



บรรณานุกรม

ภาษาไทย

การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย รายงานการท่องเที่ยวเมืองนันทยา. กองสถิติและวิจัย : สำนักงานการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย 2530.

กอบแก้ว ผลเจริญ "การศึกษารูปแบบการใช้ที่ดินของเมืองนันทยา" วิทยานิพนธ์ ปริญญาโทบัณฑิตภาควิชาผังเมือง บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย 2522.

ชินครอน แอนด์ แอสโซซิเอท "โครงการพัฒนาเกาะรัตนโกสินทร์" เอกสารรายงานการศึกษาแนวทางเพื่อพัฒนาเกาะรัตนโกสินทร์ เสนอต่อสำนักงานคณะกรรมการสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ 2525.

มหาดไทย, กระทรวง, สำนักผังเมือง ผังเมืองรวมเมืองนันทยา จังหวัดชลบุรี เอกสารประกอบการวางผัง กรุงเทพมหานคร : สำนักผังเมือง กระทรวงมหาดไทย 2525.

มหาดไทย รายงานวิจัย (เพิ่มเติม) เมืองนันทยา กรุงเทพมหานคร : สำนักผังเมืองกระทรวงมหาดไทย 2529 - 2530.

สำนักงานร่วมมือทางวิชาการแห่งประเทศไทย และองค์การส่งเสริมการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย โครงการพัฒนาการท่องเที่ยวเมืองนันทยา ประเทศไทย สรุปรายงานขั้นสุดท้าย ธันวาคม 2520.

สำนักงานปลัดเมืองนันทยา, แผนกนโยบายและแผน แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคม ฉบับที่ 2 เมืองนันทยา 2525 - 2529. กรุงเทพมหานคร

อำนาจ นิชิตเดช "แนวทางการพัฒนาด้านกายภาพพื้นที่ริมแม่น้ำบริเวณกรุงรัตนโกสินทร์ชั้นใน" วิทยานิพนธ์ ปริญญาโท บัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัยศิลปากร 2520.

ภาษาอังกฤษ

De Chiara, Joseph, and Koppelman, Lee. "Planning Design Criteria" New York : Van Nostrand Remhold Company, 1969.

E. durard I. Koch Mayor "Zoning Hand Bood" A guide to lthe lNew York. city joniny vesolution : New York City Planning Commission 4th ed., 1980.

John Ormsbee Simonds "Land scape Architecture" A manual of Site Planning and Design 2nd ed. Halliday Lighograph Pves, 1983.

Japan International Coeperating Agency, and Tourist Ovganization of Thailand. Master Plan and Feasibility study of Pattaya Tourisan Development Project. December 1977.

Manuel Baud-Bovy & Fred Lawson "Tourism and Recreation Development" Great Britain by The Architectural Press : 1977.

Mcvill C, Branch "Urban Planning Theory" Pensylvania : Hutchinson & Ross, 1975.

Richard P. Pobe, Aip "Environmental Design" 2nd ed. New York : 1981.

ภาคผนวก

แนวความคิดในการคำนวณหาประชากร นักท่องเที่ยวและพื้นที่ในการจัดทำผัง

ตามที่สำนักผังเมืองได้กำหนดให้บริเวณหาดนาจอมเทียนเป็นศูนย์กลางรองเพื่อรองรับความเจริญเติบโตของเมืองจากศูนย์กลางหลักบริเวณอ่าวพัทยา โดยที่ให้บริการบริเวณศูนย์กลางรองนาจอมเทียน มีบทบาทที่ให้บริการแก่นักท่องเที่ยวชายทะเลอันเจียบสงบ ซึ่งเน้นการพักผ่อนให้ได้มาตรฐานสากลของเมืองพักผ่อนชายทะเล

และจากการที่สำนักผังเมืองได้จัดทำผังเมืองรวมของเมืองพัทยาได้ใน ปี 2544 นั้น ผังเมืองรวมได้กำหนดพื้นที่ไว้สำหรับอยู่อาศัยทั้งประเภทหนาแน่นน้อย หนาแน่นปานกลาง และหนาแน่นมาก ไว้เป็นจำนวน 12,356 ไร่ โดยมีจำนวนประชากรคาดการณ์ไว้ 122,000 คน และคาดการณ์จำนวนนักท่องเที่ยวไว้ 2,281,600 คน ซึ่งจำนวนพื้นที่เมือง 12,356 ไร่ นี้ได้แบ่งออกเป็น

- พื้นที่อยู่อาศัย	9,126 ไร่	(สี่เหลี่ยมและสี่ม)	(2.82)
- พื้นที่พาณิชย์	3,230 ไร่	(สี่แดง)	(1)

ในจำนวนพื้นที่พาณิชย์กรรม 3,230 ไร่ นั้นได้แยกกระจายออกเป็น 3 ชุดใหญ่ ๆ เพื่อเป็นศูนย์กลางของความเจริญหลักและรองลงไปดังนี้

1. บริเวณย่านพาณิชย์กรรมศูนย์กลางหลัก อ่าวพัทยา
2. บริเวณย่านพาณิชย์กรรมศูนย์กลางรอง หาดนาจอมเทียน
3. บริเวณย่านพาณิชย์กรรมศูนย์กลางรอง ตลาดนาเกลือ

ฉะนั้นจะกล่าวถึงบริเวณย่านพาณิชย์กรรมศูนย์กลางรองหาดนาจอมเทียนซึ่งจะได้ทำการวางผังเฉพาะเพื่อดำเนินตามนโยบายที่จะให้มีบทบาทเป็นพื้นที่ที่ให้บริการแก่นักท่องเที่ยวชายทะเลที่เจียบสงบ และเน้นถึงการพักผ่อนของนักท่องเที่ยวให้ได้มาตรฐานสากลของเมืองท่องเที่ยวชายทะเล

ในปี 2544 สำนักผังเมืองได้กำหนดให้ศูนย์กลางรองหาดนาจอมเทียนมีพื้นที่สำหรับอยู่อาศัยทั้งประเภทหนาแน่นน้อย หนาแน่นปานกลาง และหนาแน่นมากรวมกันประมาณ 2,355 ไร่

(ซึ่งเป็นสัดส่วน 1 : 5 : 2 กับพื้นที่สำหรับอยู่อาศัยทั้งหมดของผังเมืองรวมเมืองนันทยาเท่ากับ 12,356 ไร่) โดยแยกประเภทและเนื้อที่ได้ดังนี้

ที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย (สีเหลือง)	=	865 ไร่ (18.7 %)
ที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อยปานกลาง (สีส้ม)	=	1,125 ไร่ (56.4 %)
ที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อยมากหรือนานิชยกรรม (แดง)	=	365 ไร่ (24.9 %)

และยังได้กำหนดความหนาแน่นของประชากรต่อพื้นที่สำหรับที่อยู่อาศัยหนาแน่นมากปานกลาง และน้อย คือ 31, 24 และ 12 คนต่อไร่ ดังนั้นความหนาแน่นของประชากรเมืองนันทยาที่สำนักผังเมืองกำหนดในปี 2544 จะมีจำนวนสูงสุดเท่ากับ 227,816 คน (18.4 คน : ไร่) ส่วนสำหรับศูนย์กลางรองหาดนาจอมเทียนเท่ากับ 59,940 คน (21.2 คน : ไร่) ถ้าในอัตราส่วนเดียวกันระหว่างประชากรกับพื้นที่อยู่อาศัยของเมืองนันทยาทั้งหมดซึ่งมีประชากรคาดการณ์ในปี 2544 เท่ากับ 122,000 คน จะมีประชากรคาดการณ์บริเวณศูนย์กลางรองหาดนาจอมเทียนเท่ากับ 32,100 คน และจำนวนของนักท่องเที่ยวในอัตราส่วนเดียวกัน

สรุปได้ว่า ในปี 2544

จำนวนประชากรในผังเมืองรวมเมืองนันทยามี	122,000	คน
จำนวนนักท่องเที่ยวในผังเมืองรวมเมืองนันทยามี	2,281,600	คน
และจำนวนประชากรในศูนย์กลางรองหาดนาจอมเทียนมี	32,100	คน
และจำนวนนักท่องเที่ยวในศูนย์กลางรองหาดนาจอมเทียนมี	600,270	คน
คาดการณ์จำนวนห้องพักนักท่องเที่ยวไว้	5,650	ห้อง

จากตารางที่ 4.4 เมื่อพิจารณาถึงจำนวนประชากรต่อพื้นที่ในปี 2525 ปี 2529 และการคาดการณ์ในปี 2544 แล้วจะเห็นได้ว่ามีจำนวน 10.6 คน : ไร่, 9.5 คน : ไร่ และ 9.8 คน : ไร่ ซึ่งเห็นได้ว่ามีจำนวน คน : ไร่ เป็นสัดส่วนที่ใกล้เคียงกัน ดังนั้นอัตราประชากรต่อพื้นที่ในปี 2534 และ ปี 2539 จึงพิจารณาให้ใช้เท่ากับ 9.8 คน : ไร่ ตามการคาดการณ์ของสำนักผังเมืองดังเหตุผลที่ได้กล่าวมาแล้ว ฉะนั้นในลักษณะเช่นเดียวกัน อัตราส่วนการเพิ่มของประชากรในผังเมืองรวมเมืองนันทยา จากปี 2539 ถึงปี 2544 (ใช้อัตราส่วนเดียวกันคือ 3.53 ต่อปี) ดังนั้น การคาดการณ์การเพิ่มของประชากรในบริเวณศูนย์กลางรองหาดนาจอมเทียนจึงเพิ่มขึ้นในอัตราส่วนเดียวกัน ซึ่งเพื่อพิจารณาในอัตราส่วนการเจริญเติบโตของประชากรบริเวณศูนย์กลางรองหาดนาจอมเทียนในปี 2539 ในอัตราเดียวกับเมืองนันทยาแล้วจะมีประชากรไม่เกิน

26,900 คน จำนวนประชากรเมืองพัทยา : จำนวนประชากรบริเวณหาดนาจอมเทียนในปี 2544 = จำนวนประชากรเมืองพัทยา : จำนวนประชากรบริเวณหาดนาจอมเทียนในปี 2539)

สรุปได้ว่า ในปี 2539

จำนวนประชากรในผังเมืองรวมเมืองพัทยาคาดการณ์ไว้	102,๕00	คน
จำนวนนักท่องเที่ยวในผังเมืองรวมเมืองพัทยาคาดการณ์ไว้	1,787,๕00	คน
จะมีจำนวนประชากรในศูนย์กลางรองหาดนาจอมเทียน	26,๕00	คน
จะมีนักท่องเที่ยวในศูนย์กลางรองหาดนาจอมเทียน	468,๐60	คน
คาดการณ์จำนวนห้องพักนักท่องเที่ยวไว้	4,๕20	ห้อง

และในลักษณะการคาดการณ์เช่นเดียวกันกับปี 2539 จะพิจารณาได้ว่า

สรุป ในปี 2534

จำนวนประชากรในผังเมืองรวมเมืองพัทยาคาดการณ์ไว้	85,700	คน
จำนวนนักท่องเที่ยวในผังเมืองรวมเมืองพัทยาคาดการณ์ไว้	1,335,๕00	คน
จะมีจำนวนประชากรในศูนย์กลางรองหาดนาจอมเทียน	21,๕00	คน
จะมีนักท่องเที่ยวในศูนย์กลางรองหาดนาจอมเทียน	337,๕00	คน
คาดการณ์จำนวนห้องพักนักท่องเที่ยวไว้	3,๕40	ห้อง

ลักษณะที่พึงปรารถนาของนักท่องเที่ยวเมืองพัทยา

จากการสำรวจและเก็บข้อมูลด้านการท่องเที่ยวพอสรุปถึงรายละเอียดของที่พึงได้ดังนี้

1. จำนวนห้องพักและแหล่งที่ประกอบกิจกรรมด้านการให้เข้าพัก ซึ่งจะแสดงให้เห็นถึงแนวโน้มการเพิ่มของห้องพักดังนี้

ปี	จำนวนเตียง	จำนวนห้อง
2525	124	7642
2526	152	8647
2527	170	9720
2528	195	10504
2529	201	11262

2. ประเภทห้องพักที่มีอยู่ จากการจัดกลุ่มที่พักของนักท่องเที่ยว โดยการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทยได้แบ่งกลุ่มที่พักออกเป็น 5 กลุ่ม แต่สำหรับ

กลุ่มที่ 1	ซึ่งเป็นโรงแรมแบบทรูหราจึงไม่จัดไว้สำหรับพัก
กลุ่มที่ 2	มีราคาค่าเช่าคืนละ 700 บาทขึ้นไป มีลักษณะเป็นโรงแรมที่มีจำนวนห้องพักมาก (Highrise Hotel)
กลุ่มที่ 3	มีราคาค่าเช่าคืนละ 700 - 400 บาท มีลักษณะเป็นบ้านพักตามอาคาร (Resort หรือ Bangalow)
กลุ่มที่ 4	มีราคาค่าเช่าคืนละ 400 - 200 บาท มีลักษณะเป็นโรงแรมขนาดเล็กหรืออพาร์ทเมนต์ (General Hotel & Apartment)
กลุ่มที่ 5	มีราคาค่าเช่าคืนละ 200 บาท มีลักษณะเป็นห้องเช่าหรือ Guest house

โครงการสำรวจของการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทยจะสามารถแสดงให้เห็นถึงอัตราส่วนของประเภทห้องพักกลุ่มต่าง ๆ ของเมืองพัทยาดังนี้

ปี	2526	2528	2529	จำนวนร้อยละ
จำนวนห้อง	8647	10504	11262	เฉลี่ย
กลุ่มที่ 2	416	4990	5086	55 %
กลุ่มที่ 3	2455	3121	3465	18 %
กลุ่มที่ 4	599	1055	1181	9 %
กลุ่มที่ 5	1177	1330	1530	18 %

และจากการสำรวจ จำนวนห้องพักบริเวณหาดนาจอมเทียนในปี 2530 โดยการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทยพบว่า มีห้องพักทั้งหมดจำนวน 1051 ห้อง ซึ่งแบ่งเป็นห้องพักประเภท

กลุ่มที่	2	เท่ากับ	130	ห้อง
กลุ่มที่	3	เท่ากับ	462	ห้อง
กลุ่มที่	4	เท่ากับ	64	ห้อง
กลุ่มที่	5	เท่ากับ	68	ห้อง
และเป็นบังกาโล		เท่ากับ	327	ห้อง

ในขณะที่มีจำนวนห้องพักที่จะเพิ่มขึ้นอีกประมาณ 2230 ห้องในอนาคต ซึ่งส่วนใหญ่จะเป็นอาคารชุดพักอาศัย (จากการสำรวจภาคสนาม)

3. เนื้อที่ของห้องและขนาดพื้นที่ของกลุ่มที่พัก โดยส่วนใหญ่แล้วขนาดเนื้อที่ห้องพักจากการสำรวจโดยทั่วไปจะมีเนื้อที่ประมาณ 25 ม.²ต่อห้องซึ่งเป็นมาตรฐานโดยทั่วไปของห้องพักให้เช่าในเมืองพัทยา แต่จากการศึกษาสามารถแบ่งจำนวนเนื้อที่ของห้องตามกลุ่มของประเภทที่พักโดยใหม่เนื้อที่ตามมาตรฐานสากลของห้องพักต่อเนื้อที่พื้นที่ใช้ก่อสร้างอาคารต่อห้องพักดังนี้

ที่พักในกลุ่มที่	2	หรือ	Highrise hotel	200	ตารางเมตรต่อห้อง
ที่พักในกลุ่มที่	3	หรือ	Resort & banyalow	600	ตารางเมตรต่อห้อง
ที่พักในกลุ่มที่	4	หรือ	General hotel	240	ตารางเมตรต่อห้อง
ที่พักในกลุ่มที่	5	หรือ	Gvest house	160	ตารางเมตรต่อห้อง



ประวัติผู้เขียน

นายเด่นพงศ์ เจริญพิชญ์ เกิดเมื่อวันที่ 10 ธันวาคม พ.ศ. 2502 ที่กรุงเทพมหานคร สำเร็จการศึกษาปริญญาสถาปัตยกรรมศาสตร์บัณฑิต จากคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย เมื่อ พ.ศ. 2526 เข้าศึกษาต่อในภาควิชาผังเมือง บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ในปี พ.ศ. 2527

ปัจจุบันเป็นข้าราชการตำแหน่งสถาปนิก 4 ฝ่ายสถาปัตยกรรม กองแบบแผนและสำรวจ กรมประชาสัมพันธ์