

### ผลกระทบจากการท่องเที่ยวที่มีต่อการใช้ที่ดินจังหวัดเพชรบุรี

การวิเคราะห์ผลกระทบจากการท่องเที่ยวที่มีต่อการใช้ที่ดิน ในการศึกษาครั้งนี้ได้แบ่งออกเป็น 3 ขั้นตอน โดยเริ่มด้วยการวิเคราะห์ลักษณะของผลกระทบข้อมูลที่ได้ทำการศึกษาไว้แล้วในข้างต้น โดยมุ่งประเด็นที่เกี่ยวกับที่ดินและการใช้ที่ดิน รวมถึงผลต่อเนื่องหลังจากเกิดการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินไปเพื่อการท่องเที่ยวแล้วด้วย จากนั้นจึงทำการประเมินผลกระทบโดยแยกแยะระหว่างผลบวกและผลลบ และสรุปผลการวิเคราะห์เป็นขั้นตอนสุดท้าย

#### การวิเคราะห์ลักษณะของผลกระทบ

เนื่องจากผลกระทบของการท่องเที่ยวส่วนนอกจากจะส่งผลทางตรงต่อการใช้ที่ดินแล้ว เมื่อเกิดการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินย่อมมีผลกระทบต่อเนื่องทางอ้อมมายังสภาพแวดล้อมด้วยเช่นกัน ฉะนั้นการศึกษาผลกระทบจากการท่องเที่ยวที่มีต่อการใช้ที่ดินในครั้งนี้ จึงได้ศึกษารวมไปยังสภาพแวดล้อมอื่น ๆ ที่ได้รับผลกระทบต่อเนื่องจากการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินนั้นด้วย จากการวิเคราะห์ข้อมูลพื้นฐาน สภาพการใช้ที่ดิน ลักษณะทั่วไปทางการท่องเที่ยว และปัญหาในด้านต่าง ๆ ที่เกิดขึ้น อันเนื่องมาจากการขยายตัวทางการท่องเที่ยวภายในจังหวัดเพชรบุรี ดังที่กล่าวมาแล้วในบทที่ 3, 4 และ 5 ทำให้ทราบถึงลักษณะของผลกระทบที่เกิดขึ้นมากมาย ซึ่งสามารถจัดเป็นกลุ่มตามแนวทางการจัดหมวดหมู่ของชนิดและสิ่งแวดลอมของ US. Corp. Engineer ได้ 4 สาขาดังนี้

1. ทรัพยากรด้านกายภาพ ได้แก่ ลักษณะทางภูมิศาสตร์และทรัพยากรน้ำ
2. ทรัพยากรทางด้านนิเวศวิทยา ได้แก่ ป่าไม้และป่าชายเลน
3. คุณค่าการใช้ประโยชน์ของมนุษย์ ได้แก่ การใช้ที่ดินและโครงสร้างพื้นฐาน
4. คุณค่าต่อคุณภาพชีวิต ได้แก่ เศรษฐกิจและสังคม สุขภาพและการพักผ่อน

หย่อนใจ (Recreation)

สำหรับลักษณะของผลกระทบในแต่ละสาขานั้นจากการวิเคราะห์สามารถจำแนกเป็น ปัญหาปลีกย่อยได้หลายประเด็น ซึ่งอธิบายรายละเอียดได้ดังต่อไปนี้

### 1. ผลกระทบด้านกายภาพ

ลักษณะของผลกระทบด้านนี้แบ่งเป็น 2 สาขา คือ สาขาภูมิสิ่งแวดล้อม และสาขาทรัพยากรน้ำ ผลจากการวิเคราะห์สามารถแจกแจงได้ดังนี้

#### 1.1 สาขาภูมิสิ่งแวดล้อม

##### การพังทลายของดิน

หลังจากมีการขยายตัวทางการท่องเที่ยวและธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ภายในจังหวัดเพชรบุรีตั้งแต่ปี 2530 เป็นต้นมา การก่อสร้างสิ่งอำนวยความสะดวกทางการท่องเที่ยวที่เพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็วและเป็นจำนวนมาก ได้ก่อให้เกิดการเปลี่ยนแปลงลักษณะภูมิประเทศและเกิดการพังทลายของดินสันทราชและหาดทรายตามแนวชายฝั่งทะเล ทั้งนี้เป็นเพราะโรงแรม รีสอร์ท หรืออาคารชุดที่ตั้งอยู่ริมทะเลต้องการเสพทิวทัศน์ธรรมชาติอย่างใกล้ชิด การก่อสร้างส่วนมากจึงได้ล้ำเข้าไปในบริเวณสันทราชที่เป็นเขตต่อเนื่องระหว่างเขตบริการกับเขตพักผ่อนหย่อนใจ (แผนภูมิ 6.1) ซึ่งบริเวณสันทราชจัดเป็นพื้นที่ที่มีความเปราะบางและถูกทำลายได้ง่าย จึงเกิดการพังทลายของดินตามชายทะเล

นอกจากสาเหตุข้างต้นแล้ว การพังทลายของหาดบางส่วนยังเกิดจากการสร้างสถานที่พักผ่อนอากาศบนพื้นที่ป่าชายเลนในบริเวณแหลมหลวง ทำให้ป่าชายเลนที่เป็นแนวป้องกันคลื่นลมและกระแสน้ำถูกทำลายไป ทำให้เกิดการกัดเซาะและพังทลายของดินในบริเวณดังกล่าวและชายหาดคอนไต้ลงมา อีกทั้งตามแนวชายฝั่งทะเลมีปัญหากัดเซาะชายฝั่งตามธรรมชาติอยู่แล้ว สิ่งปลูกสร้างทางการท่องเที่ยวที่ล้ำเข้าไปในสันทราช จึงเป็นการเพิ่มการพังทลายของดินให้มากยิ่งขึ้นไปอีก

ภาพที่ 6.1 ความสัมพันธ์พื้นที่ระหว่างกิจกรรมการท่องเที่ยว สภาพแวดล้อมชายฝั่งทะเล

กิจกรรมการท่องเที่ยว

สภาพแวดล้อมชายฝั่งทะเล

เขตพักผ่อนและบริการ

พื้นที่ด้านหลัง (Hinterland)

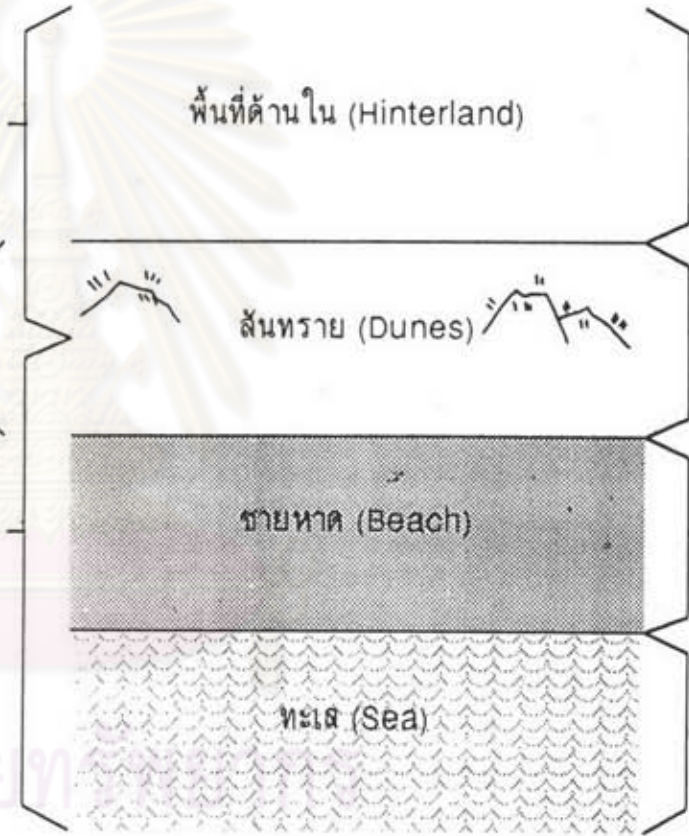
เขตต่อเนื่อง

สันทราย (Dunes)

เขตการพักผ่อนหย่อนใจ

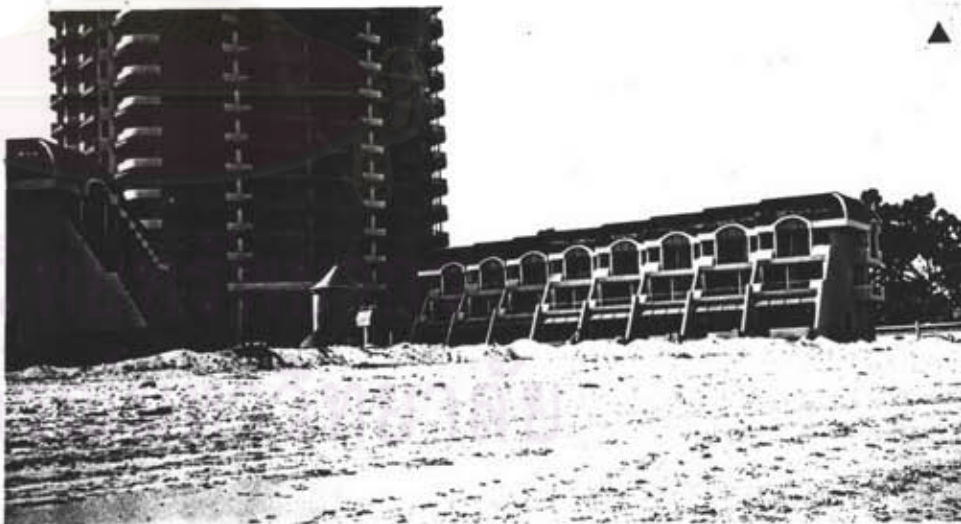
ชายหาด (Beach)

ทะเล (Sea)



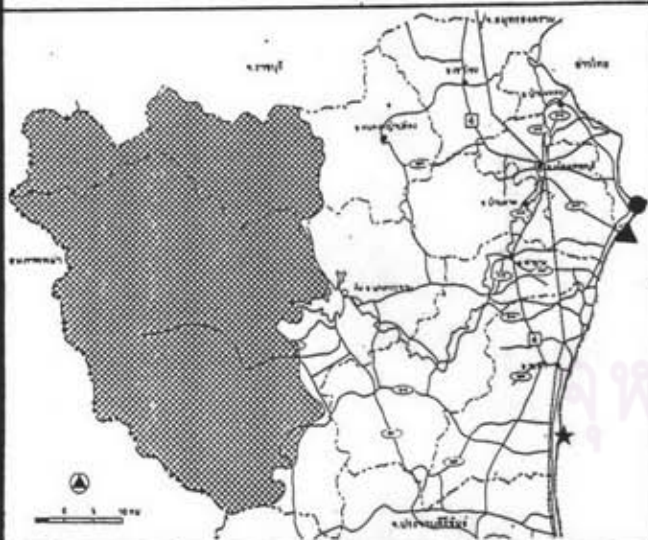
ที่มา : Pearce and Kirk, 1986





แผนที่ 6.1 การพังทลายของดิน

● หาดแหลมทลวง ▲ หาดเจ้าสำราญ ★ หาดชะอำตอนล่าง



## 1.2 สาขาทrophic

### 1.2.1 คุณภาพน้ำเสื่อมโทรม

จากการตรวจสอบคุณภาพน้ำทะเลของโครงการจัดทำแผนปฏิบัติการอนุรักษ์สิ่งแวดล้อมธรรมชาติชายฝั่งสมเด็จพระนเรศวรมหาราช (มหาวิทยาลัยมหิดล, 2534) ผลการตรวจวัดคุณภาพน้ำ (ตารางที่ 6.1) พบว่า คุณภาพน้ำโดยเฉลี่ยของทุกหาด ตั้งแต่แหลมหลวง-หาดชะอำอยู่ในเกณฑ์พอใช้ได้ แต่เมื่อพิจารณาเฉพาะแห่งพบว่า ชายหาดที่มีนักท่องเที่ยวและสิ่งอำนวยความสะดวกทางการท่องเที่ยวเป็นจำนวนมาก จะมีคุณภาพน้ำเสื่อมโทรมกว่าบริเวณอื่น เห็นได้จากปริมาณเชื้อโรคในรูปของโคลิฟอร์มแบคทีเรียรวมมีค่าสูงกว่ามาตรฐานคุณภาพน้ำทะเลเพื่อใช้ประโยชน์ในการว่ายน้ำ (กำหนดไว้ไม่เกินกว่า 1000 MPN/100 มล.) ซึ่งในบริเวณหาดชะอำ (รวมจัดด์) หาดปึกเตียน และหาดเจ้าสำราญ มีค่าสูงถึง 2,400 MPN/100 มล. ทั้งนี้อาจเป็นสาเหตุมาจากการรั่วซึมของน้ำเสียจากบ่อเกรอะและบ่อซึมของอาคารต่าง ๆ ที่ตั้งอยู่ตามแนวชายหาดซึมผ่านชั้นทรายออกสู่ทะเล เมื่อมีอาคารมากขึ้นจำนวนน้ำเสียจึงมากขึ้นตามไปด้วย

สำหรับตัวชี้วัดที่บางหาดมีค่าเกินมาตรฐาน คือ ของแข็งที่ลอยน้ำและสี/กลิ่น ซึ่งได้แก่ หาดปึกเตียน หาดทวีสุข หาดเจ้าสำราญ และแหลมหลวง สาเหตุเพราะเป็นลักษณะตามธรรมชาติของชายหาดที่หาดคอนบนมีลักษณะเป็นหาดทรายปนเลน จึงทำให้มีตะกอนสูงและมีสีขุ่นของดินเลน

อย่างไรก็ตาม ถ้าไม่มีการบำบัดน้ำเสียหรือระบบระบายน้ำ ทั้งที่คืนในพื้นที่ชายฝั่งทะเลแล้ว แนวโน้มความเสื่อมโทรมของคุณภาพน้ำทะเลก็จะมีมากขึ้น ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อธุรกิจท่องเที่ยว (ที่เป็นต้นเหตุ) เพราะจะทำให้จำนวนนักท่องเที่ยวลดลง สำหรับคุณภาพน้ำจืดนั้น มีปัญหาในบริเวณแม่น้ำหรือลำคลองที่ไหลผ่านเขตชุมชนหนาแน่น มีการระบายน้ำทิ้งและสิ่งปฏิกูลลงแม่น้ำลำคลอง ทำให้เกิดการเน่าเสียส่งกลิ่น

จากข้อมูลข้างต้น อาจสรุปได้ว่า การที่คุณภาพน้ำเสื่อมโทรม อันมีสาเหตุมาจากการขยายตัวทางการท่องเที่ยว นั้น ส่วนใหญ่เกิดขึ้นในพื้นที่ชายฝั่งทะเลมากกว่า สำหรับการที่น้ำในแม่น้ำลำคลองมีคุณภาพเสื่อมโทรมส่วนใหญ่สาเหตุมาจากชุมชนและอุตสาหกรรมมากกว่าการท่องเที่ยว

ตาราง 6.1 คุณภาพน้ำทะเลบริเวณชายฝั่งทะเลจังหวัดเพชรบุรี

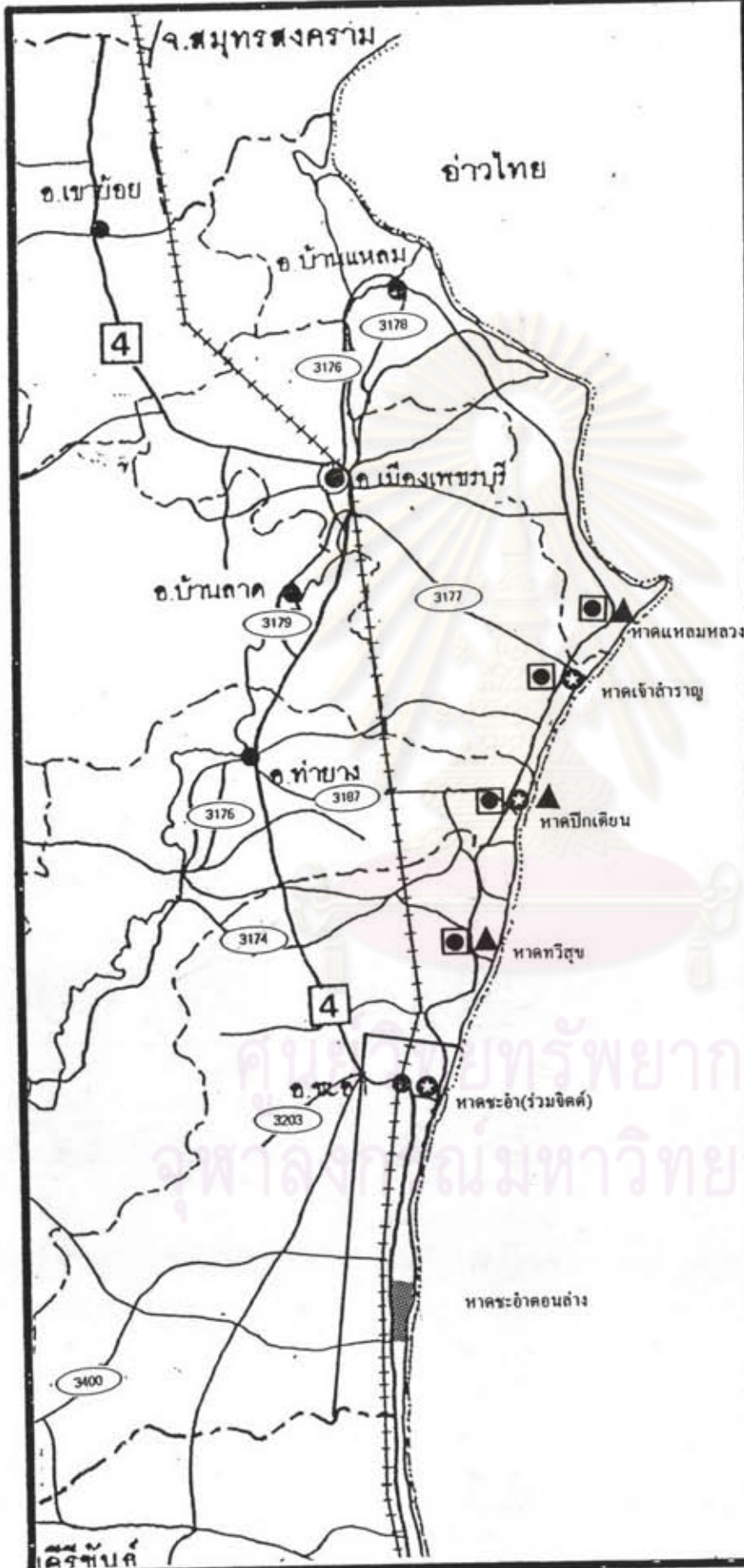
ตัวแปร	หน่วย	ค่ามาตรฐาน (1)	แหลมหลวง	หาดเจ้าสำราญ	หาดบึกเขียน	หาดทวิสุข	หาดชะอำ	หาดชะอำตอนล่าง	หาดมฤตทายวัน	ค่าเฉลี่ย
อุณหภูมิ	องศา C	23-33	27.5	28.5	28	24.5	26.5	27.5	27	26.5
PH	-	8.5-8.3	7.01	7.4	8.04	7.55	7.4	8.12	8.25	7.68
ออกซิเจนละลายน้ำ	มก./ลิตร	ไม่ต่ำกว่า 4	6.3	4.8	6	5.9	4.1	5.5	5	5.4
ความเค็ม	PPT	-	28	29	30	30.5	30	30	30	29.5
ของแข็งที่ลอยน้ำ	มก./ลิตร	ไม่เกิน 20	28.4	21.7	38.6	28.4	12.12	14.6	20	23.3
โคลิฟอร์ม	MPN/100มล.	ไม่เกิน 1000	240	1300	2400	240	2400	240	38	1014
น้ำมีแบคทีเรีย	มก./ลิตร	มองไม่เห็น	มองไม่เห็น	มองไม่เห็น	มองไม่เห็น	มองไม่เห็น	มองไม่เห็น	มองไม่เห็น	มองไม่เห็น	มองไม่เห็น
ความโปร่งใส	เมตร	ไม่ต่ำกว่า 10	-	-	-	-	-	-	-	-
สีกลิ่น	-	ไม่เป็นที่รังเกียจ	มีสีเทาของดินเลน	ไม่มีสีกลิ่น	มีสีเทาของดินเลน	มีสีเทาของดินเลน	ไม่มีสีกลิ่น	ไม่มีสีกลิ่น	ไม่มีสีกลิ่น	ไม่เป็นที่รังเกียจ

ที่มา : (1) Laws and Standards on Pollution Control in Thailand Environment Quality Standards Division , ONEB, October, 1986

(2) โครงการจัดทำแผนปฏิบัติการอนุรักษ์สิ่งแวดล้อมธรรมชาติและทรัพยากรชายฝั่งทะเลจังหวัดเพชรบุรี ประจำปี 2534

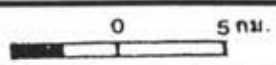
ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย





แสดง : คุณภาพน้ำ

- ⊛ โคลิฟอร์มเกินมาตรฐาน  
1000 mpn./100มล.
- ⊙ ของแข็งลอยน้ำเกินมาตรฐาน  
20 ม.ก./ลิตร
- ▲ น้ำทะเลมีสีเทาของดินเลน



แผนที่ 6.2

### 1.2.2 การขาดแคลนน้ำเพื่อการเกษตร

นอกจากการขาดแคลนน้ำเพื่อการเกษตรที่เกิดจากความแห้งแล้งตามธรรมชาติแล้ว การท่องเที่ยวเป็นอีกสาเหตุที่เสริมให้ภาวะการขาดแคลนน้ำมีมากขึ้น กล่าวคือ ลักษณะของการใช้น้ำแบ่งได้เป็น 2 ลักษณะ ได้แก่ ใช้น้ำเพื่อการเกษตร และใช้เพื่ออุปโภค-บริโภครวมถึงอุตสาหกรรม ถ้ามีการใช้น้ำเพื่อการอุปโภค-บริโภคในปริมาณมาก น้ำเพื่อใช้ในการเกษตรย่อมลดน้อยลงถึงขาดแคลน จำนวนน้ำใช้เพื่ออุปโภค-บริโภคที่เพิ่มขึ้นส่วนหนึ่งมาจากการใช้น้ำเพื่อการท่องเที่ยว เนื่องจากจำนวนสถานที่พักผ่อนและนักท่องเที่ยวมากขึ้น อีกทั้งแหล่งท่องเที่ยวใหม่ คือสนามกอล์ฟที่เกิดขึ้นหลายแห่งในจังหวัด ซึ่งทำให้ความต้องการน้ำใช้เพื่อการท่องเที่ยวเพิ่มสูงขึ้น เพราะสนามกอล์ฟมีความต้องการน้ำเพื่อบำรุงรักษาหญ้าภายในสนามให้มีความสวยงามตลอดปี ดังนั้นโครงการสนามกอล์ฟจึงจำเป็นต้องสร้างอ่างเก็บน้ำของตนเอง เพื่อเก็บน้ำไว้ใช้อย่างต่อเนื่องโดยมิให้ขาด หรืออาจเสาะหาน้ำจากแหล่งน้ำต่าง ๆ มาใช้ในกิจการด้วย ซึ่งจากการประมาณการพบว่า สนามกอล์ฟแต่ละแห่งจะต้องใช้น้ำไม่ต่ำกว่า 3-4 พันลูกบาศก์เมตร/วัน หรือประมาณ 1-1.5 ล้านลูกบาศก์เมตร/ปี (สันศักดิ์ สมชีวิตา, 2534) สนามกอล์ฟแต่ละแห่งในจังหวัดเพชรบุรี ล้วนมี อ่างเก็บน้ำไว้ใช้อย่างน้อยสนามละ 2 ล้านลูกบาศก์เมตร/ปี ซึ่งการขุดสระหรืออ่างเก็บน้ำกักน้ำไว้ใช้นี้ มีผลทำให้ปริมาณน้ำที่ควรไหลลงสู่แหล่งน้ำธรรมชาติหรืออ่างเก็บน้ำที่ทางการสร้างไว้ใช้เพื่อการเกษตรมีปริมาณลดลง ยกตัวอย่างเช่น อ่างเก็บน้ำห้วยตะแบก ในพื้นที่ตำบลสามพระยาเคยรับน้ำได้ปีละ 4 ล้านลูกบาศก์เมตร หลังจากมีสนามกอล์ฟเกิดขึ้น ปริมาณลดลงประมาณร้อยละ 50 เลขที่เดียว(พัฒนากรตำบลสามพระยา, สัมภาษณ์, 7 ธันวาคม 2536) จึงมีผลทำให้เกิดการขาดแคลนน้ำเพื่อการเกษตร ซึ่งก่อให้เกิดความเสียหายด้านการเพาะปลูกและปริมาณผลผลิตลดลงโดยพื้นที่ที่ได้รับผลกระทบด้านนี้ ได้แก่ ตำบลสามพระยา ตำบลห้วยทรายเหนือ ตำบลเขาใหญ่ในเขตอำเภอชะอำ และตำบลแก่งกระจาน เขตกิ่งอำเภอแก่งกระจาน เพราะเป็นพื้นที่ที่มี สนามกอล์ฟตั้งอยู่



ตาราง 6.2 ปริมาณการเก็บกักน้ำโดยสนามกอล์ฟ

สนามกอล์ฟ	ด้าน ตบม.ภี
สว่างวีระวงศ์	2
แก่งกระจานคันทรี่คลับ	12
ซันเซ็ทแวลล์	4
ชะอำวิลล่า	2
สปริงฟิลด์	2
ป่าลมฮิลล์	2
เดควิว	2
รวม	26

ที่มา : นิคมสารที่ออฟ ปีที่ 4 ฉบับที่ 39

## 2. ผลกระทบด้านนิเวศวิทยา

ลักษณะของผลกระทบด้านนี้ แบ่งเป็น 2 สาขา คือ สาขาป่าไม้ และสาขาป่าชายเลน ผลจากการวิเคราะห์สามารถแจกแจงได้ดังนี้

### 2.1 สาขาป่าไม้

#### สูญเสียพื้นที่ป่าไม้

สาเหตุของการที่ป่าไม้ถูกทำลายส่วนมากเกิดจากการลักลอบตัดไม้เพื่อนำไปขายและความต้องการที่ทำกินของประชาชน สำหรับการสูญเสียพื้นที่ป่าไม้อื่นมีสาเหตุมาจากการท่องเที่ยวในจังหวัดเพชรบุรีไม่มีข้อมูลทางสถิติยืนยันได้โดยตรง เนื่องจากเป็นปรากฏการณ์ที่เกิดขึ้นโดยทางอ้อม กล่าวคือ มีเกษตรกรจำนวนหนึ่งที่ขายที่ทำกินให้กับนักลงทุนพัฒนาที่ดิน แล้วหาที่ทำกินใหม่โดยการบุกรุกป่าหรือซื้อที่ทำกินใหม่ในราคาถูก ซึ่งที่ทำกินราคาถูกนั้นบางส่วนเกิดจากการบุกรุกเข้าไปทำกินในป่าเป็นเวลานานมาแล้ว จนได้รับการจัดสรรสิทธิ์โดยถูกต้องเหมาะสม

จากข้อมูลของกรมป่าไม้ ปี 2534 พบว่า พื้นที่ในเขตอุทยานแห่งชาติแก่งกระจานถูกบุกรุกเพื่อทำการเกษตรเป็นพื้นที่ประมาณ 25,021 ไร่ หรือร้อยละ 4.15 ของ

พื้นที่ทั้งหมด และจากการสำรวจของสถาบันวิจัยวิทยาศาสตร์และเทคโนโลยีแห่งประเทศไทย ในปี 2534 พบว่า ผู้บุกรุกร้อยละ 39.2 ย้ายมาจากอำเภออื่น ๆ ภายในจังหวัดเพชรบุรี ร้อยละ 24.7 ย้ายมาจากจังหวัดอื่น ๆ ในภาคตะวันตก และร้อยละ 12.2 เป็นการย้ายอยู่ภายในอำเภอ สาเหตุที่ย้ายคือต้องการจับจองที่ทำกินใหม่ (ร้อยละ 52.7) รองลงมาคือ ญาติและเพื่อนชวนมา (ร้อยละ 18.7) คุรยละเอียดในตารางที่ 6.3

ตาราง 6.3 แสดงภูมิสำเนาเดิมและสาเหตุการย้ายของครัวเรือนในเขตอุทยานฯและพื้นที่โดยรอบ

ภูมิสำเนาเดิม	ร้อยละ	สาเหตุที่ย้าย	ร้อยละ
- อยู่มาตั้งแต่เกิด	18.8	- ต้องการจับจองที่ทำกินใหม่	62.7
- ย้ายภายในอำเภอ	12.2	- ที่ทำกินที่มีราคาถูก	7.4
- ย้ายภายในจังหวัด	39.2	- ที่ทำกินที่มีดีกว่าเดิม	10.3
- ย้ายมาจากภาคตะวันตก	24.7	- ญาติหรือเพื่อนชวนมา	18.7
- ย้ายมาจากภาคอีสาน	3.5	- ต้องการเปลี่ยนอาชีพ	1
- ย้ายมาจากภาคกลาง	0.4	- ได้รับการจัดสรรที่ดินใหม่	8.9
- ย้ายมาจาก กทม.และปริมณฑล	0.8		
- ย้ายมาจากภาคใต้	0.4		

ที่มา : จากการสำรวจของ วท. ปี 2534

หมายเหตุ : กลุ่มตัวอย่าง ได้แก่ ครัวเรือนในเขตตำบลคางคก คมกังกระจาน ดงอึ่งน้อย กิ่งอัมพกระจาน

และ ดงสัตว์หวง ดงระปะก อ.ท่ายาง

## 2.2 สาขาป่าชายเลน

### สูญเสียพื้นที่ป่าชายเลน

พื้นที่ป่าชายเลนของจังหวัดเพชรบุรีมีอยู่ในท้องที่อำเภอที่ติดกับชายทะเล ได้แก่ อำเภอบ้านแหลม อำเภอเขาย้อย อำเภอท่าสาย และอำเภอชะอำ แต่ส่วนใหญ่จะอยู่ในเขตอำเภอบ้านแหลม ลักษณะการสูญเสียป่าชายเลนโดยมากมีสาเหตุเนื่องมาจากการเพาะเลี้ยงชายฝั่ง สาเหตุที่มากจากการท่องเที่ยวพบบริเวณเดียว คือ บริเวณแหลมหลวงที่มีการก่อสร้างสถานที่พักตากอากาศของโครงการแหลมหลวงซีวีว เนื้อที่ทั้งหมดประมาณ 200 ไร่ ผลที่อาจเกิดขึ้นจากการสูญเสียป่าชายเลนไปเป็นสถานที่พักตากอากาศ ได้แก่ เกิดการขัดแย้งการใช้





แผนที่ 6.3 การสูญเสียพื้นที่ป่าชายเลน

■ สถานที่ที่พิกัดอากาศบนพื้นที่ป่าชายเลน



ประโยชน์ที่ดินระหว่างที่พักตากอากาศกับป่าชายเลนหรือนาเกลือในบริเวณโคขروب เพราะสถานที่พักตากอากาศย่อมเป็นแหล่งกำเนิดของขยะและน้ำเสีย หากมีการขมิหรือระบายลงสู่ทะเล ย่อมทำให้น้ำทะเลและป่าชายเลนในบริเวณใกล้เคียงประสบกับปัญหามลพิษ นอกจากนี้ยังเป็นการทำลายทัศนียภาพตามธรรมชาติของป่าชายเลนอีกด้วย

### 3. ผลกระทบด้านคุณค่าการใช้ประโยชน์ของมนุษย์

ลักษณะของผลกระทบด้านนี้แบ่งเป็น 2 สาขา คือ สาขาการใช้ที่ดิน และสาขาโครงสร้างพื้นฐาน ผลการวิเคราะห์สามารถแจกแจงได้ดังนี้

#### 3.1 สาขาการใช้ที่ดิน

##### 3.1.1 การใช้ประโยชน์ที่ดินคุ่มค่า

จากการขยายตัวของสถานที่พักแรมในบริเวณริมชายฝั่งทะเลตามกระแสธุรกิจการท่องเที่ยวและอสังหาริมทรัพย์ ทำให้เกิดการใช้ประโยชน์ที่ดินในบริเวณดังกล่าวอย่างคุ่มค่ามากขึ้นกว่าเดิม กล่าวคือ พื้นที่เดิมเป็นที่ลุ่มน้ำท่วมขัง หรือทุ่งหญ้าไม้พุ่มเตี้ย ซึ่งไม่มีการใช้ประโยชน์ โดยในช่วงตั้งแต่หาดเจ้าสำราญลงไปทางใต้จนถึงปากคลองชะอำ เดิมทีได้ใช้ทำเกษตรปลูกข้าว แต่เนื่องจากคุณภาพดินเสื่อมโทรมลงสภาพดินเค็มจัดเพราะอยู่ริมทะเล จึงต้องมีการสร้างคันดินกั้นน้ำเค็ม (ถนนคันกั้นน้ำเค็มในปัจจุบัน) ทำให้พื้นที่นอกคันดินจนจดชายทะเลไม่สามารถทำการเกษตรได้ ประกอบกับเกิดการกัดเซาะพังทลายของชายฝั่ง พื้นที่จึงถูกปล่อยทิ้งเป็นที่รกร้าง ป่าละเมาะ ป่าเสม (ตะบองเพชร) ไม้พุ่มเตี้ย และทุ่งหญ้า ซึ่งใช้เลี้ยงสัตว์บ้างแต่มีจำนวนน้อย สำหรับชายหาดตั้งแต่ชะอำลงไปจนจดหัวหิน จะมีชุมชนริมทะเลเป็นระยะ พื้นที่ส่วนมากเป็นทุ่งหญ้า ไม้พุ่มเตี้ย บางแห่งเป็นที่ชันและ ไม่เหมาะสมต่อการเกษตร แต่หลังจากเข้าสู่ยุคทองของธุรกิจที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ ทำให้พื้นที่เหล่านี้กลับสามารถนำมาใช้ประโยชน์ทางธุรกิจการท่องเที่ยวได้ผลตอบแทนอย่างคุ่มค่า เรียกได้ว่ามีการใช้ประโยชน์ที่ดินคุ่มค่าขึ้นกว่าเดิม จำนวนโครงการที่มีการใช้ประโยชน์จากที่ดินรกร้าง มีประมาณ 35 โครงการ จากชายฝั่งแหลมหลวงถึงปากคลองชะอำ 12 โครงการ เนื้อที่ 448 ไร่ บริเวณชะอำตอนล่าง 23 โครงการ เนื้อที่ 418 ไร่ รวมเนื้อที่ทั้งหมดประมาณ 866 ไร่ (รายละเอียดดังตาราง 5.4, 5.6 ในบทที่ 5)

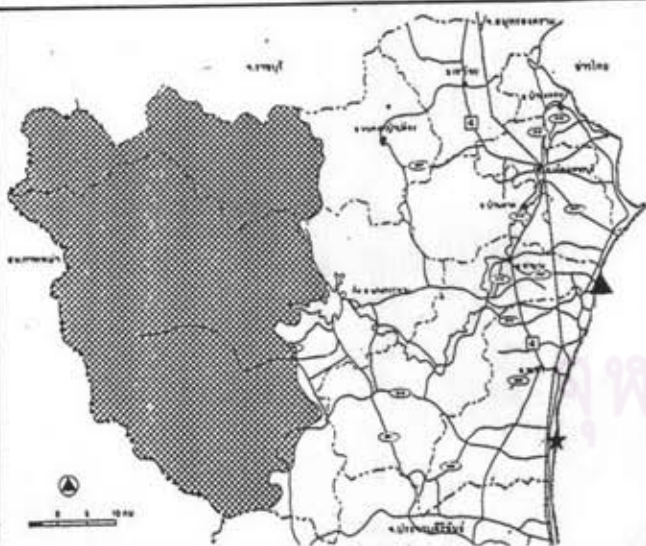
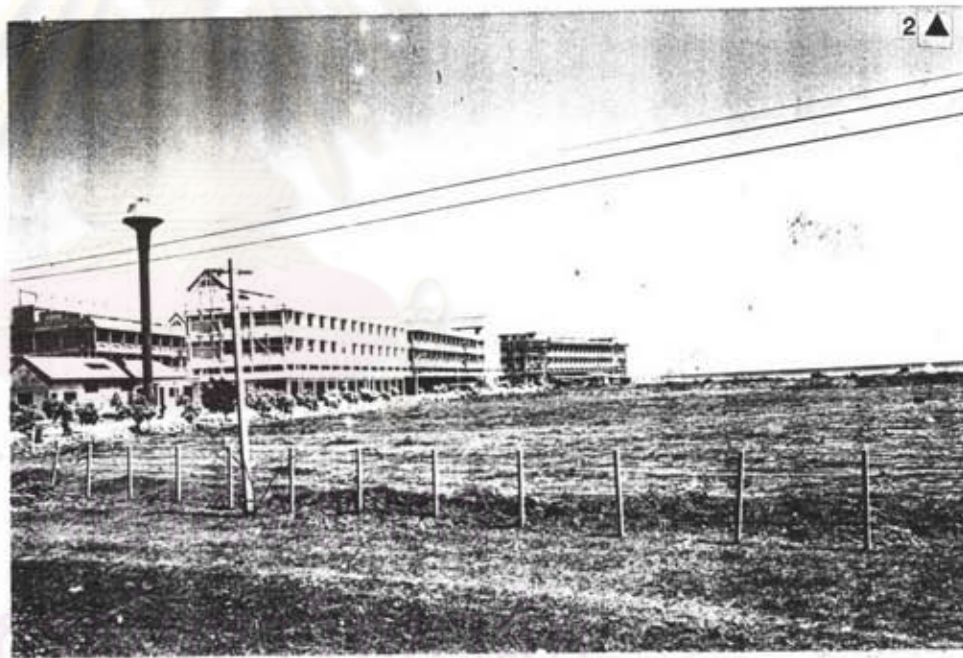


แผนที่ 6.4 การใช้ประโยชน์ที่ดินคุ้มค่า

▲ หาดปึกเตียน

★ หาดชะอำตอนล่าง

1. พื้นที่เดิมไม่ทำประโยชน์ ปัจจุบันเป็นสถานที่ตกค้างอากาศ
2. พื้นที่ที่มีการปรับถมเตรียมการก่อสร้าง





แต่จากที่กล่าวมาข้างต้น ไม่ได้หมายความว่าอาการชยตัวของสถานที่พักแรมจะทำให้มีการนำที่ทิ้งร้างมาใช้ประโยชน์อย่างคุ้มค่าเสมอไป ทั้งนี้เพราะมีการกว้านซื้อที่ดินเพื่อเก็งกำไรเกิดขึ้น ชื้อไปแล้วยังไม่ขายแต่ก็ไม่ทำประโยชน์ในพื้นที่ จึงทำให้เกิดที่ทิ้งร้างทั้ง ๆ ที่แต่เดิมพื้นที่นั้นอาจใช้ประโยชน์อย่างอื่น จึงกล่าวได้ว่าผลจากการท่องเที่ยวที่มีต่อการใช้ที่ดินนั้น พิจารณาจากมุมมองด้านหนึ่งมีผลทำให้เกิดการใช้ประโยชน์ที่ดินอย่างคุ้มค่า แต่ถ้าพิจารณาจากอีกมุมมองหนึ่งก็จะก่อให้เกิดปัญหาที่ทิ้งร้างได้เช่นกัน

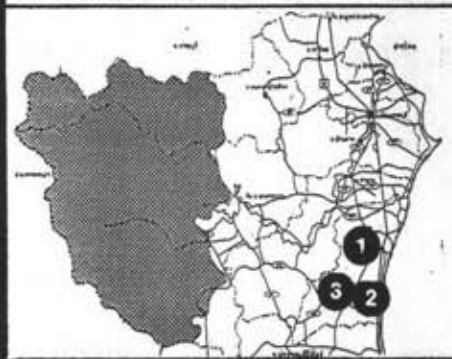
### 3.1.2 การสูญเสียพื้นที่เกษตร

เมื่อย้อนไปในปี 2530-2535 ธุรกิจที่ดินและอสังหาริมทรัพย์มีความเฟื่องฟูมาก และเพชรบุรีก็ได้รับผลจากความเฟื่องฟูนี้เช่นกัน กล่าวคือ มีธุรกิจที่ดินจัดสรรและสนามกอล์ฟเกิดขึ้นมากมายกว่า 20 โครงการ (สนามกอล์ฟ 7 แห่ง และที่ดินจัดสรร 15 แห่ง) ครอบคลุมพื้นที่กว่า 50,000 ไร่ (ดูรายละเอียดจากตาราง 5.11 ในบทที่ 5) ในที่นี้ยังไม่รวมถึงพื้นที่ที่ถูกกว้านซื้อเพื่อเก็งกำไรอีกเป็นจำนวนมาก ซึ่งพื้นที่เหล่านี้มากกว่าครึ่งเป็นพื้นที่เกษตรเดิม นอกจากนี้ยังพบว่า สนามกอล์ฟส่วนใหญ่ซื้อที่ดินจากเกษตรกรซึ่งมีการทำการเกษตรอยู่ มีสนามกอล์ฟ 1 แห่งใน ตำบลสามพระยาที่ซื้อที่ดินจากโรงงานทำสับปะรดกระป๋อง แต่พื้นที่นั้นก็ใช้ปลูกสับปะรดส่งโรงงานนั่นเอง (พัฒนากรตำบลสามพระยาและห้วยทรายเหนือ, สัมภาษณ์, 7 ธันวาคม 2536) จึงกล่าวได้ว่าการชยตัวของธุรกิจท่องเที่ยวมีส่วนอย่างมากที่ทำให้เกิดการสูญเสียพื้นที่เกษตร

### 3.1.3 การชยตัวของพื้นที่ปลูกสร้างโดยปราศจากการควบคุม

การชยตัวของพื้นที่ปลูกสร้างโดยปราศจากการควบคุมทั้งในด้านปริมาณและการกระจายตัวเป็นผลที่เกิดจากการชยตัวของธุรกิจที่ดินอสังหาริมทรัพย์และการท่องเที่ยวที่มีผลต่อการใช้ที่ดิน ที่แสดงให้เห็นตั้งแต่เริ่มมีการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดิน โดยเฉพาะอย่างยิ่งในพื้นที่ที่มีศักยภาพทางการท่องเที่ยว เห็นได้จากสถิติการขออนุญาตปลูกสร้างอาคารและการสำรวจภาคสนามในพื้นที่ศึกษา ซึ่งปรากฏว่าสถิติการขอปลูกสร้างตั้งแต่ปี 2530 - ปี 2536 ในเขตเทศบาลตำบลชะอำมีโครงการจำนวน 83 โครงการ เป็นการขออนุญาตปลูกสร้างโรงแรม 22 โครงการ ดำเนินการปลูกสร้างแล้ว 17 โครงการ เป็นการขออนุญาตเพื่อปลูกสร้างอาคารชุดพักอาศัยจำนวน 66 โครงการ ดำเนินการปลูกสร้างแล้วจำนวน 44 โครงการ ดังแสดงไว้ในตาราง 6.4





แผนที่ 6.5 การสูญเสียพื้นที่เกษตรในรูปสนามกอล์ฟ

- ① ราชวิถีถ้ำ
- ② ป่าถ่มฮิลล์
- ③ สปริงฟิลด์



มาตราส่วน 1:40,000





ตาราง 6.4 สถิติการขออนุญาตสร้างโครงการทางการท่องเที่ยวเขตเทศบาลตำบลชะอำ ปี 2530 - 2536

ปี	โครงการ		อาคารชุด	
	ขออนุญาต	ดำเนินการ	ขออนุญาต	ดำเนินการ
2630	1	1	2	2
2631	4	2	6	5
2632	7	4	22	8
2633	10	6	34	12
2634	-	2	2	6
2635	-	1	-	7
2636	-	1	-	4
รวม	22	17	66	44

ที่มา : กองช่างเทศบาลตำบลชะอำ

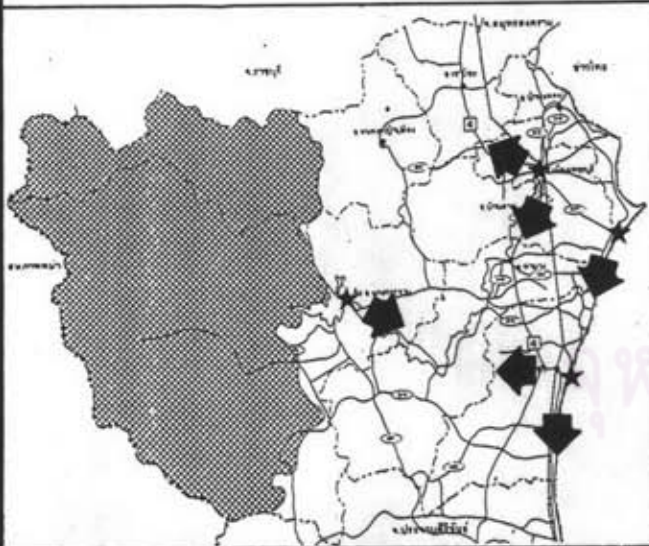
นอกจากในเขตเทศบาลตำบลชะอำแล้ว ยังมีสิ่งปลูกสร้างทางการท่องเที่ยว เช่น สถานที่พักผ่อนและสนามกอล์ฟ เกิดขึ้นมากมายตามแหล่งท่องเที่ยวอื่น ๆ เช่น ตามริมชายฝั่งทะเลตั้งแต่แหลมหลวง-ปากคลองชะอำ บริเวณใกล้เคียงกับเขื่อนแก่งกระจาน และฝั่งตะวันตกของอำเภอชะอำ ซึ่งรวบรวมได้จากการสำรวจภาคสนาม ประกอบกับข้อมูลจากการโฆษณาทางด้านอสังหาริมทรัพย์ (ในช่วงปีพ.ศ.2533 - 2535) โดยแบ่งเป็นสนามกอล์ฟ 7 โครงการ ที่ดินจัดสรร 15 โครงการ และสถานที่พักผ่อน 15 โครงการ จะเห็นได้ว่าโครงการพัฒนาที่ดินด้านการท่องเที่ยวนี้เกิดขึ้นมากจนเกินความต้องการก็เป็นได้ เห็นได้จากจำนวนห้องพักที่มีถึง 3,590 ห้อง (ไม่นับรวมคอนโดมิเนียมและบ้านพักส่วนตัว) ซึ่งสามารถรองรับความต้องการของนักท่องเที่ยวได้อีกกว่า 15 ปีข้างหน้า (จากตารางที่ 4.19 ในบทที่ 4) อีกทั้งสนามกอล์ฟอีก 7 แห่ง ซึ่งเมื่อเทียบกับจำนวนผู้เล่นกอล์ฟทั่วประเทศประมาณ 400,000 คนกับสนามกอล์ฟทั่วประเทศที่สร้างเสร็จแล้ว 61 สนาม และยังไม่เสร็จอีก 55 สนาม รวม 116 สนามที่จะเปิดบริการในอนาคตอันใกล้ (สมาคมสร้างสรรค์ไทย, 2534) ข้อมูลเหล่านี้ชี้ให้เห็นว่า การขยายตัวของพื้นที่ปลูกสร้างทางการท่องเที่ยว



แผนที่ 6.6 การขยายตัวโดยปราศจากการควบคุม

- ★ จุดศูนย์กลางในอดีต
- ◀ ทิศทางการขยายตัว
- ① ชุมชนเมือง
- ② หาดเจ้าสำราญ
- ③ หาดปึกเตียน
- ④ หาดชะอำ(รวมจัตต์)

- ⑤ - ⑪ หาดชะอำตอนล่าง
- ⑫ แก่งกระจาน





เที่ยวมีการขยายตัวโดยปราศจากการควบคุมในเรื่องจำนวน จนมีเกิดขึ้นมากอาจถึงขั้น over supply

นอกจากปราศจากการควบคุมในเรื่องจำนวนแล้ว ยังรวมถึงทิศทางการขยายตัวด้วย โดยจะเห็นได้จากการกลุ่มสถานที่พักผ่อนเกือบทั้งหมด มีการขยายตัวไปตามแนวชายฝั่งทะเล เนื่องจากทิศทางธรรมชาติเป็นตัวดึงดูด ซึ่งเป็นการกระจายตัวในลักษณะ Ribbon Development มีผลทำให้การขยายตัวของสาธารณูปโภคเพื่อรองรับสิ่งปลูกสร้างเหล่านี้ต้องมีการลงทุนสูงขึ้น สำหรับสนามกอล์ฟและรีสอร์ทที่มีทิศทางประเภทป่าเขาเป็นตัวดึงดูด จึงมีลักษณะการกระจายตัวไม่เกาะกลุ่มโดยกระจายอยู่ทั่วไปในเขตกิ่งอำเภอแก่งกระเจานและฝั่งตะวันตกของอำเภอชะอำ

ผลจากการขยายตัวของพื้นที่ปลูกสร้างทางการท่องเที่ยวได้ส่งผลกระทบต่อเนื่องในทุกสาขา ไม่ว่าจะเป็นเรื่องการใช้ประโยชน์ที่ดิน เพราะต้องการใช้ที่ดินในการดำเนินการหรือด้านสภาพ นิเวศวิทยา ระบบสาธารณูปโภค เศรษฐกิจและสังคม ดังจะกล่าวในหัวข้อต่อ ๆ ไป

### 3.1.4 การขัดแย้งการใช้ประโยชน์ที่ดิน

เกิดจากการใช้ที่ดินเพื่อการท่องเที่ยวซึ่งก่อให้เกิดการรบกวนหรือส่งผลกระทบต่อการใช้ที่ดินอื่น ๆ ในพื้นที่ข้างเคียง กล่าวคือ การใช้ที่ดินเพื่อการท่องเที่ยวในรูปสนามกอล์ฟมีความขัดแย้งกับพื้นที่เกษตรในเรื่องของการใช้น้ำ ทั้งสองฝ่ายมีความต้องการใช้น้ำในปริมาณมากจึงเกิดการแย่งน้ำกันขึ้น ส่งผลให้เกิดการขาดแคลนน้ำเพื่อการเกษตร (ดังที่กล่าวมาแล้วในหัวข้อผลกระทบด้านสภาพ) แต่ชาวบ้านในบริเวณรอบข้างสนามกอล์ฟนึกไม่ถึงในประเด็นนี้ คิดว่าการที่ขาดแคลนน้ำเนื่องมาจากความแห้งแล้งตามธรรมชาติ โดยไม่คิดว่าในอีกสาขาหนึ่ง คือ สนามกอล์ฟได้ดึงน้ำที่ควรไหลลงสู่แหล่งน้ำธรรมชาติหรืออ่างเก็บน้ำ สาธารณะไว้ใช้ในกิจการของตนด้วยการขุดสระในพื้นที่โครงการ แต่จากการพูดคุยกับชาวบ้านบางส่วนมีความคิดว่าเป็นไปได้ที่สนามกอล์ฟแย่งน้ำไปใช้ (ข้อมูลจากการสำรวจภาคสนาม, ธันวาคม 2536)

นอกจากการขัดแย้งการใช้ที่ดินข้างต้น ยังมีการขัดแย้งระหว่างสถานที่พักผ่อนตากอากาศกับป่าชายเลนในบริเวณแหลมหลวง ซึ่งของเสียจากสถานที่พักผ่อนตากอากาศมีโอกาสซึมแพร่กระจายลงสู่ป่าชายเลนโดยรอบและลงทะเล ทำให้คุณภาพน้ำและสภาพป่าชายเลนเสื่อมโทรมลงได้

### 3.1.5 การรื้อถอนพื้นที่สาธารณะ

ดังที่กล่าวไปแล้วในหัวข้อปัญหาที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินในบทที่ 5 จากการศึกษาที่ศึกษากอากาศและสนามกอล์ฟมีจำนวนเพิ่มขึ้น และอาณาเขตของสถานที่เหล่านั้นก็กว้างขวางมาก บางแห่งจึงมีการครอบคลุมพื้นที่สาธารณะ เช่น ลำรางสาธารณะ ทางเดินสาธารณะ ฯลฯ ปัจจุบันเทศบาลตำบลชะอำกำลังดำเนินการทางกฎหมายอยู่กับโรงแรมโกลเด้นกันชนด์ที่รื้อถอนลำรางสาธารณะในบริเวณคลองบางควาย (ชะอำตอนล่าง) (เจ้าหน้าที่ฝ่ายพัฒนาชุมชน เทศบาลตำบลชะอำ, สัมภาษณ์, 8 ธันวาคม 2536) ในขณะที่บางแห่งครอบคลุมโดยเอาผิดไม่ได้ เช่น กรณีหาดสาธารณะด้านหน้าของรีสอร์ทหรือโรงแรมทั่วไปที่ไม่มีบุคคลภายนอกเข้าไปใช้หาด เพราะรีสอร์ทและโรงแรมต่างกีดขวางการเข้าถึง จากนั้นสถานที่เหล่านั้นก็ครอบครองเป็นหาดส่วนบุคคลเฉพาะผู้เข้าพักเท่านั้นจึงมีสิทธิ หรือกรณีทางเดินสาธารณะที่ชาวบ้านเคยใช้เป็นประจำ แต่ปัจจุบันพื้นที่ทั้ง 2 ฝากของทางเดินเป็นของโรงแรมรีเจนท์ และเปิดให้ใช้เป็นทางเดินสาธารณะตามเดิม แต่ชาวบ้านแถบนั้นเลิกใช้ไปโดยปริยาย เพราะรู้สึกว่าจะอยู่ในอาณาเขตของโรงแรม ปัจจุบันจึงเป็นเส้นทางภายในรีสอร์ท เรียกได้ว่าเป็นการใช้เทคนิคในการครอบครองอย่างเอาผิดไม่ได้ (เจ้าหน้าที่ฝ่ายพัฒนาชุมชน เทศบาลตำบลชะอำ, สัมภาษณ์, 8 ธันวาคม 2536)

ในกรณีเดียวกันนี้ยังสามารถเกิดขึ้นได้ในบริเวณโครงการสนามกอล์ฟที่มีอาณาเขตกว้างขวางมาก เพียงแต่ลำรางหรือทางเดินสาธารณะเหล่านั้นไม่มีผู้ใช้ประโยชน์ จึงไม่มีการตรวจพบการรื้อถอน

### 3.1.6 เกิดพื้นที่ทิ้งร้างไม่ได้ประโยชน์

เป็นผลที่เกิดจากการกว้านซื้อเก็งกำไร อันเนื่องมาจากการขยายตัวของธุรกิจท่องเที่ยว ที่ดินซึ่งกว้านซื้อมาเดิมอาจเป็นพื้นที่ทำการเกษตร แต่กลับต้องมาปล่อยทิ้งร้างเพื่อรอขายให้กับนักลงทุน พื้นที่ที่ถูกกว้านซื้อส่วนใหญ่อยู่ในบริเวณกิ่งอำเภอแก่งกระจานและฝั่งตะวันตกของอำเภอชะอำ สำหรับที่ดินชายฝั่งทะเลที่ดินมีการกว้านซื้อเปลี่ยนมือหลายทอด และเดิมเป็นพื้นที่ทุ่งหญ้าไม้พุ่มเค็มไม่ได้ใช้ประโยชน์อยู่แล้ว (คุราชะเอ็ดด เพิ่มเติมในหัวข้อการกว้านซื้อที่ดิน)

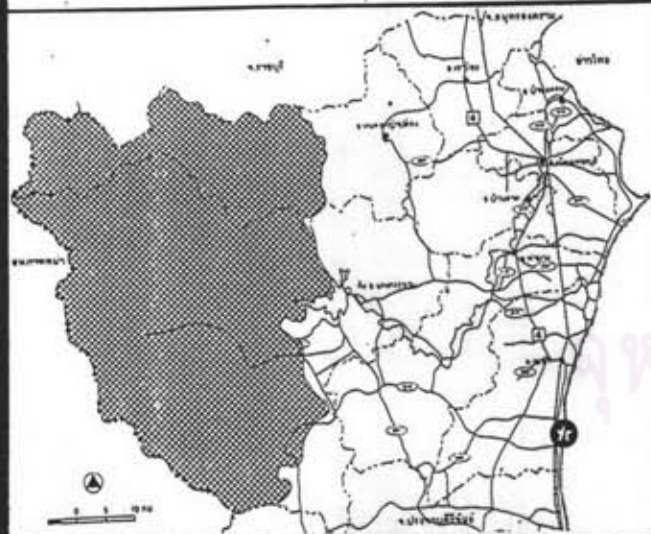




แผนที่ 6.7 การรูด้าพื้นที่สาธารณะ

★ หาดระย้าคอนถ้าง

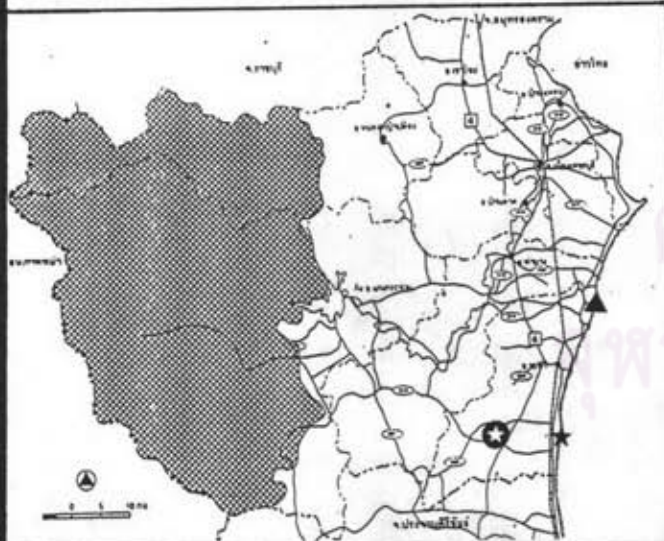
หาดสาธารณะหน้าโรงแรมทั่วไปถูกรอครอบครองเป็นหาดส่วนบุคคล





แผนที่ 6.8 พื้นที่ที่ร้างจากการเก็งกำไร

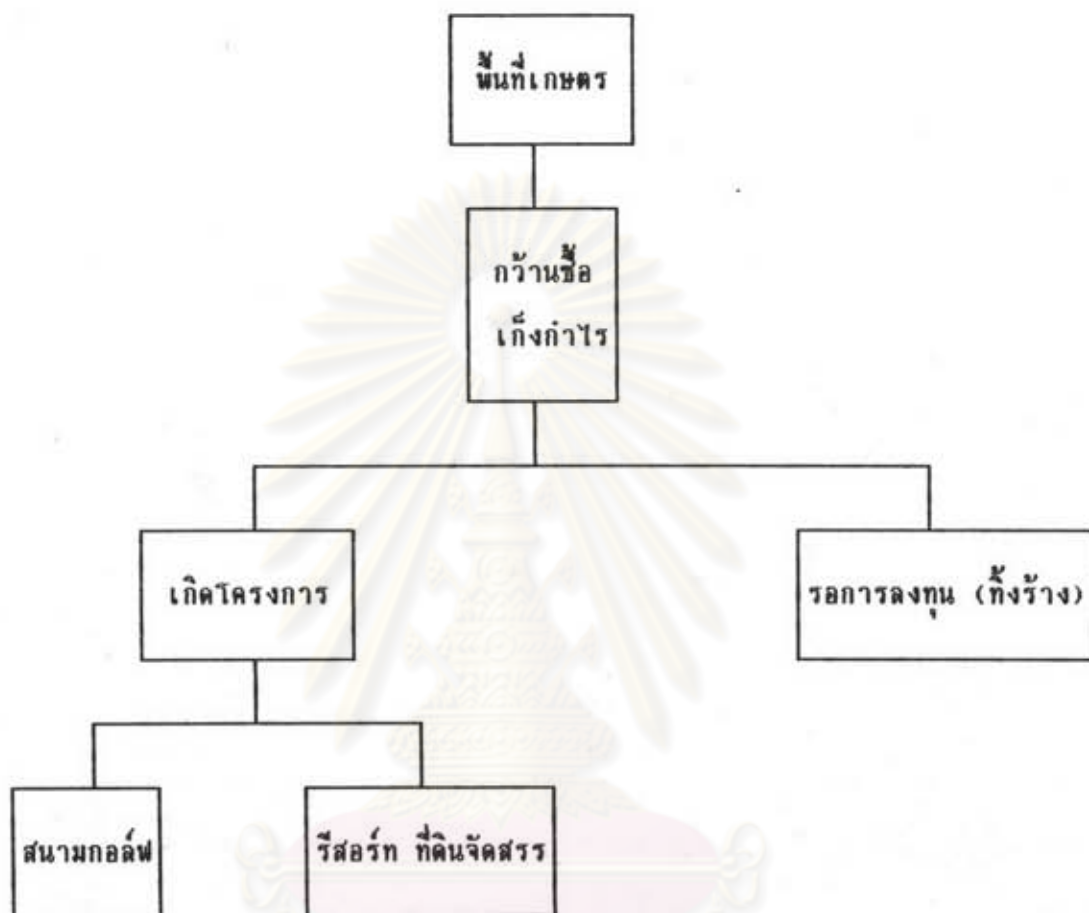
- ▲ หากเปิดเคบิน
- ★ หากชะอำคอนล่าง
- ⊕ ฝั่งตะวันตกของอำเภอรชะอำ



ป้ายประกาศขายที่ดินตลอดเส้นทางชะอำ-หัวหินของกลุ่มอสังหาริมทรัพย์ กลุ่มนักธุรกิจที่ดินรายใหญ่



แผนภูมิ 6.2 แสดงขั้นตอนการเกิดพื้นที่ทั้งร้าง



ที่มา : จากการวิเคราะห์

### 3.2 สาขาโครงสร้างพื้นฐาน

#### 3.2.1 การพัฒนาโครงสร้างพื้นฐาน

การขยายตัวทางการท่องเที่ยว ที่เห็นได้จากจำนวนนักท่องเที่ยวและสิ่งอำนวยความสะดวกที่เพิ่มขึ้น เป็นส่วนหนึ่งที่กระตุ้นให้เกิดการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐาน อันได้แก่ เส้นทางคมนาคม โครงข่ายประปาและระบบระบายน้ำ รวมถึงระบบการจัดเก็บและกำจัดขยะ เพื่อรองรับการขยายตัวที่เกิดขึ้นต่อไปในอนาคต

ทางการคมนาคมได้มีการปรับปรุงถนนเพชรเกษม โดย

ขยายเป็น 4 ช่องทางจราจรจากช่วงอำเภอปากท่อถึงอำเภอชะอำ และมีการตัดถนนเลียบเมืองเชื่อมระหว่างอำเภอชะอำกับอำเภอปราณบุรี ผลดีที่จะเกิดในอนาคตจากการขยายโครงข่ายเส้นทางคมนาคม คือ ทำให้เกิดความสะดวกรวดเร็วในการเข้าถึงแหล่งท่องเที่ยว ช่วยลดความคับคั่งของปริมาณการจราจรในเส้นทางสายหลัก ส่งผลให้การเกิดอุบัติเหตุลดลง และประชากรในท้องถิ่นได้รับความสะดวกรวดเร็วในการติดต่อกับพื้นที่อื่น

สำหรับทางด้านระบบสาธารณูปโภคนั้น ในระบบประปามีโครงการพัฒนาโดยการก่อสร้างโรงกรองน้ำ สถานีจ่ายน้ำ และเพิ่มกำลังการผลิต รวมถึงการปรับปรุงโครงข่ายท่อส่งน้ำที่มีอยู่ในปัจจุบัน สำหรับระบบระบายน้ำและบำบัดน้ำเสีย มีโครงการก่อสร้างระบบบำบัดน้ำเสียในเขตเทศบาลเมืองและเทศบาลตำบลชะอำ เพราะเป็นเขตชุมชนเมืองและแหล่งท่องเที่ยวหลัก

### 3.2.2 เกิดอุปสรรคต่อการจัดระบบโครงข่ายสาธารณูปโภค

เนื่องมาจากการขยายตัวของโรงแรม คอนโดมิเนียม และรีสอร์ท โดยปราศจากการควบคุมทำให้มีการกระจายตัวไปในลักษณะ Ribbon Development ตามชายฝั่งทะเล ส่งผลให้การขยายโครงข่ายบริการในระบบสาธารณูปโภค โดยเฉพาะน้ำประปายังไม่ครอบคลุมทั้งหมด เพราะต้องใช้งบลงทุนสูงในการจัดระบบท่อส่งแบบแนวยาว ซึ่งต่างจากพื้นที่ที่มีการรวมกลุ่มเป็นกระจุก (cluster) นอกจากนั้นพื้นที่ทางตอนในเข้ามายังมีชุมชนอยู่น้อย ทำให้ใช้ประโยชน์ไม่ได้เต็มที่ในการลงทุน

สำหรับในแหล่งท่องเที่ยวอื่น ๆ สิ่งอำนวยความสะดวกทางการท่องเที่ยวมีการกระจายตัวสูงไม่จับกลุ่ม และอยู่นอกเหนือพื้นที่ให้บริการ ส่วนใหญ่จึงจัดระบบสาธารณูปโภคด้วยตัวเอง

### 3.2.3 การจราจรคับคั่ง

เป็นปัญหาที่เกิดขึ้นเนื่องมาจากการขยายตัวของทางท่องเที่ยวและเกิดขึ้นเฉพาะบนถนนเพชรเกษมในช่วงวันหยุดเทศกาลระชะชาวและเสาร์อาทิตย์ เพราะถนนเพชรเกษมเป็นเส้นทางสายหลักสู่ภาคใต้ และผ่านแหล่งท่องเที่ยวหลักคือชะอำ อีกทั้งบริเวณชายหาดไม่มีการจัดระเบียบในการจอดรถ และจัดหาที่จอดรถไว้อย่างพอเพียง จึงทำให้เกิดการติดขัดในบริเวณถนนร่วมจัดระเบียบชายหาด และส่งผลต่อเนื่องมายังถนนเพชรเกษม สาเหตุอีกประการหนึ่งคือนักท่องเที่ยวส่วนใหญ่ถึงร้อยละ 96 เดินทางมาท่องเที่ยวโดยรถยนต์ (การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย, 2536) จึงทำให้ปริมาณรถเพิ่มขึ้น



จากวันธรรมดา มาก

### 3.2.4 การขาดแคลนน้ำประปา/น้ำใช้

มีสาเหตุมาจากการขยายตัวโดยปราศจากการควบคุมของสถานที่พักแรม โดยสถานที่พักแรมส่วนใหญ่ตั้งอยู่ในเขตเทศบาลตำบลชะอำ ซึ่งมีผลต่อระบบการให้บริการน้ำประปา เพราะสถานที่พักแรมมีความต้องการใช้น้ำในอัตราสูง ทั้งจากนักท่องเที่ยวที่เข้าพักและสำหรับกิจกรรมอื่น ๆ ที่จำเป็น เมื่อรวมกับความต้องการใช้น้ำของชุมชนเป็นผลให้อัตราการใช้น้ำสูงกว่ากำลังการผลิต (ตาราง 6.5 )

ตาราง 6.5 ความต้องการใช้น้ำประปาของเทศบาลตำบลชะอำ ปี 2535

รายละเอียด	หน่วย	ร้อยละ
ความสามารถในการผลิต (ลบ.ม./วัน)	8,500	100
จำนวนผู้ใช้น้ำทั้งหมด (ราย)	3,896	100
จำนวนผู้ใช้น้ำรายใหญ่ (ราย)	32	0.82
จำนวนผู้ใช้น้ำรายย่อย (ราย)	3,863	99.18
ปริมาณการใช้น้ำทั้งหมด (ลบ.ม./วัน)	9,963	100
ปริมาณการใช้น้ำรายใหญ่ (ลบ.ม./วัน)	2,764	27.67
ปริมาณการใช้น้ำรายย่อย (ลบ.ม./วัน)	7,199	72.33
ปริมาณความต้องการใช้น้ำสูงกว่า	1,463	
ปริมาณการผลิต (ลบ.ม./วัน)		

ที่มา : กองประปา เทศบาลตำบลชะอำ

หมายเหตุ : จำนวนประชากร 23,997 คน ใช้น้ำ 0.3 ลบ.ม./คน/วัน

จำนวนนักท่องเที่ยว 1,120 คน/วัน ใช้น้ำ 0.04 ลบ.ม./คน/วัน

โรงแรม อัตราการใช้น้ำ = 1.075 ลบ.ม./ห้อง/วัน

สำหรับแหล่งท่องเที่ยวที่เมืองต้องอาศัยน้ำจากแหล่งน้ำธรรมชาติหรือทำการเก็บกักไว้เอง เช่น สนามกอล์ฟที่มีการเก็บกักน้ำไว้เยอะมาก ๆ ล้วนส่งผลกระทบต่อปริมาณน้ำใช้ของชาวบ้านในบริเวณใกล้เคียง ดังกล่าวมาแล้วในหัวข้อการขาดแคลนน้ำเพื่อการเกษตร

### 3.2.5 ปัญหาขยะและความสะอาด

ปริมาณขยะของเมืองท่องเที่ยวนี้ นอกจากจะมีขยะที่มาจากชุมชนแล้ว ยังมีขยะจากนักท่องเที่ยวเพิ่มอีก จากการขยายตัวอย่างรวดเร็วของธุรกิจการท่องเที่ยวที่เกิดขึ้น ซึ่งเห็นได้จากจำนวนนักท่องเที่ยวและจำนวนสิ่งอำนวยความสะดวกที่เพิ่มขึ้น ดังที่กล่าวไว้โดยละเอียดในบทที่ 4 ซึ่งสิ่งเหล่านี้เป็นตัวการที่ผลิตขยะได้มากใกล้เคียงกับชุมชน จึงทำให้ปริมาณขยะมีมากจนการบริหารจัดการเก็บขยะไม่พอเพียง ความสามารถในการจัดการเก็บขยะของเทศบาลตำบลชะอำมีเพียงร้อยละ 60 ขณะที่ขยะจากชุมชนมีถึงร้อยละ 63 จากการท่องเที่ยวร้อยละ 37 จึงก่อให้เกิดปัญหาเรื่องความสะอาด

ตาราง 6.6 ปริมาณขยะในเขตเทศบาลตำบลชะอำ ปี 2535

กิจกรรม	ผู้ผลิต คน/วัน	อัตราการผลิต กก./คน/วัน	ปริมาณขยะ กก./วัน	ร้อยละ
ชุมชน	23,997	0.36*	8,638.12	63
การท่องเที่ยว			5,070.60	37
- นักทัศนจาร	1,120	0.81**	907.20	6.6
- นักท่องเที่ยวพักผ่อน	2,696	1.55**	4,163.30	30.4
รวม			13,708.62	100

หมายเหตุ : \* กองมาตรฐานสิ่งแวดล้อม สำนักงานคณะกรรมการสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ

\*\* แผนหลักพัฒนาการท่องเที่ยวจังหวัดเพชรบุรีและประจวบคีรีขันธ์

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



#### 4. ผลกระทบด้านคุณค่าต่อคุณภาพชีวิต

ลักษณะของผลกระทบด้านนี้ แบ่งเป็น 3 สาขา คือ สาขาเศรษฐกิจและสังคม สาขาสุนทรียภาพ สาขาการพักผ่อนหย่อนใจ ผลการวิเคราะห์สามารถแจกแจงได้ดังนี้

##### 4.1 สาขาเศรษฐกิจและสังคม

###### 4.1.1 การจ้างงาน

การที่มีสิ่งอำนวยความสะดวกทางการท่องเที่ยวเพิ่มขึ้นเป็นจำนวนมากในจังหวัดเพชรบุรี ทำให้มีการจ้างงานในระดับ Unskilled labor เป็นจำนวนมาก เช่นกัน จากโครงสร้างแรงงานในปี 2534 พบว่า มีผู้ทำงานนอกภาคเกษตรในส่วนของเอกชนถึงร้อยละ 85.57 ของแรงงานนอกภาคเกษตรทั้งหมด เพิ่มจากปี 2523 ที่มีเพียงร้อยละ 65.85 หากพิจารณาเทียบจากสัดส่วนประชากรทั้งหมดของจังหวัด จะพบว่าจำนวนแรงงานภาคเอกชนมีเพิ่มขึ้นค่อนข้างสูง (รายละเอียดดังตาราง 6.7) เมื่อพิจารณาประกอบกับจำนวนของแหล่งงานเหล่านี้ ที่ปรากฏกระจายตัวอยู่ในพื้นที่ท่องเที่ยวกลุ่มต่าง ๆ พบว่า มีการจ้างงานเป็นจำนวนมาก ดังแสดงในตาราง 6.8 ซึ่งแหล่งงานส่วนใหญ่อยู่ในภาคบริการคือการท่องเที่ยวนั่นเอง

แหล่งงานที่เกี่ยวข้องกับการท่องเที่ยว ได้แก่ โรงแรม สนามกอล์ฟ ร้านค้า-ร้านอาหาร และสินค้าพื้นเมือง

- โรงแรม จากการสัมภาษณ์ข้อมูลโรงแรมในการสำรวจภาคสนามของผู้วิจัย พบว่า โรงแรมชั้น 1 มีจำนวนพนักงานเฉลี่ย 1 คน ต่อ 1 ห้อง โรงแรมชั้น 2 และ 3 มีพนักงานเฉลี่ย 1 คน ต่อ 5 ห้อง โรงแรมชั้น 4 และ 5 มีพนักงานเฉลี่ย 1 คน ต่อ 10 ห้อง

- สนามกอล์ฟ จากรายงานการสัมมนาโรยบายที่ดินกับการพัฒนาชนบทครั้งที่ 2 เรื่อง วิกฤตการณ์ที่ดินเกษตรกรรมและทางเลือกในการแก้ปัญหา พบว่า การจ้างงานในธุรกิจสนามกอล์ฟมี 2 ช่วง คือ ช่วงก่อสร้าง ใช้แรงงานประมาณ 200-300 คน ในเวลา 2 ปี และช่วงเปิดสนาม ใช้แรงงาน คนดูแล 40-60 คน แคนคี่ 300 คน

- ร้านค้า-อาหาร จากการสัมภาษณ์ร้านค้า-อาหาร พบว่า ร้านอาหาร 1 แห่ง เฉลี่ยจำนวนพนักงาน 10 คน

ตาราง 6.7 ประเภทแรงงานของผู้มีงานทำ  
จังหวัดเพชรบุรี ปี 2525 , 2534

ประเภท	ปี 2525	ปี 2534
ผู้มีงานทำ	42.06	54.06
- ภาคเกษตร	38.16	31.61
- นอกภาคเกษตร	3.9	22.45
รัฐ	1.33	3.23
เอกชน	2.57	19.21
ว่างงาน	1.47	2.56

ที่มา : สำนักงานสถิติจังหวัดเพชรบุรี

หมายเหตุ : หน่วยคิดเป็นร้อยละของประชากรทั้งหมด

ตาราง 6.8 แสดงความต้องการแรงงานของภาคการท่องเที่ยว

ZONE	โรงแรม		สนามกอล์ฟ		ร้านอาหาร		สินค้าพื้นเมือง		รวม
	ห้อง	คน	แห่ง	คน	แห่ง	คน	แห่ง	คน	
1	ชั้น1 - 1778	1778	-	-	129	1290	-	-	
	ชั้น2 - 222	44	-	-	-	-	-	-	
	ชั้น3 - 676	115	-	-	-	-	-	-	
	ชั้น4 - 398	40	-	-	-	-	-	-	
	ชั้น5 - 177	18	-	-	-	-	-	-	
	รวม	1986	-	-	129	1290	-	-	3268
2	ชั้น4 - 73	7	1	300	60	600	26	260	
	ชั้น5 - 274	27	-	-	-	-	-	-	
	รวม	34	1	300	60	600	26	260	1084
3	ชั้น 1 - 60	60	2	600	-	-	-	-	
	ชั้น5 - 43	4	-	-	-	-	-	-	
	รวม	64	2	600	-	-	-	-	664
4	-	-	4	1200	-	-	-	-	1200

ที่มา : จากการศึกษา



- ร้านสินค้าพื้นเมือง (ขนมหวาน) จากทำเนียบอุตสาหกรรม ปี 2535 โรงงานขนมหวาน 1 แห่ง เฉลี่ยมีจำนวนพนักงาน 10 คน

จะเห็นได้ว่า ความต้องการแรงงานของการท่องเที่ยวทำให้เกิดการจ้างงานเป็นจำนวนมาก การจ้างงานนี้จะส่งผลต่อเนื่อง คือ ทำให้ประชากรมีรายได้ที่แน่นอนเป็นประจำและฐานะทางเศรษฐกิจดีขึ้น รวมถึงคุณภาพชีวิตที่ดีขึ้นด้วย

#### 4.1.2 ฐานะทางเศรษฐกิจและคุณภาพชีวิตที่ดีขึ้น

เป็นผลที่ตามมาควบคู่กันเสมอ หลังจากการขยายตัวทางการท่องเที่ยวทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินไปเพื่อการท่องเที่ยว ในรูปสิ่งอำนวยความสะดวกทางการท่องเที่ยวและสนามกอล์ฟ จึงเกิดการจ้างงานขึ้น ทำให้ประชากรในท้องถิ่นมีรายได้จากอีกทางหนึ่ง ที่นอกเหนือจากการเกษตรกรรมที่กำลังควบคู่กันไป จากการสัมภาษณ์เกษตรกรและพัฒนาการประจำท้องถิ่น พบว่า ในครอบครัวเกษตรกรนั้นแรงงานวัยหนุ่มสาวมักย้ายไปเข้าสู่ภาคบริการ ขณะที่แรงงานวัยผู้ใหญ่ (พ่อแม่) ยังคงทำการเกษตรอยู่ รายได้จึงมี 2 ทาง ทำให้ฐานะทางเศรษฐกิจดีขึ้น หรือบางส่วนมีฐานะทางเศรษฐกิจดีขึ้นจากการขายที่ดินให้กับนักลงทุน ผลตามมาก็คือคุณภาพชีวิตที่ดีขึ้น เนื่องจากมีกำลังซื้อที่สูงขึ้นตามรายได้ สามารถตอบสนองความต้องการพื้นฐานปัจจัย 4 ได้อย่างพอเพียง จากการสำรวจพบว่ามีการสร้างบ้านใหม่และสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ของชาวบ้านมีมากขึ้น เช่น รถยนต์ รถมอเตอร์ไซด์ และเครื่องไฟฟ้าต่าง ๆ

#### 4.1.3 การกว้านซื้อที่ดิน

จากมติของคณะรัฐมนตรี ลงวันที่ 21 กรกฎาคม 2531 มีความเห็นชอบในการพัฒนาจังหวัดเพชรบุรี และประจวบคีรีขันธ์ให้เป็นแหล่งท่องเที่ยวระดับชาติ โดยทุ่มงบประมาณ 3,000 ล้านบาท เพื่อส่งเสริมปรับปรุงแหล่งท่องเที่ยวที่มีอยู่แล้ว ทำให้มีโครงการปรับถนน คัดถนน หลายโครงการที่อำนวยความสะดวกในการเดินทางเข้าสู่แหล่งท่องเที่ยว ประกอบกับธุรกิจที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ที่เริ่มคึกคักมาตั้งแต่กลางปี 2530 ความต้องการขยายตัวของภาวะเศรษฐกิจและการลงทุน ทำให้นักลงทุนพัฒนาที่ดินเกิดความสนใจในทำเลแถบนี้ และเล็งเห็นผลตอบแทนที่จะได้รับในการพัฒนาที่ดิน จึงเกิดการกว้านซื้อที่ดินเพื่อทำโครงการเป็นจำนวนมาก เห็นได้จากสถิติการทำสัญญาที่ดินที่มีเพิ่มขึ้นมาก (ตาราง 6.9) เป็นผลให้ราคาที่ดินขยับตัวสูงขึ้นอย่างรวดเร็ว และชาวบ้านขายที่ทำกินร่ำรวยขึ้น

ตาราง 8.9 สถิติการทำสัญญาที่ดิน จังหวัดเพชรบุรี ปี 2532 - 2534

อำเภอ	ปี 2532			ปี 2533			ปี 2534		
	โอนด แปลง	น.ส.3 แปลง	น.ส.3ก แปลง	โอนด แปลง	น.ส.3 แปลง	น.ส.3ก แปลง	โอนด แปลง	น.ส.3 แปลง	น.ส.3ก แปลง
เมือง	26,267	287	-	30,238	287	-	29,998	278	-
เขาย้อย	9,904	2,228	4,556	12,477	2,183	4,620	11,181	2,183	3,929
บ้านแหลม	16,379	1,899	3,034	15,241	1,866	3,040	16,839	1,850	3,187
บ้านลาด	16,482	402	-	1,503	1,150	-	16,588	1,402	-
ท่ายาง	12,151	3,583	10,086	16,171	3,545	10,130	6,381	3,458	10,098
ชะอำ	19,174	1,336	7,244	30,334	1,268	7,993	28,355	1,164	6,736
หนองหญ้าปล้อง	22	1,391	1,172	23	1,391	1,172	37	1,249	1,575
กิ่งอ.แก่งกระจาน	5	462	2,262	37	546	2,316	62	522	2,587
รวม	100,384	11,588	28,354	106,024	12,226	29,271	107,441	12,076	25,525

ที่มา : สำนักงานที่ดินจังหวัดเพชรบุรี

หมายเหตุ : การทำสัญญาที่ดิน ได้แก่ การโอนกรรมสิทธิ์ซื้อขาย โอนให้ แบ่งแยกมรดก ขายฝาก จำนอง



หลายราย แต่ที่ดินเป็นทรัพย์สินที่มีจำกัด เมื่อมีการกว้านซื้อเข้ามาเช่นนี้ทำให้ที่ดินสำหรับเกษตรกรใช้ทำกินมีน้อยลง และก่อให้เกิดปัญหาสังคมขึ้นได้ในอนาคต เช่น การย้ายถิ่นของแรงงานเข้าสู่เมืองหลวง ก่อให้เกิดความแออัดและปัญหาคุณภาพชีวิตในเมืองหลวง หรือทำให้วิถีชีวิตชนบทเปลี่ยนไป ดังจะกล่าวในหัวข้อต่อไป

บริเวณที่มีการกว้านซื้อหรือทำการซื้อขายกันมาก ได้แก่ บริเวณที่มีศักยภาพทางการท่องเที่ยวหรือใกล้เคียงกับแหล่งท่องเที่ยว เช่น พื้นที่ชายฝั่งทะเลตลอดแนว บริเวณใกล้เคียงอุทยานแห่งชาติแก่งกระจาน และฝั่งตะวันตกของอำเภอชะอำ รายละเอียดแสดงดังตาราง 6.10

ตาราง 6.10 แสดงจำนวนพื้นที่ที่ถูกกว้านซื้อและดำเนินโครงการแล้ว

ZONE 1 : พื้นที่ชายฝั่งทะเล	2105.5 ไร่
พื้นที่โครงการสถานที่พักตากอากาศจากตาราง 5.4,5.5,5.6	2105.5 ไร่
ZONE 2 : บริเวณชุมชนเมืองและบางส่วนของเขาอ้อย	2400 ไร่
สนามกอล์ฟ 1 แห่ง (หัวไร่ลือวิท)	2400 ไร่
ZONE 3 : พื้นที่แก่งกระจาน	40250 ไร่
สนามกอล์ฟ	40000 ไร่
ที่ดินจัดสรร 2 โครงการ	250 ไร่
ZONE 4 : ฝั่งตะวันตกของ อ.ชะอำ	14475 ไร่
สนามกอล์ฟ 4 สนาม	8700 ไร่
ที่ดินจัดสรร 5 โครงการ	5775 ไร่

ที่มา : จากการศึกษารวบรวมข้อมูล

#### 4.1.4 มูลค่าที่ดินแพงเกินจริง

สาเหตุจากการกว้านซื้อที่ดินของกลุ่มนักลงทุนพัฒนาที่ดินหรือบรรดานักเก็งกำไร ทำให้ราคาที่ดินมีการขยับตัวสูงขึ้นมาก โดยเฉพาะในบริเวณที่มีธรรมชาติสวยงามเป็นแหล่งท่องเที่ยวหรือสามารถพัฒนาเป็นแหล่งท่องเที่ยวได้ เห็นได้จากที่ดินชายทะเลริมถนนคันกั้นน้ำเค็มช่วงตั้งแต่หาดเจ้าสำราญ-ปากคลองชะอำ ช่วงปี 2530-2531 ซื้อขายกันในราคาไร่ละ 1-2 ล้านบาท ในขณะที่ราคาประเมินประมาณไร่ละ 250,000

ZONE 1 : ชายฝั่งทะเล	3707 ไร่
ระอ้าพลธา	7 ไร่
บิกเคียน กลุ่มฐานเพชรจำกัค	100 ไร่
กลุ่มทีพี	2000 ไร่
นายลิจิต จิรเศรษฐพัฒนา	200 ไร่
บ้านแหลม กลุ่มหงส์คดามณั	1000 ไร่
ระอ้า กลุ่มสารสิน	400 ไร่
ZONE 2 : เขตชุมชนเมืองและบางส่วนของชายอ้าอช	2000 ไร่
กลุ่มพ่อค้า อ.ระอ้าอช	2000 ไร่
บริเวณนี้มีการกว้านซื้อที่ดินพอสมควรแต่เป็นไปเพื่อการอุตสาหกรรมมากกว่า การท้องเทียวเนื่องจากบริเวณนี้แผนพัฒนาจังหวัดกำหนดให้เป็นเขตอุตสาหกรรม	
ZONE 3 : แก้งกระจาน	75600 ไร่
นักค้าที่ดินญี่ปุ่น	2000 ไร่
พ.ค.ท.พิศิษฐ์ นวนพิพัฒน์ บริเวณ ต.ท่าไม้รวก ทำโครงการสวนเกษตร	300 ไร่
กลุ่มส่วนชวนค้าชาว	60000 ไร่
อดีตนักการเมืองพรรคราษฎร ต.ท่าแลง	2000 ไร่
กลุ่มเร็นทริค กม. 2-6 สายเร็นทริคแก้งกระจาน	1000 ไร่
นายเกษม วิศพลานนท์	3000 ไร่
กลุ่มเมืองไทยประกันชีวิต	1000 ไร่
กลุ่มมหาชัยเมืองใหม่	800 ไร่
กลุ่มนักธุรกิจจากกรุงเทพฯ	200 ไร่
นายพงษ์พันธ์ สัมภาวสุปต์	1000 ไร่
กลุ่มบริษัทน้ำคาคเพชร ต.คลองพี่น้อง	1000 ไร่
กลุ่มปลาทองกระวัด	1300 ไร่
ZONE 4 : ฝั่งตะวันตกของอ้าเภอระอ้า	14100 ไร่
เจ้าของโครงการตบึงพิลด์	2400 ไร่
กลุ่มบริษัทสุวรรณทานค	1500 ไร่
สยามน้ำงันละพู่	500 ไร่
นายลิจิต จิรเศรษฐพัฒนา	4000 ไร่
ธนาคารไทยพาณิชย์ เอ็องระอ้าวิลล่า	1800 ไร่
สยามนำโรค ไกล้ระอ้าวิลล่า	4000 ไร่
นายสุรพันธ์ วมจิตสุรศรี	1800 ไร่

ที่มา : เอกสารประกอบการสัมมนาอ้าบายที่ดินกับการพัฒนาชนบท ครั้งที่ 2



บาท หรือบริเวณภาคตะวันออกเฉียงลงไปถึงหัวหินราคาซื้อขายในปี 2531 ไร่ละ 4-5 ล้านบาท และขึ้นเป็น 6-8 ล้านบาทในปี 2532 รวมถึงบริเวณถนนเจ้าลาและถนนราชินีแยกจาก ถนนเพชรเกษมสู่ชายหาด ราคาซื้อขายประมาณไร่ละ 1 ล้าน ในขณะที่ราคาประเมินบริเวณดังกล่าวประมาณไร่ละ 6 แสน หรือบริเวณฝั่งตะวันตกของอำเภอชะอำ ในปี 2531-2532 ราคาซื้อขายประมาณไร่ละ 50,000 บาท ขณะที่ราคาประเมินไม่เกิน 10,000 บาท

จากราคาขายที่สูงมากในช่วงนั้น เมื่อมีการปรับราคาประเมินใหม่ในปี 2535 ราคาประเมินที่ปรับขึ้นใหม่จึงสูงขึ้นมากเช่นกัน เพื่อให้ใกล้เคียงกับความเป็นจริง ซึ่งเมื่อเปรียบเทียบกับช่วงที่ผ่านมาจะเห็นว่ามียอดราเพิ่มที่สูงมาก กล่าวคือ ช่วงก่อนยุคทองของธุรกิจที่ดิน (ปี 2525-2531) ราคาที่ดินเพิ่มเฉลี่ยปีละ 0.5 เท่า แต่หลังจากเข้าสู่ยุคทองของธุรกิจที่ดิน (ปี 2531-2535) ราคาที่ดินเพิ่มเฉลี่ยปีละ 2.75 เท่า การที่ราคาประเมินสูงขึ้นมากเช่นนี้ ทำให้ราคาขายจริงต้องเพิ่มสูงขึ้นไปอีก เพราะราคาประเมินจะเป็นราคาต่ำสุดในการซื้อขาย การที่ราคาที่ดินสูงเกินจริงนี้มีผลทำให้ต้นทุนการผลิตสูงขึ้นโดยใช่เหตุ (ที่ดินจัดเป็นต้นทุนประเภทหนึ่ง) และส่งผลกระทบต่อระบบเศรษฐกิจและสังคมของประเทศ เช่น ในด้านราคาที่อยู่อาศัยสูงขึ้นทำให้ประชาชนได้รับความเดือดร้อน

#### 4.1.5 ภาคแรงงานภาคเกษตร

เนื่องมาจากเกิดการถ่ายเทแรงงานจากภาคเกษตรสู่ภาคบริการ โดยเฉพาะความต้องการแรงงานของภาคบริการที่เกี่ยวข้องกับการท่องเที่ยวมีค่อนข้างสูง ดึงนำเสนอไปแล้วในหัวข้อการจ้างงาน กล่าวคือ แหล่งงานที่เกี่ยวข้องกับการท่องเที่ยว ได้แก่ โรงแรม สนามกอล์ฟ ร้านค้า-อาหาร และสินค้าพื้นเมือง มีความต้องการแรงงานดังนี้

โรงแรม จากการสัมภาษณ์ข้อมูลโรงแรมในการสำรวจภาคสนามของผู้ศึกษาพบว่า โรงแรมชั้น 1 มีจำนวนพนักงานเฉลี่ย 1 คน ต่อ 1 ห้อง โรงแรมชั้น 2 และ 3 มีพนักงานเฉลี่ย 1 คน ต่อ 5 ห้อง โรงแรมชั้น 4-5 มีพนักงานเฉลี่ย 1 คน ต่อ 10 ห้อง

ร้านค้า-อาหาร จากการสัมภาษณ์ร้านค้า-อาหาร พบว่าร้านอาหาร 1 แห่ง เฉลี่ยมีจำนวนพนักงาน 10 คน

ร้านสินค้าพื้นเมือง (ขนมหวาน) จากทำเนียบโรงงานอุตสาหกรรมปี 2535 โรงงานขนมหวาน 1 แห่ง เฉลี่ยมีจำนวนพนักงาน 10 คน

สนามกอล์ฟ จากรายงานการสัมมนาโอบายที่ติดกับการพัฒนาชนบทครั้งที่ 2 เรื่องวิกฤตการณ์ที่ดินเกษตรกรรมและทางเลือกในการแก้ปัญหา พบว่าการจ้างงานในธุรกิจสนามกอล์ฟมี 2 ช่วง คือ ช่วงก่อสร้าง ใช้แรงงานประมาณ 200-300 คน ในเวลา 2 ปี และช่วงเปิดสนาม ใช้แรงงานคนดูแล 40-60 คน แคลคิ 300 คน

เมื่อพิจารณาประกอบกับจำนวนของสิ่งอำนวยความสะดวกเหล่านั้นที่ปรากฏกระจายตัวอยู่ในแหล่งท่องเที่ยวต่าง ๆ พบว่า มีความต้องการแรงงานภาคบริการเป็นจำนวนมาก จากตาราง 6.8 ในหัวข้อการจ้างงาน

นอกจากแรงงานประจำแล้ว ยังมีแรงงานชั่วคราวซึ่งเป็นแรงงานการก่อสร้าง เมื่อการก่อสร้างแล้วเสร็จจะเกิดการว่างงานกลับเข้าสู่ภาคเกษตรหรือไปทำงานนอกท้องถิ่น แรงงานประเภทนี้มีทั้งแรงงานภายในและภายนอกท้องถิ่น เพราะฉะนั้นจะเห็นได้ว่ามีแรงงานที่ถ่ายเทจากภาคเกษตรเข้าสู่ภาคบริการมีเป็นจำนวนมาก ก่อให้เกิดการขาดแคลนแรงงานภาคเกษตร เพราะ แรงงานวัยหนุ่มสาวส่วนใหญ่เข้ามาทำงานในภาคบริการ ทำให้แรงงานในครอบครัวไม่เพียงพอ จึงต้องมีการจ้างแรงงานเป็นจำนวนมาก ทั้งภายในท้องถิ่นและจากถิ่นอื่น ส่งผลให้เกษตรกรมีรายจ่ายเพิ่มขึ้น หากปีใดราคาผลผลิตตกต่ำ เกษตรกรจะได้รับความเดือดร้อนมาก (ก้านัน ผู้ใหญ่บ้าน และพัฒนาการตำบลสามพระยาและหัวขัทรายเหนือ, สัมภาษณ์, 7-8 ธันวาคม 2536)

#### 4.1.6 ผลผลิตทางการเกษตรลดลง

จากการที่พื้นที่เกษตรและแรงงานภาคเกษตรลดลง เพราะการขยายตัวของธุรกิจการท่องเที่ยวดังกล่าวมาแล้วข้างต้น ส่งผลให้ผลผลิตทางการเกษตรลดลงตามไปด้วย ข้อมูลแสดงดังตาราง 6.12, 6.13, 6.14, 6.15 โดยพิจารณาเฉพาะพืชเศรษฐกิจหลักของจังหวัด ได้แก่ ข้าว สับปะรด ข้าวโพดเลี้ยงสัตว์ และมะนาว

#### 4.1.7 วิถีชีวิตเปลี่ยนเป็นสังคมเมืองมากขึ้น

สาเหตุหลักที่ทำให้วิถีชีวิตเปลี่ยนไป คือ การขยายตัวทางการท่องเที่ยว โดยเริ่มจากก่อให้เกิดการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินไปเพื่อการท่องเที่ยวในรูปสถานที่พักผ่อน สนามกอล์ฟ และที่ดินจัดสรร ซึ่งสิ่งปลูกสร้างเหล่านี้ขณะดำเนินการก่อสร้างหรือเปิดบริการ ย่อมต้องการแรงงานเข้าไปทำงาน จึงเกิดการจ้างงานและถ่ายเทแรงงานจากภาคเกษตรสู่ภาคบริการ มีผลให้วิถีชีวิตแบบสังคมเกษตรกรรมลดน้อยลง เนื่องจากการเปลี่ยนอาชีพเป็นจุดเริ่มต้น จากตาราง 6.16 ซึ่งเป็นกลุ่มตัวอย่างของประชากรในพื้นที่



ตาราง 6.12 เปรียบเทียบผลผลิตข้าว จังหวัดเพชรบุรี ปี 2531 - 2536

หน่วย : ตัน

อำเภอ	2531/32	2532/33	2533/34	2534/35	2535/36
เมือง	77,834	66,806	77,438	77,871	70,873
ท่ายาง	70,789	37,213	43,214	43,244	43,356
เขาย้อย	66,626	63,838	76,107	78,267	79,062
บ้านแหลม	18,267	13,699	9,876	9,887	11,142
บ้านลาด	39,936	33,214	40,324	42,882	31,621
ชะอำ	26,376	21,326	20,339	20,686	21,046
หนองหญ้าปล้อง	696	981	676	826	612
กิ่งอ.แก่งกระจาน	2,137	1,600	1,426	1,426	1,543
รวม	289,247	237,666	288,298	274,968	269,264

ที่มา : สำนักงานสถิติจังหวัดเพชรบุรี

ตาราง 6.13 เปรียบเทียบผลผลิตสับปะรด ปี 2531 - 2536

หน่วย : ตัน

อำเภอ	2531/32	2532/33	2533/34	2534/35	2535/36
ชะอำ	314,167	208,078	234,616	ไม่มีข้อมูล	68,823
ท่ายาง	79,716	76,688	79,070	.	36,607
หนองหญ้าปล้อง	32,773	19,606	7,813	.	1,903
กิ่งอ.แก่งกระจาน	17,118	42,518	66,838	.	16,377
เขาย้อย	-	-	-	.	482
บ้านลาด	-	-	-	.	3,212
รวม	443,773	346,886	388,137	222,774	146,404

ที่มา : สำนักงานสถิติจังหวัดเพชรบุรี

ตาราง 6.14 เปรียบเทียบผลผลิตข้าวโพดเลี้ยงสัตว์ ปี 2531 - 2536

หน่วย : ตัน

อำเภอ	2531/32	2532/33	2533/34	2534/35	2535/36
ชะอำ	2,197	326	124	-	202
ท่ายาง	21,609	4,484	988	-	3,103
หนองหญ้าปล้อง	1,332	676	1,028	-	153
กิ่งอ.แก่งกระจาน	16,213	7,567	12,080	-	16,064
เขาย้อย	114	-	6	-	-
บ้านลาด	81	122	-	-	6
รวม	40,546	13,175	14,086	-	18,527

ที่มา : สำนักงานสถิติจังหวัดเพชรบุรี

ตาราง 6.16 เปรียบเทียบผลผลิตมะนาว ปี 2531 - 2536

ปี	ผลผลิต (ตันผล)
2531/32	2446
2532/33	2114
2533/34	3013
2535/36	2318

ที่มา : สำนักงานสถิติจังหวัดเพชรบุรี

หมายเหตุ : มะนาวปลูกมากที่อ.ท่ายาง



ตาราง 6.16 แสดงการประกอบอาชีพของประชากร

พื้นที่	อาชีพภาคบริการ	อาชีพภาคเกษตร
เทศบาลระชา		
หาดวรมจิต	การท่องเที่ยว 100%	
บ้านบางควาย	การท่องเที่ยว 40% ของประชากร	ประมง 80% ของจำนวนครัวเรือน ทำนา 20% ของจำนวนครัวเรือน
ต.บางน้ำ		
บ้านบางเกตุ	การท่องเที่ยว 80% ของประชากร	สวนมะพร้าว 20% ของจำนวนครัวเรือน
บ้านท่าทราย		ประมง
บ้านท่า	การท่องเที่ยว 30 - 40 คน	ประมง
บ้านปากคลอง		ประมง (100%)
บ้านปอใหญ่	งานก่อสร้างโรงแรม (10% ของประชากร)	
ต.หนองศาลา		
บ้านปอไร่	การท่องเที่ยว 45% ของประชากร	ทำนา,ทำไร่ 84% ของครัวเรือน
ต.สามพระยา		
บ้านหนองข้าวเหนียว	คนรถกอล์ฟ ( 10% ของประชากร )	ทำไร่ส้มประด (100% ของครัวเรือน )
บ้านหนองไผ่	คนรถกอล์ฟ ( 15% ของประชากร )	ทำไร่ส้มประด 84% ของครัวเรือน )
ต.ไร่ใหม่พัฒนา		
บ้านหนองควน	โรงงานส้มประด 20% ของประชากร	ทำไร่ส้มประด , ปลูกส้ม 88% ของครัวเรือน )
บ้านไร่ตง	โรงงานส้มประด 30 คน ก่อสร้าง 10 คน	

ที่มา : โครงการพัฒนาการท่องเที่ยวบริเวณ หัวหิน - ระชา และพื้นที่โดยรอบ,2636

ท่องเที่ยว จะเห็นได้ว่า นอกจากอาชีพเกษตรและประมงแล้ว อาชีพที่เกี่ยวเนื่องกับการท่องเที่ยวเริ่มมีบทบาทมากขึ้น อาชีพเกี่ยวกับการท่องเที่ยวที่ชาวบ้านทำ ได้แก่ งานก่อสร้าง โรงแรม คอนโดมิเนียม สนามกอล์ฟ ฮาม แม่บ้าน คนทำความสะอาด คนสวน คนดูแลบ้าน-พักส่วนตัว แคนคี่ เป็นต้น โดยสมาชิกในครอบครัวบางส่วนทำเป็นรายได้เสริมหรือทำช่วงหลังเก็บเกี่ยว แต่รายได้หลักอยู่ที่การเกษตร

สำหรับทางด้านพฤติกรรมนั้น เริ่มจากรายได้ที่เพิ่มขึ้นทำให้ลักษณะการจับจ่ายใช้สอยเปลี่ยนไป เกิดการใช้จ่ายอย่างฟุ่มเฟือยในสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ พฤติกรรมเช่นนี้รวมไปถึงกลุ่มชาวบ้านที่ชายที่ทำงานให้กับนักลงทุนด้วย จากการสัมภาษณ์ผู้ใหญ่บ้านและกำนันของตำบลสามพระชาติที่มีสนามกอล์ฟตั้งอยู่ ได้ความว่าเงินที่ชายที่คืนได้ส่วนใหญ่นำมาสร้างบ้านใหม่และซื้อสิ่งอำนวยความสะดวกสนองความต้องการ เช่น รถยนต์ รถจักรยานยนต์ และเครื่องใช้ไฟฟ้าภายในบ้าน มีบางส่วนที่นำไปซื้อที่ทำงานใหม่ราคาถูกบริเวณ ตำบลไร่ใหม่พัฒนา ระบบเงินครมีบทบาทมากขึ้น ผู้มีฐานะมักเป็นที่ยอมรับในสังคม

#### 4.2 สาขาสันทนาการ

##### การบังคับทัศนียภาพ

เป็นผลที่ได้จากการขยายตัวของสิ่งปลูกสร้างทางการท่องเที่ยว ประเภทโรงแรม และอาคารชุด ที่เกิดขึ้นตามแนวชายฝั่งทะเล ความสูงและขนาดของอาคารเหล่านี้ จัดได้ว่าเป็นสิ่งแปลกปลอม บดบัง และทำลายทัศนียภาพธรรมชาติที่สวยงามของชายฝั่งทะเล เอกลักษณ์ของชายหาดถูกเปลี่ยนแปลงไป โดยมีอาคารสูงชันแทรกให้เห็นเป็นระยะ จากความเห็นต่ออาคารสูงชายทะเลของนักท่องเที่ยว(ตารางที่ 4.26 ในบทที่ 4) นักท่องเที่ยวที่ให้สัมภาษณ์ ร้อยละ 20 เห็นว่าไม่ควรมีอาคารสูงริมทะเล ร้อยละ 80 เห็นว่ามีได้แต่ต้องมีการควบคุมไม่ให้เกิดการทำลายทัศนียภาพ เพราะจะทำให้ความประทับใจในแหล่งท่องเที่ยวลดลงไป

#### 4.3 สาขาการพักผ่อนหย่อนใจ

##### 4.3.1 มีแหล่งนันทนาการใหม่ดึงดูดนักท่องเที่ยว

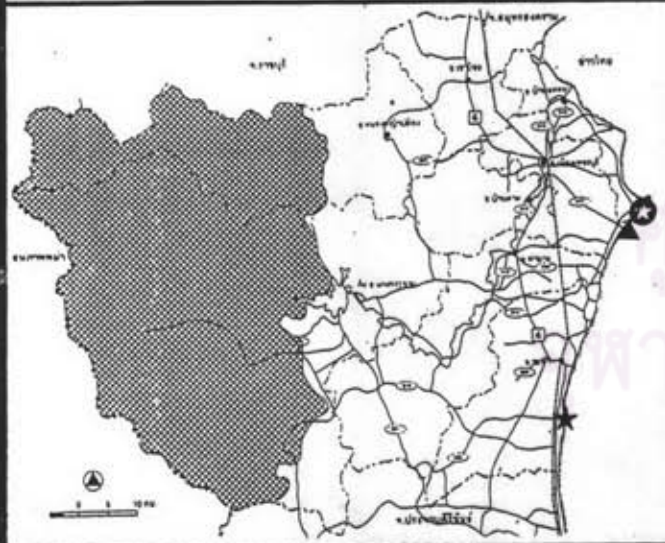
แหล่งนันทนาการใหม่ในที่นี้ คือ สนามกอล์ฟ สนามกอล์ฟถือได้ว่าเป็นสินค้าหรือทรัพยากรการท่องเที่ยว(Product) เป็นสิ่งที่มนุษย์สร้างขึ้นเพื่อพักผ่อนเล่น





แผนที่ 6.10 บดบัง/ทำลายทัศนียภาพ

★ หาดแหลมทอง ▲ หาดเจ้าสำราญ ☆ หาดชะอำตอนล่าง



กอล์ฟ ปัจจุบันสนามกอล์ฟมีการดำเนินการในรูปแบบที่ครบวงจรมีทั้งโรงแรม บ้านพัก ที่ดิน จัดสรร ศูนย์ประชุม และศูนย์กอล์ฟ ในอนาคตสนามกอล์ฟจะเป็นองค์ประกอบสำคัญของรีสอร์ท และโรงแรมที่จะขายการประชุมสัมมนา (Meeting with Golf) เพราะนอกจากจะเป็น การพักผ่อนและออกกำลังกายแล้ว ยังอาจได้ประโยชน์ในแง่การประสานงานเชิงธุรกิจด้วย ในระยะ 3-4 ปีที่ผ่านมา สนามกอล์ฟเป็นที่นิยมขึ้นอย่างมาก มีการเติบโตทั้งจำนวนผู้เล่น และจำนวนสนาม โดยเฉพาะในกรุงเทพฯ ปริมณฑล และแหล่งท่องเที่ยว

สนามกอล์ฟในจังหวัดเพชรบุรีส่วนใหญ่ตั้งอยู่ใกล้แหล่งท่องเที่ยว เช่น ชายหาดชะอำหรือเขื่อนแก่งกระจาน จัดเป็นความได้เปรียบทางด้านที่ตั้ง ที่มีผลให้ สามารถดึงดูดนักท่องเที่ยวที่สนใจในกีฬาอล์ฟหรือนักกอล์ฟที่ต้องการพักผ่อนท่องเที่ยวไปด้วย พร้อมกัน โดยจังหวัดเพชรบุรีมีสนามกอล์ฟที่เปิดดำเนินการแล้ว 4 สนาม และอยู่ในระยะ ก่อสร้างอีก 3 สนาม นับว่าค่อนข้างมากทีเดียว ซึ่งยังไม่รวมถึงพื้นที่ได้กว้านซื้อเพื่อเตรียม ลงโครงการอีกหลายสนาม แต่ยังไม่รวมถึงการลงทุนในพื้นที่ที่มีสนามกอล์ฟกระจายตัวอยู่คือ พื้นที่กลุ่ม 4 มุ่งตะวันตกของอำเภอชะอำ จำนวน 4 สนาม รวมพื้นที่ 8,700 ไร่ พื้นที่กลุ่ม 3 บริเวณแก่งกระจาน มีจำนวน 2 สนาม รวมพื้นที่ 40,000 ไร่ และพื้นที่กลุ่ม 2 บริเวณอำเภอเขาชัยสน จำนวน 1 สนาม พื้นที่ 2,400 ไร่

#### 4.3.2 เพิ่มความสะดวกสบายด้านบริการการท่องเที่ยว

ความสะดวกสบายที่เพิ่มขึ้นนี้เป็นผลที่เห็นได้ชัดเจนจาก จำนวนสถานที่พักแรม ร้านอาหารที่เพิ่มขึ้น (รายละเอียดตารางที่ 5.10 ในบทที่ 5) รวมถึงการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานด้วยโดยเฉพาะอย่างยิ่งเส้นทางคมนาคม ทำให้สามารถ ดึงดูดความสนใจของนักท่องเที่ยวให้เดินทางเข้าสู่แหล่งท่องเที่ยวได้มากขึ้น เพราะความ สะดวกสบายในการท่องเที่ยวเป็นตัวแปรหนึ่ง ที่ทำให้เกิดการตัดสินใจเดินทางมาท่องเที่ยว ในแหล่งท่องเที่ยว จากการสอบถามนักท่องเที่ยวถึงเหตุผลที่เดินทางมาท่องเที่ยวในจังหวัด เพชรบุรี พบว่า สาเหตุจูงใจอันดับ 1 คือ มีความสะดวกในการเดินทาง รองลงมาคือมีความ สะดวกในด้านที่พักและมีทัศนียภาพที่สวยงาม รายละเอียดแสดงดังตาราง 6.17

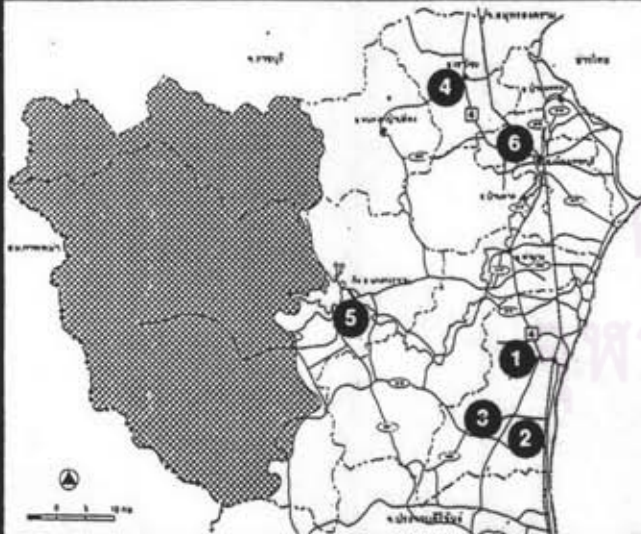
สิ่งอำนวยความสะดวกที่เพิ่มขึ้นนี้ ล้วนเป็นผลจากการเปลี่ยนแปลง การใช้ที่ดินไปเพื่อการท่องเที่ยวทั้งสิ้น ซึ่งนอกจากจะดึงดูดความสนใจของนักท่องเที่ยว แล้วยังมีผลต่อคนในท้องถิ่นด้วย คือ เป็นแหล่งงานทำให้มีรายได้นอกเหนือจากการเกษตร และมีโอกาสที่จะมีคุณภาพชีวิตที่ดีขึ้นกว่าเดิม จึงนับได้ว่าเป็นผลดีประการหนึ่งของการท่องเที่ยวที่มีต่อการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินและสภาพแวดล้อม





แผนที่ 6.11 แหล่งนันทนาการใหม่(สนามกอล์ฟ)

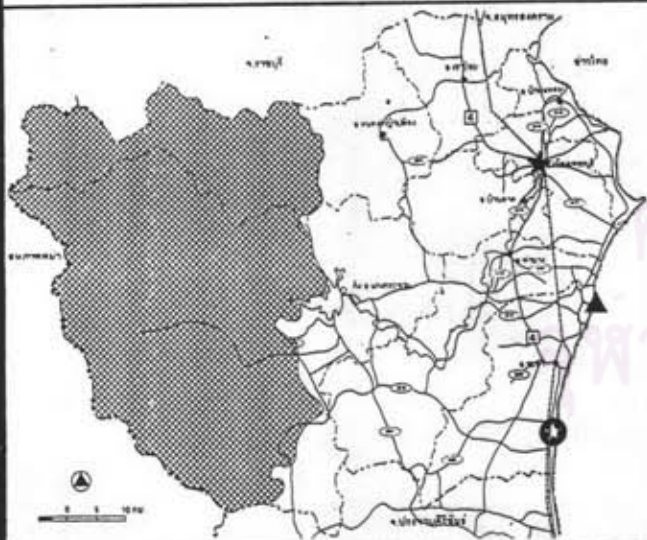
- 1-3 ฟังตะวันตกของอำเภอระยอง
- 4 เขาย้อย
- 5 แก่งกระจาน
- 6 ชุมชนเมือง





แผนที่ 6.12 การบริการทางการท่องเที่ยว

★ ชุมชนเมือง   ▲ หาดปึกเคียน   ☆ หาดชะอำตอนล่าง





ตาราง 6.17 เหตุผลการเดินทางมาท่องเที่ยวในจังหวัดเพชรบุรี

เหตุผล	ร้อยละ
มีความสะดวกในการเดินทาง	58
มีความสะดวกด้านที่พัก	46
มีวิวทัศนียภาพ	46
มีระยะอยู่ใกล้กับที่อยู่อาศัย	30
มีสถานที่เที่ยวมาก	22
มีอาหาร ธรรมชาติ	8
อื่นๆ ได้แก่ สภาพแวดล้อมดี	14
ชอบทะเล สะดวกกว่าพัทยา ฯลฯ	

ที่มา : จากการสำรวจภาคสนาม ปี.ศ. 2536

จากการวิเคราะห์ลักษณะของผลกระทบข้างต้น พบว่า ผลกระทบที่เกิดขึ้นนั้นบางส่วนเกิดขึ้นแต่เริ่มมีการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดิน อันได้แก่ การสูญเสียพื้นที่เกษตร พื้นที่ป่าไม้ และป่าชายเลน การขยายตัวของพื้นที่ปลูกสร้างโดยปราศจากการควบคุม การขัดแย้งการใช้ประโยชน์ที่ดิน การรุกรานพื้นที่สาธารณะ การเกิดพื้นที่ว่างไม่ได้ประโยชน์ การใช้ประโยชน์ที่ดินคุ้มค่า การพัฒนาโครงสร้างพื้นฐาน และมีแหล่งนันทนาการใหม่ดึงดูดใจ และบางส่วนเป็นผลทางอ้อมที่เกิดขึ้นหลังจากมีการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินไปเพื่อการท่องเที่ยว โดยกลายเป็นสถานที่พักตากอากาศ รีสอร์ท โรงแรม คอนโดมิเนียม และสนามกอล์ฟ จากนั้นสิ่งปลูกสร้างเหล่านี้จึงก่อให้เกิดผลกระทบต่าง ๆ คิดตามมา อันได้แก่ การพึ่งพิงของดิน คุณภาพน้ำเสื่อมโทรม การขาดแคลนน้ำเพื่อการเกษตร เกิดอุปสรรคต่อการจัดระบบสาธารณสุขโลก การจราจรคับคั่ง การขาดแคลนน้ำประปา/น้ำใช้ ปัญหาขยะและความสะอาด การกว้านซื้อที่ดิน มูลค่าที่ดินแพงเกินจริง ขาดแคลนแรงงานภาคเกษตร ผลผลิตทางการเกษตรลดลง วิถีชีวิตเปลี่ยนเป็นสังคมเมืองมากขึ้น การบดบัง/ทำลายทัศนียภาพ การจ้างงานฐานะทางเศรษฐกิจและคุณภาพชีวิตดีขึ้น และเพิ่มความสะอาดสบายด้านบริการการท่องเที่ยว

เมื่อพิจารณาถึงลักษณะของผลกระทบที่เกิดขึ้นทั้งหมด จะพบว่า มีทั้งผลทางบวกและผลทางลบ โดยผลทางบวกจะปรากฏเฉพาะในสาขาคุณค่าการใช้ประโยชน์ของมนุษย์ และสาขาคุณค่าต่อคุณภาพชีวิต ส่วนผลทางลบจะปรากฏในสาขาภาพนิเวศวิทยา คุณค่าการใช้ประโยชน์ของมนุษย์ และคุณค่าต่อคุณภาพชีวิตรายละเอียดแสดงดังตาราง 6.18

ตาราง 6.18 ลักษณะของผลกระทบจากการท่องเที่ยวในจังหวัดเพชรบุรี

สาขาหลัก	สาขาย่อย	ลักษณะของผลกระทบ	ผล
กายภาพ	ภูมิทัศน์ฐาน	1. การพังทลายของดิน	-
	ทรัพยากรน้ำ	2. คุณภาพน้ำเสื่อมโทรม	-
		3. ขาดแคลนน้ำเพื่อการเกษตร	-
นิเวศวิทยา	ป่าไม้	4. สูญเสียพื้นที่ป่าไม้	-
	ป่าชายเลน	5. สูญเสียพื้นที่ป่าชายเลน	-
คุณค่าการใช้ประโยชน์ของมนุษย์	การใช้ที่ดิน	6. การใช้ประโยชน์ที่ดินคุ้มค่า	+
		7. สูญเสียพื้นที่เกษตร	-
		8. การขยายตัวของพื้นที่ปลูกสร้างโดยปราศจากการควบคุม	-
		9. การขัดแย้งการใช้ประโยชน์ที่ดิน	-
		10. การรุกคืบพื้นที่สาธารณะ	-
		11. เกิดพื้นที่ทิ้งร้างไม่ได้ประโยชน์	-
	โครงสร้างพื้นฐาน	12. การพัฒนาโครงสร้างพื้นฐาน	+
		13. เกิดอุปสรรคต่อการจัดระบบสาธารณสุขภูมิภาค	-
		14. การจราจรคับคั่ง	-
		15. ขาดแคลนน้ำประปาหมู่บ้าน	-
		16. ปัญหาระยะและความสะอาด	-
คุณค่าต่อคุณภาพชีวิต	เศรษฐกิจและสังคม	17. การจ้างงาน	+
		18. ฐานะทางเศรษฐกิจและคุณภาพชีวิตดีขึ้น	+
		19. การกว้านซื้อที่ดิน	-
		20. มูลค่าที่ดินแพงเกินจริง	-
		21. ขาดแคลนแรงงานภาคเกษตร	-
		22. ผลผลิตทางการเกษตรลดลง	-
		23. วิถีชีวิตเปลี่ยนเป็นสังคมเมืองมากขึ้น	-
		คุณภาพ	24. การบังคับทำลายทัศนียภาพ
	การพักผ่อนหย่อนใจ	25. มีแหล่งนันทนาการใหม่ดึงดูดใจ	+
		26. เพิ่มความสะดวกสบายด้านการบริการการท่องเที่ยว	+

ที่มา : จากภาวิเคราะห์

จากรายละเอียดของลักษณะผลกระทบที่กล่าวมาข้างต้น สามารถสรุปเป็นตารางและแผนภูมิ แสดงผลกระทบทางบวกและทางลบจากการท่องเที่ยวที่มีต่อการใช้ที่ดิน ได้ดังตาราง 6.19, 6.20 และแผนภูมิ 6.3, 6.4

### การประเมินผลกระทบ

#### 1. การกำหนดขอบเขตของการประเมินผลกระทบ : เชิงพื้นที่

ในการศึกษารั้งนี้ ได้กำหนดขอบเขตของการประเมินผลกระทบไว้เฉพาะกลุ่มพื้นที่ที่มีการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดิน ซึ่งมีสาเหตุมาจากการท่องเที่ยว มีทั้งหมด 4 กลุ่มพื้นที่ ดังกล่าวไว้โดยละเอียดแล้วในบทที่ 5 ได้แก่

- กลุ่ม 1 พื้นที่ชายฝั่งทะเล
- กลุ่ม 2 พื้นที่เขตชุมชนเมืองและบางส่วนของอำเภอเขาชัย
- กลุ่ม 3 พื้นที่กิ่งอำเภอแก่งกระจาน
- กลุ่ม 4 พื้นที่ฝั่งตะวันตกของอำเภอชะอำ

#### 2. ขั้นตอนการประเมินผล

สำหรับการประเมินผลกระทบครั้งนี้ ได้ใช้เทคนิค Scaling-Weighting Checklist ซึ่งมีขั้นตอนต่าง ๆ ดังนี้

1) การให้ค่าคะแนนดิบของผลกระทบแต่ละประเด็น โดยพิจารณาจากข้อมูลที่ชี้ให้เห็นว่ามีผลกระทบเกิดขึ้น ทั้งที่วัดได้ในเชิงปริมาณ (ข้อมูลทางสถิติจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง) หรือเชิงคุณภาพ (ข้อมูลจากการสังเกตการณ์ การสอบถาม สัมภาษณ์ความคิดเห็นของเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องและผู้นำท้องถิ่น) โดยแบ่งค่าคะแนนดิบออกเป็น 4 ระดับคือ

ค่าคะแนน 0 หมายถึง ไม่มีผลกระทบ

ค่าคะแนน 1 หมายถึง มีผลกระทบน้อย (น้อยกว่าร้อยละ 25

สำหรับข้อมูลเชิงปริมาณ)



ตาราง 6.19 แสดงผลกระทบด้านบวกจากการท่องเที่ยวที่มีต่อการใช้ที่ดิน

สาขาหลัก	ลักษณะผลกระทบ	สาเหตุ	ผล
คุณค่าการใช้ประโยชน์ของมนุษย์ - การใช้ที่ดิน	1. เกิดการใช้ประโยชน์ที่ดินอย่างคุ้มค่า	- การขยายตัวของธุรกิจท่องเที่ยวทำให้เกิดความต้องการใช้ที่ดินสูง พื้นที่บางแห่งที่ทิ้งร้างไม่ได้ประโยชน์เพราะคุณภาพดินไม่เหมาะสม กับการเกษตร ก็สามารถนำมาใช้ประโยชน์ได้	- ก่อให้เกิดการพัฒนาที่ดิน เจ้าของที่ดินได้ผลประโยชน์ จากการขายที่ดิน หรือทำประโยชน์ทางด้านเกษตร เที่ยวจากที่ดินของตน ทำให้ฐานะทางเศรษฐกิจดีขึ้น
- โครงสร้างพื้นฐาน	2. เกิดการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐาน	- เพื่อรองรับการขยายตัวของสิ่งอำนวยความสะดวกทางการท่องเที่ยว	- ความสะดวกสบายของนักท่องเที่ยวและประชากร ท้องถิ่น รวมถึงนักท่องเที่ยวมาเที่ยวมากขึ้น ทำให้ มีผลต่อเศรษฐกิจและรายได้ของพื้นที่
คุณค่าต่อคุณภาพชีวิต - เศรษฐกิจและสังคม	3. ทำให้เกิดการจ้างงาน	- ความต้องการแรงงานของภาคบริการที่ขยายตัวอย่างรวดเร็ว	- ทำให้ประชากรท้องถิ่นมีรายได้เพิ่มขึ้น - ฐานะทางเศรษฐกิจและคุณภาพชีวิตดีขึ้น
	4. ฐานะทางเศรษฐกิจดีขึ้น	- มีรายได้แน่นอนจากภาคบริการ - การขายที่ทำกินให้น้ำล้นทุน	- คุณภาพชีวิตดีขึ้น
- การพักผ่อนหย่อนใจ	5. มีแหล่งนันทนาการใหม่ดึงดูดใจ	- การขยายตัวของธุรกิจท่องเที่ยว	- เป็นส่วนหนึ่งที่ดึงดูดใจของนักท่องเที่ยว - เกิดการจ้างงาน - เกิดการปรับปรุงเส้นทางการคมนาคมเข้าสู่แหล่งท่องเที่ยว
	6. เพิ่มความสะดวกสบายด้านบริการ การท่องเที่ยว	- การขยายตัวของธุรกิจท่องเที่ยวและการลงทุน	- เป็นการเพิ่มศักยภาพการท่องเที่ยว - ก่อให้เกิดการใช้ประโยชน์ที่ดินอย่างคุ้มค่า - เกิดการจ้างงาน - ทำให้เกิดการปรับปรุงและขยายโครงข่าย โครงสร้างพื้นฐาน

ที่มา : จากทราวีโควาระห์

แผนภูมิ 6.3 แสดงผลกระทบด้านบวกจากการท่องเที่ยวที่มีต่อการไร้ที่ดิน



ที่มา : จากการศึกษา





ตาราง 6.20 แสดงผลกระทบด้านลบจากการท่องเที่ยวที่มีต่อการใช้ที่ดิน

สาขา	ลักษณะของผลกระทบ	สาเหตุ	ผล
การใช้ที่ดิน	1. สูญเสียพื้นที่เกษตร	<ul style="list-style-type: none"> <li>- มีการขยายตัวของธุรกิจท่องเที่ยว ทำให้มีความต้องการใช้ที่ดินจำนวนมาก เพื่อสร้างสิ่งอำนวยความสะดวก เช่น ที่พักแรม สนามกอล์ฟ ถนน เป็นต้น พื้นที่เกษตรลดลงกว่า 60,000 ไร่</li> <li>- การขาดแคลนน้ำอันเนื่องมาจากความแห้งแล้งตามธรรมชาติ และจากการมีผู้ร่วมใช้น้ำจากแหล่งน้ำธรรมชาติมากขึ้น คือ สนามกอล์ฟ ทำให้น้ำปนเปื้อนทางการเกษตรลดลง รายได้น้อยลง เกิดแรงจูงใจให้ขายที่ดินทำกิน</li> <li>- ที่ดินมีราคาเพิ่มขึ้นสูงมาจากความต้องการของนักลงทุน เกิดแรงจูงใจให้ขายที่ดินทำกิน</li> <li>- การกว้านซื้อที่ดินเพื่อการขยายตัวของธุรกิจท่องเที่ยว</li> <li>- เกษตรกรได้ค่าตอบแทนจากการเกษตรไม่พอเพียงในการดำรงชีพ เมื่อที่ดินของตนมีราคาสูง จึงขายให้กับนักลงทุน เพื่อความเป็นอยู่ที่ดีขึ้น</li> <li>- จากการเวนคืนของรัฐ ในการสร้างทางสายเลี่ยงเมืองสายระชา - ปราณบุรี</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- เกษตรกรมีที่ดินทำกินลดลงหรือบางส่วนไว้ทำกิน ทำให้ผลผลิตทางการเกษตรลดลง ส่งผลถึงการขยายตัวทางเศรษฐกิจของภาคเกษตรลดลงด้วย</li> <li>- เกษตรกรหาที่ดินทำกินใหม่ โดยหักล้างทางงูกำแพงที่ป่าไม้หรือบางรายอาจซื้อที่ดินทำกินต่อจากเกษตรกรที่ปลูกบุกป่าไถ่มานานแล้วจนมีเอกสารสิทธิ์หรือขายได้</li> <li>- เกิดการถ่ายเทแรงงานจากภาคเกษตรสู่ภาคบริการและภาคอุตสาหกรรม เนื่องจากขายที่ดินทำกินไปแล้ว</li> <li>- เมื่อเปลี่ยนอาชีพจากเกษตรกรเป็นค้าปลีกหรืออุตสาหกรรม วิถีชีวิตความเป็นอยู่ย่อมเปลี่ยนจากสังคมชนบทเป็นสังคมเมือง</li> <li>- พื้นที่เกษตรที่ถูกกว้านซื้อไป ถ้าเพื่อการงักงำไร่ยอมกลายเป็นพื้นที่ว่างเปล่าทิ้งร้างไม่ได้ประโยชน์ ถ้ามีการลงทุนทางการท่องเที่ยว เช่น สนามกอล์ฟ รีสอร์ทตากอากาศ อาจเกิดความขัดแย้งในการใช้ที่ดินขึ้นได้</li> </ul>

ที่มา : จากการศึกษา

ตาราง 8.20 (ต่อ)

สาขา	ลักษณะของผลกระทบ	สาเหตุ	ผล
การใช้ที่ดิน	2. การขยายตัวของพื้นที่ปลูกสร้างโดยปราศจากการควบคุม	<ul style="list-style-type: none"> <li>- การขยายตัวทางการท่องเที่ยวและธุรกิจที่ดิน อันเนื่องจากการขยายตัวทางเศรษฐกิจของประเทศ</li> <li>- การกว้านซื้อที่ดินไปเพื่อการลงทุน</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- สิ่งก่อสร้างที่เพิ่มขึ้นย่อมต้องการพื้นที่ ผลคือ เกิดการสูญเสียพื้นที่เกษตรและป่าชายเลน เกิดความขัดแย้งในการใช้ประโยชน์ที่ดิน การกระจายตัวของสิ่งปลูกสร้างในลักษณะ Ribbon Development รุกค้ำพื้นที่สาธารณะ และป่าไม้ถูกบุกรุก</li> <li>- ก่อให้เกิดปัญหาจราจรคับคั่งในถนนสายหลัก ช่วงวันหยุดเทศกาล เพราะที่หักส่วนใหญ่อยู่กระจายตามริมทะเล ซึ่งแนวชายหาดขนานกับแนวถนน จึงต้องสร้างถนนสายเลี้ยวเมืองขึ้นเพื่อระบายรถที่ไม่แวะพัก - มีความต้องการบริการทางสาธารณูปโภคเพิ่มขึ้น แต่ระบบสาธารณูปโภคขยายตัวไม่ทัน ทั้งยังต้องลงทุนสูงในการขยายตัว เพราะลักษณะเป็นแนวชาย</li> <li>- เป็นต้นกำเนิดน้ำเสีย ขยะ และการจราจรคับคั่ง</li> <li>- ทำให้คุณภาพน้ำเสื่อมโทรม</li> <li>- ขาดแคลนน้ำเพื่อการเกษตร สาเหตุจากสนามกอล์ฟ</li> <li>- บดบังและทำลายทัศนียภาพ เพราะตลอดแนวชายหาดจะมีอาคารสูงขึ้นเป็นระยะ ๆ</li> <li>- ทำให้ที่ดินมีราคาสูงขึ้น เกิดแรงจูงใจให้ชาวยุโรปที่เข้ามา</li> <li>- กระตุ้นให้เกิดการถ่ายเทแรงงานจากภาคเกษตรสู่ภาคบริการ ส่งผลให้วิถีชีวิตเปลี่ยนไป</li> </ul>
3. ความขัดแย้งในการใช้ที่ดิน		<ul style="list-style-type: none"> <li>- การใช้ที่ดินประเภทหนึ่งก่อให้เกิดการรวมกัน หรือส่งผลกระทบต่อการใช้ที่ดินประเภทอื่นในพื้นที่ใกล้เคียง เช่น การใช้ที่ดินเพื่อการท่องเที่ยวในรูปแบบของสนามกอล์ฟ รีสอร์ท ซึ่งกำลังขยายตัวอย่างรวดเร็ว มีความต้องการใช้น้ำในอัตราสูง ขณะที่พื้นที่เกษตรโดยรอบก็มีความต้องการใช้น้ำเช่นกัน</li> <li>- การสูญเสียพื้นที่เกษตรและป่าชายเลน นำไปสู่การใช้ที่ดินรูปแบบใหม่ คือ การการท่องเที่ยวอันจะนำมาซึ่งความขัดแย้งกันทางด้านข้างต้น</li> <li>- การกว้านซื้อที่ดิน และราคาที่ดินที่สูงขึ้นเป็นสิ่งที่กระตุ้นให้เกิดการสูญเสียพื้นที่เกษตร</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- เกิดความขัดแย้งในการใช้น้ำ</li> <li>- ขาดแคลนน้ำเพื่อการเกษตร น้ำประปา น้ำใช้ เนื่องจากแหล่งน้ำธรรมชาติที่เป็นแหล่งน้ำดิบมีผู้ร่วมใช้มากขึ้น คือ สนามกอล์ฟ ซึ่งบางแห่งมีการลักลอบใช้น้ำจากอ่างเก็บน้ำของกรมชลประทาน) สร้างความเดือดร้อนให้กับเกษตรกรในพื้นที่ใกล้เคียง</li> <li>- คุณภาพน้ำเสื่อมโทรม จากการปล่อยน้ำเสียของรีสอร์ทกับบริเวณป่าชายเลน</li> <li>- เกิดการบดบังทำลายทัศนียภาพ จากการมีอาคารสูงเกิดขึ้นติดชายหาด</li> </ul>

ตาราง 8.20 ( ต่อ )

สาขา	ลักษณะของผลกระทบ	สาเหตุ	ผล
การใช้ที่ดิน	4. รุกล้ำพื้นที่สาธารณะ	- การเพิ่มขึ้นของสถานที่พักผ่อนและสนามกอล์ฟ - สถานะของสถานที่พักผ่อนหรือสนามกอล์ฟมีหลายแปลง บางแห่งครอบคลุมพื้นที่สาธารณะ เช่น ลำรางหรือทางเดินสาธารณะ เพราะลำรางหรือทางเดินขาดผ่านกลางที่ดินของตน หรือกรณีชายหาด สาธารณะถูกครอบครองจากเจ้าของที่ดินที่อยู่ติดกับชายหาด และยึดเป็นหาดส่วนบุคคล	- เกิดความไม่เป็นธรรม ทำให้ผู้ใช้ประโยชน์ในพื้นที่สาธารณะนั้นๆไม่สามารถใช้ประโยชน์ได้ - ไม่สามารถรื้อลำลำราง ฐานของสาธารณะทำให้ปิดกั้นทางน้ำไหล ก่อให้เกิดน้ำท่วมได้
	5. เกิดพื้นที่ที่ว่างไม่ได้ประโยชน์	- การกว้านซื้อที่ดินเพื่อเก็งกำไร ทำให้ไม่มีการนำที่ดินมาใช้ประโยชน์ - ราคาที่ดินเพิ่มสูงขึ้นมากจนไม่เกิดการซื้อขายเพื่อนำมาลงทุน - การขยายตัวของสิ่งปลูกสร้างโดยปราศจากการควบคุม	- เกิดการเสียประโยชน์ทางเศรษฐกิจ ไม่สามารถนำพื้นที่มาใช้ประโยชน์ได้อย่างเต็มที่
ป่าไม้	6. สูญเสียพื้นที่ป่าไม้	- การขยายตัวทางการท่องเที่ยวในด้านที่พัก สนามกอล์ฟ บางแห่งมีการรุกล้ำพื้นที่ป่า - การสูญเสียพื้นที่เกษตรให้กับการท่องเที่ยว เกษตรกรบางส่วนเลิกทำกินไร่โดยมีการปลูกป่า - การกว้านซื้อที่ดิน ทำให้เกิดการสูญเสียพื้นที่เกษตร และส่งผลต่อเนื่องมายังพื้นที่ป่าไม้ดังกล่าวข้างต้น	- พื้นที่ป่าไม้ลดลง ส่งผลต่อระบบนิเวศป่าไม้ ฝนตกน้อยลง แห้งแล้ง ขาดแหล่งต้นน้ำลำธาร - ขาดแคลนน้ำเพื่อการเกษตร และอุปโภค - บริโภค
ป่าชายเลน	7. สูญเสียพื้นที่ป่าชายเลน	- การขยายตัวทางการท่องเที่ยว บางแห่งใช้พื้นที่ป่าชายเลนก่อสร้างที่พักตากอากาศ พื้นที่ป่าชายเลนบางแห่งเป็นของเอกชน ซึ่งสามารถนำไปใช้ประโยชน์ในกิจกรรมใดๆก็ได้ โดยไม่ขัดกับมติ ครม. เรื่องมาตรการ การใช้ประโยชน์ที่ดินในพื้นที่ป่าชายเลน )	- เกิดความขัดแย้งในการใช้ประโยชน์ที่ดิน ระหว่างที่พักตากอากาศกับป่าชายเลนหรือนาเกลือ โดยที่พักตากอากาศข่มขืนแหล่งกำเนิดของระยะและน้ำเสีย ส่งผลให้คุณภาพน้ำเสื่อมโทรม เพราะป่าชายเลนที่เป็นตะกอนกรองตะกอนสิ่งสกปรกตกทำลายไม่ ในขณะที่การทำนาเกลือ ต้องการน้ำทะเลที่มีคุณภาพ จึงเกิดการขัดแย้งกันขึ้น - การสร้างที่พักตากอากาศท่ามกลางป่าชายเลนเป็นการทำลายทัศนียภาพป่าชายเลน - ทำให้เกิดการกัดเซาะพังทลายของพื้นที่ชายฝั่ง เพราะป่าชายเลนช่วยกักบังคลื่นลม
ภูมิสังคม	8. การพังทลายของดิน	- การก่อสร้างสิ่งอำนวยความสะดวกทางการท่องเที่ยวรุกล้ำชายหาด - การสูญเสียพื้นที่ป่าชายเลน	- ทำให้ชายหาดสั้นและลาดชันไม่เหมาะสำหรับเล่นน้ำ

ที่มา : จากการศึกษา



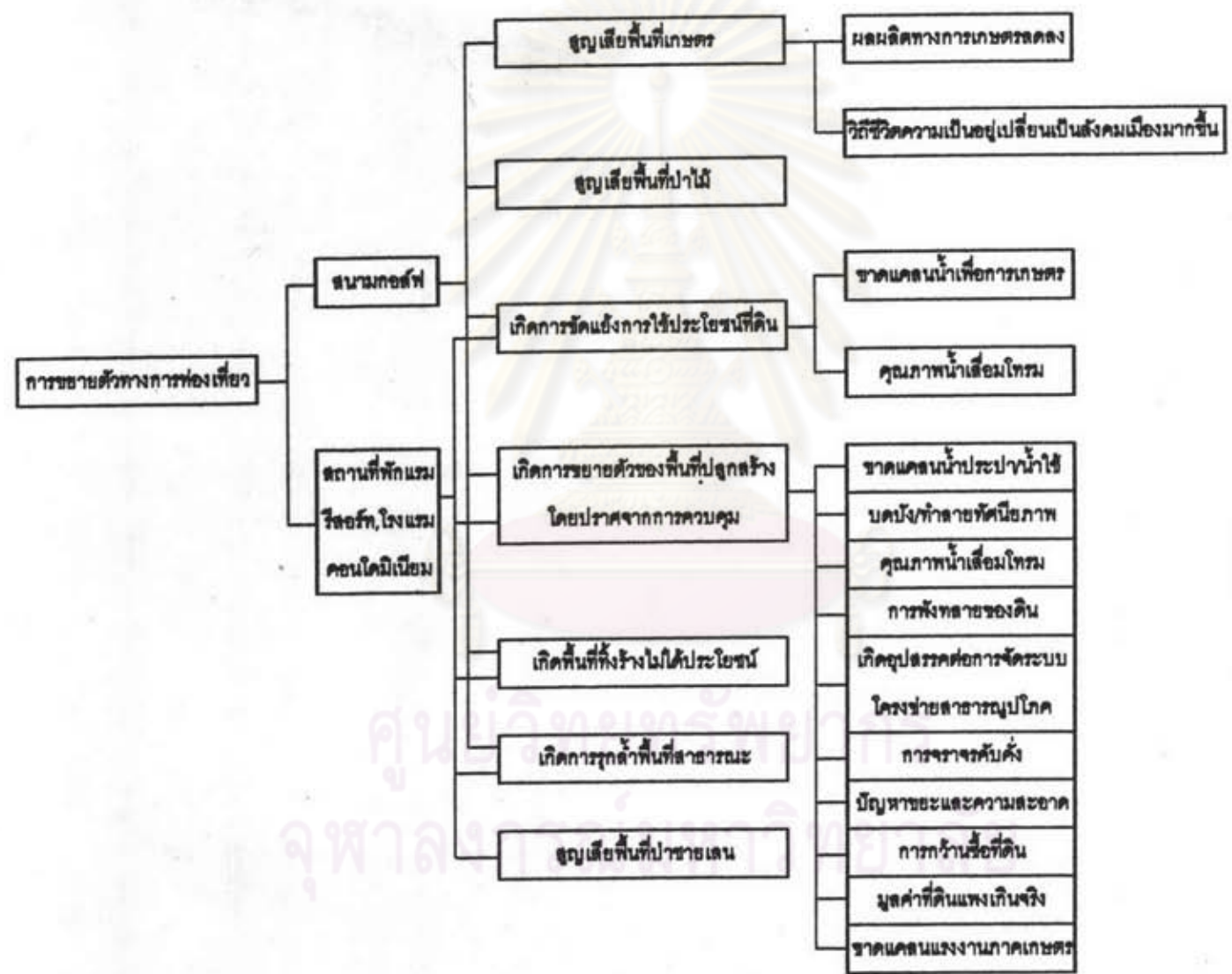
สาขา	ลักษณะของผลกระทบ	สาเหตุ	ผล
ทรัพยากรน้ำ	9. คุณภาพน้ำเสื่อมโทรม	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ปริมาณน้ำเสียที่เพิ่มขึ้นจากชุมชนและสถานที่พักผ่อน ซึ่งมีอยู่เป็นจำนวนมากและไม่ได้รับการบำบัดก่อนปล่อยทิ้งลงสู่แหล่งน้ำธรรมชาติ</li> <li>- ไม่มีระบบระบายน้ำและบำบัดน้ำเสียที่สมบูรณ์</li> <li>- ป่าชายเลนถูกทำลาย</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ประชาชนได้รับความเดือดร้อนไม่สามารถใช้ประโยชน์จากแหล่งน้ำธรรมชาติได้</li> <li>- ส่งผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม</li> <li>- กระบวนการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม</li> </ul>
	10. ขาดแคลนน้ำเพื่อการเกษตร	<ul style="list-style-type: none"> <li>- สาเหตุหลัก คือ จากความแห้งแล้งตามธรรมชาติ สาเหตุจากการท่องเที่ยว คือ จำนวนสถานที่พักผ่อนและสนามกอล์ฟที่มีเพิ่มขึ้น ทำการขุดบ่อ สระ กักน้ำไว้ใช้ ทำให้ปริมาณน้ำที่ควรไหลลงสู่แหล่งน้ำธรรมชาติลดลง</li> <li>- การขยายตัวทางการท่องเที่ยวทำให้เกิดการขัดแย้งการใช้ที่ดิน น้ำไม่ถูกปลูก และการกว้านซื้อที่ดินขึ้นเป็นสาเหตุทางอ้อมของการขาดแคลนน้ำ</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ก่อให้เกิดความเสียหายด้านการเพาะปลูกและปริมาณผลผลิตลดลง</li> <li>- เกษตรกรมีรายได้ตกต่ำไม่เพียงพอต่อการดำรงชีพ ก่อให้เกิดการว่างงานแรงงานจากภาคเกษตรสู่ภาคบริการและภาคอุตสาหกรรม</li> <li>- นางขายชายที่ทำกินเพื่อความมั่นคงอยู่ที่ที่ดิน</li> </ul>
โครงสร้างพื้นฐาน	11. เกิดอุปสรรคต่อการจัดระบบโครงข่ายสาธารณูปโภค	<ul style="list-style-type: none"> <li>- เกิดการขยายตัวของสิ่งอำนวยความสะดวกทางการท่องเที่ยวโดยปราศจากการควบคุม ในลักษณะ Ribbon Development และไร้รูปแบบ</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ต้องใช้เงินลงทุนสูง ทำให้การขยายโครงข่ายให้บริการเป็นไปได้ช้า</li> </ul>
	12. การจราจรคับคั่ง	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ปริมาณรถที่เพิ่มขึ้นในช่วงวันหยุดเทศกาล</li> <li>- สถานที่พักตากอากาศมีเพิ่มขึ้น และกระจายตัวในลักษณะ Ribbon Development</li> <li>- การกว้านซื้อที่ดินเพื่อลงทุนทางการท่องเที่ยว</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ย้ายต่อการบริโภคบริโภค เพราะปริมาณรถมาก</li> <li>- ก่อให้เกิดมลภาวะทางอากาศและทางเสียง รวมถึงเสียงรบกวนในอาคารพักผ่อน โดยเฉพาะบริเวณหาดร่วมจิตต์</li> </ul>
	13. ขาดแคลนน้ำประปาให้ใช้	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ความต้องการใช้น้ำมีสูงมาก จากจำนวนนักท่องเที่ยวและสถานที่พักตากอากาศที่เพิ่มขึ้น</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ส่งผลกระทบต่อการจัดบริการรถโดยสารทางการท่องเที่ยว</li> <li>- สถานที่พักผ่อนใหญ่ซื้อน้ำดิบมาเพิ่มทำให้ต้นทุนการผลิตสูง ค่าบริการย่อมสูงขึ้นด้วย</li> </ul>
	14. บัญหารยะและการจัดเก็บ	<ul style="list-style-type: none"> <li>- จำนวนนักท่องเที่ยวและสถานที่พักตากอากาศที่เพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็ว</li> <li>- การจัดเก็บไม่ทั่วถึงและประสิทธิภาพไม่ครบ 100 % ทำให้เกิดการตกค้างของขยะปริมาณมาก</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ก่อให้เกิดความสกปรก ส่งผลกระทบต่อการท่องเที่ยว</li> <li>- ทำลายทัศนียภาพและบรรยากาศทางการท่องเที่ยว</li> </ul>
เศรษฐกิจและสังคม	15. การกว้านซื้อที่ดิน	<ul style="list-style-type: none"> <li>- การขยายตัวทางการท่องเที่ยว ทำให้มีนักลงทุนต้องการที่ดิน</li> <li>- ที่ดินราคาเริ่มแรกไม่สูงมากนัก</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ผลทางตรงคือสูญเสียพื้นที่เกษตร ป่าชายเลน เกิดการขยายตัวของสิ่งอำนวยความสะดวกทางการท่องเที่ยวโดยปราศจากการควบคุม เกิดพื้นที่ว่างเปล่าจากการทิ้งกำไร และเกิดการปั่นราคาที่ดินให้แพงเกินจริง</li> <li>- ผลทางอ้อมคือ จากการขายของเกษตรกรทำให้บางส่วนไร้ที่ทำกิน เกิดการบุกเบิกป่าหรือเปลี่ยนอาชีพ รายได้จากการขายที่ทำไร่หรือชีวิตความเป็นอยู่เปลี่ยนไป</li> <li>- ที่ดินที่ขายไปเกิดการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินไปเพื่อการท่องเที่ยว นำมาซึ่งความขัดแย้งการใช้ที่ดิน การรุกล้ำที่สาธารณะ ขาดแคลนสาธารณูปโภค เป็นต้น</li> </ul>

ตาราง 8.20 (ต่อ)

สาขา	ลักษณะของผลกระทบ	สาเหตุ	ผล
เศรษฐกิจ และ สังคม	16. มูลค่าที่ดินแพงเกินจริง	- ความต้องการที่ดินของนักลงทุน เนื่องจากการขยายตัวทางการท่องเที่ยว - การกว้านซื้อที่ดิน	- เกษตรกรขายที่ดินทำกิน ผลที่เกิดตามมาคือ การสูญเสียพื้นที่เกษตร ป่าชายเลน บางรายบุกกรุกป่าหาที่ทำกินใหม่ บางส่วนเปลี่ยนอาชีพไปเป็นลูกจ้างในภาค บริการและภาคอุตสาหกรรม ทำให้วิถีชีวิตความเป็นอยู่เปลี่ยนแปลงไป - เกิดพื้นที่ทิ้งร้างไม่ได้ใช้ประโยชน์จากการรังทำไร่
	17. ขาดแคลนแรงงานภาคเกษตร	- การขยายตัวของธุรกิจท่องเที่ยว ทำให้มีความต้องการแรงงานเพิ่มขึ้น - เกษตรกรบางส่วนเพื่อขายที่ทำกินจึงต้องเปลี่ยนอาชีพ	- ปริมาณผลผลิตลดลง - วิถีชีวิตความเป็นอยู่เปลี่ยนเป็นสังคมเมืองมากขึ้น
	18. ผลผลิตทางการเกษตรลดลง	- พื้นที่เกษตรลดลง - แรงงานภาคเกษตรขาดแคลน	- เกษตรกรมีรายได้ลดลง ฐานะทางเศรษฐกิจตกต่ำ - เกษตรกรย้ายแรงงานเข้าสู่เมือง ทำให้เกิดปัญหาสังคมและคุณภาพชีวิตตามมา
	19. วิถีชีวิตความเป็นอยู่เปลี่ยนแปลงเป็นสังคมเมืองมากขึ้น	- ความเจริญทางการท่องเที่ยวที่กระจายไปสู่ท้องถิ่น - ฐานะทางเศรษฐกิจดีขึ้นจากการขายที่ดิน หรือการทำงานนอกภาคเกษตร	- มีความสะดวกสบายเพิ่มขึ้น ทำให้เกิดความชุ่มเชียว วัสดุนิยม - ผลผลิตทางการเกษตรลดลง
ศูนย์วิจัยภาพ	20. บตบึงก่ทำลายทัศนียภาพ	- สิ่งปลูกสร้างทางการท่องเที่ยวที่เพิ่มจำนวนขึ้นอย่างรวดเร็ว และมีการกระจาย ตัวตามแนวชายฝั่ง - พระราชบัญญัติควบคุมอาคารสูงบริเวณชายฝั่งทะเลมีการบังคับใช้สำหรับว่า การขยายตัวของอาคารสูง	- ทำลายคุณค่าความงามทางธรรมชาติ - ส่งผลทางจิตใจ

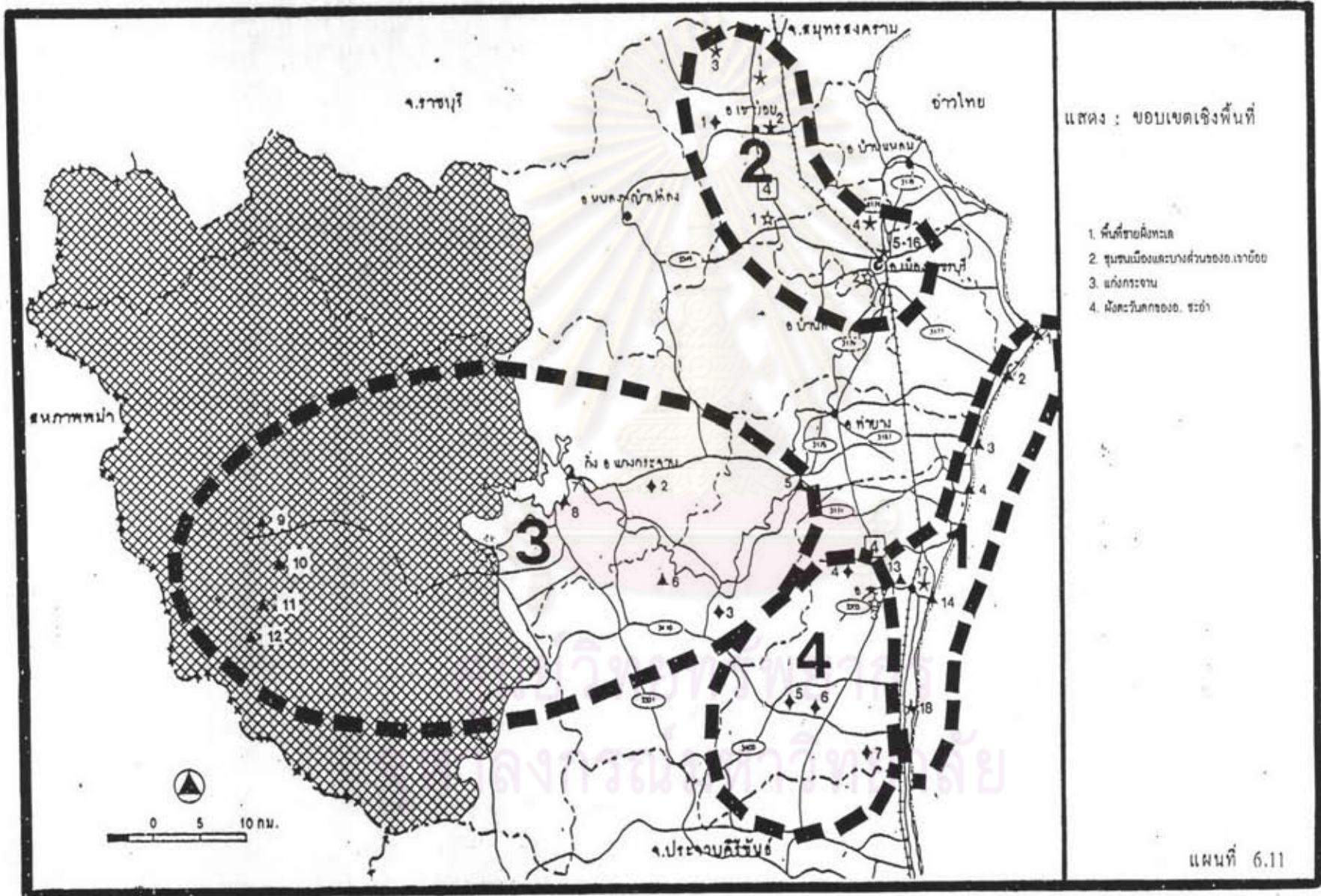
ที่มา : จากการศึกษา

แผนภูมิ 6.4 แสดงผลกระทบด้านลบจากการท่องเที่ยวที่มีต่อการใช้ที่ดิน



ที่มา : จากการศึกษา





- ค่าคะแนน 2 หมายถึง มีผลกระทบปานกลาง (ร้อยละ 25-50 สำหรับข้อมูลเชิงปริมาณ)
- ค่าคะแนน 3 หมายถึง มีผลกระทบมาก (มากกว่าร้อยละ 50 สำหรับข้อมูลเชิงปริมาณ)

2) การกำหนดค่าน้ำหนัก (weight) ผลกระทบแต่ละประเด็นย่อมมีน้ำหนักความสำคัญที่แตกต่างกันไป ซึ่งเมื่อนำมาพิจารณาประกอบกับค่าคะแนนดิบ จะทำให้สามารถเปรียบเทียบความรุนแรงหรือความสำคัญระหว่างผลกระทบ และบอกได้ว่าผลกระทบประเด็นใดรุนแรงหรือสำคัญกว่าประเด็นใด สำหรับการศึกษาคั้งนี้กำหนดค่าน้ำหนักของผลกระทบด้วยวิธี "Delphi Technique" โดยผู้เชี่ยวชาญในแต่ละสาขาวิชาที่เกี่ยวข้องจะเป็นผู้ให้ค่าน้ำหนักของผลกระทบแต่ละประเด็น ซึ่งผลที่ได้แสดงดังตาราง 6.21

3) นำค่าน้ำหนักไปคูณกับค่าคะแนนดิบ ผลที่ได้คือค่าถ่วงน้ำหนักซึ่งเป็นค่าจากการปรับฐานคะแนนดิบของผลกระทบแต่ละประเด็นที่มี weight แตกต่างกันให้อยู่ในมาตรฐานเดียวกัน และสามารถเปรียบเทียบความรุนแรงกันได้ นำค่าถ่วงน้ำหนักที่ได้มาจัดระดับความรุนแรงของผลกระทบ โดยแบ่งเป็น 4 ระดับคือ

- ไม่มีผลกระทบ
- ผลกระทบระดับต่ำ (น้อยกว่าร้อยละ 25)
- ผลกระทบระดับปานกลาง (ร้อยละ 25-50)
- ผลกระทบระดับสูง (มากกว่าร้อยละ 50 ขึ้นไป)

$$\text{ระดับความรุนแรง} = \frac{\text{ค่าถ่วงน้ำหนักในแต่ละประเด็น} \times 100}{\text{ค่าถ่วงน้ำหนักสูงสุด}}$$

เช่น จากตาราง 6.22 ผลกระทบในประเด็น : การใช้ประโยชน์ที่ดินคุ่มค่า พื้นที่กลุ่ม 1  
 ค่าถ่วงน้ำหนัก = 5.8      ค่าถ่วงน้ำหนักสูงสุด = 13.2

$$\text{ระดับความรุนแรง} = \frac{5.8 \times 100}{13.2} = 43.9 = \text{มีผลกระทบปานกลาง}$$

\* คู่มือรายละเอียดเพิ่มเติมที่ภาคผนวก



ตาราง 6.21 ค่าน้ำหนักของผลกระทบจากการท่องเที่ยวที่มีต่อการใช้ที่ดินจังหวัดเพชรบุรี

สาขาหลัก	สาขาย่อย	ลักษณะผลกระทบ	ค่าน้ำหนัก
คุณค่าการใช้ประโยชน์ของมนุษย์	การใช้ที่ดิน	ผลบวก	
		1. การใช้ประโยชน์ที่ดินคุ้มค่า	2.9
คุณค่าต่อคุณภาพชีวิต	เศรษฐกิจและสังคม	2. การพัฒนาโครงสร้างพื้นฐาน	3.3
		3. การจ้างงาน	4.4
	การพักผ่อนหย่อนใจ	4. ฐานะทางเศรษฐกิจและคุณภาพชีวิตดีขึ้น	3.5
		5. มีแหล่งนันทนาการใหม่ดึงดูดใจ	3.9
6. เพิ่มความสะดวกสบายด้านบริการการท่องเที่ยว	4		
กายภาพ	ภูมิทัศน์ฐานทรัพยากรน้ำ	ผลลบ	
		1. การพังทลายของดิน	2.4
		2. คุณภาพน้ำเสื่อมโทรม	4
3. ขาดแคลนน้ำเพื่อการเกษตร	3.1		
นิเวศวิทยา	ป่าไม้	4. สูญเสียพื้นที่ป่าไม้	3.1
	ป่าชายเลน	5. สูญเสียพื้นที่ป่าชายเลน	3.3
คุณค่าการใช้ประโยชน์ของมนุษย์	การใช้ที่ดิน	6. สูญเสียพื้นที่เกษตร	3.5
		7. การขยายตัวของพื้นที่ปลูกสร้างโดยปราศจากการควบคุม	4.5
		8. การขัดแย้งการใช้ประโยชน์ที่ดิน	4.4
		9. การรุกคืบพื้นที่สาธารณะ	3.4
		10. เกิดพื้นที่ทิ้งร้างไม่ได้ประโยชน์	2.6
	โครงสร้างพื้นฐาน	11. เกิดอุปสรรคต่อการจัดระบบโครงข่ายสาธารณูปโภค	3.9
		12. การจราจรคับคั่ง	3.3
		13. ขาดแคลนน้ำประปาหมู่บ้าน	3.8
		14. ปัญหามลพิษและความสะอาด	4.1
		15. การกว้านซื้อที่ดิน	4.3
คุณค่าต่อคุณภาพชีวิต	เศรษฐกิจและสังคม	16. มูลค่าที่ดินแพงเกินจริง	4.1
		17. ขาดแคลนแรงงานภาคเกษตร	2.6
		18. ผลผลิตทางการเกษตรลดลง	2.4
		19. วิถีชีวิตเปลี่ยนเป็นสังคมเมืองมากขึ้น	3.8
		20. งบประมาณหลายหับล้านบาท	4.1
	สุนทรียภาพ		

ที่มา : วิธี Delphi Technique



### 3. ผลการประเมิน

ผลการประเมินจะนำเสนอโดยจำแนกผลบวกและผลลบออกจากกัน ซึ่งมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

#### 3.1 ผลกระทบทางบวก

ผลการประเมินแสดงดังตาราง 6.22 สามารถแจกแจงได้ดังนี้

3.1.1 การใช้ประโยชน์ที่ดินคุ่มค่า ตัวชี้วัด คือ ที่ดินทิ้งร้างที่นำมาใช้เป็นพื้นที่ท่องเที่ยว ผลการประเมินพบว่า ผลบวกทางด้านนี้จัดอยู่ในอันดับสุดท้ายของผลบวกที่เกิดขึ้นทั้งหมด และมีผลอยู่ในระดับต่ำ เพราะเกิดขึ้นในบางกลุ่มพื้นที่เท่านั้น

เมื่อพิจารณารายพื้นที่ พบว่า พื้นที่กลุ่ม 2, 3 และ 4 ไม่มีผลบวกด้านนี้เกิดขึ้นเลย เนื่องจากพื้นที่กลุ่ม 2 มีแหล่งท่องเที่ยวส่วนใหญ่เป็นโบราณสถานในเขตชุมชน ซึ่งมีการการใช้ที่ดินประเภทนี้มานานแล้ว และสนามกอล์ฟในเขตอำเภอเขาชัยเป็นการเปลี่ยนแปลงพื้นที่เกษตรมาเป็นพื้นที่ท่องเที่ยว ส่วนในพื้นที่กลุ่ม 3 และ 4 พื้นที่ท่องเที่ยวที่เกิดขึ้นใหม่ทั้งหมดมาจากพื้นที่เกษตรเดิม (ข้อมูลได้จากการพูดคุยสัมภาษณ์กับผู้นำท้องถิ่น, ธันวาคม 2536) จะเห็นได้ว่า พื้นที่ท่องเที่ยวของกลุ่ม 2, 3 และ 4 ไม่ได้เปลี่ยนแปลงมาจากพื้นที่ทิ้งร้างเลย จึงไม่เกิดผลในด้านการใช้ที่ดินอย่างคุ่มค่า

สำหรับพื้นที่กลุ่ม 1 มีการใช้ประโยชน์ที่ดินคุ่มค่าในระดับปานกลาง เนื่องจากมีการเปลี่ยนแปลงที่ดินทิ้งร้างมาเป็นพื้นที่ท่องเที่ยวประมาณ 866 ไร่ ซึ่งพื้นที่บริเวณนี้เดิมเป็นกลุ่มน้ำขัง สภาพดินเค็มทำการเกษตรไม่ได้ผล จึงถูกปล่อยทิ้งเป็นป่าละเมาะ ป่าเสม้า (ตะบองเพชร) และไม้พุ่มเตี้ย ไม่ใช้ประโยชน์

3.1.2 การพัฒนาโครงสร้างพื้นฐาน ตัวชี้วัด ได้แก่ โครงการต่างๆ ที่เกิดขึ้นในพื้นที่ (โดยมีการท่องเที่ยวเป็นตัวกระตุ้น) ผลการประเมินพบว่า ผลบวกทางด้านนี้จัดอยู่ในอันดับรองสุดท้าย แต่มีผลอยู่ในระดับสูง เพราะมีโครงการเกิดขึ้นหลายโครงการดังกล่าวไปแล้วในหัวข้อการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐาน

เมื่อพิจารณารายพื้นที่พบว่า พื้นที่กลุ่ม 1 ได้รับผลกระทบในระดับสูง เนื่องจากมีโครงการพัฒนาเกิดขึ้นหลายโครงการในพื้นที่ เช่น การขยายช่องทางจราจรบนถนนเพชรเกษมจากอำเภอปากท่อ-อำเภอชะอำ โครงการถนนเลียบเมือง ชะอำ-

ตาราง 6.22 ประเมินผลกระทบทางบวกจากการท่องเที่ยวที่มีต่อการใช้ที่ดินจังหวัดเพชรบุรี

สาขาหลัก	สาขาย่อย	ลักษณะผลกระทบ	W	คะแนนดิบ				ค่าถ่วงน้ำหนัก				รวม	ขนาดผลกระทบ				เพชรบุรี	ลำดับ
				1	2	3	4	1	2	3	4		1	2	3	4		
คุณค่าการใช้ประโยชน์ของมนุษย์	การใช้ที่ดิน	1. การใช้ประโยชน์ที่ดินคุ้มค่า	2.9	2	0	0	0	5.8	0	0	0	5.8	●	○	○	○	○	5
	โครงสร้างพื้นฐาน	2. การพัฒนาโครงสร้างพื้นฐาน	3.3	3	1	0	1	9.9	3.3	0	3.3	18.5	●	●	○	○	●	4
คุณค่าต่อคุณภาพชีวิต	เศรษฐกิจ	3. การจ้างงาน	4.4	3	1	1	1	13.2	4.4	4.4	4.4	26.4	●	●	●	●	●	2
	และสังคม	4. ฐานรากทางเศรษฐกิจและคุณภาพชีวิตดีขึ้น	3.5	2	1	2	3	7	3.5	7	10.5	28	●	●	●	●	●	1
	การพักผ่อน	5. มีแหล่งนันทนาการรวมถึงดูใจ	3.9	0	1	2	3	0	3.9	7.8	11.7	23.4	○	●	●	●	●	3
	หย่อนใจ	6. เพิ่มความสะดวกสบายด้านบริการการท่องเที่ยว	4	3	1	2	1	12	4	8	4	28	●	●	●	●	●	1

ที่มา : จากการวิเคราะห์

หมายเหตุ : 1 = พื้นที่กลุ่ม 1    2 = พื้นที่กลุ่ม 2    3 = พื้นที่กลุ่ม 3    4 = พื้นที่กลุ่ม 4

○ ไม่มีผลกระทบ    ○ ผลกระทบน้อย    ○ ผลกระทบปานกลาง    ● ผลกระทบมาก

ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ปราณบุรี และโครงการระบบระบายน้ำและบำบัดน้ำเสียชะอำ

สำหรับพื้นที่กลุ่ม 2 ได้รับผลในระดับต่ำ เพราะมีโครงการที่ การท่องเที่ยวเป็นตัวกระตุ้นให้เกิดขึ้นเพียงโครงการเดียว คือ การขยายช่องทางการจราจร ถนนเพชรเกษม (โครงการเดียวกับกลุ่ม 1) ส่วนโครงการบำบัดน้ำเสียเขตเทศบาลเมือง เพชรบุรี เกิดขึ้นเพราะน้ำเสียจากอาคารบ้านเรือน ทำความเสียหายให้กับแม่น้ำเพชรบุรี อย่างมาก จึงต้องมีการแก้ไขเกิดขึ้น ไม่ได้เกิดจากการท่องเที่ยว

พื้นที่กลุ่ม 4 ได้รับผลในระดับต่ำเช่นกัน เพราะพื้นที่ติดต่อกับ กลุ่ม 1 จึงได้ใช้ประโยชน์จากโครงการพัฒนารวมกัน (โครงการขยายช่องทางการจราจรและ เส้นทางเลียบเมือง) การท่องเที่ยวในพื้นที่กลุ่ม 4 เองไม่ได้กระตุ้นให้เกิดการพัฒนา โครงสร้างพื้นฐานในกลุ่มมากเท่าไร

สำหรับพื้นที่กลุ่ม 3 ไม่ได้ได้รับผลด้านนี้เลย เพราะแหล่งท่องเที่ยวมีน้อย และจำนวนนักท่องเที่ยวมีไม่มากนัก โครงการพัฒนาจึงไม่ค่อยมี

3.1.3 การจ้างงาน ตัวชี้วัด คือ ความต้องการแรงงานด้านการท่องเที่ยวในพื้นที่ (ข้อมูลจากตาราง 6.8 ในหัวข้อการจ้างงาน) ผลการประเมินพบว่าผลบวกทางด้านนี้จัดอยู่ในอันดับ 2 และมีผลอยู่ในระดับสูง เพราะเพชรบุรีมีการขยายตัวทางการท่องเที่ยวสูง ความต้องการแรงงานภาคบริการจึงสูงตามไปด้วย

เมื่อพิจารณารายพื้นที่พบว่า พื้นที่กลุ่ม 1 ได้รับผลกระทบด้านนี้ในระดับสูง เพราะเป็นศูนย์กลางการท่องเที่ยวของเพชรบุรี มีสิ่งอำนวยความสะดวกทางการท่องเที่ยวซึ่งเป็นแหล่งงานจำนวนมาก ประมาณว่าแรงงานทางการท่องเที่ยวที่ร้อยละ 50 อยู่ในพื้นที่ ส่วนพื้นที่กลุ่ม 2, 3 และ 4 ได้รับผลในระดับปานกลาง เพราะสิ่งอำนวยความสะดวกทางการท่องเที่ยวยังมีไม่มากนัก

3.1.4 ฐานะทางเศรษฐกิจและคุณภาพชีวิตดีขึ้น ตัวชี้วัดเป็นข้อมูลเชิงคุณภาพได้จากการสังเกตการณ์ สัมภาษณ์พัฒนากร กำนัน ผู้ใหญ่บ้านในท้องถิ่น ในการออกภาคสนาม วันที่ 5-10 ธันวาคม 2536 ผลการประเมินพบว่า ผลบวกทางด้านนี้จัดอยู่ในอันดับ 1 และมีผลอยู่ในระดับสูง

เมื่อพิจารณารายพื้นที่พบว่า พื้นที่กลุ่ม 1, 3 และ 4 ได้รับผลในระดับสูง โดยในพื้นที่กลุ่ม 1 จากการสัมภาษณ์พัฒนากร กำนัน ผู้ใหญ่บ้าน คำบล ปิกเตียน ได้ความว่า หลังจากมีการขยายพื้นที่การลงทุนทางการท่องเที่ยว ชาวบ้านบางส่วน



ชายที่คืนได้ทำให้ฐานะทางเศรษฐกิจดีขึ้น และมีแหล่งงานทางการท่องเที่ยวเกิดขึ้นมาก ทำให้มีรายได้จากการรับจ้างนอกเหนือจากรายได้จากการเกษตร จากการสำรวจของโครงการพัฒนาพื้นที่ท่องเที่ยวบริเวณหัวหิน-ชะอำ และพื้นที่โคยรอบพบว่า ชาวบ้านส่วนใหญ่ (ร้อยละ 90) เห็นว่า การท่องเที่ยวส่งผลทางบวกต่อฐานะทางเศรษฐกิจและความเป็นอยู่

สำหรับพื้นที่กลุ่ม 3 และ 4 มีลักษณะคล้ายกัน คือ ชาวบ้านมีฐานะดีขึ้นจากการขายที่ดินให้กับนักลงทุน ข้อมูลจากการสัมภาษณ์ได้ความว่า ชาวบ้านส่วนใหญ่ฐานะดีขึ้นจากการขายที่ดินให้กับโครงการสนามกอล์ฟและที่ดินจัดสรร เงินที่ได้นำมาปลูกบ้านใหม่ ซื้อรถยนต์ มอเตอร์ไซด์ เครื่องใช้ไฟฟ้าอำนวยความสะดวก และใช้หนี้ธนาคารเพื่อการเกษตรและสหกรณ์ ชาวบ้านบางส่วนได้เข้าไปทำงานตามโครงการสนามกอล์ฟที่เกิดขึ้น ส่วนใหญ่มีความคิดเห็นว่าคุณภาพชีวิตในหมู่บ้านดีขึ้นมาก

สำหรับพื้นที่กลุ่ม 2 การท่องเที่ยวมีผลระดับปานกลางต่อฐานะทางเศรษฐกิจและคุณภาพชีวิต เนื่องจากเป็นชุมชนศูนย์กลางของจังหวัด ประชากรมีอาชีพหลากหลาย กลุ่มที่ได้ผลจากการท่องเที่ยวโดยตรงคือ อุตสาหกรรมทำขนมหวาน

3.1.5 มีแหล่งนันทนาการใหม่ดึงดูดความสนใจ ตัวชี้วัด สนามกอล์ฟที่เกิดขึ้นในพื้นที่ เพราะสนามกอล์ฟคือแหล่งนันทนาการชนิดใหม่ ผลการประเมินพบว่า ผลบวกทางด้านนี้จัดอยู่ในอันดับ 3 และมีผลอยู่ในระดับสูง

เมื่อพิจารณารายพื้นที่พบว่า พื้นที่กลุ่ม 3 และ 4 ได้รับผลในระดับสูง เพราะมีสนามกอล์ฟหลายแห่งเกิดขึ้นในทุกพื้นที่ ส่วนพื้นที่กลุ่ม 2 มีผลระดับปานกลาง เพราะมีสนามกอล์ฟเกิดขึ้น 1 แห่ง สำหรับพื้นที่กลุ่ม 1 ไม่ได้รับผลบวกด้านนี้ เพราะไม่มีสนามกอล์ฟในพื้นที่

3.1.6 เพิ่มความสะดวกสบายทางการท่องเที่ยว ตัวชี้วัด คือ สถานที่พักที่เพิ่มขึ้น สนามกอล์ฟในรูปครบวงจรก็ถือได้ว่าสร้างความสะดวกสบายในการท่องเที่ยว แต่ค่อนข้างจำกัดให้บริการเฉพาะสมาชิก ผลการประเมินพบว่า ผลบวกทางด้านนี้จัดอยู่ในอันดับ 1 และมีผลในระดับสูง เพราะมีสถานที่พักและสนามกอล์ฟเกิดขึ้นใหม่เป็นจำนวนมากเกือบทุกกลุ่มพื้นที่

เมื่อพิจารณารายพื้นที่พบว่า พื้นที่กลุ่ม 1 และ 3 ได้รับผลในระดับสูง เพราะมีสถานที่พักทั้งที่บริการสาธารณะและส่วนตัวหรือสมาชิก รวมทั้งสนามกอล์ฟเกิดขึ้นใหม่ สร้างความสะดวกสบายในการท่องเที่ยวเป็นอย่างมาก ส่วนพื้นที่กลุ่ม 2 และ

4 ได้รับผลปานกลาง เพราะสิ่งอำนวยความสะดวกทางการท่องเที่ยวที่เกิดขึ้น ส่วนใหญ่ให้บริการเฉพาะสมาชิกเท่านั้น จึงไม่สะดวกสำหรับนักท่องเที่ยวทั่วไป

### สรุปผลกระทบด้านบวกรายประเด็น

1. ในระดับภาพรวมทั้งจังหวัด พบว่า ผลกระทบด้านบวกที่เกิดขึ้นในจังหวัดจังหวัด ประเด็นที่สำคัญที่สุด คือ ทำให้ฐานะทางเศรษฐกิจและคุณภาพชีวิตดีขึ้น และเพิ่มความสะดวกรสบายทางด้านบริการการท่องเที่ยว รองลงมาคือ ทำให้เกิดการจ้างงาน เกิดการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐาน และเกิดการใช้จ่ายประโยชน์ที่ดินคุ้มค่า ตามลำดับ (ตาราง 6.23)

ตาราง 6.23 สรุปภาพรวมของผลกระทบด้านบวกจากการท่องเที่ยว

ลำดับที่	ลักษณะของผลกระทบ	ค่าดัชนีน้ำหนัก	ระดับผลกระทบ
1	ฐานะทางเศรษฐกิจและคุณภาพชีวิตดีขึ้น	28	●
1	เพิ่มความสะดวกรสบายด้านบริการการท่องเที่ยว	28	●
2	การจ้างงาน	26.4	●
3	มีแหล่งนันทนาการยอดนิยม	23.4	●
4	การพัฒนาโครงสร้างพื้นฐาน	16.5	●
5	การใช้จ่ายประโยชน์ที่ดินคุ้มค่า	5.8	●

ที่มา : จากกาวิเคราะห์

หมายเหตุ :

● มีผลมาก

● มีผลปานกลาง

● มีผลน้อย

2. ถ้าพิจารณารายกลุ่มพื้นที่ (ตารางที่ 6.24) พบว่า กลุ่มพื้นที่กลุ่ม 1 ชายฝั่งทะเล ผลกระทบด้านบวกที่เกิดขึ้น ประเด็นที่สำคัญ คือ ทำให้เกิดการจ้างงาน รองลงมาคือ เพิ่มความสะดวกสบายด้านบริการ การท่องเที่ยว ทำให้เกิดการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐาน ทำให้ฐานะทางเศรษฐกิจและคุณภาพ

ตาราง 6.24 สรุปภาพรวมของผลกระทบด้านบวกจากการท่องเที่ยว

กลุ่มพื้นที่	ลำดับที่	ลักษณะของผลกระทบ	ค่าดัชนีน้ำหนัก	ระดับผลกระทบ
1	1	การจ้างงาน	13.2	●
	2	เพิ่มความสะดวกสบายด้านบริการการท่องเที่ยว	12	●
	3	การพัฒนาโครงสร้างพื้นฐาน	9.9	●
	4	ฐานะทางเศรษฐกิจและคุณภาพชีวิตดีขึ้น	7	●
	5	การใช้ประโยชน์ที่ดินคุ้มค่า	5.8	◐
	6	มีแหล่งนันทนาการใหม่ดึงดูดใจ	0	○
2	1	การจ้างงาน	4.4	◐
	2	เพิ่มความสะดวกสบายด้านบริการการท่องเที่ยว	4	◐
	3	มีแหล่งนันทนาการใหม่ดึงดูดใจ	3.9	◐
	4	ฐานะทางเศรษฐกิจและคุณภาพชีวิตดีขึ้น	3.5	◐
	5	การพัฒนาโครงสร้างพื้นฐาน	3.3	◐
	6	การใช้ประโยชน์ที่ดินคุ้มค่า	0	○
3	1	เพิ่มความสะดวกสบายด้านบริการการท่องเที่ยว	8	●
	2	มีแหล่งนันทนาการใหม่ดึงดูดใจ	7.8	●
	3	ฐานะทางเศรษฐกิจและคุณภาพชีวิตดีขึ้น	7	●
	4	การจ้างงาน	4.4	◐
	5	การใช้ประโยชน์ที่ดินคุ้มค่า	0	○
	6	การพัฒนาโครงสร้างพื้นฐาน	0	○
4	1	มีแหล่งนันทนาการใหม่ดึงดูดใจ	11.7	●
	2	ฐานะทางเศรษฐกิจและคุณภาพชีวิตดีขึ้น	10.5	●
	3	การจ้างงาน	4.4	◐
	4	เพิ่มความสะดวกสบายด้านบริการการท่องเที่ยว	4	◐
	5	การพัฒนาโครงสร้างพื้นฐาน	3.3	◐
	6	การใช้ประโยชน์ที่ดินคุ้มค่า	0	○

ที่มา : จากการวิเคราะห์

หมายเหตุ :

- มีผลมาก
- ◐ มีผลปานกลาง
- ◑ มีผลน้อย
- ไม่มีผลกระทบ



ชีวิตดีขึ้น และเกิดการใช้จ่ายประโยชน์ที่คืนคุ้มค่า สำหรับพื้นที่นี้ไม่มีผลกระทบในด้านมีแหล่ง  
นันทนาการใหม่ดึงดูดใจ เพราะว่าไม่มีแหล่งนันทนาการเกิดขึ้นใหม่

กลุ่มพื้นที่กลุ่ม 2 ชุมชนเมืองและบางส่วนของอำเภอเขาชัย  
ผลกระทบด้านบวกที่เกิดขึ้นประเด็นสำคัญที่สุด คือ ทำให้เกิดการจ้างงาน รองลงมาคือ เพิ่ม  
ความสะดวกสบายด้านบริการการท่องเที่ยว มีแหล่งนันทนาการใหม่ดึงดูดใจ ทำให้ฐานะทาง  
เศรษฐกิจและคุณภาพชีวิตดีขึ้น และทำให้เกิดการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐาน สำหรับพื้นที่นี้ไม่มี  
ผลบวกในด้านเกิดการใช้จ่ายประโยชน์ที่คืนคุ้มค่า เพราะไม่มีการนำที่ทิ้งร้างเปล่ามาใช้ประโยชน์

กลุ่มพื้นที่กลุ่ม 3 แก่งกระจาน ผลกระทบด้านบวกประเด็นที่  
สำคัญที่สุด คือ เพิ่มความสะดวกสบายด้านบริการการท่องเที่ยว รองลงมาคือ มีแหล่ง  
นันทนาการใหม่ดึงดูดใจ ทำให้ฐานะทางเศรษฐกิจและคุณภาพชีวิตดีขึ้น และทำให้เกิดการ  
จ้างงาน สำหรับพื้นที่นี้ไม่มีผลบวกด้านเกิดการใช้จ่ายประโยชน์ที่คืนคุ้มค่าและการพัฒนาโครงสร้าง  
พื้นฐาน

กลุ่มพื้นที่กลุ่ม 4 ฝั่งตะวันตกของอำเภอชะอำ ผลกระทบด้าน  
บวกประเด็นที่สำคัญที่สุด คือ มีแหล่งนันทนาการใหม่ดึงดูดใจ รองลงมาคือ ทำให้ฐานะทาง  
เศรษฐกิจและคุณภาพชีวิตดีขึ้น ทำให้เกิดการจ้างงาน เพิ่มความสะดวกสบายทางการ  
ท่องเที่ยว และทำให้เกิดการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐาน สำหรับพื้นที่นี้ไม่มีผลบวกด้านการใช้  
ประโยชน์ที่คืนคุ้มค่า

## ศูนย์วิทยทรัพยากร

### 3.2 ผลกระทบทางลบ

ผลการประเมินแสดงดังตาราง 6.25 ซึ่งสามารถแจกแจงรายละเอียด  
ได้ดังนี้

3.2.1 การพึ่งพิงของดิน ตัวชี้วัดเป็นข้อมูลเชิงคุณภาพได้จาก  
การสังเกตการณ์ จากลักษณะที่ปรากฏให้เห็นทางกายภาพ ผลการประเมินพบว่า ปัญหาการ  
พึ่งพิงของดินจัดอยู่ในอันดับที่ 14 ของทั้งหมด 20 ปัญหา ความรุนแรงอยู่ในระดับปานกลาง

เมื่อพิจารณารายพื้นที่ พบว่า พื้นที่กลุ่ม 1 มีปัญหาการพึ่งพิงของ  
ดินอยู่ในระดับสูง เนื่องจากมีการก่อสร้างสถานที่พักตากอากาศเป็นจำนวนมากตลอด  
แนวชายฝั่ง นอกจากนั้นยังเกิดจากการก่อสร้างสถานที่พักตากอากาศบนพื้นที่ป่าชายเลน ซึ่งเป็น

ตาราง 6.26 ประเมินผลกระทบทางลบจากการท่องเที่ยวที่มีต่อการใช้ที่ดินจังหวัดเพชรบุรี

สาขาหลัก	สาขาย่อย	ลักษณะผลกระทบ	W	คะแนนดิบ				ค่าถ่วงน้ำหนัก				รวม	ขนาดผลกระทบ				เพชรบุรี	ลำดับ
				1	2	3	4	1	2	3	4		1	2	3	4		
กายภาพ	ภูมิทัศน์ฐาน	1. การพังทลายของดิน	2.4	3	0	1	1	7.2	0	2.4	2.4	12	●	○	○	○	○	14
	ทรัพยากรน้ำ	2. คุณภาพน้ำเสื่อมโทรม	4	2	0	0	0	8	0	0	0	8	●	○	○	○	○	17
		3. ขาดแคลนน้ำเพื่อการเกษตร	3.1	1	1	3	3	3.1	3.1	9.3	9.3	24.8	○	○	●	●	●	7
นิเวศวิทยา	ป่าไม้	4. สูญเสียพื้นที่ป่าไม้	3.1	0	0	1	0	0	0	3.1	0	3.1	○	○	○	○	○	19
	ป่าชายเลน	5. สูญเสียพื้นที่ป่าชายเลน	3.3	1	0	0	0	3.3	0	0	0	3.3	○	○	○	○	○	18
คุณค่าการใช้ประโยชน์ของมนุษย์	การใช้ที่ดิน	6. สูญเสียพื้นที่เกษตร	3.5	1	2	3	3	3.5	7	10.5	10.5	31.5	○	●	●	●	●	3
		7. การขยายตัวของพื้นที่ปลูกสร้างโดยปราศจากการควบคุม	4.5	3	1	3	3	13.5	4.5	13.5	13.5	45	●	○	●	●	●	1
		8. การขัดแย้งการใช้ประโยชน์ที่ดิน	4.4	1	1	2	2	4.4	4.4	8.8	8.8	26.4	○	○	●	●	●	5
		9. การรุกคืบพื้นที่สาธารณะ	3.4	3	1	1	1	10.2	3.4	3.4	3.4	20.4	●	○	○	○	○	11
		10. เกิดพื้นที่ทิ้งร้างไม่ได้ประโยชน์	2.6	3	0	3	2	7.8	0	7.8	5.2	20.8	●	○	●	○	○	9
	โครงสร้างพื้นฐาน	11. เกิดอุปสรรคต่อการจัดระบบโครงข่ายสาธารณูปโภค	3.9	3	1	3	3	11.7	3.9	11.7	11.7	39	●	○	●	●	●	2
		12. การจราจรคับคั่ง	3.3	2	1	0	0	6.6	3.3	0	0	9.9	○	○	○	○	○	16
		13. ขาดแคลนน้ำประปาให้ใช้	3.8	3	1	1	1	11.4	3.8	3.8	3.8	22.8	●	○	○	○	○	8
		14. ปัญหามลพิษและความสะอาด	4.1	3	1	1	0	12.3	4.1	4.1	0	20.5	●	○	○	○	○	10
		15. การกว้านเรือที่ดิน	4.3	1	1	3	1	4.3	4.3	12.9	4.3	25.8	○	○	○	○	○	6
คุณค่าต่อคุณภาพชีวิต	เศรษฐกิจและสังคม	16. มูลค่าที่ดินแพงเกินจริง	4.1	2	1	1	3	8.2	4.1	4.1	12.3	28.7	●	○	○	○	○	4
		17. ขาดแคลนแรงงานภาคเกษตร	2.6	2	0	0	2	5.2	0	0	5.2	10.4	○	○	○	○	○	15
	18. ผลผลิตทางการเกษตรลดลง	2.4	1	0	1	3	2.4	0	2.4	7.2	12	○	○	○	○	○	14	
	19. วิถีชีวิตเปลี่ยนเป็นสังคมเมืองมากขึ้น	3.8	3	0	0	2	11.4	0	0	7.6	19	●	○	○	○	○	12	
	สุนทรียภาพ	20. บดบังทิวทัศน์ที่สวยงาม	4.1	3	0	0	0	12.3	0	0	0	12.3	●	○	○	○	○	13

ที่มา : จากการวิเคราะห์

หมายเหตุ : 1 = พื้นที่กลุ่ม 1 2 = พื้นที่กลุ่ม 2 3 = พื้นที่กลุ่ม 3 4 = พื้นที่กลุ่ม 4

○ ไม่มีผลกระทบ ○ กระทบน้อย ○ กระทบปานกลาง ● กระทบมาก



แนวป้องกันการกัดเซาะตามธรรมชาติ จึงทำให้เกิดการพังทลายของชายฝั่งเพิ่มขึ้นจากเดิมที่เป็นอยู่ สำหรับพื้นที่กลุ่ม 3 และ 4 มีผลกระทบด้านนี้ต่ำ เพราะสนามกอล์ฟไม่ได้ก่อสร้างในพื้นที่ที่มีความลาดชันสูง เพียงแต่อาศัยทิวทัศน์ภูเขาในบริเวณใกล้เคียงเท่านั้น นอกจากนี้ยังมีการปลูกหญ้าปลูกต้นไม้คลุมดิน หลังจากการก่อสร้างแล้วเสร็จ แต่ขณะก่อสร้างอาจก่อให้เกิดปัญหาด้านนี้เล็กน้อย ส่วนพื้นที่กลุ่ม 2 ไม่มีผลกระทบด้านนี้ เพราะอยู่ในเขตที่ราบลุ่ม

3.2.2 คุณภาพน้ำเสื่อมโทรม ตัวชี้วัด คือ คุณภาพน้ำทะเลจากการสำรวจของโครงการจัดทำแผนปฏิบัติการอนุรักษ์สิ่งแวดล้อมชายฝั่งสมเด็จพระนเรศวรมหาราช เมื่อเดือนพฤศจิกายน 2534 ดังตาราง 6.1 ที่เสนอไว้ในหัวข้อ คุณภาพน้ำเสื่อมโทรม ผลการประเมินพบว่า ปัญหาคุณภาพน้ำเสื่อมโทรม จัดอยู่ในอันดับที่ 17 ของทั้งหมด 20 ปัญหา ความรุนแรงอยู่ในระดับต่ำ เพราะเป็นปัญหาเฉพาะน้ำเค็ม ซึ่งคุณภาพน้ำอยู่ในระดับพอใช้ได้ สำหรับน้ำจืดไม่มีปัญหา ยกเว้นแม่น้ำเพชรบุรีช่วงที่ไหลผ่านเขตเทศบาลเมืองเพชรบุรี แต่ก็จัดว่ามีสาเหตุจากชุมชนไม่ได้มีสาเหตุจากการท่องเที่ยว จึงไม่คิดรวมในการพิจารณา

เมื่อพิจารณารายพื้นที่พบว่า พื้นที่กลุ่ม 1 มีผลกระทบด้านนี้รุนแรงสูง เพราะถึงแม้ว่าคุณภาพน้ำทะเลจะอยู่ในระดับใช้ได้ แต่ก็ยังเป็นเพียงบางหาดเท่านั้น สำหรับชายหาดที่มีนักท่องเที่ยวและสิ่งอำนวยความสะดวกจำนวนมาก คุณภาพน้ำจะเสื่อมโทรมกว่าบริเวณอื่น สาเหตุเพราะน้ำทิ้งจากสถานที่พักผ่อนอาจซึมผ่านชั้นทรายออกสู่ทะเล

ส่วนในพื้นที่อื่น ๆ ไม่มีผลกระทบด้านนี้ เนื่องจากยังไม่มีสิ่งปลูกสร้างทางการท่องเที่ยวมากนัก สภาพทางธรรมชาติยังรองรับได้ (พื้นที่กลุ่ม 2 อาจประสบปัญหาคุณภาพน้ำเสื่อมโทรมได้เช่นกัน แต่เมื่อพิจารณาแล้วไม่ได้มีสาเหตุมาจากการท่องเที่ยว หากแต่เกิดจากตัวชุมชนเมือง จึงถือได้ว่าไม่มีผลกระทบด้านนี้)

3.2.3 การขาดแคลนน้ำเพื่อการเกษตร ตัวชี้วัด คือ ปริมาณน้ำดิบที่ถูกแบ่งไปใช้เพื่อการท่องเที่ยว ผลการประเมินพบว่า ปัญหานี้จัดอยู่ในอันดับที่ 7 ของทั้งหมด 20 ปัญหา ความรุนแรงอยู่ในระดับสูง เพราะเดิมนั้นประสบปัญหาแห้งแล้งตามธรรมชาติอยู่แล้ว แต่การท่องเที่ยวมีส่วนซ้ำเติมให้ปัญหาหนักขึ้น จากการที่มีสนามกอล์ฟซึ่งมีความต้องการใช้น้ำในการดำเนินการเป็นปริมาณมากเกิดขึ้นหลายโครงการ

เมื่อพิจารณารายพื้นที่พบว่า ในพื้นที่กลุ่ม 3 และกลุ่ม 4 มีผลกระทบด้านนี้รุนแรงมาก เนื่องจากมีสนามกอล์ฟหลายแห่ง ซึ่งสนามกอล์ฟเหล่านี้มีบ่อกักเก็บน้ำไว้ใช้ในปริมาณมาก โดยสนามกอล์ฟบริเวณกลุ่ม 3 สามารถกักเก็บน้ำไว้ได้ถึง 16 ล้าน



ลูกบาศก์เมตรต่อปี บริเวณกลุ่ม 4 กักเก็บน้ำไว้ได้อย่างน้อย 8 ล้านลูกบาศก์เมตรต่อปี ซึ่งมีผลทำให้ปริมาณน้ำฝนที่ควรไหลลงแม่น้ำลำคลองลดลงอย่างมากส่งผลให้เกิดการขาดแคลนน้ำ

ในบริเวณพื้นที่กลุ่ม 1 มีผลกระทบด้านน้ำต่ำ เพราะปริมาณน้ำดิบที่ใช้ผลิตน้ำประปาไม่มากนักเพียง 730,000 ลูกบาศก์เมตรต่อปี พื้นที่เกษตรบางส่วนอยู่ในเขตชลประทาน และตามธรรมชาติน้ำจะไหลลงทะเลทางด้านนี้

ส่วนบริเวณพื้นที่กลุ่ม 2 ความรุนแรงของผลกระทบอยู่ในระดับต่ำเช่นกัน เนื่องจากพื้นที่เกษตรทั้งหมดอยู่ในเขตชลประทาน ถึงแม้จะต้องการน้ำดิบที่ใช้ผลิตน้ำประปาถึง 7,185,315 ลูกบาศก์เมตรต่อปี (สำนักงานประปาส่วนภูมิภาคจังหวัดเพชรบุรี, 2535) และมีการกักเก็บของสนามกอล์ฟอีกประมาณ 2 ล้านลูกบาศก์เมตรต่อปี

3.2.4 สูญเสียพื้นที่ป่าไม้ ตัวชี้วัด เป็นข้อมูลเชิงคุณภาพ ได้จากการสัมภาษณ์ผู้นำท้องถิ่นและเจ้าหน้าที่สำนักงานที่ดินจังหวัดเพชรบุรี ในการออกภาคสนามวันที่ 5-10 ธันวาคม 2536 ผลการประเมินพบว่า ปัญหาจัดอยู่ในอันดับสุดท้ายของปัญหาทั้งหมด ความรุนแรงอยู่ในระดับต่ำ เพราะไม่มีข้อมูลทางสถิติยืนยัน และจากการวิเคราะห์พบว่า ส่วนใหญ่เป็นผลทางอ้อมจากการท่องเที่ยว ดังกล่าวโดยละเอียดไว้ในหัวข้อผลกระทบด้านนิเวศวิทยา สาขาป่าไม้ ประเด็นการสูญเสียพื้นที่ป่าไม้

หากพิจารณารายพื้นที่พบว่า พื้นที่กลุ่ม 3 มีผลกระทบด้านน้ำต่ำ แต่ก็เป็นพื้นที่เดียวที่ได้รับผล ข้อมูลจากกรมป่าไม้มีสถิติการบุกรุกป่าบริเวณนี้เพียงร้อยละ 4.15 ของพื้นที่ป่าทั้งหมด สำหรับพื้นที่กลุ่ม 1 ไม่มีผลกระทบด้านนี้ เพราะพื้นที่ท่องเที่ยวส่วนใหญ่อยู่ตามแนวชายฝั่งทะเล ส่วนพื้นที่กลุ่ม 2 พื้นที่ท่องเที่ยวเป็นโบราณสถานในเขตเมืองและสนามกอล์ฟที่เปลี่ยนมาจากพื้นที่เกษตรจึงไม่มีผลกระทบด้านนี้ สุดท้ายคือพื้นที่กลุ่ม 4 จากการสัมภาษณ์ผู้นำท้องถิ่น ได้ความว่าสนามกอล์ฟหรือที่ดินจัดสรรที่เกิดขึ้น ได้มาจากการกว้านซื้อที่ดินของเกษตรกร จึงไม่มีผลกระทบด้านนี้

3.2.5 สูญเสียพื้นที่ป่าชายเลน ตัวชี้วัด คือ พื้นที่ป่าชายเลนที่สูญเสียไปเพื่อการท่องเที่ยว ผลการประเมินพบว่า ปัญหาจัดอยู่ในอันดับรองสุดท้ายของปัญหาทั้งหมด ความรุนแรงอยู่ในระดับต่ำ เพราะการสูญเสียพื้นที่ป่าชายเลนส่วนใหญ่เกิดจากการเพาะเลี้ยงชายฝั่งมากกว่า สาเหตุจากการท่องเที่ยวมีเพียงแห่งเดียวคือบริเวณแหลมหลวง นอกจากพื้นที่กลุ่ม 1 แล้วไม่มีพื้นที่ใดมีปัญหาด้านนี้ เพราะไม่มีป่าชายเลนปรากฏในพื้นที่ สำหรับพื้นที่กลุ่ม 1 มีผลกระทบด้านนี้อยู่ในระดับต่ำ เพราะป่าชายเลนที่สูญเสียไปมีประมาณ 200 ไร่

จากพื้นที่ป่าชายเลนทั้งหมดในพื้นที่ 1,200 ไร่ (ข้อมูลจาก "รายงานสภาพทรัพยากรชายฝั่งทะเลจังหวัดเพชรบุรี" มกราคม 2535)

3.2.6 การสูญเสียพื้นที่เกษตร ดัชนีวัด คือ พื้นที่ท้องที่ที่เปลี่ยนแปลงมาจากพื้นที่เกษตร ผลการประเมินพบว่า ปัญหานี้มีผลโดยตรงต่อการใช้ที่ดิน ความสำคัญอยู่ในอันดับ 3 มีความรุนแรงสูง สาเหตุจากมีการขยายตัวของสิ่งอำนวยความสะดวกทางกึ่งการท้องที่ที่เกิดขึ้นทั่วไปนอกเหนือจากบริเวณแหล่งท้องที่เดิมคือชายทะเล ประกอบกับธุรกิจที่ดินและอสังหาริมทรัพย์เฟื่องฟู จึงเกิดการกว้านซื้อที่เพื่อลงทุนเป็นจำนวนมาก

เมื่อพิจารณารายพื้นที่พบว่า พื้นที่กลุ่ม 2, 3 และ 4 มีการสูญเสียพื้นที่เกษตรรุนแรงมาก ทั้งนี้เนื่องมาจากพื้นที่กลุ่ม 3 (แก่งกระจาน) นั้น นอกจากแหล่งท้องที่กึ่งการในอุทยานแห่งชาติแล้ว แหล่งท้องที่ที่เกิดขึ้นใหม่ส่วนใหญ่อยู่ในรูปสนามกอล์ฟและสถานที่พัก รีสอร์ท ซึ่งล้วนแล้วแต่เปลี่ยนแปลงมาจากพื้นที่เกษตรเดิมทั้งสิ้น รวมพื้นที่เกษตรที่สูญเสียไปเป็นพื้นที่เพื่อการท้องที่ถึง 40,250 ไร่

ในส่วนพื้นที่กลุ่ม 4 (ฝั่งตะวันตกของอำเภอชะอำ) มีลักษณะในแนวเดียวกัน คือ แหล่งท้องที่ที่เกิดขึ้นใหม่ทั้งหมดเป็นสนามกอล์ฟ ซึ่งมีถึง 4 สนาม เปิดดำเนินการแล้ว 3 สนาม พื้นที่สนามกอล์ฟเดิมเป็นพื้นที่เกษตร ทำให้เสียประโยชน์มาก นอกจากสนามกอล์ฟแล้วยังมีโครงการที่ดินจัดสรร รีสอร์ทอีก 5 โครงการ รวมพื้นที่เกษตรสูญเสียไปประมาณ 14,475 ไร่ สรุปได้ว่าพื้นที่ท้องที่ทั้ง 2 กลุ่มล้วนมาจากพื้นที่เกษตรทั้งสิ้น

สำหรับพื้นที่กลุ่ม 2 (เขตชุมชนเมือง-อำเภอเขาชัยสน) มีสนามกอล์ฟ 1 แห่งในอำเภอเขาชัยสน ซึ่งเดิมเป็นพื้นที่เกษตรจำนวน 2,400 ไร่

สุดท้ายพื้นที่กลุ่ม 1 (ชายฝั่งทะเล) ได้รับผลกระทบด้านนี้ระดับปานกลาง เนื่องจากประเภทกิจกรรมที่เกิดขึ้นส่วนใหญ่เป็นสถานที่พัก บังกาโล รีสอร์ท คอนโดมิเนียม ซึ่งความต้องการใช้พื้นที่น้อยกว่าสนามกอล์ฟ พบพื้นที่ท้องที่เปลี่ยนแปลงมาจากพื้นที่เกษตรซึ่งเป็นส่วนมะพร้าวและต้นาเฟียง 439.5 ไร่ รายละเอียดแสดงดังตาราง 6.26



ตาราง 6.26 แสดงการสูญเสียพื้นที่เกษตร

กลุ่มพื้นที่	พื้นที่ท่องเที่ยว (ไร่)*	พื้นที่ที่มาจากทางเกษตร (ไร่)	ร้อยละ
1	2,106	439.5***	20.90
2	5775**	2,400	41.80
3	40,260	40,260	100.00
4	14,476	14,476	100.00

หมายเหตุ : \* จากตาราง 5.9

\*\*พื้นที่เขตเทศบาล - 3376 ไร่ ประมาณว่าเป็นพื้นที่ท่องเที่ยวทั้งหมด

รวมกับสนามกอล์ฟ 2400 ไร่

\*\*\* ที่ดินจัดสรร 436 ไร่ ที่สัก 4.5 ไร่

3.2.7 การขยายตัวของพื้นที่ปลูกสร้างโดยปราศจากการควบคุม  
ตัวชี้วัด ได้แก่ พื้นที่ปลูกสร้างเพื่อการท่องเที่ยว จำนวนโครงการ และลักษณะการขยายตัว  
ผลการประเมินพบว่า ปัญหา<sup>นี้</sup>เป็นผลกระทบจากการท่องเที่ยวที่มีต่อการใช้ที่ดินโดยตรง และ  
สำคัญที่สุด เพราะการขยายตัวของพื้นที่ปลูกสร้างหรือสิ่งอำนวยความสะดวกทางการท่องเที่ยว  
ย่อมต้องการใช้ที่ดิน เมื่อเกิดการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินไปเพื่อการท่องเที่ยวแล้ว ย่อมส่ง  
ผลกระทบต่อเนื่องตามมาในด้านต่าง ๆ มากมาย อาจสรุปได้ว่า การขยายตัวของพื้นที่ปลูก  
สร้างโดยปราศจากการควบคุม เป็นสาเหตุหลักของผลกระทบประเด็นอื่น ความรุนแรงของ  
ปัญหาอยู่ในระดับสูง เพราะมีสิ่งปลูกสร้างทางการท่องเที่ยวเกิดขึ้นมากมายตามภาวะการ  
ลงทุนของประเทศ

เมื่อพิจารณารายพื้นที่พบว่า ทุกพื้นที่มีความรุนแรงอยู่ในระดับ  
สูง ยกเว้นพื้นที่กลุ่ม 2 เนื่องจากมีโครงการทางการท่องเที่ยวเกิดขึ้นหลายโครงการและ  
ต้องการใช้พื้นที่เป็นจำนวนมาก อีกทั้งพื้นที่กลุ่ม 1 ยังมีการกระจายตัวในลักษณะ Ribbon  
Development ซึ่งเป็นรูปแบบการกระจายตัวที่ค่อยๆ กระจาย และไม่เกิดประโยชน์อย่างเต็มที่  
ในการพัฒนา ซึ่งส่งผลให้เกิดปัญหาต่อเนื่องตามมาอีกด้วย

สำหรับพื้นที่กลุ่ม 2 มีผลกระทบในระดับปานกลาง เพราะมี  
โครงการทางการท่องเที่ยวเกิดขึ้นไม่มากนัก แหล่งท่องเที่ยวส่วนใหญ่เป็นประเภทโบราณ-  
สถาน มีสนามกอล์ฟ 1 แห่งที่อำเภอเขาชัย



ตาราง 8.27 แสดงพื้นที่ปลูกสร้าง จำนวนโครงการ และลักษณะการกระจายตัว

กลุ่มพื้นที่	พื้นที่ที่เกี่ยวข้อง (ไร่)	โครงการ	ลักษณะการกระจายตัว
1	2105.5	ที่หัก 82 โครงการ	RIBBON DEVELOPMENT
2	2400	สนามกอล์ฟ 1 โครงการ	ไร้รูปแบบ
3	40250	สนามกอล์ฟ 2 โครงการ ที่ดินจัดสรร 4 โครงการ	ไร้รูปแบบ
4	14475	สนามกอล์ฟ 4 โครงการ ที่ดินจัดสรร 6 โครงการ	ไร้รูปแบบ

ที่มา : จากการศึกษา

3.2.8 การขัดแย้งการใช้ประโยชน์ที่ดิน ด้วยวัตถุประสงค์การใช้ที่ดินที่ขัดแย้งกัน คือการใช้ที่ดินเพื่อการท่องเที่ยวกับพื้นที่เกษตร และการใช้ที่ดินเพื่อการท่องเที่ยวกับพื้นที่ป่าชายเลน ประกอบกับความรู้สึกของชาวบ้านในพื้นที่ (ข้อมูลจากการพูดคุยไม่มีตัวเลขทางสถิติยืนยัน ได้จากการลงภาคสนาม วันที่ 5-10 ธันวาคม 2536) ผลการประเมินพบว่าปัญหานี้เป็นผลกระทบโดยตรงที่เกิดต่อการใช้ที่ดิน มีความสำคัญอยู่ในอันดับ 5 ของปัญหาทั้งหมด ความรุนแรงอยู่ในระดับสูง เพราะเกิดปัญหานี้ในทุกพื้นที่ เนื่องจากการขยายตัวโดยปราศจากการควบคุม

เมื่อพิจารณารายพื้นที่พบว่า พื้นที่กลุ่ม 3 และ 4 มีผลกระทบอยู่ในระดับสูง เป็นการขัดแย้งระหว่างการใช้ที่ดินเพื่อการท่องเที่ยว (สนามกอล์ฟ) กับพื้นที่เกษตรในเรื่องการใช้น้ำ โดยพื้นที่กลุ่ม 3 มีสนามกอล์ฟ 2 แห่ง กินเนื้อที่ 40,000 ไร่ เก็บกักน้ำไว้ประมาณปีละ 16 ล้านลูกบาศก์เมตร พื้นที่กลุ่ม 4 มีสนามกอล์ฟ 4 แห่ง กินพื้นที่ 8,700 ไร่ เก็บกักน้ำไว้ประมาณปีละ 8 ล้านลูกบาศก์เมตร ชาวบ้านในทั้ง 2 พื้นที่ มีความเห็นเหมือนกัน กล่าวคือ ชาวบ้านบางส่วนเห็นว่าสนามกอล์ฟน่าจะมีส่วนทำให้น้ำไหลลงสู่อ่างเก็บน้ำลดลง และพัฒนาการค่าบลสามพระยาให้ข้อมูลเพิ่มเติมว่า ปัจจุบันน้ำในอ่างเก็บน้ำห้วยตะแบก ซึ่งอยู่ในพื้นที่รับผิดชอบปริมาณน้ำลดลงมาก จากที่เคยรับน้ำได้ปีละ 4 ล้านลูกบาศก์เมตร เหลือประมาณปีละ 2 ล้านลูกบาศก์เมตร แต่สำหรับชาวบ้านที่มีผลประโยชน์ร่วมกับสนามกอล์ฟ เช่น เป็นนายหน้าค้าที่หรือขายที่ให้กับสนามกอล์ฟ มีความเห็นว่า ไม่มีการขัดแย้งกันระหว่างสนามกอล์ฟและการเกษตร

สำหรับพื้นที่กลุ่ม 1 และ 2 มีผลกระทบปานกลาง พื้นที่กลุ่ม 1 เป็นการขัดแย้งระหว่างรีสอร์ทตากอากาศกับพื้นที่ป่าชายเลน อาณาเขตประมาณ 200 ไร่ บริเวณแหลมหลวง ชาวบ้านไม่รู้สึกว่ามีความขัดแย้งเกิดขึ้น เพราะป่าชายเลนบริเวณนั้นถูกทำลายเพื่อทำเป็นพื้นที่เพาะเลี้ยงชายฝั่งเป็นจำนวนมาก แต่ในความเป็นจริงแล้วเกิดความขัดแย้งกัน ส่วนในพื้นที่กลุ่ม 2 เป็นการขัดแย้งระหว่างสนามกอล์ฟ (เนื้อที่ประมาณ 2,400 ไร่) กับพื้นที่เกษตร แต่ชาวบ้านไม่รู้สึกเพราะว่าพื้นที่ส่วนใหญ่อยู่ในเขตชลประทาน จึงไม่ค่อยประสบปัญหาการขาดแคลนน้ำ

3.2.9 การรुकล้าพื้นที่สาธารณะ ตัวชี้วัดเป็นข้อมูลเชิงคุณภาพได้จากการสัมภาษณ์เจ้าหน้าที่ฝ่ายพัฒนาชุมชน เทศบาลตำบลชะอำ และเจ้าหน้าที่สำนักงานที่ดินจังหวัดเพชรบุรี ในการสำรวจภาคสนามวันที่ 5-10 ธันวาคม 2536 ผลการประเมินพบว่า ปัญหาจัดอยู่ในอันดับที่ 11 จากทั้งหมด 20 ปัญหา ความรุนแรงอยู่ในระดับปานกลาง หากพิจารณาพื้นที่พบว่า พื้นที่กลุ่ม 1 ชายฝั่งทะเล มีผลกระทบด้านน้ำมาก จากการครอบครองหาดสาธารณะด้านหน้ารีสอร์ทหรือที่พักของคนเป็นหาดส่วนบุคคล พบได้ตลอดแนวชายฝั่ง และข้อมูลจากการสัมภาษณ์เจ้าหน้าที่ฝ่ายพัฒนาชุมชนเทศบาลตำบลชะอำ พบว่า ทางเทศบาลกำลังดำเนินคดีกับโรงแรม 1 แห่งในเขตเทศบาล กรณีรुकล้าลำรางสาธารณะบริเวณคลองบางควาย

สำหรับพื้นที่กลุ่ม 2, 3 และ 4 มีผลกระทบด้านน้อย เพราะส่วนใหญ่เป็นทางสาธารณประโยชน์ที่ไม่มีผู้ใช้ประโยชน์มากนัก เจ้าหน้าที่สำนักงานที่ดินจังหวัดออกความคิดเห็นว่า พื้นที่โครงการส่วนใหญ่มีอาณาเขตกว้างขวางมากกว่า 1,000 ไร่ ได้จากการรวบรวมที่ดินหลายแปลง ซึ่งในความเป็นจริงแล้ว ควรมีเส้นทางสาธารณประโยชน์เพื่อใช้เป็นทางเข้าออก แต่เมื่อมีการครอบครองโดยเจ้าของเดี่ยว (สนามกอล์ฟ) ทางเดินดังกล่าวจึงตกเป็นของสนามกอล์ฟไปโดยปริยาย

3.2.10 เกิดพื้นที่ทิ้งร้างไม่ได้ประโยชน์ ตัวชี้วัด คือ พื้นที่ที่ถูกกว้านซื้อแต่ไม่ขึ้นโครงการ (ไม่ทำประโยชน์) ผลการประเมินพบว่า ปัญหาจัดอยู่ในอันดับ 9 จาก 20 ปัญหา ความรุนแรงอยู่ในระดับปานกลาง เพราะปรากฏการณ์เช่นนี้เกิดขึ้นทั่วไปในพื้นที่มีศักยภาพสำหรับการพัฒนา และคามแหล่งท่องเที่ยวที่มีชื่อเสียง

เมื่อพิจารณารายพื้นที่พบว่า พื้นที่กลุ่ม 1 และ 3 มีผลกระทบด้านน้ำมาก เนื่องจากมีพื้นที่กว้านซื้อไม่ขึ้นโครงการถึงร้อยละ 63.8 และ 65.3 ตามลำดับ



ส่วนพื้นที่กลุ่ม 4 มีผลกระทบด้านนี้ปานกลาง และกลุ่ม 2 ไม่มีผลกระทบด้านนี้ เพราะพื้นที่ถูกกว้านซื้อเป็นการแก่งำไรทางอุตสาหกรรมมิใช่ทางการท่องเที่ยว รายละเอียดแสดงดังตาราง 6.28

ตาราง 6.28 แสดงพื้นที่ที่กว้าน

กลุ่มพื้นที่	พื้นที่กว้านซื้อทั้งหมด	พื้นที่กว้านซื้อในพื้นโครงการ	ร้อยละ
1	5,812.50	3,707	63.8
2	4,400	2000*	-
3	116,860	76,800	65.3
4	28,675	14,100	49.3

หมายเหตุ : \* เป็นการกว้านซื้อเพื่ออุตสาหกรรม

3.2.11 เกิดอุปสรรคต่อการจัดระบบโครงข่ายสาธารณูปโภค คิวชีวิต คือ รูปแบบการกระจายตัวของสิ่งอำนวยความสะดวกทางการท่องเที่ยว ผลการประเมินพบว่า ปัญหาที่มีความสำคัญค่อนข้างมาก จัดอยู่ในอันดับ 2 ของปัญหาทั้งหมด ความรุนแรงอยู่ในระดับสูง ผู้ได้รับผลส่วนใหญ่คือภาครัฐที่ต้องลงทุนสูงในการเพิ่มขอบเขตและโครงข่ายการให้บริการ สำหรับภาคเอกชนก็ต้องลงทุนสูงเช่นกันเพราะบริการของรัฐไม่มี จึงต้องจัดสร้างระบบสาธารณูปโภคเอง

เมื่อพิจารณารายพื้นที่พบว่า พื้นที่กลุ่ม 1, 3 และ 4 ได้รับผลกระทบด้านนี้มาก โดยในกลุ่ม 1 มีการกระจายตัวรูปแบบ Ribbon Development สำหรับกลุ่ม 3 และ 4 มีการกระจายตัวอย่างไร้รูปแบบและทิศทาง อีกทั้งยังนอกเขตชุมชน การขยายตัวของระบบสาธารณูปโภคจึงตามไม่ทัน

ส่วนพื้นที่กลุ่ม 2 ได้รับผลกระทบด้านนี้ปานกลาง เนื่องจากแหล่งท่องเที่ยวเป็นโบราณสถานในเขตเมือง จึงจะกระจายตัวไปบ้างแต่ก็อยู่ในเมือง

3.2.12 การจราจรคับคั่ง คิวชีวิต คือ สัดส่วนของรถยนต์โดยสาร (รถยนต์ส่วนบุคคลและรถโดยสารประจำทาง) ต่อรถบรรทุก ผลการประเมินพบว่าปัญหาจัดอยู่ในอันดับที่ 16 จากทั้งหมด 20 ปัญหา ความรุนแรงอยู่ในระดับต่ำ เพราะเกิดปัญหาล้นเฉพาะช่วงวันหยุดเทศกาลและบริเวณหาดชะอำร่วมจัดค้เท่านั้น อีกทั้งยังมีโครงการขยายช่องทางจราจรและโครงการถนนเลียบเมืองที่จะช่วยลดภาวะการจราจรคับคั่งนี้ได้



เมื่อพิจารณารายพื้นที่พบว่า พื้นที่กลุ่ม 1 ได้รับผลด้านน้ำปานกลาง โดยพิจารณาจากปริมาณจรรजर ในช่วงปี 2529-2534 บริเวณทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 4 (เพชรเกษม) ช่วงที่ผ่านพื้นที่กลุ่ม 1 ซึ่งแบ่งเป็น 2 จุดนับรถคือ เพชรบุรี-สี่แยกชะอำ และชะอำ-หนองแก (หัวหิน) พบว่า ทางหลวงหมายเลข 4 (เพชรบุรี-สี่แยกชะอำ) มีปริมาณจรรजरประมาณ 15,942 คันต่อวัน โดยคิดเป็นสัดส่วนของรถยนต์โดยสารต่อรถบรรทุก ประมาณ 67:33 ซึ่งเพิ่มจากปี 2529 ที่มีสัดส่วนเพียง 49:51 ส่วนทางหลวงหมายเลข 4 (ชะอำ-หนองแก) มีปริมาณจรรजरประมาณ 14,186 คันต่อวัน คิดเป็นสัดส่วนของรถยนต์โดยสารต่อรถบรรทุกประมาณ 60:40 ซึ่งเพิ่มจากปี 2529 ที่มีสัดส่วนเพียง 51:49 จากสัดส่วนรถยนต์โดยสารที่เพิ่มขึ้น จึงทำให้เกิดการจรรजरค้ำคั่งขึ้นได้ โดยเฉพาะในช่วงเทศกาล

ส่วนพื้นที่กลุ่ม 2 มีผลกระทบด้านน้ำต่ำ ถึงแม้ปริมาณการจรรजरจะสูงกว่าพื้นที่กลุ่ม 1 แต่เนื่องจากพื้นที่มีการจรรजरมีหลายช่องทางและเป็นทางคู้ขนาน ทำให้ช่วงผ่อนคลายภาวะการจรรजरค้ำคั่งลงได้ เมื่อพิจารณาด้านปริมาณจรรजरในช่วงปี 2529-2534 พบว่าบริเวณทางหลวงหมายเลข 4 (สะพานวังมะนาว-เพชรบุรี) มีปริมาณจรรजरประมาณ 17,056 คันต่อวัน โดยคิดเป็นสัดส่วนของรถยนต์โดยสารต่อรถบรรทุกประมาณ 42:58 ซึ่งเพิ่มจากปี 2529 ที่มีสัดส่วนเพียง 40:60

ในส่วนพื้นที่กลุ่ม 3 และกลุ่ม 4 ไม่มีผลกระทบด้านน้ำ เพราะปริมาณรถน้อยมากโดยในพื้นที่กลุ่ม 3 ทางหลวงจังหวัดหมายเลข 3175 สายเขื่อนเพชร-แก่งกระจาน มีปริมาณการจรรजर 3,064 คันต่อวัน คิดเป็นสัดส่วนรถยนต์โดยสารต่อรถบรรทุกประมาณ 18:82 ในส่วนพื้นที่กลุ่ม 4 นั้น เส้นทางที่ผ่านไม่ได้เป็นทางหลวงแผ่นดินหรือทางหลวงจังหวัด ซึ่งไม่ใช่ทางสายหลักจึงไม่มีการจัดเก็บสถิติปริมาณจรรजर

3.2.13 การขาดแคลนน้ำประปา/น้ำใช้ ตัวชี้วัด คือ ปริมาณการใช้น้ำ ซึ่งในการพิจารณาครั้งนี้ไม่คิดรวมการใช้น้ำจากสนามกอล์ฟ เพราะส่งผลต่อการขาดแคลนน้ำเพื่อเกษตรมากกว่า ผลการประเมินพบว่า ปัญหาน้ำจัดอยู่ในอันดับที่ 8 จากทั้งหมด 20 ปัญหา ความรุนแรงอยู่ในระดับสูง เพราะมีสถานที่ที่พืชร่มเกิดขึ้นมากมาย ล้วนแล้วแต่ต้องการใช้น้ำสำหรับการประกอบกิจกรรมในอัตราสูง

เมื่อพิจารณารายพื้นที่พบว่า พื้นที่กลุ่ม 1 ได้รับผลกระทบด้านน้ำรุนแรงมาก เพราะเป็นเขตที่การใช้น้ำในกิจกรรมการท่องเที่ยวสูงที่สุด เนื่องจากเป็น

ศูนย์กลางทางการท่องเที่ยว จากการสอบถามผู้ประกอบการได้ความว่า ส่วนใหญ่ประสบปัญหาเช่นกัน แต่แก้ไขโดยกักเก็บน้ำไว้ หรือซื้อน้ำดิบเพิ่มเติม

ส่วนพื้นที่กลุ่ม 2, 3 และ 4 ได้รับผลกระทบในระดับปานกลาง เพราะนักท่องเที่ยวเข้าสู่พื้นที่และสิ่งอำนวยความสะดวกยังมีไม่มากนักประกอบกับความสะดวกในการให้บริการยังอยู่ในเกณฑ์ดี ผู้ประกอบการจึงต้องแก้ไขปัญหาด้วยการกักเก็บน้ำไว้หรือซื้อน้ำดิบเช่นเดียวกับกลุ่ม 1

ตาราง 6.29 ความต้องการใช้น้ำของพื้นที่ท่องเที่ยวในจังหวัดเพชรบุรี

กลุ่มพื้นที่	นักท่องเที่ยว (คน)	ปริมาณการใช้น้ำ (ลบ.ม./วัน)	โรงแรม (ห้อง)	ปริมาณการใช้น้ำ (ลบ.ม./วัน)	รวม (ลบ.ม./วัน)
1	1120	44.8	3,160	1,039.63	1,084.33
2	909	36.36	347	115.03	151.39
3	145	5.8	83	30.69	36.49
4	-	-	-	-	-

หมายเหตุ : จำนวนห้องคิดจากอัตราการใช้ (OR), OR = 0.307

3.2.14 ปัญหาขยะและความสะอาด ตัวชี้วัดคือปริมาณขยะและความสามารถในการจัดเก็บ ผลการประเมินพบว่า ปัญหานี้จัดอยู่ในอันดับ 10 จากทั้งหมด 20 ปัญหา ความรุนแรงอยู่ในระดับปานกลาง เนื่องจากปัญหานี้ส่วนใหญ่เกิดขึ้นในชุมชนและแหล่งท่องเที่ยวที่มีนักท่องเที่ยวเป็นจำนวนมาก เช่น บริเวณหาดชะอำ หาดปึกเตียน เป็นต้น สำหรับแหล่งท่องเที่ยวอื่น ๆ ยังไม่มีปัญหาด้านนี้มากนัก ฉะนั้นโดยภาพรวมปัญหานี้จึงมีความรุนแรงระดับปานกลาง

เมื่อพิจารณารายพื้นที่พบว่า พื้นที่ที่มีผลกระทบด้านนี้รุนแรงมาก คือ พื้นที่กลุ่ม 1 เหตุผลเป็นไปในทำนองเดียวกับหัวข้อการขาดแคลนน้ำประปา/น้ำใช้ กล่าวคือ พื้นที่นี้เป็นศูนย์กลางการท่องเที่ยวของจังหวัด มีสิ่งอำนวยความสะดวกทางการท่องเที่ยวครบครันไม่ว่าจะเป็นที่พัก ร้านอาหาร สถานเริงรมย์ ทำให้ปริมาณนักท่องเที่ยวเข้าสู่พื้นที่เป็นจำนวนมาก ส่งผลให้ปริมาณขยะมีมาก อีกทั้งความสามารถในการจัดเก็บมีเพียงร้อยละ 60 จึงทำให้เกิดปริมาณขยะตกค้างเป็นจำนวนมากในแต่ละวัน ก่อให้เกิดปัญหาความสะอาด



พื้นที่ที่มีผลกระทบด้านน้ำรุนแรงระดับปานกลาง คือ พื้นที่กลุ่ม 2 เนื่องจากเป็นแหล่งท่องเที่ยวที่เป็นทางผ่าน มีนักท่องเที่ยวแวะเที่ยวชมเขาวัง และซื้อสินค้าที่ระลึกจำพวกขนมหวานเป็นจำนวนมาก แหล่งกำเนิดขยะในภาคการท่องเที่ยวโดยมากคือนักท่องเที่ยว ร้านอาหารที่บริการนักท่องเที่ยวและแหล่งผลิตขนมหวาน แต่ปริมาณขยะในพื้นที่ส่วนใหญ่มาจากชุมชนเมืองมากกว่าภาคท่องเที่ยวและความสามารถในการจัดเก็บมีเพียงร้อยละ 80

ส่วนพื้นที่กลุ่ม 3 มีปัญหาด้านน้ำในระดับปานกลางเช่นกัน เพราะนักท่องเที่ยวส่วนใหญ่ประมาณร้อยละ 90 ของนักท่องเที่ยวที่เข้าสู่พื้นที่เป็นนักศึกษานักเรียนปริมาณขยะที่เกิดขึ้นจึงมีไม่มากนัก ประกอบกับลักษณะการท่องเที่ยวในบริเวณนี้จัดอยู่ในลักษณะของการทัศนศึกษาสภาพธรรมชาติ เพื่อรักษาสภาพธรรมชาตินักท่องเที่ยวจึงให้ความร่วมมือในการรักษาความสะอาดเป็นอย่างดี

สำหรับพื้นที่กลุ่ม 4 ไม่มีผลกระทบด้านน้ำ เพราะนักท่องเที่ยวเข้าสู่พื้นที่น้อย ส่วนใหญ่เข้ามาเพื่อเล่นกอล์ฟแล้วกลับไปพักที่พื้นที่กลุ่ม 1 และการดูแลความสะอาดของกิจการสนามกอล์ฟอยู่ในเกณฑ์ดี

ตาราง 6.30 ปริมาณขยะของพื้นที่ท่องเที่ยวในจังหวัดเพชรบุรี

กลุ่มพื้นที่	นักท่องเที่ยว (คน)	ปริมาณขยะ (ก.ก./วัน)	โรงแรม (ห้อง)	ปริมาณขยะ (ก.ก./วัน)	รวม (ก.ก./วัน)
1	1,120	907.2	3,150	2,987.86	3,905.10
2	909	736.3	347	330.24	1,066.50
3	146	328.1	83	88.51	416.6
4	-	-	-	-	-

หมายเหตุ : จำนวนห้องคิดจากภัตตาคารเช้าพัก (OR), OR = 0.307

นักท่องเที่ยวผลิตขยะ 0.81 ก.ก./คน/วัน

โรงแรมผลิตขยะ 3.1 ก.ก./ห้อง/วัน

3.2.15 การกว้านซื้อที่ดิน ตัวชี้วัด คือ พื้นที่ที่ถูกกว้านซื้อในแต่ละกลุ่มพื้นที่ ผลการประเมินพบว่า ปัญหาที่เกิดขึ้นในลำดับที่ 6 ของทั้งหมด 20 ปัญหา มีความรุนแรงสูง เพราะเป็นผลจากการขยายตัวของธุรกิจที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ทั่วประเทศ พื้นที่มีศักยภาพในการพัฒนา โดยเฉพาะจังหวัดที่มีแหล่งท่องเที่ยวอยู่ในความสนใจของนักพัฒนาที่ดิน



เป็นอย่างมาก จึงมีการกว้านซื้อที่ดินเกิดขึ้นอย่างครึกโครม ทั้งเพื่อการลงทุนพัฒนาและเพื่อ  
เก็งกำไร

เมื่อพิจารณารายพื้นที่พบว่า พื้นที่กลุ่ม 3 มีผลกระทบด้านสูง  
เพราะมีพื้นที่ถูกกว้านซื้อทั้งเพื่อทำโครงการและเก็งกำไรประมาณ 115,780 ไร่ เมื่อ  
พิจารณาประกอบกับราคาที่ดินพบว่า ราคาที่ดินเพิ่มไม่สูงมากนัก จึงเป็นเหตุให้มีการกว้านซื้อ  
ได้มาก ขณะที่พื้นที่กลุ่ม 1, 2 และ 4 มีความรุนแรงของผลกระทบด้านอยู่ในระดับ  
ปานกลาง เพราะราคาที่ดินมีอัตราเพิ่มขึ้นค่อนข้างสูง (กลุ่ม 1 และ 4) สำหรับกลุ่ม 2  
ราคาที่ดินสูงมากอยู่แล้ว จึงทำให้การกว้านซื้อมีไม่มากนัก

ตาราง 6.31 แสดงพื้นที่ถูกกว้านซื้อ

กลุ่มพื้นที่	พื้นที่กว้านซื้อ	ร้อยละ
1	6,812.50	3.76
2	4,400	2.84
3	115,850	74.9
4	28,675	18.49
รวม	154,737.50	100

ที่มา : จากการรวบรวมข้อมูล

3.2.16 มูลค่าที่ดินแพงเกินจริง ตัวชี้วัด คือ อัตราการเพิ่มของราคา  
ที่ดิน ผลการประเมินพบว่า ปัญหาที่มีความสำคัญอยู่ในอันดับ 4 ความรุนแรงสูง เนื่องจาก  
การขยายตัวของธุรกิจที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ ก่อให้เกิดการกว้านซื้อที่ดิน ราคาที่ดินจึงพุ่ง  
ขึ้นสูงตามความต้องการของตลาด

เมื่อพิจารณารายพื้นที่พบว่า ในพื้นที่กลุ่ม 4 มีผลกระทบด้าน  
รุนแรงมาก เนื่องจากราคาที่ดินเฉลี่ยเพิ่มสูง 15-50 เท่า ทั้งนี้เพราะพื้นที่เขตนี้นั้นเป็นเขต  
ท่องเที่ยวใหม่ประเภทนันทนาการกีฬากอล์ฟ ความต้องการใช้ที่ดินในการลงทุนธุรกิจเพื่อการ  
ท่องเที่ยวสูง อีกทั้งทำเลที่ตั้งยังได้เปรียบคือใกล้ชายทะเล มีลักษณะการท่องเที่ยวหลากหลาย  
จึงทำให้ราคาที่ดินถีบตัวขึ้นสูงมากจากเดิมไร่ละประมาณ 8 พันบาท เป็นไร่ละ 2-4 แสนบาท  
ขณะที่พื้นที่กลุ่ม 1 มีผลกระทบอยู่ในขั้นรุนแรงมากเช่นกัน เพราะราคาที่ดินเพิ่มขึ้นเฉลี่ย

ตาราง 6.32 แสดงราคาที่ดินและอัตราค่าเช่าเพิ่มในช่วงปี 2531-2535

ZONE	บริเวณ	ปี 2531	ปี 2535	อัตราค่าเช่าเพิ่มต่อไร่
1	แหลมทอง	4 - 6 ไร่	3.5 - 6 แคน	8.75 - 10
	หาดเจ้าสำราญ	4 - 6 แคน	0.4 - 4 ไร่	4.4 - 44.4
	บึงเคียน	2.5 แคน	1 - 1.2 ไร่	4 - 4.8
	ห้วยขวางของ	2.5 แคน	5 - 8 แคน	2 - 3.2
	ชะอำ(รวมจิตต์)	0.6 - 2.4 ไร่	10 ไร่	4.2 - 16.6
	ชะอำตอนล่าง	0.6 - 1.6 ไร่	10 ไร่	6.3 - 16.6
2	ชุมชนเมือง	0.6 - 16.8 ไร่	1.2 - 32 ไร่	1.9 - 2
	อ. เขาย้อย	2 ไร่	0.2 - 1.5 แคน	7.5
	สนามกอล์ฟ	2 ไร่	0.2 - 1.5 แคน	7.5
3	วิมตวน	2 ไร่	0.8-1 แคน	4.0 - 5.0
	สนามกอล์ฟ	6 ไร่	0.6 - 1 ไร่	1 - 1.6
4	สนามกอล์ฟ	8 ไร่	2 - 4 แคน	50

ที่มา สำนักงานประเมินทรัพย์สิน กรมที่ดิน

ประมาณ 15 เท่า ทั้งนี้เนื่องจากทำเลที่ตั้งที่เหมาะสมกับธุรกิจท่องเที่ยว แต่ราคาเดิมสูงมากอยู่แล้ว อัตราค่าเช่าจึงไม่สูงเท่าในพื้นที่กลุ่ม 4

ส่วนพื้นที่บริเวณกลุ่ม 2 และ 3 มีผลกระทบต่อด้านนี้ในระดับปานกลาง เพราะอัตราค่าเช่าไม่สูงนัก เนื่องจากทำเลที่ตั้งและแหล่งท่องเที่ยวมีความดึงดูดนักท่องเที่ยวและนักลงทุนไม่เท่ากับพื้นที่กลุ่ม 1 และกลุ่ม 4 ทำให้การลงทุนทางธุรกิจท่องเที่ยวมีไม่มากนัก

3.2.17 ขาดแคลนแรงงานภาคเกษตร ตัวชี้วัด ได้แก่ การถ่ายเทแรงงานจากภาคเกษตรสู่ภาคบริการ ซึ่งทำให้เกิดการขาดแคลนแรงงานในภาคเกษตร ประกอบกับข้อมูลจากการสัมภาษณ์ผู้นำท้องถิ่น ผลการประเมินพบว่า ปัญหาที่จัดอยู่ในอันดับ 15 ของทั้งหมด 20 ปัญหา ความรุนแรงอยู่ในระดับต่ำ เพราะปัญหาเกิดขึ้นในบางพื้นที่เท่านั้น ทำให้ภาพโดยรวมจึงยังไม่รุนแรงนัก

เมื่อพิจารณารายพื้นที่ (ใช้ตาราง 6.8 ในหัวข้อการจ้างงานประกอบการพิจารณา) พบว่า พื้นที่กลุ่ม 1 และ 4 ได้รับผลกระทบด้านนี้ในระดับปานกลาง เนื่องจากการถ่ายเทแรงงานจากภาคเกษตรสู่ภาคบริการมากพอสมควร แต่ก็ยังเป็นแรงงานในวัยหนุ่มสาว สำหรับผู้ใหญ่ (พ่อแม่) ยังคงทำการเกษตรต่อไป จากการสัมภาษณ์ผู้นำท้องถิ่นพบว่า ถึงแม้ว่าจะมีจำนวนครัวเรือนที่ทำเกษตรอยู่เป็นจำนวนมาก แต่พื้นที่ทำการเกษตรลดลงเพราะแรงงานมีน้อยลง

สำหรับพื้นที่กลุ่ม 2 ไม่มีผลกระทบด้านนี้ เพราะเป็นชุมชนเมือง แรงงานภายในชุมชนเมืองมีเพียงพอ ส่วนพื้นที่กลุ่ม 3 ไม่มีผลกระทบด้านนี้เช่นกัน เพราะแหล่งงานทางการท่องเที่ยวมีน้อย ประชากรส่วนใหญ่ (ร้อยละ 99.8) ยังคงทำเกษตรเป็นอาชีพหลัก

3.2.18 ผลผลิตทางการเกษตรลดลง ตัวชี้วัด คือ ปริมาณผลผลิตที่ลดลง ผลการประเมินพบว่า ปัญหานี้จัดอยู่ในอันดับ 14 ของทั้งหมด 20 ปัญหา ความรุนแรงอยู่ในระดับปานกลาง เพราะนอกจากจะมีสาเหตุจากความแห้งแล้งตามธรรมชาติที่ประสบอยู่เดิมแล้ว การท่องเที่ยวยังเป็นตัวกระตุ้นให้เกิดปัญหาเพิ่มขึ้น โดยแย่งพื้นที่และแรงงานจากภาคเกษตรไปอีก (จากหัวข้อการสูญเสียพื้นที่เกษตรและขาดแคลนแรงงาน)

เมื่อพิจารณารายพื้นที่พบว่า พื้นที่กลุ่ม 4 ได้รับผลกระทบด้านนี้มาก เพราะปริมาณผลผลิตลดลงมากกว่าร้อยละ 50 แต่หากพิจารณาอีกแง่มุมหนึ่งอาจมีสาเหตุมาจากความแห้งแล้งตามธรรมชาติก็เป็นได้ เมื่อประกอบกับอิทธิพลจากการท่องเที่ยวจึงส่งผลทำให้ผลผลิตทางการเกษตรลดลงมากกว่าที่ควร

สำหรับพื้นที่กลุ่ม 1 และ 3 ได้รับผลกระทบเพียงเล็กน้อย ส่วนพื้นที่กลุ่ม 2 ไม่มีผลกระทบด้านนี้เลย (รายละเอียดแสดงดังตาราง 6.33)

3.2.19 วิถีชีวิตเปลี่ยนเป็นสิ่งคมเมืองมากขึ้น ตัวชี้วัด ได้แก่ การประกอบอาชีพและพฤติกรรม โดยมีสมมติฐานว่าเมื่อเกิดการเปลี่ยนแปลงด้านอาชีพย่อมส่งผลให้ฐานะทางเศรษฐกิจเปลี่ยนและพฤติกรรมเปลี่ยนไป ผลการประเมินพบว่า ปัญหานี้จัดอยู่ในอันดับ 12 ของทั้งหมด 20 ปัญหา ความรุนแรงอยู่ในระดับปานกลาง

เมื่อพิจารณารายพื้นที่พบว่า พื้นที่กลุ่ม 1 มีผลกระทบด้านนี้รุนแรงมาก โดยเฉพาะในเขตเทศบาลตำบลชะอำ ซึ่งมีลักษณะเป็นสิ่งคมเมืองมากขึ้น เห็นได้จากมีการประกอบอาชีพในภาคบริการเป็นจำนวนมาก (ข้อมูลจากหัวข้อวิถีชีวิตเปลี่ยนเป็น



ตาราง 6.33 แสดงผลผลิตทางการเกษตรที่ลดลง

กลุ่มพื้นที่	พืชหลัก	ผลผลิต ปี 2631 (ตัน)	ผลผลิต ปี 2636 (ตัน)	การเปลี่ยนแปลง	อัตราการเปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
1	ข้าว	26,376	21,064	-4,311	-17
2	ข้าว	66,626	79,062	22,637	39.9
3	สับปะรด	17,118	16,377	-1,741	-10.2
	ข้าวโพด	16,213	16,064	-149	-1
4	สับปะรด	314,167	66,823	-226,344	-71.7
	ข้าวโพด	2,197	202	-1,996	-90.8

ที่มา : จากตาราง

หมายเหตุ : พื้นที่กลุ่ม 1 ใช้ข้อมูลระดับอำเภอ

พื้นที่กลุ่ม 2 ใช้ข้อมูลระดับอำเภอ

พื้นที่กลุ่ม 3 ใช้ข้อมูลกิ่งอำเภอกระเจา

พื้นที่กลุ่ม 4 ใช้ข้อมูลระดับอำเภอ

สังคมเมือง ตารางที่ 6.16) นอกจากนั้นชาวบ้านบางส่วนมีฐานะดีขึ้นจากการขายที่ดิน ทำให้เกิดการใช้จ่ายอย่างฟุ่มเฟือยในสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ระบบเงินตรามีบทบาทมากขึ้น ส่งผลให้วิถีชีวิตแบบสังคมเกษตรกรรมลดลง

บริเวณที่มีผลกระทบรุนแรงอีกแห่ง คือ พื้นที่กลุ่ม 4 เนื่องจากเกษตรกรส่วนมากขายที่ทำกินให้กับนักลงทุนทางธุรกิจท่องเที่ยว ทำให้ฐานะทางเศรษฐกิจของครอบครัวดีขึ้น มีการใช้จ่ายฟุ่มเฟือยขึ้น ความเป็นอยู่สะดวกสบายขึ้น จากสิ่งอำนวยความสะดวกประเภทเครื่องไฟฟ้า ในด้านพฤติกรรมความสัมพันธ์ระหว่างเพื่อนบ้านและชุมชนอยู่ในเกณฑ์ดี มีการช่วยเหลือกันในหมู่บ้าน ระบบเงินตรามีความสำคัญขึ้น ถึงแม้อาชีพหลักยังคงทำการเกษตร แต่ก็เป็นแรงงานวัยผู้ใหญ่ ขณะที่ลูกหลานไปทำงานในภาคการท่องเที่ยวเสียส่วนมาก

บริเวณที่ไม่ได้รับผลกระทบด้านนี้ คือ บริเวณพื้นที่กลุ่ม 2 และกลุ่ม 3 ในบริเวณพื้นที่กลุ่ม 3 นั้น ไม่มีผลกระทบด้านนี้เพราะครัวเรือนส่วนใหญ่ (ร้อยละ 99.8) ยังประกอบอาชีพการเกษตร ถึงแม้จะมีการขายที่ทำกินเป็นจำนวนมาก แต่ราคาไม่สูงมากนัก ทำให้วิถีชีวิตไม่เปลี่ยนแปลงไปเท่าที่ควร ความสัมพันธ์ในชุมชนมีสูง มี

การขอแรงกันทำโคสไม่ต้องจ้าง ในขณะที่พื้นที่กลุ่มอื่นต้องจ้างเมื่อต้องการแรงงานภาคเกษตร  
 ในส่วนบริเวณพื้นที่กลุ่ม 2 ที่ไม่มีผลกระทบด้านนี้ เนื่องจากมี  
 สภาพวิถีชีวิตที่มีความเป็นเมืองอยู่เดิมแล้ว การท่องเที่ยวไม่ได้ก่อให้เกิดการเปลี่ยนแปลง  
 กลายเป็นเมืองมากขึ้น

ตาราง 6.34 แสดงพฤติกรรมภายในชุมชน

กลุ่มพื้นที่	ความสัมพันธ	ความเชื่อเพื่อ	ระบบเงินตรา
1	ปานกลาง	ปานกลาง	สำคัญมาก
2	น้อย	น้อย	สำคัญมาก
3	มาก	มาก	พอใช้
4	มาก	ปานกลาง	สำคัญมาก

ที่มา : จากการสัมภาษณ์ผู้นำชุมชน

3.2.20 การบดบัง/ทำลายทัศนียภาพ ตัววัด คือ ลักษณะและความ  
 แน่นของสิ่งปลูกสร้าง ผลการประเมินพบว่า ปัญหาอยู่ในอันดับที่ 13 ของทั้งหมด 20  
 ปัญหา ความรุนแรงอยู่ในระดับปานกลาง เพราะเกิดปัญหาบางพื้นที่เท่านั้น

เมื่อพิจารณารายพื้นที่พบว่า พื้นที่กลุ่ม 1 มีผลกระทบด้าน  
 รุนแรงมาก เพราะเป็นแหล่งท่องเที่ยวที่มีวิวทัศนียภาพ แต่กลับมีอาคารสูงเกิดขึ้นถึงกว่า  
 50 โครงการ (จากตาราง 6.4 สถิติการขอปลูกสร้างอาคาร) อีกทั้งยังมีที่พัก-อาคาร  
 พาณิชยกรรมที่ปรากฏอยู่ตลอดแนวชายฝั่ง

ในส่วนพื้นที่อื่น ๆ ไม่มีผลกระทบด้านนี้ เพราะสิ่งปลูกสร้าง  
 ทางการท่องเที่ยวมีจำนวนน้อย อีกทั้งสนามกอล์ฟยังมีการจัดสภาพภูมิทัศน์ที่งดงามอีกด้วย  
 ส่วนการบดบังทัศนียภาพที่เกิดขึ้นในพื้นที่กลุ่ม 2 ไม่ได้เกิดจากสิ่งก่อสร้างทางการท่องเที่ยว  
 ในทางกลับกันโบราณสถานที่สวยงาม (นับเป็นแหล่งท่องเที่ยว) กลับถูกบดบังทัศนียภาพจาก  
 อาคารพาณิชยกรรมและป้ายโฆษณา

### สรุปผลกระทบด้านลบรายประเด็น

1. ในระดับภาพรวมทั้งจังหวัด พบว่า ผลกระทบด้านลบที่เกิดขึ้นในจังหวัดเพชรบุรี ประเด็นที่สำคัญที่สุดคือ การขยายตัวของพื้นที่ปลูกสร้างโดยปราศจากการควบคุม อันดันทรงลงไป ได้แก่ เกิดอุปสรรคต่อการจัดระบบสาธารณสุขปศุสัตว์ สุขุเสียพื้นที่เกษตรมูลค่าที่ดินแพงเกินจริง การขัดแย้งการใช้ประโยชน์ที่ดิน การกวนซื้อที่ดิน ขาดแคลนน้ำเพื่อการเกษตร ขาดแคลนน้ำประปา/น้ำใช้ ตามลำดับ (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมจากตาราง 6.35)

2. ถ้าพิจารณารายกลุ่มพื้นที่ พบว่า

กลุ่มพื้นที่ 1 ชายฝั่งทะเล มีผลกระทบด้านลบประเด็นที่สำคัญที่สุด คือ การขยายตัวของพื้นที่ปลูกสร้างโดยปราศจากการควบคุม อันดันทรงลงไป ได้แก่ ปัญหาขยะและความสะอาด บดบัง/ทำลายทัศนียภาพ เกิดอุปสรรคต่อการจัดระบบสาธารณสุข ขาดแคลนน้ำประปา/น้ำใช้ วิถีชีวิตเปลี่ยนเป็นสิ่งคมเมืองมากขึ้น การรุกกล้าพื้นที่สาธารณะมูลค่าที่ดินแพงเกินจริง คุณภาพน้ำเสื่อมโทรม ตามลำดับ (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมจากตาราง 6.36) แต่ในพื้นที่จะไม่เกิดปัญหาด้านการสุขุเสียพื้นที่ป่าไม้เพราะว่าสถานที่พักส่วนใหญ่อยู่ริมชายฝั่งทะเล

กลุ่มพื้นที่ 2 ชุมชนเมืองและบางส่วนของอำเภอเขาชัยสน ผลกระทบด้านลบที่เกิดขึ้นมีเพียง 11 ประเด็น จากการศึกษาทั้งหมด 20 ประเด็น โดยประเด็นที่สำคัญที่สุด คือ ทำให้เกิดการสุขุเสียพื้นที่เกษตร อันดันทรงลงไป ได้แก่ การขยายตัวของพื้นที่ปลูกสร้างโดยปราศจากการควบคุม การขัดแย้งการใช้ประโยชน์ที่ดิน การกวนซื้อที่ดิน มูลค่าที่ดินแพงเกินจริง ปัญหาขยะและความสะอาด เกิดอุปสรรคต่อการจัดระบบสาธารณสุข ขาดแคลนน้ำประปา/น้ำใช้ การรุกกล้าพื้นที่สาธารณะ การจรรยาบรรณ และการขาดแคลนน้ำเพื่อการเกษตร ตามลำดับ สำหรับประเด็นที่ไม่เกิดผลลบในพื้นที่นี้ ดูรายละเอียดเพิ่มเติมได้ที่ตาราง 6.36

กลุ่มพื้นที่ 3 แก่งกระจาน ผลกระทบด้านลบที่เกิดขึ้นมีทั้งหมด 14 ประเด็นจากทั้งหมด 20 ประเด็น ประเด็นที่สำคัญที่สุด คือ การขยายตัวของพื้นที่ปลูกสร้างโดยปราศจากการควบคุม อันดันทรงลงไป ได้แก่ การกวนซื้อที่ดิน เกิดอุปสรรคต่อการจัดระบบสาธารณสุข สุขุเสียพื้นที่เกษตร ขาดแคลนน้ำเพื่อการเกษตร ตามลำดับ เป็นต้น สำหรับประเด็นที่ไม่เกิดผลลบ ดูรายละเอียดเพิ่มเติมได้ที่ตาราง 6.36



ตาราง 6.35 สรุปภาพรวมของผลกระทบด้านลบจากการท่องเที่ยว

ลำดับที่	ลักษณะของผลกระทบ	ค่าตัวงน้ำหนัก	ระดับความรุนแรง
1	การขยายตัวของพื้นที่ปลูกสร้างโดยปราศจากการควบคุม	45	●
2	เกิดอุปสรรคต่อการจัดระบบสาธารณสุขโลก	39	●
3	สูญเสียพื้นที่เกษตร	31.5	●
4	มูลค่าที่ดินแพงเกินจริง	28.7	●
5	การขัดแย้งการใช้ประโยชน์ที่ดิน	26.4	●
6	การกว้านซื้อที่ดิน	25.8	●
7	ราคาคนค่นน้ำเพื่อการเกษตร	24.8	●
8	ราคาคนค่นน้ำประปาหมู่บ้าน	22.8	●
9	เกิดพื้นที่ที่ว่างไม่ได้ประโยชน์	20.8	◐
10	ปัญหาขยะและความสะอาด	20.5	◐
11	การรุกคืบพื้นที่สาธารณะ	20.4	◐
12	วิถีชีวิตเปลี่ยนเป็นสังคมเมืองมากขึ้น	19	◐
13	บดบังทำลายทัศนียภาพ	12.3	◐
14	ผลผลิตทางการเกษตรลดลง	12	◐
14	การพังทลายของดิน	12	◐
15	ราคาคนค่นแรงงานภาคเกษตร	10.4	◐
16	การจราจรคับคั่ง	9.9	◐
17	คุณภาพน้ำเสื่อมโทรม	8	◐
18	สูญเสียพื้นที่ป่าชายเลน	3.3	◐
19	สูญเสียพื้นที่ป่าไม้	3.1	◐

ที่มา : จากทวิเคราะห์

- หมายเหตุ :
- รุนแรงมาก
  - ◐ รุนแรงปานกลาง
  - ◑ รุนแรงน้อย
  - ไม่มีผลกระทบ

ตาราง 6.36 สรุปผลกระทบด้านลบจากการท่องเที่ยว จำนวนตามกลุ่มพื้นที่

พื้นที่กลุ่ม 1 ชายฝั่งทะเล

ลำดับที่	ลักษณะของผลกระทบ	ค่าดัชนีน้ำหนัก	ระดับความรุนแรง
1	การขยายตัวของพื้นที่ปลูกสร้างโดยปราศจากการควบคุม	13.5	●
2	ปัญหาขยะและความสะอาด	12.3	●
2	บดบังทิวทัศน์ทัศนียภาพ	12.3	●
3	เกิดอุปสรรคต่อการจัดระบบสาธารณูปโภค	11.7	●
4	ขาดแคลนน้ำประปาหน้าใช้	11.4	●
4	วิถีชีวิตเปลี่ยนเป็นสังคมเมือมมากขึ้น	11.4	●
5	การรุกคืบพื้นที่สาธารณะ	10.2	●
6	มูลค่าที่ดินแพงเกินจริง	8.2	●
7	คุณภาพน้ำเสื่อมโทรม	8	●
8	เกิดขึ้นที่ทิ้งร้างไม่ได้ประโยชน์	7.8	●
9	การพังทลายของดิน	7.2	●
10	การจราจรคับคั่ง	6.8	●
11	ขาดแคลนแรงงานภาคเกษตร	5.2	●
12	การรั่วซึมการใช้น้ำประปาที่ที่ดิน	4.4	◐
13	การกว้านซื้อที่ดิน	4.3	◐
14	สูญเสียพื้นที่เกษตร	3.6	◐
15	สูญเสียพื้นที่ป่าชายเลน	3.3	◐
16	ขาดแคลนน้ำเพื่อการเกษตร	3.1	◐
17	ผลผลิตทางการเกษตรลดลง	2.4	◐
18	สูญเสียพื้นที่ป่าไม้	0	○

ที่มา : จากการวิเคราะห์

- หมายเหตุ :
- รุนแรงมาก
  - ◐ รุนแรงปานกลาง
  - ◑ รุนแรงน้อย
  - ไม่มีผลกระทบ

ตาราง 6.36 (ต่อ)

พื้นที่กลุ่ม 2 ชุมชนเมืองและบางส่วนของอ.เขาย้อย

ลำดับที่	ลักษณะของผลกระทบ	ค่าถ่วงน้ำหนัก	ระดับความรุนแรง
1	สูญเสียพื้นที่เกษตร	7	●
2	การขยายตัวของพื้นที่ปลูกสร้างโดยปราศจากการควบคุม	4.5	●
3	การรื้อถอนการใช้อยู่อาศัยที่ดิน	4.4	●
4	การกว้านซื้อที่ดิน	4.3	●
5	มูลค่าที่ดินแพงเกินจริง	4.1	●
5	ปัญหาขยะและความสะอาด	4.1	●
6	เกิดอุปสรรคต่อการจัดระบบสาธารณสุขโลก	3.9	●
7	ขาดแคลนน้ำประปาหมู่บ้าน	3.8	●
8	การรุกคืบพื้นที่สาธารณะ	3.4	●
9	การจราจรคับคั่ง	3.3	●
10	ขาดแคลนน้ำเพื่อการเกษตร	3.1	●
11	เกิดพื้นที่ทิ้งร้างไม่ได้ประโยชน์	0	○
11	สูญเสียพื้นที่ป่าไม้	0	○
11	สูญเสียพื้นที่ป่าชายเลน	0	○
11	การพังทลายของดิน	0	○
11	คุณภาพน้ำเสื่อมโทรม	0	○
11	ขาดแคลนแรงงานภาคเกษตร	0	○
11	ผลผลิตทางการเกษตรลดลง	0	○
11	วิถีชีวิตเปลี่ยนเป็นสังคมเมืองมากขึ้น	0	○
11	บดบังทำลายทัศนียภาพ	0	○

ที่มา : จากการวิเคราะห์

- หมายเหตุ :
- รุนแรงมาก
  - รุนแรงปานกลาง
  - รุนแรงน้อย
  - ไม่มีผลกระทบ



ตาราง 6.36 (ต่อ)

พื้นที่กลุ่ม 3 มักกระจาก

ลำดับที่	ลักษณะของผลกระทบ	ค่าดัชนีน้ำหนัก	ระดับความรุนแรง
1	การขายตัวของพื้นที่ปลูกสร้างโดยปราศจากการควบคุม	13.5	●
2	การกว้านเรือที่ดิน	12.9	●
3	เกิดอุปสรรคต่อการจัดระบบสาธารณสุขโรค	11.7	●
4	สูญเสียพื้นที่เกษตร	10.5	●
5	ขาดแคลนน้ำเพื่อการเกษตร	8.3	●
6	การขัดแย้งการใช้ประโยชน์ที่ดิน	8.8	●
7	เกิดขึ้นที่ซึ่งวางไม่ได้ประโยชน์	7.8	●
8	ปัญหาขยะและความสะอาด	4.1	◐
8	มูลค่าที่ดินแพงเกินจริง	4.1	◐
9	ขาดแคลนน้ำประปาหมู่บ้าน	3.8	◐
10	การรุกคืบพื้นที่สาธารณะ	3.4	◐
11	สูญเสียพื้นที่ป่าไม้	3.1	◐
12	การพังทลายของดิน	2.4	◐
12	ผลผลิตทางการเกษตรลดลง	2.4	◐
13	สูญเสียพื้นที่ป่าชายเลน	0	○
13	คุณภาพน้ำเสื่อมโทรม	0	○
13	การจางจืดคืบคั่ง	0	○
13	ขาดแคลนแรงงานภาคเกษตร	0	○
13	วิถีชีวิตเปลี่ยนเป็นสังคมเมืองมากขึ้น	0	○
13	บังคับทำลายทัศนียภาพ	0	○

ที่มา : จากการวิเคราะห์

- หมายเหตุ :
- รุนแรงมาก
  - ◐ รุนแรงปานกลาง
  - ◑ รุนแรงน้อย
  - ไม่มีผลกระทบ

ตาราง 6.36 (ต่อ)

พื้นที่กลุ่ม 4 ฝั่งตะวันตกของอ.ชะอำ

ลำดับที่	ลักษณะของผลกระทบ	ค่าตัวน้ำหนัก	ระดับความรุนแรง
1	การขยายตัวของพื้นที่ปลูกสร้างโดยปราศจากการควบคุม	13.5	●
2	มูลค่าที่ดินแพงเกินจริง	12.3	●
3	เกิดอุปสรรคต่อการจัดระบบสาธารณสุขภูมิภาค	11.7	●
4	สูญเสียพื้นที่เกษตร	10.6	●
5	ขาดแคลนน้ำเพื่อการเกษตร	9.3	●
6	การขัดแย้งการใช้ประโยชน์ที่ดิน	8.8	●
7	วิถีชีวิตเปลี่ยนเป็นสังคมเมืองมากขึ้น	7.6	●
8	ผลผลิตทางการเกษตรลดลง	7.3	◐
9	เกิดพื้นที่ทิ้งร้างไม่ได้ประโยชน์	5.2	◐
9	ขาดแคลนแรงงานภาคเกษตร	5.2	◐
10	การกว้านซื้อที่ดิน	4.3	◐
11	ขาดแคลนน้ำประปาหมู่บ้าน	3.8	◐
12	การรุกคืบพื้นที่สาธารณะ	3.4	◐
13	การทิ้งทลายของดิน	2.4	◐
14	สูญเสียพื้นที่ป่าไม้	0	○
14	สูญเสียพื้นที่ป่าชายเลน	0	○
14	คุณภาพน้ำเสื่อมโทรม	0	○
14	การวางผังบังคับ	0	○
14	ปัญหาขยะและความสะอาด	0	○
14	บดบังทำลายทัศนียภาพ	0	○

ที่มา : จากการวิเคราะห์

- หมายเหตุ :
- รุนแรงมาก
  - ◐ รุนแรงปานกลาง
  - ◑ รุนแรงน้อย
  - ไม่มีผลกระทบ

กลุ่มพื้นที่ 4 ฝั่งตะวันตกของอำเภอชะอำ ผลกระทบด้านลบที่เกิดขึ้นมีทั้งหมด 14 ประเด็นจากทั้งหมด 20 ประเด็น ประเด็นที่สำคัญที่สุด คือ การขยายตัวของพื้นที่ปลูกสร้างโดยปราศจากการควบคุม อันดับรองลงไป ได้แก่ มูลค่าที่ดินแพงเกินจริง เกิดอุปสรรคต่อการจัดระบบสาธารณสุขปศุสัตว์ สูญเสียพื้นที่เกษตร ขาดแคลนน้ำเพื่อการเกษตร การขัดแย้งการใช้ประโยชน์ที่ดิน วิถีชีวิตเปลี่ยนเป็นสังคมเมืองมากขึ้น ตามลำดับ เป็นต้น และประเด็นที่ไม่เกิดผลลบดูรายละเอียดได้ที่ตาราง 6.36

จากทั้ง 4 กลุ่มพื้นที่ จะเห็นได้ว่าผลกระทบประเด็นที่สำคัญที่สุด คือ การขยายตัวของพื้นที่ปลูกสร้างโดยปราศจากการควบคุม เพราะเกิดการขยายตัวอย่างรวดเร็วทางการท่องเที่ยวและธุรกิจที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ และประเด็นนี้เป็นประเด็นแรกที่มีผลต่อการใช้ที่ดินและมีผลมากเสียด้วย เป็นต้นเหตุทำให้เกิดผลกระทบประเด็นอื่น ๆ ตามมา

สำหรับผลกระทบในประเด็นรองลงมานั้น ย่อมมีความแตกต่างกันไปตามสภาพพื้นฐานและศักยภาพทางการท่องเที่ยวของกลุ่มพื้นที่

### สรุปผลกระทบจากการท่องเที่ยวที่มีต่อการใช้ที่ดิน

เนื่องด้วยผลกระทบของการท่องเที่ยวนอกจากจะมีผลทางตรงต่อการใช้ที่ดินแล้ว เมื่อเกิดการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินยังมีผลกระทบต่อเนื่องทางอ้อมมาสู่สภาพแวดล้อมด้วยเช่นกัน ฉะนั้นการศึกษาผลกระทบจากการท่องเที่ยวที่มีต่อการใช้ที่ดินในครั้งนี้ จึงได้ศึกษารวมไปถึงสภาพแวดล้อมในส่วนที่ได้รับผลกระทบต่อเนื่องจากการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินนั้นด้วย

ผลการศึกษาสรุปได้ดังนี้

#### 1. ผลกระทบทางบวก

การศึกษาผลกระทบจากการท่องเที่ยวในครั้งนี้ ได้แบ่งลักษณะของผลกระทบออกเป็น 4 สาขา คือ ทัศนภาพ นิเวศวิทยา คุณค่าการใช้ประโยชน์ของมนุษย์ และคุณค่าต่อคุณภาพชีวิต ผลการศึกษา (ตาราง 6.37) พบว่า ผลกระทบทางบวกจากการ



ตาราง 6.37 สรุปการประเมินผลกระทบทางบวกจากการท่องเที่ยวที่มีต่อการใช้ที่ดินจังหวัดเพชรบุรี

สาขาหลัก	ค่าถ่วงน้ำหนัก				รวม	ขนาดผลกระทบ				เพชรบุรี	ลำดับ
	1	2	3	4		1	2	3	4		
คุณค่าการใช้ประโยชน์	7.8	1.7	0	1.7	11.2	●	◐	○	◑	◑	2
- การใช้ที่ดิน	5.8	0	0	0	5.8	◑	○	○	○	◑	4
- โครงสร้างพื้นฐาน	9.9	3.3	0	3.3	16.5	●	◐	○	◑	●	3
คุณค่าต่อคุณภาพชีวิต	8	4	6.8	7.7	26.5	●	◑	●	●	●	1
- เศรษฐกิจและสังคม	10.1	4	5.7	7.5	27.3	●	◑	◑	●	●	1
- การพักผ่อนหย่อนใจ	6	4	7.9	7.9	25.8	◑	◑	●	●	●	2
รวม	15.8	5.7	6.8	9.4	37.7	●	◑	◑	●	●	
ลำดับ	1	4	3	2		1	4	3	2		

ที่มา : จากการวิเคราะห์ตาราง

หมายเหตุ : 1 = พื้นที่กลุ่ม 1    2 = พื้นที่กลุ่ม 2    3 = พื้นที่กลุ่ม 3    4 = พื้นที่กลุ่ม 4

○ ไม่มีผลกระทบ

◐ ผลกระทบน้อย

◑ ผลกระทบปานกลาง

● ผลกระทบมาก

ท้องเทีศวเกิดขึ้นเพียง 2 สาขา คือ สาขาคณะค่าการใช้ประโยชน์ของมนุษย์ และสาขาคณะค่าต่อคุณภาพชีวิต โดยผลกระทบจากการท้องเทีศวต่อสาขาคณะค่าการใช้ประโยชน์ของมนุษย์อยู่ในระดับปานกลาง ขณะที่ผลกระทบจากการท้องเทีศวต่อสาขาคณะค่าต่อคุณภาพชีวิตอยู่ในระดับสูง

### 1.1 สาขาคณะค่าการใช้ประโยชน์ของมนุษย์

ผลกระทบทางบวกที่เกิดขึ้น แบ่งเป็น 2 ด้าน คือ ด้านโครงสร้างพื้นฐาน ซึ่งมีผลบวกอยู่ในระดับสูง และด้านการใช้ที่ดินซึ่งมีผลบวกอยู่ในระดับต่ำ แสดงให้เห็นว่า ผลบวกจากการท้องเทีศวที่มีต่อการใช้ที่ดินนั้นมีน้อยมาก แต่ผลกระทบต่อเนื่องหลังจากเกิดการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินไปแล้วนั้นมีมากกว่า

เมื่อพิจารณารายพื้นที่พบว่า พื้นที่กลุ่ม 1 ได้รับผลบวกในสาขานี้สูง โดยเกิดผลบวกด้านโครงสร้างพื้นฐานในระดับสูงกว่าด้านการใช้ที่ดิน

ส่วนพื้นที่กลุ่ม 2 และ 4 ได้รับผลบวกสาขานี้ในระดับต่ำ โดยเกิดผลบวกเฉพาะในด้านโครงสร้างพื้นฐานเท่านั้น

สำหรับพื้นที่กลุ่ม 3 ไม่ได้รับผลบวกในสาขานี้เลย

### 1.2 สาขาคณะค่าต่อคุณภาพชีวิต

ผลกระทบด้านบวกที่เกิดขึ้น แบ่งเป็น 2 ด้าน คือ ด้านเศรษฐกิจและสังคม ซึ่งมีผลบวกอยู่ในระดับสูง และด้านการพักผ่อนหย่อนใจซึ่งผลบวกก็อยู่ในระดับสูงเช่นกัน

เมื่อพิจารณารายพื้นที่พบว่า พื้นที่กลุ่ม 1 มีผลบวกของสาขานี้ในระดับสูง โดยเกิดผลบวกด้านเศรษฐกิจและสังคมสูงกว่าด้านการพักผ่อนหย่อนใจ

สำหรับพื้นที่กลุ่ม 2 มีผลบวกสาขานี้ในระดับปานกลาง โดยเกิดผลบวกด้านเศรษฐกิจและสังคม และด้านการพักผ่อนหย่อนใจในระดับปานกลางเช่นกัน

ส่วนพื้นที่กลุ่ม 3 มีผลบวกของสาขานี้ในระดับสูง โดยผลบวกด้านการพักผ่อนหย่อนใจอยู่ในระดับสูงกว่าด้านเศรษฐกิจและสังคม

สำหรับพื้นที่กลุ่ม 4 มีผลบวกของสาขานี้ในระดับสูง โดยผลบวกด้านเศรษฐกิจและสังคม และด้านการพักผ่อนหย่อนใจอยู่ในระดับสูงเหมือนกัน

จากการเปรียบเทียบผลกระทบด้านบวกในทุกกลุ่มพื้นที่ พบว่า พื้นที่กลุ่ม 1 มีผลด้านบวกสูงสุด รองลงมาคือ พื้นที่กลุ่ม 4, 3 และ 2 ตามลำดับ

## 2. ผลกระทบทางลบ

ผลการศึกษา (ตาราง 6.38) พบว่า ผลกระทบทางลบจากการท่องเที่ยวเกิดขึ้นทั้ง 4 สาขา โดยสาขาอากาศภาพมีผลกระทบในระดับปานกลาง สาขานิเวศวิทยามีผลกระทบในระดับต่ำ สาขาคุณค่าการใช้ประโยชน์ของมนุษย์และสาขาคุณค่าต่อคุณภาพชีวิตมีผลกระทบในระดับสูง

### 2.1 สาขาอากาศภาพ

ผลกระทบทางลบที่เกิดขึ้น แบ่งเป็น 2 ด้าน คือ ด้านภูมิสิ่งแวดล้อมและทรัพยากรน้ำ ซึ่งมีผลกระทบในระดับปานกลางเท่ากัน

เมื่อพิจารณารายพื้นที่พบว่า พื้นที่กลุ่ม 1, 3 และ 4 มีผลในระดับปานกลาง โดยเกิดผลลบด้านทรัพยากรน้ำสูงกว่าด้านภูมิสิ่งแวดล้อม ยกเว้นพื้นที่กลุ่ม 1 ที่มีผลลบด้านภูมิสิ่งแวดล้อมสูงกว่าด้านทรัพยากรน้ำ

ส่วนพื้นที่กลุ่ม 2 มีผลกระทบในระดับต่ำ โดยเกิดผลลบเฉพาะด้านทรัพยากรน้ำเท่านั้น

### 2.2 สาขานิเวศวิทยา

ผลกระทบทางลบที่เกิดขึ้น แบ่งเป็น 2 ด้าน คือ ด้านป่าไม้และป่าชายเลน ซึ่งมีผลกระทบในระดับต่ำเท่ากัน

เมื่อพิจารณารายพื้นที่พบว่า มีผลกระทบเพียง 2 กลุ่มพื้นที่ คือ กลุ่ม 1 และ 3 โดยพื้นที่กลุ่ม 1 มีผลด้านป่าชายเลน ขณะที่พื้นที่กลุ่ม 3 มีผลด้านป่าไม้

### 2.3 คุณค่าการใช้ประโยชน์ของมนุษย์

ผลกระทบทางลบที่เกิดขึ้น แบ่งเป็น 2 ด้าน คือ ด้านการใช้ที่ดินและด้านโครงสร้างพื้นฐาน ซึ่งมีผลกระทบอยู่ในระดับสูงเช่นกัน

เมื่อพิจารณารายพื้นที่พบว่า พื้นที่กลุ่ม 1 และ 3 มีผลกระทบในระดับสูง โดยกลุ่ม 1 มีผลกระทบทั้งด้านการใช้ที่ดินและโครงสร้างพื้นฐานในระดับสูง ส่วนกลุ่ม 3 มีผลกระทบด้านการใช้ที่ดินสูงกว่าด้านโครงสร้างพื้นฐาน



ตาราง 6.38 สรุปการประเมินผลกระทบทางลบจากการท่องเที่ยวที่มีต่อการใช้ที่ดินจังหวัดเพชรบุรี

สาขาหลัก	ค่าถ่วงน้ำหนัก				รวม	ขนาดผลกระทบ				เพชรบุรี	ลำดับ
	1	2	3	4		1	2	3	4		
กายภาพ	6.3	0.8	3.6	3.6	14.2	●	●	●	●	●	3
- ภูมิทัศน์ฐาน	7.2	0	2.4	2.4	12	●	○	●	●	●	6
- ทวีตซากปรักหักพัง	5.5	1.6	4.6	4.6	16.3	●	●	●	●	●	4
นิเวศวิทยา	1.7	0	1.6	0	3.3	●	○	●	○	●	4
- ป่าไม้	0	0	3.1	0	3.1	○	○	●	○	●	8
- ป่าชายเลน	3.3	0	0	0	3.3	●	○	○	○	●	7
คุณค่าการใช้ประโยชน์ของมนุษย์	9.2	3.8	6.8	6.1	26.9	●	●	●	●	●	1
- การใช้ที่ดิน	7.9	3.9	6.8	6.2	28.8	●	●	●	●	●	1
- โครงสร้างพื้นฐาน	10.5	3.7	4.9	3.9	23	●	●	●	●	●	2
คุณค่าต่อคุณภาพชีวิต	9.3	0.9	1.9	3.6	15.7	●	●	●	●	●	2
- เศรษฐกิจและสังคม	6.3	1.7	3.9	7.3	19.2	●	●	●	●	●	3
- สุขภาพ	12.3	0	0	0	12.3	●	○	○	○	●	5
รวม	26.5	5.5	13.8	14.2	60	●	●	●	●	●	
ลำดับ	1	4	3	2		1	4	3	2		

ที่มา : จากการวิเคราะห์ตาราง

หมายเหตุ : 1 = พื้นที่กลุ่ม 1 2 = พื้นที่กลุ่ม 2 3 = พื้นที่กลุ่ม 3 4 = พื้นที่กลุ่ม 4

○ ไม่มีผลกระทบ   ● รุนแรงน้อย   ● รุนแรงปานกลาง   ● รุนแรงมาก

สำหรับพื้นที่กลุ่ม 4 มีผลกระทบในระดับปานกลาง โดยมีผลด้านโครงสร้างพื้นฐานสูงกว่าด้านการใช้ที่ดิน

ส่วนพื้นที่กลุ่ม 2 มีผลในระดับต่ำ โดยทั้งด้านการใช้ที่ดินและโครงสร้างพื้นฐานก็มีผลในระดับต่ำเช่นกัน

#### 2.4 คุณค่าต่อคุณภาพชีวิต

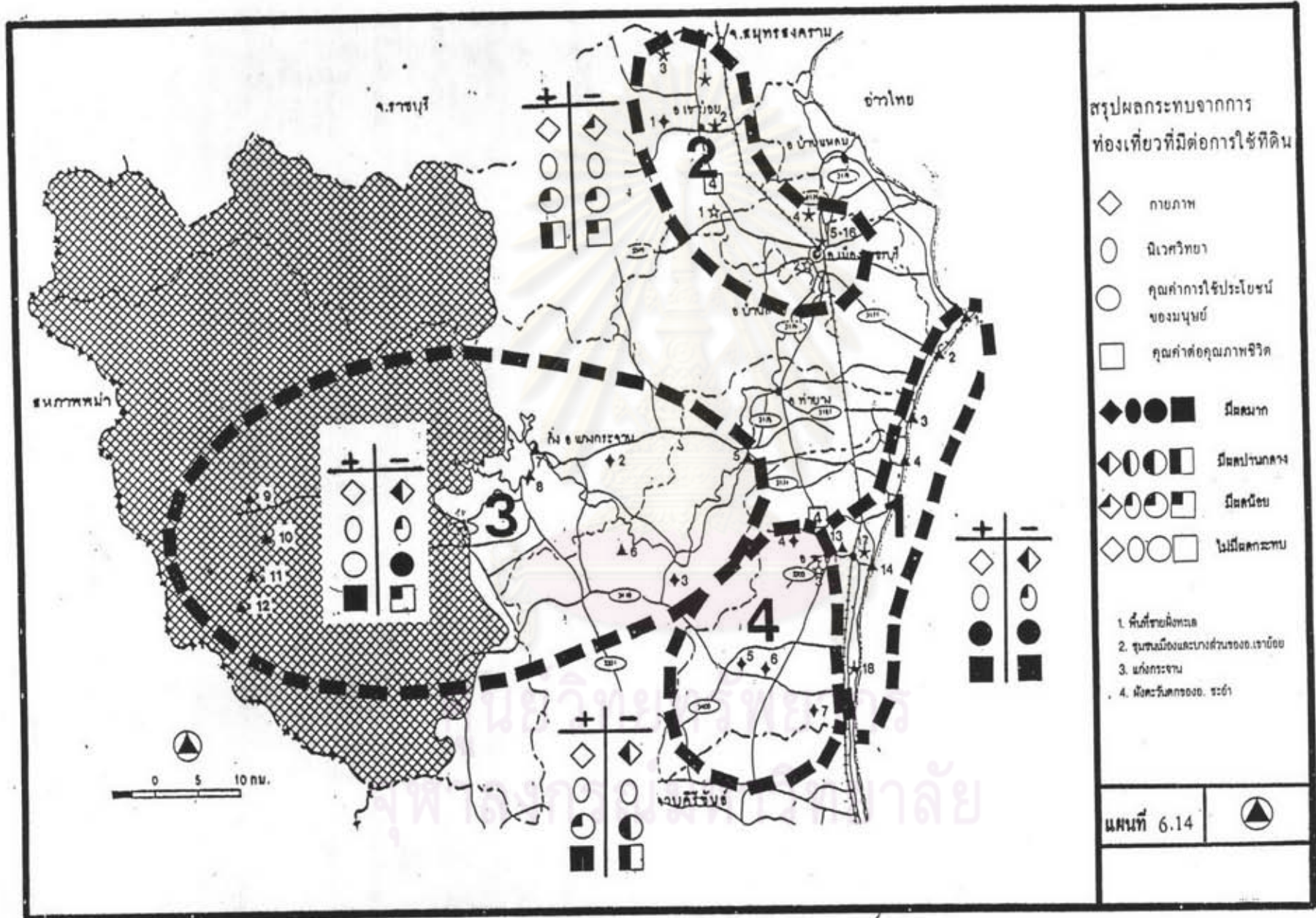
ผลกระทบที่เกิดขึ้น แบ่งเป็น 2 ด้าน คือ ด้านเศรษฐกิจและสังคม และด้านสุนทรียภาพ ซึ่งมีผลในระดับสูงเช่นกัน

เมื่อพิจารณารายพื้นที่พบว่า พื้นที่กลุ่ม 1 มีผลกระทบในระดับสูง โดยเกิดผลลบด้านสุนทรียภาพสูงกว่าด้านเศรษฐกิจและสังคม ส่วนพื้นที่กลุ่ม 4 มีผลกระทบในระดับปานกลาง โดยเกิดผลลบเฉพาะด้านเศรษฐกิจและสังคมเท่านั้น

สำหรับพื้นที่กลุ่ม 2 และ 3 มีผลกระทบในระดับต่ำเช่นกัน โดยมีผลเฉพาะด้านเศรษฐกิจและสังคมเท่านั้น

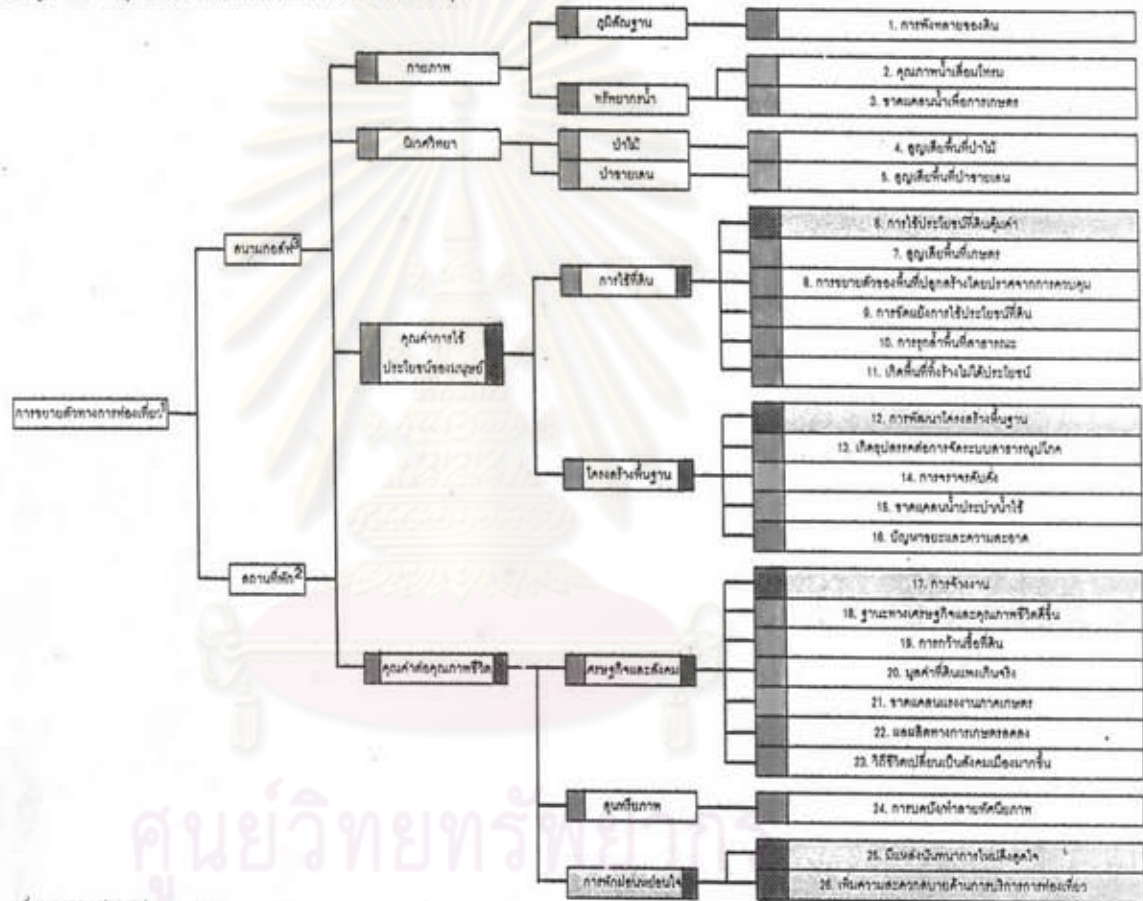
จากการเปรียบเทียบผลกระทบด้านลบในทุกกลุ่มพื้นที่ พบว่า พื้นที่กลุ่ม 1 มีผลกระทบรุนแรงที่สุด รองลงมาคือ พื้นที่กลุ่ม 4, 3 และ 2 ตามลำดับ

สำหรับผลสรุปรวมทั้งผลกระทบด้านบวกและด้านลบแสดงดังแผนภูมิที่ 6.5 ซึ่งจะเห็นได้ว่า ผลกระทบจากการท่องเที่ยวที่มีต่อการใช้ที่ดินและสิ่งแวดล้อมที่เกี่ยวเนื่องกับการใช้ที่ดินนั้น เป็นผลทางลบมากกว่าผลทางบวก นั้นหมายถึงการท่องเที่ยวก่อให้เกิดผลลบต่อการใช้ที่ดิน แต่ก็ได้หมายความว่า การพัฒนาทางการท่องเที่ยวจะนำมาซึ่งผลทางลบเสมอไป ฉะนั้นในการวางแผนทางการท่องเที่ยว จึงควรพิจารณาผลกระทบทางด้านเศรษฐกิจที่เกิดจากการใช้จ่ายของนักท่องเที่ยวประกอบไปด้วย





แบบวัด ๕.๖ สรุปผลกระทบจากการท่องเที่ยวที่มีต่อการใช้ที่ดินบริเวณหนองปรือ



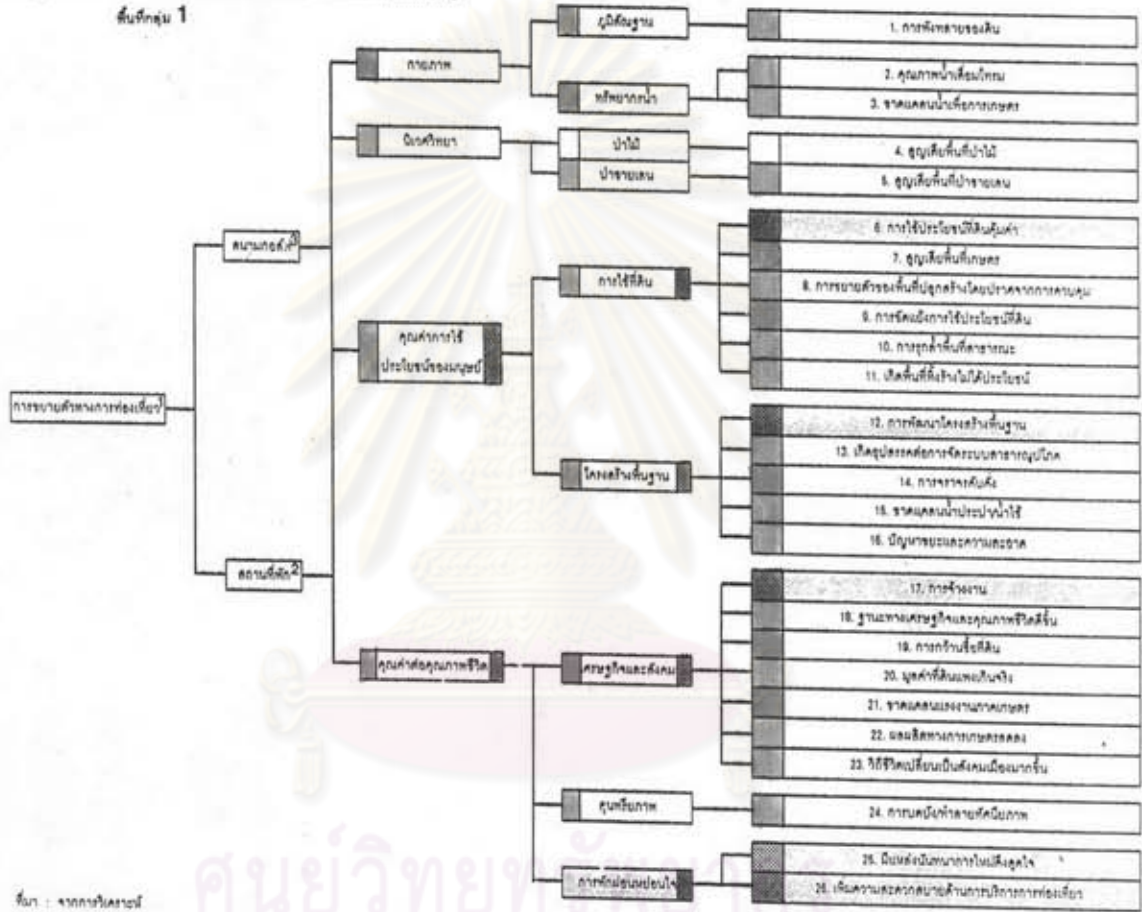
ที่มา : จากภาพวิเคราะห์

- หมายเหตุ
- รวมถึงการขยายตัวของธุรกิจที่ดินและสิ่งอำนวยความสะดวกที่เข้ามามีบทบาทต่อที่ดินบริเวณหนองปรือ
  - รวมอาคารชุดพักอาศัย ทาวน์โฮม และที่พักส่วนตัว
  - รวมธุรกิจที่ดินจัดสรร

สัญลักษณ์

<input checked="" type="checkbox"/> ผลกระทบทางบวก	<input type="checkbox"/> ไม่มีผลกระทบ	<input checked="" type="checkbox"/> ผลกระทบปานกลาง
<input type="checkbox"/> ผลกระทบทางลบ	<input checked="" type="checkbox"/> ผลกระทบน้อย	<input checked="" type="checkbox"/> ผลกระทบมาก

แผนผัง 6.6 โครงสร้างหลักสูตรปริญญาตรี สาขาการเกษตร คณะเกษตร มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีพระจอมเกล้าธนบุรี  
 ชั้นปีที่ 1



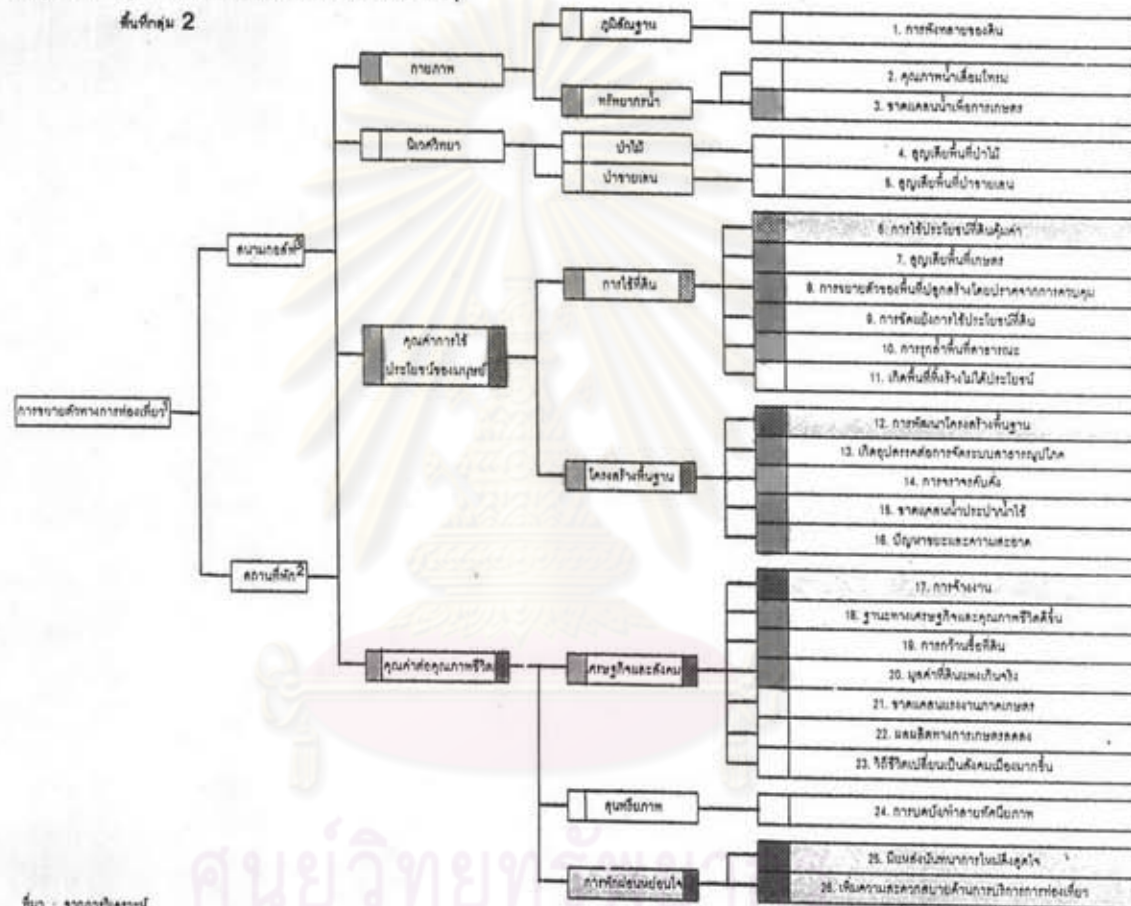
ที่มา : จากกรมการเกษตร

- หมายเหตุ 1 รวมถึงการขยายตัวของธุรกิจที่ดินและสิ่งอำนวยความสะดวกเพื่อการท่องเที่ยวในบริเวณใกล้เคียง  
 2 รวมถึงการปลูกพืชสวน ทานไร่พืช และที่ปลูกสวนสัตว์  
 3 รวมถึงที่ดินชลประทาน

สัญลักษณ์

<input checked="" type="checkbox"/> หลักสูตรทางการ	<input type="checkbox"/> ไม่มีหลักสูตร	<input checked="" type="checkbox"/> หลักสูตรนานาชาติ
<input type="checkbox"/> หลักสูตรทางเลือก	<input checked="" type="checkbox"/> หลักสูตรใหม่	<input checked="" type="checkbox"/> หลักสูตรเก่า

แบบภูมิ 8.8 สรุปผลกระทบจากการท่องเที่ยวที่มีต่อการใช้ที่ดินบริเวณพระฤๅษี  
พื้นที่กลุ่ม 2



ที่มา : ๑๖๐ การบินไทย

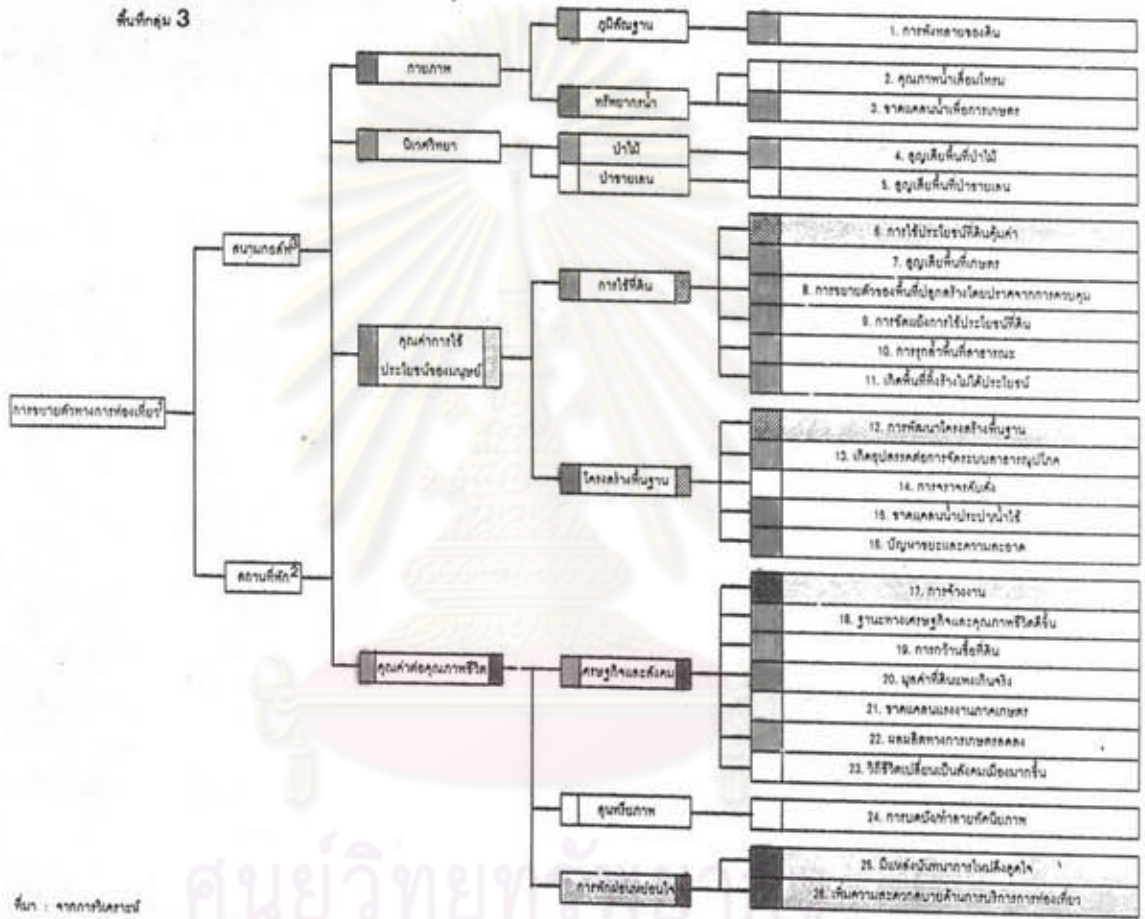
- หมายเหตุ
- 1 รวมที่พักชายฝั่งของธุรกิจที่ดินและอสังหาริมทรัพย์เพื่อการท่องเที่ยวบริเวณในอุทยาน
  - 2 รวมอาคารธุรกิจอาศัย ทาวน์โฮม และที่พักส่วนตัว
  - 3 รวมธุรกิจที่ดินเชิงธุรกิจ

สัญลักษณ์

- ผลกระทบทางบวก
- ไม่มีผลกระทบ
- ผลกระทบปานกลาง
- ผลกระทบทางลบ
- ผลกระทบน้อย
- ผลกระทบมาก



แผนภูมิ 8.8 สรุปผลกระทบจากการท่องเที่ยวที่มีต่อการใช้ที่ดินบริเวณเพชรบุรี  
 ชั้นที่กลุ่ม 3



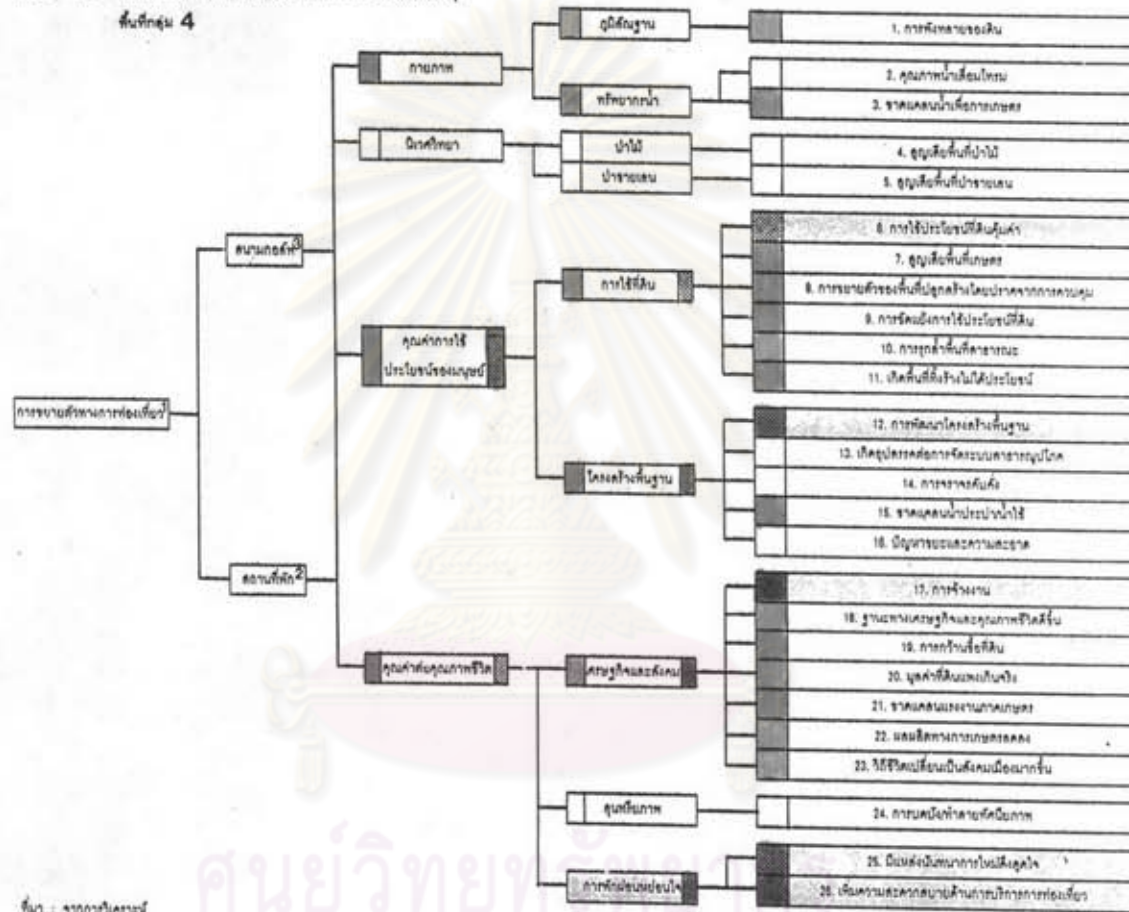
ที่มา : จากการวิเคราะห์

- หมายเหตุ 1 รวมถึงการขยายตัวของธุรกิจที่ดินและธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่อาศัยการท่องเที่ยวเป็นจุดขาย  
 2 รวมอาคารชุดพักอาศัย ทาวน์เฮ้าส์ และพื้นที่ส่วนตัว  
 3 รวมธุรกิจที่ดินในธรรม

สัญลักษณ์

- ผลกระทบทางบวก
- ไม่มีผลกระทบ
- ผลกระทบปานกลาง
- ผลกระทบทางลบ
- ผลกระทบน้อย
- ผลกระทบมาก

แบบรูป 6.8 สรุปผลกระทบจากการท่องเที่ยวที่มีต่อการใช้ที่ดินในจังหวัดพระนครศรีอยุธยา  
 ชั้นที่กลุ่ม 4



ที่มา : จากภาววิเคราะห์

- หมายเหตุ : 1 รวมถึงการขยายตัวของธุรกิจที่ดินและอสังหาริมทรัพย์เพื่ออาศัยภาคท่องเที่ยวเป็นจุดขาย  
 2 ราชอาณาจักรสุโขทัย อยุธยา และที่จังหวัดอื่น  
 3 รวมถึงที่ดินจัดสรร

สัญลักษณ์

- ผลกระทบทางบวก
- ไม่มีผลกระทบ
- ผลกระทบปานกลาง
- ผลกระทบทางลบ
- ผลกระทบน้อย
- ผลกระทบมาก