



บทที่ 6

### การวิเคราะห์ศักยภาพของพื้นที่

การวิเคราะห์ศักยภาพของพื้นที่เพื่อหาความเหมาะสมในการวางแผนการใช้ที่ดินเพื่อรองรับการขยายตัวของเทศบาลตำบลชะอำในอนาคต ในพื้นที่ได้ใช้เทคนิค Potential Surface Analysis (PSA) ซึ่งเป็นเทคนิคที่ประเมินค่าความเหมาะสมทางพื้นที่ในปัจจัยต่างๆ เพื่อหาศักยภาพในการพัฒนาและกำหนดกิจกรรมการใช้ที่ดินแต่ละประเภท โดยเป็นค่าที่สามารถวัดได้และจัดลำดับศักยภาพสูง-ต่ำได้

หลักการวิเคราะห์พื้นที่โดยวิธี PSA มีดังนี้

- 1) กำหนดวัตถุประสงค์ในการพัฒนาพื้นที่
- 2) กำหนดปัจจัยต่าง ๆ ที่เป็นองค์ประกอบในการพัฒนาพื้นที่ เพื่อที่จะบรรลุตามวัตถุประสงค์นั้น
- 3) ให้ค่าน้ำหนักทางปัจจัยต่าง ๆ ตามความสำคัญของปัจจัยพื้นที่ต่อการพัฒนาพื้นที่
- 4) แบ่งพื้นที่ที่จะวิเคราะห์ออกเป็น Cell ขนาดเท่ากัน
- 5) ศึกษาข้อมูลบนพื้นที่สำหรับแต่ละปัจจัยและลงค่าความเหมาะสมในแต่ละ Cell แต่ละปัจจัยค่าความเหมาะสมจะมีหน่วยวัดที่แตกต่างกัน จึงต้องปรับค่าเหล่านี้ให้มีฐานเดียวกัน โดยการกำหนดช่วงจัดคะแนน หรือ Normalization
- 6) คูณค่าความเหมาะสมแต่ละปัจจัย ที่เป็นตัวเลขฐานเดียวกันแล้วด้วยค่าน้ำหนักที่กำหนดไว้
- 7) รวมคะแนนศักยภาพขององค์ประกอบในการพัฒนาแต่ละอย่าง ตามปัจจัยที่จะมีผลจะจนได้ศักยภาพของการพัฒนาแต่ละอย่างตามลำดับ

อนึ่ง PSA. เป็นเทคนิคที่ต้องคำนวณตัวเลขจำนวนมาก อีกทั้งเพื่อความคล่องตัวจึงใช้คอมพิวเตอร์ช่วยในการวิเคราะห์จะทำให้รวดเร็วและถูกต้องมากยิ่งขึ้น ในพื้นที่จะพิจารณาถึงศักยภาพของพื้นที่ในการใช้กิจกรรมหลักของชุมชน คือ

- 1) ที่พักอาศัย
- 2) พาณิชยกรรม

- 3) อุตสาหกรรม
- 4) ทรัพยากรเพื่อการท่องเที่ยว

## 6.1 วิธีการศึกษา

### (1) การกำหนดขอบเขตพื้นที่ศึกษา

จะทำการวิเคราะห์ศักยภาพของพื้นที่ภายในขอบเขตเทศบาลตำบลชะอำ รวมไปถึงพื้นที่ชายหาดตลอดแนวฝั่ง เป็นพื้นที่ทั้งหมด 121.5 ตารางกิโลเมตร หรือ 75,968.75 ไร่

### (2) ขั้นตอนการดำเนินงาน

(2.1) การวิเคราะห์ได้พิจารณาปัจจัยต่าง ๆ ของชุมชนเทศบาลตำบลชะอำ จากข้อมูลที่ทำการศึกษาในบทที่ผ่านมา สามารถพิจารณาพื้นที่และจัดกลุ่มได้ดังนี้

1) พื้นที่สงวน หรือป้องกันไว้เพื่อกิจกรรมประเภทต่าง ๆ ที่สำคัญ (Protective Zone) ประกอบด้วยพื้นที่ที่มีการก่อสร้างหรือใช้ประโยชน์ที่สำคัญได้แก่ศาสนสถาน สถานที่ราชการ สถานศึกษา สถานที่ท่องเที่ยว พื้นที่พักผ่อนหย่อนใจ

2) พื้นที่ในกิจการสาธารณูปโภค (Infrastructure) ประกอบด้วยพื้นที่ระบบการคมนาคมขนส่งประเภทต่าง ๆ รวมทั้งพื้นที่ที่เป็นที่ตั้งสถานที่ของหน่วยงานที่ทำการเกี่ยวกับกิจกรรมสาธารณูปโภค สาธารณูปการต่าง ๆ

3) พื้นที่ก่อสร้างใช้ประโยชน์ (Built-up Area) ประกอบด้วยอาคารสิ่งก่อสร้างทุกประเภท รวมทั้งพื้นที่ที่ใช้ประกอบกิจกรรมโดยทั่วไปของประชาชน เช่น ที่พักอาศัย ที่ประกอบธุรกิจการค้า

4) ลักษณะกายภาพของชุมชน (Physical Characteristic) ประกอบด้วยลักษณะภูมิประเทศ (Topography) แม่น้ำลำคลอง ท้องน้ำ พื้นที่เหมาะสมต่อการเกษตร

5) กฎหมายและข้อบังคับต่าง ๆ (Regulations) ประกอบด้วยข้อกำหนดในการใช้ประโยชน์ที่ดิน ส่วนใหญ่ได้แก่ข้อกำหนดระยะห่างขอบเขตทางต่าง ๆ

เมื่อพิจารณาข้อมูลของชุมชนเพื่อเป็นการกำจัดพื้นที่ที่ไม่สามารถพิจารณาใช้ประโยชน์ได้อีกเลย หรือพอจะพิจารณาใช้ได้บ้าง ก่อนที่จะนำไปวิเคราะห์โดยใช้เทคนิค PSA

(2.2) การกำหนดปัจจัยต่าง ๆ จากนโยบายซึ่งได้มาจากการวิเคราะห์ปัญหาในบทที่แล้ว

(2.3) การให้คะแนนความเหมาะสมและการให้ค่าน้ำหนักของปัจจัย

โดยที่ค่าความเหมาะสมของแต่ละปัจจัยบนพื้นที่มีหน่วยต่างกัน เช่น เป็นระยะทาง หรือราคาที่ดิน เพื่อปรับค่าคะแนนให้เป็นฐานเดียวกันทุกปัจจัย จะได้รวมกันได้จึงจะ Normalize ค่าความเหมาะสม โดยวิธีง่าย ๆ คือ แบ่งช่วงตัวเลขสูงสุด-ต่ำสุด มีค่าตั้งแต่ 10-0

คะแนน 10	หมายถึง	มีศักยภาพสูงสุด หรือมีความเหมาะสมมากที่สุด สำหรับกิจกรรมประเภทที่ปัจจัยนั้นมีความสำคัญเกี่ยวข้อง
คะแนนช่วง 7-9	"	เป็นกลุ่มที่ศักยภาพดี ยังอยู่ในระดับที่พอใจ
คะแนนช่วง 5-6	"	มีค่ากลาง ๆ ยังพอพิจารณาที่จะให้เป็นกิจกรรมนั้น ๆ ได้แต่ต้องมีการปรับปรุงหรือพัฒนาอีก
คะแนนช่วง 3-4	"	มีศักยภาพน้อยมาก ต้องลงทุนพัฒนามากจึงจะใช้ประโยชน์ในกิจกรรมนั้น ๆ
คะแนนช่วง 2-0	"	ไม่เหมาะสำหรับพิจารณาเพราะต้องลงทุนพัฒนาสูงเกินไป

การพิจารณาให้คะแนนแต่ละปัจจัยใช้ข้อมูลจากการศึกษาข้อมูลด้านต่าง ๆ ในระดับชุมชนเทศบาลตำบลชะอำเป็นฐาน โดยมีหลักการดังนี้

เนื่องจากแต่ละปัจจัยมีน้ำหนักความสำคัญต่อกิจกรรมการใช้ที่ดินไม่เท่ากัน เช่น สถานบริการสาธารณสุข จำเป็นสำหรับแหล่งที่อยู่อาศัยมากกว่าพาณิชย์กรรมหรืออุตสาหกรรม แต่ในการใช้ที่ดินประเภทที่พักอาศัย ปัจจัยสถานบริการสาธารณสุขยังมีความสำคัญน้อยกว่าการมีไฟฟ้า

หรือประปา ดังนั้น การให้ค่าน้ำหนักของแต่ละปัจจัย จึงจะเปรียบเทียบกันทั้งระหว่างการใช้ที่ดิน ทั้ง 4 ประเภท และระหว่างปัจจัยต่าง ๆ ภายในการใช้ที่ดินประเภทหนึ่งด้วย โดยให้ค่าคะแนน ระหว่าง 0-5 ดังนี้

สำคัญมากที่สุด	=	5.0 - 4.1
สำคัญมาก	=	4.0 - 3.1
ปานกลาง	=	3.0 - 2.1
สำคัญน้อย	=	2.0 - 1.1
ไม่สำคัญ	=	1.0 - 0.1

#### (2.4) การแบ่งพื้นที่ศึกษา (แผนที่ 6.1)

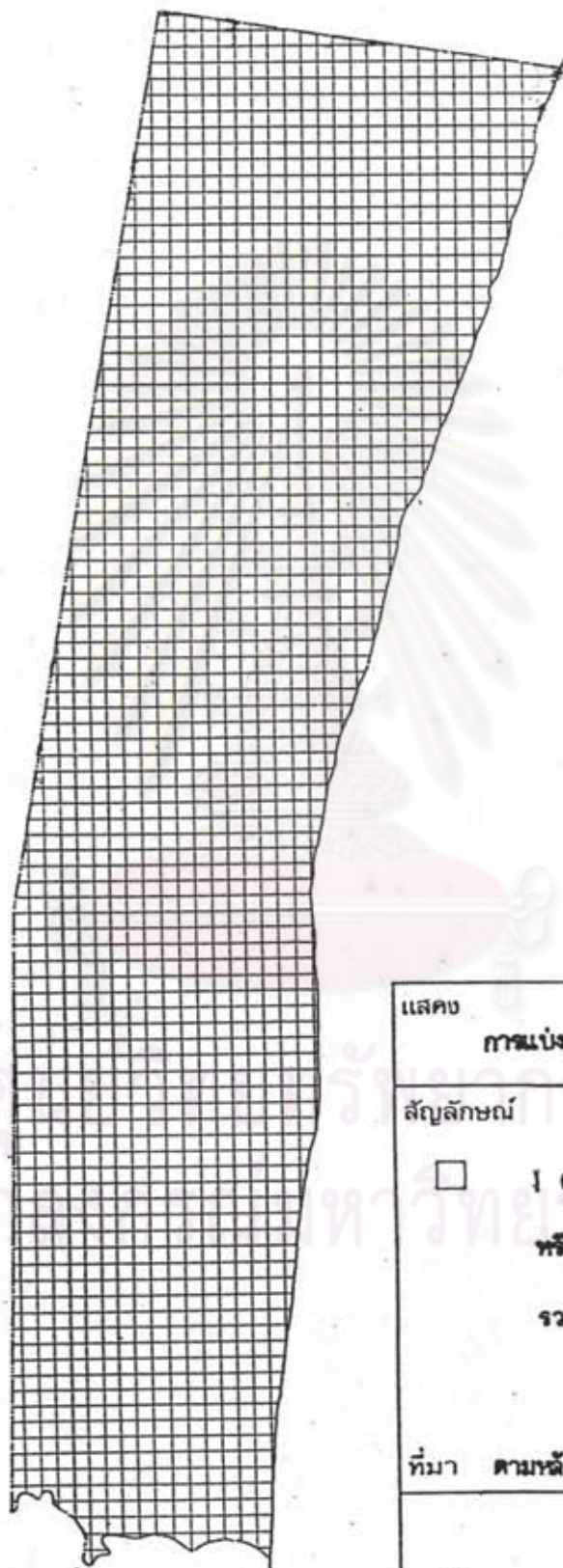
พื้นที่เทศบาลมีจำนวนทั้งสิ้น 121.5 ตารางกิโลเมตรหรือ 75,968.75 ไร่ ถูกแบ่งออกเป็นตารางซึ่งแนวหลักตรงตามพิกัด UTM ของกรมแผนที่ทหารออกเป็นตารางเล็ก ๆ (Grid) ตารางละ 295 x 295 เมตร (พิเศษเป็นตารางละ 300 เมตร) หรือเท่ากับ 50 ไร่ เนื่องจากมีพื้นที่ใหญ่มาก รวมเป็นจำนวนทั้งสิ้น 1,840 ตาราง (Grid)

#### (2.5) การลงค่าคะแนนในพื้นที่ตามปัจจัยต่าง ๆ

ผลของการให้ค่าคะแนนแต่ละปัจจัย จัดเป็นชุดตามลำดับของปัจจัยแต่ละชุด ประกอบด้วยข้อมูลที่เป็นอยู่จริง ในพื้นที่ตามผลการศึกษาค่าคะแนนของปัจจัยนั้น ๆ ตามช่อง การให้คะแนนที่กำหนดไว้ และต่อไปให้คะแนนแต่ละตัวด้วยค่าน้ำหนักของปัจจัยการใช้ที่ดินแต่ละ ประเภท

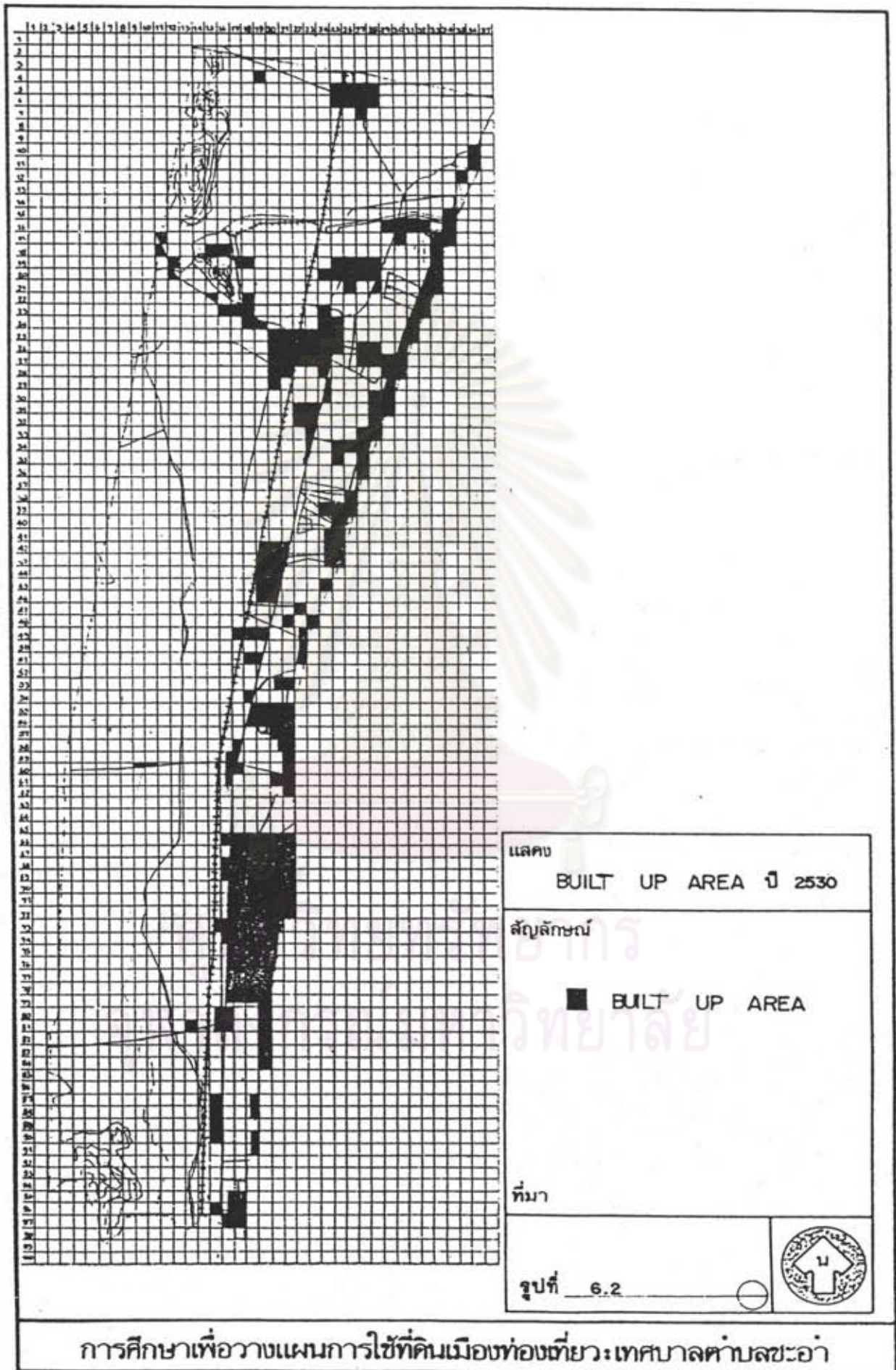
#### (2.6) สรุปผลการวิเคราะห์ศักยภาพของพื้นที่

เพื่อหาผลรวมของศักยภาพของพื้นที่สำหรับกิจกรรมการใช้ที่ดินประเภทต่าง ๆ ในขั้นตอนนี้ จึงนำเอาค่าคะแนนของแต่ละปัจจัยที่มีผลต่อการใช้ที่ดินประเภทนั้น ๆ มารวมกันจะได้คะแนนรวมที่แสดงถึงศักยภาพของพื้นที่ สำหรับการการใช้ที่ดินประเภทนั้น ๆ แยกต่างกันในแต่ละช่อง grid ดังมีแสดงผลการรวมคะแนนไว้ต่อกัน และเนื่องจากการใช้ที่ดินแต่ละประเภทที่วิเคราะห์มีปัจจัยแตกต่างกัน จำนวนไม่เท่ากัน น้ำหนักก็ไม่เท่ากัน ดังนั้นจึงได้ปรับตัวเลขให้มีฐานเดียวกัน โดยการรวมค่าน้ำหนัก Factor แล้วหารตามสัดส่วนได้ค่าคะแนนที่ปรับแล้วตามการใช้ที่ดินแต่ละประเภท



แสดง	
การแบ่งจำนวนตาราง GRID	
สัญลักษณ์	
<input type="checkbox"/>	1 GRID = 50 ไร่ หรือ 300 เมตร
รวม 1840 GRID	
ที่มา ตามหลักทฤษฎี UTM	
รูปที่ 61	

การศึกษาเพื่อวางแผนการใช้ที่ดินเมืองท่องเที่ยว:เทศบาลตำบลชะอำ



การศึกษาเพื่อวางแผนการใช้ที่ดินเมืองท่องเที่ยว: เทศบาลตำบลชะอำ

ประเภทพื้นที่	ลักษณะของพื้นที่
1) พื้นที่อนุรักษ์ และป้องกัน (Protective Zone)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ทาดทรายตลอดแนวและพื้นที่พันธุ์ไม้ชายฝั่ง</li> <li>- ทะเลนับจากชายฝั่งออกไป 5 เมตร ตลอดแนว</li> <li>- พื้นที่ในเขตป่าสงวนแห่งชาติ และป่าชายเลน</li> <li>- ศาสนสถานต่าง ๆ</li> <li>- สถานที่ราชการ โดยเฉพาะย่านสถาบันราชการ</li> <li>- สถานศึกษา</li> <li>- โรงพยาบาล</li> <li>- เขตจัดรูปที่ดิน</li> <li>- สัมปทานของบริษัทชลประทานซีเมนต์</li> </ul>
2) พื้นที่สาธารณูปโภคและสาธารณูปการ (Infrastructure)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- โครงข่ายถนนสายหลักของชุมชน</li> <li>- สถานีรถไฟและเส้นทางรถไฟ</li> <li>- คลองชลประทาน</li> <li>- ที่ทำการของการให้บริการต่าง ๆ (ไฟฟ้า โทรศัพท ไปรษณีย์ ฯลฯ)</li> <li>- สวนสาธารณะ</li> </ul>
3) พื้นที่ก่อสร้างใช้ประโยชน์ (Built up Area)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- พื้นที่ที่ได้ก่อสร้างอาคารการใช้ประโยชน์ทุกประเภทกิจกรรมแล้วในปัจจุบัน เช่น อาคารที่พักอาศัย การค้า และอุตสาหกรรม ฯลฯ</li> </ul>
4) สภาพทางกายภาพ (Physical Factor)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- พื้นที่ภูเขาที่มีความลาดชันสูงเกิน 5% ขึ้นไป</li> <li>- แม่น้ำ ลำคลอง หนองบึง ที่มีน้ำตลอดปี</li> <li>- พื้นที่ที่มีความเหมาะสมทางเกษตรกรรม</li> </ul>
5) กฎหมายข้อกำหนด	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ระยะเขตทางหลวงแผ่นดิน (เพชรเกษม) ข้างละ 30 เมตร</li> <li>- ระยะเขตทางหลวงแผ่นดินสายรอง และทางหลวงแผ่นดินทุกสายข้างละ 20 เมตร</li> <li>- ระยะเขตทางจากทางรถไฟข้างละ 50 เมตร</li> <li>- ระยะห่างจากริมทะเล 20 เมตร</li> </ul>

ปัจจัย	ลักษณะของปัจจัย	ประเภทการใช้ที่ดิน			
		พื้นที่อยู่อาศัย	พาณิชย์กรรม	อุตสาหกรรม	ที่รับราชการการท้องถิ่น
<b>1 การศึกษาในกรณีเบื้องต้น</b>	การบริการ				
1.1 ถนน(สายหลัก รอง ซอย ซอย)	-				
1.1.1 พาณิชยกรรม+อุตสาหกรรม	-	-	x	x	-
1.1.2 ที่อยู่อาศัย+ท้องถิ่น	-	x	-	-	x
1.2 สถานีรถไฟ	-	x	-	x	-
<b>2 ที่ตั้งบริการสาธารณะโยธา</b>	การบริการ				
2.1 ไฟฟ้า	-	x	x	x	x
2.2 ประปา	-	x	x	x	x
2.2 ประปา	-	x	x	x	x
2.3 โทรศัพท์	การบริการ	x	x	x	x
<b>3 ที่ตั้งบริการสาธารณะโยธา</b>	สิ่งอำนวยความสะดวก				
3.1 โรงเรียน	-	x	-	-	-
3.2 สถานพยาบาล	-	x	x	x	x
3.3 ตลาด	-	x	x	-	-
3.4 ความปลอดภัย	-	x	-	-	x
<b>4 ที่ตั้งในสถานที่ราชการ</b>	การบริการ				
4.1 อำนวยการกิจการค้า	-	-	x	-	-
4.2 อุตสาหกรรม	-	-	-	x	-
4.3 อำนวยการท้องถิ่น	-	x	-	-	x
<b>5 ราชการ</b>	เช่าหรือจ้าง				
5.1 พาณิชยกรรม+ท้องถิ่น	-	-	x	-	x
5.2 อุตสาหกรรม+ที่อาศัย	-	x	-	x	-
<b>6 ที่ตั้งศูนย์กลางราชการ</b>	การบริการ				
6.1 อาคารราชการ	-				
6.1.1 ท้องถิ่น	-	-	-	-	x
6.1.2 ที่อาศัย+พาณิชยกรรม	-	x	x	x	-
6.2 อาคารป่าไม้	-	x	-	-	x
6.3 วัฒนธรรม	-	x	-	-	-
รวม		10	13	9	10



## 6.2 การกำหนดปัจจัย

ปัจจัย (Factors) หมายถึง ส่วนหรือสาเหตุที่เป็นตัวกำหนดประเภทการใช้ที่ดิน อันมีผลต่อการเลือกทำเลที่ตั้ง (Location) ที่เหมาะสมของกิจกรรมแต่ละประเภทโดยกำหนดไว้ดังในตารางที่ 6.2

### 1) ความสะดวกในการเข้าถึง

#### 1.1) ถนน

##### 1.1.1) ถนน สำหรับพาณิชย์กรรม และอุตสาหกรรม (K1)

ประเภทถนน	ระยะทางจากถนน	ค่าคะแนนเดิม	ค่าที่ปรับฐานแล้ว
สายหลัก	0 - 300 เมตร	9	9
	301 - 600 เมตร	8	8
สายรอง	0 - 300 เมตร	7	7
	301 - 600 เมตร	6	6
สายย่อย	0 - 300 เมตร	4	4
	301 - 600 เมตร	3	3
ซอย	-	2	2
ไม่มีถนน		0	0

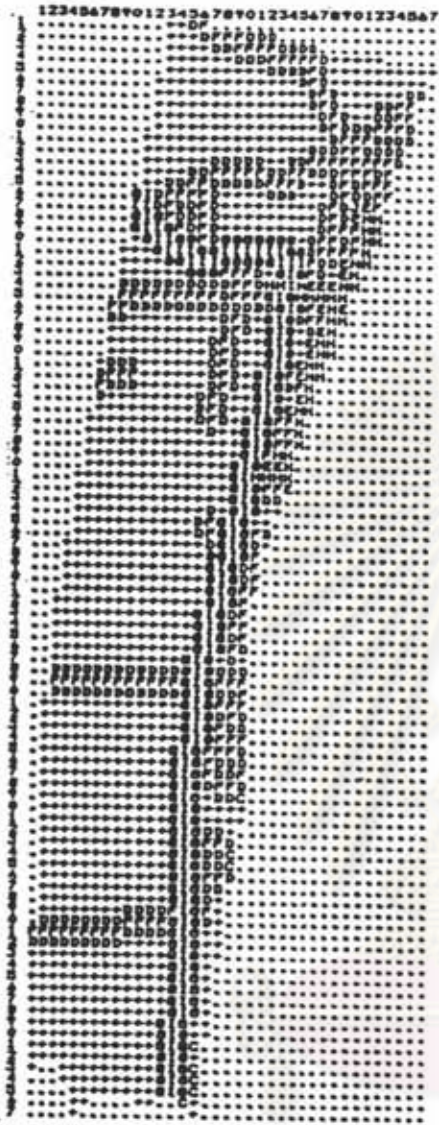
หมายเหตุ :

ถนนสายหลัก : ถนนเพชรเกษม (ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 4)

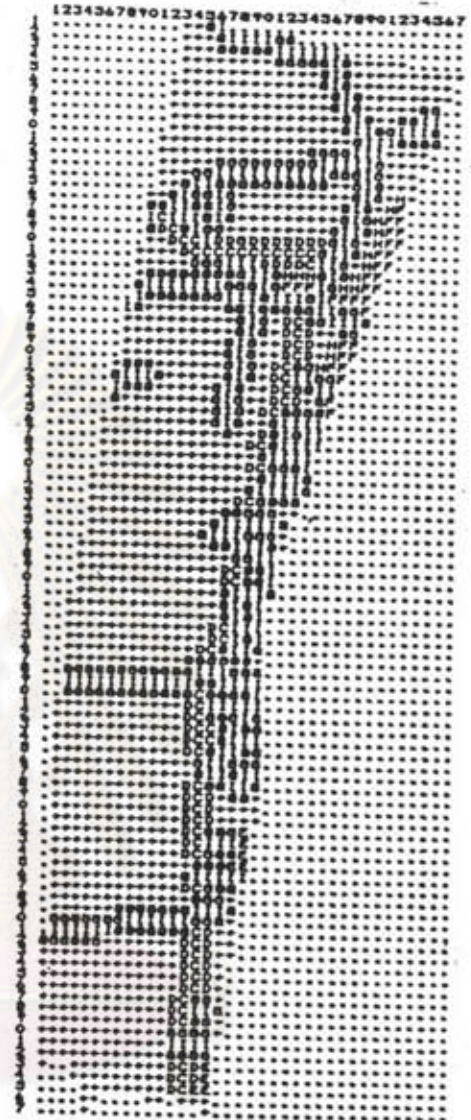
ถนนสายรอง : ถนนราธิป ถนนร่วมจิตต์ ถนนราษฎร์พลี ถนนเจ้าลาย ถนนชลประทานซีเมนต์

ถนนสายย่อย : ถนนหนองตาพุด ถนนบ่อตาลักษณ์ ถนนรางจิตต์ ถนนคลองเทียน ถนนธารสุข ถนนภูมิเวท ถนนตันมะลิ้ง ถนนบุรีรัมย์ ถนนจอมพล

ซอย : แยกจากถนนสายย่อย



K1



K2

รูปที่ 6.3 แสดง FACTOR ความละเอียดในการเข้าถึง

K 1 : หานิชยกรรม, อดศาหกรรม

K 2 : ที่หักอาศัย, ท่องเที่ยว

J=9 I=8 H=7 G=6 F=5 E=4 D=3 C=2 B=1 +=0

การศึกษาเพื่อวางแผนการใช้ที่ดินเมืองท่องเที่ยว:เทศบาลตำบลชะอำ

ความสะดวกในการเข้าถึงที่สำคัญคือ ถนนซึ่งถือว่าเป็นปัจจัยที่สำคัญที่สุดสำหรับกิจกรรมการใช้ที่ดินแต่ละประเภท ประเภทของถนน ซึ่งในที่นี้แบ่งเป็น 3 ระดับ คือ ถนนสายหลัก ถนนสายรอง ถนนสายย่อย และซอย ซึ่งแยกจากถนนสายย่อยเข้าไป นั้น มีความสำคัญต่อกิจกรรมต่างกัน ซึ่งการใช้ค่าคะแนนในปัจจัยนี้มีดังนี้

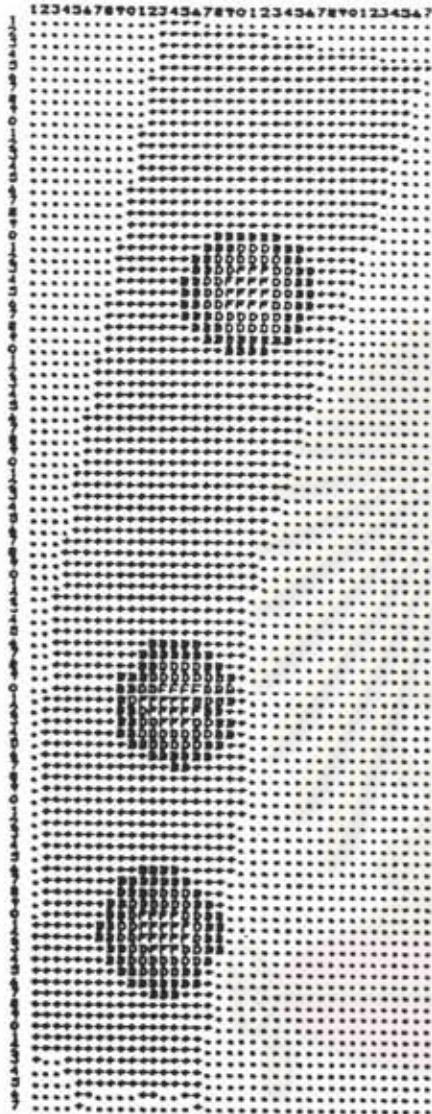
- ถนนสายหลักและสายรอง มีความสำคัญต่อที่ตั้งของพาณิชย์กรรมและอุตสาหกรรมมาก เพราะการติดต่อธุรกิจการค้าและการขนส่ง ย่อมต้องการความสะดวกและรวดเร็ว จึงให้ค่าคะแนนมากในกรณีที่อยู่ใกล้กับถนนสายหลัก และสายรองมากที่สุด และตามลำดับลงไปตั้งในตาราง

- ถนนสายย่อยและซอย มีความสำคัญต่อกิจกรรมการใช้ที่ดินสำหรับที่พักอาศัยและท่องเที่ยวมากกว่า เพราะถนนสายสำคัญย่อมเป็นตัวทำลายความสงบสำหรับการพักผ่อนของบ้านเรือนและสถานที่ท่องเที่ยว

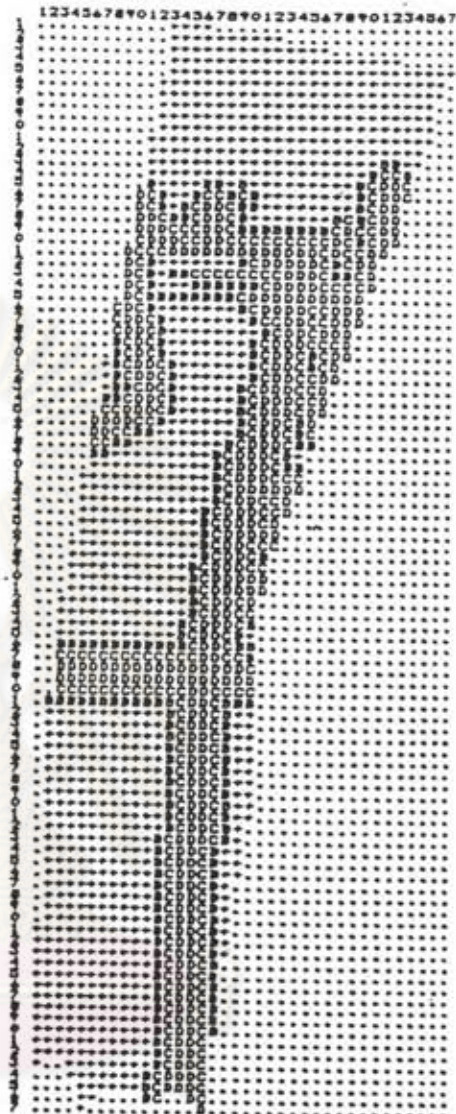
#### 1.1.2) ถนน สำหรับพักอาศัย และท่องเที่ยว (K2)

ประเภทถนน	ระยะทางจากถนน	ค่าคะแนนดิบ	ค่าที่ปรับฐานแล้ว
สายหลัก	0 - 300 เมตร	2	2
	301 - 600 เมตร	3	3
สายรอง	0 - 300 เมตร	5	4
	301 - 600 เมตร	7	5
สายย่อย	0 - 300 เมตร	8	7
	301 - 600 เมตร	6	8
ซอย ไม่มีถนน	-	4	6
	-	0	0

หมายเหตุ : ถนนสายหลัก สายรอง สายย่อย เหมือนกับข้อ 1.1.1



K 3



K 4

รูปที่ 6.4 แสดง FACTOR K3 ส่นานีรดิไฟ K 4 โครงข่ายไฟฟ้า

K 3 ส่นานีรดิไฟ : พักอาศัย, อดล้าทกรรม

F = 5 D = 3 B = 1 ++ 0

4 โครงข่ายไฟฟ้า : พักอาศัย พานิชยกรรม อดล้าทกรรม ท่องเที่ยว

D = 3 C = 2 B = 1 ++ 0

การศึกษาเพื่อวางแผนการใช้ที่ดินเมืองท่องเที่ยว:เทศบาลตำบลชะอำ

1.2) สถานีรถไฟ (K3)

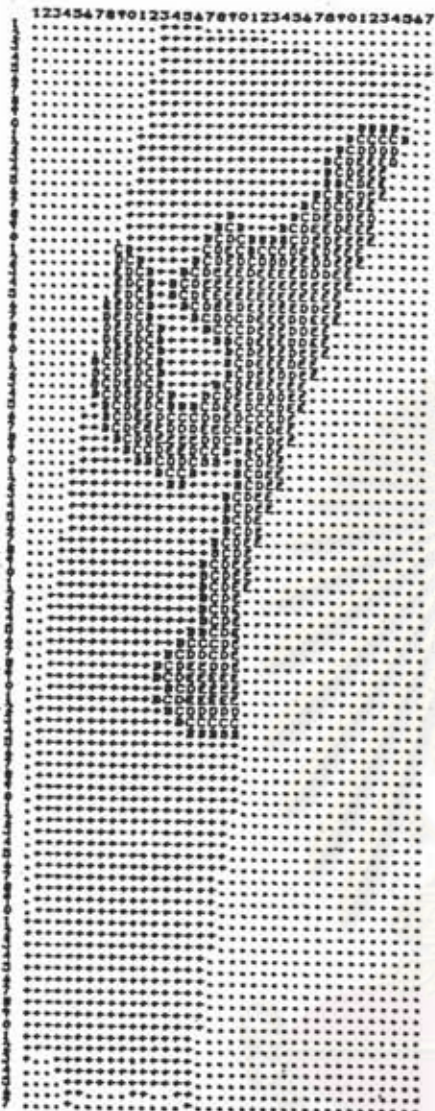
เป็นปัจจัยสำหรับอุตสาหกรรมในการขนส่งสินค้า และวัตถุดิบเข้า ออกนอกพื้นที่และเป็นจุดขึ้น-ลงของประชาชนในการเดินทางสู่ที่พักอาศัย โดยมีเกณฑ์การให้คะแนน เป็นรัศมีจากจุดศูนย์กลางของสถานีรถไฟในเขตเทศบาลชะอำ ซึ่งมี 3 แห่ง คือ สถานีรถไฟชะอำ สถานีรถไฟห้วยทรายเหนือ และสถานีรถไฟห้วยทรายใต้ ดังนี้

การใช้ที่ดิน	รัศมีจากสถานีรถไฟ	ค่าคะแนนดิบ	ค่าปรับฐาน
อุตสาหกรรม ที่พักอาศัย	0 - 300 เมตร	5	5
	601 - 1200 เมตร	3	3
	1201 - 1800 เมตร	1	1
	1801 เมตร ขึ้นไป	0	0

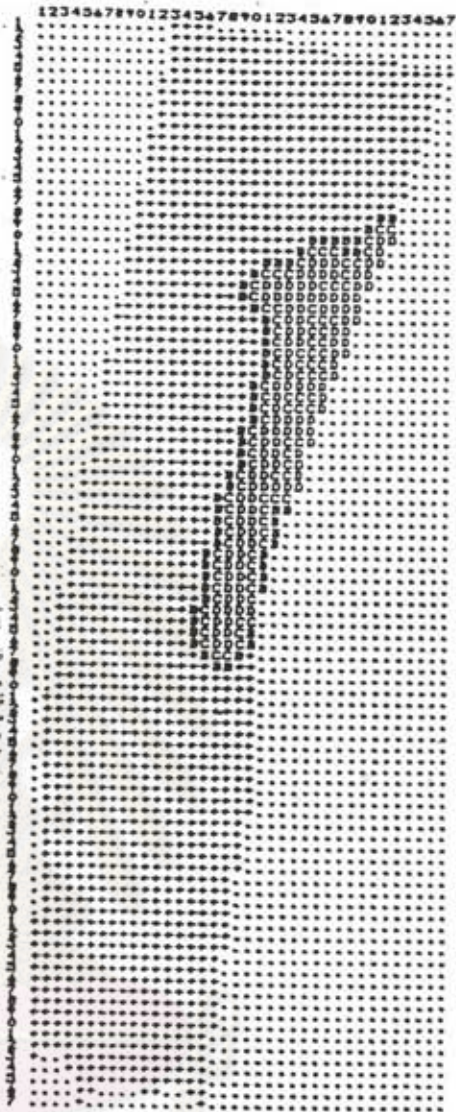
2) พื้นที่บริการสาธารณูปโภค2.1) โครงข่ายไฟฟ้า (K4)

เป็นปัจจัยที่จำเป็นสำหรับกิจกรรมการใช้ที่ดินทุกประเภท แต่ความสำคัญย่อมแตกต่างกันไป โครงข่ายไฟฟ้ามักจะเกาะอยู่ตามถนน ซึ่งการกำหนดค่าคะแนนของปัจจัย มีดังนี้

การใช้ที่ดิน	ระยะทางจาก สายไฟฟ้า (เมตร)	ค่าคะแนนดิบ	ค่าที่ปรับฐานแล้ว
ที่พักอาศัย พาณิชยกรรม อุตสาหกรรม ท่องเที่ยว	0 - 300 เมตร	5	3
	301 - 600 เมตร	3	2
	601 - 900 เมตร	1	1
	901 เมตร ขึ้นไป	0	0



K 5



K 6

รูปที่ 65 แผ่น FACTOR K5 ประาษา K 6 โทกรศัพท

K 5 ที่พกอศัย หานฉษกรรรม อุดล่ำหกรรรม

K 6

E • 4 D • 3 C • 2 B • 1 + = 0

การศศกษาเพ่อวางแผนการใช้ที่คณเมืองท่งงเตยวระเทศบาลค้ำบฉษฉว

2.2) ขายน้ําประปา (K5)

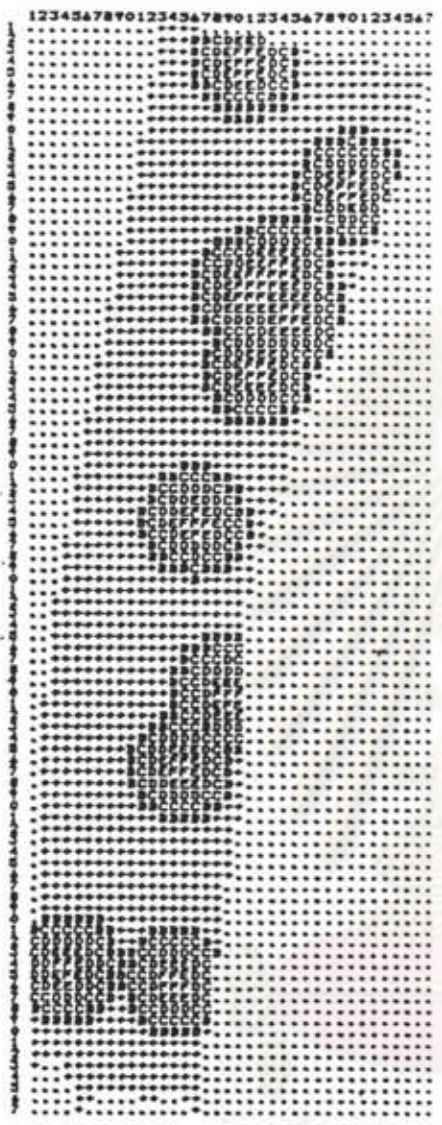
ท่อประปามักยังอยู่ตามแนวถนน ดังเช่น ไฟฟ้า, โดยมีเกณฑ์การให้ค่าคะแนนปัจจัยดังนี้

การใช้ที่ดิน	ระยะทางจากท่อประปา (เมตร)	ค่าคะแนนดิบ	ค่าที่ปรับฐานแล้ว
ที่พักอาศัย พาณิชยกรรม อุตสาหกรรม ท่องเที่ยว	0 - 300 เมตร	5	4
	301 - 600 เมตร	4	3
	601 - 900 เมตร	3	2
	901 - 1200 เมตร	2	1
	มากกว่า 1200 เมตร	0	0

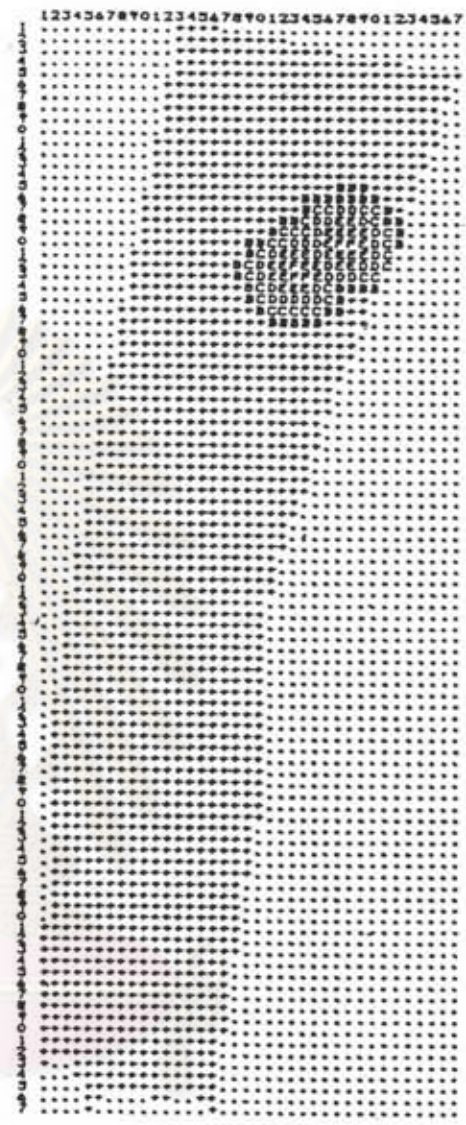
2.3) โครงข่ายโทรศัพท (K6)

จำเป็นสำหรับกิจกรรมทุกประเภท แต่มีความสำคัญต่างกันไป โดยมีเกณฑ์การให้ค่าคะแนนปัจจัยดังนี้

การใช้ที่ดิน	ระยะทางจากสายโทรศัพท	ค่าคะแนนดิบ	ค่าที่ปรับฐานแล้ว
ที่พักอาศัย พาณิชยกรรม อุตสาหกรรม ท่องเที่ยว	0 - 300 เมตร	3	3
	301 - 600 เมตร	2	2
	601 - 900 เมตร	1	1
	901 เมตร ขึ้นไป	0	0



K 7



K 8

รูปที่ 6.6 แสดง K 7 โรงเรียน, K 8 วัดนพยาบาล

K 7 โรงเรียน : ที่พักอาศัย

F = 5 E = 4 D = 3 C = 2 B = 1 + = 0

K 8 วัดนพยาบาล : ที่พักอาศัย พานิชยกรรม อุตสาหกรรม ท้องเที่ยว

F = 5 E = 4 D = 3 C = 2 B = 1 + = 0

การศึกษาเพื่อวางแผนการใช้ที่ดินเมืองท่องเที่ยว:เทศบาลตำบลชะอำ



3) พื้นที่บริการสาธารณสุข3.1) โรงเรียน (K7)

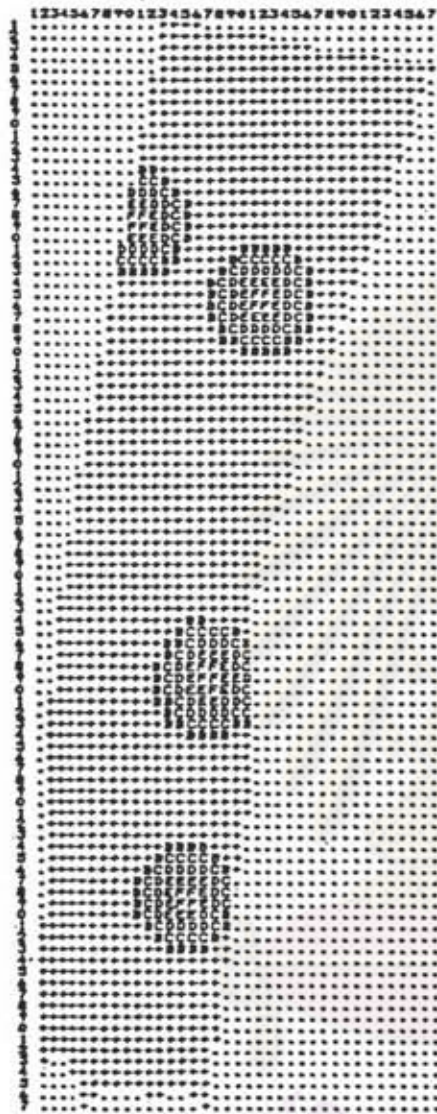
เป็นการบริการทางสังคมที่รัฐและเอกชนให้บริการแก่คนในท้องถิ่น ซึ่งพิจารณาจากค่าบริการของโรงเรียนระดับประถมศึกษาและอนุบาล ที่สามารถเดินไปโรงเรียน ได้สะดวกในรัศมีการบริการระยะทาง 1 กิโลเมตร หรือใช้เวลาเดินไปยังโรงเรียนไม่เกิน 20 นาที (กระทรวงศึกษาธิการ) เกณฑ์การให้คะแนนดังนี้

การใช้ที่ดิน	รัศมีจากโรงเรียน ถึงพื้นที่	ค่าคะแนนดิบ	ค่าที่ปรับฐานแล้ว
ที่พักอาศัย	0 - 300 เมตร	5	10
	301 - 600 เมตร	4	8
	601 - 900 เมตร	3	6
	901 - 1200 เมตร	2	4
	1201 - 1500 เมตร	1	2
	มากกว่า 1500 เมตร	0	0

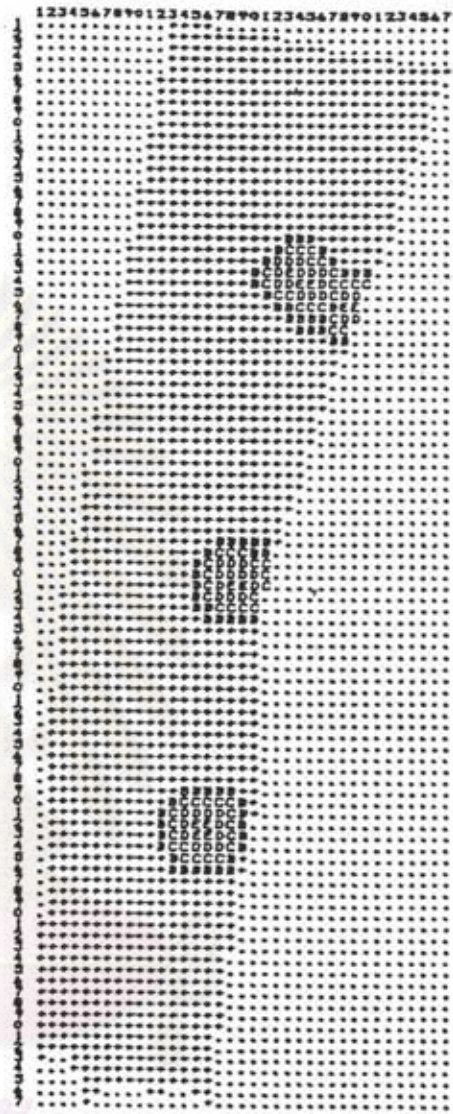
3.2) สถานพยาบาล (K8)

พิจารณาการให้บริการจากรัศมีจุดกึ่งกลางของสถานพยาบาลไปยังพื้นที่ในระยะทางสูงสุดคือ 1.6 กิโลเมตร ซึ่งเป็นรัศมีการบริการตามมาตรฐานจาก Planning ซึ่งเป็นเกณฑ์ที่พอเหมาะกับชุมชนในประเทศไทย โดยพิจารณาสถานพยาบาลของทางราชการ (ไม่คิดคลินิกเอกชน) คือ โรงพยาบาลชะอำ และสถานีอนามัย

การใช้ที่ดิน	รัศมีจากโรงพยาบาล ถึงพื้นที่	ค่าคะแนนดิบ	ค่าที่ปรับฐานแล้ว
ที่พักอาศัย พาณิชยกรรม	0 - 300 เมตร	5	10
อุตสาหกรรม ท้องเที่ยว	301 - 600 เมตร	4	8
	601 - 900 เมตร	3	6
	901 - 1200 เมตร	2	4
	1201 - 1500 เมตร	1	2
	มากกว่า 1500 เมตร	0	0



K 9



K 10

รูปที่ 6.7 แสดง FACTOR K 9 ตลาด K10 ความปลอดภัย

K 9    หักภาษี    หักน้ช้ยกกรม

K 10    ความปลอดภัย    หักภาษี    ท่องเที่ยว

F = 5      E = 4      D = 3      C = 2      B = 1      + 0

การศึกษาเพื่อวางแผนการใช้ที่ดินเมืองท่องเที่ยว:เทศบาลตำบลชะอำ

## 3.3) ตลาด (K9)

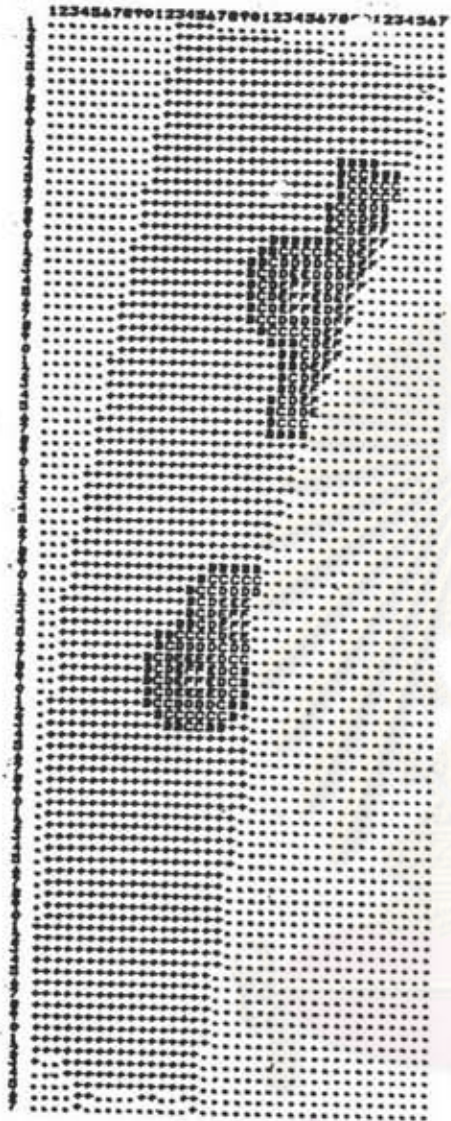
ตลาดมีความสำคัญต่อผู้อยู่อาศัย ซึ่งย่อมต้องการความสะดวกในการซื้อสินค้าอุปโภคบริโภคในชีวิตประจำวัน การให้บริการของตลาดในระดับชุมชนพิจารณาจากรัศมีการให้บริการ ดังนี้

การใช้ที่ดิน	รัศมีจากตลาดถึงพื้นที่	ค่าคะแนนดิบ	ค่าที่ปรับฐานแล้ว
พื้นที่อาศัย พาณิชยกรรม	0 - 300 เมตร	5	10
	301 - 600 เมตร	4	8
	601 - 900 เมตร	3	6
	901 - 1200 เมตร	2	4
	1201 - 1500 เมตร	1	2
	มากกว่า 1500 เมตร	0	0

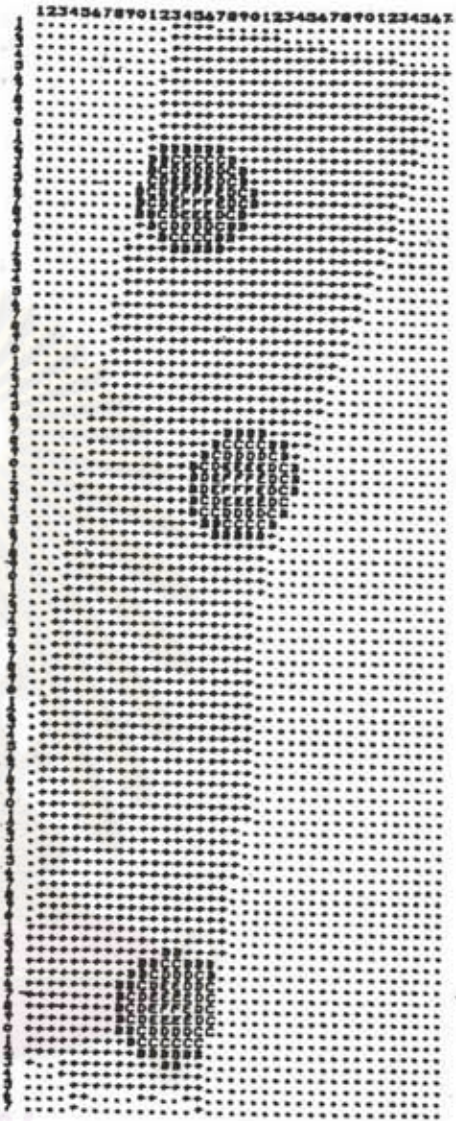
## 3.4) ความปลอดภัย (K10)

เป็นปัจจัยร่วมที่จำเป็นสำหรับคนในท้องถิ่น และนักท่องเที่ยว โดยมีเกณฑ์การพิจารณาจากรัศมีจุดที่ตั้งของสถานีตำรวจ จุดสกัดของเจ้าหน้าที่ตำรวจ ตามที่มีอยู่ในปัจจุบัน ดังนี้

การใช้ที่ดิน	รัศมีจากจุดตรวจถึงพื้นที่	ค่าคะแนนดิบ	ค่าที่ปรับฐานแล้ว
พื้นที่อาศัย ท่องเที่ยว	0 - 300 เมตร	4	10
	301 - 600 เมตร	3	7
	601 - 900 เมตร	2	5
	901 - 1200 เมตร	1	2.5
	มากกว่า 1200 เมตร	0	0



K II



K-12

รูปที่ 6.8 แผนที่ FACTOR ลิงแวดล้อม

K II ส่วนการค้า

K 12 ย่านอุตสาหกรรม

F = 5    E = 4    D = 3    B = 1    + = 0

การศึกษาเพื่อวางแผนการใช้ที่ดินเมืองท่องเที่ยว: เทศบาลตำบลชะอำ

4) อิทธิพลจากสภาพแวดล้อม4.1) ย่านธุรกิจการค้า (K11)

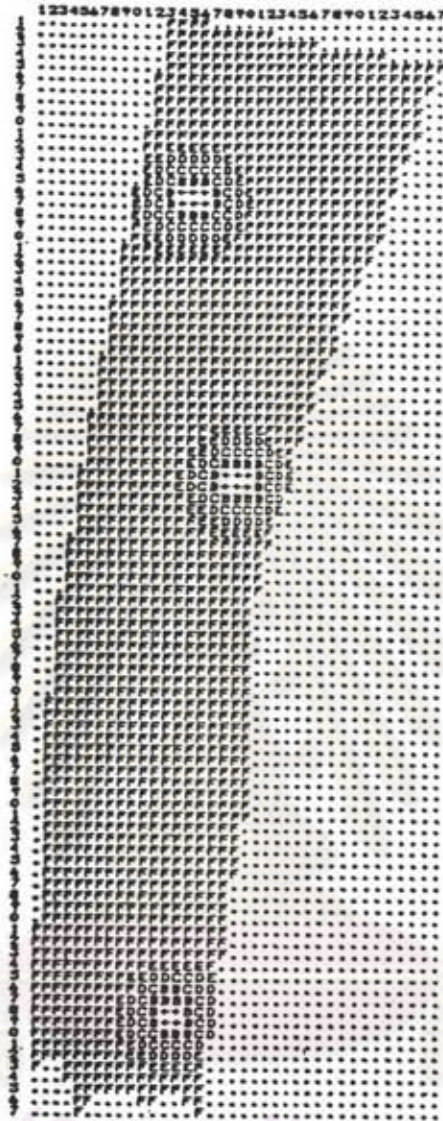
พิจารณาจากย่านการค้าที่ให้บริการแก่ชุมชนและพื้นที่ใกล้เคียง ซึ่งอาจจัดได้ว่าเป็นศูนย์กลางของชุมชน โดยมีเกณฑ์การพิจารณาจากจุดศูนย์กลางการค้าที่กระจุกตัวกัน และมีรัศมีขอบข่ายการส่งอิทธิพลออกไป ดังนี้

การใช้ที่ดิน	รัศมีจากย่านธุรกิจการค้า	ค่าคะแนนดิบ	ค่าที่ปรับฐานแล้ว
พาณิชย์กรรม	0 - 300 เมตร	5	10
	301 - 600 เมตร	4	8
	601 - 900 เมตร	3	6
	901 - 1200 เมตร	2	4
	1201 - 1500 เมตร	1	2
	มากกว่า 1500 เมตร	0	0

4.2) ย่านอุตสาหกรรม (K12)

การประกอบกิจกรรมอุตสาหกรรม ย่อมส่งผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม จึงน่าจะรวมตัวอยู่ในพื้นที่บริเวณใกล้เคียงกัน เพื่อเป็นการควบคุมสภาพแวดล้อมและสงวนทรัพยากรด้วย แต่ปัจจุบันอุตสาหกรรมขนาดใหญ่มีเพียง 3 แห่ง คือ โรงงานผลิตปูนซีเมนต์และโรงงานผลิตผลไม้กระป๋อง 2 โรง เกณฑ์การให้ค่าคะแนนคำนึงถึงรัศมีจากโรงงานอุตสาหกรรมที่จะส่งผลกระทบต่อไปยังบริเวณรอบนอก ดังนี้

การใช้ที่ดิน	รัศมีจากย่านอุตสาหกรรมถึงพื้นที่	ค่าคะแนนดิบ	ค่าที่ปรับฐานแล้ว
อุตสาหกรรม	0 - 300 เมตร	5	10
	301 - 600 เมตร	4	8
	601 - 900 เมตร	3	6
	901 - 1200 เมตร	2	4
	1201 - 1500 เมตร	1	2
	มากกว่า 1500 เมตร	0	0



K 13

รูปที่ 6.9 แผนที่ FACTOR ภูมิภาคตะวันออก

K 13 ย่านพักอาศัย , ท้องถิ่น

F = 5    E = 4    D = 3    C = 2    B = 1    + = 0

การศึกษาเพื่อวางแผนการใช้ที่ดินเมืองท่องเที่ยว: เทศบาลตำบลชะอำ

4.3) ย่านพักอาศัย และท้องเที่ยว (K13)

พิจารณาจากพื้นที่ที่มีระยะไกล-ใกล้ จากแหล่งที่ก่อให้เกิดผลกระทบต่อสภาพแวดล้อม เช่น กลิ่น คิวบ์ เสียง ฝุ่นละออง และปัญหาภูมิทัศน์ ซึ่งบริเวณที่พักอาศัยและท้องเที่ยวควรจะอยู่ในสภาพแวดล้อมที่ปราศจากมลภาวะอันเนื่องมาจากโรงงานอุตสาหกรรม โดยมีเกณฑ์การให้ค่าคะแนนในทางกลับกันกับย่านอุตสาหกรรม ดังนี้ คือ

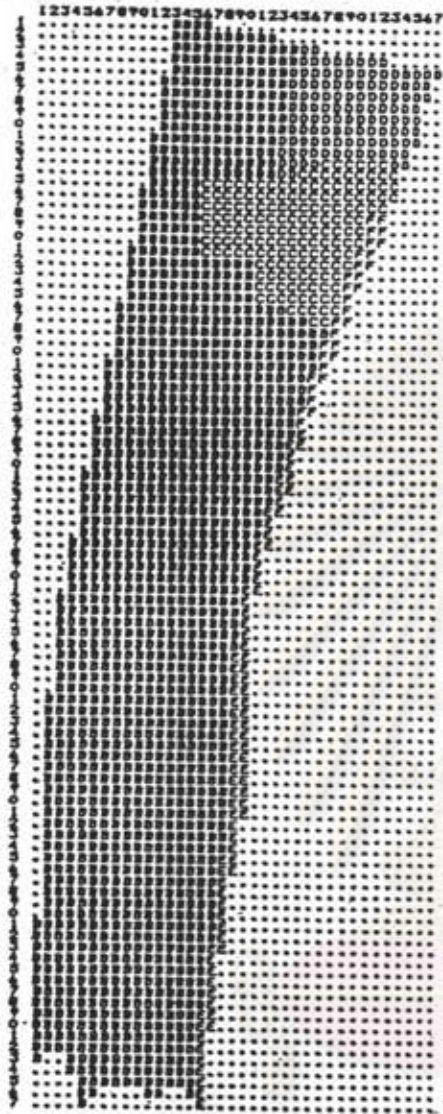
การใช้ที่ดิน	รัศมีจากที่ตั้ง โรงงาน อุตสาหกรรม	ค่าคะแนนดิบ	ค่าที่ปรับฐานแล้ว
ที่พักอาศัย    ท้องเที่ยว	0 - 300 เมตร	0	0
	301 - 600 เมตร	1	2
	601 - 900 เมตร	2	4
	901 - 1200 เมตร	3	6
	1201 - 1500 เมตร	4	8
	มากกว่า 1500 เมตร	5	10

5) ราคาที่ดิน

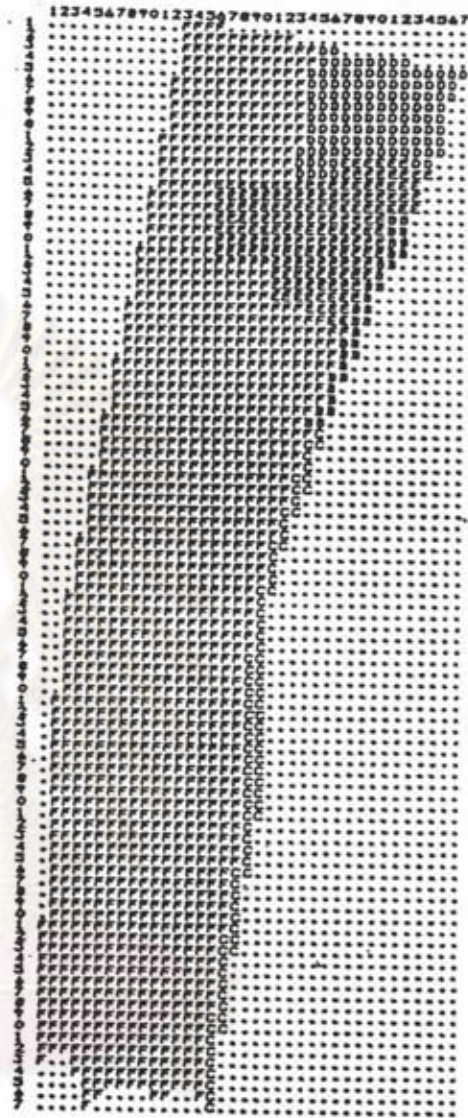
ราคาที่ดินมีบทบาทในการกำหนดกิจกรรมการใช้ที่ดินของพื้นที่ในพื้นที่ใช้เวลาระหว่างปี 2525 - 2528 (สำนักงานจังหวัดเพชรบุรี) กิจกรรมการใช้ที่ดินประเภทพาณิชย์กรรม และกิจการการท่องเที่ยว ย่อมมีกำลังในการซื้อขายที่ดินในราคาสูงได้ ซึ่งคาดว่าจะได้รับผลกำไรตอบแทนคุ้มค่ากว่า ส่วนราคาที่ดินเพื่อพักอาศัย หรืออุตสาหกรรมย่อมลดลงมาจึงแบ่งเกณฑ์การพิจารณาให้ค่าคะแนนปัจจัยเรื่องราคาที่ดินแตกต่างกันไปเป็น 2 กลุ่ม ดังนี้

5.1) ราคาที่ดินเพื่อพาณิชย์กรรมและท้องเที่ยว (K14)

การใช้ที่ดิน	ราคาที่ดินของพื้นที่ (บาท/ไร่)	ค่าคะแนนดิบ	ค่าปรับฐาน
พาณิชย์กรรม    ท้องเที่ยว	< 100,000 ขึ้นไป	5	10
	> 100,000 - 60,000 บาท	4	7
	> 60,000 - 10,000 บาท	3	5
	> 10,000 - 6,000 บาท	2	2.5
	> 6,000 บาทลงมา	1	0



K 14



K 15

รูปที่ ๑10 แผนที่ FACTOR ราคาที่ดิน

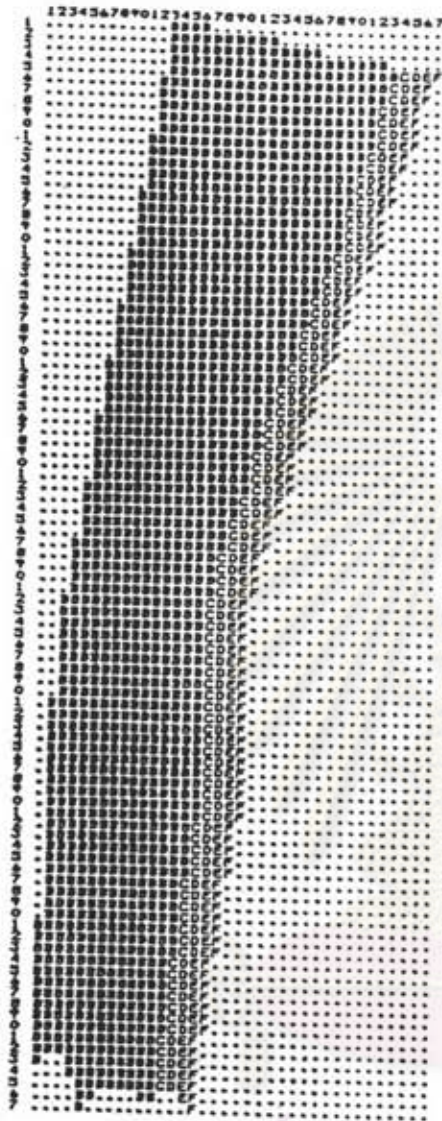
K 14 พาณิชยกรรม ทองเขียว

K 15 ที่อยู่อาศัย อดำทกรณ

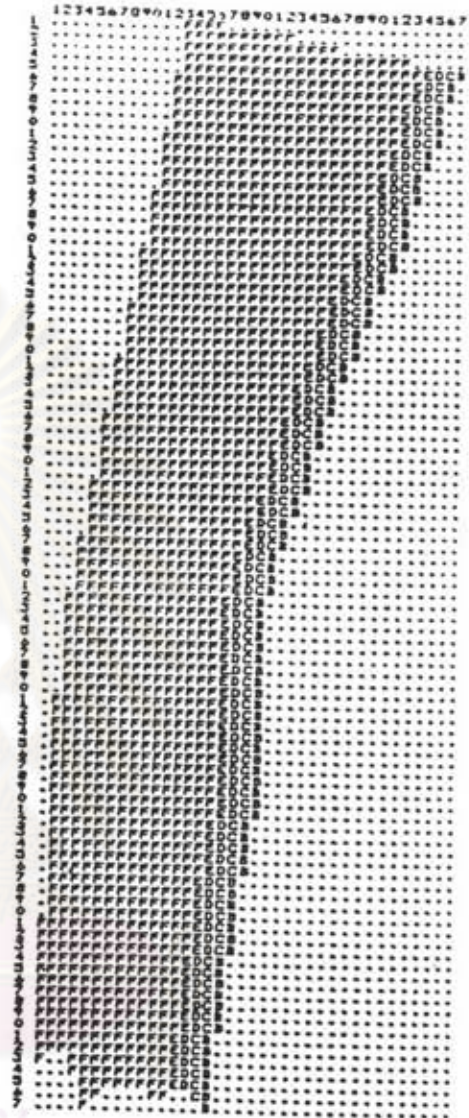
F - 5      E - 4      D - 3      C - 2      B - 1

การศึกษาเพื่อวางแผนการใช้ที่ดินเมืองท่องเที่ยว:เทศบาลตำบลชะอำ





K 16



K 17

รูปที่ 6.11 แลตง FACTOR K16, K 17 ทฤษฎีการธรรมชาติ หาดทรายชายทะเล

K 16 : ท้องเที่ยว

K 17 : หักอาศัย อุดลากรรม หานิชยกรรม

F = 5 E = 4 D = 3 C = 2 B = 1

การศึกษาเพื่อวางแผนการใช้ที่ดินเมืองท่องเที่ยว:เทศบาลตำบลชะอำ

5.2) ราคาที่ดิน เพื่อที่นกออาศัยและอุตสาหกรรม (K15)

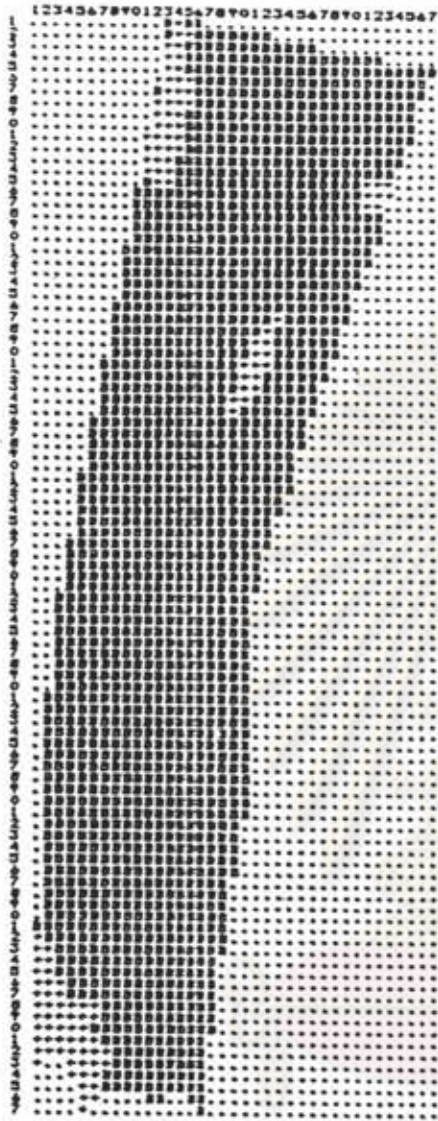
การใช้ที่ดิน	ราคาที่ดินของพื้นที่ (บาท/ไร่)	ค่าคะแนนดิบ	ค่าปรับฐาน
ที่นกออาศัย อุตสาหกรรม	> 6,000 บาทลงมา	1	0
	> 10,000 - 60,000 บาท	2	2.5
	> 10,000 - 60,000 บาท	3	5
	> 60,000 - 100,000 บาท	4	7
	> 100,000 บาทขึ้นไป	5	10

6) พื้นที่ที่มีคุณค่าทางทรัพยากรธรรมชาติ6.1) หาดทรายและชายทะเล

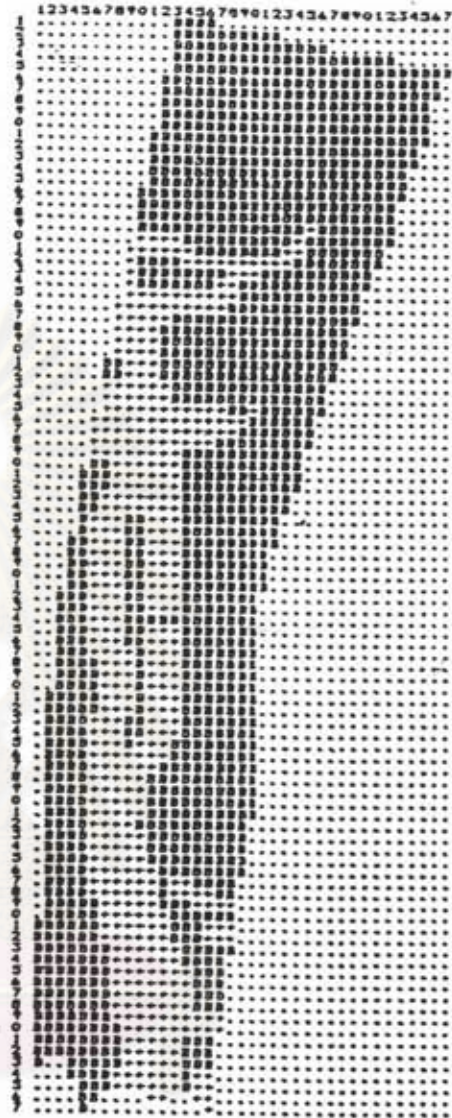
พื้นที่หาดทราย และชายทะเลเป็นพื้นที่ที่ควรค่าแก่การอนุรักษ์ แต่อย่างไรก็ตามเป็นพื้นที่ที่มีคุณค่า ซึ่งนับว่าเป็นพื้นที่ที่มีความสำคัญต่อกิจกรรมการท่องเที่ยวมากที่สุด ฉะนั้น จึงให้ความสำคัญของหาดทรายและชายทะเลมากตามระยะใกล้ไกลนับจากชายฝั่ง อย่างไรก็ตาม กิจกรรมพานิชยกรรม อุตสาหกรรมและที่นกออาศัย ไม่มีความจำเป็นต้องอยู่ใกล้ทะเล ฉะนั้น จึงกำหนดเกณฑ์การให้คะแนน ดังนี้

6.1.1) หาดทรายและชายทะเล สำหรับกิจกรรม  
การท่องเที่ยว (K16)

การใช้ที่ดิน	ระยะห่างจากทะเล ถึงพื้นที่	ค่าคะแนนดิบ	ค่าปรับฐาน
ท่องเที่ยว	-5 เมตร - 300 เมตร	5	10
	301 - 600 เมตร	4	7
	601 - 900 เมตร	3	5
	901 - 1200 เมตร	2	2.5
	มากกว่า 1200 เมตร	1	0



K 18



K 19

รูปที่ 6.12 แสดง FACTOR K18 ทรัพยากรธรรมชาติ ภูเขาป่าไม้ K 19 พท. เกษตร

K 18 ทรัพยากรธรรมชาติ ภูเขาป่าไม้ : ทองเที่ยว

$$B = 1 \quad + = 0$$

K 19 พื้นที่เกษตร ที่หักอาศัย

$$B = 1 \quad + = 0$$

การศึกษาเพื่อวางแผนการใช้ที่ดินเมืองท่องเที่ยว:เทศบาลตำบลชะอำ

6.1.2) สำหรับกิจกรรมพาณิชย์กรรม, อุตสาหกรรม และ  
พักอาศัย (K17)

การใช้ที่ดิน	ระยะห่างจากทะเล ถึงพื้นที่	ค่าคะแนนดิบ	ค่าปรับฐาน
พาณิชย์กรรม อุตสาหกรรม พักอาศัย	-5 เมตร - 300 เมตร	1	0
	301 - 600 เมตร	2	2.5
	601 - 900 เมตร	3	5
	901 - 1200 เมตร	4	7
	มากกว่า 1200 เมตร	5	10

6.2) พื้นที่ภูเขา และป่าไม้

พื้นที่ส่วนที่เป็นภูเขาและป่าไม้ อาจจัดได้ว่า เป็นพื้นที่ที่สามารถพัฒนาเพื่อการท่องเที่ยว เป็นทรัพยากรที่มีคุณค่าอย่างหนึ่ง จึงกำหนดให้พื้นที่นี้มีความสำคัญต่อกิจกรรมการท่องเที่ยว

การใช้ที่ดิน	พื้นที่	ค่าคะแนนดิบ	ค่าปรับฐาน
การท่องเที่ยว	พื้นที่ส่วนที่เป็นภูเขาและป่าไม้	1	10
	พื้นที่นอกเหนือจากนี้	0	0

6.3) พื้นที่เกษตร

พื้นที่เกษตร คือ พื้นที่ที่มีสมรรถนะทางการเกษตรที่ดี โดยพิจารณาจากการใช้ที่ดินเพื่อการเกษตรในปัจจุบัน คุณภาพของดินและพื้นที่ที่อยู่ในพื้นที่รับน้ำจากคลองชลประทาน ในพื้นที่นี้พื้นที่เกษตรควรจะมีค่าสำคัญต่อที่พักอาศัย เพราะเกี่ยวข้องกับการเป็นแหล่ง งาน เพราะส่วนหนึ่งของประชากรในพื้นที่เป็นประชากรภาคเกษตร

การใช้ที่ดิน	พื้นที่	ค่าคะแนนดิบ	ค่าปรับฐาน
ที่พักอาศัย	พื้นที่ที่มีสมรรถนะทางการเกษตร	1	10
	พื้นที่นอกเหนือจากนี้	0	0

ตารางที่ 6.3 แสดงค่าน้ำหนักที่กลุ่มผู้เชี่ยวชาญได้ให้คะแนน (คิดเป็นค่าเฉลี่ย) ต่อกิจกรรมการใช้ที่ดินทั้ง 4 ประเภท

FACTOR		ที่นักอาศัย		พาณิชย์กรรม		อุตสาหกรรม		ทรัพยากรเพื่อ การท่องเที่ยว	
ชื่อ	CODE	ความ สัมพัทธ์	ค่า Weight	ความ สัมพัทธ์	ค่า Weight	ความ สัมพัทธ์	ค่า Weight	ความ สัมพัทธ์	ค่า Weight
		1) <u>ความสะดวกในการเข้าถึง</u>							
1.1) ถนนสายหลัก, รอง, ย่อย									
1.1.1) นานาชาติ + อุตสาหกรรม	k1	-	-	x	4.5	x	4.5	-	-
1.1.2) นักอาศัย + ท่องเที่ยว	k2	x	3.6	-	-	-	-	x	3.2
1.2) สถานีรถไฟ	k3	x	3.7	-	-	x	4.0	-	-
2) <u>ทางบริการสาธารณะ</u>									
2.1) ไฟฟ้า	k4	x	3.5	x	4.2	x	4.1	x	2.7
2.2) ประปา	k5	x	3.8	x	4.1	x	4.1	x	2.7
2.3) โทรศัพท์	k6	x	2.5	x	3.8	x	2.1		
3) <u>พื้นที่บริการสาธารณะ</u>									
3.1) โรงเรียน	k7	x	3.8	-	-	-	-	-	-
3.2) สภามหาศาล	k8	x	3.8	x	2.2	x	1.5	x	2.2
3.3) ตลาด	k9	x	3.7	x	3.5	-	-	-	-
3.4) จุดตรวจตำรวจ	k10	x	3.7	-	-	-	-	x	2.9
4) <u>อิทธิพลสิ่งแวดล้อม</u>									
4.1) ย่านธุรกิจการค้า	k11	-	-	x	3.8	-	-	-	-
4.2) ย่านอุตสาหกรรม	k12	-	-	-	-	x	3.7	-	-
4.3) ย่านนักอาศัยท่องเที่ยว	k13	x	3.7	-	-	-	-	x	3.2
5) <u>ราคาที่ดิน</u>									
5.1) นานาชาติ + ท่องเที่ยว	k14	-	-	x	3.7	-	-	x	3.6
5.2) อุตสาหกรรม + นักอาศัย	k15	x	2.8	-	-	x	2.7	-	-
6) <u>พื้นที่คุณค่าทางทรัพยากรธรรมชาติ</u>									
6.1) ท่องเที่ยว	k16	-	-	-	-	-	-	x	4.5
6.2) นักอาศัย + นานาชาติ + อุตสาหกรรม	k17	x	1.6	x	2.0	x	2.3	-	-
6.3) พื้นที่เกษตร	k18	-	-	-	-	-	-	-	-
รวม		13 FACTOR		9 FACTOR		9 FACTOR		10 FACTOR	

หมายเหตุ ค่า Weight สำคัญมากที่สุด = 5.0 - 4.1  
สำคัญมาก = 4.0 - 3.1

ปานกลาง = 3.0 - 2.1  
สำคัญน้อย = 2.0 - 1.1  
ไม่สำคัญ = 1.0 - 0.1

### 6.3 การใช้ค่าน้ำหนักของปัจจัย

ในการศึกษาครั้งนี้ ได้ให้ผู้เชี่ยวชาญสาขาต่าง ๆ ช่วยลงคะแนนค่าน้ำหนัก โดยแบ่งเป็นกลุ่มผู้เชี่ยวชาญ 4 กลุ่ม ดังนี้

- 1) กลุ่มกายภาพ (4 คน) ประกอบด้วย นักผังเมือง 2 คน วิศวกร สถาปนิก
- 2) กลุ่มเศรษฐกิจ (3 คน) ประกอบด้วย เจ้าหน้าที่ วท. พนักงานธนาคารในท้องถิ่น และนักลงทุน
- 3) กลุ่มสังคม (1 คน) ประกอบด้วย เจ้าหน้าที่เทศบาล
- 4) กลุ่มทรัพยากร (1 คน) ประกอบด้วย เจ้าหน้าที่ ททท.

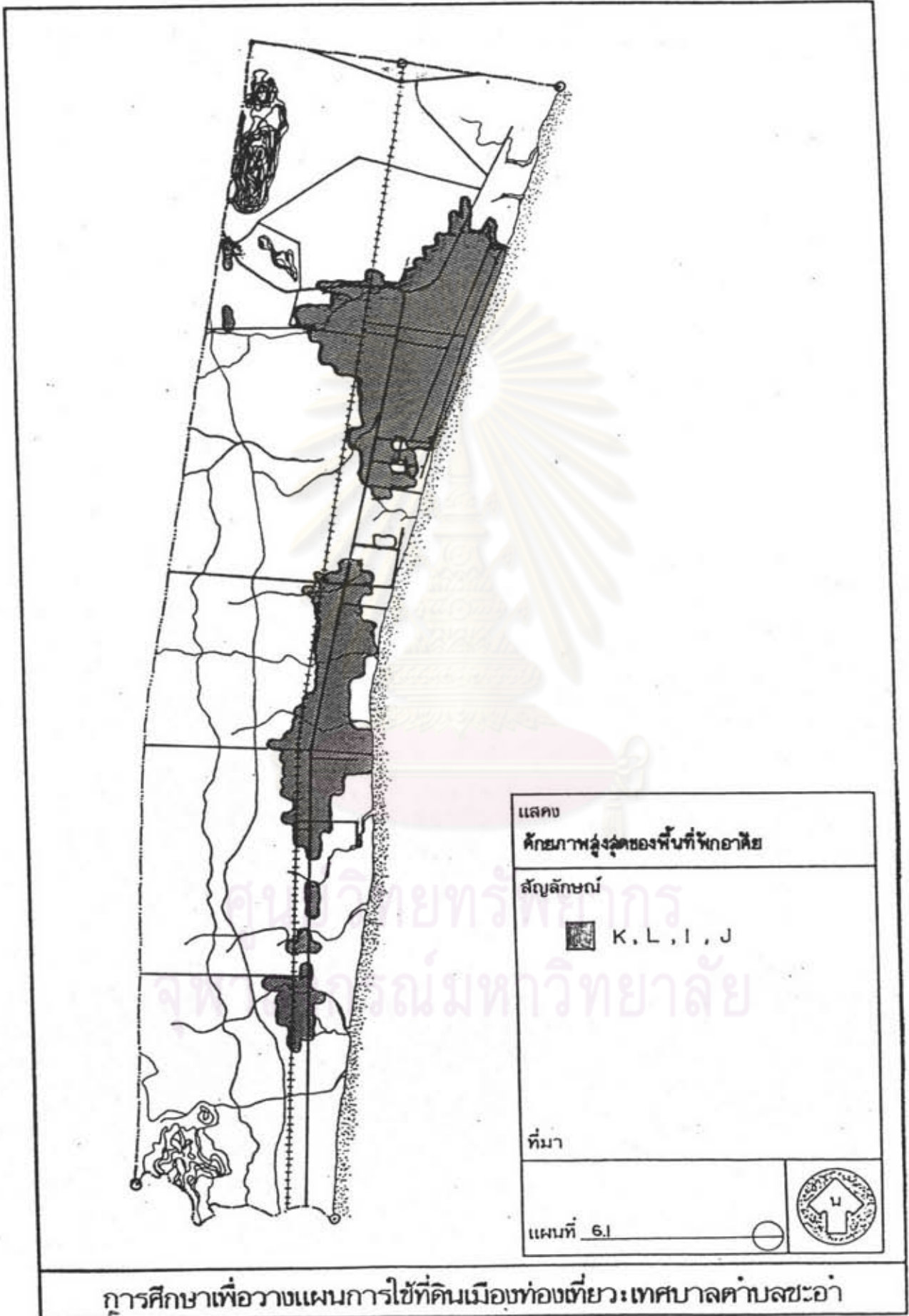
จากการสรุปผลการให้คะแนนจากผู้เชี่ยวชาญสาขาต่าง ๆ ได้เป็นค่าน้ำหนักเฉลี่ยของแต่ละปัจจัย ดังแสดงในตารางที่ 6.3

จากผลของการคำนวณทางคอมพิวเตอร์ ได้ผลสรุปศักยภาพของพื้นที่แต่ละกิจกรรม ดังนี้

### 6.4 ศักยภาพของพื้นที่เพื่อการพักอาศัย

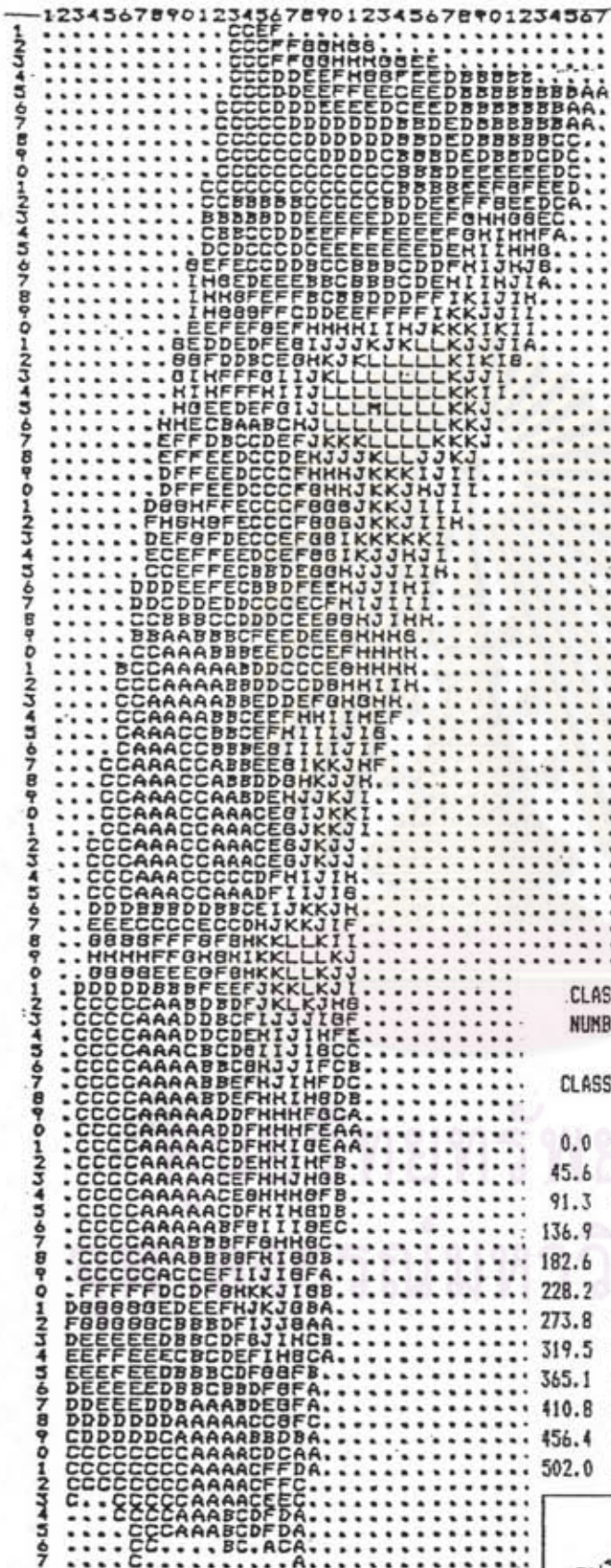
ปัจจัยที่มีความสัมพันธ์ต่อศักยภาพของพื้นที่เพื่อการพักอาศัย ได้แก่ ถนนสายหลัก/รอง/ย่อย สถานรถไฟ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ โรงเรียน โรงพยาบาล ตลาด ความปลอดภัย อุตสาหกรรม ต่อสภาพแวดล้อม ราคาที่ดิน หารทรายชายทะเล พื้นที่เกษตร รวมทั้งใช้ในการศึกษา 13 ปัจจัย ตามผลการรวมคะแนน และจัดลำดับศักยภาพได้พื้นที่ ดังนี้ (แผนที่ 6.3)

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



แสดง	
ศึกษากาพ่วงคู่ของพื้นที่พักอาศัย	
สัญลักษณ์	
 K, L, I, J	
ที่มา	
แผนที่ 6.1	

การศึกษาเพื่อวางแผนการใช้ที่ดินเมืองท่องเที่ยว: เทศบาลตำบลชะอำ



ลักษณะของพื้นที่พักอาศัย

CLASS INTERVAL	=	45.6
NUMBER OF CLASS	=	12
CLASS INTERVAL	FREQUENCY	SYMBOL
0.0 - < 45.6	212	----> A
45.6 - < 91.3	165	----> B
91.3 - < 136.9	372	----> C
136.9 - < 182.6	177	----> D
182.6 - < 228.2	185	----> E
228.2 - < 273.8	141	----> F
273.8 - < 319.5	125	----> G
319.5 - < 365.1	128	----> H
365.1 - < 410.8	111	----> I
410.8 - < 456.4	96	----> J
456.4 - < 502.0	76	----> K
502.0 - < 547.7	53	----> L

รูปที่ 613





ตารางที่ 6.4 แสดงลำดับศัณยภาพพื้นที่เพื่อการน้อกอาศัยจากสูง-ต่ำ

ลำดับที่	CLASS INTERVAL	จำนวน	จำนวนพื้นที่	ลำดับศัณยภาพพื้นที่ สูง - ต่ำ นับตามกริด (ไร่)	ร้อยละของ พื้นที่
		กริด	(ไร่)		
1) L	502.0-<547.7	53	2,188.23	6,450	7.01
	K	456.4-<502.0	76		
2) J	410.8-<410.8	96	3,963.59	5,596	11.20
	I	365.1-<410.8	110		
3) H	319.5-<365.1	128	5,284.78	6,378	13.75
	G	273.8-<319.5	125		
4) F	228.2-<273.8	141	5,821.52	9,391	17.72
	E	182.6-<228.2	185		
5) D	136.9-<182.6	177	7,307.86	18,777	29.84
	C	91.3-<136.9	372		
6) B	45.6-<91.3	165	6,812.42	18,850	20.49
	A	0.0-<45.6	212		
รวม		1,840	75,968.75		100.00

พบว่า ศักยภาพพื้นที่เพื่อการพักอาศัยสูงสุด อยู่บริเวณศูนย์กลางชุมชนชะอำในปัจจุบัน บริเวณถนนเพชรเกษมตัดกับถนนราธิป ซึ่งเป็นศูนย์กลางการค้า ราชการ ตลาด ตลอดจนบ้านพักอาศัยอยู่ในปัจจุบันอยู่แล้ว และอีกบริเวณอยู่ตอนกลางก่อนไปทางใต้ของพื้นที่ที่เป็นสี่แยกถนนบุรีรัมย์ และถนนรางจืดตัดกับถนนเพชรเกษม ส่วนกลุ่มศักยภาพรองลงมาได้แก่ บริเวณบ้านพักคนงานชลประทานซีเมนต์ในปัจจุบัน บริเวณชายหาดถนนร่วมจิต และถนนเจ้าลาย และบริเวณอื่น ๆ ซึ่งเป็นส่วนที่ขยายจากกลุ่มศักยภาพสูงสุด

เมื่อจัดลำดับศักยภาพสูงสุด และรองลงมา เพื่อให้เห็นแนวโน้มในการพัฒนาพื้นที่ เพื่อการพักอาศัย ดังนี้

1) บริเวณที่มีศักยภาพสูงสุดสำหรับที่พักอาศัย (K,L) แบ่งได้เป็น 5 บริเวณ คือ

- บริเวณที่ 1 พื้นที่ 3,500 ไร่ มีพื้นที่มากที่สุด ซึ่งในปัจจุบันจัดได้ว่าเป็นศูนย์กลางชุมชนชะอำอยู่แล้วคือ บริเวณสี่แยกถนนราธิปติดกับถนนเพชรเกษม ซึ่งเป็นศูนย์ราชการ ศูนย์กลางการค้า ที่จอดรถโดยวาร์และตลาด เป็นต้น

- บริเวณที่ 2 พื้นที่ 900 ไร่ เป็นพื้นที่ที่ตกลงมาจากพื้นที่แรกอยู่บริเวณริมถนนเพชรเกษมทั้งสองข้าง แต่มีส่วนหนึ่งที่เป็นป่าสงวนอยู่ในปัจจุบัน รวมไปถึงถนนวิวัฒน์โยธิน ซึ่งเป็นถนนลงสู่ชายหาด

- บริเวณที่ 3 พื้นที่ 550 ไร่ ตอนกลางของพื้นที่ บริเวณที่เป็นชุมชนบ้านป่อแหลมในปัจจุบัน

- บริเวณที่ 4 พื้นที่ 1,350 ไร่ เป็นสี่แยก (Node) ถนนบุรีรัมย์ทางฝั่งตะวันออก และถนนรางจืด ฝั่งตะวันตกของพื้นที่ติดกับถนนเพชรเกษม ซึ่งปัจจุบันเป็นชุมชนบ้านไทรย้อย และบ้านห้วยทรายเหนือ

- บริเวณที่ 5 พื้นที่เล็ก ๆ 150 ไร่ เป็น Node เล็ก ๆ ปัจจุบันเป็นบ้านห้วยทรายใต้

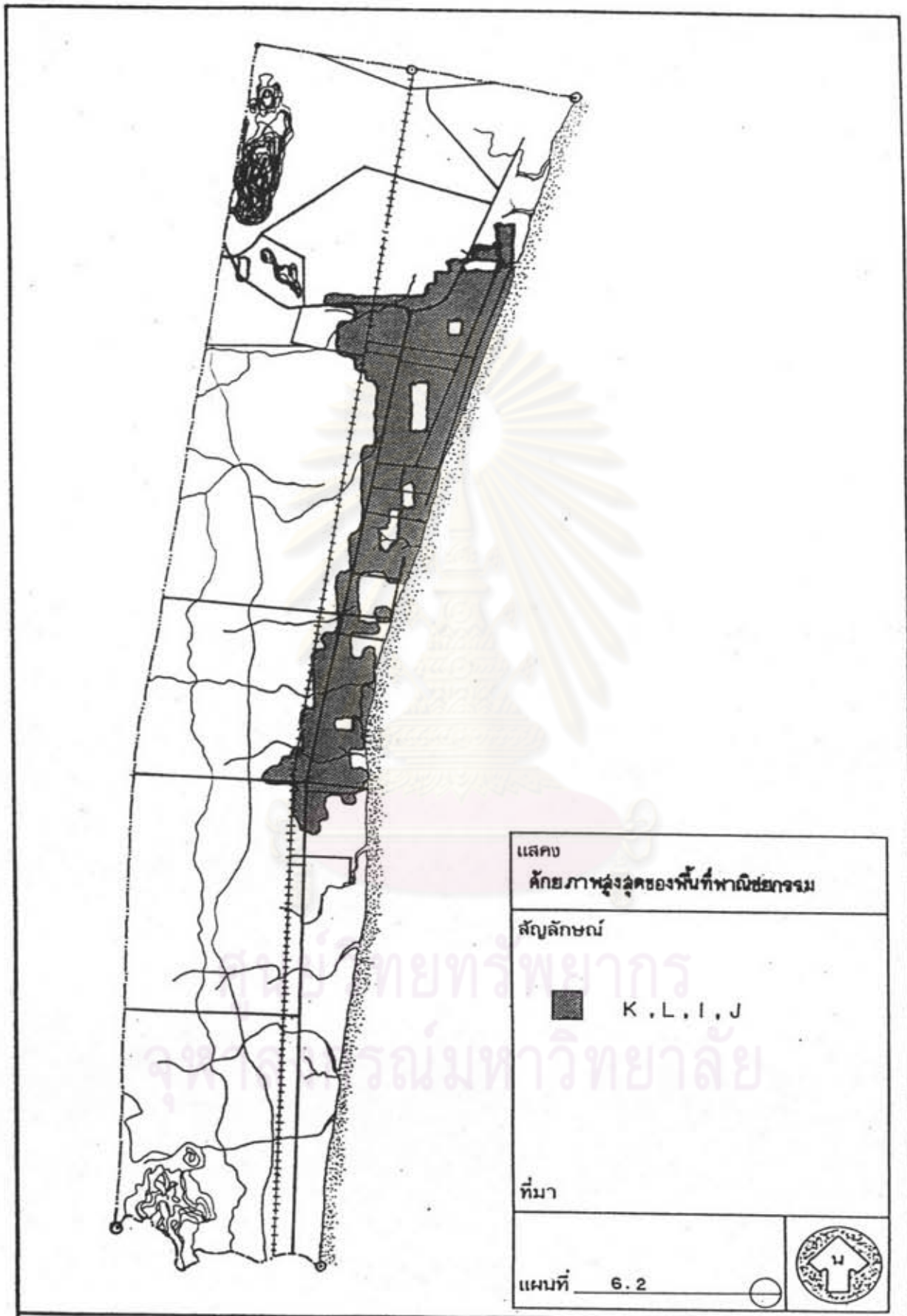
2) บริเวณที่มีศักยภาพรองรับที่พักอาศัย

- บริเวณที่ 1 พื้นที่ 1,500 ไร่ อยู่ทางตอนเหนือสุดของพื้นที่ปัจจุบันเป็นชุมชนบ้านคลองเทียน และบ้านพักพนักงานบริษัทชลประทานซีเมนต์
- บริเวณที่ 2 พื้นที่ 2,200 ไร่ อยู่บริเวณริมหาดร่วมจิต ถนนร่วมจิต และถนนเจ้าลายที่ขนานกัน ซึ่งปัจจุบันบริเวณนี้เป็นบ้านพักประเภทตากอากาศเป็นแนวยาวตลอดจนถึงซอยนิติธร 1 และ 2
- บริเวณที่ 3 พื้นที่ 1,450 ไร่ บริเวณถนนบ่อตาลักษณ์ ขยายพื้นที่จากหมู่บ้านชะอำข้างทางรถไฟข้างทางรถไฟ
- บริเวณที่ 4 พื้นที่ 2,250 ไร่ บริเวณตอนกลางของพื้นที่สองข้างถนนเพชรเกษม ระหว่างบ้านบ่อแถม กับบางบางไทรน้อย ปัจจุบันเป็นที่ตั้งของ โรงแรมริเจนท์ชะอำ และโรงแรมสวนบวทาค
- บริเวณที่ 5 พื้นที่ 1,600 ไร่ บริเวณชุมชนบ้านห้วยทรายเหนือในปัจจุบัน
- บริเวณที่ 6 พื้นที่ 1,050 ไร่ เป็นบริเวณชุมชนบ้านห้วยทรายใต้ปัจจุบัน
- บริเวณที่ 7 พื้นที่เล็ก ๆ 210 ไร่ บริเวณถนนเพชรเกษมทางตอนเหนือของพื้นที่ตะวันออกใกล้กับเขามันหุบ

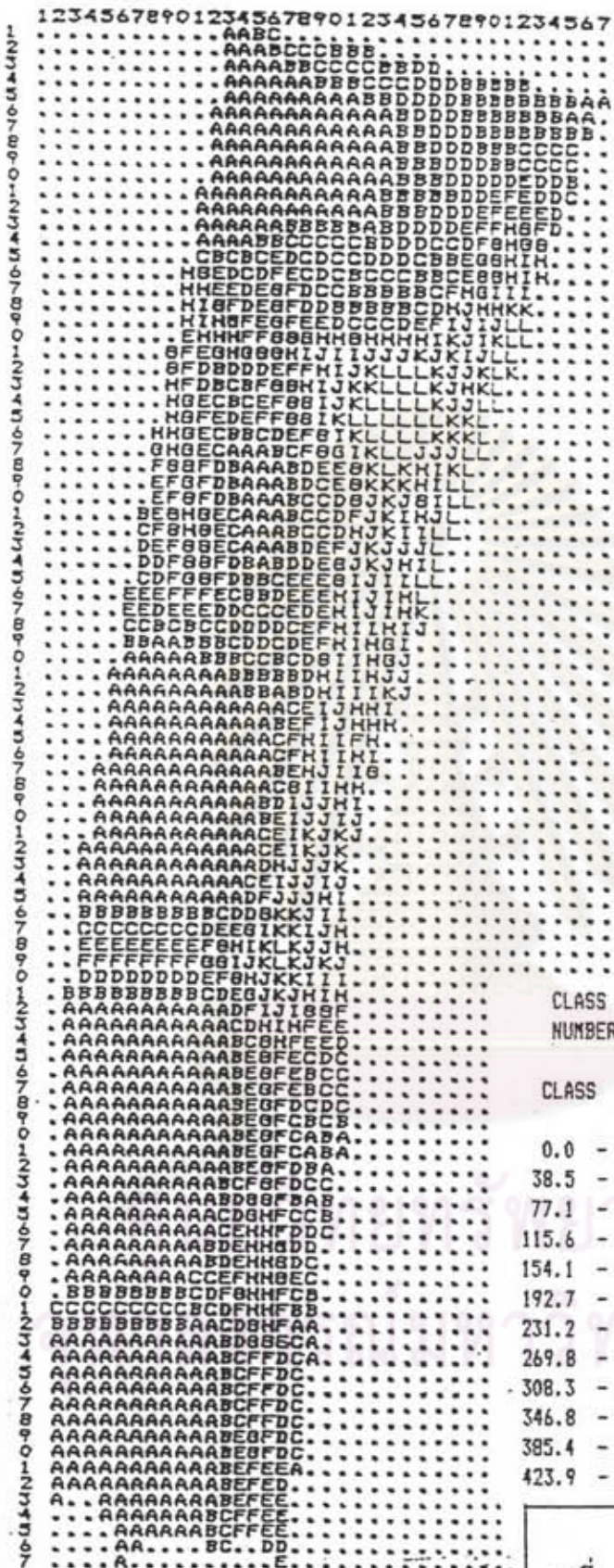
พื้นที่ศักยภาพสูงสำหรับที่พักอาศัยส่วนใหญ่เป็นที่พักอาศัยอยู่แล้วในปัจจุบัน

6.5 ศักยภาพของพื้นที่การพาณิชย์กรรม

ปัจจัยที่มีความสัมพันธ์ต่อศักยภาพของพื้นที่เพื่อการพาณิชย์กรรม ได้แก่ ถนนสายหลัก/รอง /ย่อย ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท สถานพยาบาล ตลาด อิทธิพลจากสภาพแวดล้อม ราคาที่ดิน พื้นที่หาดทรายชายทะเล รวมทั้งใช้ในการศึกษา 9 ปัจจุบัน ตามผลการรวมคะแนนและจัดลำดับศักยภาพได้พื้นที่ดังนี้ (แผนที่ 6.4)



การศึกษาเพื่อวางแผนการใช้ที่ดินเมืองท่องเที่ยว:เทศบาลตำบลชะอำ



ศึกษาภาพของพื้นที่หาชนิดชุกรม

CLASS INTERVAL	=	38.5
NUMBER OF CLASS	=	12
CLASS INTERVAL	FREQUENCY	SYMBOL
0.0 - < 38.5	653	----> A
38.5 - < 77.1	215	----> B
77.1 - < 115.6	155	----> C
115.6 - < 154.1	146	----> D
154.1 - < 192.7	117	----> E
192.7 - < 231.2	104	----> F
231.2 - < 269.8	95	----> G
269.8 - < 308.3	93	----> H
308.3 - < 346.8	81	----> I
346.8 - < 385.4	71	----> J
385.4 - < 423.9	54	----> K
423.9 - < 462.4	52	----> L

รูปที่ 6.14

ตารางที่ 6.5 แสดงลำดับศึกษาภาพของพื้นที่เพื่อพาณิชย์กรรมจากสูง-ต่ำ

ลำดับที่	CLASS INTERVAL	จำนวน	จำนวนพื้นที่	ลำดับศึกษาภาพพื้นที่ สูง - ต่ำ นับตามกริด (ไร่)	ร้อยละของ พื้นที่
		กริด	(ไร่)		
1) L	423.9-<462.4	52	2,146.94	2,802	5.82
	K	385.4-<423.9	55		
2) J	346.8-<385.4	71	2,931.40	4,171	8.32
	I	308.3-<346.8	82		
3) H	269.8-<308.3	93	3,839.72	4,843	10.21
	G	231.2-<269.8	95		
4) F	192.7-<231.2	104	4,293.89	6,004	12.07
	E	154.1-<192.7	118		
5) D	115.6-<154.1	146	6,027.96	7,896	16.36
	C	77.1-<115.6	155		
6) B	38.5-<77.1	215	8,876.78	32,915	47.23
	A	0.0-<38.5	654		
รวม		1,840	75,968.75		100.00

พบว่า ศึกษาภาพพื้นที่เพื่อพาณิชย์กรรมสูงสุด อยู่บริเวณศูนย์กลางชุมชนชะอำซึ่งปัจจุบัน  
มีตลาด อาคารพาณิชย์ต่างๆ อยู่แล้ว และบริเวณริมทะเลในบางส่วนของพื้นที่

เมื่อจัดลำดับศักยภาพสูงสุด และรองลงมา เพื่อให้เห็นแนวโน้มในการพัฒนาพื้นที่ เพื่อ  
พาณิชย์กรรม ดังนี้

1) บริเวณที่มีศักยภาพสูงสุดสำหรับพาณิชย์กรรม (K,L) แบ่งได้เป็น 4 บริเวณ คือ

- บริเวณที่ 1 พื้นที่ 1,900 ไร่ บริเวณริมทะเลตั้งแต่วัดเนรัญชารามลงมา  
ทางถนนร่วมจิตต์ และบริเวณบริษัทชลประทานซีเมนต์ตรงสะพานหินด้วย

- บริเวณที่ 2 พื้นที่ 2,350 ไร่ ซึ่งปัจจุบันเป็นย่านศูนย์กลางชุมชนชะอำ มี  
โรงแรมหรู ตลาด ร้านค้าและสถานที่ราชการอยู่แล้ว

- บริเวณที่ 3 พื้นที่ 300 ไร่ เป็นสี่แยก (Node) แยกทางเข้าโรงแรม  
ริเจนท์ชะอำซึ่งปัจจุบันเมื่ออาคารพาณิชย์บ้างเล็กน้อย แต่ยังไม่มีการเข้าทำกิจการมากนัก เรียกว่าศูนย์  
การค้าชะอำ

- บริเวณที่ 4 พื้นที่ 800 ไร่ บริเวณสี่แยกถนนบุรีรัมย์กับถนนรางจืด ติดกับ  
ถนนเพชรเกษม ปัจจุบันมีตลาดนัด และเป็นจุดสำคัญเพราะเป็นตลาดรับส่งสินค้าการเกษตรเข้าสู่  
จังหวัดอื่น ๆ

2) บริเวณที่มีศักยภาพรองสำหรับพาณิชย์กรรม (I,J) แบ่งได้เป็น 5 บริเวณ คือ

- บริเวณที่ 1 พื้นที่ 1,150 ไร่ บริเวณบ้านคลองเทียน ถนนคลองเทียนปัจจุบัน  
มีหมู่บ้านจัดสรรรูโรสทิกนิเวศน์ และบริเวณโรงพยาบาลชะอำ

- บริเวณที่ 2 พื้นที่ 900 ไร่ บริเวณหลังศูนย์กลางชุมชนชะอำ อยู่ในถนน  
ชะอำ 1 และ 2 ในหมู่บ้านชะอำเก่า ซึ่งปัจจุบันเป็นร้านค้าของชำเล็ก ๆ น้อย ๆ อยู่ข้างสำหรับ  
คนท้องถิ่น

- บริเวณที่ 3 พื้นที่ 1,800 ไร่ บริเวณโรงงานสับประรดโพ้นแอปเปิ้ลแคน  
เนอริ และฝั่งตะวันออกของถนนเพชรเกษม บ้านพักคนงานในโรงงาน และบ้านพักตากอากาศใน  
สมัยก่อน

- บริเวณที่ 4 พื้นที่ 2,300 ไร่ ซึ่งตอนนั้นมีโรงแรมรีเจนท์ชะอำ และ โรงแรมบวทาศชะอำและพื้นที่โดยรอบสี่แยกนั้น

- บริเวณที่ 5 พื้นที่ 1,400 ไร่ เป็นพื้นที่ขยายถัดจากชายฝั่งทะเลด้านตะวันตก ตั้งแต่บ้านบางไทรย่อยลงมาทางตอนใต้สุด

ศักยภาพสำหรับพาณิชย์กรรมส่วนใหญ่ปัจจุบันยังไม่ได้ใช้ทำกิจกรรมใด ๆ นอกจากศูนย์กลางชุมชนชะอำเพียงแห่งเดียว

#### 6.6 ศักยภาพของพื้นที่เพื่ออุตสาหกรรม

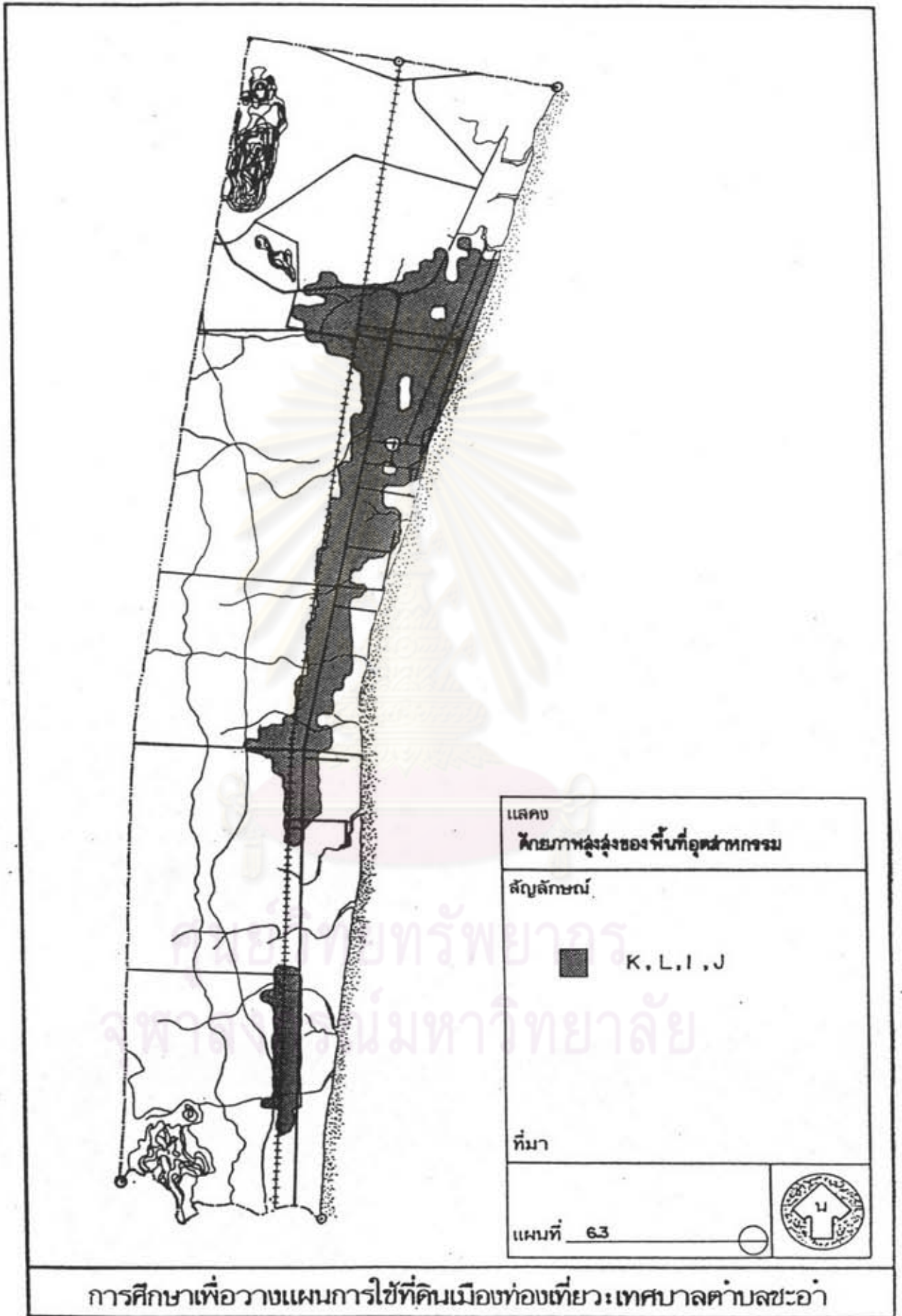
ปัจจัยที่มีความสัมพันธ์ต่อศักยภาพของพื้นที่เพื่ออุตสาหกรรม ได้แก่ ถนนสายหลัก/รอง/ซอย ประปา ไฟฟ้า สถานพยาบาล ตลาด อิทธิพลจากสภาพแวดล้อม ราคาที่ดิน พื้นที่ริมทะเล และรวมที่ใช้ในการศึกษา 9 ปัจจัย ตามผลการรวมคะแนนและจัดลำดับศักยภาพได้พื้นที่ ดังนี้ (แผนที่ 6.4)

พบว่าบริเวณที่มีศักยภาพสูงสุดสำหรับอุตสาหกรรมที่เห็นได้ชัดเจน คือ บริเวณย่านใจกลางชุมชนชะอำค่อนข้างมาได้ตามแนวเส้นทางถนนเพชรเกษม

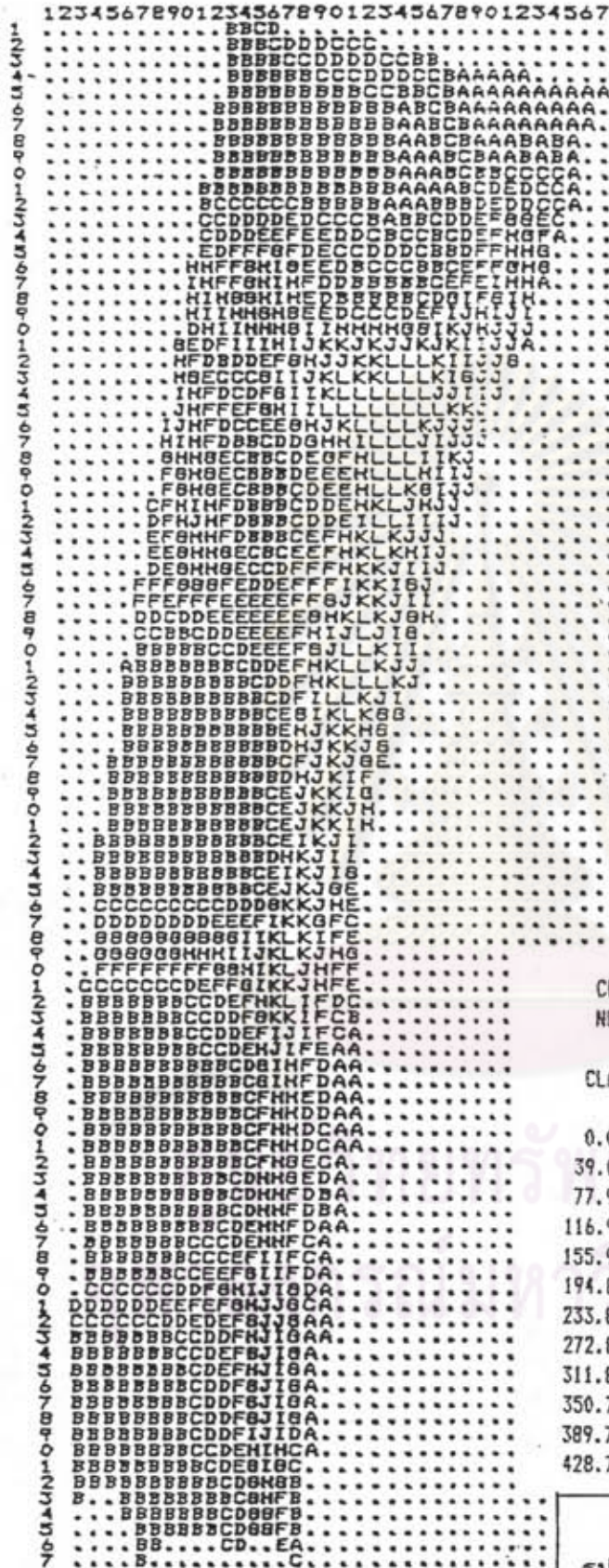
เพื่อจัดลำดับพื้นที่ แบ่งเป็นศักยภาพสูงสุด, รอง และรองลงมาอีก เนื่องจากการพิจารณาที่ตั้งอุตสาหกรรมไม่จำเป็นต้องมีศักยภาพพื้นที่สูงสุดเสมอ อาจจะใช้พื้นที่ที่ศักยภาพรองลงมา เพื่อพื้นที่บริเวณนั้นมีความเหมาะสมในการพัฒนาด้านอื่นมากกว่า เช่น เป็นที่พักอาศัย หรือพัฒนาเป็นที่ท่องเที่ยว เนื่องจากมีทรัพยากรที่เหมาะสม นอกจากนี้สภาพแวดล้อมซึ่งอาจจากผลกระทบจากการตั้งโรงงานก็เป็นสิ่งสำคัญที่ต้องนำมาพิจารณาที่ตั้งโรงงานอุตสาหกรรมด้วย

1) บริเวณที่มีศักยภาพสูงสุดสำหรับอุตสาหกรรม (K,L) แบ่งได้เป็น 2 บริเวณใหญ่ ๆ คือ





การศึกษาเพื่อวางแผนการใช้ที่ดินเมืองท่องเที่ยว:เทศบาลตำบลชะอำ



ศักยภาพของหินที่อุตสาหกรรม

CLASS INTERVAL = 39.0  
 NUMBER OF CLASS = 12

CLASS INTERVAL	FREQUENCY	SYMBOL
0.0 - < 39.0	105	----> A
39.0 - < 77.9	614	----> B
77.9 - < 116.9	183	----> C
116.9 - < 155.9	151	----> D
155.9 - < 194.8	109	----> E
194.8 - < 233.8	117	----> F
233.8 - < 272.8	113	----> G
272.8 - < 311.8	119	----> H
311.8 - < 350.7	105	----> I
350.7 - < 389.7	94	----> J
389.7 - < 428.7	71	----> K
428.7 - < 467.6	57	----> L

รูปที่ 6.15



ตารางที่ 6.6 แสดงลำดับศัภยภาพของพื้นที่เพื่ออุตสาหกรรม สูง-ต่ำ

ลำดับที่	CLASS INTERVAL	จำนวน	จำนวนพื้นที่	ลำดับศัภยภาพพื้นที่ สูง - ต่ำ นับตามกริด (ไร่)	ร้อยละของ พื้นที่
		กริด	(ไร่)		
1) L	428.7-<467.6	57	2,353.38	3,607	6.96
	K	389.7-<428.7	71		
2) J	350.7-<389.7	94	3,881.01	5,344	10.82
	I	311.8-<350.7	105		
3) H	272.8-<311.8	119	4,913.20	5,819	12.66
	G	233.8-<272.8	114		
4) E	194.8-<233.8	117	4,830.62	5,567	12.28
	F	155.9-<194.8	109		
5) D	116.9-<155.9	152	6,275.68	9,302	18.21
	C	77.9-<116.9	183		
6) B	39.0-<77.9	614	25,350.44	5,864	39.08
	A	0.0-<39.0	105		
รวม		1,840	75,968.75		100.0

- บริเวณที่ 1 พื้นที่ 2,950 ไร่ ซึ่งเป็นบริเวณย่านใจกลางชุมชนระอ้าในขณะนี้ อาจจะเป็นเพราะความพร้อมด้านการขนส่ง, สาธารณูปโภคและสาธารณูปการสำหรับที่ตั้งโรงงาน อุตสาหกรรม

- บริเวณที่ 2 พื้นที่ 3,450 ไร่ ถัดจากศูนย์กลางชุมชนระอ้าลงมาอีกเรื่อยๆ มาทางตอนใต้ของพื้นที่ตามแนวถนนเพชรเกษมก่อนมาทางฝั่งตะวันตกใกล้กับทางรถไฟ

2) บริเวณที่มีศักยภาพรองรับอุตสาหกรรม (I,J)-แบ่งได้เป็น 3 บริเวณ คือ

- บริเวณที่ 1 พื้นที่ 3,800 ไร่ บริเวณริมฝั่งทะเลเรื่อยมาจนถึงถนนวิวัฒน์โยธิน

- บริเวณที่ 2 พื้นที่ 1,800 ไร่ บริเวณฝั่งตะวันตกสุดของพื้นที่ทางตอนเหนือ ซึ่งเป็นช่วงถนนเพชรเกษมเข้าไปในพื้นที่เขตเทศบาล

- บริเวณที่ 3 พื้นที่ 2,150 ไร่ เป็นบริเวณพื้นที่ขยายจากศักยภาพสูงสุด คือ ถัดจากริมถนนเพชรเกษมเข้าไปทั้งสองฝั่งถนนทางตอนกลางก่อนมาทางใต้ของพื้นที่

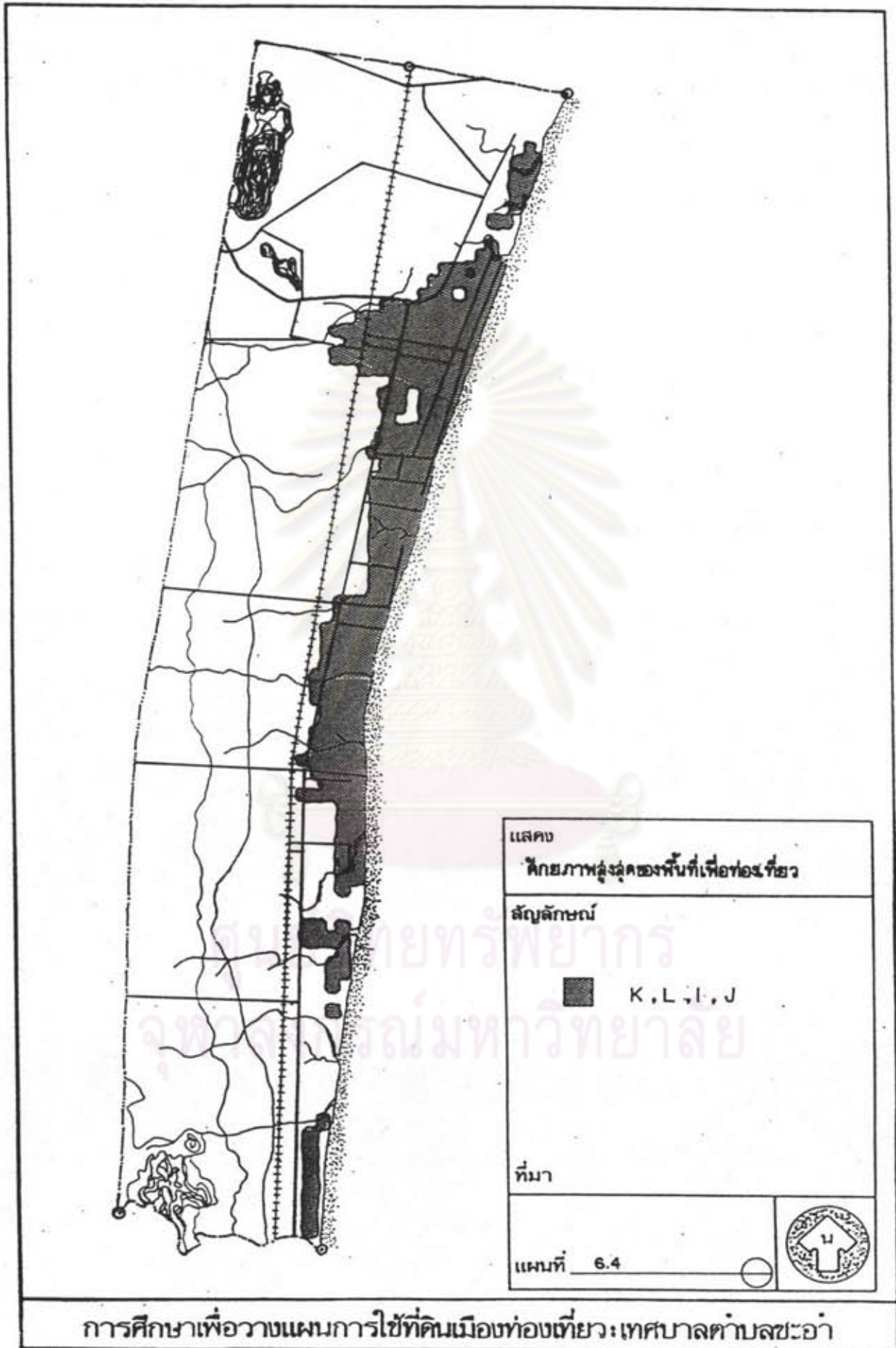
3) บริเวณที่มีศักยภาพรองรับอุตสาหกรรม (HG) แบ่งได้เป็น 6 บริเวณ คือ

- บริเวณที่ 1 พื้นที่ 2,600 ไร่ บริเวณตอนเหนือช่วงถนนเพชรเกษมตอนต้น ๆ ปัจจุบันเป็นที่ตั้งของ โรงงานผลิตปูนซีเมนต์

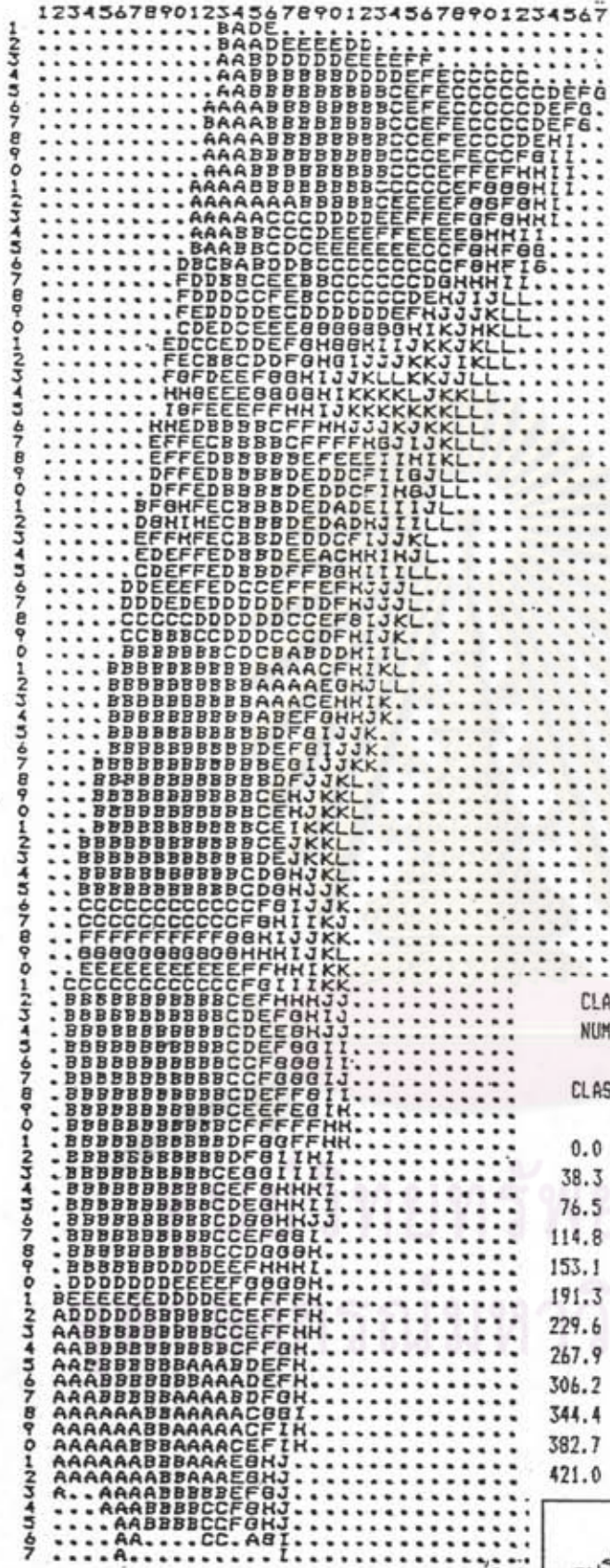
- บริเวณที่ 2 พื้นที่ 900 ไร่ บริเวณฝั่งตะวันตกสุดเขตเทศบาลทางแถบตอนเหนือของพื้นที่

- บริเวณที่ 3 พื้นที่ 750 ไร่ บริเวณฝั่งตะวันออกติดกับชายทะเลทางตอนเหนือ ปัจจุบันคือ บ้านคลองเทียน

- บริเวณที่ 4 พื้นที่ 2,750 ไร่ บริเวณถัดจากถนนเพชรเกษมติดกับทางรถไฟ ยาวเกือบตลอดแนวเทศบาลตั้งแต่เลยเขตป่าสงวน-บ้านบ่อแถม ปัจจุบันเป็นที่ตั้ง โรงงานลับระรดกระป๋อง



การศึกษาเพื่อวางแผนการใช้ที่ดินเมืองท่องเที่ยว: เทศบาลตำบลชะอำ



ศักยภาพของพื้นที่เพื่อการท่องเที่ยว

CLASS INTERVAL = 38.3  
 NUMBER OF CLASS = 12

CLASS INTERVAL	FREQUENCY	SYMBOL
0.0 - < 38.3	150	—> A
38.3 - < 76.5	561	—> B
76.5 - < 114.8	190	—> C
114.8 - < 153.1	144	—> D
153.1 - < 191.3	165	—> E
191.3 - < 229.6	139	—> F
229.6 - < 267.9	110	—> G
267.9 - < 306.2	101	—> H
306.2 - < 344.4	87	—> I
344.4 - < 382.7	75	—> J
382.7 - < 421.0	62	—> K
421.0 - < 459.2	51	—> L

รูปที่ 6.16

- บริเวณที่ 5 พื้นที่ 1,450 ไร่ บริเวณสองฝั่งของถนนรางจืดตลอดสายจนสุดเขตเทศบาลฝั่งตะวันตก
- บริเวณที่ 6 พื้นที่ 1,400 ไร่ บริเวณทางตอนใต้ตามแนวของรถไฟฝั่งเพชรเกษมตะวันตก ตั้งแต่บ้านห้วยทรายเหนือ-บ้านห้วยทรายใต้
- บริเวณที่ 7 พื้นที่ 1,800 ไร่ บริเวณตอนใต้สุดของเขตเทศบาล ต่อจากบริเวณที่ 4

#### 6.7 ศักยภาพพื้นที่ของทรัพยากรการท่องเที่ยว

ปัจจัยที่มีความสัมพันธ์ต่อศักยภาพของทรัพยากรการท่องเที่ยว ได้แก่ ถนน ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ สถานพยาบาล ความปลอดภัย อีทีอีเอสภาคลุ่ม ราคาที่ดิน ชาติริมทะเล ภูเขา/ป่าไม้ รวมทั้งใช้ในการศึกษา 10 ปัจจัย ตามผลการรวมคะแนน และจัดลำดับ ศักยภาพได้พื้นที่ดังนี้ (แผนที่ 6.5)

ตารางที่ 6.7 แสดงลำดับศักยภาพของทรัพยากรการท่องเที่ยว สูง-ต่ำ

ลำดับที่	CLASS INTERVAL	จำนวนกริด	จำนวนพื้นที่ (ไร่)	ลำดับศักยภาพพื้นที่ สูง - ต่ำ นับตามกริด (ไร่)	ร้อยละของพื้นที่
1) L	421.0-<459.2	51	2,105.66	3,151	6.14
	K	382.7-<421.0	62		
2) J	344.4-<382.7	76	3,137.84	4,426	8.86
	I	306.2-<344.4	87		
3) H	267.9-<306.2	101	4,170.02	5,651	11.52
	G	229.6-<267.9	111		

ตารางที่ 6.7 (ต่อ) แสดงลำดับศัภยภาพของทรัพยากรการท่องเที่ยว สูง-ต่ำ

ลำดับที่	CLASS INTERVAL	จำนวนกริด	จำนวนพื้นที่ (ไร่)	ลำดับศัภยภาพพื้นที่ สูง - ต่ำ นับตามกริด (ไร่)	ร้อยละของพื้นที่
4) E	191.3-<229.6	139	5,738.94	8,439	16.58
F	153.1-<191.3	166	6,853.70		
5) D	114.8-<153.1	145	5,968.67	9,645	18.21
C	76.5-<114.8	190	7,844.60		
6) B	38.3-<76.5	562	23,203.50	8,062	38.69
A	0.0-<38.3	150	6,193.10		
รวม			75,968.75		100.00

บริเวณที่มีคุณค่าทางทรัพยากรการท่องเที่ยว ที่เห็นได้ชัดเจนมากที่สุด คือ ชายหาดซึ่งยาวตลอดแนวชายฝั่งตะวันออกของพื้นที่

เมื่อจัดลำดับศัภยภาพให้ชัดเจนออกเป็น 2 ระดับ เพื่อดูเฉพาะคุณค่าที่สูงที่สุด และรองพบว่าบริเวณที่มีคุณค่าทางทรัพยากรเพื่อการท่องเที่ยว แบ่งได้เป็น 2 บริเวณ

1) บริเวณที่มีศัภยภาพสูงสุด มีคุณค่าทางทรัพยากรการท่องเที่ยว (K,L) แบ่งออกเป็น 2 บริเวณใหญ่ ๆ คือ

- บริเวณที่ 1 พื้นที่ 4,650 ไร่ ตามแนวชายหาดฝั่งตะวันออกติดกับทะเล ตั้งแต่วัดเนรัญชรารวมเรื่อยมาจนถึงพระราชินีเวศน์มฤคทายวัน ในเขตค่ายพระราม 6



- บริเวณที่ 2 พื้นที่ 1,000 ไร่ บริเวณชุมชนชะอำที่เป็นศูนย์กลางขณะนี้ เพราะมีท่าจอดรถทัวร์สถานรถไฟ และศูนย์กลางการค้าพาณิชย์ ร้านอาหาร และมีสถานที่ท่องเที่ยว คือ วัดชะอำคีรี

2) บริเวณที่มีคุณค่าทางทรัพยากรเพื่อการท่องเที่ยวรองลงมา (I, J) แบ่งได้เป็น 5 บริเวณ ดังนี้

- บริเวณที่ 1 พื้นที่ 800 ไร่ บริเวณบ้านคลองเทียน ปัจจุบันเป็นพื้นที่ของบ้านพักตากอากาศชะอำคาบนา และผู้ประกอบการทำไร่ทำสวน

- บริเวณที่ 2 พื้นที่ 2,550 ไร่ บริเวณสะพานหินกันลมซึ่งเป็นที่พักกำบังลมและจอดเรือ และออกไปทางโรงพยาบาลชะอำ และสวนสาธารณะบึงตำบลลาดพลี ป่าสนสงวนแห่งชาติ ป่าชายเลน

- บริเวณที่ 3 พื้นที่ 2,750 ไร่ บริเวณตั้งแต่ป่าดอนมะทรางเรื่อยมาทางใต้ ถัดจากพื้นที่ริมทะเลลงมาถึงบ้านป่อแถม-บ้านบางไทร้อย เป็นที่ประมง มีหมู่บ้านชาวประมง โรงแรมรีเจนท์ชะอำ โรงแรมสวนบวกหาดชะอำ

- บริเวณที่ 4 พื้นที่ 1,550 ไร่ บริเวณต่อจากบริเวณที่ 3 เรื่อยลงมาทางใต้ ผังตะวันออก ซึ่งเป็นอาณาเขตของค่ายพระรามหก

- บริเวณที่ 5 พื้นที่ 450 ไร่ เป็นบริเวณทางใต้สุด ปัจจุบันเป็นบ้านพักตากอากาศของข้าราชการและครอบครัวเก่า

#### 6.8 ศักยภาพรวมของพื้นที่ สำหรับกิจกรรมหลายประเภท

เนื่องจากความพร้อมของปัจจัยต่าง ๆ บริเวณที่มีศักยภาพสูงสุดสำหรับการใช้ที่ดินทั้ง 4 ประเภท จึงเป็นบริเวณเดียวกัน มีขอบเขตต่างกันเพียงเล็กน้อย ดังนั้น จึงสามารถพิจารณาศักยภาพรวมสำหรับที่พักอาศัย พาณิชยกรรม อุตสาหกรรม และทรัพยากรการท่องเที่ยว หรือการใช้ที่ดินประเภทอื่น ๆ ที่มีปัจจัย และน้ำหนักของปัจจัยใกล้เคียงกันได้ ซึ่งจะเห็นแนวพื้นที่ศักยภาพสูงได้ชัดเจน ดังนี้คือ (แผนที่ 6.6)

บริเวณย่านการค้าและศูนย์ราชการ ซึ่งจัดได้ว่า เป็นศูนย์กลางชุมชนชะอำในบริเวณ  
อยู่บริเวณสี่แยกถนนเพชรเกษม ตัดกับถนนราธิป ซึ่งเป็นการเชื่อมต่อระหว่างชาวบ้านท้องถิ่นทาง  
ฝั่งตะวันตกของถนนเพชรเกษมกับผู้มาท่องเที่ยวริมหาดร่วมจิตต์ ซึ่งบริเวณนี้ที่มีความสำคัญ  
สำหรับประชากรทั้ง 2 ประเภท

รวมพื้นที่ที่มีศักยภาพสูงทั้งหมด	45,537	ไร่
พื้นที่ Built up Area ในปัจจุบัน	<u>6,160</u>	ไร่
ฉะนั้น จะยังเหลือพื้นที่ที่มีโอกาสเปิดพัฒนาได้	<u>39,377</u>	ไร่
ความต้องการพื้นที่ทั้งหมดจาก Land Use Programming	10,118.84	ไร่

จะเห็นได้ว่าใน พ.ศ. 2544 ยังมีพื้นที่ศักยภาพสูงเป็นปริมาณมากเพียงพอที่จะรองรับ  
การพัฒนาได้อีกมาก

ซึ่งศักยภาพของพื้นที่ในแต่ละกิจกรรมจะได้เป็นสิ่งสำคัญประเด็นหนึ่ง ในการเป็นเกณฑ์  
ตัดสินใจการวางผังโครงสร้างทางเลือก (Alternative Plan) และผังแม่บท (Master  
Plan) ต่อไป

ศูนย์วิทยพัทยาการ  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย