่องเที่ยวที่เดินทางเข้าสู่เพชรบุรี มีแนวโน้มเพิ่มสูงขึ้นมาโดยตลอด จึงทำให้นักลงทุนมีความสนใจในพื้นที่จังหวัดเพชรบุรี

ต่อมาเมื่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ มีการขยายตัวตามภาวะเศรษฐกิจตั้งแต่ปี 2530 เป็นต้นมา จึงส่งผลให้เกิดการขยายตัวทางการท่องเที่ยวและการใช้ที่ดินเพื่อการท่องเที่ยวขึ้นอย่างรวดเร็วในจังหวัดเพชรบุรี เนื่องจากมีนักลงทุนเป็นจำนวนมากเข้ามาลงทุนพัฒนาที่ดิน โดยส่วนใหญ่เป็นโครงการทางด้านอสังหาริมทรัพย์ที่ใช้การท่องเที่ยวเป็นจุดขาย หรือข้อได้เปรียบเมื่อเทียบกับพื้นที่อื่น ๆ เช่น โครงการคอนโดมิเนียม ที่ดินจัดสรร และสนามกอล์ฟ ส่วนโครงการที่ตอบสนองการท่องเที่ยวโดยตรง ได้แก่ โรงแรมและรีสอร์ท ซึ่งในปัจจุบันโครงการต่าง ๆ เหล่านี้มีจำนวนมากเกินความต้องการของตลาดการท่องเที่ยวจนเกิดการทิ้งร้างหรือบางโครงการต้องชะลอตัวลงกลางคัน ก่อให้เกิดการสูญเสียทางเศรษฐกิจในระดับสูง สิ่งก่อสร้างเหล่านี้เป็นตัวการก่อให้เกิดการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดิน (ซึ่งส่วนใหญ่เป็นพื้นที่เกษตร) ไปเป็นการใช้ที่ดินเพื่อการท่องเที่ยวเป็นจำนวนมาก ดังจะเห็นได้จากเดิมในช่วงก่อนปี 2530 การให้บริการทางการท่องเที่ยวจะกระจุกตัวเฉพาะหาดชะอำ (ร่วมจัดและหาดเจ้าสำราญเป็นส่วนใหญ่) การใช้ที่ดินเพื่อการท่องเที่ยวจึงปรากฏเฉพาะในบริเวณรอบแหล่งท่องเที่ยววนั้น ๆ ต่อมาเมื่อภาวะเศรษฐกิจการลงทุนพัฒนาที่ดินขยายตัว และกลุ่มนักลงทุนต้องการปรับปรุงรูปแบบการบริการทางการท่องเที่ยวให้ได้มาตรฐานต่างจากสภาพเดิม จึงเกิดสถานที่พักผ่อนคุณภาพดีทั้งประเภทโรงแรมและรีสอร์ทขึ้น รวมถึงแหล่งท่องเที่ยวประเภทสนามกอล์ฟ โดยสถานที่เหล่านี้จะเกิดขึ้นในพื้นที่ที่มีสภาพธรรมชาติที่สวยงามเหมาะสมกับการ

ท่องเที่ยว ทำให้พื้นที่ดังกล่าวซึ่งไม่เคยมีการใช้ที่ดินเพื่อการท่องเที่ยว ได้มีการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินจากเดิมที่เป็นพื้นที่เกษตร ป่าชายเลน หรือที่ว่างรกร้างตามธรรมชาติ กลายเป็นพื้นที่เพื่อการท่องเที่ยว

จึงอาจกล่าวได้ว่า การเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินไปเพื่อการท่องเที่ยวที่เกิดขึ้นเป็นไปตามภาวะการขยายตัวของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งอาศัยความได้เปรียบที่มีแหล่งท่องเที่ยวเป็นจุดดึงดูดความสนใจ บริเวณที่เกิดการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินดังกล่าว แบ่งเป็น 4 กลุ่มพื้นที่ ตามลักษณะการกระจายตัว ดังนี้

1. พื้นที่กลุ่ม 1 บริเวณชายฝั่งทะเลเริ่มตั้งแต่แหลมหลวงตลอดแนวจนถึงอำเภอเขาเขม จังหวัดเพชรบุรีติดต่อกับอำเภอหัวหิน จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ ลักษณะการใช้ที่ดินเพื่อการท่องเที่ยวส่วนใหญ่เป็นสถานที่พักผ่อนอากาศ โรงแรม รีสอร์ท และคอนโดมิเนียม
2. พื้นที่กลุ่ม 2 บริเวณชุมชนเมืองและบางส่วนของอำเภอเขาชัยสน ลักษณะการใช้ที่ดินเพื่อการท่องเที่ยวในเขตเมืองไม่ปรากฏชัดเจน เนื่องจากกิจกรรมที่เกิดขึ้นบนพื้นที่สนองความต้องการทั้งนักท่องเที่ยวและประชากรท้องถิ่น จึงไม่อาจสรุปได้ว่าเป็นการใช้ที่ดินเพื่อการท่องเที่ยวโดยตรง บริเวณค่อนข้างชัดเจนคือ กลุ่มร้านขนมหวานเชิงเขาวัง แต่ก็จัดเป็นพื้นที่พาณิชย์กรรมของเมืองได้เช่นกัน สำหรับในเขตอำเภอเขาชัยสนนั้น การใช้ที่ดินเพื่อการท่องเที่ยวที่เกิดขึ้นเห็นได้ชัดเจนปรากฏในรูปแบบสนามกอล์ฟพร้อมที่ดินจัดสรร
3. พื้นที่กลุ่ม 3 บริเวณที่ติดต่อกับอุทยานแห่งชาติและเขื่อนแก่งกระจาน ลักษณะการใช้ที่ดินเพื่อการท่องเที่ยวปรากฏในรูปแบบรีสอร์ทท่ามกลางธรรมชาติ หรือที่ดินจัดสรรและสนามกอล์ฟ
4. พื้นที่กลุ่ม 4 บริเวณฝั่งตะวันตกของถนนเพชรเกษมในเขตอำเภอชะอำ ซึ่งมีการใช้ที่ดินเพื่อการท่องเที่ยวในลักษณะเป็นสนามกอล์ฟและที่ดินจัดสรร ตามสภาพภูมิประเทศที่เอื้ออำนวย

การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวที่ได้เกิดขึ้นอย่างรวดเร็ว ไร้การควบคุม และจัดวางแนวทางที่เหมาะสมเช่นนี้ จึงก่อให้เกิดผลกระทบต่อเนื่องตามมามากมาย

จากการศึกษาผลกระทบของการท่องเที่ยวที่มีต่อการใช้ที่ดิน พบว่า การขยายตัวทางการท่องเที่ยวนอกจากจะมีผลกระทบทางตรงต่อการใช้ที่ดิน โดยทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินแล้ว สภาพแวดล้อมบางส่วนยังอาจได้รับผลกระทบต่อเนื่องหลังจากเกิดการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินนั้นด้วย ผลกระทบที่เกิดขึ้นมีทั้งทางบวกและทางลบ ซึ่งในการศึกษารั้งนี้แบ่ง

เป็น 4 สาขา คือ

1. สาขาภาพ

ผลกระทบจากการท่องเที่ยวในสาขานี้เป็นผลทางลบทั้งสิ้น ไม่ว่าจะเป็นด้านภูมิฐานที่เกิดการทิ้งขยะของคืน หรือด้านทรัพยากรน้ำที่เกิดปัญหาคุณภาพน้ำเสื่อมโทรม และขาดแคลนน้ำเพื่อการเกษตร ซึ่งความรุนแรงของผลกระทบในสาขานี้โดยเฉลี่ยแล้วอยู่ในระดับปานกลาง พื้นที่ที่ได้รับผลกระทบส่วนใหญ่ ได้แก่ พื้นที่กลุ่ม 1 ชายฝั่งทะเล พื้นที่กลุ่ม 3 แก่งกระเจาน และพื้นที่กลุ่ม 4 ฝั่งตะวันตกของอำเภอชะอำ

2. สาขานิเวศวิทยา

ผลกระทบจากการท่องเที่ยวในสาขานี้ เป็นผลทางลบทั้งสิ้นเช่นเดียวกับสาขาภาพ โดยในด้านป่าไม้เกิดปัญหาการสูญเสียพื้นที่ป่าไม้ ส่วนด้านป่าชายเลนเกิดปัญหาสูญเสียพื้นที่ป่าชายเลน โดยเฉลี่ยความรุนแรงของผลกระทบที่เกิดกับสาขานี้อยู่ในระดับต่ำ พื้นที่ที่ได้รับผลกระทบ ได้แก่ พื้นที่กลุ่ม 1 ชายฝั่งทะเล เกิดปัญหาสูญเสียพื้นที่ป่าชายเลน ส่วนพื้นที่กลุ่ม 3 แก่งกระเจาน เกิดปัญหาสูญเสียพื้นที่ป่าไม้

3. สาขาคุณค่าการใช้ประโยชน์ของมนุษย์

ผลกระทบจากการท่องเที่ยวในสาขานี้มีทั้งทางบวกและทางลบ ในทางบวกมีผลต่อด้านการใช้ที่ดิน โดยก่อให้เกิดการใช้ที่ดินอย่างคุ้มค่า ส่วนด้านโครงสร้างพื้นฐานการท่องเที่ยวมีส่วนกระตุ้นให้เกิดการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐาน ซึ่งผลบวกที่เกิดขึ้นเฉลี่ยอยู่ในระดับปานกลาง พื้นที่ที่ได้รับผลประโยชน์สูงสุดในด้านนี้คือ พื้นที่กลุ่ม 1 ชายฝั่งทะเล ส่วนพื้นที่อื่น ๆ ได้รับผลน้อยมาก

สำหรับทางลบ การเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินไปเพื่อการท่องเที่ยวมีผลต่อการใช้ที่ดิน โดยก่อให้เกิดปัญหาการขยายตัวของพื้นที่ปลูกสร้างโดยปราศจากการควบคุมมากที่สุด รองลงมาคือ ปัญหาการสูญเสียพื้นที่เกษตร การขัดแย้งการใช้ประโยชน์ที่ดิน เกิดพื้นที่ทิ้งร้างไม่ได้ประโยชน์ และเกิดการรุกรานพื้นที่สาธารณะ ตามลำดับ ส่วนปัญหาด้านโครงสร้างพื้นฐาน การขยายตัวทางการท่องเที่ยวก่อให้เกิดอุปสรรคต่อการจัดระบบโครงข่ายสาธารณูปโภคมากที่สุด รองลงมาคือ ปัญหาการขาดแคลนน้ำ ปัญหาขยะและความสะอาด และปัญหาจราจรติดขัด ตามลำดับ โดยเฉลี่ยแล้วผลกระทบสาขานี้มีความรุนแรงอยู่ในระดับสูง โดยพื้นที่ที่ได้รับผลกระทบสูง คือ พื้นที่กลุ่ม 1 ชายฝั่งทะเล และพื้นที่กลุ่ม 3 แก่งกระเจาน

4. สาขาคูณค่าต่อคุณภาพชีวิต

ผลกระทบจากการท่องเที่ยวในสาขานี้มีทั้งทางบวกและลบเช่นเดียวกับสาขาคูณค่าการใช้ประโยชน์ของมนุษย์ ในทางบวกมีผลต่อด้านเศรษฐกิจและสังคม โดยก่อให้เกิดการจ้างงาน ฐานะทางเศรษฐกิจ และคุณภาพชีวิตดีขึ้น ส่วนด้านการพักผ่อนหย่อนใจทำให้มีแหล่งนันทนาการใหม่ดึงดูดใจ และเพิ่มความสะดวกสบายด้านบริการการท่องเที่ยว ซึ่งผลบวกที่เกิดขึ้นในสาขานี้เฉลี่ยแล้วอยู่ในระดับสูง โดยพื้นที่ที่ได้รับผลในระดับสูง คือ พื้นที่กลุ่ม 1 ชายฝั่งทะเล พื้นที่กลุ่ม 3 แก่งกระเจาน และพื้นที่กลุ่ม 4 ฝั่งตะวันตกของอำเภอชะอำ

สำหรับทางลบ การเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินไปเพื่อการท่องเที่ยวมีผลต่อด้านเศรษฐกิจและสังคม โดยปัญหาที่สำคัญที่สุดคือทำให้มูลค่าที่ดินแพงเกินจริง รองลงมาคือ เกิดการกว้านซื้อที่ดิน วิถีชีวิตเปลี่ยนเป็นสังคมเมือง ผลผลิตทางการเกษตรลดลง และขาดแคลนแรงงานเกษตร ตามลำดับ ส่วนปัญหาทางด้านสุนทรียภาพมีเพียงปัญหาเดียว คือ ก่อให้เกิดการบดบังหรือทำลายทัศนียภาพ โดยเฉลี่ยแล้วผลกระทบสาขานี้มีความรุนแรงอยู่ในระดับสูง และพื้นที่ที่ได้รับผลกระทบสูง คือ พื้นที่กลุ่ม 1 ชายฝั่งทะเล ส่วนพื้นที่อื่น ๆ ได้รับผลกระทบปานกลาง-ต่ำ

เมื่อเปรียบเทียบระหว่างสาขา พบว่า การขยายตัวของทางท่องเที่ยวทำให้เกิดผลบวกทางสาขาคูณค่าต่อคุณภาพชีวิตสูงที่สุด รองลงมาคือ สาขาคูณค่าการใช้ประโยชน์ของมนุษย์ สำหรับสาขากายภาพและนิเวศวิทยาไม่มีผลทางบวกเกิดขึ้นเลย ส่วนทางด้านลบการท่องเที่ยวก่อให้เกิดปัญหาในสาขาคูณค่าการใช้ประโยชน์ของมนุษย์มากที่สุด รองลงมาคือ สาขาคูณค่าต่อคุณภาพชีวิตกายภาพและนิเวศวิทยา ตามลำดับ

เมื่อพิจารณาถึงพื้นที่ที่ได้รับผลกระทบ (ในที่นี้พิจารณาเฉพาะผลทางลบ เพราะเป็นปัญหาที่ต้องการการแก้ไขต่อไป) พบว่า พื้นที่กลุ่ม 1 ชายฝั่งทะเล ได้รับผลกระทบรวมทุกด้านสูงสุด โดยผลกระทบที่อยู่ในขั้นรุนแรงมาก ได้แก่ ด้านการใช้ที่ดิน ด้านโครงสร้างพื้นฐาน ด้านสุนทรียภาพ และด้านภูมิทัศน์ ส่วนผลกระทบที่มีความรุนแรงปานกลาง ได้แก่ ด้านทรัพยากรน้ำ ด้านเศรษฐกิจและสังคม

อันดับ 2 คือ พื้นที่กลุ่ม 4 ฝั่งตะวันตกของอำเภอชะอำ โดยผลกระทบที่อยู่ในขั้นรุนแรงมาก ได้แก่ ด้านการใช้ที่ดิน และด้านเศรษฐกิจและสังคม รองลงมาคือ ด้านทรัพยากรน้ำ และโครงสร้างพื้นฐาน



ตาราง 7.1 สรุปผลกระทบทางบวกและทางลบจากการดำเนินงานที่มีต่อการจัดพิมพ์วิทยานิพนธ์

กลุ่มพื้นที่	ภาคการศึกษาระดับอุดมศึกษา				นิเวศวิทยา				คุณค่าการให้บริการของชุมชน								คุณค่าต่อคุณภาพชีวิต											
	อุดมศึกษา		วิชาชีพการศึกษาระดับอุดมศึกษา		ป่าไม้		ป่าชายเลน		การจ้างเหมา				โครงสร้างพื้นฐาน				เศรษฐกิจและสังคม				สภาพแวดล้อม				สุขภาพ			
	ผลกระทบ		ผลกระทบ		ผลกระทบ		ผลกระทบ		ผลกระทบ		ผลกระทบ		ผลกระทบ		ผลกระทบ		ผลกระทบ		ผลกระทบ		ผลกระทบ		ผลกระทบ					
	ปานกลาง	มาก	ปานกลาง	มาก	ต่ำ	สูง	ปานกลาง	มาก	ปานกลาง	มาก	ปานกลาง	มาก	ปานกลาง	มาก	ปานกลาง	มาก	ปานกลาง	มาก	ปานกลาง	มาก	ปานกลาง	มาก	ปานกลาง	มาก				
1		การจ้างเหมา รถโดยสาร	คุณภาพน้ำ เสื่อมโทรม			สูญเสียพื้นที่ ป่าชายเลน	การใช้ประโยชน์ ที่ดินไม่คุ้มค่า			การจ้างเหมา รถโดยสาร	การจ้างเหมา รถโดยสาร			การจ้างเหมา รถโดยสาร	การจ้างเหมา รถโดยสาร			การจ้างเหมา รถโดยสาร	การจ้างเหมา รถโดยสาร			การจ้างเหมา รถโดยสาร	การจ้างเหมา รถโดยสาร			การจ้างเหมา รถโดยสาร	การจ้างเหมา รถโดยสาร	
2										การจ้างเหมา รถโดยสาร	การจ้างเหมา รถโดยสาร			การจ้างเหมา รถโดยสาร	การจ้างเหมา รถโดยสาร			การจ้างเหมา รถโดยสาร	การจ้างเหมา รถโดยสาร			การจ้างเหมา รถโดยสาร	การจ้างเหมา รถโดยสาร			การจ้างเหมา รถโดยสาร	การจ้างเหมา รถโดยสาร	
3																												
4																												

ที่มา : จากการศึกษาวิจัย
หมายเหตุ : ตารางนี้แสดงถึงผลกระทบทางบวกและทางลบที่มีต่อการจัดพิมพ์วิทยานิพนธ์

อันดับ 3 คือ พื้นที่กลุ่ม 3 แก่งกระจาน โดยผลกระทบที่อยู่ในขั้นรุนแรงมาก ได้แก่ ด้านการใช้ที่ดินเพียงด้านเดียว รองลงมาคือ ด้านโครงสร้างพื้นฐาน ทรัพยากรน้ำ และเศรษฐกิจ-สังคม

อันดับสุดท้าย คือ พื้นที่กลุ่ม 2 ชุมชนเมืองและบางส่วนของอำเภอเขาย้อย โดยผลกระทบส่วนใหญ่อยู่ในระดับต่ำไม่เป็นปัญหารุนแรง

ข้อเสนอแนะแนวทางแก้ไขและควบคุม

เนื่องจากพื้นที่ท่องเที่ยวแต่ละกลุ่มมีศักยภาพการพัฒนาด้านการท่องเที่ยว ที่แตกต่างกันไปตามลักษณะเด่นของภูมิประเทศ ประเภทของแหล่งท่องเที่ยว การใช้ที่ดินเดิม และความสนใจของนักท่องเที่ยวและนักลงทุน ทำให้ถึงแม้จะได้รับผลกระทบจากการท่องเที่ยว คล้ายคลึงกัน (โดยปัญหาที่เกิดขึ้นมีสาเหตุมาจากการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินทั้งสิ้น) แต่แนวทางแก้ไขและควบคุมอาจแตกต่างกันไปตามลักษณะหรือประเภทของแหล่งท่องเที่ยวและความเหมาะสมของพื้นที่ เพื่อความชัดเจนในการเสนอแนะแนวทางการแก้ไขและควบคุม จึงขอแนะนำเสนอตามประเภทของแหล่งท่องเที่ยว ซึ่งแหล่งท่องเที่ยวต่าง ๆ ในจังหวัดเพชรบุรี มีการกระจายตัวเกาะกลุ่มกัน ตามประเภทของแหล่งท่องเที่ยวอยู่แล้ว กล่าวคือ แหล่งท่องเที่ยวธรรมชาติส่วนใหญ่จะเกาะกลุ่มบริเวณพื้นที่ชายฝั่งทะเล แหล่งท่องเที่ยวโบราณสถาน และวัฒนธรรมส่วนใหญ่จะเกาะกลุ่มอยู่ในเขตเมือง และแหล่งท่องเที่ยวนันทนาการก็ผากอล์ฟจะเกาะกลุ่มอยู่บริเวณแก่งกระจานและฝั่งตะวันตกของอำเภอชะอำ ซึ่งมีรายละเอียด ดังนี้

1. พื้นที่ชายฝั่งทะเล

ขอบเขตของพื้นที่ ได้แก่ พื้นที่ตลอดแนวชายฝั่งทะเลเริ่มจากแหลมหลวงจนสุดเขตอำเภอชะอำ โดยช่วงชายฝั่งตอนบนของหาดชะอำ มีขอบเขตจากถนนคันกั้นน้ำเค็มไปจดชายฝั่งทะเล ส่วนช่วงหาดชะอำและชะอำคอนล่าง มีขอบเขตจากถนนเพชรเกษมไปจดชายฝั่งทะเล (แผนที่ 7.1)

1.1 ข้อเสนอแนะด้านการใช้ที่ดิน

จากการศึกษา พบว่า พื้นที่ที่มีความเหมาะสมและมีศักยภาพในการพัฒนาทางการท่องเที่ยวมากกว่าพื้นที่ท่องเที่ยวกลุ่มอื่น จึงเป็นพื้นที่ที่ได้รับผลกระทบรวมในทุก

ด้านสูงสุด ผลกระทบที่เกิดขึ้นทั้งหมดส่วนใหญ่มีสาเหตุมาจากการขยายตัวของพื้นที่ปลูกสร้าง
ในรูปแบบของสถานที่พักตากอากาศโดยปราศจากการควบคุม ซึ่งเป็นประเด็นสำคัญของการ
เปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินไปเพื่อการท่องเที่ยว หากสามารถควบคุมการขยายตัวของพื้นที่ปลูก
สร้างไว้ได้ก็จะช่วยลดปัญหาอื่น ๆ ที่จะเกิดตามมาโดยปริยาย

ในปัจจุบัน บริเวณนี้ได้ออกควบคุมการก่อสร้างอาคารไว้ด้วยประกาศ
กระทรวงมหาดไทย อาศัยอำนาจตามความในมาตรา 13 แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร
2522 ว่าด้วยเรื่องการควบคุมการก่อสร้างริมทะเล สมุทรปราการ ฉะเชิงเทรา สมุทรสาคร
เพชรบุรี ประจวบคีรีขันธ์ (ใช้บังคับตั้งแต่วันที่ 5 กันยายน 2535)^{*} และกฎกระทรวงควบ
คุมการก่อสร้างริมทะเลชะอำ (ใช้บังคับตั้งแต่วันที่ 15 พฤศจิกายน 2534)^{*} จึงถือได้ว่า
เป็นการควบคุมการขยายตัวของพื้นที่ปลูกสร้างไปแล้วส่วนหนึ่ง กล่าวคือ เมื่อมีการควบคุม
การก่อสร้างอาคารริมทะเล มีผลทำให้โรงแรมหรือสถานที่พักตากอากาศไม่สามารถสร้าง
ติดชายหาดไทย และต้องมีความสูงและพื้นที่อาคารไม่เกินที่กำหนดไว้ รวมถึงพื้นที่ว่างรอบ
อาคารต้องไม่น้อยกว่าที่กำหนดไว้ด้วยเช่นกัน (ตารางที่ 7.2) ทำให้การขยายตัวของ
โครงการต่าง ๆ เกิดการชะลอตัวลง เพราะไม่สามารถดำเนินการก่อสร้างได้ เนื่องจาก
คุณสมบัติไม่ผ่านตามกำหนด จึงอาจกล่าวได้ว่า การควบคุมการก่อสร้างริมทะเลของรัฐ
มีผลดีช่วยไม่ให้เกิดการใช้ที่ดินบริเวณชายฝั่งทะเลมีความหนาแน่นจนเสียภาวะสมดุลทางธรรมชาติ

เพื่อให้การขยายตัวของสิ่งปลูกสร้างทางการท่องเที่ยวอยู่ในระดับที่
เหมาะสม และเป็นการลดปัญหาที่จะเกิดตามมา จึงควรกำหนดให้มีมาตรการควบคุมการ
พัฒนา โดยควบคุมการใช้ที่ดินเป็นหลัก โดยเสนอให้มีการจัดระเบียบและควบคุมการใช้
ประโยชน์ที่ดินริมชายฝั่งทะเล เพื่อจำกัดการขยายตัวของพื้นที่ชุมชนและการท่องเที่ยวให้มี
ความหนาแน่นเพิ่มขึ้น และมีให้กระจายตัวไปตามแนวชายฝั่งทะเล ดังนี้

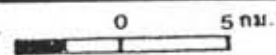
1.1.1 กำหนดเขตการใช้ที่ดิน (Zoning Measures) ซึ่งเป็น
มาตรการสำคัญที่มีผลต่อการกระจุกตัว หรือกระจายตัวของกิจกรรมทางการท่องเที่ยว
โดยแบ่งพื้นที่ตลอดแนวชายฝั่งทะเลออกเป็น 2 เขต คือ เขตพัฒนา (Development
Zone) และเขตควบคุมการพัฒนา (Limit of Tourist Development Zone)

^{*} คุราชระเลียดเพิ่มเติมที่ภาคผนวก

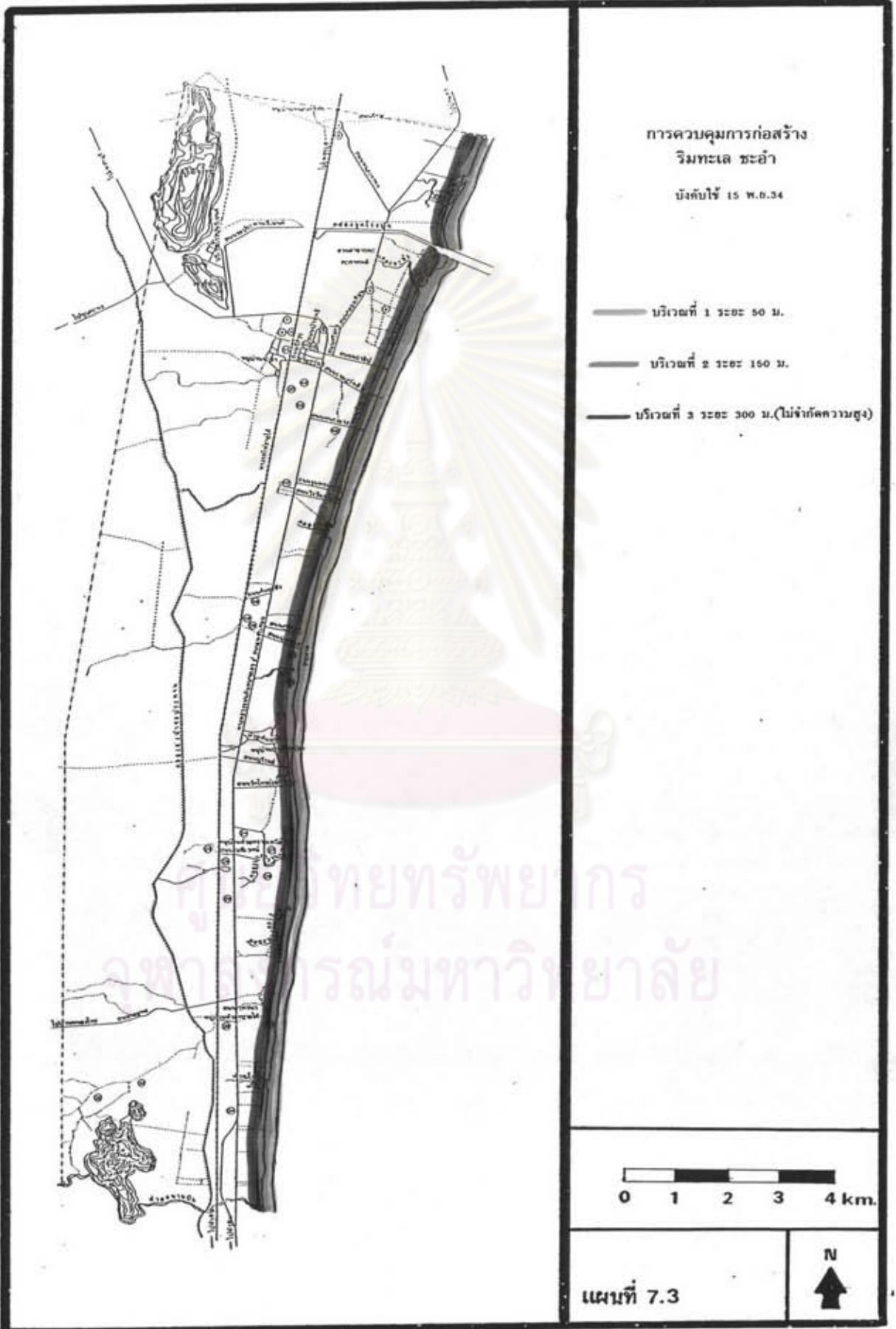


การควบคุมการก่อสร้าง
 ริมทะเล เพชรบุรี
 (ใช้บังคับตั้งแต่ 5 กันยายน 2535)

- บริเวณที่ 1 จากชายทะเล 50 ม.
- บริเวณที่ 2 ระยะอีก 150 ม.
- บริเวณที่ 3 ระยะอีก 800 ม.



แผนที่ 7.2



ตาราง 7.2 มาตรการควบคุมการก่อสร้างริมทะเล โดยสังเขป (เฉพาะอาคารที่พักอาศัย)

บริเวณที่	อาณาเขต	มาตรการควบคุม	หมายเหตุ
1	ระยะ 50 เมตร จากแนวชายฝั่งทะเล	- อาคารสูงไม่เกิน 6 เมตร - พื้นที่อาคารรวมกันไม่เกิน 75 ตร.ม. - ที่ว่างโดยรอบอาคารไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของแปลงที่ดิน - ห่างจากชายฝั่งทะเลไม่น้อยกว่า 20 เมตร	
2	ระยะ 150 เมตร จากแนวเขตบริเวณที่ 1	- อาคารสูงไม่เกิน 12 เมตร - พื้นที่อาคารรวมกันไม่เกิน 2,000 ตร.ม. - ที่ว่างในแปลงที่ดินไม่น้อยกว่าร้อยละ 50	
3	ระยะ 800 เมตร จากแนวเขตบริเวณที่ 2	- อาคารสูงไม่เกิน 23 เมตร - ที่ว่างในแปลงที่ดินไม่น้อยกว่าร้อยละ 30	
3	ระยะ 300 เมตร จากแนวเขตบริเวณที่ 2		เฉพาะเขตเทศบาล ตำบลชะอำ

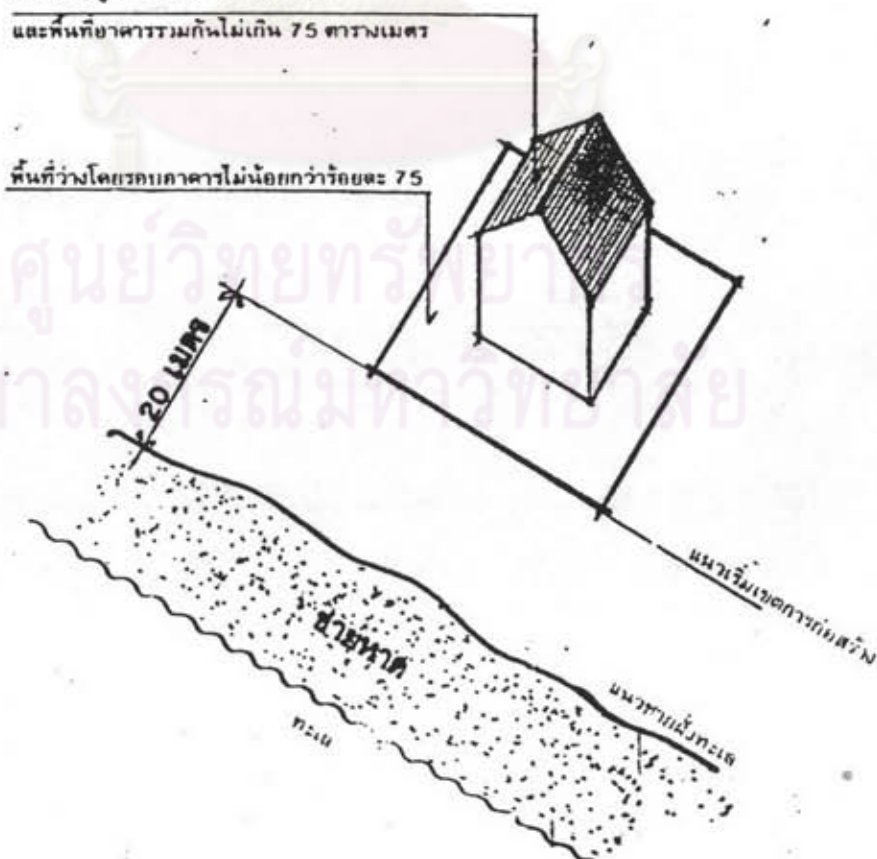
ที่มา : พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

รูปแสดงการควบคุมการใช้ที่ดินในบริเวณที่ 1

พื้นที่สิ่งปลูกสร้างไม่เกินร้อยละ 25

และพื้นที่อาคารรวมกันไม่เกิน 75 ตารางเมตร

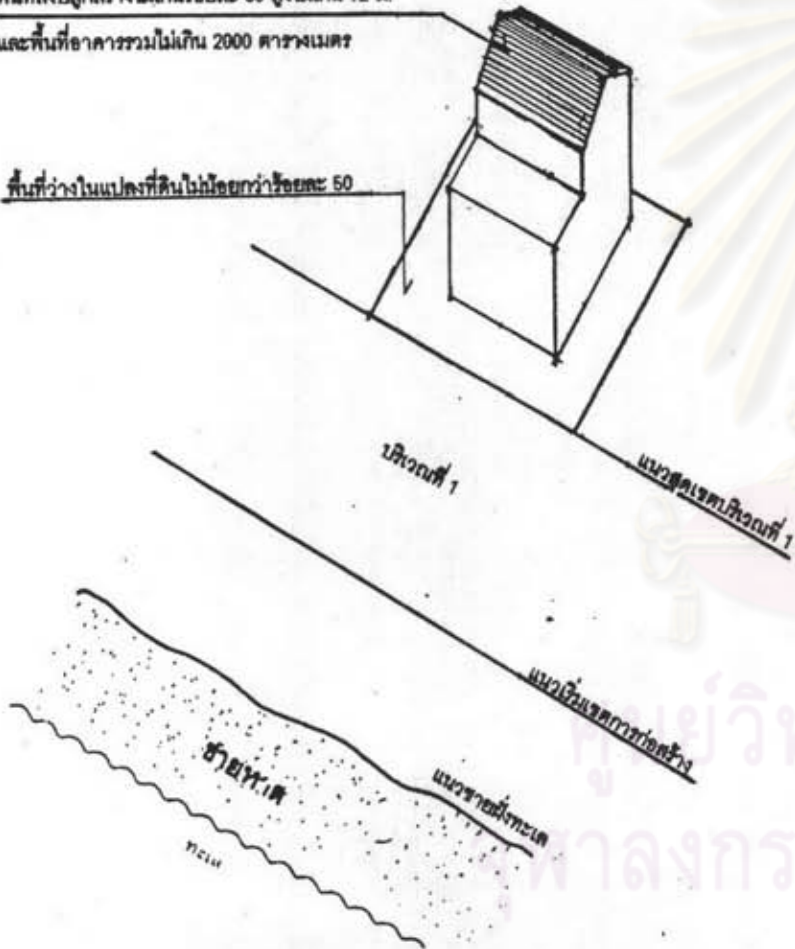
พื้นที่ว่างโดยรอบอาคารไม่น้อยกว่าร้อยละ 75



รูปแสดงการควบคุมการใช้ที่ดินในบริเวณที่ 2

พื้นที่สิ่งปลูกสร้างไม่เกินร้อยละ 50 สูงไม่เกิน 12 ม.
และพื้นที่อาคารรวมไม่เกิน 2000 ตารางเมตร

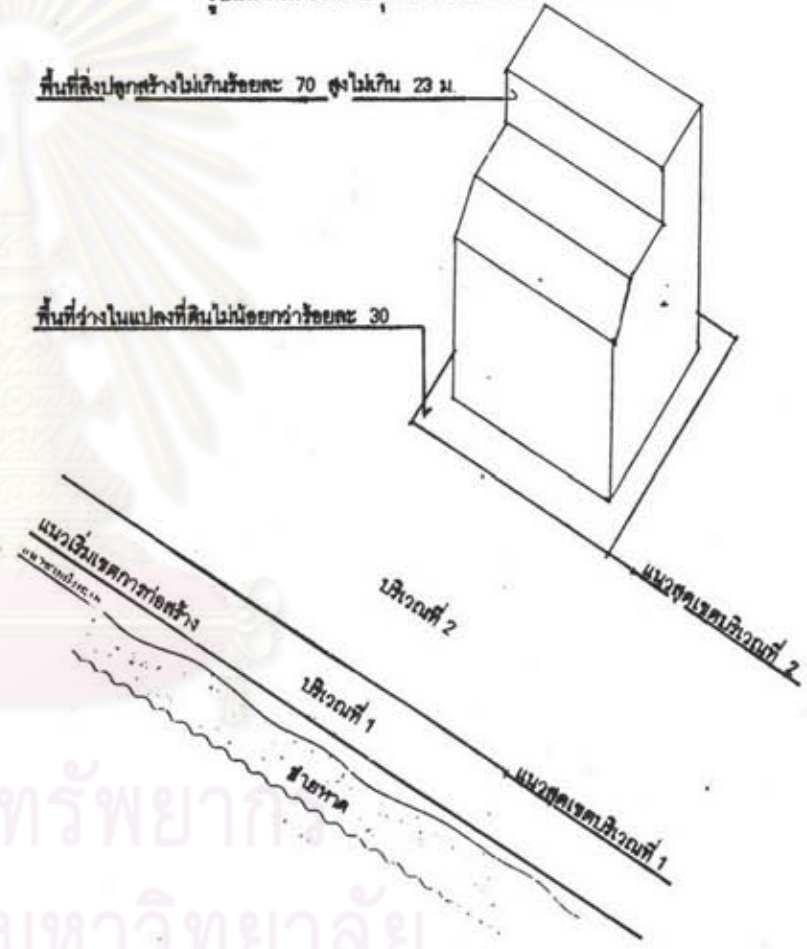
พื้นที่ว่างในแปลงที่ดินไม่น้อยกว่าร้อยละ 50



รูปแสดงการควบคุมการใช้ที่ดินในบริเวณที่ 3

พื้นที่สิ่งปลูกสร้างไม่เกินร้อยละ 70 สูงไม่เกิน 23 ม.

พื้นที่ว่างในแปลงที่ดินไม่น้อยกว่าร้อยละ 30



เขตพัฒนา (Development Zone)

กำหนดให้การพัฒนากระจุกตัวอยู่ในพื้นที่ชายหาด 3 บริเวณด้วยกัน คือ บริเวณหาดปึกเตียน หาดชะอำร่วมจิตต์ และหาดชะอำตอนล่างยกเว้นช่วงหาดมฤคทายวัน(บริเวณค่ายพระราม 6) (แผนที่ 7.4) โดยมีข้อจำกัดดังนี้

1. ห้ามใช้ที่ดินในพื้นที่ดังกล่าว เพื่อประกอบกิจกรรมทางการท่องเที่ยวนอกเหนือจากกิจกรรมดังต่อไปนี้ คือ โรงแรมหรือสถานที่พักตากอากาศประเภทอื่น ร้านค้า ร้านอาหาร และสถานบันเทิง โดยจำนวนของกิจกรรมดังกล่าวต้องอยู่ในระดับที่สภาพแวดล้อมสามารถรองรับการขยายตัวได้ รวมถึงไม่ส่งผลกระทบต่อให้เกิดการทำลายคุณค่าของสภาพแวดล้อมตามธรรมชาติ
2. กำหนดให้มีการควบคุมรูปแบบและขนาดของอาคารมิให้โดดเด่นเหนือสภาพแวดล้อมธรรมชาติ และควรทำคู่มือแนะนำรูปแบบอาคารที่เหมาะสมเผยแพร่
3. กำหนดให้อาคารทุกชนิดต้องมีระบบบำบัดน้ำเสียของตนเอง โดยอยู่ภายใต้มาตรฐานน้ำทิ้งจึงจะสามารถปล่อยน้ำที่บำบัดแล้วลงสู่ทะเลได้

เขตควบคุมการพัฒนา (Limit of Tourist Development Zone)

กำหนดให้พื้นที่ชายหาดที่อยู่ระหว่างเขตพัฒนาซึ่ง ได้แก่ หาดแหลมหลวง หาดเจ้าสำราญ หาดทิวสุข และหาดมฤคทายวัน เป็นเขตควบคุมการพัฒนา ทั้งนี้เพื่อเป็นการป้องกันการพัฒนาแบบ Ribbon Development ทำให้เกิดการอนุรักษ์ชายฝั่งทะเล นอกจากนี้ยังอาจมีผลช่วยไม่ให้เกิดอุปสรรคและประหยัดค่าใช้จ่ายในการจัดระบบสาธารณูปโภคอีกด้วย โดยมีข้อจำกัดดังนี้

1. กิจกรรมทางการท่องเที่ยวที่สามารถยินยอมให้เกิดขึ้นได้ คือ โรงแรมหรือสถานที่พักตากอากาศประเภทอื่นที่มีจำนวนห้องพักไม่เกิน 80 ห้อง และร้านค้า ร้านอาหาร โดยจำกัดจำนวนของกิจกรรมดังกล่าวให้อยู่ในระดับที่สภาพแวดล้อมสามารถรองรับได้ และมีผลต่อการเปลี่ยนแปลงสภาพแวดล้อมทางธรรมชาติของพื้นที่ไม่มากนัก
2. พื้นที่ยังคงสภาพทางธรรมชาติสมบูรณ์ เช่น ป่าชายเลน ไม่อนุญาตให้มีสิ่งก่อสร้างใด ๆ เกิดขึ้น

3. กำหนดให้มีการควบคุมรูปแบบ และขนาดของอาคาร โดยเฉพาะอาคารในลักษณะบ้านแถว ตึกแถว และห้องแถว มิให้แปลกแยกและโดดเด่นเหนือสภาพแวดล้อมธรรมชาติ และควรทำคู่มือแนะนำรูปแบบอาคารที่เหมาะสมเผยแพร่

4. กำหนดให้อาคารทุกชนิดทำการขำบัติน้ำเสียของตนเอง ก่อนปล่อยลงสู่ที่ระบายน้ำ

1.1.2 ใช้มาตรการทางภาษีเป็นเครื่องมือในการควบคุมการใช้ที่ดิน ประเภทต่าง ๆ ให้เป็นไปตามต้องการ ประเภทภาษีที่สามารถนำมาใช้เพื่อให้เกิดรูปแบบการใช้ที่ดินตามต้องการมี 11 ประเภท (Laconte, 1987: 16-17) ได้แก่

- ภาษีที่เก็บจากสิ่งก่อสร้างบนที่ดินหรือภาษีโรงเรือน (Property taxes on real estate)
- ภาษีที่เก็บจากมูลค่าเพิ่มประจำปี เนื่องจากทำเลที่ตั้ง (Annual site value taxes)
- ภาษีที่เก็บจากการเพิ่มมูลค่าที่ดินหรือภาษีที่ดิน (Taxes on the increment in land value)
- ภาษีรายได้จากผลประโยชน์บนที่ดิน (Income taxes on land)
- ภาษีจากการขายที่ดิน (Taxes on commercial sale of land)
- ภาษีสิทธิการก่อสร้าง (Taxes on building rights)
- ภาษีที่เก็บจากการปล่อยที่ดินให้ว่างเปล่า (Penalty taxes on vacant)
- การยกเว้นภาระในกรณีที่ขายที่ดินให้กับรัฐ (Exception from taxes when land is sold to public authority)
- ภาษีการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน (Land transfer duties and taxes)
- ค่าธรรมเนียมขออนุญาตปลูกสร้างอาคาร (Development charge or Planning charge)

- ภาษีที่เก็บเพิ่มเฉพาะผู้ได้รับประโยชน์จากบริการของ
รัฐบาลที่ที่ดินนั้น (Collection of servicing or betterment charge)

สำหรับภาษีที่เกี่ยวเนื่องกับที่ดิน การใช้ที่ดิน และผลประโยชน์
จากที่ดิน ที่มีการจัดเก็บในประเทศไทยนั้น ได้แก่ ภาษีบ่ารุงท้องที่ ภาษีโรงเรือนและที่ดิน
ภาษีจากการขายที่ดิน ภาษีการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน และค่าธรรมเนียมการขออนุญาตปลูกสร้าง
ซึ่งจัดอยู่ในส่วนหนึ่งของภาษีทั้ง 11 ประเภทดังกล่าวมาแล้วข้างต้น แต่รายละเอียดปลีกย่อยมี
การบัญญัติขึ้นให้เหมาะสมกับลักษณะทางกายภาพ เศรษฐกิจ และสังคม รวมถึงลักษณะการบริหาร
และการปกครองของประเทศไทย

ข้อเสนอแนะสำหรับภาษีที่มีการดำเนินการจัดเก็บอยู่ในปัจจุบัน ได้แก่

1. ควรให้อิสระในการกำหนดอัตราภาษีของแต่ละท้องถิ่นเอง ภาษีในเกณฑ์สูงสุด
และต่ำสุดที่กำหนดด้วยบทบัญญัติของส่วนกลาง เพื่อให้เกิดความเหมาะสมกับสภาพความเป็นจริง
ของแต่ละพื้นที่ เนื่องจากในปัจจุบันอัตราภาษีดังกล่าวเป็นอัตราเดียวกันทั่วประเทศ หากทำการ
ปรับอัตราภาษีให้สูงขึ้น เพื่อใช้ในการควบคุมการใช้ประโยชน์ที่ดินหรือเพื่อผลประโยชน์สูงสุดใด ๆ
ก็แล้วแต่ ซึ่งถ้าใช้อัตราเดียวกันทั่วประเทศ อาจเหมาะสมกับพื้นที่หนึ่งแต่ไม่เหมาะสมกับอีกพื้นที่หนึ่ง
ในกรณีพื้นที่ชายฝั่งทะเลจังหวัดเพชรบุรีนี้ เพื่อเป็นการควบคุมการขยายตัวของพื้นที่ท่องเที่ยว
จึงควรมีการกำหนดอัตราภาษีในระดับสูงสำหรับภาษีที่จัดเก็บเกี่ยวกับที่ดิน การใช้ที่ดิน และผล
ประโยชน์จากที่ดิน ดังนี้

- ภาษีโรงเรือน เก็บอัตราภาษีในระดับสูงสำหรับกิจการที่ดำเนินการมาต่ำกว่า
5 ปี เพื่อป้องกันการขยายตัวอย่างรวดเร็วของกิจการทางการท่องเที่ยว

- ภาษีจากการขายที่ดิน เก็บอัตราภาษีในระดับสูงสำหรับบริเวณที่มีการกว้านซื้อ
เป็นจำนวนมาก เพื่อป้องกันการเก็งกำไรที่ดิน

- ภาษีการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน เก็บอัตราภาษีในระดับสูงสำหรับที่ดินซึ่งอยู่ใน
ครอบครองไม่เกิน 5 ปี เพื่อป้องกันการเก็งกำไรและปั่นราคาที่ดิน

- ภาษีบ่ารุงท้องที่ ควรจัดเก็บในอัตราเดียวกันทุกระดับราคาที่ดิน (ปัจจุบันที่ดิน
ราคาสูงเสียภาษีในอัตราต่ำ)

ถ้าหากนำอัตราภาษีดังกล่าวมานำไปใช้กับพื้นที่ที่ไม่มีศักยภาพในการพัฒนา อาจเกิดความ
ไม่เหมาะสม เพราะสัดส่วนของอัตราภาษีสูงกว่าผลประโยชน์ที่เกิดขึ้นบนที่ดิน

สำหรับประเภทภาษาที่ยังไม่มีการนำมาปฏิบัติใช้ เช่น ภาษาที่เก็บจากมูลค่าเพิ่มประจำปี เนื่องจากทำเลที่ตั้ง ภาษาที่เก็บจากการเพิ่มมูลค่าที่ดิน ภาษารายได้จากผลประโยชน์บนที่ดิน หรือ ภาษาที่เก็บเพิ่มเฉพาะผู้ได้รับประโยชน์จากการบริการของรัฐในที่ดินนั้น ในระยะยาวควรมีการนำมาปรับใช้ เพื่อให้เกิดรูปแบบการใช้ที่ดินตามที่ต้องการ

2. ควรปรับปรุงการจัดเก็บให้ทั่วถึง โดยนำระบบคอมพิวเตอร์มาใช้เพิ่มประสิทธิภาพในการจัดเตรียมและปรับปรุงข้อมูลให้ถูกต้องตามสภาพความเป็นจริง และทันต่อการเปลี่ยนแปลง
3. ควรมีการป้องกันและลงโทษแก่ผู้เล็งภาษาและเจ้าหน้าที่รับผิดชอบ อย่างรุนแรงและจริงจัง
4. ควรเพิ่มกำลังปฏิบัติงานและประสิทธิภาพของเจ้าหน้าที่ โดยเฉพาะเจ้าหน้าที่ทางด้านคอมพิวเตอร์

อาจกล่าวได้ว่า มาตรการทางภาษียังเป็นความคุ้มครองขยายตัวของพื้นที่ปลูกสร้างให้เป็นไปอย่างช้า ๆ เพื่อให้เหมาะสมกับการพัฒนาของระบบสาธารณูปโภคและโครงสร้างพื้นฐาน และช่วยลดปัญหาด้านเศรษฐกิจและสังคม ที่เกิดจากการขยายตัวอย่างรวดเร็วทางการท่องเที่ยวได้ส่วนหนึ่ง

1.1.3 เร่งดำเนินการจัดวางผังเมืองรวม เพื่อควบคุมการใช้ประโยชน์ที่ดินพื้นที่ชายฝั่งทะเลนอกเหนือจากบริเวณเทศบาลตำบลชะอำ (ที่มีการจัดวางผังเมืองรวมไว้แล้ว เนื่องจากเป็นเขตเมืองและเป็นศูนย์กลางทางการท่องเที่ยวของจังหวัดเพชรบุรี) เป็นที่น่าสังเกตว่าการจัดทำผังเมืองรวมของสำนักผังเมืองเท่าที่ผ่านมาจะเน้นเฉพาะเขตเมือง ทำให้พื้นที่ท่องเที่ยวส่วนใหญ่ ซึ่งอยู่นอกเขตเมืองออกไปถูกปล่อยปละละเลย เกิดการพัฒนาอย่างไร้การควบคุมก่อให้เกิดผลกระทบตามมาหลายประการ

1.1.4 เพื่อป้องกันการขยายตัวของการพัฒนาแบบ Ribbon Development จึงควรให้มีการควบคุมการเชื่อมต่อของถนนเอกชนเข้ากับทางหลวง (Access Control) อย่างเคร่งครัด เพื่อไม่ให้เกิดการพัฒนาในพื้นที่ที่ไม่เหมาะสม

1.1.5 กำหนดให้ชุมชนริมชายฝั่งทะเลมีบทบาทดังนี้

- บริเวณหาดชะอำ (รวมจัต) และตัวเมืองชะอำ กำหนดให้เป็นศูนย์กลางหลักทางการท่องเที่ยว โดยให้บริการในด้านสถานที่พัก ร้านอาหาร ร้านค้าและบริการต่าง ๆ รวมถึงการคมนาคมขนส่ง และการดูแลสุขภาพความปลอดภัย เพราะอยู่ในเขตเทศบาลตำบลชะอำ

- บริเวณหาดปึกเตียน กำหนดให้เป็นศูนย์กลางรอง โดยให้บริการด้านสถานที่พัก และร้านอาหาร
- บริเวณหาดเจ้าสำราญ กำหนดให้เป็นศูนย์กลางย่อย โดยให้บริการด้านสถานที่พัก และร้านอาหาร เช่นเดียวกับศูนย์กลางรอง แต่จำนวนและความหลากหลายมีน้อยกว่า

1.2 ข้อเสนอแนะด้านโครงสร้างพื้นฐาน

ระบบโครงสร้างพื้นฐานหรือสาธารณูปโภค เป็นทวีพยากรณ์การท่องเที่ยวประเภทบริการประเภทหนึ่ง ซึ่งเป็นพื้นฐานสำคัญสำหรับการพัฒนาทุกประเภท การพัฒนาหรือปรับปรุงระบบสาธารณูปโภคส่วนใหญ่เป็นบริการของรัฐที่จัดขึ้นเพื่อการพัฒนาท้องถิ่น โดยบางโครงการอาจเกี่ยวข้องกับพัฒนาการท่องเที่ยวหรือไม่ก็ได้ สำหรับในพื้นที่กลุ่ม 1 ซึ่งมีการพัฒนาการท่องเที่ยวค่อนข้างสูง ความต้องการบริการสาธารณูปโภคย่อมมีสูงขึ้นตาม เพราะเป็นปัจจัยหนึ่งที่อำนวยความสะดวกแก่นักท่องเที่ยว ทำให้โอกาสที่จะเกิดปัญหาไม่ว่าจะเป็นการขาดแคลน น้ำประปา หรือการเพิ่มขึ้นของของเสียมีขึ้น

ดังนั้นเพื่อเป็นแนวทางในการแก้ไข และพัฒนาด้านโครงสร้างพื้นฐาน เพื่อรองรับการพัฒนาทางการท่องเที่ยว จึงขอเสนอแนะแนวทางการพัฒนา ดังนี้

1.2.1 ระบบคมนาคม การพัฒนาและปรับปรุงขยายระบบคมนาคม เป็นการสร้างความสัมพันธ์เชื่อมโยงกิจกรรมหรือกลุ่มกิจกรรมของมนุษย์ในรูปของการสัญจร ปัจจุบันโครงข่ายระบบคมนาคมในพื้นที่ศึกษาค่อนข้างสมบูรณ์ เนื่องจากมีการตัดเส้นทางสายใหม่ คือ ถนนเลียบเมืองช่วงตัวเมืองเพชรบุรีและชะอำ-ปราณบุรี และขยายผิวการจราจรในเส้นทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 4 สิ่งที่ต้องปรับปรุง ได้แก่

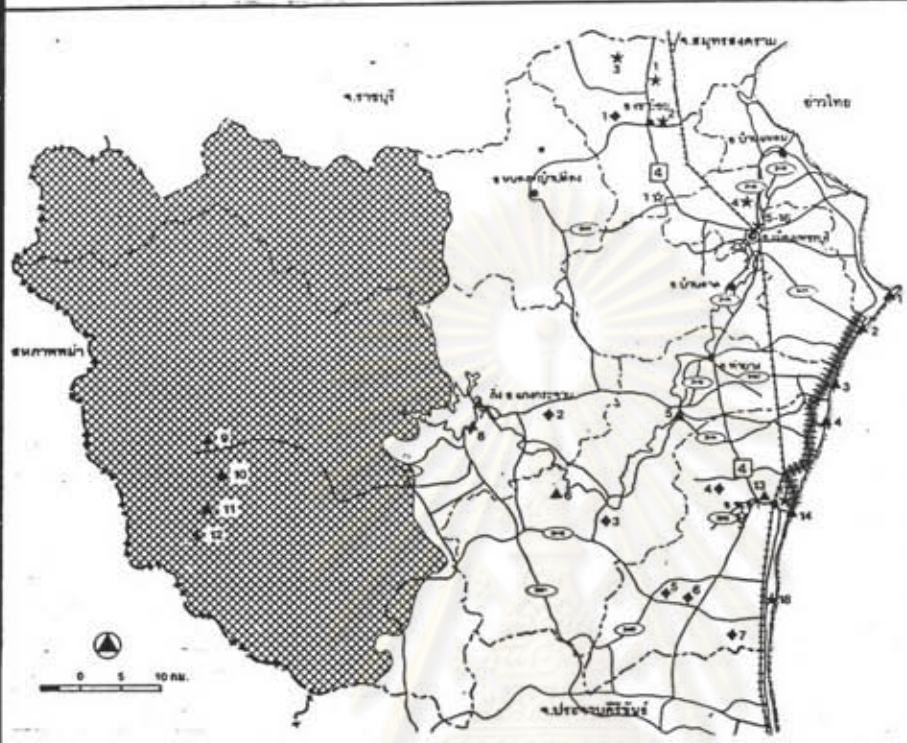
- การปรับปรุงผิวการจราจรในเส้นทางถนนคันกั้นน้ำเค็มเลียบชายฝั่งทะเลระหว่างหาดเจ้าสำราญ-ปึกเตียน-ชะอำ
- การจัดหาที่จอดรถให้เป็นระเบียบ บริเวณถนนร่วมจัดตั้งเลียบชายหาดชะอำ เนื่องจากในช่วงวันหยุดเทศกาล ถนนเส้นนี้มีการจราจรคับคั่งมาก เพราะการจอดรถไม่เป็นระเบียบและหาที่จอดรถ ซึ่งการติดขัดส่งผลถึงถนนราชินีและถนนเพชรเกษม

1.2.2 ระบบประปา

- พัฒนาระบบน้ำประปา โดยการจัดหาแหล่งน้ำดิบสำรองเพิ่ม กำลังการผลิต จำนวนโรงกรองน้ำ สถานีจ่ายน้ำย่อย ท่อส่งน้ำ และขยายโครงข่ายบริการ



แนวทางการแก้ไขระบบคมนาคมพื้นที่ชายฝั่งทะเล



ปรับปรุงผิวจราจร

แผนที่ 7.5



- เทศบาลตำบลชะอำ
- อนุญาตเฉพาะรถจักรยาน
- ||||| ปรับปรุงเป็นถนนสายหลัก
- บริเวณที่จอดรถได้

แผนที่ 7.6

เพื่อความทั่วถึงในทุกพื้นที่

- กำหนดอัตราค่าใช้น้ำให้แตกต่างกันตามประเภทของกิจกรรม ได้แก่ คริวเรือน สถานบริการ ที่พัก และอุตสาหกรรม

- มาตรการให้ประชาชนใช้น้ำอย่างประหยัดและถูกวิธี

1.2.3 ระบบระบายน้ำทิ้งและกำจัดน้ำเสีย

- ทำการก่อสร้างระบบบำบัดน้ำเสียและปรับปรุงระบบระบายน้ำทิ้งในพื้นที่ชุมชน โดยการวางท่อระบายน้ำตามแนวนนทุกสายให้ครอบคลุมทุกพื้นที่มากที่สุด

- ทำการขุดลอกคูคลองและทางระบายน้ำธรรมชาติ เพื่อระบายน้ำฝนและน้ำทิ้งที่บำบัดแล้วลงสู่แหล่งน้ำธรรมชาติ

- ออกกฎหมายให้สถานบริการต่าง ๆ และโรงงานอุตสาหกรรม จัดทำระบบบำบัดน้ำเสียตามมาตรฐานของกองวิศวกรรมสภาภิบาล กรมโยธาธิการ และควรถูกจัดตั้งระบบน้ำทิ้งที่จ่ายต่อการปฏิบัติและดูแลรักษาสำหรับครัวเรือนทั่วไป เพื่อบำบัดน้ำเสียในครัวเรือนก่อนระบายทิ้งลงสู่ท่อระบายน้ำสาธารณะ และให้มีการตรวจสอบโดยเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องตลอดเวลา

- ควรออกมาตรการเก็บค่าบริการสำหรับผู้ปล่อยน้ำเสียจำนวนมากลงในระบบน้ำทิ้ง

- ส่งเสริมการปรับปรุงสภาวะแวดล้อมเพื่อให้แหล่งน้ำคืนสู่สภาพธรรมชาติ

- ประสานงานกับโครงการพัฒนาที่ดินและการท่องเที่ยวต่าง ๆ เพื่อป้องกันน้ำเสียบริเวณชายหาด

1.2.4 ระบบกำจัดขยะ

- ขยายพื้นที่บริการจัดเก็บขยะมูลฝอย ความมีการจัดการระบบเก็บขยะให้พอเพียงต่อการขยายตัวของชุมชนและความมีการจัดเก็บค่าใช้จ่าใช้ในการเก็บขยะมูลฝอย

- ปรับปรุงประสิทธิภาพการจัดเก็บ และเคลื่อนย้ายขยะมูลฝอย ความมีรถเก็บขยะและพนักงานให้เพียงพอ และต้องมีการบำรุงรักษา และอุปกรณ์การเก็บขยะต่าง ๆ ให้ถูกต้องเหมาะสม

- ในกรณีแหล่งท่องเที่ยวอยู่นอกเขตบริการ หน่วยงานที่ดูแลรับผิดชอบควรถูกจัดหากำจัดขยะวางกระจายโดยทั่วบริเวณ และรับผิดชอบการกำจัดขยะ

- ปลุกฝังจิตสำนึกแก่ประชาชนและประชาสัมพันธ์ให้นักท่องเที่ยว
ช่วยกันรักษาความสะอาดไม่ทิ้งขยะในชุมชนและแหล่งท่องเที่ยว

1.3 ข้อเสนอแนะด้านเศรษฐกิจและสังคม

ผลกระทบทางด้านเศรษฐกิจและสังคม โดยมากเป็นผลต่อเนื่องมาจากผลกระทบด้านการใช้ที่ดิน ได้แก่ การกว้านซื้อที่ดิน มูลค่าที่ดินแพงเกินจริง การขาดแคลนแรงงานภาคเกษตร ผลผลิตทางการเกษตรลดลง และวิถีชีวิตเปลี่ยนเป็นสังคมเมืองมากขึ้น ซึ่งถ้าสามารถควบคุมการขยายตัวของการใช้ที่ดินเพื่อการท่องเที่ยวได้แล้ว ผลกระทบที่จะเกิดตามมายังด้านเศรษฐกิจและสังคมย่อมลดลง ข้อเสนอแนะทางด้านนี้ได้แก่

1.3.1 มาตรการทางภาษี มีลักษณะเดียวกับมาตรการทางภาษีที่ใช้ควบคุมรูปแบบการใช้ที่ดิน แต่เน้นที่ใช้มาตรการทางภาษีเพื่อควบคุมการกว้านซื้อที่ดิน และการปั่นราคาที่ดินเพื่อเก็งกำไร โดยกำหนดให้ใช้อัตรากาฬสูง สำหรับการซื้อขายที่ดินในบริเวณที่มีการกว้านซื้อเป็นจำนวนมาก หรือการใช้อัตรากาฬสูงในการโอนที่ดินระยะสั้น หรือการเก็บภาษีสำหรับที่ดินที่ไม่ใช้ประโยชน์โดยเฉพาะในบริเวณที่มีการกว้านซื้อสูง หรืออยู่ในความครอบครองระยะเวลาไม่เกิน 5 ปี หรือการเก็บภาษีตามมูลค่าที่เพิ่มขึ้นของที่ดิน สำหรับที่ดินซึ่งอยู่ในครอบครองระยะเวลาไม่เกิน 5 ปี มาตรการเหล่านี้จะมีผลทำให้การกว้านซื้อที่ดินลดลง เมื่อใช้ประกอบกับมาตรการควบคุมการใช้ที่ดิน ทำให้ความต้องการที่ดินเพื่อการลงทุนหรือการเก็งกำไรลดลง มูลค่าที่ดินมีค่าใกล้เคียงความเป็นจริงมากขึ้นไม่ถูกปั่นจนราคาสูงและเป็นเหตุจูงใจให้เกิดการขายที่ทำกิน

1.3.2 ให้การสนับสนุนอาชีพเกษตรกร โดยการจัดหาเงินทุนหรือเงินกู้ดอกเบี้ยต่ำให้เกษตรกร และส่งเสริมอาชีพเสริม เช่น หัตถกรรมจากวัตถุดิบในท้องถิ่น เพื่อลดปัญหาเกษตรกรขายที่ทำกินและย้ายเทแรงงาน

1.3.3 ปลุกฝังจิตสำนึกให้เกษตรกรรักพื้นที่ทำกินและภาคภูมิใจในอาชีพคน

2. พื้นที่บริเวณชุมชนเมืองและบางส่วนของอำเภอเขาชัยสน

จากการศึกษาพบว่า พื้นที่นี้ได้รับผลกระทบจากการท่องเที่ยวที่มีต่อการใช้ที่ดินต่ำที่สุด เพราะแหล่งท่องเที่ยวที่สำคัญและเป็นจุดดึงดูดใจ คือ แหล่งท่องเที่ยวประเภทโบราณสถาน ซึ่งไม่ก่อให้เกิดการขายตัวของการใช้ที่ดินเพื่อการท่องเที่ยว ในกรณีนี้

การใช้ที่ดินประเภทโบราณสถานอาจนับได้ว่าเป็นการใช้ที่ดินเพื่อการท่องเที่ยวได้เช่นกัน แต่เป็นการใช้ที่ดินเพื่อการท่องเที่ยวที่ไม่ก่อให้เกิดการรบกวนสภาพแวดล้อมเช่นเดียวกับการใช้ที่ดินเพื่อการท่องเที่ยวอื่น ๆ ในทางตรงข้าม การใช้ที่ดินเพื่อการท่องเที่ยวหรือการใช้ที่ดินประเภทโบราณสถาน กลับได้รับผลกระทบจากการใช้ที่ดินประเภทอื่น ๆ ในการรุกล้ำ ทำลายคุณค่าของโบราณสถาน และนั่นข้อเสนอแนะสำหรับพื้นที่กลุ่มนี้จึงเป็นไปในทางอนุรักษ์พื้นที่และคุณค่าของโบราณสถานเป็นสำคัญ

แนวทางในการอนุรักษ์โบราณสถาน

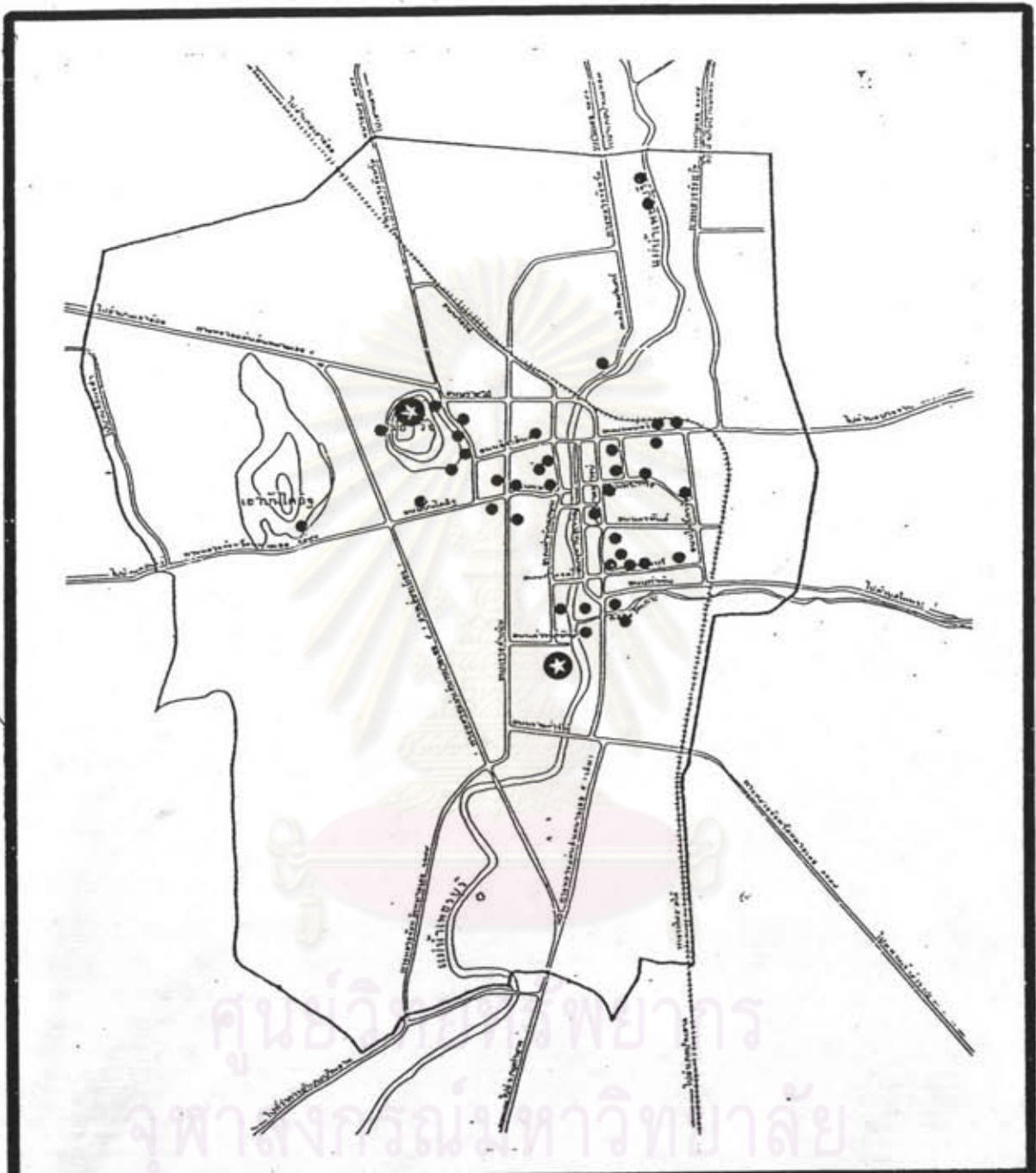
1. ประกาศเขตอนุรักษ์โบราณสถานและสภาพแวดล้อมให้ชัดเจน โดยกำหนดให้พื้นที่ในเขตเทศบาลเมืองเป็นเขตอนุรักษ์โบราณสถานและสภาพแวดล้อม เนื่องจากเป็นพื้นที่ที่มีการกระจุกตัวของโบราณสถานที่สำคัญในจังหวัดเพชรบุรี และเริ่มมีปัญหาด้านการใช้ที่ดิน สภาพแวดล้อม และความสัมพันธ์ระหว่างเมืองกับโบราณสถาน จึงสมควรประกาศเป็นพื้นที่อนุรักษ์ เพื่อไม่ให้ปัญหาที่เกิดขึ้นรุนแรงถึงขั้นวิกฤติ ซึ่งจะส่งผลถึงการพัฒนาเมืองและการท่องเที่ยว

สำหรับเขตพัฒนาเมืองหรือพื้นที่รองรับการเจริญเติบโตของเมือง ได้แก่พื้นที่โดยรอบเขตเทศบาลที่กำลังมีการขยายตัวอย่างรวดเร็ว ประกอบด้วย ต.ไร่ส้ม ต.บ้านหม้อ ต.ต้นมะม่วง ต.ช่องสะแก ต.หนองโสน ต.บ้านกุ่ม และต.ธงชัย (แผนที่ 7.7 , 7.8)

2. สำหรับในเขตพื้นที่อนุรักษ์โบราณสถานและสภาพแวดล้อม กำหนดให้มีการจัดระเบียบการใช้ที่ดิน ในแนวทางที่ประสานผลประโยชน์ระหว่างการพัฒนาเมืองและการอนุรักษ์โบราณสถาน โดยมีเงื่อนไขดังต่อไปนี้

1) พิจารณาการใช้ที่ดินและกิจกรรมในปัจจุบัน ให้คงอยู่หรือไม่คงอยู่ เพื่อให้เป็นไปตามเป้าหมายของการอนุรักษ์และพัฒนา โดยพิจารณาว่ากิจกรรมนั้น ๆ สอดคล้องหรือทำลายโบราณสถานทางตรงหรือทางอ้อมหรือไม่

2) จัดให้มีการใช้ที่ดินอย่างมีระบบ มีการปรับปรุงกิจกรรมในพื้นที่ให้คุ้มค่าทางเศรษฐกิจ ในขณะที่เดียวกันก็ปรับปรุงอาคารเก่าที่มีสภาพทรุดโทรมให้สามารถใช้งานต่อไปได้ โดยอาจมีการปรับเปลี่ยนประโยชน์ใช้สอยให้มีความคุ้มค่าทางเศรษฐกิจมากขึ้น หรือการพึ่งพากันระหว่างเมืองกับโบราณสถาน เช่น การขาดสถานที่พักผ่อนหย่อนใจ



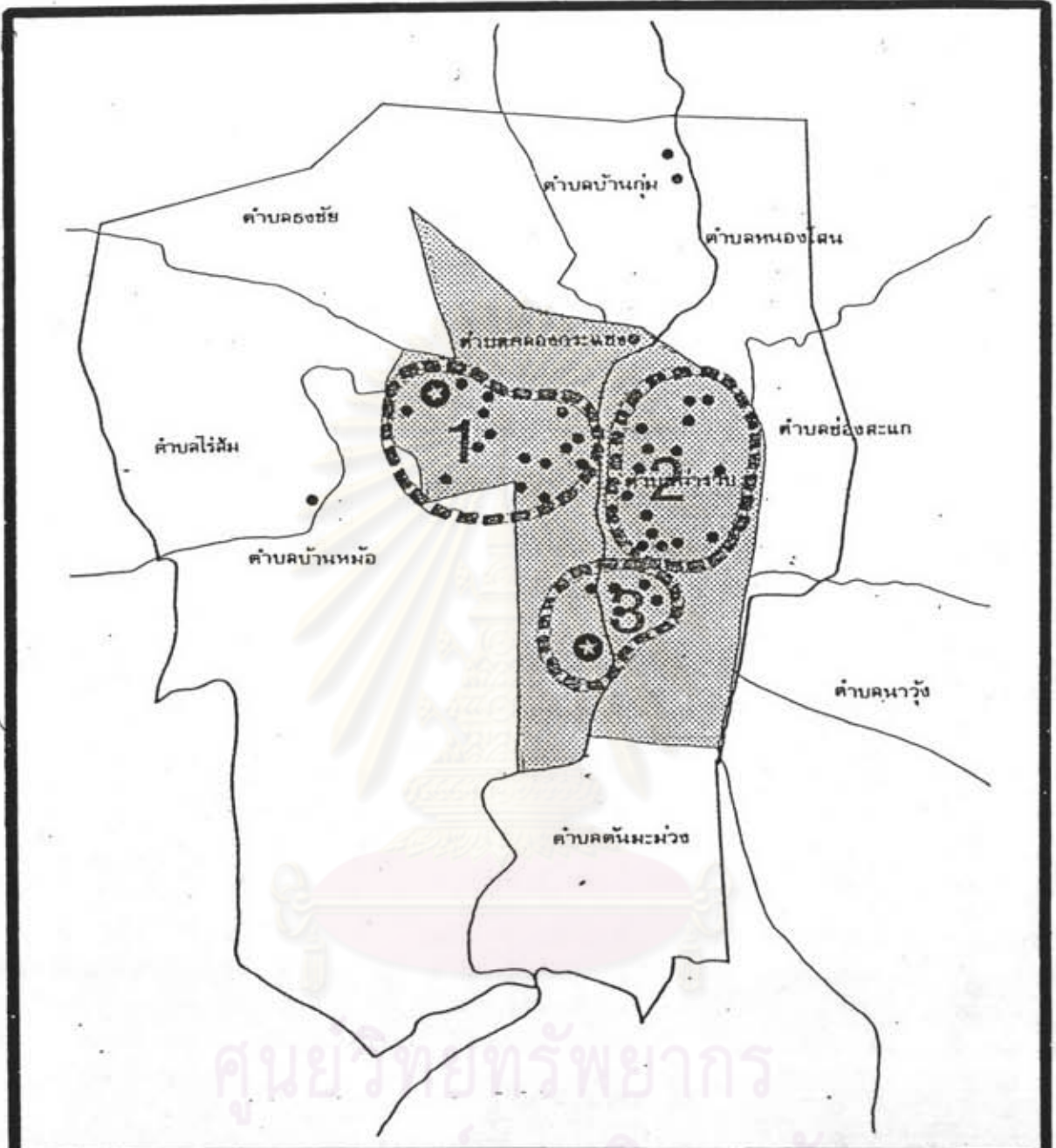
แสดงตำแหน่งที่ตั้งโบราณสถานในชุมชนเมือง

- ☆ วัง
- วัด/ศาสนสถาน







มาตราส่วน
1:45000

แผนที่ 7.7



แสดงเขตอนุรักษ์

-  เขตอนุรักษ์
-  เขตพัฒนาเมือง
-  ไร่
-  โบราณสถาน



มาตราส่วน
1 : 50000

แผนที่ 7.8

การขาดแคลนที่จอดรถ ที่ตั้งศูนย์วัฒนธรรมและศูนย์บริการการศึกษา เป็นต้น

3) ควบคุมความหนาแน่นของประชากรและอาคาร ในขณะเดียวกันก็ไม่ทำให้ประชากรย้ายออกจากพื้นที่ จนเกิดสภาพที่มีกิจกรรมและเฉพาะตอนกลางวัน และมีกิจกรรมน้อยลงตอนกลางคืนซึ่งอาจก่อให้เกิดปัญหาทางเศรษฐกิจและสังคมในอนาคตได้

4) คำนึงถึงการใช้ที่ดินที่ส่งผลไปถึงสภาพทางเศรษฐกิจ และผลต่อสภาพสังคม เช่น ผลต่อรายได้ของรัฐ ผลต่อศาสนสถานในประเพณีการทำบุญ การท่องเที่ยว

5) จัดระเบียบการใช้ที่ดินในเขตบริเวณอนุรักษ์ ให้เป็นสัดส่วน โดยกำหนดเขตที่จะอนุรักษ์และพัฒนาตามสภาพความเหมาะสม

6) จำกัดการเพิ่มของประชากร และกำหนดทิศทางการขยายตัวของชุมชนในเขตอนุรักษ์

7) กำหนดการห้ามก่อสร้างอาคารในเขตอนุรักษ์และส่วนที่ประชิดโบราณสถานตลอดจนการควบคุมการก่อสร้างอาคารในบริเวณโดยรอบ

8) จัดพื้นที่ในเมืองให้มีที่โล่งกว้าง เพื่อกิจกรรมสาธารณะและการพักผ่อนหย่อนใจ

3. มาตรการด้านอื่น ๆ เช่น

1) มาตรการด้านกฎหมายในการควบคุมการใช้ที่ดิน ว่าด้วยเรื่องการอนุรักษ์โบราณสถาน เช่น

- ออกกฎหมายควบคุมการใช้ที่ดินบนพื้นฐานของการอนุรักษ์โบราณสถาน และสภาพแวดล้อม
- ออกผังเฉพาะควบคุมการใช้ที่ดินบริเวณโบราณสถาน และบริเวณโดยรอบ
- ปรับปรุงกฎหมายด้านอนุรักษ์โบราณสถานให้มีประสิทธิภาพมากขึ้น

2) การใช้สัดส่วนอาคารคลุมดิน ในการกำหนดความหนาแน่นของอาคารในบริเวณเขตอนุรักษ์

3) การกำหนดความสูงอาคาร สมควรใช้ในเขตบริเวณโดยรอบ โบราณสถานที่มีความสำคัญในระดับย่านและเมือง เช่น บริเวณโดยรอบพระนครคีรี พระมหาธาตุพระราชวังรามราชนิเวศน์ พื้นที่ริมน้ำ ย่านโบราณสถาน เพื่อควบคุมทัศนภาพในระดับ เมืองย่านและบริเวณโบราณสถาน

4) ปลุกจิตสำนึกและเผยแพร่ความรู้เกี่ยวกับการอนุรักษ์โบราณสถาน แก่ฝ่ายบริหาร ข้าราชการ ประชาชน พระสงฆ์ และเยาวชน

5) กำหนดให้องค์กร ชุมชน หรือกลุ่มประชาชนในท้องถิ่นมีส่วนร่วมในการดำเนินการป้องกันและสงวนรักษาโบราณสถานในท้องถิ่น

นอกจากแหล่งท่องเที่ยวประเภทโบราณสถานแล้ว ในพื้นที่นี้ยังมี แหล่งท่องเที่ยวประเภทนันทนาการกีฬากอล์ฟ ซึ่งก่อให้เกิดผลกระทบในลักษณะเดียวกับพื้นที่กลุ่ม แก่งกระจานและฝั่งตะวันตกของอำเภอชะอำ ผลกระทบที่เกิดขึ้นในระดับต่ำ และไม่มีแนวโน้มที่จะขยายตัวมากขึ้น เพราะบริเวณนี้ไม่มีแหล่งท่องเที่ยวที่ดึงดูดใจ อีกทั้งยังได้รับการสนับสนุน จากทางจังหวัดให้เป็นเขตพื้นที่อุตสาหกรรม สำหรับผลกระทบด้านเศรษฐกิจและสังคมมีน้อยมาก เพราะการเกษตรในพื้นที่ยังคงได้ผลผลิตอยู่

3. พื้นที่บริเวณแก่งกระจานและฝั่งตะวันตกของชะอำ

พื้นที่บริเวณนี้ในบทวิเคราะห์ได้แบ่งออกเป็น 2 กลุ่มพื้นที่ ตามลักษณะ การกระจายตัวของแหล่งท่องเที่ยว แต่เมื่อนำเสนอในแนวทางการควบคุมแก้ไขนี้ ได้รวมทั้ง 2 พื้นที่เข้าด้วยกัน โดยมีสาเหตุจากลักษณะการใช้ที่ดินเพื่อการท่องเที่ยวของทั้ง 2 กลุ่มพื้นที่มี ความคล้ายคลึงกัน คือ เป็นสนามกอล์ฟ และที่ดินจัดสรร อีกทั้งผลกระทบที่เกิดขึ้นก็มีลักษณะ ใกล้เคียงกัน และที่สำคัญ ทั้ง 2 พื้นที่มีแนวโน้มการขยายตัวทางการท่องเที่ยวเข้าหากัน เพราะเป็นพื้นที่ต่อเนื่อง

ขอบเขตของพื้นที่ ได้แก่ ทิศเหนือ จด ทางหลวงจังหวัดสายท่าช้าง -
แก่งกระจาน ทิศใต้ จด ขอบเขตจังหวัดเพชรบุรีติดต่อกับจังหวัดประจวบคีรีขันธ์
ทิศตะวันออก จด ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 4 ทิศตะวันตก จด ขอบเขตอุทยาน
แห่งชาติแก่งกระจานและรวมพื้นที่อุทยานฯ เข้าไว้ด้วย

3.1 ข้อเสนอแนะด้านการใช้ที่ดิน

จากการศึกษา พบว่า พื้นที่ที่มีความเหมาะสมต่อการพัฒนาทางกา
 ท่องเที่ยวในระดับปานกลาง เนื่องจากเป็นพื้นที่ที่มีข้อจำกัดทางกายภาพและต้องรักษาความ
 สมดุลของธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมไว้ หากมีการพัฒนาทางกาท่องเที่ยวในระดับสูงเช่นเดียวกับ
 กับพื้นที่ชายฝั่งทะเล ย่อมมีผลกระทบต่อการคงอยู่ของสภาพแวดล้อมและสภาพสังคม แต่จาก
 การวิเคราะห์ พื้นที่นี้ได้รับผลกระทบจากการท่องเที่ยวอยู่ในระดับสูงเช่นเดียวกับกลุ่มพื้นที่ชาย
 ฝั่งทะเล เพราะรูปแบบการใช้ที่ดินเพื่อการท่องเที่ยวของพื้นที่กลุ่มนี้ต้องการใช้พื้นที่กว้างขวาง
 มาก โดยผลกระทบที่มีความรุนแรงสูงคือ ด้านการใช้ที่ดินและด้านเศรษฐกิจและสังคม หาก
 สามารถแก้ปัญหาด้านการใช้ที่ดินได้ โดยเฉพาะในเรื่องการสูญเสียพื้นที่เกษตร และควบคุมการ
 ขยายตัวของพื้นที่ปลูกสร้างไว้ได้ ก็จะช่วยลดปัญหาด้านเศรษฐกิจและสังคม และปัญหากลุ่มอื่น ๆ
 ลงไปได้ เพราะพื้นที่เพื่อการท่องเที่ยวทั้งหมด (สนามกอล์ฟ รีสอร์ท ที่ดินจัดสรร) ส่วนใหญ่
 เปลี่ยนแปลงมาจากพื้นที่เกษตร

ดังนั้นแนวทางในการแก้ไขและป้องกันประการแรก จึงจำเป็นต้อง
 ควบคุมการขยายตัวของสนามกอล์ฟ รีสอร์ท และที่ดินจัดสรร ด้วยการกำหนดเขตการใช้ที่ดิน
 (Zoning Measures) โดยแบ่งพื้นที่ออกเป็น 2 เขต คือ เขตอนุรักษ์ (Conservation
 Zone) และเขตสงวน (Preservation Zone)

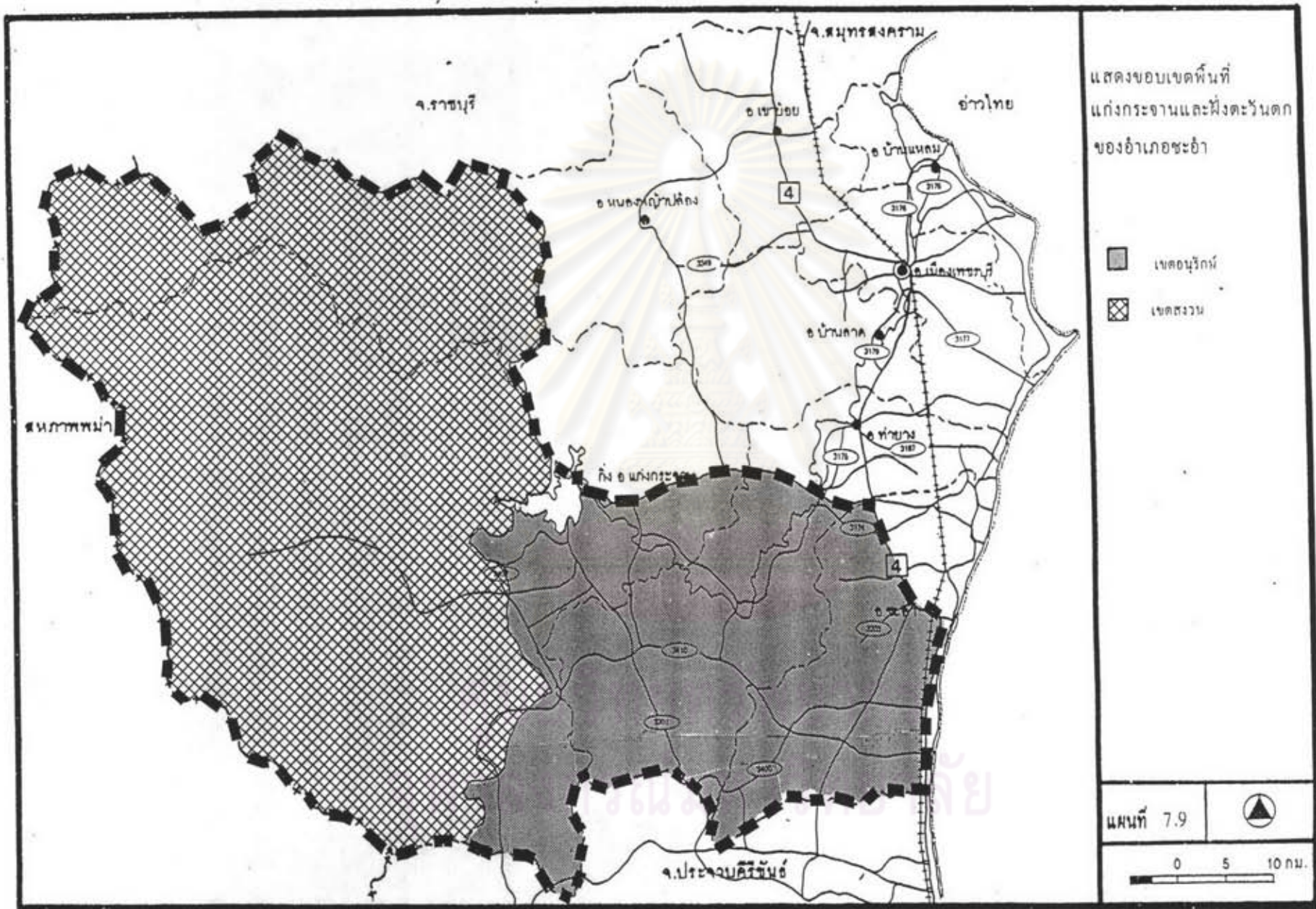
เขตอนุรักษ์ (Conservation Zone)

1) กำหนดให้พื้นที่ท่องเที่ยวบริเวณโดยรอบอุทยานแห่งชาติแก่งกระจาน
 และฝั่งตะวันตกของอำเภอชะอำเป็นเขตอนุรักษ์ (Conservation Zone) โดยมีข้อจำกัด ดังนี้

- ห้ามกิจกรรมทางกาท่องเที่ยวใด ๆ ที่อาจเป็นอันตราย
 หรือก่อให้เกิดผลกระทบในทางเปลี่ยนแปลงระบบนิเวศน์ของพื้นที่จากลักษณะตามธรรมชาติ
- สำหรับโครงการจัดสรรที่ดิน อนุญาตเฉพาะโครงการที่มีพื้นที่ต่ำกว่า 19 ไร่ (จัดเป็นโครงการ
 จัดสรรที่ดินขนาดเล็ก ตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2535)
- โครงการทางกาท่องเที่ยวที่จะทำการก่อสร้าง หรือ
 ค่าเนนการในพื้นที่ต้องเสนอรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม

2) ใช้มาตรการทางด้านภาษี

- กำหนดให้มี Development fee สำหรับโครงการที่
 ประกอบธุรกิจได้กำไรจากการพัฒนาพื้นที่





- เก็บภาษีตามมูลค่าที่เพิ่มขึ้นของพื้นที่ หรือเก็บภาษีตามขนาด และระยะเวลาการปล่อยทิ้งที่ดินให้ว่างเปล่า เพื่อควบคุมการปล่อยที่ดินว่างเปล่ารอกการเก็งกำไร

3) ใช้อำนาจรัฐ ในการเพิ่มข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินในพื้นที่บริเวณนี้ โดยคำนึงถึงสภาพแวดล้อมเป็นหลัก เพื่อเป็นการเพิ่มต้นทุนให้เจ้าของโครงการ และเป็นผลดีกับสภาพแวดล้อม หรือการช่วยเหลือจากภาครัฐโดยการจำกัดการลงทุนหรือให้กู้จากรัฐในกิจการที่ไม่ต้องการให้เกิดขึ้นในพื้นที่

เขตสงวน (Preservation Zone)

กำหนดให้เขตอุทยานแห่งชาติแก่งกระจาน เป็นเขตสงวนควรรักษาให้คงสภาพสมบูรณ์ ไม่อนุญาตให้มีสิ่งปลูกสร้างเพื่อการท่องเที่ยวใด ๆ เกิดขึ้น

สำหรับข้อเสนอแนะในเขตอุทยานแห่งชาติ ถึงแม้จะมีพระราชบัญญัติที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่ป่าไม้ เช่น พ.ร.บ.ป่าไม้ 2484 พ.ร.บ.อุทยานแห่งชาติ 2504 และ พ.ร.บ.ป่าสงวนแห่งชาติ 2507 ควบคุมไว้แล้วก็ตาม แต่ก็ยังมีการบุกรุก รุกป่า และลักลอบเข้าไปใช้ประโยชน์ในพื้นที่ป่าไม้ ข้อเสนอแนะในพื้นที่นี้จึงได้แก่

- กำหนดมาตรการทางกฎหมายที่รัดกุมและบทลงโทษผู้กระทำผิดอย่างรุนแรงเพื่อรักษาพื้นที่ป่าไม้
- เพิ่มกำลังเจ้าหน้าที่และอุปกรณ์ในการดูแลรักษาพื้นที่ป่าไม้ รวมถึงสวัสดิการต่าง ๆ ที่ควรได้รับ
- ปลุกจิตสำนึกให้ประชาชนในพื้นที่เข้าใจถึงความสำคัญของป่าไม้ และให้ความร่วมมือในการดูแลรักษาป่าไม้

3.2 ข้อเสนอแนะด้านโครงสร้างพื้นฐาน

ในพื้นที่ปัญหาด้านโครงสร้างพื้นฐานที่ประสบอยู่ คือ เรื่องน้ำใช้ จึงควรจัดหาแหล่งน้ำดิบเพิ่มเติม เพราะประชากรส่วนใหญ่ยังต้องอาศัยน้ำจากแหล่งน้ำธรรมชาติ ในส่วนสถานที่พักแรมและสนามกอล์ฟ มีการกักเก็บน้ำจากธรรมชาติไว้ใช้เอง ฉะนั้นเพื่อไม่ให้เกิดความขัดแย้งแย่งน้ำกันใช้ จึงควรเร่งพัฒนาแหล่งน้ำไว้ใช้โดยเฉพาะในฤดูแล้งที่ประสบปัญหาการขาดแคลนนํ้ารุนแรงทุกปี

3.3 ข้อเสนอแนะด้านเศรษฐกิจและสังคม

ผลกระทบในด้านนี้เป็นผลที่เกิดต่อเนื่องหลังจากมีการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินไปเพื่อการท่องเที่ยว โดยการกว้านซื้อเป็นส่วนใหญ่ ฉะนั้นเพื่อเป็นการสกัดกั้น

การกว้านซื้อที่ดินเพื่อนำไปลงทุนหรือเก็งกำไร จึงเสนอให้มีการควบคุมโดยใช้มาตรการทางภาษี เช่นเดียวกับในกลุ่มพื้นที่ชายฝั่งทะเล ได้แก่

- กำหนดให้ใช้ภาษีอัตราสูงในการโอนที่ดินระยะสั้น
- มีการเก็บภาษีสำหรับที่ดินที่อยู่ในครอบครองระยะไม่เกิน 5 ปี
- มีการเก็บภาษีตามมูลค่าที่เพิ่มขึ้นของที่ดิน สำหรับที่ดินซึ่งอยู่ใน

ครอบครองระยะเวลาไม่เกิน 5 ปี

นอกจากนั้นต้องมีการสนับสนุนอาชีพเกษตรกรรม โดย

- จัดหาเงินทุนหรือเงินกู้ดอกเบี้ยต่ำให้แก่เกษตรกร
- ส่งเสริมด้านการเกษตรทั้งทางด้านวิชาการ ด้านการตลาด

ด้านเครื่องทุ่นแรง เครื่องมือการเกษตร ฯลฯ

- เพิ่มรายได้เกษตรกร สนับสนุนการทำเกษตรแบบเข้มข้น

ใช้ประโยชน์ในพื้นที่ให้ได้มากที่สุด ปรับปรุงประเภทการเพาะปลูกให้มีรายได้เพิ่มขึ้น

- เสนอโครงการพัฒนาต่าง ๆ ในพื้นที่แต่ละบริเวณแล้วแต่ความ

เหมาะสม เช่น โครงการพัฒนาแหล่งน้ำเพื่อการเกษตร โครงการจัดหาตลาดและประกันราคาสินค้าเกษตรกรรม จัดตั้งตลาดเกษตรกรรมเพื่อตัดขึ้นตอนพ่อค้าคนกลาง เป็นต้น

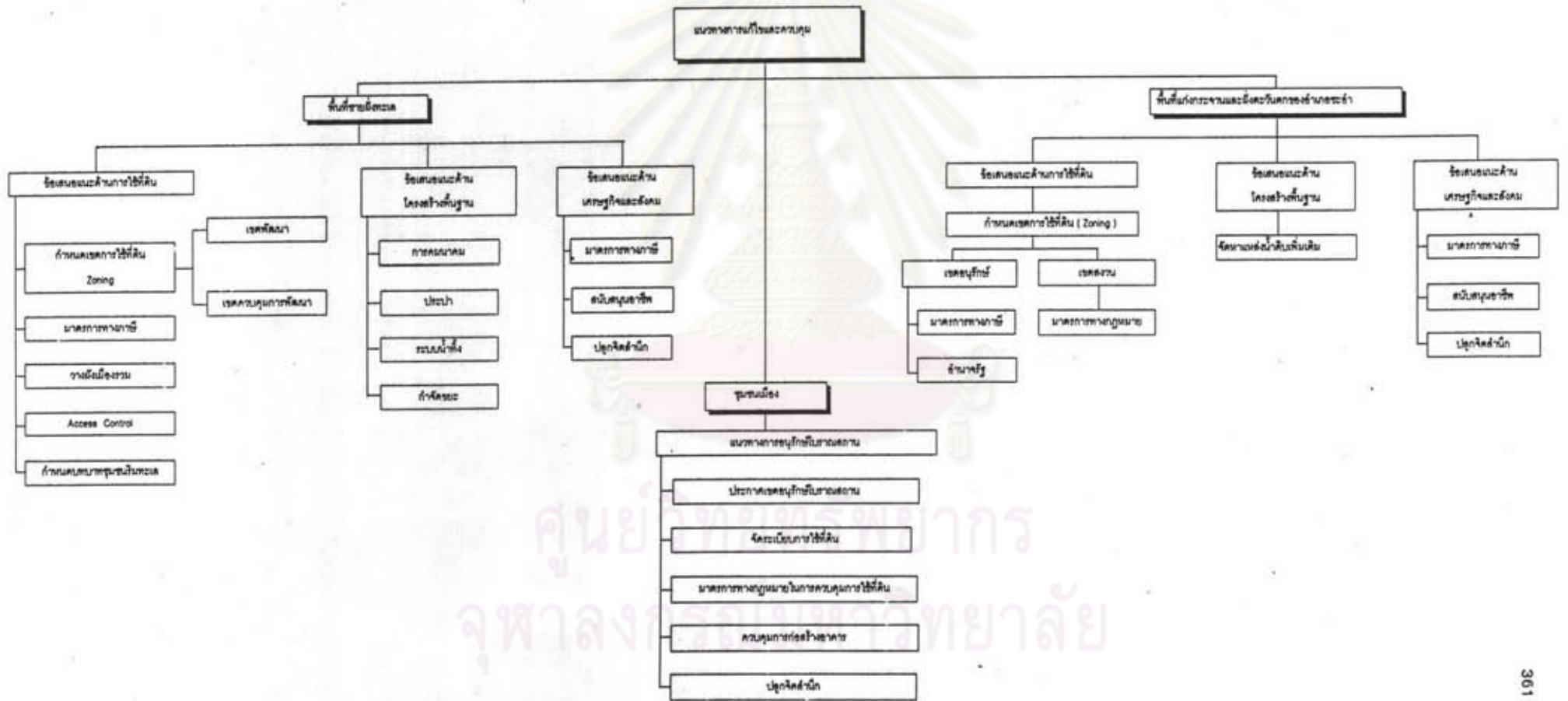
- ปลูกจิตสำนึกให้เกษตรกรรักพื้นที่ทำกินและภาคภูมิใจในอาชีพตน

สรุป

จากข้อเสนอแนะแนวทางในการควบคุมแก้ไขผลกระทบจากการท่องเที่ยวที่มีต่อการใช้ที่ดินจังหวัดเพชรบุรี ดังกล่าวมาแล้วข้างต้น สามารถสรุปภาพรวมได้ดังแผนภูมิ 7.1

นอกจากข้อเสนอแนะและมาตรการควบคุมในแต่ละกลุ่มพื้นที่แล้ว เพื่อเป็นการป้องกันและควบคุม มิให้เกิดการซ้ำรอยในการขยายตัวของการใช้ที่ดินเพื่อการท่องเที่ยวและธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่ใช้การท่องเที่ยวเป็นจุดขายเมื่อเกิดภาวะธุรกิจที่ดินเฟื่องฟู ดังที่ได้เกิดขึ้นมาแล้วในช่วงปี 2530 - 2533 ซึ่งก่อให้เกิดการสูญเสียทางเศรษฐกิจ ทวีพยากร และโอกาสในการพัฒนาที่ดินหรือใช้ประโยชน์ที่ดินให้คุ้มค่า ทางจังหวัดจึงสมควรมีนโยบายชะลอการอนุมัติโครงการพัฒนาที่ดินหรือการก่อสร้างขนาดใหญ่ และมีการประชาสัมพันธ์หรือให้การสนับสนุนทางด้านข้อมูลสถานการณ์การลงทุนในพื้นที่แก่นักลงทุนสำหรับประกอบการตัดสินใจ ซึ่งเป็นการ

แผนภูมิ 7.1 แนวทางการแก้ไขและควบคุมผลกระทบจากการท่องเที่ยวที่มีต่อการใช้ที่ดินจังหวัดเพชรบุรี



ป้องกันไม่ให้เกิดการทิ้งร้างของสิ่งปลูกสร้างอย่างที่เคยเกิดขึ้นในอดีต ที่นับได้ว่าเป็นการสูญเสียทางเศรษฐกิจและทรัพยากรอย่างมาก และเพื่อให้เกิดประสิทธิภาพสูงสุดในการป้องกันและควบคุม จึงสมควรมีการศึกษาเพื่อหาแนวทางในการควบคุมการขยายตัวของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ต่อไป



ศูนย์วิจัยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย