

บทที่ 5

ผลการศึกษา

5.1 ลักษณะการใช้ที่ดินทั่วไป

1) สภาพในอดีต (ปี พ.ศ. 2529)

ในปี พ.ศ. 2529 เทศบาลตำบลหัวหิน มีเนื้อที่ประมาณ 72 ตารางกิโลเมตร ลักษณะพื้นที่เป็นรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า ยาวจากเหนือไปใต้ประมาณ 20 กิโลเมตร และกว้างประมาณ 3-4 กิโลเมตร ด้านยาวทางฝั่งตะวันออกจรดชายฝั่งทะเล มีทางรถไฟสายใต้ และทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 4 (ถนนเพชรเกษม) ผ่านตลอดแนวยาว ทำให้แบ่งสภาพพื้นที่ออกเป็น 2 ส่วนคือ

- ส่วนตะวันออก ลักษณะเป็นที่ราบชายฝั่งทะเล มีเนื้อที่ประมาณ 1 ใน 4 ของเนื้อที่เขตเทศบาลตำบลหัวหิน เป็นย่านชุมชนโดยตลอด ตอนใต้ของพื้นที่มีภูเขาอยู่บ้างตามริมฝั่งทะเล

- ส่วนตะวันตก มีเนื้อที่ประมาณ 3 ใน 4 ของเนื้อที่เขตเทศบาล มีชุมชนอยู่บ้างของตอนกลางพื้นที่บริเวณ 2 ฝั่งของทางหลวงแผ่นดิน หมายเลข 3218 ตอนหัวหิน-ห้วยมงคล (ทางไปน้ำตกป่าละอู) ตลอดแนวเขตด้านตะวันตกจากเหนือไปใต้ มีภูเขาไม่สูงนัก สลับซับซ้อนตลอดแนว ลักษณะพื้นที่ลาดเอียงไปทางทิศตะวันออก

ลักษณะการใช้ที่ดินทั่วไป ตอนเหนือสุดของเทศบาล ติดต่อกับอำเภอชะอำ จังหวัดเพชรบุรี ฟากตะวันออกของถนนเพชรเกษม เป็นบริเวณสนามบินหัวหิน จากสนามบินหัวหิน ถึงเขตพระราชวังไกลกังวล เป็นบริเวณที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย ซึ่งส่วนใหญ่เป็นบ้านพักตากอากาศ ทั้งของเอกชนและส่วนราชการ ฟากตะวันตกของถนนเพชรเกษมตรงข้ามพระราชวังไกลกังวล เป็นค่ายนเรศวร (ตำรวจพลร่ม) จากบริเวณนี้ไป มีถนนแนบเคหาสน์อีกสายหนึ่ง อยู่ระหว่างทะเลและถนนเพชรเกษมไปบรรจบกับถนนเพชรเกษมบริเวณถนนดำเนินเกษม ด้านตะวันออกของถนนแนบเคหาสน์เป็นชุมชนพักอาศัยค่อนข้างหนาแน่น และเริ่มหนาแน่นมากจนเป็นชุมชนแออัดบริเวณชุมชนสมอเรียง ต่อจากชุมชนสมอเรียงฟากตะวันออกของถนน นเรศดำริห์ จนถึงถนนดำเนินเกษม เป็นชุมชนพักอาศัยหนาแน่นเช่นกัน

สำหรับบริเวณพาณิชย์กรรมยานการค้าและบริการ อยู่ในบริเวณที่ล้อมรอบด้านถนน ชมสินธุ์ ถนนสระสงวณ ถนนดำเนินเกษมและถนนพหลุสุข โดยมีสถานที่ราชการที่สำคัญรวมอยู่ ด้วยหลายแห่งตามแนวถนนดำเนินเกษม

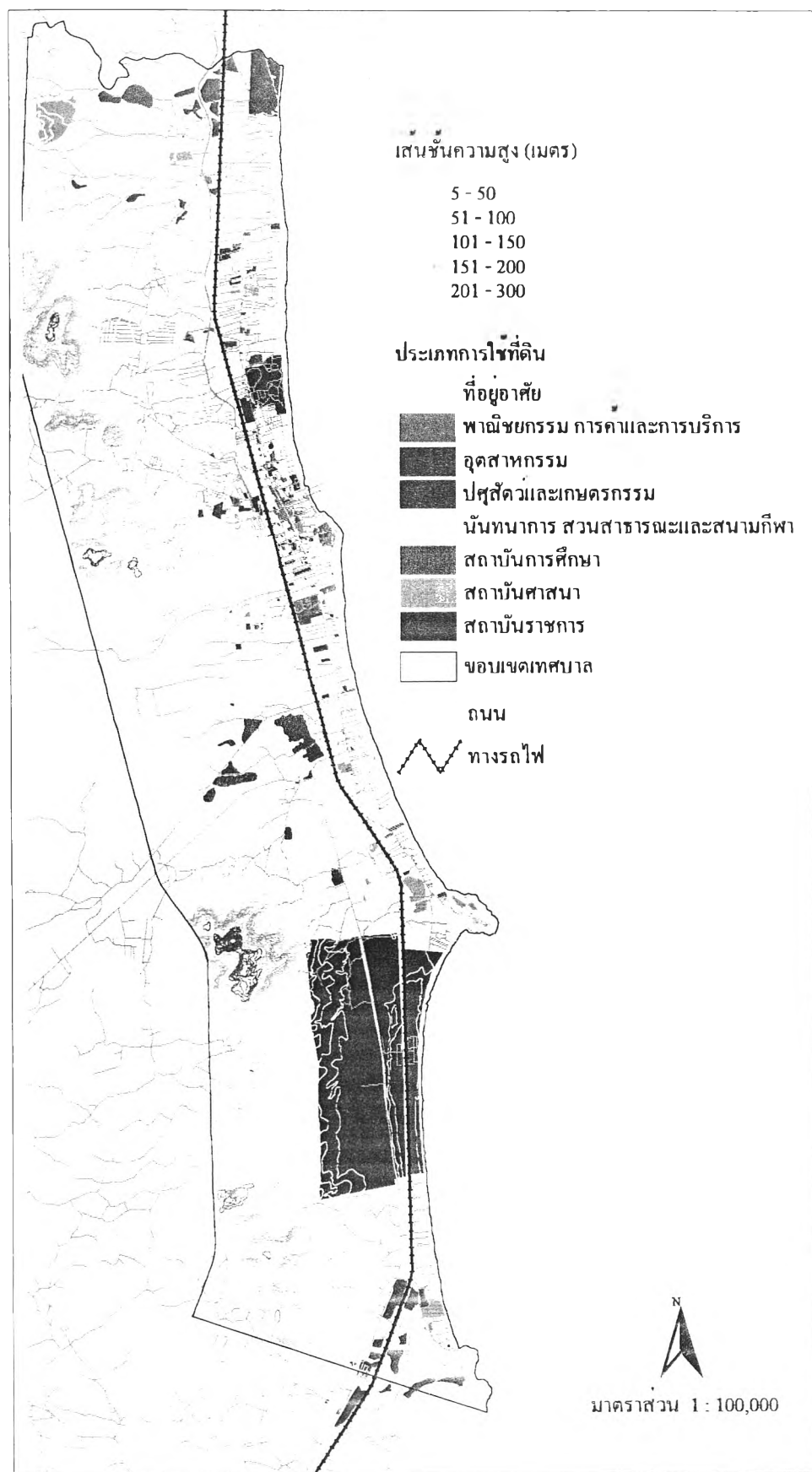
จากถนนดำเนินเกษมลงไปทางใต้ มีโรงแรมรถไฟ (ปัจจุบันคือโรงแรมโซฟิเทลเซ็นทรัล) อาคารชุด 1 แห่ง คือบ้านตรีทศ (เป็นคอนโดมิเนียม) และบ้านพักตากอากาศจนถึงชุมชนเขา ตะเกียบ เลลงไปอีก เป็นบริเวณที่พักตากอากาศของทหารบก (สวนสน) จากสวนสนคือชุมชน เขาเต่า ซึ่งเป็นโครงการพระราชดำริ อยู่บริเวณตอนใต้ของเขตเทศบาล

ตาราง 5.1 การใช้ประโยชน์ที่ดินในเขตเทศบาลตำบลหัวหิน ปี พ.ศ. 2529

ประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดิน	เนื้อที่ (ไร่)
ที่อยู่อาศัยทั่วไป	651
พาณิชย์กรรม การค้าและบริการ	239
อุตสาหกรรม	33
เลี้ยงสัตว์และเกษตรกรรม	661
สวนสาธารณะ และ สนามกีฬา นันทนาการ	382
สถาบันการศึกษา	196
สถาบันศาสนา	1,150
สถาบันราชการ สาธารณูปโภคและสาธารณูปการ*	471
ป่า พุงนา ที่ว่าง เขตทหาร อื่นๆ	49,967
รวม	45,383

ที่มา : กรมการผังเมืองและเทศบาลตำบลหัวหิน

จากตาราง 5.1 พบว่าการใช้ประโยชน์ที่ดินในเขตเทศบาลตำบลหัวหิน ในปี พ.ศ. 2529 มีการใช้ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัย มากเป็น 3 เท่า ของการใช้ที่ดินประเภทพาณิชย์กรรม การค้าและ การบริการ การใช้ที่ดินประเภทเลี้ยงสัตว์และเกษตรกรรม มีร้อยละ 1.5 ใกล้เคียงกับการใช้ที่ดิน ประเภทที่อยู่อาศัย ซึ่งกระจายตัวอยู่ทางตอนเหนือ ตอนกลาง และทางตอนใต้ด้านตะวันตกของ เส้นทางรถไฟ



ภาพ 5.1 แผนที่แสดงการใช้ที่ดินของเขตเทศบาลตำบลหัวหินปี พ.ศ. 2529

2) สภาพปัจจุบัน (ปี พ.ศ. 2539)

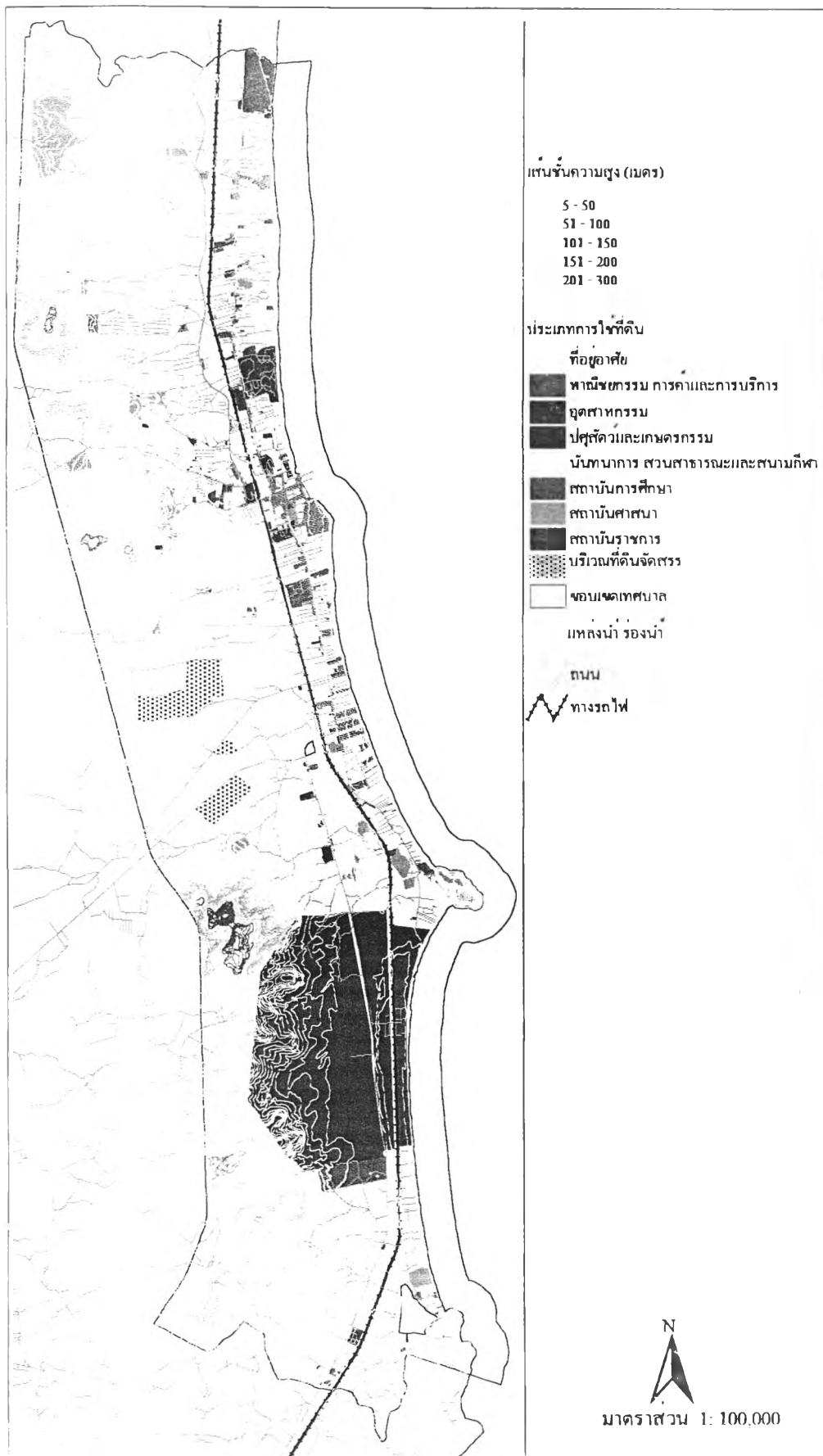
จากลักษณะภูมิประเทศของเทศบาลตำบลหัวหิน ซึ่งมีลักษณะเป็นที่ราบชายฝั่ง มีเทือกเขาเป็นแนวยาวเหนือใต้ ทำให้เป็นข้อจำกัดในการขยายตัวของพื้นที่ในบางทิศทาง การเพิ่มของสิ่งก่อสร้างส่วนใหญ่ จึงเกิดขึ้นตามแนวนอนในลักษณะของ Linear pattern

ตาราง 5.2 การใช้ประโยชน์ที่ดินในเขตเทศบาลตำบลหัวหิน ปี พ.ศ. 2539

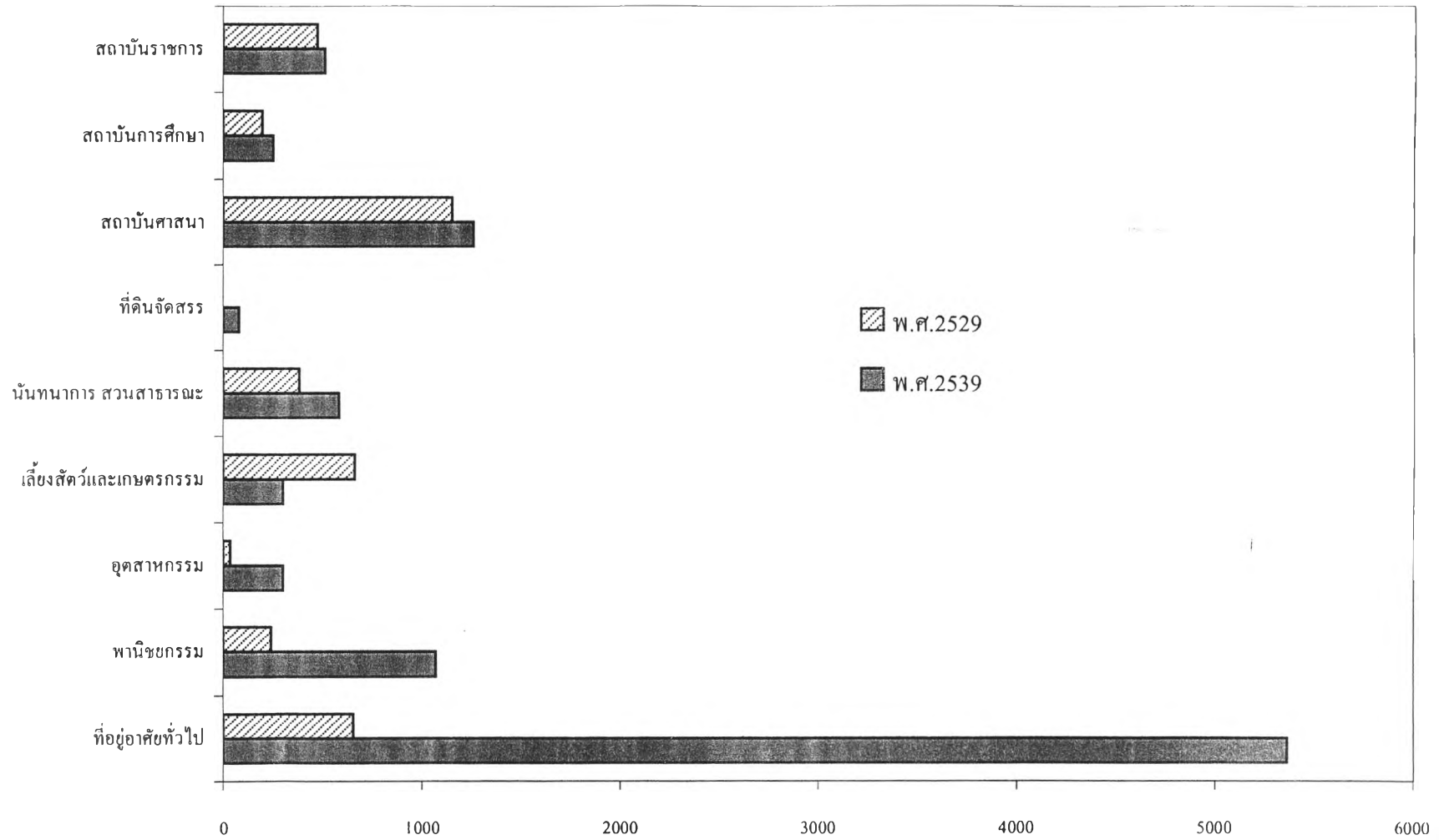
ประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดิน	เนื้อที่ (ไร่)
ที่อยู่อาศัยทั่วไป	5,361
พาณิชยกรรมและที่อยู่อาศัยหนาแน่น	1,069
อุตสาหกรรม	300
เลี้ยงสัตว์และเกษตรกรรม	300
สวนสาธารณะและสนามกีฬา	581
ที่ดินจัดสรร	78
สถาบันการศึกษา	250
สถาบันศาสนา	1,256
สถาบันราชการ สาธารณูปโภคและสาธารณูปการ	511
ป่า ทุ่งนา ที่ว่าง เขตทหาร อื่นๆ	44,097
รวม	53,750

ที่มา : จากการสำรวจภาคสนาม

จากตาราง 5.2 พบว่าการใช้ประโยชน์ที่ดินในเขตเทศบาลตำบลหัวหิน ในปี พ.ศ. 2539 มีการใช้ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัย มากเป็น 5 เท่า ของการใช้ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม การค้า และการบริการ จากการเปรียบเทียบข้อมูลที่ได้จากตาราง 5.1 และ ตาราง 5.2 พบว่าการใช้ประโยชน์ที่ดิน ในช่วงปี พ.ศ. 2529 ถึงปี พ.ศ. 2539 มีการใช้ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัย เพิ่มขึ้น 7 เท่า การใช้ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม การค้า และการบริการ เพิ่มขึ้น 4 เท่า และการใช้ที่ดินประเภทเลี้ยงสัตว์ และเกษตรกรรม ลดลง เหลือ 1 ใน 3 ของพื้นที่ปี พ.ศ.2529 เนื่องจากความต้องการใช้ที่ดิน เพื่อรองรับการอยู่อาศัยที่เพิ่มมากขึ้น ในบริเวณตอนกลางของเขตเทศบาลตำบลหัวหิน



ภาพ 5.2 แผนที่แสดงการใช้ที่ดินของเขตเทศบาลตำบลหัวหินปี พ.ศ. 2539



ภาพ 5.3 เปรียบเทียบการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินประเภทต่างๆ ในปี พ.ศ.2529-2539

(ไร่)

3. รูปแบบการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดิน

จากผลการศึกษาด้วยเทคนิคการวางซ้อน (Overlay Technique) ข้อมูลการใช้ที่ดิน ในปี พ.ศ. 2529 และ ปี พ.ศ. 2539 ดังแสดงในตาราง 5.3 พบว่าลักษณะการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดิน แต่ละประเภท มีดังนี้

1) การใช้ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัย

การใช้ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยในปี พ.ศ. 2539 มีทั้งหมด 5,361 ไร่ มีจำนวนเพิ่มมากขึ้นจากปี พ.ศ.2529 ถึง 8 เท่า โดยเปลี่ยนแปลงมาจากการใช้ที่ดินทุกประเภทในปี พ.ศ.2529 พื้นที่ส่วนใหญ่เปลี่ยนแปลงจากพื้นที่ว่างเดิม 4,395 ไร่ รองลงมาเปลี่ยนแปลงมาจากพื้นที่การเกษตร 342 ไร่

2) การใช้ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม

การใช้ที่ดินประเภทพาณิชยกรรมในปี พ.ศ.2539 พบว่ามี 1,069 ไร่ โดยเปลี่ยนแปลงมาจากพื้นที่ว่าง 703 ไร่ รองลงมาคือจากพื้นที่อยู่อาศัย 112 ไร่ พื้นที่พาณิชยกรรมเดิมส่วนใหญ่ไม่ค่อยเปลี่ยนแปลงมาก

3) การใช้ที่ดินประเภทอุตสาหกรรม

การใช้ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมในปี พ.ศ. 2539 มีจำนวนเพิ่มขึ้น เป็น 300 ไร่ จากเดิม 33 ไร่ โดยมาจากพื้นที่ว่าง 273 ไร่ เนื่องจากสำนักงานเทศบาลได้กำหนดพื้นที่ส่วนหนึ่งเป็นเขตอุตสาหกรรม

4) การใช้ที่ดินประเภทปศุสัตว์และเกษตรกรรม

การใช้ที่ดินประเภทปศุสัตว์และเกษตรกรรมในปี พ.ศ.2529 มีพื้นที่ 661 ไร่ พบว่าเปลี่ยนแปลงไปเป็นการใช้ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัย ถึง 342 ไร่ และเป็นการใช้ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม 19 ไร่ และไม่มีการเพิ่มพื้นที่การเกษตรขึ้นมาใหม่ ทำให้จำนวนพื้นที่การเกษตรในปี พ.ศ.2539 จึงลดลงเหลือ 300 ไร่

5) การใช้ที่ดินประเภทนันทนาการและสวนสาธารณะ

ในปี พ.ศ. 2539 พบว่ามีจำนวนเพิ่มขึ้นเป็น 581 ไร่จากพื้นที่เดิม 382 ไร่โดยส่วนใหญ่เปลี่ยนแปลงมาจากพื้นที่ว่างและพื้นที่ของหน่วยงานราชการ รองลงมาเป็นพื้นที่ของศาสนสถาน

ตาราง 5.3 การเปลี่ยนแปลงประเภทการใช้ที่ดินในปี พ.ศ.2529 – พ.ศ.2539

พ.ศ.2539 พ.ศ.2529	3 (ที่อยู่อาศัย)	4 (พณิชยกรรม)	6 (อุตสาหกรรม)	8 (เกษตรกรรม)	9 (นันทนาการ)	10 (สถาบัน การศึกษา)	12 (สถาบัน ศาสนา)	14 (สถาบัน ราชการ)	0 (ที่ว่างและ อื่นๆ)	รวม (ไร่)
3	534	112	7	-	-	-	-	-	3	651
4	30	202	2	-	-	-	-	-	5	239
6	3	4	16	-	-	-	-	-	10	33
8	342	19	-	300	-	-	-	-	-	661
9	15	14	-	-	353	-	-	-	-	382
10	13	5	2	-	4	172	-	-	-	196
12	11	4	-	-	21	-	1,114	-	-	1,150
14	8	6	-	-	48	-	-	409	-	471
0	4,395	703	273	-	155	78	142	142	44,070	49,967
รวม (ไร่)	5,361	1,069	300	300	581	250	1,256	511	44,097	59,750

6) การใช้ที่ดินประเภทสถาบันการศึกษา

การใช้ที่ดินประเภทสถาบันการศึกษาไม่ค่อยมีการเปลี่ยนแปลงมากนัก ในปี พ.ศ.2539 มีพื้นที่เพิ่มขึ้น 78 ไร่ เนื่องจากมีสถานศึกษาเพิ่มขึ้น 1 แห่ง คือ สถาบันเทคโนโลยีราชมงคลวิทยาเขตวังไกลกังวล

7) การใช้ที่ดินประเภทสถาบันศาสนา

การใช้ที่ดินประเภทนี้ไม่ค่อยมีการเปลี่ยนแปลงมากนัก ในปี พ.ศ.2529 มีพื้นที่ 1,150 ไร่ ในปี พ.ศ. 2539 เพิ่มขึ้นเป็น 1,256 ไร่ ศาสนสถานส่วนใหญ่จะตั้งอยู่บนภูเขา บริเวณเชิงเขาของวัดบางแห่ง มีการปลูกสร้างที่อยู่อาศัย และเป็นร้านค้าเล็กๆที่ดินบางแห่งผู้มีจิตศรัทธาได้ถวายให้วัด

8) การใช้ที่ดินประเภทสถาบันราชการ

การใช้ที่ดินประเภทสถาบันราชการ ในปี พ.ศ. 2529 มีพื้นที่ 471 ไร่ ส่วนใหญ่จะพัฒนาไปเป็นสวนสาธารณะ และในปัจจุบันทางสำนักงานเทศบาลตำบลหัวหิน ได้หาซื้อพื้นที่เพิ่มเพื่อนำมาสร้างแหล่งเก็บน้ำดิบเพื่อการประปาและเตรียมสร้างระบบบำบัดน้ำเสีย ในปี พ.ศ.2539 จึงมีพื้นที่เพิ่มขึ้นเป็น 511 ไร่

5.2 ลักษณะการใช้ที่ดินเพื่อการท่องเที่ยว

ในการศึกษาคครั้งนี้ จะศึกษาจากการใช้ที่ดิน 3 ประการคือ

1. สถานพักผ่อน
2. การค้าและบริการ
3. แหล่งท่องเที่ยว นันทนาการและพักผ่อนหย่อนใจ

ทั้งนี้ ผู้ศึกษาเห็นว่าเป็นกิจกรรมหลักที่ค่อนข้างมีความสัมพันธ์ที่เด่นชัดกับนักท่องเที่ยวคือนักท่องเที่ยวจะต้องเข้ามาใช้บริการ และสามารถบ่งชี้ถึงสภาพการเปลี่ยนแปลงในลักษณะของพื้นที่ได้อย่างชัดเจน อันได้แก่

1. กิจกรรมการพักผ่อน สามารถศึกษาได้จากการใช้พื้นที่สร้างสถานพักผ่อนประเภทต่างๆ รวมทั้ง อาคารชุดพักอาศัยหรือคอนโดมิเนียม
2. การค้าและบริการ สามารถศึกษาได้จาก การใช้พื้นที่ในการสร้างร้านอาหาร หรือร้านค้าประเภทต่างๆ

3. แหล่งท่องเที่ยว นันทนาการและพักผ่อนหย่อนใจ สามารถศึกษาได้จากพื้นที่ที่พัฒนาเป็นแหล่งท่องเที่ยว หรือสถานที่พักผ่อนหย่อนใจ

จำนวนและพื้นที่ใช้ที่ดินในกิจกรรมการท่องเที่ยวในปี พ.ศ.2529 และ พ.ศ.2539

จากผลการสำรวจโดยแบบสอบถาม พบว่ากิจกรรมต่างๆ มีจำนวนและการใช้พื้นที่ดังนี้

1. สถานพักผ่อน ในที่นี้แยกเป็น 2 ประเภทคือ

สถานพักผ่อนชั่วคราว ได้แก่ โรงแรม บังกะโล เกสต์เฮ้าส์ รีสอร์ทและโมเต็ล

สถานพักผ่อนถาวร ได้แก่ อาคารชุดพักอาศัย หรือคอนโดมิเนียม

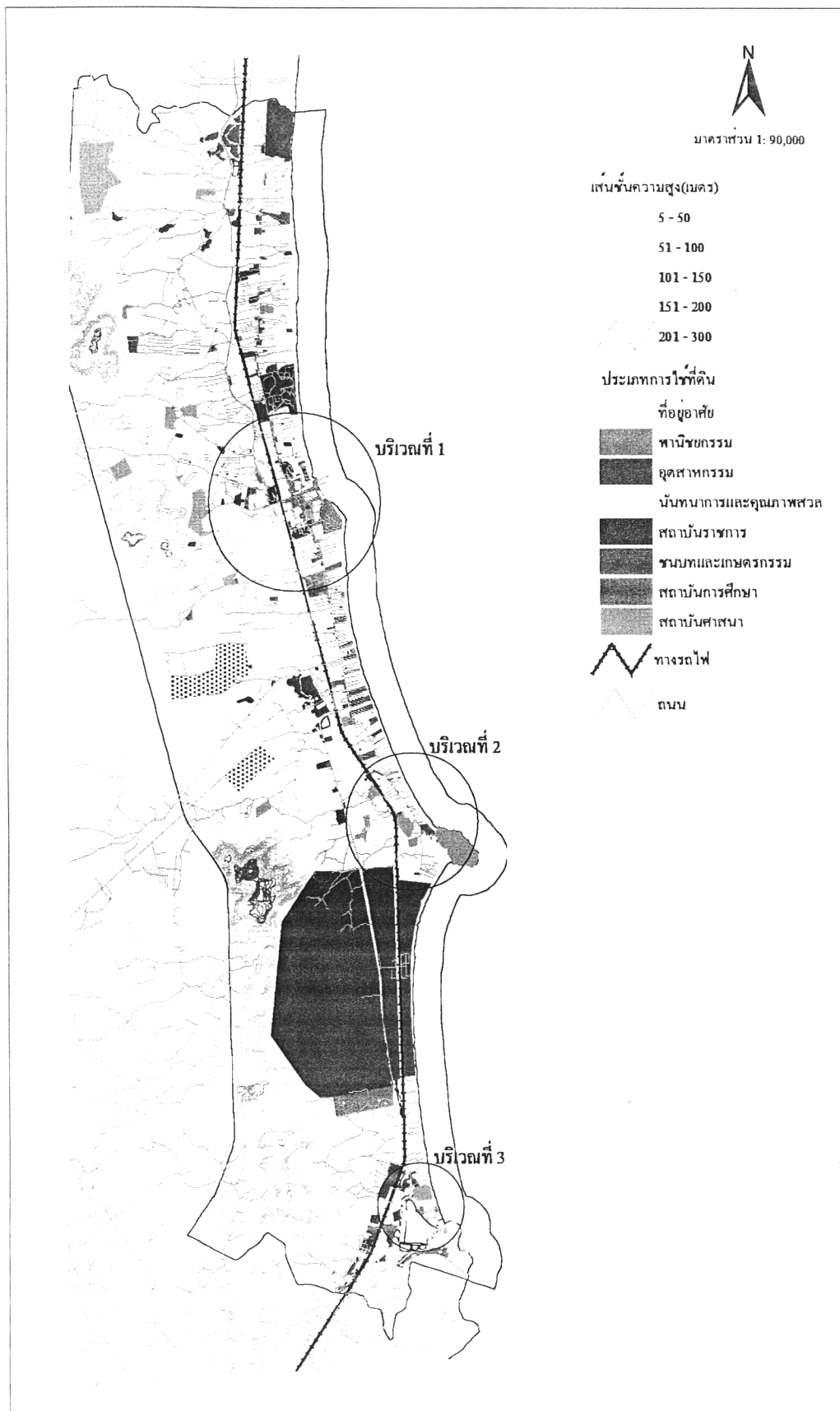
1.1 สถานพักผ่อนชั่วคราว ปี พ.ศ.2529 จากการสำรวจโดยใช้แบบสอบถาม พบว่ามีสถานพักผ่อนทั้งหมด 23 แห่ง แบ่งเป็น โรงแรม 14 แห่ง บังกาโล 6 แห่ง และเกสต์เฮ้าส์ 4 แห่ง รวมพื้นที่ทั้งหมดประมาณ 208 ไร่ คังรายละเอียดในภาคผนวก ข ปี พ.ศ.2539 มีสถานพักผ่อนทั้งหมด 92 แห่ง แบ่งเป็น โรงแรม 39 แห่ง บังกาโล 6 แห่ง เกสต์เฮ้าส์ 31 แห่ง รีสอร์ท 2 แห่ง และโมเต็ล 4 แห่ง รวมพื้นที่ทั้งหมด 316 ไร่

1.2 สถานพักผ่อนถาวร ปี พ.ศ.2529 มีคอนโดมิเนียมเพียงแห่งเดียว คือ คอนโดมิเนียมบ้านตรีทศ เป็นอาคารสูง 8 ชั้นบนเนื้อที่ 9,800 ตารางเมตร หรือประมาณ 1.6 ไร่ พื้นที่ใช้สอยในอาคาร (floor area) ประมาณ 7,000 ตร.ม รวมพื้นที่ทั้งหมด 24,000 ตร.ม หรือประมาณ 10 ไร่ ในปี พ.ศ. 2539 พบว่ามีทั้งหมด 25 เป็นอาคารที่มีความสูง 3-8 ชั้น 8 แห่ง ความสูง 9-11 ชั้น 2 แห่ง ความสูง 12-15 ชั้น 9 แห่ง และความสูง 16-25 ชั้น 6 แห่ง คิดเป็นพื้นที่ใช้สอยในอาคารชุดทุกแห่งประมาณ 159 ไร่ และพื้นที่บริเวณที่ตั้งของอาคารทุกแห่งรวมกันประมาณ 160 ไร่ รวมเป็นพื้นที่ทั้งหมด 319 ไร่ จากการสอบถามผู้จัดการอาคาร พบว่าอาคารชุดพักอาศัยทุกแห่งจะมีผู้มาพักในช่วงวันหยุดหรือในฤดูกาลท่องเที่ยวเท่านั้น ในวันธรรมดาจะว่าง

2 สถานประกอบธุรกิจการค้าและการบริการ

ถึงอำนวยความสะดวกด้านการท่องเที่ยว เช่น ร้านอาหารและเครื่องดื่ม ร้านขายสินค้าพื้นเมืองและของที่ระลึก ร้านเช่ารถ เป็นต้น รวมทั้งร้านขายสินค้าเบ็ดเตล็ดทั้งหลาย ธนาคารและสถานบริการน้ำมัน อาจกล่าวได้ว่า การใช้ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม การค้าและการบริการส่วนใหญ่ เป็นไปเพื่อบริการนักท่องเที่ยว จากการสำรวจและเปรียบเทียบกับแผนที่การใช้ประโยชน์ที่ดิน พบว่าในปี พ.ศ.2529 แหล่งการค้าและการบริการส่วนใหญ่กระจุกตัวอยู่บริเวณหน้าตลาดนัดรถไฟ และหาดหัวหิน คิดเป็นพื้นที่ทั้งหมดเพียง 31 ไร่

ในปี พ.ศ. 2539 จากการสำรวจย่านการค้าและการบริการต่างๆ พบว่าจะอยู่บริเวณจุดที่เป็นศูนย์กลางชุมชน ซึ่งมี 3 บริเวณ ดังนี้



ภาพ 5.4 แผนที่แสดงบริเวณศูนย์กลางชุมชนในปัจจุบัน

บริเวณที่ 1 หน้าตลาดนัดไร่ชัย ซึ่งเป็นศูนย์กลางชุมชนที่ใหญ่ที่สุดในพื้นที่ เนื่องจากเป็นศูนย์กลางชุมชนเดิมและมีการขยายตัวเพิ่มมากขึ้นบริเวณริมถนนเพชรเกษม ด้านเหนือเริ่มตั้งแต่พระราชวังไกลกังวลลงมาจนถึงโรงเรียนหัวหินวิทยาลัย ทางด้านตะวันตกขยายตัวไปจนถึงริมทางรถไฟ และทางไปตำบลหนองพลับ

บริเวณที่ 2 คือศูนย์กลางชุมชนเขาตะเกียบ เป็นการขยายตัวของที่พักนักท่องเที่ยวประเภทอาคารชุดพักอาศัย ที่มีความสูงอาคาร 10-25 ชั้น และร้านอาหาร ขยายตัวไปถึงชายทะเลถนนตะเกียบตลอดสาย มีร้านค้าและที่พักอาศัยหนาแน่น การจราจรคับคั่งในวันหยุด เนื่องจากถนนสายนี้เป็นทางขึ้นไปเที่ยวบนวัดเขาตะเกียบ ซึ่งเป็นแหล่งท่องเที่ยวที่ได้รับความนิยมมากอีกแห่งหนึ่ง

บริเวณที่ 3 คือบริเวณชุมชนเขาเต่า ชุมชนนี้มีการขยายตัวไม่มากนัก เนื่องจากอยู่ใกล้เขตพระราชฐาน และมีการควบคุมการก่อสร้างอาคารเพื่อรักษาสภาพแวดล้อมอย่างเข้มงวด มีจำนวนร้านอาหารและร้านขายสินค้า ของฝาก เพิ่มขึ้น โดยชาวบ้านในชุมชนเป็นผู้ขายเอง ที่พักนักท่องเที่ยวไม่มี มีแต่บ้านเช่า 2 แห่ง เท่านั้น เนื่องจากแหล่งท่องเที่ยวในบริเวณนี้ อยู่ห่างไกลจากที่พักในเมืองหัวหินและเขาตะเกียบมากนัก

บริเวณที่เป็นศูนย์กลางชุมชนดังกล่าวข้างต้น คิดเป็นพื้นที่ประมาณ 753 ไร่

3. แหล่งท่องเที่ยว นันทนาการ และพักผ่อนหย่อนใจ

ในเขตเทศบาลตำบลหัวหิน นอกจากแหล่งท่องเที่ยวประเภทชายหาดแล้วยังมีแหล่งท่องเที่ยว ประเภทศาสนสถาน และพระราชวังไกลกังวล อีกด้วย ในปี พ.ศ.2529 การใช้ที่ดินประเภทนันทนาการและสวนสาธารณะ ประมาณ 382 ไร่ ได้แก่พื้นที่ บริเวณชายหาด และพื้นที่เชิงเขาต่างๆ ในปี พ.ศ.2539 การใช้ที่ดินประเภทนี้เพิ่มขึ้นเป็น 581 ไร่ โดยมีการขยายพื้นที่และพัฒนาพื้นที่บริเวณเขาหินเหล็กไฟ ให้เป็นแหล่งท่องเที่ยวที่มีความสะดวกแก่นักท่องเที่ยวเพิ่มขึ้น

จากที่กล่าวมา สามารถแสดงการเปลี่ยนแปลงของพื้นที่การใช้ประโยชน์ที่ดินจากกิจกรรมการท่องเที่ยว ได้ดังตาราง 5.4

ตาราง 5.4 เปรียบเทียบการใช้ที่ดินเพื่อการท่องเที่ยวระหว่างปี พ.ศ.2529 กับ พ.ศ.2539

ประเภทการใช้ที่ดิน	พ.ศ.2529 (ไร่)	พ.ศ. 2539 (ไร่)	การเปลี่ยนแปลง
สถานพักผ่อน			
- ชั่วคราว	208	316	+ 108
- ถาวร	10	319	+ 309
การค้าและการบริการ	31	753	+ 722
นันทนาการ	382	581	+ 199
รวม	631	1969	+ 1338

จากตาราง 5.3 พบว่าปี พ.ศ. 2539 มีการใช้ที่ดินเพื่อการท่องเที่ยวเพิ่มขึ้นจากปี พ.ศ.2529 กว่า 3 เท่า คือจาก 631 ไร่ ในปี พ.ศ.2529 เพิ่มขึ้นเป็น 1,969 ไร่ ในปี พ.ศ.2539 ทั้งนี้จะเห็นได้ว่าการใช้ที่ดินสำหรับสถานประกอบธุรกิจ การค้าและการบริการเพิ่มขึ้นมากที่สุด ประมาณ 722 ไร่ จาก 31 ไร่ เนื่องจากจำนวนนักท่องเที่ยวที่เพิ่มมากขึ้นทุกปี จึงทำให้เกิดธุรกิจและกิจกรรมเพื่อบริการสูงขึ้นตามกัน ขณะที่การใช้ที่ดินเพื่อการสร้างคอนโดมิเนียมมีการเพิ่มขึ้นลำดับรองลงมา ประมาณ 319 ไร่ จากเดิม 10 ไร่ ทั้งนี้คอนโดมิเนียมส่วนใหญ่จะเลือกสร้างในพื้นที่ติดทะเลตามแนวเหนือจรดใต้ของเขตเทศบาลตำบลหัวหิน แต่จะมีข้อจำกัดของการขยายตัวในแนวราบเนื่องจากมีพื้นที่ทหารและเขตพระราชวัง จึงมีการขยายตัวในแนวตั้งค่อนข้างสูงเมื่อเทียบกับพื้นที่ส่วนอื่นของเทศบาล

สำหรับการใช้ที่ดินประเภทนันทนาการและสถานพักผ่อนประเภทต่าง ๆ มีการเพิ่มขึ้นต่ำกว่าการใช้ที่ดินประเภทอื่น คือเพิ่มขึ้น 199 ไร่ และ 108 ไร่ ตามลำดับ ทั้งนี้อาจเนื่องจากแหล่งท่องเที่ยวหรือสถานที่พักผ่อนหย่อนใจอื่นๆ ในหัวหิน ยังไม่สามารถดึงดูดใจนักท่องเที่ยวได้เท่ากับหาดทรายชายทะเล ที่มีความสวยงามอยู่แล้ว ขณะที่พื้นที่ริมทะเลส่วนใหญ่เป็นที่ส่วนบุคคลซึ่งนิยมสร้างอาคารชุดพักอาศัยหรือคอนโดมิเนียม มากกว่าสถานพักผ่อนธรรมดา จึงทำให้ที่พักผ่อนประเภทต่างๆ ไม่มีการขยายตัวมากนัก



ภาพ 5.6 การค้า การบริการบนถนนนเรศดำริห์



ภาพ 5.7 สถานประกอบธุรกิจบนถนนดำเนินเกษม

5.3 การขยายตัวของเมือง

5.3.1 รูปแบบการขยายตัวของเมืองในแนวราบ

โดยปกติเมืองใหญ่แต่ละเมืองย่อมมีการเติบโตและขยายตัวขึ้นอยู่เรื่อย แต่ลักษณะของการขยายตัวจะเหมือนหรือแตกต่างกันอย่างไรขึ้นอยู่กับหลายปัจจัย ซึ่งบางครั้งอาจเป็นลักษณะเฉพาะของท้องถิ่นนั้น ๆ หัวหินก็เป็นอีกเมืองหนึ่งที่มีภูมิประเทศสวยงาม และเป็นแหล่งท่องเที่ยวที่สำคัญ ประกอบกับมีพื้นที่ที่เป็นแนวยาวเรียงฝั่งทะเล ดังนั้นรูปแบบของการเจริญเติบโตหรือการขยายตัวของเมืองย่อมมีลักษณะเฉพาะเช่นกัน ดังจะกล่าวต่อไปนี้

จากการศึกษาทำให้มองเห็นภาพรวมของทิศทางการขยายตัวของชุมชนหัวหิน ซึ่งมีการขยายตัวของพื้นที่เมือง (Built up area) เพิ่มขึ้น ที่สำคัญคือ ทางทิศเหนือ และทิศใต้ของศูนย์กลางชุมชนเดิมบริเวณตลาดฉัตรไชย และมีเส้นทางคมนาคมสายหลัก คือถนนเพชรเกษม เพียงสายเดียวที่ตัดผ่านพื้นที่เมือง เนื่องจากข้อจำกัดของพื้นที่ ซึ่งทางด้านตะวันตกมีเทือกเขาเป็นแนวยาว และด้านทิศตะวันออกก็ติดกับชายฝั่งทะเล

รูปแบบการขยายตัวของเมืองหัวหิน จึงเป็นแบบ Linear and concentric คือมีชุมชนศูนย์กลางใหญ่อยู่บริเวณตอนกลางพื้นที่ ได้แก่บริเวณตลาดฉัตรไชย และเกิดศูนย์กลางชุมชนย่อยกระจายออกไปในแนวเหนือ-ใต้ ได้แก่ ชุมชนเขาตะเกียบ และชุมชนเขาเต่า

จากผลการศึกษาลักษณะการใช้ที่ดินในพื้นที่ศึกษานี้ พบว่าการใช้ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยมีการขยายตัวไปด้านทิศตะวันตก และในแนวเหนือ-ใต้ ของพื้นที่ ในอนาคตคาดว่า รูปแบบการขยายตัวของเมืองจะเป็นแบบ Linear and integrated system movement ดังแสดงในภาพ 2.5

จากลักษณะการขยายตัวของเมืองแบบนี้ มีข้อดีคือประชากรจากเมืองบริวาร สามารถเข้าสู่ศูนย์กลางเมืองใหญ่ได้สะดวก แต่มีข้อเสียหลายประการดังนี้

1. ถ้าเมืองมีขนาดใหญ่ขึ้น การขยายตัวไปตามแนวยาว จะทำให้พื้นที่ส่วนอื่นๆ ของเมืองไกลจากศูนย์กลางเมือง
2. ต้นเพลิงสาธารณะูปโภค และสาธารณูปการ
3. มีการสัญจรจากภายนอกผ่านเข้าไปในเมือง ซึ่งอาจเกิดอันตรายจากรถยนต์ที่วิ่งด้วยความเร็วสูง

5.3.2 การขยายตัวของเมืองในแนวตั้ง

จากการสำรวจภาคสนามในพื้นที่ศึกษา พบว่าการปลูกสร้างอาคารเกิดขึ้นใน 3 ลักษณะ คือ บ้านพักอาศัยทั่วไปซึ่งมีความสูง 1-2 ชั้น อาคารพาณิชย์มีความสูงเฉลี่ย 4 ชั้น และที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุดพักอาศัย หรือคอนโดมิเนียม ที่มีความสูง 10-25 ชั้น

จากลักษณะการขยายตัวของพื้นที่อาศัย พบว่าในปี พ.ศ. 2539 มีอาคารชุดพักอาศัยทั้งหมด 25 แห่ง มีความสูงเฉลี่ย 10-25 ชั้น คิดเป็นพื้นที่ใช้สอยทั้งหมดที่เพิ่มขึ้น 319 ไร่ อาคารที่ตั้งในบริเวณที่ราบติดทะเล มีจำนวน 22 แห่ง คิดเป็นพื้นที่ใช้สอย 285 ไร่ ทำให้เกิดการขยายตัวของเมืองในแนวตั้งบริเวณที่ดินติดชายทะเล โดยพบว่าตั้งแต่บริเวณถนนดำเนินเกษมลงไปจนถึงเขาตะเกียบ มีความหนาแน่นของอาคารชุดพักอาศัยมากที่สุด

เนื่องจากพื้นที่บริเวณนี้มีลักษณะเป็นแนวยาวขนานไปกับชายฝั่งทะเล อยู่ใกล้กับเส้นทางคมนาคมสายหลัก ทำให้สะดวกในการเข้าถึงพื้นที่ และอยู่ในบริเวณพื้นที่ซึ่งเป็นแหล่งท่องเที่ยวที่สำคัญของชุมชนด้วย พื้นที่ในบริเวณนี้จึงอยู่ในทำเลที่ตั้งที่เหมาะสม และเป็นที่ต้องการของนักลงทุน เพื่อพัฒนาที่ดินให้เป็นที่พักอาศัยหรือที่พักแรมนักท่องเที่ยว แต่การซื้อขายเปลี่ยนมือมีน้อยมาก เนื่องจากเจ้าของที่ดินเดิมเป็นเจ้านายชั้นสูงเป็นมรดกตกทอด มีการครอบครองกันยาวนาน และเจ้าของในปัจจุบันเป็นผู้มีฐานะดีไม่มีความจำเป็นต้องขาย ที่ดินส่วนใหญ่เป็นกรรมสิทธิ์ของเอกชน ทำให้ที่ดินส่วนที่สามารถขายได้ในบริเวณนี้มีราคา

ดังนั้นเมื่อมีการลงทุนในที่ดินบริเวณเหล่านี้ จึงมีการใช้ประโยชน์ที่ดิน เพื่อให้ได้ผลตอบแทนที่คุ้มค่ามากที่สุด การก่อสร้างอาคารในที่ดินดังกล่าว จึงออกมาในลักษณะอาคารที่มีความสูงและจำนวนชั้นที่มากขึ้นเพื่อเพิ่มพื้นที่ใช้สอยให้มากขึ้น ซึ่งส่งผลให้ทัศนียภาพของเมืองหัวหินเสียไป

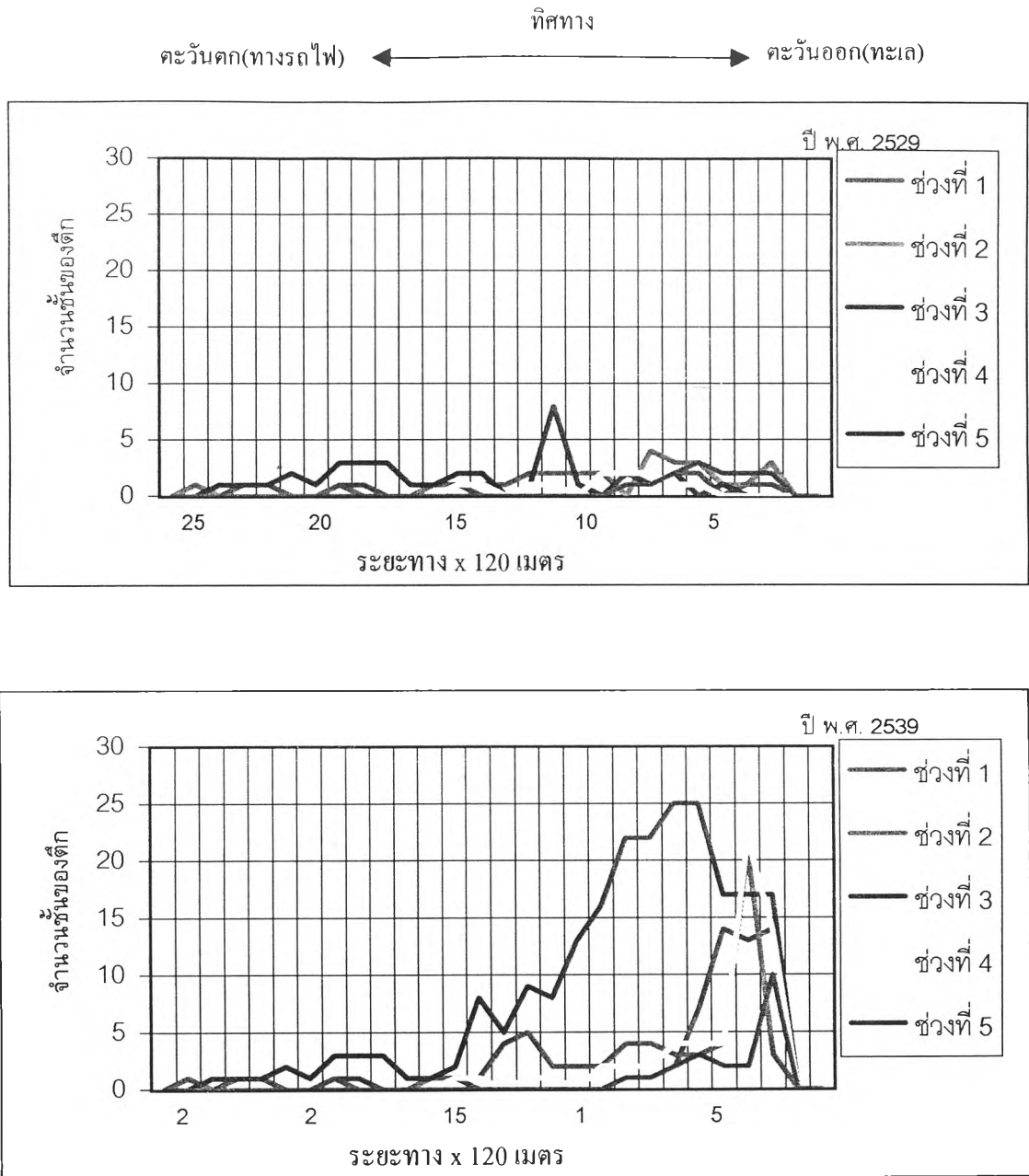
จากข้อมูลความสูงของอาคาร นำมาแสดงเป็นภาพรวม โดยมองภาพในลักษณะรูปตัดขวาง (Cross section) ของเมืองหัวหิน ในปี พ.ศ. 2529 และ พ.ศ. 2528 (ภาพ 5.8)

วิธีการคือ เลือกลงเส้นสมมติ ขึ้นมา 5 เส้น ลากเป็นเส้นตรงจากทิศตะวันตกมายังทิศตะวันออก ถึงชายฝั่งทะเลบนแผนที่มาตราส่วน 1:10,000 ที่ผลิตจากระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์ ให้แต่ละเส้นห่างกัน 4 กิโลเมตร โดยเริ่มเส้นแรกห่างจากเส้นแบ่งเขตเทศบาลด้านติดกับอำเภอชะอำ จังหวัดเพชรบุรี และสำรวจอาคารที่เส้นสมมตินี้ลากผ่านในพื้นที่จริง

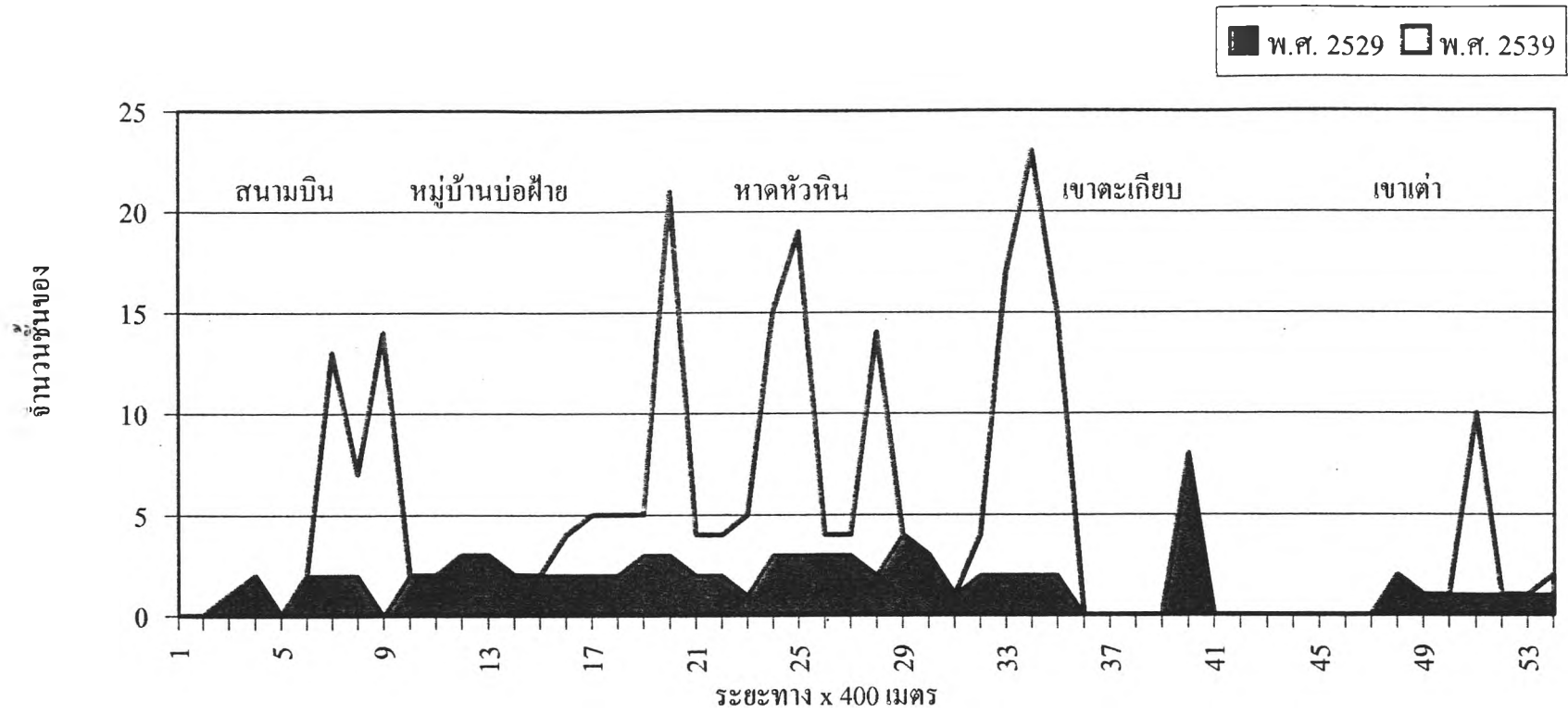
จากภาพ 5.8 เป็นลักษณะความสูงของอาคารแบบกลุ่มตัวอย่าง ทุกระยะ 4 กิโลเมตร ซึ่งจากการสำรวจพื้นที่จริงร่วมด้วย สามารถสรุปได้ว่า ในปี พ.ศ. 2539 ภาพด้านข้างของอาคารที่ได้นี้เป็นตัวแทนลักษณะอาคารทั้งหมดที่พบในเขตพื้นที่ศึกษา อาคารจะมีความสูงมากขึ้นเมื่อเข้าใกล้ชายทะเล ต่างจาก ปี พ.ศ. 2529 จะพบว่า ลักษณะอาคารในพื้นที่ศึกษายังมีความสูงไม่ต่างกันมากนัก ส่วนใหญ่จะสูง 1-3 ชั้น ยกเว้นบางบริเวณเช่น คอนโดมิเนียมบ้านตรีทศมีความสูงมากที่สุด 8 ชั้น

การมองอีกแนวหนึ่ง คือมองภาพด้านข้างจากทะเลเข้ามาจะเห็นเมืองหัวหินในแนวด้านข้าง(Profile) ของชายฝั่ง ดังภาพ 5.9 จะเห็นว่าในปี พ.ศ. 2539 ช่วงหาดหัวหินมาถึงเขาตะเกียบ มีความหนาแน่นของอาคารสูงมากที่สุด และอาคารสูงส่วนใหญ่จะอยู่ติดทะเลในระยะ 200 เมตร เมื่อเปรียบเทียบกับภาพ 5.8 พบว่าระยะ 4 กิโลเมตรที่อยู่ในช่วง หาดหัวหินถึงเขาตะเกียบ ก็เป็นช่วงที่มีบ้านพักอาศัยมากกว่าช่วงอื่นๆ ส่วนในปี พ.ศ. 2529 ความสูงของอาคารในแนวด้านข้างจะไม่แตกต่างกันมากนัก คือ อยู่ในช่วง 1-3 ชั้นหรือเป็นที่ว่างเสียเป็นส่วนใหญ่

จากที่กล่าวมาย่อมแสดงให้เห็นว่าในช่วงระยะเวลา 10 ปี ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2529 ถึง พ.ศ. 2539 พื้นที่ในแนวชายฝั่งของเทศบาลตำบลหัวหินมีการเติบโตอย่างมาก โดยเฉพาะการเติบโตในแนวตั้ง ทั้งนี้อาจเนื่องมาจากความนิยมของนักท่องเที่ยวที่ต้องการมีบ้านที่สองไว้พักผ่อนหย่อนใจ ประกอบกับพื้นที่ในเขตเทศบาลติดกับเขตทหารและเขตพระราชวัง หรือการจัดสรรสาธารณูปโภคโดยเฉพาะแหล่งน้ำให้เพียงพอต่อความต้องการของประชาชนและนักท่องเที่ยวยังเป็นปัญหา จึงทำให้การเจริญเติบโตในแนวราบมีข้อจำกัด การขยายตัวในแนวตั้งของที่พักอาศัยจึงเกิดขึ้นอย่างมาก



ภาพ 5.8 ความสูงของอาคารในภาคตัดขวางด้านตะวันตกไปด้านตะวันออก ปี พ.ศ.2529 และ พ.ศ. 2539



ภาพ 5.9 ความสูงของอาคารในแนวด้านข้าง(ด้านทิศเหนือไปได้) ในปี พ.ศ. 2529 และ พ.ศ. 2539