

การใช้ที่ดินและการเปลี่ยนแปลง

การใช้ที่ดินระดับจังหวัด

1. สภาพอดีต

จังหวัดเพชรบุรี มีเนื้อที่ทั้งหมด 6,225.138 ตารางกิโลเมตร หรือคิดเป็น 3,890,711 ไร่ จากการแปลภาพถ่ายดาวเทียมของกรมพัฒนาที่ดินในปี 2523 ปรากฏว่า จังหวัดเพชรบุรีมีพื้นที่ป่าไม้ประมาณ 2 ใน 3 ของพื้นที่ทั้งหมด ซึ่งส่วนใหญ่อยู่ทางด้านตะวันตกของจังหวัด ในเขตอำเภอท่าช้างและกิ่งอำเภอหนองหญ้าปล้อง ถึงแม้ว่าจะมีพื้นที่ป่าอยู่มาก แต่พื้นที่ป่าเสื่อมโทรมซึ่งเกิดจากการบุกรุกพื้นที่ป่าเพื่อการเกษตร ตลอดจนการลักลอบตัดไม้ทำลายป่าก็มีมากพอควรเช่นกัน กล่าวคือมีพื้นที่ป่าเสื่อมโทรมล้วน ๆ และป่าเสื่อมโทรมสลับกับพืชไร่และนาข้าวฝนน้อยอยู่ประมาณ 253,620 ไร่ หรือคิดเป็นร้อยละ 6.52 ของพื้นที่ทั้งหมด (ตารางที่ 5.1 และแผนที่ 5.1)

จากแผนที่แสดงการใช้ที่ดินจังหวัดเพชรบุรี พ.ศ.2523 สามารถกล่าวถึงสภาพการใช้ที่ดินในแต่ละอำเภอ* พอสรุปได้ดังนี้

อำเภอเมืองเพชรบุรี พื้นที่ส่วนใหญ่เป็นนาในเขตชลประทาน มีสภาพของป่าเสื่อมโทรมและสวนผสมสลับกับพืชไร่อยู่ทางตอนใต้ของอำเภอ นอกจากนี้ยังเป็นที่ตั้งของตัวเมืองเพชรบุรี ซึ่งเป็นชุมชนเมืองศูนย์กลางที่สำคัญของจังหวัดเพชรบุรีด้วย การตั้งถิ่นฐานของชุมชนส่วนใหญ่อยู่ริมแม่น้ำเพชรบุรี และกระจายตัวตามริมเส้นทางคมนาคมในเขตสุขาภิบาลหัวสะพาน รวมถึงบริเวณชายทะเลในเขตสุขาภิบาลหาดเจ้าสำราญ

* กิ่งอำเภอหนองหญ้าปล้องยกฐานะเป็นอำเภอเมื่อปี 2533

ตำบลแก่งกระจาน ในเขตอำเภอท่าช้างยกฐานะเป็นกิ่งอำเภอเมื่อปี 2531

อำเภอท่าช้างมีการใช้ที่ดินหลายประเภท ส่วนใหญ่เป็นพื้นที่ป่าอุดมสมบูรณ์ ทางด้านตะวันตกของอำเภอ อำเภอท่าช้างยังเป็นที่ตั้งของเขื่อนแก่งกระจาน ซึ่งอำนวยประโยชน์แก่การเกษตรของจังหวัดเพชรบุรีอย่างมากด้วย สิ่งซึ่งน่าจะมีบทบาทที่สำคัญสำหรับอำเภอท่าช้างคือ การประกาศเขตอุทยานแห่งชาติป่าแก่งกระจานของกรมป่าไม้ ซึ่งกินเนื้อที่ถึง 2,478 ตารางกิโลเมตร โอกาสในการสงวนรักษาและควบคุมเกี่ยวกับป่าไม้ของจังหวัดเพชรบุรีน่าจะมีแนวโน้มและมีประสิทธิภาพที่ดีขึ้นในอนาคต ทั้งยังเป็นการส่งเสริมภาวะการท่องเที่ยวของจังหวัดอีกด้วย บริเวณตอนกลางและทางตะวันออกของอำเภอ มีลักษณะการใช้ที่ดินหลายหลาก เช่น พืชไร่สวนผสม สวนผสมสลับพืชไร่ ป่าเสื่อมโทรมที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์ นาน้ำฝน โดยเฉพาะทางด้านตะวันออกเฉียงใต้ของอำเภอซึ่งติดต่อกับอำเภอชะอำ เป็นบริเวณเพาะปลูกพืชที่สำคัญของอำเภอท่าช้าง การตั้งถิ่นฐานกระจายตัวตามที่ราบลุ่มแม่น้ำเพชรบุรี และริมเส้นทางคมนาคม

อำเภอเขาชัยสน พื้นที่ส่วนใหญ่เป็นป่าเสื่อมโทรมสลับกับนาน้ำฝนทางตอนกลาง มีพื้นที่นาน้ำฝนและป่าอุดมสมบูรณ์สลับกับพืชไร่ทางด้านตะวันตกและตอนใต้ของอำเภอ ส่วนทางตะวันออกนั้นเป็นนาในเขตชลประทาน และเป็นเขตป่าชายเลนในบริเวณที่ติดต่อกับอำเภอบ้านแหลม การตั้งถิ่นฐานส่วนใหญ่กระจายอยู่ตามริมเส้นทางคมนาคม

อำเภอบ้านแหลม ส่วนใหญ่เป็นนาในเขตชลประทาน ป่าชายเลนริมฝั่งทะเล ด้านตะวันออกเป็นแหล่งทำการประมงที่สำคัญ การเพาะเลี้ยงชายฝั่งและนาเกลือมักทำกันในบริเวณนี้ นอกจากนั้นบริเวณตอนใต้ที่ติดกับเขตอำเภอเมืองยังเป็นที่ลุ่มซึ่งไม่ได้ใช้ประโยชน์อีกด้วย การตั้งถิ่นฐานส่วนใหญ่อยู่บริเวณปากแม่น้ำเพชรบุรีและริมชายฝั่งทะเล

อำเภอบ้านลาด พื้นที่ส่วนใหญ่เป็นนาในเขตชลประทาน นาน้ำฝน สวนผสม พืชไร่สลับกับที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์ อำเภอบ้านลาดมีพื้นที่ราบที่เหมาะสมกับการเกษตรกรรมเกือบทั้งอำเภอ ยกเว้นทางด้านตะวันตกซึ่งเป็นพื้นที่ภูเขา การตั้งถิ่นฐานกระจายอยู่บริเวณที่ราบลุ่มแม่น้ำเพชรบุรี และริมเส้นทางคมนาคม

อำเภอชะอำ มีพื้นที่เพาะปลูกพืชไร่เป็นส่วนใหญ่ โดยเฉพาะอ้อยและสับปะรด ทางตอนเหนือเป็นพื้นที่นาในเขตชลประทาน ด้านตะวันออกติดชายฝั่งทะเลเป็นแหล่งท่องเที่ยวที่สำคัญ ทางด้านตะวันตกค่อนข้างไปทางเหนือเป็นบริเวณภูเขา มีป่าสมบูรณ์และสวนผสมสลับกับพืชไร่ การตั้งถิ่นฐานศูนย์กลางของชุมชนอยู่บริเวณสถานีรถไฟชะอำฝั่งตะวันตกของถนนเพชรเกษม และกระจายตัวตามริมชายฝั่งทะเล ในส่วนที่ลี้ไปทางด้านตะวันตกของอำเภอมีการตั้งถิ่นฐาน

ตารางที่ 6.1 แสดงการใช้ประโยชน์ที่ดินจังหวัดเพชรบุรี ปี 2523

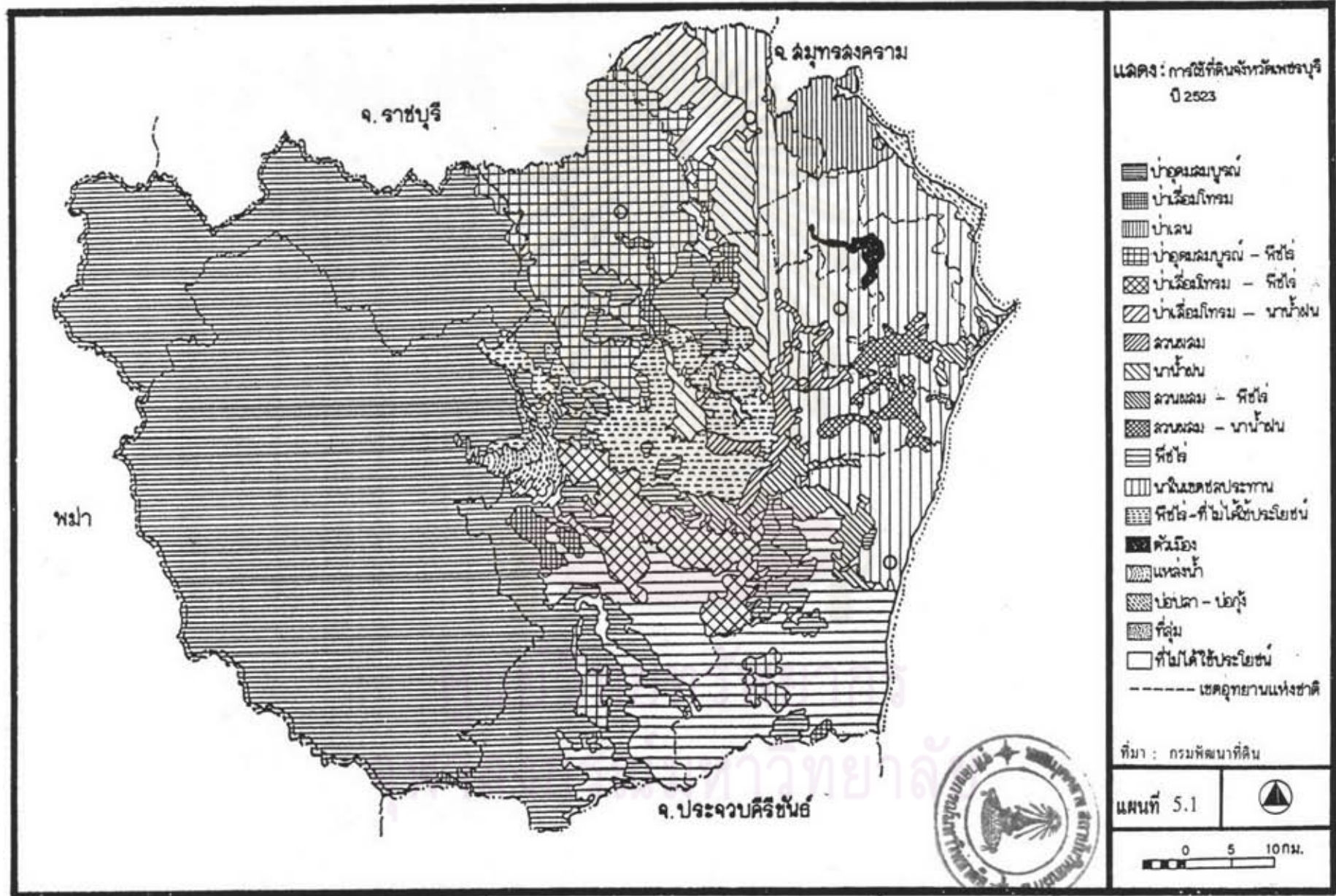
ประเภทการใช้ที่ดิน	เนื้อที่(ไร่)	ร้อยละ
ป่าไม้	2,575,990	66.21
ป่าอุดมสมบูรณ์	2,008,370	51.62
ป่าอุดมสมบูรณ์-พืชไร่	314,000	8.07
ป่าเสื่อมโทรม	43,560	1.12
ป่าเสื่อมโทรม-พืชไร่	119,810	3.08
ป่าเสื่อมโทรม-นาข้าว	90,250	2.32
ป่าชายเลน	49,810	1.28
พื้นที่เกษตร	1,186,165	30.50
นาในเขตชลประทาน	469,560	12.07
นาข้าว	78,125	2.01
พืชไร่	341,930	8.79
พืชไร่-ที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์	158,310	4.07
สวนผสม	40,370	1.04
สวนผสม-พืชไร่	57,500	1.48
สวนผสม-นาข้าว	40,370	1.04
ที่อยู่อาศัย	13,560	0.35
แหล่งน้ำ	29,500	0.76
นาเกลือ	21,000	0.54
เพาะเลี้ยงชายฝั่ง	750	0.02
ที่อุดม	7,750	0.20
ที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์	6,186	0.16
รวม	3,890,711	100.00

ที่มา : วัสดุจากแผนที่แสดงการใช้ที่ดินของภาคกลาง ปี 2523

มาตราส่วน 1 : 500,000 ของกองจำแนกที่ดิน

กรมพัฒนาที่ดิน โดยเครื่องมือวัดแผนที่(Planimeter)

แล้วแปลงหน่วยเป็นไร่



อยู่บ้างไม่มากนัก

กิ่งอำเภอหนองหญ้าปล้อง มีพื้นที่กว่าครึ่งเป็นป่าไม้และภูเขาสูง เป็นส่วนหนึ่งของเขตอุทยานแห่งชาติป่าแก่งกระจาน ทางด้านตะวันออกมีพื้นที่ป่าอุดมสมบูรณ์สลับกับพืชไร่ ป่าเสื่อมโทรมและนาข้าวเป็นบางส่วน การตั้งถิ่นฐานส่วนใหญ่อยู่ริมถนนเพชรเกษม-หนองหญ้าปล้อง และกระจายอยู่ตามที่ราบลุ่มน้ำห้วยแม่ประจันต์

กล่าวโดยสรุปแล้ว การใช้ที่ดินส่วนใหญ่ของจังหวัดเพชรบุรีคือ พื้นที่ป่าไม้และพื้นที่เพื่อการเกษตร พื้นที่เพื่อการเกษตรที่สำคัญอยู่บริเวณที่ราบลุ่มทางฝั่งตะวันออก โดยอาศัยแหล่งน้ำจากฝั่งตะวันตกของจังหวัดซึ่งมีสภาพพื้นที่เป็นภูเขาและป่าไม้ ในรูปของการชลประทาน ในส่วนของการใช้ที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัย พาณิชยกรรม หรือพื้นที่ชุมชน (Builtup Area) นั้น เมื่อเปรียบเทียบกับการใช้ที่ดินประเภทอื่น ๆ แล้วมีน้อยมาก โดยส่วนใหญ่จะกระจายตัวอยู่ในเขตที่ราบลุ่มน้ำสำคัญ เช่น แม่น้ำเพชรบุรีซึ่งไหลผ่านอำเภอท่าสาบ อำเภอบ้านลาด อำเภอเมือง ลงสู่อ่าวไทยที่อำเภอบ้านแหลม ห้วยแม่ประจันต์ไหลผ่านอำเภอหนองหญ้าปล้อง บรรจบกับแม่น้ำเพชรบุรีที่เขื่อนเพชรบุรี อำเภอท่าสาบ นอกจากนี้ยังมีบริเวณชายฝั่งทะเล และริมเส้นทางคมนาคมต่าง ๆ ส่วนการใช้ที่ดินเพื่ออุตสาหกรรมนั้น เนื่องจากโครงสร้างทางเศรษฐกิจหลักในปี 2523 อยู่ที่สาขาการเกษตร ภาคอุตสาหกรรมจึงมีบทบาทน้อยมาก โรงงานอุตสาหกรรมที่สำคัญมีเพียง 4 แห่ง คือ โรงงานน้ำตาลที่อำเภอท่าสาบ โรงงานปูนซีเมนต์ และโรงงานสับปะรดกระป๋อง 2 แห่งที่อำเภอชะอำ อุตสาหกรรมส่วนใหญ่เป็นอุตสาหกรรมแปรรูปผลผลิตทางการเกษตร และเป็นโรงงานขนาดกลาง-เล็ก เช่น โรงสีข้าว และผลิตภัณฑ์อาหาร-ขนม เขตอำเภอเมืองเป็นเขตที่มีโรงงานมากที่สุด แต่ก็ยังเป็นโรงงานขนาดเล็ก ส่วนอำเภอชะอำเป็นอำเภอที่มีเงินลงทุนภาคอุตสาหกรรมมากที่สุด เพราะมีโรงงานปูนซีเมนต์ตั้งอยู่ การใช้ที่ดินเพื่ออุตสาหกรรมนั้นยังมีเป็นส่วนน้อย และมักปนอยู่ในเขตเมืองเสียเป็นส่วนใหญ่

2. สภาพปัจจุบัน (เริ่มตั้งแต่ปี 2531-ปัจจุบัน)

จากแผนที่แสดงการใช้ที่ดินจังหวัดเพชรบุรี ปี 2531 สามารถกล่าวถึงสภาพการใช้ที่ดินในแต่ละอำเภอ พอสรุปได้ดังนี้ (แผนที่ 5.2)

อำเภอเมืองเพชรบุรี พื้นที่ส่วนใหญ่เป็นที่นาในเขตชลประทาน บางส่วนทาง

คอนใต้บริเวณนิคมเกษตรเกษมเป็นชุมชนที่อยู่อาศัยสลับกับสวนผสม เป็นที่ตั้งของชุมชนเมืองศูนย์กลางสำคัญของจังหวัดเพชรบุรี และมีชุมชนขนาดเล็กกระจายอยู่โดยรอบ พื้นที่บริเวณชายฝั่งมีการทำนาเกลือและสวนมะพร้าว

อำเภอท่าสาย ได้มีการแยกพื้นที่ออกเป็นกิ่งอำเภอแก่งกระจาน เมื่อปี 2531 พื้นที่ส่วนใหญ่เป็นพื้นที่เกษตรกรรมโดยทางตอนเหนือเป็นที่นาในเขตชลประทาน บริเวณตอนกลางเป็นไม้ผลสวนผสมและพืชไร่สลับกับทุ่งหญ้าธรรมชาติ ทางตอนใต้ด้านที่ติดต่อกับอำเภอชะอำเป็นพืชไร่ และป่าสงวนแห่งชาติป่าชะอำ-บ้านโรง ส่วนตอนใต้ด้านที่ติดต่อกับกิ่งอำเภอแก่งกระจานและเขตป่าอุทยานแห่งชาติแก่งกระจาน มีการปลูกพืชไร่ในบริเวณที่ราบคอนใต้ พืชไร่ส่วนใหญ่ได้แก่ อ้อย สับปะรด ฝ้ายและข้าวโพด

อำเภอเขาย้อย พื้นที่ส่วนใหญ่เป็นพื้นที่เกษตรกรรมนาข้าวปลูกอยู่ทางตอนกลาง ทางด้านตะวันตกและคอนใต้ของอำเภอ เป็นพื้นที่ป่าสงวนหนองหญ้าปล้องสลับกับพืชไร่ คือ อ้อยและสับปะรด ส่วนทางด้านตะวันออกเป็นที่นาในเขตชลประทาน และในบริเวณที่ติดต่อกับอำเภอบ้านแหลมเป็นเขตเพาะเลี้ยงสัตว์น้ำ คือ บ่อกุ้ง มีเขตชุมชนบ้างประปรายตามแนวถนนเพชรเกษม

อำเภอบ้านแหลม พื้นที่ส่วนใหญ่เป็นที่นาในเขตชลประทานที่อยู่บริเวณตอนในติดกับอำเภอเมืองและอำเภอเขาย้อย ส่วนพื้นที่ตอนนอกติดชายฝั่งทะเลเป็นป่าชายเลนและมีการทำนาเกลือตลอดแนวชายฝั่งจนถึงแหลมหลวง พื้นที่อยู่อาศัยกระจายตัวทั่วไปบริเวณใกล้ชายฝั่งทะเลมีลักษณะเป็นหมู่บ้านประมง และกลุ่มเกษตรกรเพาะเลี้ยงสัตว์น้ำ ส่วนตอนในเป็นชานา

อำเภอชะอำ มีพื้นที่เพาะปลูกพืชไร่เป็นส่วนใหญ่ เช่น อ้อยและสับปะรดซึ่งอยู่ทางตอนใต้ของอำเภอ พื้นที่ทางตอนเหนือเป็นที่นาในเขตชลประทาน บริเวณด้านตะวันออกติดชายฝั่งทะเลเป็นแหล่งท่องเที่ยวที่สำคัญ และมีทุ่งหญ้าสลับไม้พุ่มเตี้ยตลอดแนวชายฝั่ง ด้านตะวันตกค่อนข้างเป็นบริเวณป่าสงวนแห่งชาติป่าชะอำ-บ้านโรง และมีทุ่งหญ้าสลับกับพืชไร่ในบริเวณถัดมา

อำเภอหนองหญ้าปล้อง พื้นที่ส่วนใหญ่เป็นป่าไม้ในเขตอุทยานแห่งชาติแก่งกระจาน ซึ่งอยู่ทางทิศตะวันตกของอำเภอ ส่วนตอนกลางเป็นที่ราบลุ่มน้ำแม่ประจันต์ แหล่งเกษตรกรรมที่สำคัญ ส่วนใหญ่ปลูกพืชไร่ เช่น อ้อยและสับปะรด สลับไม้ผลสวนผสม ด้านตะวันออกเป็นพื้นที่ป่าสงวนแห่งชาติหนองหญ้าปล้อง

กิ่งอำเภอแก่งกระจาน พื้นที่ส่วนใหญ่เป็นป่าไม้ในเขตอุทยานแห่งชาติแก่งกระจาน

ตารางที่ 5.2 แสดงการใช้ประโยชน์ที่ดินจังหวัดเพชรบุรี ปี 2531

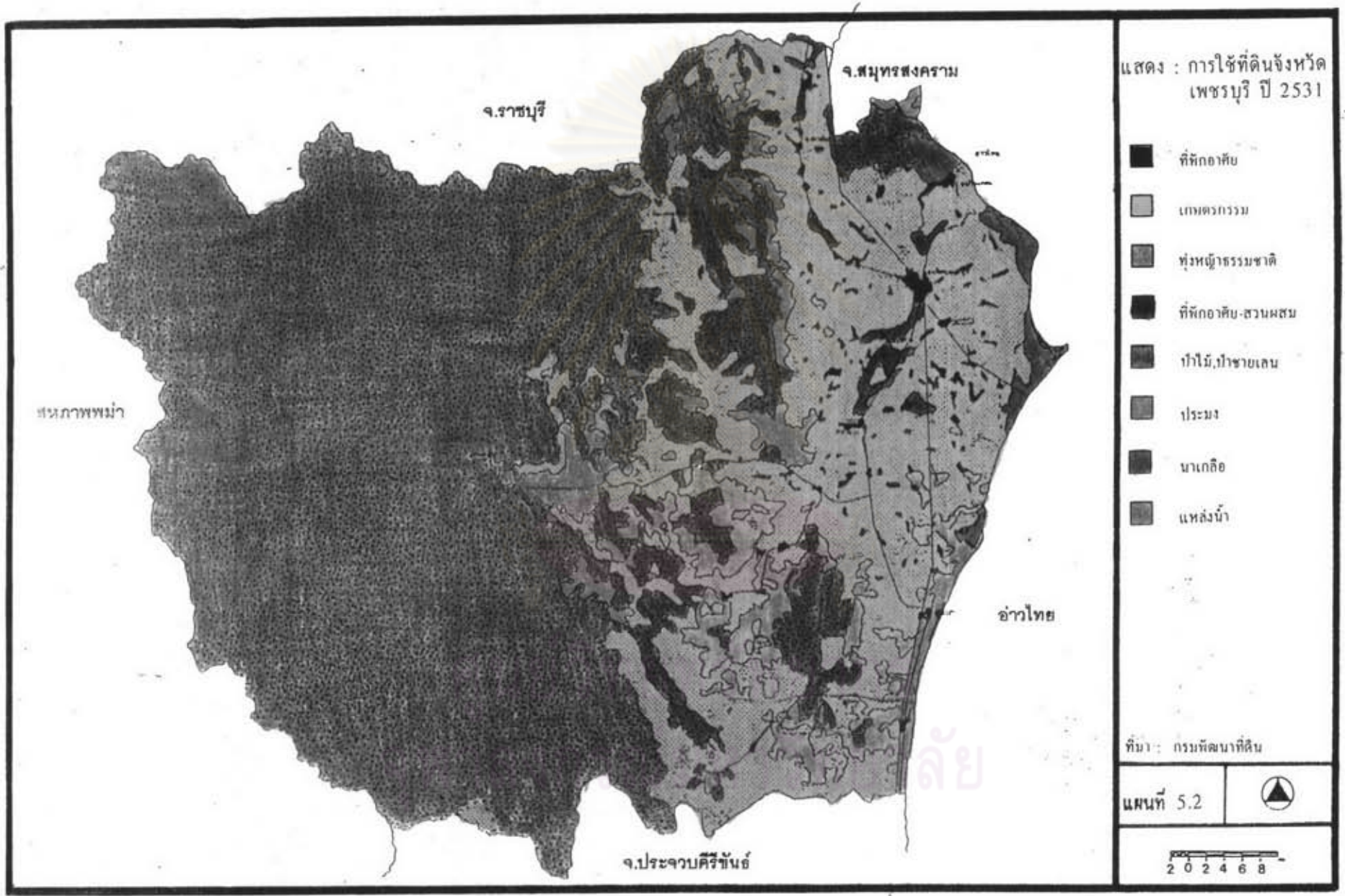
ประเภทการใช้ที่ดิน	เนื้อที่(ไร่)	ร้อยละ
พื้นที่ป่าไม้	2,396,848	61.60
ป่าชายเลน	31,672	0.81
ที่อยู่อาศัย	46,903	1.21
พื้นที่เกษตร	1,111,160	28.55
ที่นา	565,048	14.52
พืชไร่	382,188	9.82
ไม้ยืนต้น ไม้ผล	161,470	4.15
พืชสวน	2,454	0.06
ทุ่งหญ้าธรรมชาติ	225,728	5.80
เพาะเลี้ยงชายฝั่ง	5,863	0.15
นาเกลือ	30,522	0.78
แหล่งน้ำ	32,801	0.84
ที่ลุ่ม	5,844	0.15
อื่น ๆ	3,370	0.09
รวม	3,890,711	100.00

ที่นา : กรมพัฒนาที่ดิน

หมายเหตุ : พื้นที่อื่น ๆ ได้แก่ เหมืองแร่ , พื้นที่หินโผล่

ชายหาดและสันทราย , บ่ออุ้กรัง , ที่ว่าง และอื่น ๆ

ที่อยู่อาศัย ได้แก่ ตัวเมือง , ย่านการค้า , สถานที่ราชการ
สถานีคมนาคม และย่านอุตสาหกรรม



แสดง : การใช้ที่ดินจังหวัด เพชรบุรี ปี 2531

- พื้นที่อาศัย
- เกษตรกรรม
- ทุ่งหญ้าธรรมชาติ
- พื้นที่อาศัย-สวนผสม
- ป่าไม้, ป่าชายเลน
- ประมง
- นาเกลือ
- แหล่งน้ำ

ที่มา : กรมพัฒนาที่ดิน

แผนที่ 5.2



ซึ่งอยู่ทางทิศตะวันตกก่อนมาตอนกลางของกิ่งอำเภอ และเป็นที่ตั้งของเขื่อนแก่งกระจาน
 แหล่งน้ำขนาดใหญ่ที่สุดของจังหวัด พื้นที่รอบ ๆ เขื่อนมีการปลูกพืชไร่สับปะรด บริเวณด้าน
 ตะวันออกติดต่อกับอำเภอบ้านลาดและท่าสาย เป็นพื้นที่เพาะปลูกพืชไร่ เช่น อ้อย ข้าวโพด
 สรุปลักษณะการใช้ที่ดินโดยทั่วไปของจังหวัดเพชรบุรี ยังมีสภาพเป็นพื้นที่ป่าไม้
 และพื้นที่เพื่อการเกษตรเช่นเดิม ในส่วนของการใช้ที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยนั้น อยู่ในสัดส่วนที่ค่อนข้าง
 ต่ำเมื่อเปรียบเทียบกับการใช้ที่ดินประเภทอื่น ๆ โดยจะกระจายอยู่ตามเส้นทางคมนาคม
 ที่ราบลุ่มสำหรับการเกษตรและริมชายฝั่งทะเล เพราะสอดคล้องกับการประกอบอาชีพ
 นอกจากนี้มีการตั้งถิ่นฐานหนาแน่นตามศูนย์กลางของแต่ละอำเภอ ในเขตเทศบาลและ
 สุขาภิบาล สำหรับการใช้ที่ดินเพื่ออุตสาหกรรมก็เช่นกันมีการใช้ที่ดินประเภทนี้น้อยมาก ใน
 จังหวัดเพชรบุรีมีโรงงานอุตสาหกรรมขนาดใหญ่เพียง 9 แห่ง ได้แก่ โรงงานปูนซีเมนต์
 ปูนขาว 2 แห่ง ในเขตอำเภอเขาชัย โรงงานสับปะรดกระป๋อง 2 แห่ง ในเขตอำเภอ
 ชะอำ และโรงงานโม่บดขยี้หิน 5 แห่ง ในเขตอำเภอบ้านลาด 1 แห่ง อำเภอชะอำ 2
 แห่ง อำเภอเขาชัย 2 แห่ง อุตสาหกรรมส่วนใหญ่เป็นอุตสาหกรรมแปรรูปผลผลิตการเกษตร
 และบริการการเกษตร เขตที่มีการใช้ที่ดินเพื่ออุตสาหกรรมมากกว่าพื้นที่อื่น ๆ ในจังหวัด คือ
 บริเวณอำเภอชะอำ อำเภอเมือง และอำเภอเขาชัย

3. การเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินระดับจังหวัด (ปี 2523-ปี 2531)

จากการเปรียบเทียบการใช้ที่ดินในปี 2523-2531 ดังแสดงในตารางที่
 5.3 พบว่า การใช้ที่ดินมีการขยายตัวเพิ่มขึ้น ได้แก่ พื้นที่อยู่อาศัย เพาะเลี้ยงชายฝั่ง
 นาเกลือ และแหล่งน้ำ ส่วนการใช้ที่ดินที่ลดลง ได้แก่ ป่าไม้ ป่าชายเลน เกษตรกรรม ที่ลุ่ม
 และพื้นที่อื่น เช่น เหมืองแร่ พื้นที่หินโผล่ ชายหาดและสินทราย บ่อลูกรัง ที่ว่าง และอื่น ๆ
 ซึ่งประเภทการใช้ที่ดินที่มีการขยายตัวเหล่านี้ เป็นตัวการทำให้การใช้ที่ดินบางประเภทลดลง
 กล่าวคือ พื้นที่เพาะเลี้ยงชายฝั่ง และนาเกลือที่เพิ่มขึ้นจากปี 2523 ถึงร้อยละ 681.73 และ
 ร้อยละ 45.34 หรือในอัตราร้อยละ 85.42 และร้อยละ 5.65 ค่ะปีนั้น จัดเป็นสาเหตุ
 ที่ทำให้พื้นที่ป่าชายเลนลดลง (ร้อยละ 36.4 จากเดิม หรือร้อยละ 4.55 ค่ะปี) และรวม
 ไปถึงที่ลุ่มและพื้นที่อื่น ๆ ที่สามารถปรับพื้นที่ให้เหมาะสมเพื่อใช้ในการเพาะเลี้ยงชายฝั่งและ
 นาเกลือได้ พื้นที่ที่เกิดการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวคือ บริเวณตำบลบางตะบูนและตำบล

บางตะบูนออก ในเขตอำเภอบ้านแหลม แต่ในระยะ 2-3 ปีที่ผ่านมา (ปี 2533) การเพาะเลี้ยงชายฝั่ง (นาุ้ง) ประสบปัญหาการขาดทุนเนื่องจากราคากุ้งตกต่ำ และมีปัญหาเรื่องการระบายน้ำเสีย ซึ่งผู้ประกอบการที่เป็นเกษตรกรไม่มีความรู้ความเข้าใจดีพอ ทำให้พื้นที่ป่าชายเลนที่ถูกเปลี่ยนแปลงเป็นนาุ้งถูกปล่อยร้าง หรือกลายเป็นนาเกลือ ทำให้เกิดการสูญเสียทางทรัพยากรธรรมชาติและเศรษฐกิจเป็นอย่างมาก นาุ้งที่สามารถประคองตัวอยู่รอดได้เป็นกิจการในรูปแบบจำกัดมากกว่าของเกษตรกร นอกจากการเพาะเลี้ยงชายฝั่งที่รุกพื้นที่ป่าชายเลนแล้ว อีกสาเหตุหนึ่งคือการปรับพื้นที่เพื่อเป็นสถานที่พักตากอากาศ ซึ่งเกิดขึ้นในบริเวณแหลมหลวง ตำบลแหลมผักเบี้ย อำเภอบ้านแหลม หลังจากธุรกิจที่ดินและอสังหาริมทรัพย์เฟื่องฟูในปี 2530 การใช้ที่ดินเพื่อการท่องเที่ยวจะส่งผลถึงการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินประเภทอื่น ๆ ได้เช่นกัน นอกจากป่าชายเลนแล้ว พื้นที่ป่าไม้และพื้นที่เกษตรกรรมเป็นการใช้ที่ดินอีก 2 ประเภทที่กำลังมีพื้นที่ลดลงเรื่อย ๆ โดยจากปี 2523-2531 พื้นที่ป่าไม้ลดลงร้อยละ 6.95 จากเดิม หรือร้อยละ 0.87 ต่อปี ในขณะที่พื้นที่เกษตรกรรมลดลงร้อยละ 6.32 จากเดิม หรือร้อยละ 0.79 ต่อปี พื้นที่ป่าไม้ที่ลดลงนี้เริ่มแรกถูกบุกรุกเพื่อทำการเกษตร แต่หลังจากนั้นพื้นที่เหล่านี้ก็จะเสื่อมโทรมกลายเป็นทุ่งหญ้าหรือที่รกร้างไป ซึ่งการใช้ที่ดินประเภททุ่งหญ้าธรรมชาติ ในปี 2531 มีพื้นที่ถึง 225,728 ไร่ หรือร้อยละ 5.8 ของพื้นที่จังหวัด ปรากฏกระจายอยู่บริเวณตำบลสามพระยา ตำบลไร่ใหม่พัฒนา ในเขตอำเภอชะอำ ตำบลท่าไม้รวก ตำบลเขากระปุก ตำบลลัดหลวง ตำบลวังไคร้ และตำบลท่าแลง ในเขตอำเภอกำแพง ตำบลวังจันทร์และตำบลแก่งกระเจาน ในเขตกิ่งอำเภอแก่งกระเจาน ทางตอนกลางของอำเภอบ้านลาด และทางตะวันตกของอำเภอเขาชัยสน ในส่วนพื้นที่เกษตรกรรมที่ลดลงนั้น พื้นที่บางส่วนกลายเป็นทุ่งหญ้าธรรมชาติ เพราะเป็นบริเวณที่ไม่อุดมสมบูรณ์ให้ผลผลิตต่ำจึงถูกทิ้งร้าง นอกจากนั้นบางส่วนเปลี่ยนไปเป็นการใช้ที่ดินเพื่อการท่องเที่ยวและพื้นที่อยู่อาศัย จากตาราง 5.3 พื้นที่อยู่อาศัยมีการเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นถึงร้อยละ 245.89 จากเดิม หรือร้อยละ 30.7 คือนับนี้ว่าสูงพอควร ทั้งนี้เนื่องจากประชากรแต่ละชุมชนมีจำนวนเพิ่มขึ้น ความต้องการที่อยู่อาศัยย่อมมีเพิ่มขึ้นเป็นเงาตามตัว นอกจากนั้นพื้นที่ชุมชนหรือ Built up Area ซึ่งนับรวมอยู่ในพื้นที่อยู่อาศัย ได้มีการขยายตัวอย่างรวดเร็ว อันเนื่องมาจากการท่องเที่ยวอีกในรูปของสถานที่พักตากอากาศ พื้นที่ที่มีการขยายตัวของที่อยู่อาศัยที่สำคัญคือเขตเทศบาลเมือง อำเภอเมือง เทศบาลตำบลชะอำ และตามริมเส้นทางคมนาคม เป็นต้น ในส่วนที่เปลี่ยนไปเป็นการใช้ที่ดินเพื่อการท่องเที่ยว นั้นจะ

ตารางที่ 5.3 แสดงการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินจังหวัดเพชรบุรี ปี 2523-2531

ประเภทการใช้ที่ดิน	ปี 2523 (ไร่)	ปี 2531 (ไร่)	การเปลี่ยนแปลง (ไร่)	อัตราการเปลี่ยนแปลง		
				% จากเดิม	% จากทั้งหมด	ร้อยละ/ปี
ป่าไม้	2,575,990	2,396,848	-179,142	-6.95	-4.6	-0.87
ป่าชายเลน	49,810	31,672	-18,138	-6.4	-0.47	-4.55
เกษตรกรรม	1,186,165	1,111,160	-75,005	-6.32	-1.93	-0.79
พื้นที่อยู่อาศัย	13,560	46,903	33,343	245.89	0.86	30.70
ทุ่งหญ้าธรรมชาติ	-	225,728	-	-	-	-
เพาะเลี้ยงชายฝั่ง	750	5,863	5,113	681.73	0.13	85.42
นาเกลือ	21,000	30,522	9,522	45.34	0.24	5.65
แหล่งน้ำ	29,500	32,801	3,301	11.19	0.08	1.40
ที่ลุ่ม	7,750	5,844	-1,906	-24.59	-0.05	-3.02
อื่น ๆ	6,186	3,370	-2,816	-45.52	-0.07	-5.68
รวมพื้นที่	3,890,711	3,890,711				

ที่มา : ตาราง 5.1 . 5.2

หมายเหตุ : ปี 2523 ไม่มีข้อมูลทุ่งหญ้าธรรมชาติ

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ปรากฏในรูปการจัดทำสนามกอล์ฟ ส่วนเกษตร ที่ดินจัดสรร รีสอร์ท โดยพื้นที่ใกล้เคียงกับ
แหล่งท่องเที่ยวจะมีการเปลี่ยนแปลงในรูปเป็นอย่างมาก รายละเอียดจะกล่าวต่อไปในหัวข้อการ
ใช้ที่ดินเพื่อการท่องเที่ยว

กล่าวโดยสรุป จะเห็นได้ว่า การเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินระดับจังหวัดนี้
มีสาเหตุจากความต้องการใช้ประโยชน์ในที่ดินให้ส่งผลตอบแทนคุ้มค่ามากขึ้นกว่าเดิมทั้งสิ้น
ไม่ว่าจะเป็นการเปลี่ยนพื้นที่ป่าชายเลนเป็นพื้นที่เพาะเลี้ยงสัตว์น้ำ หรือนาเกลือ การเปลี่ยน
พื้นที่เกษตรกรรมเป็นที่อยู่อาศัยและเพื่อการท่องเที่ยว การเปลี่ยนแปลงเหล่านี้มีทั้งประโยชน์
และโทษ ซึ่งอาจจะก่อให้เกิดปัญหาตามมาในภายหลัง ถ้าการเปลี่ยนแปลงขยายอาณาเขต
อย่างไร้ทิศทางและการควบคุมที่เหมาะสม

การใช้ที่ดินเพื่อการท่องเที่ยว

1. สภาพอดีต

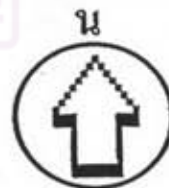
เพชรบุรีเริ่มมีบทบาทเป็นเมืองท่องเที่ยวมาตั้งแต่สมัยอยุธยา รัตนโกสินทร์
จนถึงปัจจุบัน จากหลักฐานที่แสดงให้เห็น คือ พระนครคีรี พระรามราชินีเวศน์ และ
พระราชินีเวศน์มฤคทายวัน ซึ่งเป็นที่ประทับพักผ่อนเมื่อเสด็จแปรพระราชฐานของพระมหา
กษัตริย์ โดยตั้งอยู่ ณ ตัวเมืองและชายฝั่งทะเล การเดินทางท่องเที่ยวในสมัยก่อน เริ่มขึ้น
เฉพาะในหมู่พระบรมวงศานุวงศ์และพระมหากษัตริย์เท่านั้น ต่อมาการคมนาคมสะดวกขึ้น
เนื่องจากการสร้างทางรถไฟสายใต้ การเดินทางท่องเที่ยวจึงเริ่มมีขึ้นในหมู่สามัญชนและ
ผู้อื่นจะกิน

ชะอำเป็นแหล่งท่องเที่ยวที่มีชื่อเสียงแห่งแรกของเพชรบุรี ที่ดินชายทะเล
มีการจับจอง สร้างบ้านพักตากอากาศ ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2464 โดยกลุ่มพระบรมวงศานุวงศ์และ
ข้าราชการชั้นผู้ใหญ่ ที่ดินจับจองอยู่บริเวณถนนเลียบชายหาดหรือถนนร่วมจิตต์ในปัจจุบัน เริ่ม
ตั้งแต่ปากคลองชะอำจนถึงบ้านหนองแจง หรือถนนหนองแจงในปัจจุบัน ซึ่งเรียกกันว่า
"สหคามชะอำ" โดย "บ้านสหคามเหนือ" เริ่มจากแยกถนนราธิไปทางทิศเหนือจดบ้าน
ปากคลองชะอำ ส่วนทิศใต้จดบ้านหนองแจงเรียก "บ้านสหคามใต้" ส่วนพื้นที่อื่นนอกเหนือ
จากนั้นมีการจับจองเป็นแปลงขนาดใหญ่ ประมาณ 50 ไร่ขึ้นไป มีการสร้างบ้านพักบ้างทั้งไว้



แสดง : การใช้ที่ดินเพื่อการท่องเที่ยวในอดีต(1)

■ สหคามชะอำ



มาตราส่วน
1:50,000

แผนที่ 5.3



สถานีรถไฟชะอำเดิม



พาดชะอำ



ถนนดินอีดมัน

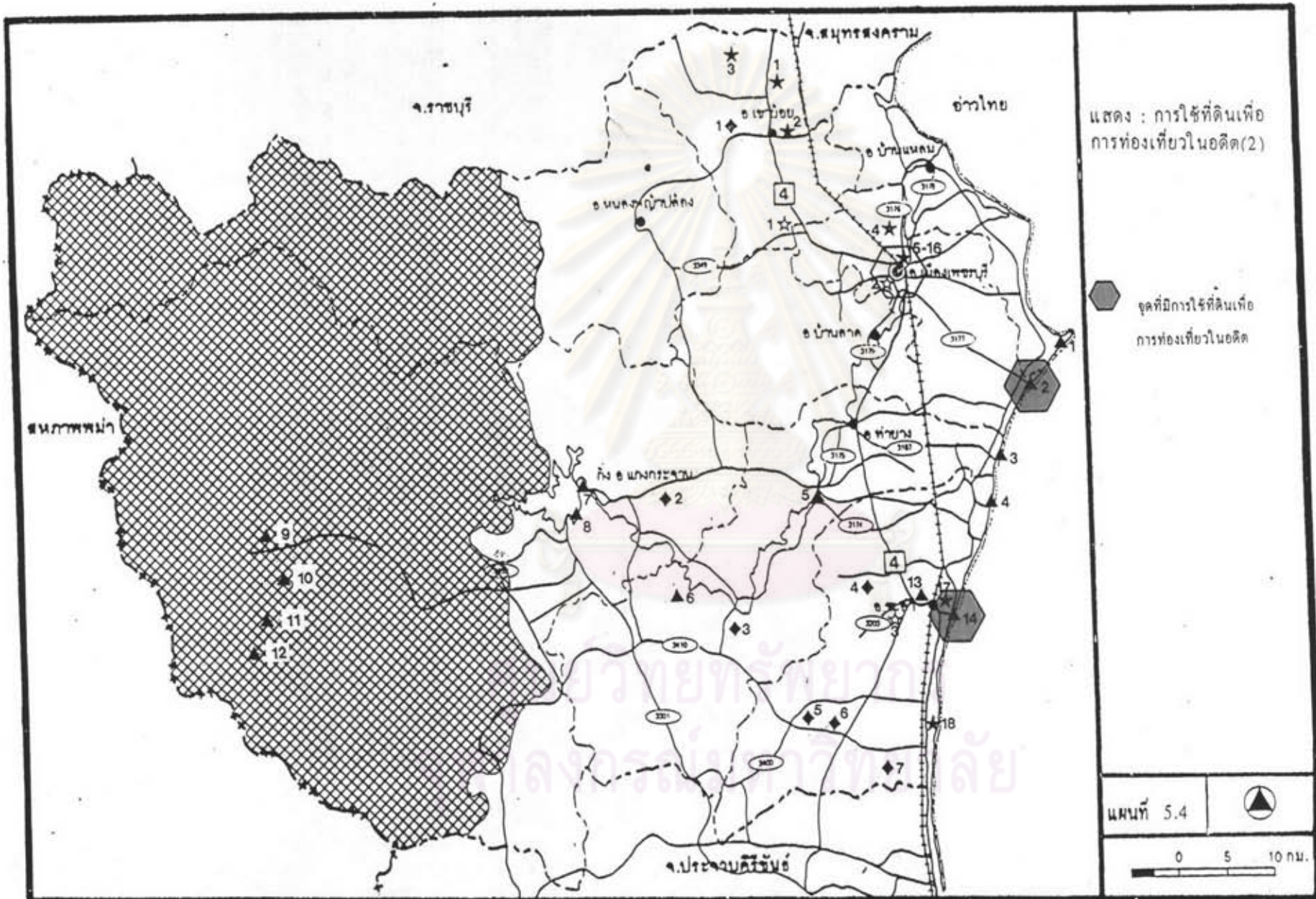


บ้านพักตากอากาศในอดีตบริเวณสหคามชะอำ

เป็นที่ว่างเปล่าบ้างจนถึงหาดบ่อแถม ชะอำเริ่มซบเซาลงเมื่อปี พ.ศ.2475 เนื่องจากเกิดการเปลี่ยนแปลงการปกครองในประเทศไทย ประกอบกับเกิดสงครามโลกครั้งที่ 2 ที่ดินและบ้านพักเริ่มเปลี่ยนเจ้าของจากเชื้อพระวงศ์และข้าราชการสู่สามัญชนรุ่นใหม่ ที่ดินแถบนั้นไม่มีราคา อีกทั้งยังมีแหล่งท่องเที่ยวใหม่ที่มีทิวทัศน์งดงามคือ พัทธยา เกิดขึ้น ซึ่งดึงดูดความสนใจของนักท่องเที่ยวทั้งในและนอกประเทศเป็นอย่างมาก ทำให้พัทธยาเจริญรุดหน้าทางด้านท่องเที่ยวไปอย่างรวดเร็ว ในขณะที่ชะอำเริ่มเปลี่ยนไปอย่างช้า ๆ ที่ดินหลังจากเปลี่ยนมือสู่สามัญชนแล้ว อาคารบ้านพักส่วนใหญ่ยังคงเป็นบ้านพักบังกาโล แต่เอามาตัดแปลงเป็นเรือนพักให้เช่า และเริ่มมีโรงแรมขนาดเล็กซึ่งตัดแปลงจากห้องแถวธรรมดาเอามาซ่อมเป็นห้องเรียงรายกันตลอดแนวชายทะเล คุณภาพและบริการไม่ได้มาตรฐาน (สรศิลป์ แผงสภา, ไม้ระบุงที่พิมพ์)

จากการศึกษาของ พิกพ พัทธยาศิลป์ (2525) พบว่า มีบังกาโลที่พักบริเวณชายหาดชะอำ ในปี 2524 จำนวน 18 แห่ง รวม 240 ห้องพัก และได้เพิ่มเป็น 27 แห่ง 634 ห้องพัก ในปี 2528 (การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย, 2529) โดยตั้งอยู่บริเวณริมถนนร่วมจิตต์จากปากคลองชะอำถึงหนองแจง ซึ่งเป็นกลุ่มของที่พักเดิมแต่หนาแน่นขึ้นมาก นอกจากนั้นยังมีโรงแรมขึ้นหนึ่งคือ รีเจนท์ชะอำ ตั้งอยู่ห่างจากชะอำ 7.5 กิโลเมตร ที่เปิดบริการเมื่อปลายปี 2525 จัดว่าเป็นที่พักที่ได้มาตรฐานและขนาดใหญ่ (400 ห้อง) แห่งเดียวและแห่งแรกในชะอำ นับเป็นการเปิดยุคใหม่ของการท่องเที่ยวชะอำเลขที่เดียว และ 2 ปีต่อมา รีสอร์ทสวนบวกราคก็เปิดดำเนินการบนพื้นที่ราว 50 ไร่ ตั้งอยู่ทางตอนเหนือของรีเจนท์ชะอำราว 1 กิโลเมตร ประกอบด้วยห้องพักในรูปแบบบังกาโลท่ามกลางธรรมชาติถึง 48 ห้อง กับห้องพักในส่วนที่เป็นโรงแรมอีก 118 ห้อง พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ยังผลให้มีการลงทุนทางด้านที่พักโรงแรมขนาดใหญ่ต่าง ๆ ติดตามมา โดยขยายตัวออกไปรอบนอกของชะอำทั้งตอนเหนือและตอนใต้ เนื่องจากบริเวณหาดชะอำเนื่องแน่นไปด้วยโรงแรมขนาดเล็กและบังกาโล ทั้งยังมีถนนเลียบชายหาดทำให้เกิดความพลุกพล่านไม่เป็นส่วนตัว แหล่งท่องเที่ยวชายฝั่งทะเลนอกเหนือจากชะอำแล้ว หาดเจ้าสำราญเป็นอีกแห่งหนึ่งที่มีความสนใจจากนักท่องเที่ยว เนื่องจากระยะทางอยู่ใกล้ตัวเมืองเพชรบุรี บริเวณนี้มีที่พักเพียง 4 แห่งอยู่ในรูปของบังกาโลขนาดเล็ก การใช้ที่ดินเพื่อการท่องเที่ยวจึงเป็นเพียงส่วนน้อย

นอกเหนือจากแหล่งท่องเที่ยวชายทะเลแล้ว เพชรบุรียังมีแหล่งท่องเที่ยว



ประเภทโบราณสถาน ศาสนสถาน ประวัติศาสตร์และสถาปัตยกรรมทั้งคงามเลื่องชื่อ เช่น พระนครคีรี พระรามราชนิเวศน์ และวัดโบราณต่าง ๆ ในเขตอำเภอเมืองและอำเภอใกล้เคียง การใช้ที่ดินในเขตชุมชนเมืองเพชรบุรี ปี พ.ศ.2525 ประกอบด้วย ประเภทที่พักอาศัยประมาณ 11.09% ศาสนาสถาน 3.67% สถานที่ราชการ 3.35% พาณิชยกรรมและที่อยู่อาศัยหนาแน่นประมาณ 1.05% และเป็นที่ย่าง ป่า ทุ่งนา ประมาณ 75.75% (อัครวัฒน์ กมลასน์ ๗ อรุชยา, 2534) โดยย่านพาณิชยกรรมจะอยู่ริมฝั่งตะวันออกของแม่น้ำเพชรบุรี ส่วนย่านที่พักอาศัยจะกระจายอยู่รอบนอกถัดจากย่านพาณิชยกรรม ซึ่งแทรกตัวด้วยศาสนสถานและสถานที่ราชการ เมื่อพิจารณาเฉพาะการใช้ที่ดินเพื่อการท่องเที่ยวในบริเวณนี้ จะประกอบด้วยพื้นที่ศาสนสถานอันเป็นแหล่งท่องเที่ยว ในส่วนกิจกรรมการบริการ เป็นต้นว่า ที่พัก ร้านอาหาร ภัตตาคาร ร้านค้า จะกระจายอยู่ในย่านพาณิชยกรรมและที่อยู่อาศัย การให้บริการของกิจกรรมเหล่านี้ ให้บริการทั้งประชากรเมืองและนักท่องเที่ยว แต่ส่วนใหญ่เน้นประชากรเมืองเป็นหลัก กิจกรรมเพื่อการท่องเที่ยวที่เห็นได้ชัดเจนคือ ร้านขายสินค้าพื้นเมือง เช่น ขนมหวาน ซึ่งกระจุกตัวอยู่บริเวณรอบเขาวัง ริมถนนคีรีรัฐสภา และถนนเพชรเกษม ในส่วนอำเภอใกล้เคียง เช่น วัดกุฎี วัดเขาย้อย วัดถ้ำเขาลีโก๊ ที่อำเภอเขาย้อย ก็มีลักษณะเช่นเดียวกัน

ในส่วนแหล่งท่องเที่ยวแก่กระเจ้านั้น แหล่งท่องเที่ยวทั้งหมดอยู่ในพื้นที่อุทยานแห่งชาติแก่งกระจาน และการไฟฟ้าฝ่ายผลิต ประกอบกับการท่องเที่ยวเป็นประเภทเดินป่า การใช้ที่ดินเพื่อการท่องเที่ยวจึงไม่เกิดขึ้นเด่นชัด เพียงปรากฏในรูปบ้านพักรับรองซึ่งอยู่ในความดูแลของอุทยานฯและการไฟฟ้าฝ่ายผลิต

สรุปได้ว่า การใช้ที่ดินเพื่อการท่องเที่ยวของจังหวัดเพชรบุรีในอดีตนั้น พื้นที่ที่โดดเด่นที่สุดคือบริเวณหาดชะอำ โดยกิจกรรมที่ปรากฏส่วนใหญ่เป็นด้านที่พักและการบริการต่าง ๆ กล่าวคือ มีบังกาโลและบ้านพักสำหรับนักท่องเที่ยว ซึ่งลักษณะอาคารเป็นบ้านเดี่ยวหรือตึกแถว 1-2 ชั้น อยู่ตลอดแนวถนนเลียบชายหาด(ถนนร่วมจิตต์) รวมถึงร้านอาหาร ร้านค้า เคียงผ้าใบ และหาบเร่ต่าง ๆ ในปี 2525 เริ่มมีการขยายตัวของที่พักนักท่องเที่ยวลงมาทางตอนใต้ของหาดชะอำ โดยโรงแรมวีเจนท์ชะอำเริ่มเป็นแห่งแรก นับเป็นสถานที่พักแรมขนาดใหญ่ที่ได้มาตรฐาน และเป็นอาคารสูงแห่งแรกที่เกิดขึ้นริมชายหาดชะอำ หลังจากนั้นโรงแรมขนาดใหญ่ต่าง ๆ ที่เกิดตามมาในบริเวณใกล้เคียงล้วนเป็นไปในลักษณะเดียวกัน คือ มีความสูงและอาณาเขตกว้างขวาง และนี่คือจุดเริ่มต้นของการขยายตัวของสถานพักแรมที่

เกิดขึ้นในเขตพื้นที่รอบนอกภาคตะวันออกเฉียงเหนือและตอนใต้ ซึ่งการขยายตัวนี้ก่อให้เกิดการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินให้เป็นไปเพื่อการท่องเที่ยวมากขึ้นเป็นลำดับ

ในส่วนพื้นที่ท่องเที่ยวอื่น ๆ นั้น ไม่ปรากฏว่ามีการใช้ที่ดินเพื่อการท่องเที่ยวโดยตรงอย่างชัดเจน เนื่องจากกิจกรรมที่เกิดขึ้นในพื้นที่นั้น ๆ มุ่งให้บริการแก่ประชาชนท้องถิ่นเป็นหลัก นักท่องเที่ยวที่มาใช้บริการนั้นเป็นเพียงผลพลอยได้ การใช้ที่ดินจึงจัดอยู่ในประเภทพาณิชย์กรรมของเมือง จะมีก็แต่เพียงบริเวณร้านขายขนมเชิงเขาวังเท่านั้นที่ให้บริการแก่นักท่องเที่ยวอย่างชัดเจนจนนับได้ว่าเป็นการใช้ที่ดินเพื่อการท่องเที่ยว

2. สภาพปัจจุบัน (เริ่มตั้งแต่ปี 2531-ปัจจุบัน)

จากการที่ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เริ่มคึกคักมาตั้งแต่กลางปี 2530 ตามการขยายตัวของภาวะเศรษฐกิจและการลงทุน ประกอบกับเป้าหมายที่นักลงทุนและนักพัฒนาที่ดินสนใจเป็นพิเศษ คือ เมืองที่มีปัจจัยดึงดูดทั้งในเรื่องของปัจจัยทางเศรษฐกิจ การคมนาคมขนส่ง การเข้าถึง และที่สำคัญคือ ทวีปขจรแหล่งท่องเที่ยว ด้วยสาเหตุดังกล่าวจึงส่งผลให้เกิดการขยายตัวของโครงการรีสอร์ทตากอากาศ อาคารชุด ธุรกิจที่ดินจัดสรร และแหล่งท่องเที่ยวประเภทนันทนาการกีฬากอล์ฟขึ้น เพราะในจังหวัดเพชรบุรีมีแหล่งท่องเที่ยวที่หลากหลายและเป็นที่รู้จักของคนทั่วไป

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่เกิดขึ้นส่วนใหญ่มีความเกี่ยวข้องกับการท่องเที่ยว ซึ่งแบ่งได้เป็น 2 ลักษณะ คือลักษณะที่ตอบสนองการท่องเที่ยวโดยตรง ได้แก่ โรงแรม รีสอร์ท และลักษณะที่ใช้การท่องเที่ยวเป็นจุดขายหรือดึงดูดความสนใจ ได้แก่ อาคารชุด ทาวน์เฮ้าส์ ที่ดินจัดสรร และสนามกอล์ฟ สิ่งก่อสร้างเหล่านี้ส่งผลให้การใช้ที่ดินเพื่อการท่องเที่ยวในปัจจุบันมีการขยายตัวอย่างรวดเร็วและกว้างขวางมาก การขยายตัวของการใช้ที่ดินเพื่อการท่องเที่ยวมักจะเกิดขึ้นตามบริเวณที่เป็นแหล่งท่องเที่ยว ที่มีแรงดึงดูดความสนใจของนักท่องเที่ยวและนักลงทุนหรือบริเวณที่นักลงทุนเข้าไปดำเนินการพัฒนาที่ดิน ทำให้เกิดกิจกรรมทางการท่องเที่ยว

ฉะนั้นจึงอาจกล่าวได้ว่า การขยายตัวของการใช้ที่ดินเพื่อการท่องเที่ยวในปัจจุบัน เกิดจากการพัฒนาพื้นที่ของนักลงทุนมากกว่าเกิดจากอุปสงค์ทางการท่องเที่ยว

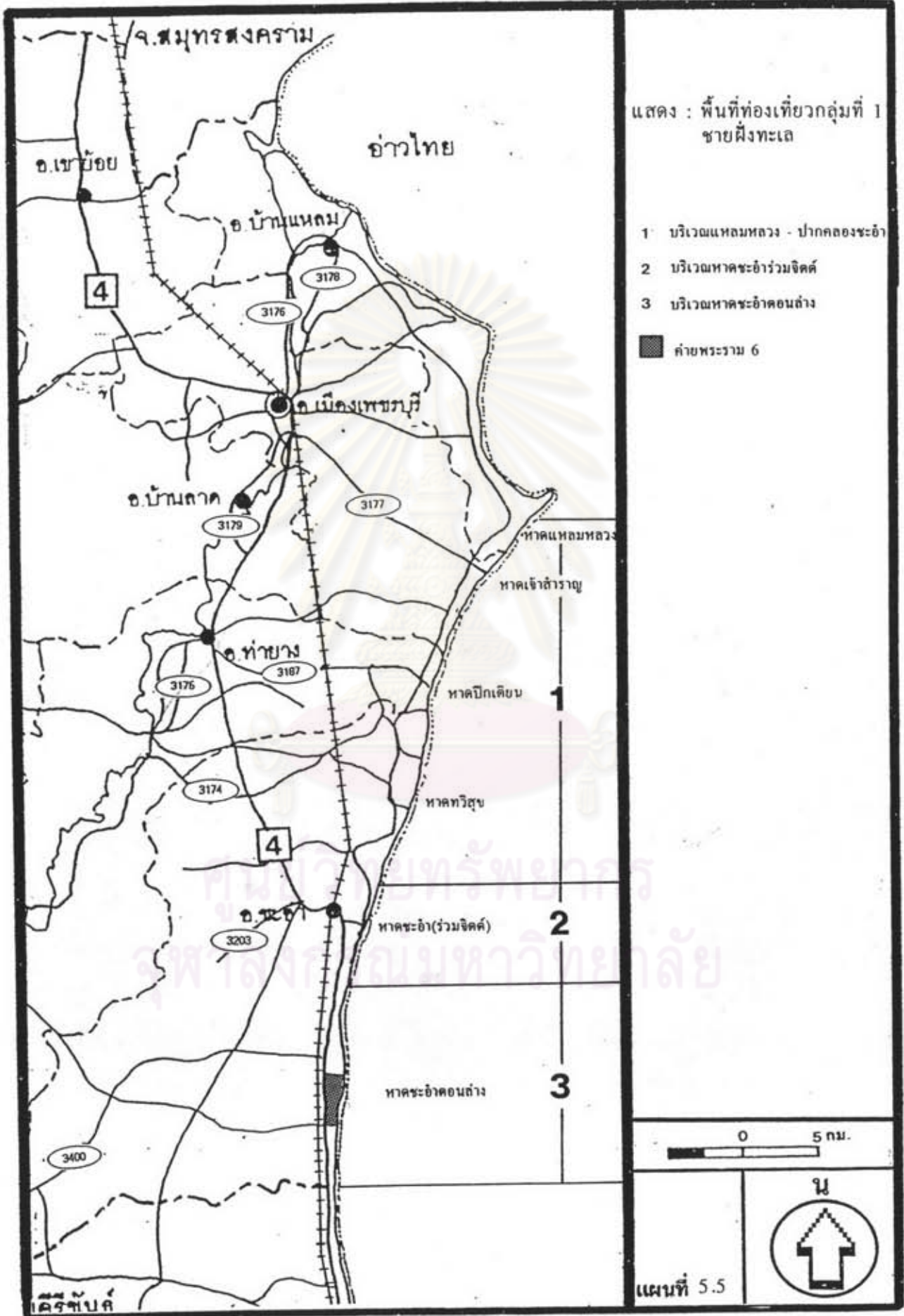
ในการศึกษาครั้งนี้ จะพิจารณาเฉพาะในพื้นที่ที่มีการใช้ที่ดินเพื่อการท่องเที่ยวอย่างชัดเจนเท่านั้น ซึ่งเมื่อพิจารณาโดยภาพรวมทั้งจังหวัดแล้ว พบว่า การใช้ที่ดินเพื่อการ

ท้องเทียจะเกิดขึ้นเฉพาะในพื้นที่ใกล้เคียงกับแหล่งท้องเทียเท่านั้น ทั้งนี้เพื่อความสะดวกในการพิจารณา จึงได้ทำการแบ่งกลุ่มการขยายตัวของการใช้ที่ดินเพื่อการท้องเทียตามลักษณะการกระจายตัวของแหล่งท้องเทีย ดังที่ได้แบ่งไว้แล้วในบทที่ 4 โดยกลุ่มที่ได้ั้นนอกจากจะแบ่งตามการกระจายตัวแล้วยังเป็นกลุ่มที่แบ่งตามประเภทของแหล่งท้องเทียไปด้วยพร้อมกัน ซึ่งมีการแยกตัวอย่างค่อนข้างชัดเจน โดยแบ่งได้ 4 กลุ่มดังนี้

2.1 กลุ่มพื้นที่ชายฝั่งทะเล เริ่มตั้งแต่แหลมหลวงตำบลแหลมผักเบี้ย อำเภอบ้านแหลม ลงไปทางตอนใต้จนสุดเขตอำเภอชะอำ ซึ่งติดต่อกับอำเภอหัวหิน จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ เป็นแนวยาวไปตามชายฝั่งทะเลด้านตะวันออก มีความยาวรวมทั้งสิ้น 46.9 กิโลเมตร เมื่อพิจารณาจากลักษณะของชายหาด ความหนาแน่นของสิ่งอำนวยความสะดวกทางการท้องเทียและประเภทการใช้สอยของชายหาด ทำให้สามารถแยกย่อยออกเป็น 3 พื้นที่ ได้แก่

2.1.1 บริเวณแหลมหลวง-บ้านปากคลองชะอำ หรือบริเวณชายฝั่งทะเลตามแนวถนนคันกั้นน้ำเค็ม รวมระยะทาง 26.9 กิโลเมตร ลักษณะเป็นหาดเลนปนทรายกรวด สิ่งอำนวยความสะดวกทางการท้องเทียมีค่อนข้างจำกัด และจัดอยู่ในชายหาดประเภทการพักผ่อนแบบสงบไม่พลุกพล่าน แต่เดิมนั้นหาดที่มีชื่อเสียงในบริเวณนี้มีเพียงหาดเจ้าสำราญเท่านั้น ปัจจุบันบริเวณนี้นับเป็นท่าเลทองของนักลงทุน เพราะการขยายตัวของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ส่วนใหญ่มุ่งสู่บริเวณที่มีแหล่งท้องเทีย เพื่อที่จะใช้แหล่งท้องเทียเป็นจุดเด่นของโครงการ การใช้ที่ดินเพื่อการท้องเทียจึงเริ่มมีมากขึ้น โดยปรากฏในรูปแบบของสถานที่พักตากอากาศ จากการสำรวจภาคสนามในปี 2536 พบว่ามีโครงการบ้านพักตากอากาศ อาคารชุด ที่จัดสรร และที่ดินถูกกว้านซื้อถึง 19 แห่ง รวมเนื้อที่ไม่ต่ำกว่า 3,000 ไร่ (เฉพาะกลุ่ม ซี.พี. ของนายชานินทร์ เจียรนันท์ ประมาณ 2,000 ไร่)¹ รายละเอียดดังตารางที่ 5.4

¹อนิวัตร ประกิจวรพงษ์, "ท่าเลทองชะอำ-หัวหิน," ฐานเศรษฐกิจ (6-11 มีนาคม 2532): 46.



ตารางที่ 5.4 แสดงรายชื่อโครงการพัฒนาที่ดิน บริเวณชายฝั่งทะเลช่วงถนนคันกั้นน้ำเค็ม

ลำดับ ที่	โครงการ	ประเภท	เนื้อที่ (ไร่)	สูง ชั้น	ปีที่สร้าง	หมายเหตุ
1	แหลมทองคันทวีคลับ	1,2	200	11	2532	ขาย
2	หาดเจ้าปีรการ์เด็นส์	1	2	2	2535	ขาย
3	หาดเจ้าสำราญซันไรส์	5	70	-	2536	ขาย
4	ประการังมีช	3	2.5	2	2533	ขาย
5	รอยัลบีชคอนโดมิเนียม	2	6	23	2533	ยังไม่แล้วเสร็จ
6	เจ้าสำราญซีวิว	5	39	-	2536	ขาย
7	ระอ่ำรอยัลบีช	1,2	45	6	-	ยังไม่แล้วเสร็จ
8	คอนโดมิเนียม	1	-	4	-	ยังไม่แล้วเสร็จ
9	โครงการระอ่ำคันทวีบีชและท่าเรือเฟอร์รี่	4	-	3	2533	3000คูหา ยังไม่แล้วเสร็จ
10	กลุ่มซีที	-	2000	-	-	ที่ว่าง
11	ปึกเตียนวิลล่า	1,2,3	127	3	2530	ขาย,เช่า
12	บ้านพักตากอากาศบัวหลวง	1	50	-	-	ยังไม่ดำเนินการ
13	หาดเพชรวิล์ดอร์ฟ	1,3	77	2-3	2531	ขาย,เช่า
14	ระอ่ำเหนือวิลล่า	1	70	2	-	-
15	บางของลาดูนมีสเตอร์ฟ	1,2	70	15	2532	-
16	ที่ดินตระกูลสารสิน	-	400	-	-	-
17	ระอ่ำลาดูนมีสเตอร์ฟ	1	-	-	-	-
18	บ้านเคียงทราย	1	-	-	-	-
19	ระอ่ำลาดูน่า	2	3	17	2532	ขาย
20	โชคบุญมีระอ่ำเรนทริลแลนด์ซาเลย์	5	300	-	2535	ขาย
21	ไกลเค้นท์ฮิลล์	5	25	-	2536	ขาย
22	ระอ่ำคามาน่า	1	-	-	2529	เช่า

ที่มา : จากการสำรวจ ปี 2536 และฐานเศรษฐกิจ(6-11 มีนาคม 2532) หน้า 46

หมายเหตุ : ประเภทโครงการ

1 = บ้านพักตากอากาศ

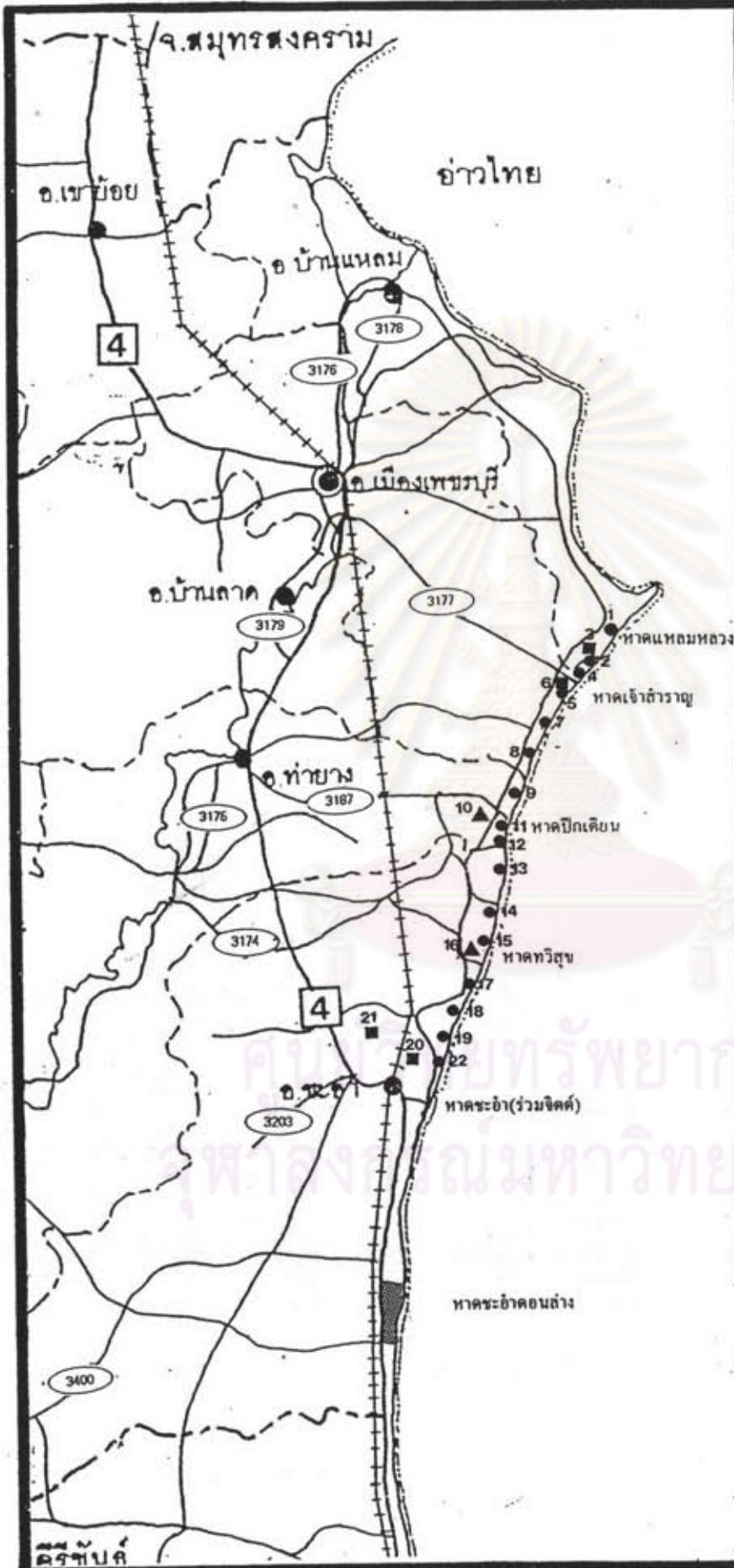
4 = อาคารพาณิชย์

2 = คอนโดมิเนียม

5 = ที่ดินจัดสรร

3 = เทวณีย์ฮ้าส์

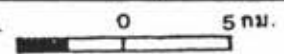
- = ไม่มีข้อมูล



แสดง : การใช้ที่ดิน
เพื่อการท่องเที่ยว
บริเวณแหลมหลวง-
ปากคลองชะอำ

- สถานที่พักผ่อนอากาศ
- โครงการที่ดินจัดสรร
- ▲ ชะโนขึ้นโครงการ
- ค่ายพระราม 6

ที่มา : จากการสำรวจ, ตารางที่ 5.4



แผนที่ 5.6



1



2



3



4



ทาดเจ้าสำราญชั้นไรส์

โครงการ 2

ที่ดินแบ่งขายสำหรับคุณ

สาธารณูปโภคครบครัน
พร้อม สบิสร ธารว่ายน้ำ สนามเทนนิส
แปลงละ 50 ตารางวา
พร้อมแบบสวย สบาย ไม้ดอกไม้
หลากหลาย จนคุณคาดไม่ถึง
20473-4, 2758789
194, 01-9188762

วงแหวน
จังหวัด



โกสตัน ฮิลล์ รีสอร์ท



ชะอำ เพชรบุรี

บริษัท ทองไธ แลนด์แอนด์เฮ้าส์ จำกัด
THONGYAILAND AND HOUSE COMPANY LIMITED



5

เปิดห้องแล้ว
โรยทุยมีะอันเน็รสาแลนเดอแลย
บริการที่พักสำหรับ (ครอบครัว) 4 คนขึ้นไป ราคา 1,500 บาทต่อคืน อาหารเช้า 1 คน
ผู้ให้บริการคนไทย 70% ของโครงการ
เนื้อที่ 50 ไร่ 20 ตารางวาขึ้นไป
พร้อม สระว่ายน้ำ สนามเทนนิส
สนามเทนนิส
พร้อมสระว่ายน้ำ
สำนักงานโยธาโยยมี ๗๗๗๗๗๗๗๗
โทร. ๐๖-๒๖๖๐.๘๗๑๘๗



6



7

- โครงการพัฒนาที่ดิน**
บริเวณชายฝั่งทะเลช่วงถนนคันทันท์ นัม ชัยม
- 1 แหกมทดวง คันทริคคตบ
 - 2 ทาดเจ้ามิชการร์เค้นส์
 - 3 ปะการังมิช
 - 4 รอดัลมิชคอนโดมิเนียม
 - 5 ชะอำรอดัลมิช
 - 6 ปิกเคียนวิลล่า
 - 7 ทาดเพชรวิธอร์ท

จากตารางที่ 5.4 จะเห็นได้ว่า โครงการที่เกิดขึ้นในบริเวณนี้ส่วนใหญ่จะเป็นโครงการในแนวราบมีโครงการที่สูงเกิน 5 ชั้น เพียง 5 โครงการเท่านั้นและส่วนใหญ่จะเป็นการขายกรรมสิทธิ์ จึงเป็นการดึงนักท่องเที่ยวเฉพาะกลุ่มมากเกินไป ในส่วนที่เปิดให้เข้านั้น การบริการที่ได้ระดับมาตรฐานมีน้อยแห่งเมื่อเทียบกับแหล่งอื่น ๆ จึงทำให้นักท่องเที่ยวเบนความสนใจไปยังหาดชะอำ และคอนล่างของชะอำมากกว่า อีกทั้งสภาพถนนยังไม่ดีพอและลักษณะชายหาดเป็นหาดทรายปนตะกอนดิน จึงเป็นจุดหนึ่งที่ทำให้การเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินเป็นไปเพื่อการท่องเที่ยวไม่รุนแรงและรวดเร็วเท่ากับบริเวณหาดชะอำ และคอนใต้ของหาดชะอำ

2.2.2 บริเวณหาดชะอำตอนบนตลอดแนวถนนร่วมจิตต์ รวมระยะทางประมาณ 4.8 กิโลเมตร บริเวณที่เกิดกิจกรรมทางการท่องเที่ยวอยู่ระหว่างถนนเจ้าลายและถนนร่วมจิตต์คิดเป็นพื้นที่ประมาณ 600 ไร่ (จากการวัดในแผนที่ 1:50,000) ลักษณะชายหาดเป็นหาดทรายละเอียด จัดอยู่ในชายหาดประเภทไม่สงบเนื่องจากเป็นหาดสาธารณะ มีถนนเลียบชายหาด บริเวณนี้มีการใช้ที่ดินหลากหลายและหนาแน่นมาก เนื่องจากเป็นศูนย์กลางการท่องเที่ยวย่านนี้มาแต่อดีต มีทั้งสถานที่พัก อาคารพาณิชย์ ร้านอาหาร สถานเริงรมย์ หาบเร่ แผงลอย บริเวณชายหาดและสันทรายมีกิจการเตียงผ้าใบตลอดแนว ซึ่งเป็นกิจกรรมที่เกิดขึ้นเพื่อให้บริการแก่นักท่องเที่ยวเป็นหลัก จึงนับว่าบริเวณนี้มีการใช้ที่ดินเพื่อการท่องเที่ยวเข้มข้นที่สุดในแนวชายฝั่งทะเล ลักษณะที่พักมีทั้งบังกาโล ทาวน์เฮ้าส์ อาคารพาณิชย์ดัดแปลง และโรงแรม จากการสำรวจเฉพาะที่ชั้นป้ายชื่อมีประมาณ 36 แห่ง นอกนั้นเป็นอาคารพาณิชย์ดัดแปลงเป็นห้องพัก มีขุมคิดค่ออยู่ทางด้านหน้าชายหาด ลักษณะอาคารส่วนใหญ่เป็นอาคารพาณิชย์สมัยใหม่สูงไม่เกิน 3 ชั้น อาคารสูงในบริเวณนี้มีเพียง 8 แห่ง รายละเอียดดังตาราง 5.5

สถานที่พักส่วนใหญ่เป็นบริการให้เช่า ทำให้สามารถบริการนักท่องเที่ยวได้ทั่วไป ซึ่งต่างจากที่พักในบริเวณถนนสาครกันน้ำเค็ม และมีระดับบริการทั้งที่ได้มาตรฐานและไม่ได้มาตรฐาน แต่นักท่องเที่ยวยังนิยมมาใช้บริการเนื่องจากมีความสะดวกสบายในทุกด้าน ไม่ว่าจะเป็นการเข้าถึง ร้านค้า ร้านอาหาร ภัตตาคาร และสถานเริงรมย์

ตารางที่ 5.5 แสดงรายชื่ออาคารสูงบริเวณหาดชะอำ ถนนร่วมจิตต์

ลำดับ ที่	ชื่อโครงการ	ประเภท	เนื้อที่ (ไร่)	สูง (ชั้น)	ปีที่สร้าง	หมายเหตุ
1	โรงแรมชะอำล่องบีช	1	2	10	2533	193 ห้อง
2	เมธาวลัย	1	-	5	2531	118 ห้อง
3	ชะอำบีชเวนิว	1,3	4	19	2533	300 หน่วย
4	โรงแรมแก่นจันทร์	1	-	5	-	ยังไม่แล้วเสร็จ
5	แคทลียาคอนโดเทล	2	3	17	-	481 หน่วย
6	โรงแรมชะอำวิลล่า	1	-	5	-	
7	แสงทองคอนโดมิเนียม	2	1	4,7	2532	อาคาร 2 หลัง
8	เพลินทะเลคอนโดมิเนียม	2	2	15	2531	124 หน่วย

ที่มา : จากการสำรวจ ปี 2536

หมายเหตุ : ประเภทโครงการ

1 = โรงแรม

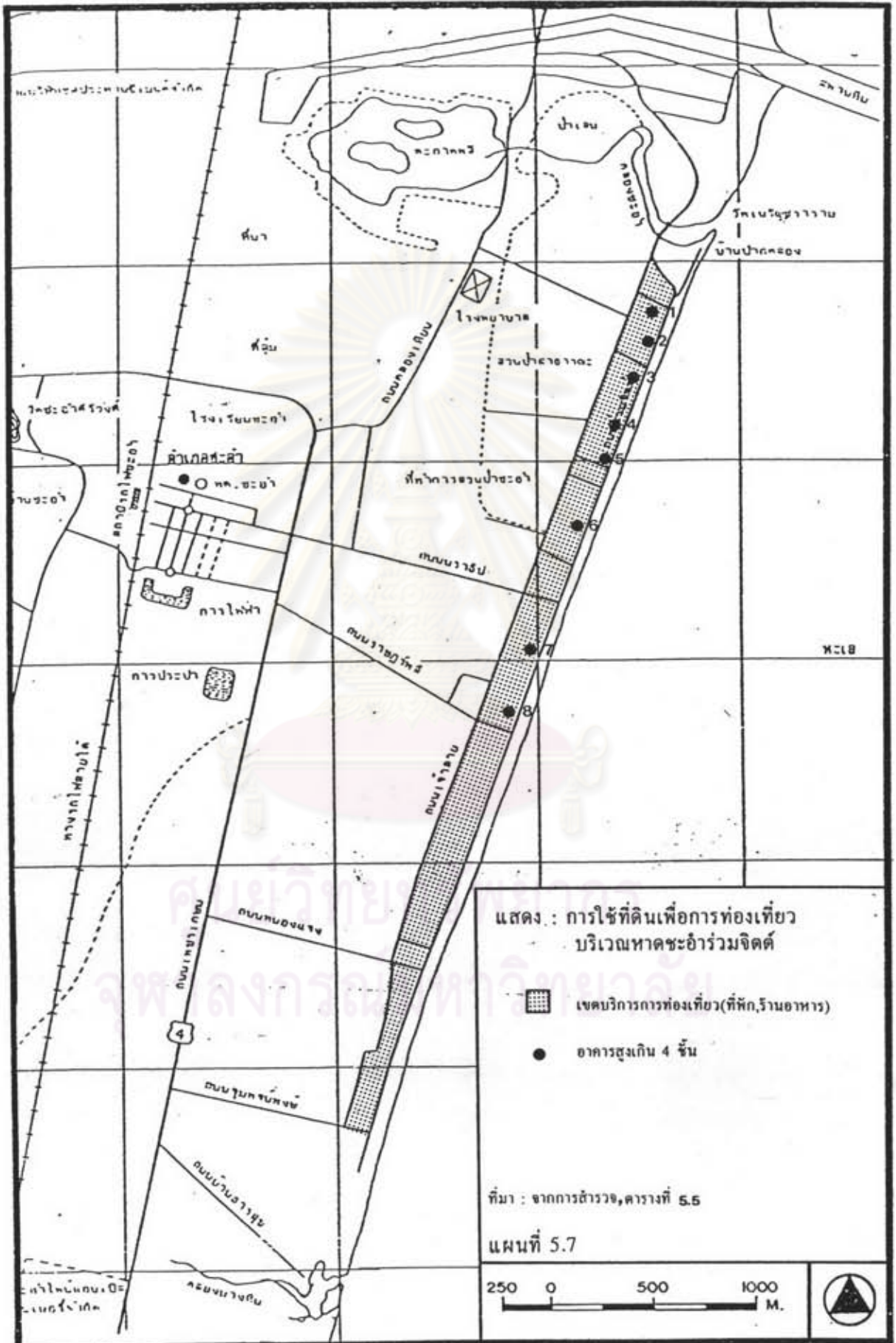
3 = อาคารพาณิชย์

2 = คอนโดมิเนียม

- = ไม่มีข้อมูล

2.2.3 บริเวณหาดชะอำตอนล่าง คือบริเวณที่เชื่อมต่อกับหาดชะอำไปทางคอนโด เริ่มตั้งแต่ถนนวิวัฒน์โยธินจนสุดเขตอำเภอชะอำ ระยะทางประมาณ 15.2 กิโลเมตร จัดเป็นชายหาดแบบสงบ การใช้ที่ดินเพื่อการท่องเที่ยวบริเวณนี้เป็นไปในลักษณะเดียวกับบริเวณแหลมหลวง-บ้านปากคลองชะอำ กล่าวคือเป็นโครงการที่พักอาศัยและโรงแรม รีสอร์ทที่ชั้นหนึ่ง แต่จะมีเปิดดำเนินการหลายแห่งกว่าในบริเวณแรก เพราะลักษณะชายหาดเป็นหาดทรายละเอียดมีความสวยงาม ทำให้โครงการอสังหาริมทรัพย์ที่ใช้ความสวยงามของชายหาดเป็นจุดขาย ต่างมาเปิดโครงการในบริเวณนี้เป็นจำนวนมาก จากการสำรวจภาคสนามในปี 2536 พบว่ามีโครงการอาคารชุด โรงแรม รีสอร์ทตากอากาศเกิดขึ้นถึง 21 แห่ง (ไม่นับริเจนท์ชะอำ และสวนบวกดหาด ที่เกิดขึ้นก่อนปี 2531) รายละเอียดดังตาราง 5.6

จากข้อมูลที่กล่าวมาข้างต้น อาจสรุปได้ว่า การใช้ที่ดินเพื่อการท่องเที่ยวในบริเวณเขตชายฝั่งทะเลนี้ ปรากฏอย่างชัดเจนในรูปของสิ่งอำนวยความสะดวกประเภทที่พักทั้งส่วนตัวและสาธารณะเกือบทั้งหมด แต่จะเกิดมากหรือน้อยขึ้นอยู่กับความสวยงามของชายหาดในบริเวณนั้น ๆ ซึ่งเป็นปัจจัยหนึ่งในการตัดสินใจของนักลงทุนพัฒนาที่ดิน นอกจากลักษณะของการตลาดการท่องเที่ยวที่เป็นตัวชี้วัดสำคัญของนักลงทุน โดยบริเวณที่หนาแน่นที่สุดคือบริเวณหาดชะอำ (ถนนร่วมจิตต์) ซึ่งเป็นศูนย์กลางการท่องเที่ยวเดิม มีการบริการร้านค้า



ตารางที่ 5.6 แสดงรายชื่อโครงการที่พักตากอากาศบริเวณหาดชะอำตอนล่าง

ลำดับ ที่	ชื่อโครงการ	ประเภท	เนื้อที่ (ไร่)	สูง ชั้น	ปีที่สร้าง	หมายเหตุ
1	ชะอำคอนโดมิเนียมวิลเลจ	2	-	-	-	
2	ชะอำแกรนด์คอนโดเทล	2	10	35	2533	เนื้อที่โครงการ 50 ไร่ 384 หน่วย
3	ชะอำมารีน่ารีสอร์ท	1	-	4	-	56 ห้อง
4	กฤษฏานคร 24	1,2	100	37	-	522 หน่วย พร้อมที่ดินจัดสรร
5	ชะอำบีชคลับ	2	8	23	2531	180 หน่วย
6	จินตารักษ์	2	3	3	-	15 หน่วย
7	บ้านเจ็ญรัมย์	2	-	-	-	ยังไม่แล้วเสร็จ
8	คอนโดฯ					
9	สวนมวกหาด	1	50	-	2529	โครงการเดิม
10	ฮอติลเคย์รีสอร์ท	1	1	2	-	บ้านพัก 20 ห้อง
11	แซนด์บีชคอนโดมิเนียม	2	4	23	2533	80 หน่วย
12	ริเจนท์วิลล่าและคอนโดมิเนียม	1,2	6	12	-	3 อาคาร , 60 หน่วย
13	ริเจนท์ชะอำ	1	-	5	2525	โครงการเดิม
14	บ้านสุระเสมอ					
15	ชะอำคอนโดมิเนียม	2	3	10	2531	ทรง 8 เหลี่ยม 175 หน่วย
16	โกสเค็มท์แชนด์	1,2	20	15/10	2532	2 อาคาร โรงแรม 1 คอนโดฯ 1
17	พริวิลเลจคอนโดมิเนียม	2	1	11	2531	20 หน่วย
18	วีโอพีคอนโดเรซ	1,2	50	35	2532	432 หน่วยรวมพลาซ่า , อาคารพาณิชย์
19	คูลิตรีゾート	1,2	50	9	-	
20	ซวงซมคอนโดเทล	1,2	100	-	-	
21	บ้านสงประสงค์หัวหิน	2	5	12	2532	
22	หัวหินปาล์มบีช	2	4	16	2531	
23	ซูกมัลคอนโดมิเนียม	2	3	14	2531	

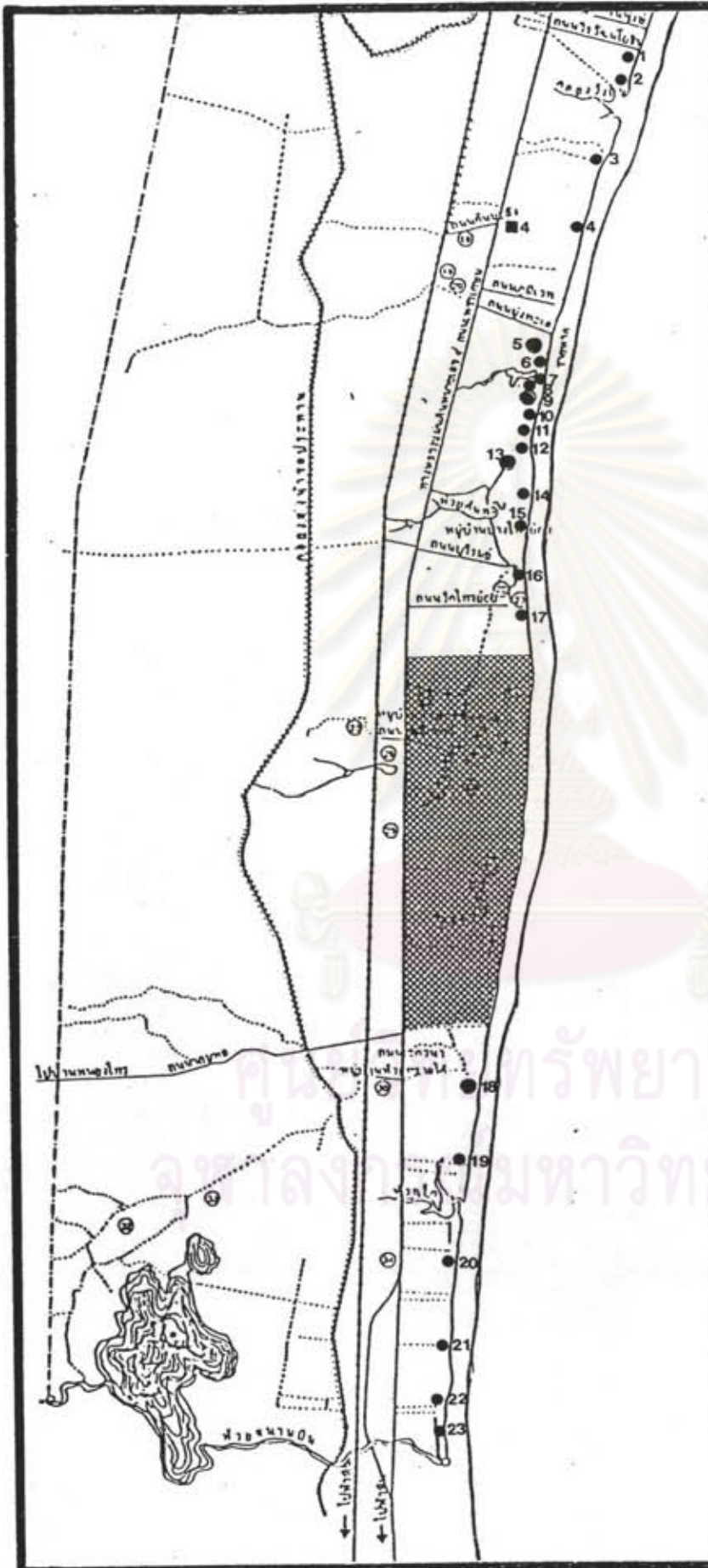
ที่มา : จากการสำรวจ ปี 2536 และกรมที่ดิน

หมายเหตุ : ประเภทโครงการ

1 = โรงแรม

2 = คอนโดมิเนียม

- = ไม่มีข้อมูล



แสดง : การใช้ที่ดินเพื่อการท่องเที่ยว
บริเวณหาดชะอำตอนล่าง

- สถานีพักตากอากาศ
- โครงการที่ดินจัดสรร
- ▨ ค่าพระราม 6

ที่มา : จากการสำรวจ, ตารางที่ 5.6

แผนที่ 5.8





1



2



3



4



5



6



7



8



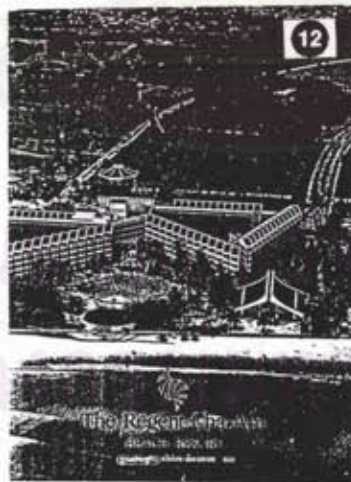
9



10



11



12



13



14

โครงการที่พักตากอากาศบริเวณหาดชะอำตอนล่าง

- | | | | |
|---|----------------------|----|-----------------------|
| 1 | ชะอำแกรนด์คอนโดเทล | 8 | โกลด์เอ็นท์แชนด์ |
| 2 | ชะอำมารีนารีสอร์ท | 9 | พรีวิลเลจคอนโดมิเนียม |
| 3 | กฤษฎาภาคร 24 | 10 | ชวนชมคอนโดเทล |
| 4 | จินดารักษ์ | 11 | ดุสิตรีสอร์ท |
| 5 | บ้านเจียรนัย | 12 | วีเจนท์ชะอำ |
| 6 | แชนด์บีชคอนโดมิเนียม | 13 | วีไอพีคอนโดเซน |
| 7 | สวนบวกหาด | 14 | บ้านสมประสงค์หัวหิน |

ร้านอาหารและของที่ระลึกหลากหลาย แต่เมื่อพิจารณาถึงความสูงของอาคาร พบว่าอาคาร
ในบริเวณหาดชะอำตอนล่างมีความสูงเฉลี่ยประมาณ 15 ชั้น ซึ่งสูงกว่าอีก 2 บริเวณ
นอกจากอาคารสูง ที่พักอาศัย อาคารพาณิชย์ ที่ปรากฏให้เห็นแล้วยังมีการจัดสรรที่ดิน อีก
ประมาณ 1,000 ไร่ และมีการกว้านซื้อที่ดินทิ้งไว้ไม่ทำประโยชน์อีกประมาณ 2,000 ไร่

2.2 กลุ่มพื้นที่ในเขตชุมชนเมืองและบางส่วนของอำเภอเขาชัยสน แหล่ง
ท่องเที่ยวในพื้นที่นี้เกือบทั้งหมดเป็นประเภทโบราณสถาน ประวัติศาสตร์ และสถาปัตยกรรมที่
มีความงดงามและมีคุณค่าทางประวัติศาสตร์และวัฒนธรรมมาก แหล่งท่องเที่ยวที่สำคัญ ได้แก่
พระนครคีรี (เขาวัง) พระรามราชนิเวศน์ (พระราชวังบ้านปืน) และวัดต่าง ๆ เมื่อ
พิจารณาถึงการใช้ที่ดิน พบว่าการใช้ที่ดินในเขตชุมชนเมืองเพชรบุรี ปี 2534 มีการขยายตัว
อย่างรวดเร็วในพื้นที่นอกเขตเทศบาล ทำให้ที่โล่งว่างและสวนสาธารณะมีพื้นที่ลดลงตามลำดับ
ในขณะที่พื้นที่ในเขตเทศบาลมีการใช้ที่ดินอย่างหนาแน่นขึ้น การขยายตัวของเมืองมีแนวโน้ม
ขยายไปทางทิศตะวันตกริมถนนเพชรเกษมมากกว่าด้านอื่น ๆ (อัศวาศรี กมลาสน์ ณ อุษยสา,
2534) ด้านการใช้ที่ดินเพื่อการท่องเที่ยวนี้ ปัจจุบันมีลักษณะไม่แตกต่างจากในอดีต กล่าวคือ
ส่วนของที่พัก ร้านอาหาร ภัตตาคาร รวมถึงสถานบันเทิงจะจัดรวมอยู่ในการใช้ที่ดินเพื่อ
พาณิชย์กรรม ซึ่งแทรกอยู่ในเนื้อเมือง การให้บริการเน้นที่ประชากรเมืองเป็นหลัก การ
บริการที่ให้แก่นักท่องเที่ยวที่ชัดเจนคือ บริเวณร้านขายขนมหวานและสินค้าที่ระลึกรอบ ๆ
เขาวัง ซึ่งมีความหนาแน่นขึ้น นอกจากนั้นยังมีการตั้งกระจายตัวไปตามริมถนนเพชรเกษม
มากขึ้น เช่น เพชรปิ่นแก้ว และบ้านขนมไทย ที่อยู่ริมถนนเพชรเกษมนอกเมืองออกไป

ในส่วนแหล่งท่องเที่ยวในเขตอำเภอเขาชัยสนนั้น แหล่งท่องเที่ยว
ประเภทโบราณสถาน ประวัติศาสตร์ และสถาปัตยกรรม ยังไม่ได้รับความนิยมนักเท่าที่ควร
การใช้ที่ดินเพื่อการท่องเที่ยวจึงไม่เด่นชัด การใช้ที่ดินเพื่อการท่องเที่ยวที่เด่นชัดในอำเภอ
เขาชัยสน เป็นกิจกรรมจากแหล่งท่องเที่ยวประเภทนันทนาการที่ผาโกล์ฟ ซึ่งมีอยู่ 1 แห่ง
คือ สว่างรีสอร์ท ตั้งอยู่ที่ตำบลสระพัง เนื้อที่ประมาณ 2,400 ไร่ ประกอบด้วย สนามโกล์ฟ
27 หลุม ที่ดินจัดสรรกว่า 300 แปลง โรงแรมชั้นหนึ่งสูง 3 ชั้น และคอนโดมิเนียม เปิด
บริการเมื่อปลายปี 2534 นอกจากนั้นในพื้นที่คาบเกี่ยวกับอำเภอหนองหญ้าปล้องยังมีการ
จัดสรรพื้นที่ส่วนเกษตรอีกหลายร้อยไร่

สรุปได้ว่า การใช้ที่ดินเฉพาะเพื่อการท่องเที่ยวอย่างเคียวในเขต

ตัวเมืองนั้นไม่ปรากฏชัดเจน สถานที่ท่องเที่ยวที่เป็นวัดและโบราณสถานต่าง ๆ นั้น การใช้ที่ดินยังจัดอยู่ในประเภทศาสนสถาน กิจกรรมบนพื้นที่ยังคงเป็นเหมือนวัดทั่ว ๆ ไป การที่มือนักท่องเที่ยวเข้าไปชมสถานที่นั้นถือว่าเป็นกิจกรรมรอง บริเวณที่มีการใช้ที่ดินเพื่อการท่องเที่ยวชัดเจนคือร้านขายขนมรอบ ๆ เขาวิ้ง และริมถนนเพชรเกษม

ในส่วนบริเวณอำเภอเขาชัยสน กิจกรรมจากแหล่งท่องเที่ยวประเภทนิทรรศการกีฬาออลฟ์ ทำให้เกิดการใช้ที่ดินเพื่อการท่องเที่ยวอย่างชัดเจน ซึ่งปรากฏออกมาในรูปของสิ่งอำนวยความสะดวกประเภทที่พัก และที่สำคัญคือสนามกอล์ฟ ที่เป็นตัวดึงดูดความสนใจของนักท่องเที่ยว ในปัจจุบันกิจกรรมจากแหล่งท่องเที่ยวนี้มีอยู่ทั่วไปในจังหวัดเพชรบุรี โดยเฉพาะบริเวณอำเภอชะอำ และกิ่งอำเภอแก่งกระจาน

2.3 กลุ่มพื้นที่บริเวณกิ่งอำเภอแก่งกระจาน ครอบคลุมพื้นที่ในเขตอุทยานแห่งชาติ และพื้นที่ต่อเนื่องที่มีแหล่งท่องเที่ยวปรากฏอยู่ คือบริเวณเขื่อนแก่งกระจาน และบางส่วนของอำเภอท่าสาบ ดังที่กล่าวมาแล้วในหัวข้อการใช้ที่ดินเพื่อการท่องเที่ยวในอดีตว่า การใช้ที่ดินเพื่อการท่องเที่ยวในเขตนี้นั้นส่วนใหญ่อยู่ในความดูแลของหน่วยงานราชการ และรัฐวิสาหกิจ เพราะเป็นพื้นที่ในเขตอุทยานแห่งชาติ แต่ปัจจุบันมีโครงการของเอกชนเกิดขึ้นบ้างในบริเวณใกล้เคียงตามแนวถนนสายท่าสาบ-แก่งกระจาน โครงการที่สำคัญในเขตนี้นี้คือโครงการแก่งกระจานคันทรี่คลับ ตั้งอยู่บนถนนสายเขื่อนเพชร-แก่งกระจาน ห่างจากเขื่อนแก่งกระจานประมาณ 3 กิโลเมตร มีเนื้อที่ทั้งสิ้น 35,000 ไร่ ต้องการพัฒนาให้เป็นเมืองสมบูรณ์แบบโคจจัดที่ดินประมาณ 1,000 ไร่ เพื่อก่อสร้างโรงงาน ศูนย์ฝึกกีฬาครบวงจร ศูนย์ปฏิบัติการ ศูนย์ฝึกอบรมสัมมนาและสวนสัตว์เปิด นอกนั้นจัดเป็นส่วนเกษตร 4,000 แปลงใช้เนื้อที่ประมาณ 16,000 ไร่ สนามกอล์ฟ 3 สนาม 54 หลุม ไร่เนื้อที่ประมาณ 6,000 ไร่ รวมถึงการจัดสร้างทะเลสาบสำรองน้ำไม่ต่ำกว่า 12 บ่อ เก็บกักน้ำได้ไม่ต่ำกว่า 12 ล้านลูกบาศก์เมตรใช้เนื้อที่ประมาณ 2,500 ไร่ โรงแรมขึ้นหนึ่งขนาด 400 ห้อง และสนามบิณฑ์ขนาดเล็ก เริ่มก่อสร้างประมาณปี 2533 ปัจจุบันยังไม่แล้วเสร็จ

นอกจากนี้ยังมีรีสอร์ทตากอากาศอีก 1 แห่ง ได้แก่ แก่งกระจาน ริเวอร์ไซด์รีสอร์ท และโครงการที่ดินจัดสรรอีก 3 โครงการ คือ โครงการภูเพชรแก่งกระจาน ริมแก่งการเดินสวนเกษตร และแก่งกระจานวิลด์ ซึ่งกระจายอยู่โดยรอบก่อนถึงเขตอุทยานฯ

ในส่วนพื้นที่ต่อเนื่อง คือ บริเวณอำเภอท่าช้างที่ติดต่อกับกิ่งอำเภอแก่งกระจานนั้น ปรากฏรูปแบบการใช้ที่ดินเพื่อท่องเที่ยวชั้นในลักษณะเดียวกับบริเวณโดยรอบอุทยานแห่งชาติแก่งกระจาน คือโครงการสนามกอล์ฟ ชันเช็ก แวลส์ แอนด์ คันทรีคลับ ตั้งอยู่ที่ตำบลลัดหลวง อำเภอท่าช้าง เนื้อที่ประมาณ 5,000 ไร่ ประกอบด้วยสนาม 36 หลุม 2 สนาม ที่ดินจัดสรร 469 แปลง ทะเลสาบ บ้านพักตากอากาศ คอนโดมิเนียม โรงเรือนชั้นหนึ่ง กำหนดเปิดตัวเฟสแรกปี 2535 นอกนั้นเป็นพื้นที่ยังไม่เริ่มโครงการแต่ถูกนายทุนกว้านซื้อไว้เรียบร้อยแล้ว กว่า 100,000 ไร่² (ตารางที่ 5.7, 5.8)

สรุปได้ว่าการใช้ที่ดินเพื่อการท่องเที่ยวในเขตนี้ทั้งหมด เกิดจากนักพัฒนาที่ดินเปิดตัวโครงการทางด้านอสังหาริมทรัพย์ โดยส่วนใหญ่เป็นลักษณะการบริการครบวงจร ทั้งสถานที่พัก และนันทนาการกีฬา นับเป็นการใช้ที่ดินผืนใหญ่มาก ทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินให้เป็นไปเพื่อการท่องเที่ยวสูงมาก และเป็น การเปลี่ยนมือจากเกษตรกรผู้ปลูกทุเรียนโดยตรง ซึ่งต่างจากในเขตชายฝั่งทะเลที่มีการเปลี่ยนมือหลายทอด ก่อนจะดำเนินการก่อสร้าง มีการซื้อที่ดินเพื่อเก็งกำไร ทำให้ราคาที่ดินสูงเกินราคาที่เหมาะสม

2.4 กลุ่มพื้นที่บริเวณฝั่งตะวันตกของแนวถนนเพชรเกษมในเขตอำเภอชะอำ
นับเป็นกลุ่มแหล่งท่องเที่ยวที่เกิดขึ้นมาใหม่ โดยอาศัยทำเลที่ตั้งซึ่งอยู่ไม่ไกลจากชายทะเล และสภาพภูมิประเทศที่เป็นที่ราบสลับกับเนินเขา ประกอบกับธุรกิจสนามกอล์ฟและธุรกิจที่ดินเฟื่องฟู ทำให้ให้นักลงทุนได้เห็นความเหมาะสมและความเป็นไปได้ในการพัฒนาที่ดิน พื้นที่บริเวณนี้จึงเกิดเป็นแหล่งท่องเที่ยวประเภทนันทนาการกีฬาอล์ฟขึ้น ซึ่งนับเป็นจุดเริ่มต้นให้เกิดการใช้ที่ดินเพื่อการท่องเที่ยวชั้นอย่างกว้างขวาง

จากการรวบรวมข้อมูลของสถาบันวิจัยสังคม จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย พบว่าสนามกอล์ฟเป็นการดำเนินการในรูปแบบที่ครบวงจร กล่าวคือสมาชิกมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินอื่น ๆ ของสนามกอล์ฟด้วย เช่น ที่ดิน บ้านจัดสรร สวนเกษตร และอาคารชุด

²สถาบันวิจัยสังคม จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, "วิกฤตการณ์ที่ดินเกษตรกรรมและการแก้ปัญหา," เอกสารในการสัมมนาเรื่องนโยบายที่ดินกับการพัฒนาชนบท เส้นที่ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย 31 สิงหาคม - 1 กันยายน 2534. (อัดสำเนา)



ตารางที่ 6.7 รายชื่อโครงการพัฒนาที่ดินบริเวณพื้นที่แก่งกระจาน

ลำดับที่	โครงการ	ประเภท	เนื้อที่ (ไร่)
1	แก่งกระจานคันทรีคลับ	1	35,000
2	ชั้นเซิทแวลส์ แอนด์ คันทรีคลับ	1	5,000
3	แก่งกระจานมิเวอริไซด์	2,3	150
4	วิมแก่งการไค้ณฑ์	2	ไม่มีข้อมูล
5	แก่งกระจานฮิลล์	2	ไม่มีข้อมูล
6	ภูเพชรแก่งกระจาน	2	100

ที่มา : จากการสำรวจ

หมายเหตุ : ประเภทโครงการ

1 = สนามกอล์ฟ

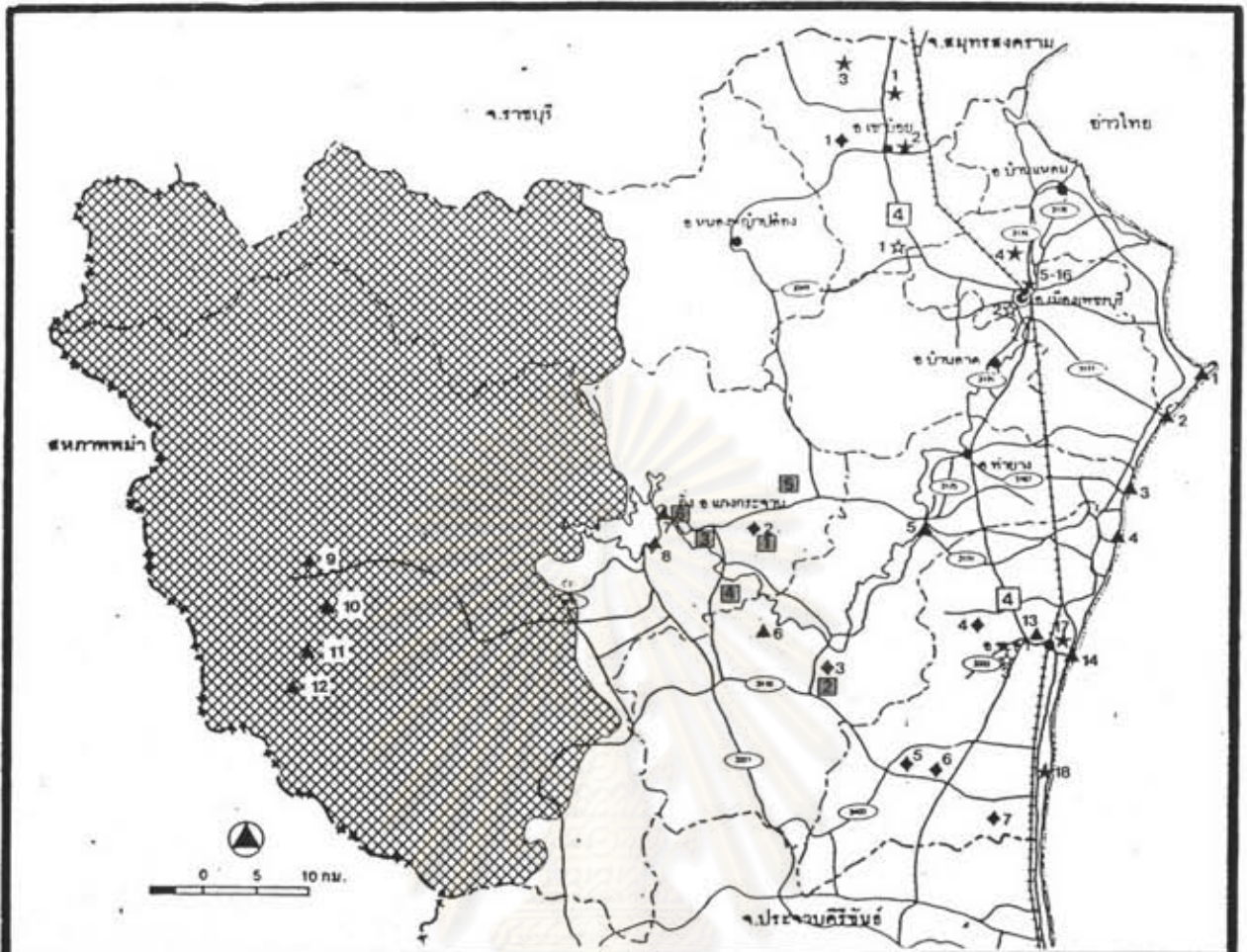
2 = ที่ดินจัดสรร

3 = รีสอร์ท

ตาราง 6.8 แสดงจำนวนพื้นที่ที่ถูกกว่าวันซื้อ และยังไม่เริ่มโครงการ

ZONE 3 : แก่งกระจาน	75600 ไร่
บักค้ำที่ดินญี่ปุ่น	2000 ไร่
พ.ศ.พิศิษฐ์ นวนทิพัฒน์ บริเวณ ต.ท่าไม้รวก ทำโครงการสวนเกษตร	300 ไร่
กลุ่มส่วนรวมคำข้าว	60000 ไร่
อิตินักการเมืองพรรคราษฎร ต.ท่าแลง	2000 ไร่
กลุ่มเขื่อนหลัก กม. 2-6 สายเขื่อนเพชรแก่งกระจาน	1000 ไร่
นายเกษม วิศพลานนท์	3000 ไร่
กลุ่มเมืองไทยประกันชีวิต	1000 ไร่
กลุ่มทหารชัยเมืองใหม่	800 ไร่
กลุ่มนักธุรกิจจากกรุงเทพฯ	200 ไร่
นายพงษ์พันธ์ สัมภาวสุปต์	1000 ไร่
กลุ่มบริษัทน้ำตาลเพชร ต.สองพี่น้อง	1000 ไร่
กลุ่มปลาทองกระบี่	1300 ไร่

ที่มา : เอกสารประกอบการสัมมนาอธิบายที่ดินกับการพัฒนาชนบท ครั้งที่ 2



แสดง : การใช้ที่ดินเพื่อการท่องเที่ยว พื้นที่กลุ่มที่ 3 แก่งกระเจาน

แผนที่ 5.9

- 1 แก่งกระเจานคันทรักลับ(สนามกอล์ฟ)
- 2 ชั้นเชิงแวดล้อมคันทรักลับ(สนามกอล์ฟ)
- 3 แก่งกระเจานวิเวโรไซด์(รีสอร์ท,ที่ดินจัดสรร)
- 4 ริมแก่งการเดินท์(ที่ดินจัดสรร)
- 5 แก่งกระเจานฮิลล์(ที่ดินจัดสรร)
- 6 ภูเขรแก่งกระเจาน(ที่ดินจัดสรร)

คู่มือวิทยุทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ที่มา : จากการจัดวาง, ตารางที่ 5.7



ท่ามกลางธรรมชาติอันสวยงาม
 ...
 ...
 ...



โดย อภิรักษ์
“ขุมทรัพย์” ดินแดนแห่งใหม่
บนพื้นที่ 36 หลุม

...
 ...
 ...

“ขุมทรัพย์” สนามกอล์ฟ 36 หลุม เพชรบุรี

มีสนามกอล์ฟอยู่ 16 สนามในจังหวัดเพชรบุรี
 ...
 ...
 ...

โครงการนี้ จะใช้พื้นที่ประมาณ 360 ไร่
 ...
 ...
 ...

โครงการกอล์ฟชมทิวทัศน์

คิดที่ว่าการ อ.แก่งกระจาน และเขื่อนแก่งกระจาน
 ใกล้สนามกอล์ฟที่ใหญ่ที่สุดในประเทศไทย มีคลับเฮาส์
 สโมสร สระว่ายน้ำ ฯลฯ แปลงละ 200-400 ตร.ว.
 ทุกแปลงมีมะพร้าวสวน ต้นสน พร้อมเก็บผลประโยชน์ได้สูง
 จอง 2,000.- ผ่อนเดือนละ 1,000.- กว่าบาท
 สนใจติดต่อคุณหยาดฟ้า
 โทร. 412-3368, 412-0661, 412-0670
 มีกรมโครงการฟรีทุกวัน

แปลงละ 3,000 บาท
ริเวอร์ไซด์ รีสอร์ท



พื้นที่ 40 ไร่
 ท่ามกลางอ้อมกอดของภูเขา แมกไม้ และ สายน้ำ
จองเพียง 3,000 บาท

โครงการพัฒนาที่ดินบริเวณพื้นที่แก่งกระจาน

นอกจากนี้ยังมีบริการอื่น ๆ เช่น ศูนย์การค้า ศูนย์กีฬาและการออกกำลังกาย เป็นต้น สนามกอล์ฟเหล่านี้แต่ละแห่งใช้ที่ดินไม่ต่ำกว่า 1,000 ไร่ เป็นผืนใหญ่ติดต่อกัน ทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินเป็นจำนวนมากในบริเวณต่าง ๆ ที่สนามกอล์ฟตั้งอยู่

ในพื้นที่บริเวณนี้จัดว่าเป็นบริเวณที่มีสนามกอล์ฟทั้งที่เปิดดำเนินการแล้ว หรืออยู่ในระยะก่อสร้างอยู่นานที่สุดในจังหวัด มีถึง 4 สนามด้วยกัน ได้แก่

1) ชะอำวิลล่า แอนด์ กอล์ฟคลับ ตั้งอยู่ที่ตำบลเขาใหญ่ อำเภอชะอำ เนื้อที่ 1,600 ไร่ ประกอบด้วยสนามกอล์ฟ 27 หลุม คลับเฮ้าส์ สโมสร บ้านพัก ที่ดินจัดสรร เริ่มก่อสร้างปี 2532 เปิดบริการปลายปี 2534

2) สปริงฟีลด์ รอยัล คันทรี คลับ ตั้งอยู่ตำบลเกษราในพื้นที่ 2 ตำบล คือ ตำบลสามพระยาและตำบลห้วยทรายเหนือ ห่างจากสี่แยกชะอำไปทางทิศใต้ตามถนนเพชรเกษม 9 กิโลเมตร และแยกจากถนนเพชรเกษมไปอีก 7 กิโลเมตร เนื้อที่ 2,500 ไร่ ประกอบด้วย สนามกอล์ฟ 36 หลุม คลับเฮ้าส์ ที่ดินจัดสรร เริ่มก่อสร้างปี 2533 กำหนดแล้วเสร็จเฟสแรก มีนาคม 2535 ปัจจุบันเปิดบริการแล้ว

3) เลควิว กอล์ฟ แอนด์ รีสอร์ทคลับ ตั้งอยู่ใกล้เชิงสนามสปริงฟีลด์ ห่างออกไปอีกเพียง 9 กิโลเมตรเท่านั้น เนื้อที่ 3,000 ไร่ ประกอบด้วย สนาม 18 หลุม 2 สนาม คลับเฮ้าส์ ที่ดินจัดสรร 600 แปลง โรงแรมชั้นหนึ่ง ปัจจุบันยังไม่แล้วเสร็จ

4) ปาล์มฮิลล์ กอล์ฟ รีสอร์ท แอนด์ คันทรีคลับ ตั้งอยู่ที่ตำบลสามพระยา อำเภอชะอำ ห่างจากสี่แยกชะอำไปทางทิศใต้ประมาณ 16 กิโลเมตร เนื้อที่ 1,600 ไร่ ประกอบด้วยสนาม 18 หลุม ทะเลสาบขนาด 650 ไร่ คลับเฮ้าส์ สนามซ้อม 54 ไร่ คอนโดมิเนียม 3 ชั้น 14 อาคาร อาคารละ 6 ยูนิต ที่ดินจัดสรร 277 แปลง และโรงแรมชั้นหนึ่ง 5 ชั้น 236 ห้อง เริ่มเปิดบริการปลายปี 2534

นอกจากสนามกอล์ฟที่เริ่มดำเนินการไปแล้วนั้น ยังมีโครงการที่ดินจัดสรรสวนเกษตรและสวนสีกของอีกหลายโครงการ (ตารางที่ 5.9) จะเห็นได้ว่า การใช้ที่ดินเพื่อการท่องเที่ยวมีจำนวนเพิ่มขึ้นเรื่อย ๆ และนอกจากโครงการที่เกิดขึ้นหรือแล้วเสร็จแล้วนั้นยังมีโครงการที่คาดว่าจะดำเนินการก่อสร้างอีกมากมาย ซึ่งล้วนแล้วแต่มีที่ดินพร้อม เพียงแต่รอจังหวะเศรษฐกิจที่คึกคักพร้อมดำเนินการได้ทันที ที่ดินในเขตนี้ถูกเปลี่ยนมือ

ไปอยู่กับนาซทูนแล้วกว่า 10,000 ไร่³ (ตารางที่ 5.10)

จากข้อมูลข้างต้นอาจสรุปได้ว่า ในเขตพื้นที่กลุ่มที่ 4 นั้นแหล่งท่องเที่ยวที่ก่อให้เกิดการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินให้เป็นไปเพื่อการท่องเที่ยวสูงสุด คือ สนามกอล์ฟสาเหตุเนื่องมาจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทสนามกอล์ฟกำลังเป็นที่นิยมของตลาดที่ดินและสนามกอล์ฟแต่ละแห่งมีความต้องการที่ดินในการก่อสร้างเป็นบริเวณกว้าง สนามกอล์ฟที่เกิดขึ้นนี้กระจายอยู่ในพื้นที่ตอนกลางค่อนข้างไปทางตะวันตก เพราะมีสภาพภูมิประเทศที่เอื้ออำนวย คือเป็นที่เชิงเขา ที่ราบ และเนินเขาสลับกันไป ซึ่งเหมาะสมสำหรับกีฬาประเภทนี้

เมื่อพิจารณาโดยรวมทุกกลุ่มพื้นที่ จะเห็นได้ว่าการใช้ที่ดินเพื่อการท่องเที่ยวในปัจจุบันสามารถแบ่งคร่าว ๆ ได้เป็น 3 ประเภทคือ สถานที่พัก สนามกอล์ฟ และที่ดินจัดสรร โดยบริเวณกลุ่มพื้นที่ชายฝั่งทะเลการใช้ที่ดินเพื่อการท่องเที่ยวส่วนใหญ่จะเป็นประเภทสถานที่พัก ส่วนกลุ่มพื้นที่อื่น ๆ จะเป็นประเภทสนามกอล์ฟและที่ดินจัดสรร กลุ่มพื้นที่แก่กรจะงานมีการใช้ที่ดินเพื่อการท่องเที่ยวสูงสุดถึง 40,000 ไร่ รองลงมา คือ กลุ่มพื้นที่ตะวันตกของอำเภอชะอำ 14,475 ไร่ กลุ่มพื้นที่ชุมชนเมืองและบางส่วนของอำเภอเขาชัยสน 2,400 ไร่ และพื้นที่ชายฝั่งทะเล 2,105.5 ไร่ รายละเอียดดังตารางที่ 5.11

3. การเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินเพื่อการท่องเที่ยว

จากการที่ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เริ่มคึกคักมาตั้งแต่กลางปี 2530 ตามการขยายตัวของภาวะเศรษฐกิจและการลงทุน ประกอบกับมติของคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ 21 กรกฎาคม 2531 ได้ลงความเห็นชอบในการพัฒนาจังหวัดเพชรบุรี และประจวบคีรีขันธ์เป็นแหล่งท่องเที่ยว โดยทุ่มงบประมาณ 3,000 ล้านบาท ในการส่งเสริมปรับปรุงแหล่งท่องเที่ยวที่มีอยู่แล้ว ทำให้มีโครงการปรับถนนตัดถนนหลายโครงการที่อำนวยความสะดวกในการเดินทางเข้าสู่แหล่งท่องเที่ยว พื้นที่จุดยุทธศาสตร์ของการท่องเที่ยวในรัศมีไม่ไกลจากกรุงเทพฯ มากนัก จึงเปลี่ยนไปจากพืชยาที่กำลังประสบปัญหาเสื่อมโทรมอย่างหนักมา

³ เรืองเดี๋ยวกัน

ตารางที่ 6.9 รายชื่อโครงการพัฒนาที่ดินบริเวณฝั่งตะวันตกของอ.ชะอำ

ลำดับที่	โครงการ	ประเภท	เนื้อที่ (ไร่)
1	ชะอำวิลล่า แอนด์กอล์ฟคลับ	1	1,600
2	สปริงฟิลด์รอยัลคันทรีคลับ	1	2,500
3	เลควิวกอล์ฟ แอนด์ยอร์ชคลับ	1	3,000
4	ปาล์มฮิลล์กอล์ฟรีสอร์ท แอนด์คันทรีคลับ	1	1,600
5	โพนเนอร์รี่ กอล์ฟ ไฮด์ ฮิลล์	2	75
6	ชะอำรีสอร์ทสวนเกษตร	2	1,000
7	ชะอำลักทอง	2	1,400
8	ชะอำพาร์ควิว	2	1,300
9	ลักทองคันทรีโฮม	2	2,000

ที่มา : จากการสำรวจ

หมายเหตุ : ประเภทโครงการ

1 = สนามกอล์ฟ

2 = ที่ดินจัดสรร

3 = รีสอร์ท

ตาราง 6.10 แสดงจำนวนพื้นที่ที่ถูกกว้านซื้อ และยังไม่เริ่มโครงการ

ZONE 4 : ฝั่งตะวันตกของอำเภอชะอำ	14100 ไร่
เจ้าของโครงการสปริงฟิลด์	2400 ไร่
กลุ่มบริษัทสุรนันทนคร	1500 ไร่
สยามเนชั่นคันทรี	500 ไร่
นายศิริต จิระเศรษฐพัฒนา	4000 ไร่
ธนาคารไทยพาณิชย์ เชียงชะอำวิลล่า	1800 ไร่
สยามน่าโฮค ไทล์ชะอำวิลล่า	4000 ไร่
นายสุรพันธ์ รวมจิตสุรศรี	1800 ไร่

ที่มา : เอกสารประกอบการสัมมนาอธิบายที่ดินกับการพัฒนาชนบท ครั้งที่ 2

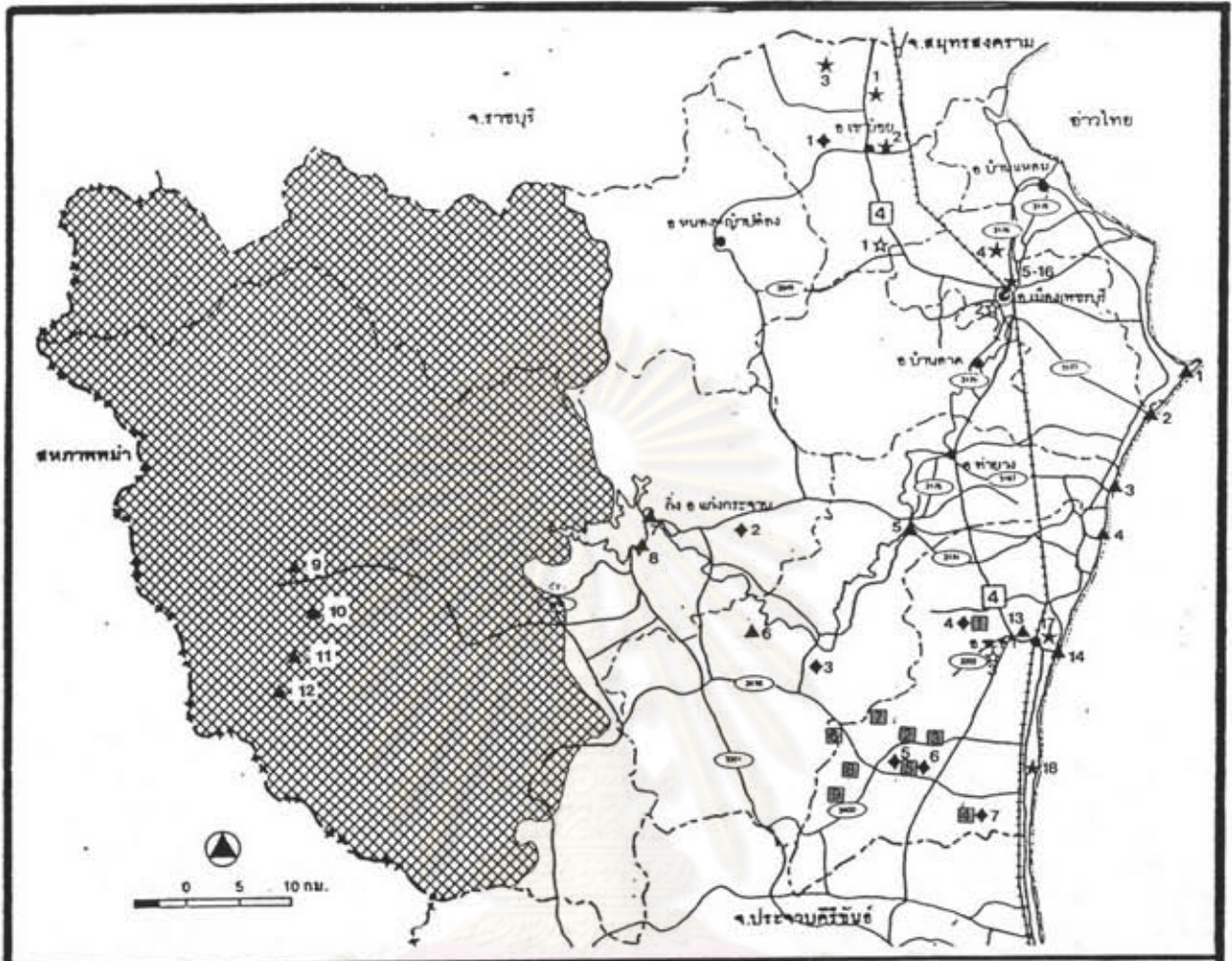
ตารางที่ 6.11 ประเภทการใช้ที่ดินเพื่อการท่องเที่ยว

กลุ่มแหล่งท่องเที่ยว	ที่พัก		สนามกอล์ฟ		ที่ดินจัดสรร		รวม
	แห่ง	ไร่	แห่ง	ไร่	แห่ง	ไร่	
พื้นที่ชายฝั่งทะเล							
แหลมทอง - ปากคลองชะอำ	15	652.5*	-	-	4	435	1,088
ชะอำ (ร่วมจิตต์)	44	600*	-	-	-	-	600
ชะอำตอนล่าง	23	218*	-	-	2	200	418
ชุมชนเมือง - อ.เขาชัย	12	*	1	2,400	-	-	2,400
พื้นที่แก่งกระจาน	3	*	2	40,000	4	250	40,250
ฝั่งตะวันตกของอ.ชะอำ	-	-	4	8,700	5	5,775	14,475
เพชรบุรี	97	1,471	7	51,100	15	6,860	59,231

ที่มา : จากการศึกษา

หมายเหตุ : ที่พัก หมายถึง โรงแรม บังกาโล รีสอร์ท คอนโดมิเนียม

* ตัวเลขโดยประมาณ หรือ ไม่มีข้อมูล



แผนที่ 5.10

แสดง : การใช้ที่ดินเพื่อการท่องเที่ยว พื้นที่กลุ่มที่ 4 ฝั่งตะวันตกของชะอำ

- 1 ชะอำวิลล่าแอนดอร์คอสท์คลับ(สนามกอล์ฟ)
- 2 สปริงฟิลด์อ็อกซ์คันทรีคลับ(สนามกอล์ฟ)
- 3 เลควิลกอล์ฟแอนดอร์คอสท์คลับ(สนามกอล์ฟ)
- 4 ป่ามอิลด์กอล์ฟรีสอร์ทแอนดอร์คอสท์คลับ(สนามกอล์ฟ)
- 5 โพนเนอร์ริกอล์ฟไฮด์ฮิลล์(ที่ดินจัดสรร)
- 6 ชะอำรีสอร์ท(ที่ดินจัดสรร)
- 7 ชะอำฮิลทอง(ที่ดินจัดสรร)
- 8 ชะอำอาร์ควิว(ที่ดินจัดสรร)
- 9 ฮิลทองคันทรีโฮม(ที่ดินจัดสรร)



สักทองคันทรียโฮม (ชะอำ)

โครงการพัฒนาที่ดินสวนสักทอง ตั้งอยู่ที่ตำบลห้วยทรายเหนือ อำเภอชะอำ จังหวัดเพชรบุรี บนเนื้อที่ 2,000 ไร่ แบ่งจำนวนแปลง ออกเป็น 700 กว่าแปลง ราคาตารางวาละ 2,250 บาท แบ่งการพัฒนาออกเป็น 5 เฟส ขณะนี้ เฟสแรกขายไปแล้ว 80% ดำเนินงานโดย บริษัท ไฟร์สตาร์ คันทรียโฮม จำกัด โทร. 248-7670-4



คนไทยทุกคน สามารถปลูกไม้สักทอง และตัดไปใช้ประโยชน์ได้ (พ.ร.บ. สวนป่า พ.ศ. 2535)

โครงการชะอำรีสอร์ท
 สุขถึงบรรยากาศในทีเดียว

อิงภูเข

ใกล้ทะเล

ชิดแม่น้ำ



สวนป่าสักทอง ชะอำปาร์ควิว

คู่มือค่าการลงทุน
 โครงการใหญ่กว่า 1,300 ไร่
 ที่ดินเพิ่มค่าที่ชะอำปาร์ควิว
 ใกล้แหล่งท่องเที่ยว
 สอบถามและจอง
 โทร. 5701877, 5701987, 5701794

พื้นที่ในโครงการคุณภาพของบางนาการ์มัน

เป็นชะอำ-หัวหิน ทำให้จังหวัดเพชรบุรีและประจวบคีรีขันธ์เป็นจังหวัดอันดับต้น ๆ ที่ได้รับความสนใจจากนักลงทุนและนักพัฒนาที่ดินเป็นอย่างมาก จึงเกิดการกว้านซื้อที่ดินซึ่งทำให้ราคาที่ดินสูงขึ้น เป็นเหตุจูงใจให้เจ้าของที่ดินขายที่ดินให้แก่นักลงทุน ส่งผลทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินในที่สุด

จากการเปรียบเทียบการใช้ที่ดินเพื่อการท่องเที่ยวตั้งแต่อดีต-ปัจจุบัน พบว่า

1. กลุ่มที่ 1 พื้นที่ชายฝั่งทะเล จากเดิมที่มีจุดศูนย์กลางการท่องเที่ยวหลักที่บริเวณหาดชะอำช่วงตลอดแนวถนนร่วมจิตต์และศูนย์กลางรองที่หาดเจ้าสำราญ ซึ่งพื้นที่ทั้งสองเป็นชุมชนเก่า มีลักษณะการใช้ที่ดินปะปนกันทั้งที่อยู่อาศัย พาณิชยกรรม และเพื่อการท่องเที่ยว ในปัจจุบันเขตท่องเที่ยวชายฝั่งทะเลได้ขยายตัวออกไปตลอดแนวชายฝั่งทั้งหมด โดยเริ่มจากแหลมหลวง-สุดเขตจังหวัดเพชรบุรีต่อเนื่องถึงหัวหินเลขที่เดียว กล่าวคือ จากบริเวณหาดเจ้าสำราญที่ตั้งอยู่ในเขตอำเภอเมือง ซึ่งเป็นจุดท่องเที่ยวเดิมนั้นได้มีการขยายตัวของสถานที่พักตากอากาศขึ้นไปทางตอนเหนือ ตามแนวเลียบฝั่งทะเล และแนวถนนคันกันน้ำเค็มไปจนถึงแหลมหลวงเขตอำเภอบ้านแหลม แต่เนื่องจากสภาพชายหาดเป็นทรายปนเปลือกหอยในช่วงต้น ๆ และทรายปนเลนในช่วงปลายใกล้หาดเจ้าสำราญและมีปัญหาการกัดเซาะชายฝั่งบริเวณใต้หาดแหลมหลวงลงไป ประกอบกับสภาพถนนไม่สมบูรณ์นัก ทำให้มีสถานที่พักแรมขยายไปตั้งอยู่เพียง 3 แห่ง และที่ดินจัดสรร 1 แห่ง (จากตารางที่ 5.4 ในอันดับที่ 1-4) ช่วงระยะทางจากถนนแหลมหลวง-หาดเจ้าสำราญประมาณ 8 กิโลเมตร มีสถานที่พักตากอากาศตั้งอยู่ 3 แห่ง นับว่าเป็นการขยายตัวที่มีการกระจายตัวค่อนข้างสูง การใช้ที่ดินเพื่อการท่องเที่ยวจากที่รวบรวมได้เพิ่มขึ้นประมาณ 274.5 ไร่ จากเดิมที่ไม่มีสถานที่พักตากอากาศหรือที่ดินจัดสรรในบริเวณนี้เลย โดยสภาพการใช้ที่ดินเดิมนั้นบริเวณแหลมหลวงเป็นป่าชายเลน ส่วนบริเวณอื่นเป็นส่วนมะพร้าวชายทะเล และที่นา

บริเวณถัดมาคือช่วงจากหาดเจ้าสำราญ-หาดคลองเทียน (บ้านปากคลองชะอำ) แต่เดิมนั้นชายฝั่งช่วงนี้มีหาดที่ดึงดูดความสนใจอยู่เพียงแห่งเดียวคือหาดปึกเตียน การท่องเที่ยวเป็นในรูปมาเช่า-เย็นกลับ สถานที่พักมีเพียง 2 แห่งคือ ปึกเตียนวิลล่าและชะอำคาบาน่าหาดคลองเทียน แต่หลังจากปี 2530 สหกรณ์ที่ดินเพื่อผู้พื้นที่ฝั่งตะวันออกของถนนคันกันน้ำเค็มจัดชายฝั่งทะเลได้เปลี่ยนมือจากเกษตรกรผู้นักลงทุนเป็นจำนวนมาก พื้นที่เดิมซึ่งเป็นที่นาสลับกับป่าเสม้า (ตะบองเพชร) ตะกาด (กลุ่มน้ำจืด) และส่วนมะพร้าว (บริเวณหาดคลองเทียน) ได้มีการปรับถมก่อสร้างเป็นสถานที่พักตากอากาศและที่ดินจัดสรร

ประมาณ 813 ไร่ (รายละเอียดตาราง 5.4) แต่บางแห่งเพียงปรับที่แต่ยังไม่มีการปลูกสร้าง
 ในบริเวณที่มีการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินไปเพื่อการท่องเที่ยวมากกว่าบริเวณตอนเหนือของ
 หาดเจ้าสำราญ เพราะตั้งอยู่ใกล้กับศูนย์กลางหลักการท่องเที่ยวในเขตนี้ คือ ชายหาดชะอำ
 บริเวณศูนย์กลางหลักการท่องเที่ยว คือ หาดชะอำช่วงถนนร่วมจิตต์
 เป็นบริเวณที่มีการใช้ที่ดินเพื่อการท่องเที่ยวเด่นชัดมาตั้งแต่ในอดีต ปัจจุบันการใช้ที่ดินเพื่อ
 การท่องเที่ยวได้ทวีความหนาแน่นขึ้น และเพิ่มในด้านความสูงเพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดใน
 การใช้พื้นที่ การเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้นส่วนใหญ่จะอยู่ระหว่างถนนร่วมจิตต์กับถนนเจ้าลาย
 และบริเวณริมถนนราธิปช่วงระหว่างชายหาดกับถนนเพชรเกษม ซึ่งมีตึกแถวอาคารพาณิชย์
 ร้านอาหาร และทาวน์เฮ้าส์เกิดขึ้นเพื่อให้บริการแก่นักท่องเที่ยว พื้นที่เดิมก่อนการเปลี่ยน
 แปลงบางแห่งเป็นที่ว่างและป่าละเมาะไม่ได้ใช้ประโยชน์ แต่บางแห่งก็เป็นบึงกาโลหรือบ้าน
 พักตากอากาศรุ่นเก่าที่ถูกรื้อถอนแล้วปรับปรุงก่อสร้างขึ้นมาใหม่

ในส่วนของหาดชะอำตอนล่างนั้น หลังจากการบุกเบิกสถานที่พักตาก
 อากาศที่ได้ระดับมาตรฐานของวีเจนท์ชะอำในปี 2525 ประกอบกับยุคทองของธุรกิจที่ดินใน
 ช่วงปี 2530 การขยายตัวของการใช้ที่ดินเพื่อการท่องเที่ยวในรูปของสถานที่พักตากอากาศ
 ในเขตนี้จะเริ่มขึ้นอย่างรวดเร็ว ที่ดินเดิมซึ่งส่วนใหญ่เป็นป่าละเมาะ ทุ่งหญ้าเลี้ยงสัตว์ และ
 ที่ว่างไม่ได้ใช้ประโยชน์กลับกลายเป็นที่ดินมีราคา นักลงทุนได้ลงโครงการที่พักตากอากาศ
 และที่ดินจัดสรรหลายโครงการ (รายละเอียดตาราง 5.6) โดยโครงการที่พักจะอยู่ติด
 ชายทะเล ส่วนที่ดินจัดสรรจะอยู่ติดถนนเพชรเกษมเป็นส่วนใหญ่

กล่าวโดยสรุป จะเห็นได้ว่า การเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินให้เป็นไป
 เพื่อการท่องเที่ยวในเขตชายฝั่งทะเลนี้ ส่วนใหญ่จะเป็นสถานที่พักตากอากาศ ซึ่งมีการขยาย
 ตัวตลอดแนวชายฝั่ง โดยความหนาแน่นจะกระจุกตัวบริเวณหาดชะอำช่วงถนนร่วมจิตต์ และ
 กระจายตัวออกไปทั้งทางเหนือและทางใต้ ที่ดินเดิมนั้นมีทั้งที่เป็นพื้นที่เกษตร (ถั่ว, ส่วน
 มะพร้าว) ป่าชายเลน ป่าละเมาะ ทุ่งหญ้าเลี้ยงสัตว์ ที่ลุ่มน้ำขังและที่ว่างไม่ได้ใช้ประโยชน์
 โดยการใช้ประโยชน์จากที่ดินเดิมนั้นให้ผลตอบแทนต่ำ เมื่อมีผู้มาเสนอซื้อในราคาที่สูง
 ชาวบ้านจึงพอใจที่จะขาย (ข้อมูลได้จากการสัมภาษณ์ชาวบ้านในพื้นที่)

สิ่งที่ป็นปัจจัยเร่งให้เกิดการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดิน ให้เป็นไปเพื่อ
 การท่องเที่ยวในพื้นที่บริเวณนี้ คือ สภาพธรรมชาติชายฝั่งทะเลที่มีแรงดึงดูดความสนใจของ
 นักท่องเที่ยวและนักลงทุนพัฒนาที่ดิน โดยเฉพาะนักลงทุนพัฒนาที่ดินนั้น เป็นตัวชี้หน้าที่มีอิทธิพล

ต่อการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินสูงกว่านักท่องเที่ยว และการที่มีแหล่งท่องเที่ยวดั้งเดิม คือ หาดชะอำ เป็นจุดศูนย์กลางการท่องเที่ยว การขยายตัวของพื้นที่การท่องเที่ยวจึงกระจายตัวออกจากแหล่งกลางไปในบริเวณใกล้เคียงคือตลอดแนวชายฝั่งทะเลนั่นเอง

2. กลุ่มที่ 2 พื้นที่ในเขตชุมชนเมืองและบางส่วนของอำเภอเขาชัยสน จากที่กล่าวมาแล้วในสภาพอดีตถึงปัจจุบันของการใช้ที่ดินเพื่อการท่องเที่ยวในเขตตัวเมืองว่ามีไม่โดดเด่นชัดเจนและปะปนอยู่กับย่านพาณิชย์กรรมของเนื้อเมือง การให้บริการเน้นที่ประชากรท้องถิ่นมากกว่า แต่ในช่วงที่พอจะแยกได้บ้างคือบรรดาร้านอาหารและของที่ระลึกเชิงเขาวัง ซึ่งจากอดีตถึงปัจจุบันมีความหนาแน่นขึ้นมาก และกระจายตัวไปตามถนนเพชรเกษมขึ้นไปทางเหนือ โดยปรากฏในรูปลักษณะของอาคารพาณิชย์ริมถนนเพชรเกษมที่ดินเดิมส่วนใหญ่จะเป็นพื้นที่นาติดริมถนน

ส่วนในพื้นที่อำเภอเขาชัยสนนั้น ตามแหล่งท่องเที่ยวประเภทโบราณสถาน ประวัติศาสตร์ และสถาปัตยกรรม ไม่มีการเปลี่ยนแปลงเท่าใดนัก แต่ในแหล่งท่องเที่ยวที่เกิดขึ้นใหม่คือสนามกอล์ฟนั้น ก่อให้เกิดการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินเพื่อการท่องเที่ยวเป็นอาณาเขตกว้างขวางมาก (ประมาณ 2,400 ไร่) โดยพื้นที่เดิมนั้นส่วนใหญ่เป็นพื้นที่ทำการเกษตร สิ่งที่เป็นปัจจัยเร่งให้เกิดการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินให้เป็นไปเพื่อการท่องเที่ยว ได้แก่ ท่าเลที่ตั้งอยู่ไม่ไกลออกจากกรุงเทพมหานคร ซึ่งผู้ใช้บริการส่วนใหญ่มักมาจากกรุงเทพฯ และสภาพภูมิประเทศที่เอื้ออำนวยต่อการก่อสร้างสนามกอล์ฟ

3. กลุ่มที่ 3 พื้นที่บริเวณกิ่งอำเภอแก่งกระจาน เดิมนั้นแหล่งท่องเที่ยวและสถานที่พักในเขตนี้นับเป็นของหน่วยงานของรัฐและรัฐวิสาหกิจที่ดูแลพื้นที่บริเวณนี้อยู่ แต่ในปัจจุบันมีสถานบริการของเอกชนเกิดขึ้น กระจายอยู่ในบริเวณใกล้เคียงก่อนถึงเขื่อนแก่งกระจานตามถนนสายเขื่อนเพชร-แก่งกระจาน โดยเป็นรีสอร์ท สวนเกษตร และที่ดินจัดสรร 4 แห่ง และโครงการสนามกอล์ฟ ที่ดินจัดสรร สวนเกษตร พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกครบครันอีก 2 แห่ง ที่ดินที่เปลี่ยนแปลงไปเพื่อการท่องเที่ยวในบริเวณนี้มีอาณาเขตกว้างขวางถึงกว่า 35,000 ไร่ ซึ่งแต่เดิมส่วนใหญ่เป็นพื้นที่เกษตร ปลูกพืชไร่ เช่น มันสำปะหลัง สับปะรด อ้อย เป็นต้น บางส่วนเป็นสวนผลไม้ เช่น มะม่วง เป็นต้น นับเป็นเขตที่มีการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินไปเพื่อการท่องเที่ยวเป็นเนื้อที่กว้างขวางกว่า 2 บริเวณที่กล่าวมาแล้ว และเป็นพื้นที่ที่ติดต่อกันเป็นผืนดินเดียวกัน ซึ่งต่างจากการใช้ที่ดินเพื่อการท่องเที่ยวในบริเวณชายฝั่งทะเลที่เป็นพื้นที่ขนาดเล็กหลายแปลง และไม่มีอาณาเขตติดต่อกัน

4. กลุ่มที่ 4 พื้นที่บริเวณฝั่งตะวันตกของแนวถนนเพชรเกษม ในเขตอำเภอชะอำ นับเป็นเขตหนึ่งที่มีการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินไปเพื่อการท่องเที่ยวสูงมาก กล่าวคือ แต่เดิมนั้นในเขตพื้นที่นี้ไม่มีการใช้ที่ดินเพื่อการท่องเที่ยวปรากฏเลย พื้นที่ส่วนใหญ่เป็นพื้นที่เกษตร พืชไร่ เช่น สับปะรด มันสำปะหลัง เป็นต้น ต่อมาธุรกิจสนามกอล์ฟมีการขยายตัวอย่างมากในช่วงปี 2531 เป็นต้นมา อันเป็นผลจากการขยายตัวของธุรกิจที่ดินและอสังหาริมทรัพย์เป็นสำคัญ ประกอบกับนโยบายส่งเสริมการท่องเที่ยวของรัฐบาล ที่ใช้กลยุทธ์กอล์ฟทัวร์เข้าจับกลุ่มนักท่องเที่ยวชาวต่างประเทศที่สนใจกีฬากอล์ฟ ด้วยเหตุนี้เองจึงมีการลงทุนทำสนามกอล์ฟมากขึ้น การลงทุนสร้างสนามกอล์ฟต้องใช้พื้นที่ขนาดใหญ่ตั้งแต่ 500-1,000 ไร่ขึ้นไป ซึ่งมักเป็นบริเวณรอบปริมณฑลของกรุงเทพฯ และตามแหล่งท่องเที่ยวต่าง ๆ เพชรบุรีเป็นจังหวัดหนึ่งที่ได้รับ ความสนใจจากนักลงทุนสนามกอล์ฟมาก จึงเกิดสนามกอล์ฟขึ้นหลายสนาม สนามกอล์ฟที่เกิดขึ้นหรือคาดว่าจะเกิดขึ้นนี้กระจายอยู่ตามอำเภอต่าง ๆ ที่มีสภาพภูมิประเทศเอื้ออำนวย คือ มีทั้งที่ราบ ที่เชิงเขา เนินเขา แหล่งน้ำ เป็นต้น สนามกอล์ฟที่เริ่มดำเนินการแล้วในเขตนี้มีถึง 4 แห่ง กินเนื้อที่ 8,700 ไร่ ซึ่งพื้นที่เหล่านี้ได้มีการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินอย่างชัดเจน โดยปรับเปลี่ยนจากพื้นที่เกษตร เป็นสนามหญ้า บ่อน้ำ ที่จัดสรร และสิ่งปลูกสร้าง นอกจากสนามกอล์ฟแล้วยังมีโครงการที่ดินจัดสรรอีก 5 โครงการ ซึ่งมีพื้นที่กว่า 5,000 ไร่ โดยจตุรชายโครงการอยู่กับการใกล้แหล่งท่องเที่ยว จึงจัดได้ว่าการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินเพื่อทำโครงการที่ดินจัดสรรเป็นผลจากการท่องเที่ยว เช่นกัน

จากข้อมูลที่กล่าวข้างต้น สรุปได้ว่า การลงทุนทางด้านธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ เพื่อแสวงหาผลประโยชน์โดยใช้การท่องเที่ยวเป็นตัวชักจูง ก่อให้เกิดการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินให้เป็นไปเพื่อการท่องเที่ยวอย่างรวดเร็ว ซึ่งสามารถแบ่งออกเป็น 2 ลักษณะ คือ การลงทุนด้านสถานที่พักตากอากาศ เช่น บ้านพัก โรงแรม อาคารชุด และที่ดินจัดสรร จะเกิดขึ้นบริเวณชายฝั่งทะเลทางฝั่งตะวันออกของจังหวัด ซึ่งการใช้ที่ดินเดิมในแถบนี้ มีทั้งป่าชายเลน ป่าละเมาะ พื้นที่เกษตร (ที่นา, สวนมะพร้าว) ทุ่งหญ้าเลี้ยงสัตว์ และที่ว่างเปล่า ไม่ได้ใช้ประโยชน์ โดยการเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้นจะเป็นที่ดินแปลงเล็ก ๆ กระจายอยู่ตลอดแนวชายหาด จากการรวบรวมข้อมูล พบว่า ขนาดแปลงที่ดินที่ใหญ่ที่สุดในการลงทุนด้านนี้ประมาณ 100-200 ไร่

การลงทุยก่อลักษณะหนึ่งคือ ธุรกิจสนามกอล์ฟ ส่วนเกษตร และที่ดินจัดสรร เกิดขึ้นทางฝั่งตะวันตกของจังหวัดที่มีภูมิประเทศหลากหลาย เป็นภูเขา ที่ราบเชิงเขา และเนินเขา เพราะเหมาะสมกับธุรกิจประเภทนี้ โดยการใช้ที่ดินเดิมนี้เป็นพื้นที่เกษตรปลูกพืชไร่ เช่น อ้อย สับปะรด มันสำปะหลัง เป็นต้น บางส่วนเป็นพื้นที่ป่าไม้ และการเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้นคิดเป็นพื้นที่หลายหมื่นไร่ เนื่องจากแต่ละโครงการมีความต้องการที่ดินไม่ต่ำกว่า 1,000 ไร่ บางแห่งถึง 35,000 ไร่ นับว่าธุรกิจประเภทนี้เป็นการก่อให้เกิดการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินเป็นอาณาบริเวณกว้างขวางมาก การเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินที่เกิดขึ้น จัดได้ว่าเป็นผลจากการขยายตัวของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับการท่องเที่ยวและใช้การท่องเที่ยวเป็นจุดดึงดูดความสนใจ ซึ่งแสดงให้เห็นจากการที่เปลี่ยนจากการใช้ที่ดินเพื่อการเกษตรหรืออื่น ๆ ให้เป็นไปเพื่อการท่องเที่ยว ได้แก่ การสร้างที่พัก สนามกอล์ฟ เป็นต้น

ตารางที่ 5.12 การเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินเพื่อการท่องเที่ยว

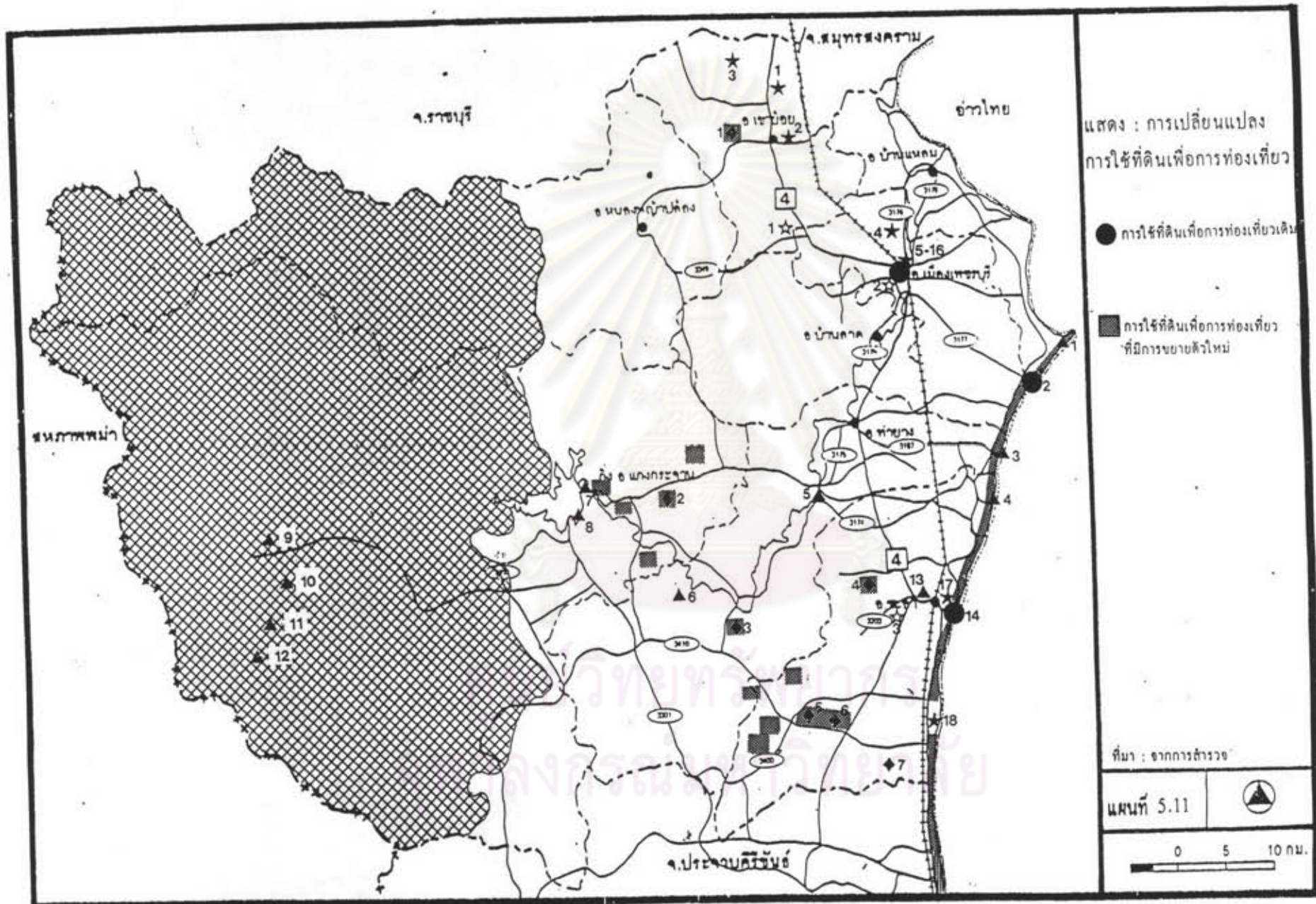
กลุ่มแหล่งท่องเที่ยว	อดีต						ปัจจุบัน					
	ที่พัก		สนามกอล์ฟ		ที่ดินจัดสรร		ที่พัก		สนามกอล์ฟ		ที่ดินจัดสรร	
	แห่ง	ไร่	แห่ง	ไร่	แห่ง	ไร่	แห่ง	ไร่	แห่ง	ไร่	แห่ง	ไร่
พื้นที่ชายฝั่งทะเล	49	650*	-	-	-	-	82	1470.5*	-	-	6	635
ชุมชนเมือง - อ.เขาชัย	12	*	-	-	-	-	12	*	1	2,400	-	-
พื้นที่แก่งกระเจาน	2	*	-	-	-	-	3	*	2	40,000	4	250
ฝั่งตะวันตกของอ.ชะอำ	-	-	-	-	-	-	-	-	4	8,700	5	5,775
เพชรบุรี	63	650*	-	-	-	-	97	1470.5*	7	51,100	15	6,860

ที่มา : จากการศึกษา

หมายเหตุ : อดีต - ปี 2530 สงมก ปัจจุบัน - ปี 2531 ขึ้นไป

* ไม่มีข้อมูล หรือ ตัวเลขโดยประมาณ

นอกจากการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินในทางตรงที่สามารถวัดได้ชัดเจนแล้ว ผลในทางอ้อมที่ไม่สามารถวัดได้ชัดเจนยังเกิดขึ้นอีกด้วย ได้แก่ การที่เกษตรกรหรือคนท้องถิ่นที่ขายที่ทำกินให้กับนายทุนแล้ว ได้ขายที่ดินฐานไปยังพื้นที่ที่ไม่มีภารกิจจบจอง แล้วทำการหักล้างวางผังปรับพื้นที่ใหม่เพื่อใช้เพาะปลูก โดยพื้นที่ที่ว่างบางแห่งเป็นป่าในเขตสงวน ซึ่งชาวบ้านไม่ทราบอาณาเขตที่แน่ชัดของป่าสงวนหรืออุทยานแห่งชาติ จึงเกิดการรุกล้ำขึ้น การย้ายถิ่นประเภทนี้เกิดขึ้นในบริเวณ ต.บึงเคียน อ.ท่ายาง ชาวบ้านได้ขายไปตั้งถิ่นฐาน



ใหม่ ที่ ต.แก่งกระจาน ซึ่งในขณะนั้นยังไม่ได้แยกด้วยฐานะเป็นกิ่งอำเภอ จึงนับเป็นพื้นที่ของอำเภอกำแพงแสน ต่างกับเป็นการย้ายถิ่นอยู่ภายในอำเภอเดียวกัน (ข้อมูลได้จากการสัมภาษณ์) หรืออีกกรณีหนึ่งคือเมื่อชายที่ทำงานไปแล้ว ได้ย้ายไปซึ่งที่ทำงานที่ราคาถูกกว่าในตำบลอื่น ซึ่งเกิดขึ้นในชาวบ้านแถบตำบลสามพระยา ตำบลห้วยทรายเหนือ ที่ชายที่เดินทางไปให้นายทุน แล้วย้ายไปซื้อที่ดินใหม่ที่ตำบลไร่ใหม่พัฒนาซึ่งอยู่ในเขตอำเภอชะอำเช่นกัน

การเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินในลักษณะที่กล่าวมาข้างต้นนี้ ไม่มีการเปลี่ยนแปลงที่เป็นไปเพื่อการท่องเที่ยว แต่เป็นผลทางอ้อมจากการขยายตัวของธุรกิจจอสั่ง-ริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับท่องเที่ยว ที่ก่อให้เกิดการเปลี่ยนแปลงในการใช้ที่ดินประเภทอื่น ๆ ซึ่งในส่วนนี้ชี้ให้เห็นชัดเจนค่อนข้างยาก เพราะการย้ายถิ่นฐานทำงานไม่ได้จำกัดเฉพาะชาวบ้านที่ขายที่ดินให้กับนายทุน แต่รวมถึงชาวบ้านในพื้นที่อื่น ๆ ที่มีที่ทำงานไม่อุดมสมบูรณ์แล้วทำการย้ายถิ่นหาที่ ที่ดินที่อุดมสมบูรณ์กว่าเดิม

4. ความสัมพันธ์ระหว่างการใช้ที่ดินกับการท่องเที่ยว

จากการศึกษาสภาพการใช้ที่ดินในระดับจังหวัดและระดับแหล่งท่องเที่ยวสามารถกล่าวได้ว่า การท่องเที่ยวก่อให้เกิดการใช้ที่ดินขึ้นประเภทหนึ่งที่เราเรียกว่าการใช้ที่ดินเพื่อการท่องเที่ยว ซึ่งสามารถตอบสนองความต้องการของนักท่องเที่ยวได้มากกว่าคนในท้องถิ่น การใช้ที่ดินเพื่อการท่องเที่ยวพบได้มากในบริเวณใกล้เคียงกับแหล่งท่องเที่ยว โดยทั่วไปเป็นการใช้ที่ดินเพื่อพัฒนาเป็นสถานที่พักผ่อน โรงแรม รีสอร์ท คอนโดมิเนียม และร้านค้า ร้านอาหาร ฯลฯ หากพิจารณาการใช้ที่ดินประเภทนี้ จะเห็นว่าเป็นลักษณะของการใช้ที่ดินประเภทพาณิชย์กรรมที่แหล่งท่องเที่ยวขึ้น ๆ มีลักษณะเป็นเมืองท่องเที่ยวหรืออยู่ในเขตพื้นที่เมือง แต่จะเห็นเด่นชัดว่าเป็นการใช้ที่ดินเพื่อการท่องเที่ยว เมื่อแหล่งท่องเที่ยวขึ้น ๆ กระจายตัวอยู่ในพื้นที่ทั่วไป

การใช้ที่ดินเพื่อการท่องเที่ยวที่เกิดขึ้นในจังหวัดเพชรบุรี ส่วนหนึ่งเกิดจากการขยายตัวของธุรกิจที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ตามภาวะเศรษฐกิจของประเทศมากกว่าเกิดจากความต้องการของตลาดการท่องเที่ยวในพื้นที่ โดยพื้นที่ที่นักลงทุนพัฒนาที่ดินให้ความสนใจคือ พื้นที่ที่มีศักยภาพทางการท่องเที่ยว เพราะฉะนั้นการใช้ที่ดินเพื่อการท่องเที่ยวในจังหวัดเพชรบุรีจึงปรากฏกระจายตัวอยู่ตามแหล่งท่องเที่ยวต่าง ๆ ทั่วทั้งจังหวัด ซึ่งแบ่งได้เป็น

4 กลุ่ม ตามประเภทของแหล่งท่องเที่ยวและการกระจายตัว(ดังกล่าวไว้ในบทที่ 4) โดยมีทั้งอยู่ในเขตเมืองและนอกเขตเมือง ดังนี้

1. บริเวณพื้นที่ชายฝั่งทะเลตลอดแนว จัดเป็นแหล่งท่องเที่ยวประเภทธรรมชาติชายหาด บริเวณที่มีความเป็นเมืองชัดเจน คือ หาดชะอำ (ร่วมจัด) การใช้ที่ดินเพื่อการท่องเที่ยวบริเวณนี้จัดอยู่ในพื้นที่พาณิชย์กรรมของเมืองให้บริการทั้งนักท่องเที่ยวและคนในท้องถิ่น สำหรับชายหาดอื่น ๆ นั้นการใช้ที่ดินเพื่อการท่องเที่ยวปรากฏชัดเจนในรูปสถานที่พักผ่อนและที่ดินจัดสรรบ้าง ผู้ใช้ประโยชน์ส่วนใหญ่คือนักท่องเที่ยว
 2. บริเวณชุมชนเมืองและบางส่วนของอำเภอเขาชัยสน การใช้ที่ดินเพื่อการท่องเที่ยวผสมผสานกับการใช้ที่ดินประเภทพาณิชย์กรรมของเมืองให้บริการทั้งนักท่องเที่ยวและคนท้องถิ่น แต่สำหรับในเขตอำเภอเขาชัยสน การใช้ที่ดินเพื่อการท่องเที่ยวแยกออกจากการใช้ที่ดินประเภทอื่นเด่นชัด ปรากฏในรูปสนามกอล์ฟและที่ดินจัดสรรพร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ
 3. บริเวณอุทยานแห่งชาติแก่งกระจานและบริเวณใกล้เคียง การใช้ที่ดินเพื่อการท่องเที่ยวในพื้นที่เพื่อสนองความต้องการของนักท่องเที่ยวโดยเฉพาะและปรากฏชัดเจน เพราะแหล่งท่องเที่ยวไม่มีลักษณะความเป็นเมือง
 4. บริเวณฝั่งตะวันออกของอำเภอชะอำ การใช้ที่ดินเพื่อการท่องเที่ยวมีลักษณะเดียวกับกลุ่มที่ 3
- สำหรับการขยายตัวของการใช้ที่ดินเพื่อการท่องเที่ยวนั้น จะขึ้นอยู่กับภาวะเศรษฐกิจและการขยายตัวของธุรกิจท่องเที่ยวและธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เป็นสำคัญ เนื่องจากธุรกิจเหล่านี้มีความต้องการที่ดินในการดำเนินการ ดังเห็นได้จากในยุครุขุมกิจที่ดินและอสังหาริมทรัพย์เฟื่องฟู (ปี 2531-2533) ก่อให้เกิดการกว้านซื้อที่ดินและเกิดการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินเป็นจำนวนมาก โดยในพื้นที่เมืองเกิดการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินประเภทอื่น ๆ มาเป็นการใช้ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยในรูปบ้านจัดสรร สำหรับพื้นที่ท่องเที่ยวก็เกิดการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินประเภทอื่น ๆ มาเป็นการใช้ที่ดินเพื่อการท่องเที่ยว ซึ่งปรากฏในรูปคอนโดมิเนียม รีสอร์ท ที่ดินจัดสรร สนามกอล์ฟ โดยมีจุดขายคือใกล้แหล่งท่องเที่ยวธรรมชาติงดงาม จังหวัดเพชรบุรีซึ่งมีแหล่งท่องเที่ยวหลากหลาย จึงเกิดการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินไปเพื่อการท่องเที่ยวมากมาย ดังกล่าวไปแล้วในหัวข้อการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินเพื่อการท่องเที่ยว ซึ่งเป็นการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินจากพื้นที่เกษตร

ทุ่งหญ้า ที่กร้าง กลายเป็น สนามกอล์ฟ รีสอร์ท และที่ดินจัดสรร

จากที่กล่าวมาข้างต้น สามารถสรุปความสัมพันธ์ของการใช้ที่ดินกับการท่องเที่ยวได้ว่า การท่องเที่ยวก่อให้เกิดการใช้ที่ดินเพื่อการท่องเที่ยว และการใช้ที่ดินประเภทนี้จะปรากฏอยู่ใกล้เคียงกับแหล่งท่องเที่ยว ถ้าปรากฏในเขตเมืองจะจัดอยู่ในการใช้ที่ดินประเภทพาณิชย์กรรม การขยายตัวของการใช้ที่ดินประเภทนี้กับภาวะธุรกิจที่ดินและอสังหาริมทรัพย์และการขยายตัวทางการท่องเที่ยวเป็นสำคัญ โดยการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินไปเพื่อการท่องเที่ยวนี้จะขึ้นอยู่กับทำเลที่ตั้งของที่ดินและการให้ผลตอบแทนในการพัฒนาที่ดินนั้น ๆ ว่าคุ้มค่าหรือไม่ ไม่ได้ขึ้นอยู่กับประเภทการใช้ที่ดินเดิมของพื้นที่นั้น ๆ

สำหรับความสัมพันธ์ของการท่องเที่ยวกับการใช้ที่ดินนอกจากที่กล่าวมาแล้ว จะปรากฏออกมาในลักษณะที่การท่องเที่ยวจะมีอิทธิพลกระตุ้นให้เกิดการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดิน แต่เป็นเฉพาะในบริเวณที่ใกล้เคียงกับแหล่งท่องเที่ยวเท่านั้น หรือในบริเวณที่สามารถพัฒนาเป็นแหล่งท่องเที่ยวใหม่ได้ ดังเช่นกรณีสนามกอล์ฟ เป็นต้น

ราคาที่ดิน

นอกจากทำเลที่ตั้งแล้ว ราคาที่ดินนับเป็นอีกปัจจัยหนึ่งที่กระตุ้นให้เกิดการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน กล่าวคือ เมื่อนักลงทุนมีความต้องการที่ดินเพื่อประกอบกิจกรรมทางเศรษฐกิจ โดยเฉพาะอย่างยิ่งธุรกิจสนามกอล์ฟในจังหวัดเพชรบุรี ซึ่งต้องการที่ดินเป็นจำนวนมาก ย่อมเกิดการกว้านซื้อที่ดินในราคาที่สูงกว่าปกติ ราคาที่ดินที่สูงขึ้นนี้จะเป็นตัวเร่งให้เจ้าของที่ดินตัดสินใจขายที่ และนำไปสู่การเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินในที่สุด

จากการศึกษาข้อมูลราคาประเมินที่ดินของจังหวัดเพชรบุรี ในช่วงปี 2525, 2531 และ 2535 พบว่า รายละเอียดของราคาที่ดินในแต่ละพื้นที่มีความแตกต่างกันมากน้อยแล้วแต่ทำเลที่ตั้ง ลักษณะการใช้ประโยชน์ และผลตอบแทนที่ได้รับ ซึ่งราคาที่ดินมีแนวโน้มสูงขึ้นทุกปี (ตารางที่ 5.13)

1. ราคาที่ดินในอดีต (ช่วงก่อนปี 2535)

เมื่อพิจารณาราคาที่ดินในปี 2525 ซึ่งเป็นช่วงก่อนธุรกิจที่ดินเฟื่องฟู พบว่า

ตารางที่ 6.13 แสดงราคาประเมินที่ดิน ปี 2525 , 2531 , 2535

อำเภอ	บริเวณ	ราคา (พันบาท/ไร่)			การเปลี่ยนแปลงราคา			
					ปี 2525 - 2531		ปี 2531 - 2535	
		ปี 2525	ปี 2531	ปี 2535	พันบาท	เท่า	พันบาท	เท่า
เมือง	1) เขตเทศบาลเมือง	280 - 16,800	600 - 16,800	1,200 - 32,000	320	2.1	600 - 15,200	1.9 - 2
	2) ริมถนนเพชรเกษม	250	170 - 480	100 - 3,000	230	1.9	2,520	6.3
	3) ริมถนนเพชรบุรี-บ้านแหลม	-	-	100 - 1,000	-	-	-	-
	4) ริมทางหลวง 3177	30 - 60	90	300 - 3,000	30 - 60	1.5 - 3	210 - 2,910	3.3 - 33.3
	5) ริมถนนคันกั้นน้ำเค็ม	30	240	400 - 4,000	210	9	160 - 3,760	1.6 - 16.6
	6) ที่อยู่อาศัยและเกษตร เขต1	6 - 12	30	500 - 800	18 - 24	2.5 - 5	470 - 770	16.6 - 26.6
	7) ที่อยู่อาศัยและเกษตร เขต2	15	30	400 - 600	15	2	370 - 570	13.3 - 20
	8) ที่อยู่อาศัยและเกษตร เขต3	6 - 12	30	300 - 500	18 - 24	2.5 - 5	270 - 470	10 - 16.6
	9) ที่อยู่อาศัยและเกษตร เขต4	6 - 12	20 - 30	100 - 250	14 - 18	2.5 - 3.3	80 - 220	5 - 9.3
เขาย้อย	10) ริมถนนเพชรเกษม	40 - 80	40 - 160	500 - 800	80	2.4	480 - 640	5 - 12.5
	11) ริมถนนสายหนองหญ้าปล้อง	40	40 - 160	80 - 200	80	4	40	1.3 - 2
	12) ที่อยู่อาศัยและเกษตร	5 - 10	20	20 - 150	10 - 15	2 - 4	130	7.5
บ้านลาด	13) ริมถนนเพชรเกษม	40 - 80	60 - 120	300 - 400	20 - 40	1.5	240 - 280	3 - 3.5
	14) ริมถนนสายบ้านลาด-หัวยี่ลิก	15	30	150	15	2	120	5
	15) ที่อยู่อาศัยและเกษตร	8 - 15	20	80 - 130	5 - 12	1.3 - 2.5	60 - 80	4 - 5
บ้านแหลม	16) ริมถนนเพชรบุรี-บ้านแหลม	40 - 80	70 - 200	60 - 500	30 - 140	1.8 - 3.3	300	2
	17) ริมถนนคันกั้นน้ำเค็ม	-	-	150 - 400	-	-	-	-
	18) ริมทะเล	2 - 5	40 - 60	40 - 150	38 - 55	12 - 20	90	2.5
	19) ที่อยู่อาศัยและเกษตร เขต1	2 - 5	8 - 16	40 - 150	6 - 11	3.2 - 4	32 - 134	5 - 9.4
	20) ที่อยู่อาศัยและเกษตร เขต2	5 - 10	10 - 20	300 - 500	5 - 10	2	290 - 480	25 - 30
	21) ที่จัดสรร	-	-	350 - 500	-	-	-	-

ที่มา : สำนักงานประเมินราคาทรัพย์สิน กรมที่ดิน

ภาพที่ 6.13 (ต่อ)

อำเภอ	บริเวณ	ราคา พื้นบาทไร่			การเปลี่ยนแปลงราคา			
					ปี 2525 - 2531		ปี 2531 - 2535	
		ปี 2525	ปี 2531	ปี 2535	พื้นบาท	เท่า	พื้นบาท	เท่า
ท่าช้าง	22) ริมถนนเพชรเกษม	80 - 200	300 - 1,600	600 - 6,000	240 - 1,400	5 - 8	300 - 4,400	2 - 3.7
	23) ริมถนนท่าช้างที่แยกเขื่อนเพชร	60 - 200	80 - 600	300 - 600	20 - 400	1.3 - 3	220	3.7
	24) ริมทางหลวงสาย 3175	12	36	300	24	3	264	8.3
	25) ริมถนนสายแก่งกระจานคลองชลประทานสาย2) ช่วง ต.วังไคร้	-	20	100	20	-	80	5
	26) ริมถนนสายแก่งกระจานคลองชลประทานสาย2) ช่วง ต.ท่าคอย	60 - 200	80 - 600	200 - 600	20 - 400	1.3 - 3	120	2.5 - 7.5
	27) เขตบางเขน-ปึกเตียน	12	50	200 - 600	38	4.2	150 - 550	2 - 10
	28) ริมถนนคั่นกันน้ำเค็ม	30	250	1,000 - 1,200	220	8.3	750 - 950	4 - 4.8
	29) ที่อยู่อาศัยและเกษตร(เหนือ)	3	10 - 20	100 - 200	4 - 14	1.6 - 3.3	90 - 180	10 - 20
	30) ที่อยู่อาศัยและเกษตร(ใต้)	2 - 7	8 - 10	100 - 200	3 - 6	1.4 - 4	92 - 190	12.5 - 20
	ชะอำ	เขตเทศบาล						
31) ริมทะเล(เหนือ)		400 - 1,200	600 - 2,400	10,000	200 - 1,200	1.5 - 2	7,600 - 9,400	4 - 16
32) ริมทะเล(ใต้)		300 - 1,000	600 - 1,000	10,000	300 - 600	1.5 - 2	8,400 - 9,400	6.3 - 16
33) ริมถนนเพชรเกษม		60 - 300	80 - 600	8,000	20 - 300	1.3 - 2	7,400 - 7,920	13 - 100
34) พื้นที่อื่น ๆ (เหนือ)		60 - 120	120 - 240	600	60 - 120	2	360 - 480	2.5 - 5
35) พื้นที่อื่น ๆ (ใต้)		10 - 20	20 - 40	120 - 8,000	10 - 20	2	100 - 7,960	6 - 200
นอกเขตเทศบาล								
36) ริมถนนเพชรเกษม		40 - 100	80 - 150	500 - 600	40 - 60	1.5 - 2	480 - 650	6.3 - 6.3
37) ริมทะเล		100 - 180	250	500 - 800	90 - 150	1.5 - 2.5	250 - 550	2 - 3.7
38) ริมถนนคั่นกันน้ำเค็ม		60 - 80	80 - 100	100 - 500	20	1.2 - 1.3	20 - 400	1.3 - 5
39) ริมถนนคลองชลประทานสาย3 (หนองศาลา)		60 - 80	80 - 100	200 - 600	20	1.2 - 1.3	120 - 500	2.5 - 6
40) ริมถนนสุทรวาย (วัดทรายเหนือ)	-	-	200 - 400	-	-	-	-	
41) พื้นที่เกษตรและอื่น ๆ	8 - 10	10 - 20	100 - 400	2 - 10	1.25 - 2	90 - 180	10 - 12.5	
หนองหญ้าปล้อง	42) ริมถนนเพชรเกษม-หนองหญ้าปล้อง	10	16	30	6	1.6	14	1.8
	43) พื้นที่เกษตรและอื่น ๆ	4	5 - 10	5 - 10	1 - 6	1.3 - 2.5	0	0
กิ่งอ.แก่งกระจาน	44) ริมถนนสายแก่งกระจาน	4	20	80	18	5	60	4
	45) พื้นที่เกษตรและอื่น ๆ	2 - 3	6	5 - 10	3 - 4	2 - 3	4	1.6

ที่มา : สำนักงานประเมินราคาทรัพย์สิน กรมที่ดิน

ที่ดินที่มีราคาปานกลาง-สูง ได้แก่ บริเวณเขตเทศบาลเมือง เทศบาลตำบลชะอำ ริมชายฝั่งทะเล และริมถนนสายต่าง ๆ ส่วนบริเวณที่มีราคาค่อนข้างต่ำ คือ บริเวณพื้นที่เกษตรกรรมที่กระจายอยู่ทั่วไปในจังหวัด โดยบริเวณที่มีราคาต่ำสุด คือ บริเวณอำเภอหนองหญ้าปล้อง กิ่งอำเภอแก่งกระจาน และชายฝั่งทะเลช่วงอำเภอบ้านแหลม ดังแสดงในแผนที่ 5.12

สำหรับพื้นที่ท่องเที่ยวหลักในช่วงเวลานั้น ได้แก่ พระนครคีรี วัดต่าง ๆ และบริเวณบ้านชายถนนหวนเชิงเขาวิ้ง ซึ่งราคาที่ดินในเขตเทศบาลอยู่ในระดับสูงมากแพงที่สุดในจังหวัดเลยที่เดียว ส่วนบริเวณชายหาดเจ้าสำราญและหาดชะอำนั้น ราคาที่ดินอยู่ในระดับปานกลาง-ค่อนข้างสูง

เมื่อพิจารณาราคาที่ดินในปี 2531 ซึ่งเป็นช่วงเริ่มยุคทองของธุรกิจที่ดินพบว่า ราคาที่ดินมีการปรับตัวสูงขึ้นเกือบทั้งหมด บริเวณที่มีราคาปานกลาง-สูง นอกจากจะเป็นบริเวณเดิมในปี 2525 แล้ว ยังรวมถึงพื้นที่เกษตรเกือบทั้งหมดและริมชายฝั่งทะเลช่วงอำเภอบ้านแหลมที่ปรับจากราคาค่อนข้างต่ำขึ้นมาอยู่ในระดับปานกลาง บริเวณที่มีราคาต่ำสุด ได้แก่ อำเภอหนองหญ้าปล้อง กิ่งอำเภอแก่งกระจาน ตอนใต้ของอำเภอท่าสาย และทางด้านตะวันตกของอำเภอชะอำ ดังแสดงในแผนที่ 5.13

สำหรับพื้นที่ท่องเที่ยวเริ่มมีการขยายตัวมากขึ้น โดยนักลงทุนให้ความสนใจพื้นที่ชายฝั่งทะเลค่อนข้างสูง ทำให้ราคาที่ดินริมชายฝั่งทะเลมีการขยับตัวสูงขึ้นจากเดิม โดยบริเวณหาดชะอำราคาอยู่ในระดับสูง ช่วงหาดเจ้าสำราญ-ชะอำราคาอยู่ในระดับค่อนข้างสูง แม้แต่ริมชายฝั่งทะเลช่วงอำเภอบ้านแหลม ซึ่งราคาที่ดินอยู่ในระดับต่ำซึ่งมีการปรับขึ้นมาอยู่ในระดับปานกลาง ส่วนในเขตเทศบาลเมืองราคาที่ดินยังคงแพงที่สุดเช่นเดิม นอกจากนี้ในพื้นที่ท่องเที่ยวอื่น ๆ ราคาที่ดินมีการปรับตัวตามปกติ

2. ราคาที่ดินในปัจจุบัน (ปี 2535 เป็นต้นไป)

ราคาที่ดินสูงสุดพบได้ในบริเวณเขตเทศบาลเมืองและเทศบาลตำบลชะอำ ช่วงตั้งแต่สี่แยกชะอำลงไปทางใต้ เนื่องจากเป็นศูนย์กลางการท่องเที่ยวของจังหวัดเพชรบุรี มีกิจกรรมเพื่อสนองความสะดวกสบายทางการท่องเที่ยวเกิดขึ้นมากมาย นอกจากบริเวณดังกล่าวแล้วยังมีบริเวณริมถนนเพชรเกษมช่วงอำเภอเมืองและอำเภอท่าสาย ริมถนนสายเพชรบุรี-หาดเจ้าสำราญ และริมถนนสายเพชรบุรี-บ้านแหลม สาเหตุเพราะเป็นเส้นทาง

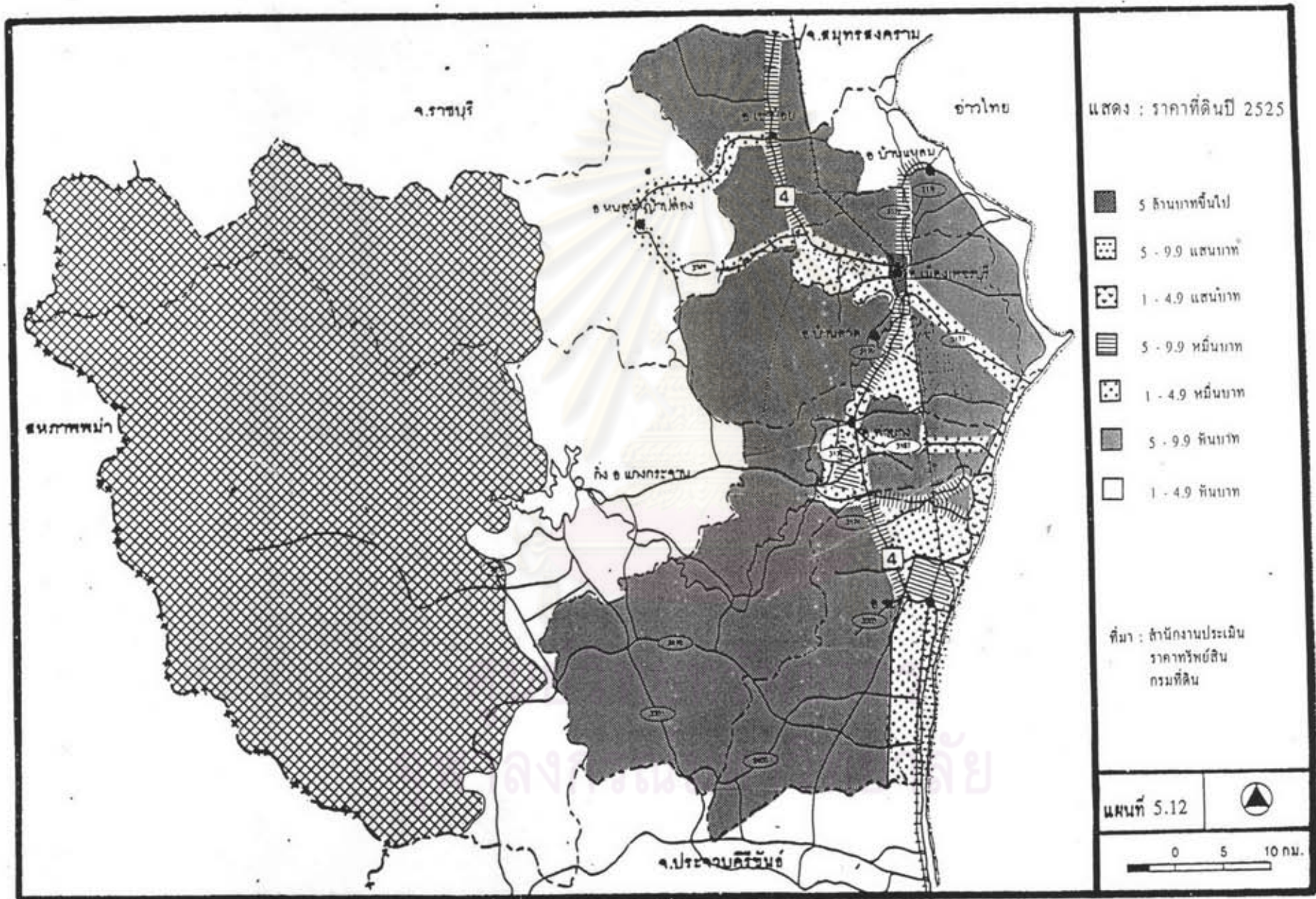
สายสำคัญของทั้งสำหรับนักท่องเที่ยวและคนท้องถิ่น สุดท้ายคือบริเวณริมชายฝั่งทะเลตั้งแต่หาดเจ้าสำราญ-ปึกเตียน เพราะมีการพัฒนาทางการท่องเที่ยวค่อนข้างสูงโดยการลงทุนของภาคเอกชน (รายละเอียดแสดงในแผนที่ 5.14)

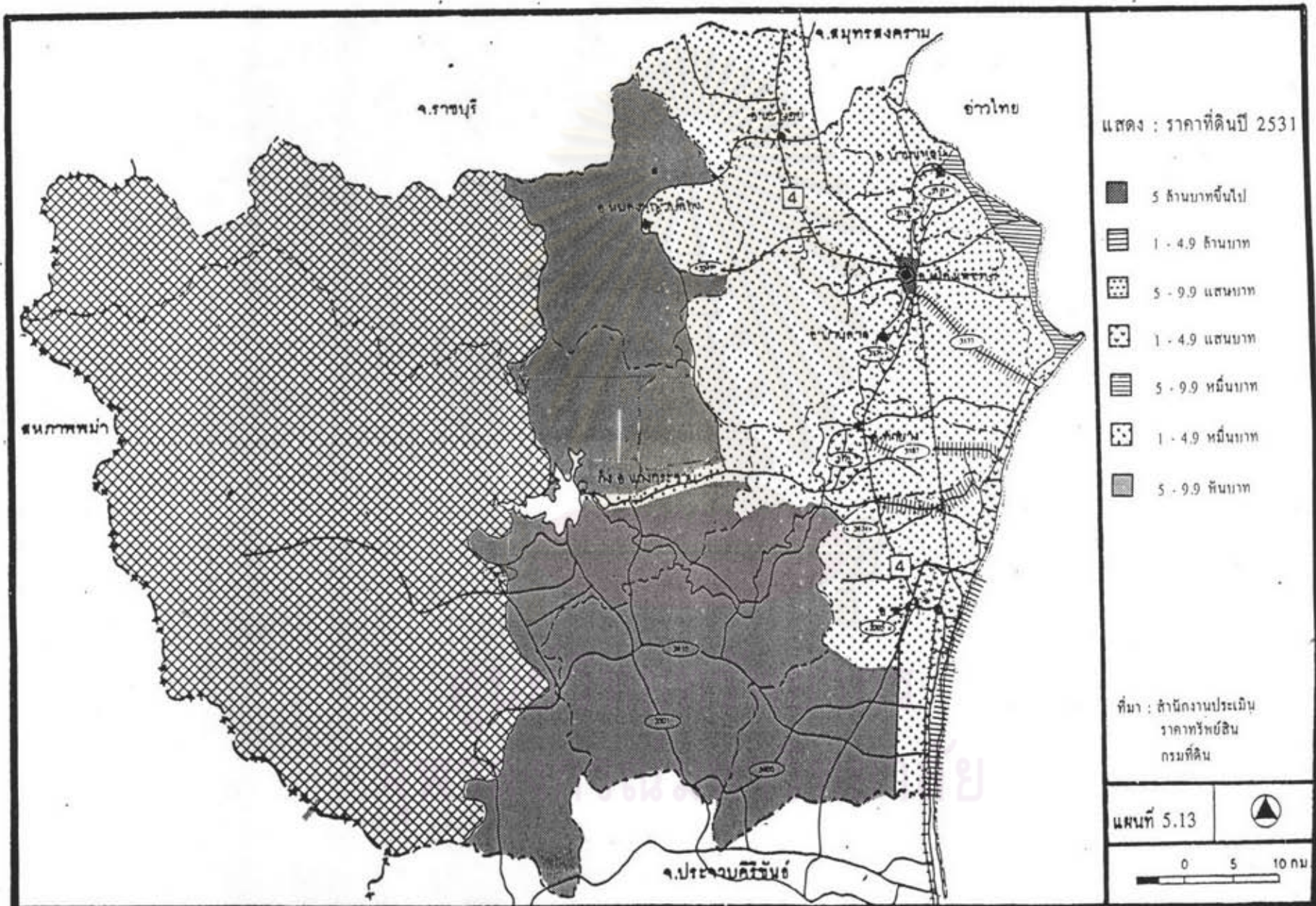
สำหรับราคาที่ดินรองลงมาซึ่งจัดอยู่ในระดับค่อนข้างสูง ได้แก่ บริเวณริมถนนเพชรเกษมช่วงที่เหลือ ริมถนนเพชรบุรี-บ้านลาด และพื้นที่เกษตรทั้งหมดของอำเภอเมือง อำเภอท่าสาย อำเภอชะอำ และตอนใต้ของอำเภอบ้านแหลม รวมถึงทางตอนเหนือของเทศบาลตำบลชะอำด้วย สาเหตุเพราะเป็นผลต่อเนื่องจากการที่ธุรกิจที่ดินและอสังหาริมทรัพย์เฟื่องฟูในปี 2531 เป็นต้นมา และที่ดินเหล่านี้มีราคาสูงตามกิจกรรมทางเศรษฐกิจที่เกิดขึ้น เช่น บริเวณฝั่งตะวันตกของอำเภอชะอำที่เกิดโครงการสนามกอล์ฟและที่ดินจัดสรรขึ้นมากมาย อีกสาเหตุหนึ่งคือเกิดการกว้านซื้อของนักลงทุน

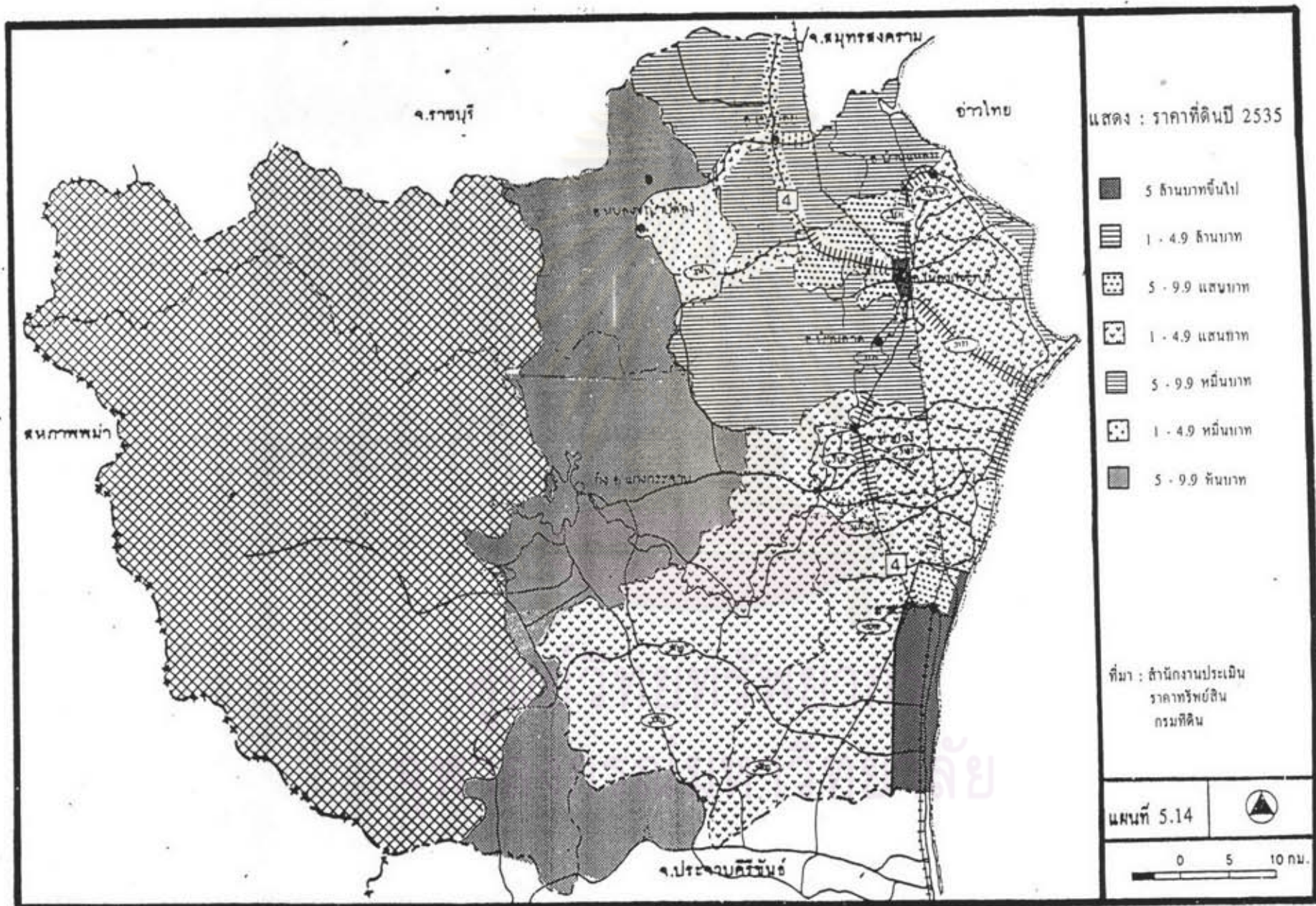
สำหรับบริเวณที่มีราคาที่ดินระดับปานกลาง ได้แก่ พื้นที่อำเภอเขาชัย อำเภอบ้านลาด ตอนเหนือของอำเภอบ้านแหลม ตำบลหนองหญ้าปล้อง รวมถึงริมถนนสายเขื่อนเพชร-แก่งกระจาน ริมถนนแยกเพชรเกษม-หนองหญ้าปล้อง และริมชายฝั่งทะเลในเขตอำเภอบ้านแหลมก่อนถึงแหลมหลวง สาเหตุเพราะเป็นพื้นที่เกษตรกรรม เพาะเลี้ยงชายฝั่ง และเส้นทางสำหรับคนท้องถิ่น สำหรับบริเวณที่มีราคาต่ำที่สุด คือ บริเวณอำเภอหนองหญ้าปล้องและกิ่งอำเภอแก่งกระจานเช่นเดิม เนื่องจากพื้นที่ส่วนใหญ่เป็นป่าเขาและพื้นที่เกษตรไม่อุดมสมบูรณ์ อีกทั้งการบริการสาธารณูปโภคสาธารณูปการยังไม่ถึงในบางบริเวณ

สำหรับพื้นที่ท่องเที่ยวที่ได้อาศัยตัวกว้างกว่าในช่วงปี 2531 โดยเกิดแหล่งท่องเที่ยวใหม่คือประเภทนันทนาการที่ผากอล์ฟขึ้นตามกระแสธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และการท่องเที่ยวดังกล่าวไว้ในบทที่ 4 ทำให้ที่ดินที่มีทำเลที่ตั้งที่เหมาะสมกับกิจการสนามกอล์ฟมีราคาปรับตัวขึ้นสูงมาก โดยเฉพาะในบริเวณฝั่งตะวันตกของอำเภอชะอำที่มีสนามกอล์ฟอยู่หลายแห่ง ราคาที่ดินได้ปรับจากต่ำสุดในจังหวัดมาอยู่ในระดับค่อนข้างสูง นอกจากบริเวณที่กล่าวมายังมีพื้นที่ที่ราคาที่ดินสูงขึ้นมาอีก คือ พื้นที่ฝั่งตะวันตกของถนนเพชรเกษมในเขตเทศบาลตำบลชะอำ ปรับราคาปานกลางมาอยู่ในระดับสูง สาเหตุจากการพัฒนาที่ดินเป็นที่ดินจัดสรรและสนามกอล์ฟเช่นกัน

กล่าวโดยสรุป จะเห็นได้ว่า ราคาที่ดินมีการปรับตัวขึ้นตามระยะเวลาที่ผ่านมา นอกจากนั้นพื้นที่ที่มีความสะดวกในการเข้าถึง เช่น บริเวณริมถนน, พื้นที่ที่มีการตั้ง







ถิ่นฐานเป็นชุมชนหรือมีการพัฒนาแล้ว และพื้นที่ที่มีสภาพภูมิประเทศเอื้ออำนวยต่อการท่องเที่ยว หรือเป็นแหล่งที่นักลงทุนพัฒนาที่ดินสนใจ ล้วนเป็นปัจจัยที่ส่งเสริมให้ราคาที่ดินสูงกว่าพื้นที่อื่นๆ เช่น ในเขตเทศบาลเมืองเพชรบุรี เทศบาลตำบลชะอำ บริเวณริมชายฝั่งทะเล ริมถนน เพชรเกษม และบริเวณฝั่งตะวันตกของอำเภอชะอำ เป็นต้น

3. การเปลี่ยนแปลงราคาที่ดิน

สำหรับการศึกษาคั้งนี้ ได้แบ่งการเปลี่ยนแปลงราคาที่ดินออกเป็น 2 ช่วง คือช่วงก่อนยุทธภกิจที่ดินเฟื่องฟู(ปี 2525-2531) และช่วงยุคทองของธุรกิจที่ดิน (ปี 2531-2535) รายละเอียดการเปลี่ยนแปลงราคาที่ดินของพื้นที่ต่าง ๆ แสดงดังตารางที่ 5.13

3.1 ช่วงก่อนยุทธภกิจที่ดินเฟื่องฟู (ปี พ.ศ.2525-2531) จากการเปรียบเทียบราคาที่ดินระหว่างช่วงปี 2525-2531 พบว่าราคาที่ดินมีการเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้น ในอัตราไม่สูงมากนัก เฉลี่ยทุกพื้นที่เพิ่มประมาณ 3 เท่า ในระยะเวลา 6 ปี หรือปีละ 0.5 เท่า บริเวณที่มีการเปลี่ยนแปลงราคาที่ดินสูงสุด ได้แก่ บริเวณริมชายฝั่งทะเลในช่วงเขต อำเภอบ้านแหลม เพิ่มขึ้นถึง 12-20 เท่า คือจากราคาจริงประมาณไร่ละ 2,500 บาทเป็น ไร่ละ 4-6 หมื่นบาท รongลงมาถึงบริเวณริมถนนคันกั้นน้ำเค็มในเขตอำเภอท่าสายและอำเภอเมือง เพิ่มขึ้น 8.3 และ 8 เท่า ตามลำดับ ราคาที่ดินที่เพิ่มขึ้นนี้ส่วนหนึ่งเป็นผลจากธุรกิจเพาะเลี้ยงชายฝั่งชชายตัว อีกส่วนหนึ่งเกิดจากความสนใจของนักลงทุนพัฒนาที่ดินซึ่งมุ่งความสนใจไปยังที่ดินริมชายฝั่งทะเลที่ราคาถูก เพื่อพัฒนาเป็นแหล่งท่องเที่ยวใหม่ ทำให้ที่ดินซึ่งรกร้างไม่ได้ประโยชน์กลับมีราคาขึ้น ในส่วนพื้นที่ที่มีการเปลี่ยนแปลงราคาที่ดินน้อยที่สุดหรือไม่มี การเปลี่ยนแปลงเลย คือ พื้นที่เกษตรฝั่งตะวันตกของอำเภอชะอำ ริมถนนเพชรเกษมช่วง อำเภอบ้านลาดและเทศบาลตำบลชะอำ ซึ่งมีอัตราการเปลี่ยนแปลงเท่ากับ 0, 1.5 และ 1.6 เท่า ตามลำดับ สาเหตุเพราะส่วนใหญ่เป็นพื้นที่เกษตร และไม่อยู่ในความสนใจของนักพัฒนาที่ดิน

หากสังเกตในกลุ่มพื้นที่ที่มีราคาที่ดินสูง เช่น เขตเทศบาลเมืองเพชรบุรี ริมถนนเพชรเกษมช่วงอำเภอเมือง และริมชายฝั่งทะเลในเขตเทศบาลตำบลชะอำ จะพบว่า การเปลี่ยนแปลงราคาที่ดินอัตราค่าประมาณ 1-2 เท่าในระยะเวลา 6 ปี อาจเป็นเพราะราคา

เดิมสูงอยู่แล้ว และผลตอบแทนที่ได้รับไม่เพิ่มไปกว่าที่เป็นอยู่ ราคาจึงมีการปรับตัวเพียงเล็กน้อย สำหรับกลุ่มพื้นที่ราคาที่คิณต่ำนั้น ถ้าหากเป็นพื้นที่ที่สามารถพัฒนาผลตอบแทนให้สูงขึ้นได้ หรือเป็นที่สนใจของนักลงทุน ราคาที่คิณก็จะสูงขึ้นมาก เช่น บริเวณริมชายฝั่งทะเลในเขตอำเภอบ้านแหลม ริมถนนคันกันน้ำเค็มในเขตอำเภอเมืองและอำเภอท่าสาย เป็นต้น แต่ถ้าหากเป็นพื้นที่ที่ไม่สามารถพัฒนาผลตอบแทนผลตอบแทนให้สูงขึ้นได้ ราคาที่คิณก็จะมีการปรับตัวน้อยมาก เช่น พื้นที่เกษตรในฝั่งตะวันตกของอำเภอชะอำ และบริเวณริมถนนเพชรเกษม-หนองหญ้าปล้อง เป็นต้น

สำหรับในเขตพื้นที่ท่องเที่ยวหลัก เช่น หาดชะอำและเขตเทศบาลเมือง ราคาที่คิณมีการเปลี่ยนแปลงน้อยมาก เพียง 1.7-1.8 เท่า ในระยะเวลา 6 ปี เพราะราคาเดิมค่อนข้างสูงอยู่แล้ว แต่สำหรับพื้นที่ที่มีศักยภาพในการพัฒนาเป็นแหล่งท่องเที่ยวใหม่ เช่น บริเวณริมชายฝั่งทะเลตั้งแต่หาดเจ้าสำราญ-ปึกเตียน (เป็นบริเวณเดียวกับริมถนนคันกันน้ำเค็มในช่วงอำเภอเมืองและอำเภอท่าสาย) ราคาที่คิณมีการปรับตัวสูงขึ้นดังที่กล่าวมาแล้วข้างต้น

3.2 ช่วงยุคทองของธุรกิจที่ดิน(ปี พ.ศ.2531-2535) จากการเปรียบเทียบราคาที่ดินระหว่างช่วงปี 2531-2535 พบว่า ราคาที่ดินมีการเปลี่ยนแปลงเพิ่มสูงขึ้นมากเฉลี่ยทุกพื้นที่เพิ่มประมาณ 11 เท่าในระยะเวลา 4 ปี หรือปีละ 2.75 เท่า บริเวณที่มีการเปลี่ยนแปลงราคาที่ดินสูงสุด คือ บริเวณฝั่งตะวันตกของถนนเพชรเกษมในเขตเทศบาลตำบลชะอำเพิ่มขึ้นถึง 100 เท่า (คิดจากค่ากลาง) คือ จากราคาไร่ละ 2-4 หมื่นบาท เป็นไร่ละ 1.2 แสน - 8 ล้านบาท รองลงมาคือ บริเวณริมถนนเพชรเกษมในเขตเทศบาลตำบลชะอำเพิ่มขึ้นประมาณ 50 กว่าเท่า จากราคาไร่ละ 8 หมื่น-6 แสนบาท เป็นไร่ละ 8 ล้านบาท ซึ่งในพื้นที่ดังกล่าวช่วงยุคก่อนธุรกิจที่ดินเฟื่องฟูได้จัดอยู่ในกลุ่มที่มีอัตราการเปลี่ยนแปลงราคาที่ดินต่ำสุด แต่เมื่อเข้าสู่ยุคทองของธุรกิจที่ดินอัตราค่าการเปลี่ยนแปลงกลับสูงที่สุด แสดงให้เห็นว่า เมื่อเข้าสู่ยุคทองของธุรกิจที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ ความต้องการที่ดินในการลงทุนมีมากขึ้น ราคาที่ดินจึงขยับตัวสูงขึ้นตามความต้องการ โดยเฉพาะที่ดินที่นักลงทุนเล็งเห็นผลตอบแทนที่จะได้รับในการลงทุน

ส่วนพื้นที่ที่มีการเปลี่ยนแปลงราคาน้อยที่สุด ได้แก่ พื้นที่เกษตรในอำเภอหนองหญ้าปล้องและกิ่งอำเภอแก่งกระจาน และริมถนนสายหนองหญ้าปล้องในเขต



อำเภอเขาย้อย ซึ่งมีอัตราการเปลี่ยนแปลงเท่ากับ 0, 1.6 และ 1.8 เท่า ตามลำดับ ด้วยสาเหตุดังกล่าวมาแล้ว คือเป็นพื้นที่เกษตรและผลตอบแทนในการพัฒนามีค่ามาก นักลงทุนไม่สนใจ

สำหรับพื้นที่ที่มีราคาที่ดินสูงอยู่แล้วนั้น จะพบว่าพื้นที่ที่สามารถเพิ่มผลตอบแทนกลับมาสูง ราคาจะมีการปรับตัวสูงขึ้น เช่น พื้นที่ในเขตเทศบาลตำบลชะอำ และพื้นที่ที่เพิ่มผลตอบแทนได้น้อย ราคาที่ดินจะมีการปรับตัวน้อยตามไปด้วย เช่น ในเขตเทศบาลเมืองเพชรบุรี

เมื่อพิจารณาพื้นที่ท่องเที่ยวในช่วงเวลานี้ พบว่า มีการเปลี่ยนแปลงของราคาที่ดินค่อนข้างสูง กล่าวคือ ในบริเวณชายฝั่งทะเลชะอำมีการเปลี่ยนแปลง 10-11 เท่า ชายฝั่งทะเลหาดเจ้าสำราญ-ปากคลองเปลี่ยนแปลง 3-9 เท่า โดยเฉพาะอย่างยิ่งในแหล่งท่องเที่ยวใหม่คือสนามกอล์ฟ ซึ่งกระจายตัวอยู่มากในบริเวณฝั่งตะวันตกของอำเภอชะอำและเขตเทศบาลตำบลชะอำ มีการเปลี่ยนแปลงราคาตั้งแต่ 10-100 เท่าเลยทีเดียว

จากการเปลี่ยนแปลงราคาที่ดินที่เกิดขึ้น สามารถสรุปได้ว่า ผลตอบแทนที่ได้จากการใช้ประโยชน์ที่ดินจะเป็นตัวกำหนดราคาที่ดิน และผลตอบแทนจากการใช้ประโยชน์ที่ดินในจังหวัดเพชรบุรีส่วนใหญ่เกิดจากการลงทุนทางธุรกิจท่องเที่ยวเป็นหลัก ซึ่งอาศัยความได้เปรียบทางด้านทำเลที่ตั้ง กล่าวคือ มีความสะดวกในการเข้าถึง อยู่ติดริมถนนหรือริมทะเล โดยเฉพาะริมถนนคันกั้นน้ำเดิม ซึ่งเลียบชายหาดตั้งแต่บ้านแหลมถึงชะอำ และริมหาดชะอำตั้งแต่โรงแรมริเงินกลางมาจนถึงหัวหิน ทำให้นักลงทุนมองเห็นความเป็นไปได้ในการพัฒนาเป็นสถานที่พักผ่อนชายทะเลที่จะให้ผลตอบแทนกลับมาสูง ดังนั้นราคาที่ดินจึงสูงตามผลตอบแทนที่ได้รับ นอกจากนี้พื้นที่ทางฝั่งตะวันตกของจังหวัด ซึ่งมีภูมิประเทศเป็นที่สูงและภูเขาหรือที่ลาดเชิงเขาก็ได้รับความสนใจจากนักลงทุนเช่นกัน เช่น บริเวณริมถนนสายแก่งกระจาน หรือบริเวณฝั่งตะวันตกของอำเภอชะอำโดยเฉพาะในเขตเทศบาลตำบลชะอำ โดยโครงการพัฒนาที่ดินเพื่อการท่องเที่ยวฉบับนี้จะเป็นในลักษณะรีสอร์ท สวนเกษตร และสนามกอล์ฟ

ฉะนั้นจึงกล่าวได้ว่า การขยายตัวของธุรกิจท่องเที่ยวมีผลต่อการเปลี่ยนแปลงราคาที่ดินและการใช้ประโยชน์ที่ดิน ซึ่งหลังจากเกิดการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินแล้ว ย่อมก่อให้เกิดผลติดตามมาทั้งทางบวกและลบ ดังจะกล่าวถึงในหัวข้อต่อไป

ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดิน

จากการศึกษาสภาพการใช้ที่ดินในอดีตถึงปัจจุบัน รวมถึงสภาพทางการท่องเที่ยว และสภาพทั่วไปของจังหวัดเพชรบุรี ทำให้ทราบถึงสาเหตุและปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดิน ซึ่งสามารถแจกแจงได้ดังนี้

1. ปัจจัยทางกายภาพ

ความมีศักยภาพทางด้านกายภาพของพื้นที่พิจารณาได้จากประเด็นหลักที่สำคัญ คือ ลักษณะเด่นดึงดูดใจของแหล่งท่องเที่ยว ความพร้อมในด้านการเข้าถึง และบริการ สิ่งอำนวยความสะดวก เนื่องจากจังหวัดเพชรบุรีเป็นจังหวัดที่มีลักษณะภูมิประเทศหลากหลาย ทั้งชายฝั่งทะเล ที่ราบ ภูเขาสูง และป่าไม้ ซึ่งล้วนแต่มีทิวทัศน์สวยงามเหมาะสมในการท่องเที่ยว อีกทั้งยังมีแหล่งโบราณสถานทั้งดงทางสถาปัตยกรรม และเป็นที่ตั้งของเขื่อน แก่งกระจานและอุทยานแห่งชาติแก่งกระจาน เพชรบุรีจึงกลายเป็นจังหวัดที่มีทรัพยากรทางการท่องเที่ยวหลายประเภท ไม่ว่าจะเป็นทางธรรมชาติ โบราณสถาน สถาปัตยกรรม และศิลปวัฒนธรรม อีกทั้งระยะทางยังไม่ไกลจากกรุงเทพฯ และมีการคมนาคมเข้าถึงแหล่งท่องเที่ยวได้สะดวก รวมถึงการบริการทางการท่องเที่ยวพร้อมมูล เช่น ที่พัก ร้านอาหาร ดังรายละเอียดที่กล่าวแล้วในหัวข้อ 4.2.2 ทำให้เพชรบุรีกลายเป็นแหล่งท่องเที่ยวที่ดึงดูดใจทั้งนักท่องเที่ยวและนักลงทุน ซึ่งอาจเป็นจุดเริ่มต้นของการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินในเวลาต่อไป

2. ปัจจัยทางเศรษฐกิจ

2.1 การขยายตัวของธุรกิจที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ จากกระแสการลงทุนจากต่างประเทศที่หลั่งไหลเข้ามาในประเทศไทยเป็นจำนวนมาก ตั้งแต่ปี 2530 เป็นต้นมา ด้วยสาเหตุจูงใจ อาทิ การส่งเสริมการลงทุนจากภาครัฐ เสถียรภาพทางเศรษฐกิจที่ดี เสถียรภาพด้านการเมืองที่มั่นคง แนวนโยบายที่ชัดเจนของรัฐบาล และวัตถุดิบที่มีอย่างอุดมสมบูรณ์ ค่าแรงที่ต่ำ ตลอดจนราคาที่ดินที่อยู่ในอัตราค่ามากเมื่อเปรียบเทียบกับกลุ่มประเทศ

ใกล้เคียงที่มีความมั่นคงทางเศรษฐกิจและการเมือง เช่น ชองกง สิงคโปร์ ไต้หวัน และญี่ปุ่น กลุ่มนักลงทุนจากต่างประเทศจึงให้ความสนใจเข้ามาลงทุนโครงการกันมาก ไม่ว่าจะเป็นด้านอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวหรือธุรกิจที่ดิน ทำให้ทำเลทองที่สำคัญ ไม่ว่าจะเป็นย่านธุรกิจในเมืองกรุงเทพมหานคร แหล่งท่องเที่ยวชายทะเลที่สำคัญ เช่น ชายหาดพัทลุง ชายหาดชะอำ-หัวหิน ชายหาดจังหวัดระยอง และชายหาดจังหวัดภูเก็ต ถูกกว้านซื้อไปเป็นจำนวนมาก ทั้งจากนักลงทุนชาวต่างประเทศและชาวไทย

เมื่อพิจารณาถึงจำนวนการซื้อขายและมูลค่าในการซื้อขาย (ตารางที่ 5.14) จะเห็นได้ว่า ภาวะการซื้อขายที่ดินมีอัตราการเติบโตสูงมากขึ้นเป็นลำดับ แนวโน้มของการค้าที่ดินเริ่มกระจายออกไปในทุก ๆ ส่วนของพื้นที่ที่เป็นแหล่งท่องเที่ยว

ตารางที่ 6.14 ภาวะการซื้อขายที่ดินทั่วประเทศ ปี 2529 - 2533

ปี	จำนวนราย ที่ซื้อขาย	อัตราเพิ่ม (ร้อยละ)	มูลค่าการซื้อขาย (ล้านบาท)	อัตราเพิ่ม (ร้อยละ)
2529	352,423	-	49,704	-
2530	436,104	24	69,880	41
2531	-	-	149,344	114
2532	664,254	52	198,616	33
2533	876,489	32	347,852	76

ที่มา : ธนาคารธุรกิจฉบับพิเศษ มค. 34

สำหรับภาวะการซื้อขายที่ดินในจังหวัดเพชรบุรี จากรายงานสรุปภาวะเศรษฐกิจปี 2533 โดยหนังสือพิมพ์ฐานเศรษฐกิจฉบับพิเศษประจำเดือนมกราคม พ.ศ. 2534 พบว่า มูลค่าการซื้อขายภายในจังหวัดในปี 2530 เพิ่มจากปี 2529 ถึงร้อยละ 79.10 (อันดับ 6 ของประเทศ) ในปี 2531 เพิ่มจากปี 2530 ถึงร้อยละ 212.15 (อันดับ 9 ของประเทศ) และมีจำนวนรายที่ซื้อขายเพิ่มขึ้นร้อยละ 79 ในปี 2533 มีจำนวนการซื้อขาย 12,022 ราย (อันดับ 20 ของประเทศ) เพิ่มจากปี 2532 ร้อยละ 56.88 คิดเป็นมูลค่าการซื้อขายทั้งหมด 3,606 ล้านบาท (อันดับ 15 ของประเทศ) เพิ่มจากปี

2532 ร้อยละ 105.47)

จากการขยายตัวของธุรกิจที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ทั้งในระดับประเทศและจังหวัด ได้ส่งผลต่อเนื่องทำให้เกิดการขยายตัวทางการท่องเที่ยวและภาวะเศรษฐกิจของจังหวัด รวมถึงทำให้ราคาที่ดินสูงขึ้นในเกือบทุกพื้นที่ภายในจังหวัด ซึ่งปัจจัยต่าง ๆ เหล่านี้มีผลโดยตรงต่อการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดิน ซึ่งรายละเอียดจะกล่าวถึงในหัวข้อต่อไป

จึงอาจสรุปได้ว่า ภาวะการขยายตัวของธุรกิจที่ดินและอสังหาริมทรัพย์เป็นปัจจัยหลักสำคัญปัจจัยหนึ่งที่มีผลต่อการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดิน เพราะเป็นสาเหตุสำคัญของการขยายตัวทางการท่องเที่ยวและราคาที่ดินแพงขึ้น ซึ่งทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินจากเดิม (อาจเป็นพื้นที่เกษตรหรือที่ทิ้งร้าง ฯลฯ) ไปเป็นการใช้ที่ดินเพื่อการท่องเที่ยว

2.2 การขยายตัวทางการท่องเที่ยว เนื่องจากการท่องเที่ยวมีบทบาทต่อเศรษฐกิจสูง ไม่ว่าจะเป็นรายได้เข้าประเทศปีละกว่า 100,000 ล้านบาท (จากตาราง 1.2 ในบทที่ 1) การหมุนเวียนหรือการกระจายรายได้ไปสู่ภูมิภาคจากค่าใช้จ่ายของนักท่องเที่ยว รัฐบาลจึงให้ความสนใจในการพัฒนาแหล่งท่องเที่ยวที่มีศักยภาพให้มีความพร้อมรับการท่องเที่ยวยิ่งขึ้น สำหรับจังหวัดเพชรบุรีนั้น จากมติของคณะรัฐมนตรี ลงวันที่ 21 กรกฎาคม 2531 ได้แสดงความเห็นชอบในการพัฒนาจังหวัดเพชรบุรีและประจวบคีรีขันธ์ให้เป็นแหล่งท่องเที่ยวสำคัญ ทำให้มีโครงการปรับปรุงถนน ตัดถนนหลายโครงการที่อำนวยความสะดวกในการเดินทางเข้าสู่แหล่งท่องเที่ยว ประกอบกับธุรกิจที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ขยายตัวในระดับประเทศ จึงส่งผลต่อเนื่องถึงการขยายตัวของการท่องเที่ยวในจังหวัดเพชรบุรีมากยิ่งขึ้น กล่าวคือ เป้าหมายที่นักลงทุนและนักพัฒนาที่ดินสนใจ คือ พื้นที่ที่มีศักยภาพรอบตัว ไม่ว่าจะเป็นเรื่องของปัจจัยทางเศรษฐกิจ ทรัพยากร แหล่งท่องเที่ยว ตลอดจนเรื่องการค้าคมนาคม เพชรบุรีได้รับความสนใจในอันดับต้น ๆ นอกเหนือจากเชียงใหม่ ภูเก็ต พัทยา ระยอง ฯลฯ นักธุรกิจกลุ่มพัฒนาที่ดินต่างระดมเงินทุนลงในพื้นที่เพื่อการปลูกสร้างอาคารและพัฒนาที่ดินขนาดใหญ่ โดยอิงการตลาดที่ธรรมชาติได้หยิบยื่นไว้ให้แล้ว เกิดเป็นอาคารชุดพักตากอากาศ รีสอร์ท สนามกอล์ฟ ที่ดินจัดสรร กระจายตัวตามแหล่งท่องเที่ยวสำคัญ เช่น ชายทะเล และเขื่อนแก่งกระจาน เป็นจำนวนมาก เช่น ในเขตพื้นที่ชายฝั่งทะเล มีโครงการพัฒนาที่ดินประเภทอาคารชุดและที่ดินจัดสรร เกิดขึ้นใหม่กว่า 40 โครงการ คิดเป็นพื้นที่ประมาณ 968 ไร่ ในเขตแก่งกระจานมีโครงการสนามกอล์ฟและที่ดินจัดสรรรวม 6

โครงการเป็นพื้นที่กว่า 40,000 ไร่ เขตฝั่งตะวันตกของอำเภอชะอำมีโครงการสนามกอล์ฟ และที่ดินจัดสรร รวม 8 โครงการ ประมาณ 14,475 ไร่ (รายละเอียดกล่าวไว้ในหัวข้อ การใช้ที่ดินเพื่อการท่องเที่ยวในปัจจุบัน)

จากที่กล่าวมาข้างต้น แสดงให้เห็นว่าการขยายตัวของการท่องเที่ยว มีอิทธิพลโดยตรงทำให้การใช้ที่ดินประเภทหนึ่งเปลี่ยนเป็นการใช้ที่ดินเพื่อการท่องเที่ยว จึงนับได้ว่าเป็นปัจจัยสำคัญต่อเนื่องจากปัจจัยภาวะธุรกิจที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ขยายตัว

2.3 ตลาดการท่องเที่ยว ตลาดการท่องเที่ยว หมายถึง อุปสงค์ (demand) ทางการท่องเที่ยวหรือความต้องการของนักท่องเที่ยว ซึ่งปรากฏให้เห็นในรูป จำนวนนักท่องเที่ยว การกระจายตัว พฤติกรรมความต้องการ รวมถึงแนวโน้มความต้องการในอนาคต สิ่งเหล่านี้ล้วนส่งผลกระตุ้นให้เกิดการตอบสนองทางอุปทานการท่องเที่ยว ซึ่งนำไปสู่การเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินได้ทั้งสิ้น กล่าวคือ เมื่อพิจารณาจำนวนนักท่องเที่ยวที่เดินทางมาท่องเที่ยวยังจังหวัดเพชรบุรี ในช่วงปี 2531-2536 พบว่า มีอัตราเพิ่มขึ้นเฉลี่ยร้อยละ 2.67 ต่อปี โดยสัดส่วนนักท่องเที่ยวพักผ่อนสูงกว่านักท่องเที่ยวธุรกิจเล็กน้อย (58.4:41.6) สำหรับการกระจายตัว พบว่ามีการกระจายตัวไปในแหล่งท่องเที่ยวหลัก 3 จุดด้วยกัน คือ อุทยานแห่งชาติแก่งกระจาน (ร้อยละ 5.5) เขาวิ้ง (ร้อยละ 27.5) และหาดชะอำ (ร้อยละ 67) จากจำนวนนักท่องเที่ยวที่เพิ่มขึ้นและส่วนใหญ่เป็นนักท่องเที่ยวพักผ่อน ประกอบกับลักษณะการกระจายตัว ทำให้เกิดการขยายตัวของสิ่งอำนวยความสะดวกตอบสนองความต้องการของนักท่องเที่ยวเพิ่มขึ้นในบริเวณดังกล่าวกว่า 40 โครงการ พื้นที่ที่มีโครงการพัฒนาที่ดินมากที่สุดคือ หาดชะอำตอนล่าง (23 โครงการ) รองลงมา คือ ชายหาดช่วงแหลมหลวง-ปากคลองชะอำ(22 โครงการ) ในส่วนบริเวณแก่งกระจานมีเพียง 6 โครงการ แต่เนื้อที่กว้างขวางกว่า 40,000 ไร่ทีเดียว และจากการสอบถามความต้องการด้านที่พัก พบว่า นักท่องเที่ยวส่วนใหญ่ (ร้อยละ 39.6) มีความต้องการที่พักในรูปแบบของรีสอร์ทที่มีสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน ซึ่งที่พักประเภทนี้ต้องใช้เนื้อที่มากพอสมควร จึงมีโอกาสทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินเป็นบริเวณกว้าง รูปแบบที่พักที่นักท่องเที่ยวต้องการรองลงมาคือ บังกาโล (ร้อยละ 24.5) และโรงแรม (ร้อยละ 22.6) ซึ่งในปัจจุบันมีการขยายตัวของการลงทุนด้านนี้มากพอสมควรดังที่กล่าวมาแล้ว ฉะนั้นย่อมเกิดการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินไปเพื่อการท่องเที่ยวเพิ่มขึ้นตามภาวะการลงทุน

จากสภาพตลาดการท่องเที่ยว อาจสรุปได้ว่า ตลาดการท่องเที่ยวมีส่วนทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินทางอ้อม กล่าวคือ ตลาดการท่องเที่ยวเป็นปัจจัยหนึ่งในการกำหนดการขยายตัว รูปแบบและสถานที่ของสิ่งอำนวยความสะดวกทางการท่องเที่ยวที่จะเพิ่มขึ้นเพื่อรองรับความต้องการของนักท่องเที่ยว จากนั้นนักลงทุนจะใช้ข้อมูลด้านตลาดการท่องเที่ยวเป็นส่วนหนึ่งในการตัดสินใจลงทุน ซึ่งทำยู่สุดข้อมส่งผลถึงการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดิน ดังแผนภูมิ 5.1

แผนภูมิ 5.1 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างตลาดการท่องเที่ยวกับการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดิน



2.4 ราคาที่ดิน จากการที่ธุรกิจที่ดินและอสังหาริมทรัพย์เฟื่องฟู ส่งผลให้เกิดการขยายตัวทางการท่องเที่ยว และทั้งสองสาเหตุนี้มีอิทธิพลต่อราคาที่ดินในจังหวัดเพชรบุรี กล่าวคือ การกว้านซื้อที่ดินของเหล่านักลงทุนพัฒนาที่ดินได้ส่งผลให้ราคาที่ดินมีการขยับตัวสูงขึ้น โดยเฉพาะในพื้นที่ท่องเที่ยว(รายละเอียดกล่าวแล้วในหัวข้อราคาที่ดิน) จากการสัมภาษณ์ชาวบ้านในเขตฝั่งตะวันตกของอำเภอชะอำ (ในช่วงเดือนกรกฎาคม-สิงหาคม 2536) พบว่า ชาวบ้านเริ่มขายที่ดินกันในช่วงปี 2532-2533 ซึ่งส่วนใหญ่อยู่ในราคาประมาณ 30,000-200,000 บาท/ไร่ ซึ่งราคาประเมินในขณะนั้นเพียง 5-9 พันบาท/ไร่ จะเห็นได้ว่าราคากว้านซื้อจากนักลงทุนสูงมาก โดยผู้นำท้องถิ่นบางคนทำหน้าที่เป็นนายหน้ารวบรวมที่ดินให้กับนายทุน ที่ดินส่วนใหญ่เป็นพื้นที่เกษตรปลูกพืชไร่ ไร่ทำมาหากิน ในการขายที่ดินมีทั้งแบ่งขายบางส่วน และขายทั้งหมดแล้วย้ายไปอยู่ที่ใหม่ เงินที่ได้นำมาปลูกบ้าน ซื้อรถบางส่วนใช้หนี้ ธกส. และซื้อที่ก่อกินใหม่ (ในตำบลไร่ใหม่พัฒนา) ที่มีราคาถูกกว่า

จะเห็นได้ว่า ราคาที่ดินที่สูงขึ้นเป็นเหตุจูงใจให้เจ้าของเดิมขายแก่ผู้มากว้านซื้อ ซึ่งส่วนใหญ่เป็นนักลงทุนที่ต้องการที่ดินเพื่อไปสร้างสิ่งอำนวยความสะดวกทางการท่องเที่ยว เป็นสาเหตุสำคัญที่ทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดิน

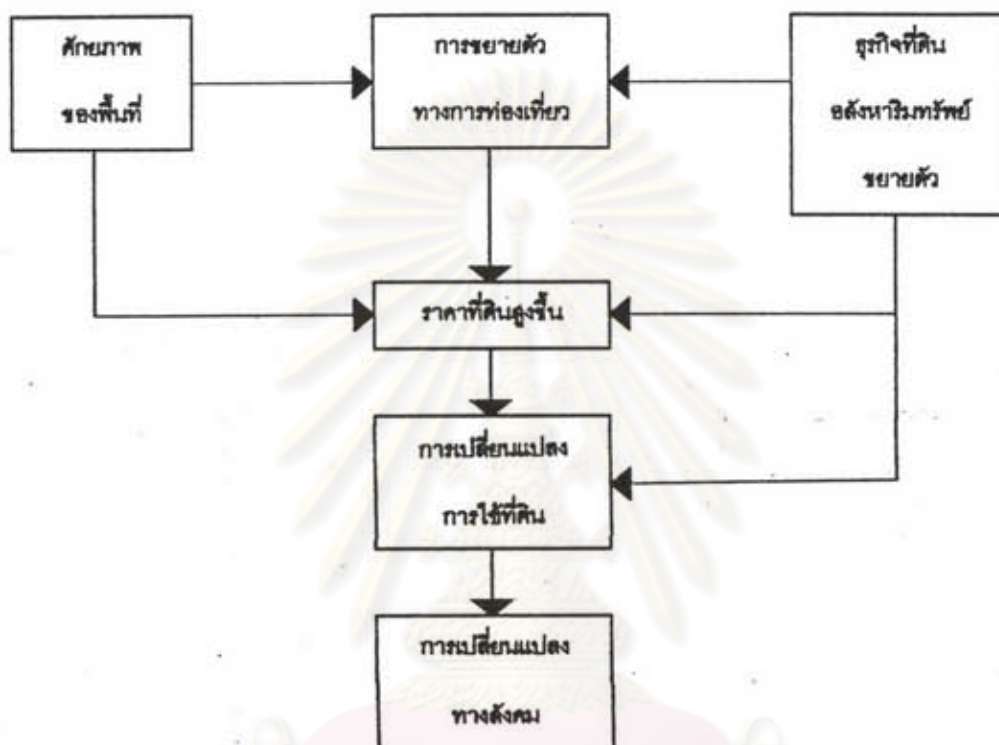
3. ปัจจัยทางด้านสังคม

ในปัจจุบันมีอาชีพเกษตรกรรมมีแนวโน้มว่ารายได้จะไม่เป็นที่พอเพียงต่อความต้องการเพื่อยังชีพของผู้ประกอบการ อีกทั้งยังต้องขึ้นอยู่กับสภาพทางธรรมชาติและความต้องการของตลาดด้วย ครอบครัวของเกษตรกรมีความต้องการทางเศรษฐกิจที่สูงขึ้นอันเนื่องมาจากสภาพสังคม เกษตรกรจำนวนหนึ่งจึงได้ตัดสินใจขายที่ดินทำกินเพราะต้องการเงิน และเปลี่ยนอาชีพเพื่อความเป็นอยู่ที่ดีกว่าจะดีขึ้น อีกทั้งลูกหลานซึ่งเป็นแรงงานสามารถหารายได้ที่สูงกว่าโดยการทำงานรับจ้างในเมือง ก็ย่อมต้องละทิ้งการเกษตรกรรมไป ทำให้ขาดแคลนแรงงานภาคเกษตร ซึ่งนำไปสู่การขายที่ดินหรือเลิกเพาะปลูกในบางส่วนเพื่อให้เหมาะสมกับแรงงานที่มีอยู่ จึงทำให้พื้นที่เกษตรมีแนวโน้มลดลง

จากปัจจัยทั้งหมดที่กล่าวมาข้างต้น จะเห็นได้ว่าปัจจัยหนึ่งจะส่งผลไปยังอีกปัจจัยหนึ่งแล้วจึงส่งผลทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดิน กล่าวได้ว่า แต่ละปัจจัยมีความเกี่ยวเนื่องเป็นเหตุเป็นผลซึ่งกันและกัน และผลสุดท้ายทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดิน

แสดงได้ดังแผนภูมิ 5.2

แผนภูมิที่ 6.2 ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดิน



ปัญหาที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดิน

จากการวิเคราะห์รายละเอียดของสภาพทั่วไปทางการท่องเที่ยว ลักษณะการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดิน และปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดิน ทำให้ทราบถึงปัญหาหลัก ๆ ที่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินอันเนื่องมาจากการท่องเที่ยว ซึ่งมีดังต่อไปนี้

1. ปัญหาการสูญเสียพื้นที่เกษตร

เป็นปัญหาที่เกิดขึ้นจากการขยายตัวของธุรกิจท่องเที่ยวประเภทสนามกอล์ฟ

เพราะมีความต้องการใช้ที่ดินเป็นจำนวนมาก และที่ดินที่มีการเปลี่ยนแปลงไปเป็นพื้นที่สนามกอล์ฟนั้น เกือบทั้งหมดเป็นพื้นที่เกษตรเดิมทั้งสิ้น นอกจากพื้นที่ที่มีการเปลี่ยนแปลงไปเป็นพื้นที่ท่องเที่ยวแล้ว บางส่วนยังถูกกว้านซื้อเพื่อเก็งกำไร ทำให้พื้นที่ที่เคยทำการเกษตรกลายเป็นพื้นที่ว่างไม่ได้ประโยชน์ พื้นที่เกิดปัญหามาก คือ พื้นที่บริเวณแก่งกระจานและบริเวณฝั่งตะวันตกของอำเภอชะอำ (กลุ่ม 3 และกลุ่ม 4) นับว่าเป็นการสูญเสียพื้นที่เกษตรเป็นจำนวนมากทีเดียว การสูญเสียพื้นที่เกษตรซึ่งเป็นพื้นที่ทำมาหากินของเกษตรกรนั้นย่อมส่งผลกระทบต่อเนื่องตามมาไม่ว่าจะเป็นทางเศรษฐกิจหรือทางสังคม

2. การขยายตัวของพื้นที่ปลูกสร้าง(Built up Area)โดยปราศจากการควบคุม

การแข่งขันการลงทุนของภาคเอกชนในธุรกิจท่องเที่ยว ส่งผลให้มีการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินไปเพื่อการท่องเที่ยวมากขึ้น ทำให้การขยายตัวของพื้นที่ปลูกสร้างทางการท่องเที่ยวเป็นไปอย่างไร้ขอบเขตจำกัดและปราศจากการควบคุม โดยส่วนใหญ่เกิดขึ้นในทำเลที่ได้เปรียบทางการท่องเที่ยว เช่น บริเวณตลอดแนวชายฝั่งทะเล (กลุ่ม 1) มีการขยายตัวในลักษณะ Ribbon Development และบริเวณพื้นที่แก่งกระจานกับฝั่งตะวันตกของอำเภอชะอำที่การขยายตัวเป็นไปอย่างกระจัดกระจาย การขยายตัวของพื้นที่ปลูกสร้างอย่างไร้ขอบเขตและปราศจากการควบคุมนี้ นับเป็นปัญหาที่ก่อให้เกิดผลสืบเนื่องตามมาในด้านลบมากมาย ซึ่งจะทำการประเมินผลกระทบในบทต่อไป

3. การขัดแย้งการใช้ประโยชน์ที่ดิน

ปัญหาการขัดแย้งการใช้ประโยชน์ที่ดิน เกิดจากการใช้ที่ดินประเภทหนึ่ง ก่อให้เกิดการรบกวน หรือส่งผลกระทบต่อการใช้ที่ดินประเภทอื่น ๆ ในพื้นที่ใกล้เคียง ในกรณีนี้คือการใช้ที่ดินเพื่อการท่องเที่ยวในรูปของสนามกอล์ฟมีความต้องการใช้น้ำในอัตราสูง ขณะที่พื้นที่เกษตรโดยรอบก็มีความต้องการใช้น้ำเช่นกัน จึงมีการแย่งน้ำกันใช้ ส่งผลต่อเนื่องทำให้เกิดการขาดแคลนน้ำ หรือการสร้างสถานที่พักตากอากาศในพื้นที่ป่าชายเลน (เกิดขึ้นบริเวณแหลมหลวง) ทำให้เกิดการสูญเสียพื้นที่ป่าชายเลน และพื้นที่ป่าชายเลนบริเวณใกล้เคียงเสื่อมโทรมลง นอกจากนี้สิ่งปฏิกูลและน้ำเสียจากสถานที่พักตากอากาศมี

โอกาสชิมแพร์กระจายไปยังป่าชายเลนในบริเวณใกล้เคียงทำให้เกิดมลภาวะทางน้ำบริเวณชายฝั่งทะเลได้เช่นกัน

4. การรุกรานพื้นที่สาธารณะ

เนื่องจากอาณาเขตของสถานที่พักตากอากาศหรือสนามกอล์ฟกว้างขวางมาก เกิดจากการรวมที่ดินหลายแปลงเข้าด้วยกัน บางแห่งจึงครอบคลุมพื้นที่สาธารณะ เช่น ลำรางสาธารณะ ทางเดินสาธารณะ หรือชายหาดสาธารณะ พื้นที่เหล่านี้ถูกรอบครองโดยพฤตินัยจากเจ้าของที่ดินหรือรีสอร์ทที่มีอาณาเขตติดต่อกัน โดยเฉพาะชายหาดด้านหน้าของรีสอร์ทต่างถูกรอบครองเป็นหาดส่วนบุคคล เนื่องจากที่ตั้งของรีสอร์ทที่ได้ปิดกั้นการเข้าถึงโดยสะดวกของชายหาด ทำให้ไม่มีบุคคลภายนอกเข้าใช้สถานที่นั้น ในที่สุดจึงกลายเป็นหาดส่วนบุคคลบริเวณที่เกิดปัญหาได้แก่ หาดชะอำตอนล่าง

5. เกิดพื้นที่ทิ้งร้างไม่ได้ใช้ประโยชน์

เนื่องจากการกว้านซื้อที่ดินเพื่อเก็งกำไรของกลุ่มนายทุน ทำให้ที่ดินเดิมซึ่งมีการใช้ประโยชน์กลับต้องถูกทิ้งร้าง นับเป็นการสูญเสียทางเศรษฐกิจส่วนหนึ่ง และก่อให้เกิดปัญหาสังคมตามมาจากการที่เกษตรกรรายที่ทำกิน

จากปัญหาที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดิน ดังกล่าวมาข้างต้นนั้น ได้ส่งผลกระทบต่อสภาพแวดล้อมต่าง ๆ มากมาย ได้แก่

- ด้านกายภาพ ส่งผลกระทบต่อลักษณะภูมิสังคมซึ่งเกิดการพังทลายของดิน หรือในเรื่องคุณภาพน้ำ เป็นต้น
 - ด้านนิเวศวิทยา ส่งผลทำให้เกิดการสูญเสียพื้นที่ป่าไม้และป่าชายเลน
 - ด้านเศรษฐกิจและสังคม ส่งผลทำให้เกิดกว้านซื้อและปั่นราคาที่ดิน
- เกษตรกรรายที่ทำกิน เกิดการถ่ายเทแรงงานสู่ภาคบริการ วิถีชีวิตเริ่มเปลี่ยนแปลงไป
- ด้านโครงสร้างพื้นฐาน ส่งผลทำให้เกิดการขาดแคลนระบบสาธารณูปโภค
- สำหรับรายละเอียดในแต่ละด้านจะทำการศึกษาและประเมินผลกระทบโดยละเอียดไว้ในบทต่อไป

แนวโน้มการใช้ที่ดิน

จากการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินได้กล่าวมาแล้ว ทำให้พอจะคาดการณ์แนวโน้มการใช้ที่ดินได้ว่า พื้นที่ที่มีการใช้ประโยชน์ที่ดินที่ให้ผลตอบแทนต่ำ มีแนวโน้มจะถูกเปลี่ยนไปใช้ประโยชน์อย่างอื่นที่ให้ผลตอบแทนสูงขึ้น ซึ่งจะเกิดการเปลี่ยนแปลงมากหรือน้อยขึ้นอยู่กับสภาพเศรษฐกิจการลงทุนในช่วงเวลานั้น ๆ กล่าวคือหากภาวะธุรกิจที่ดินและอสังหาริมทรัพย์เฟื่องฟูก็จะเกิดการกว้านซื้อ เก็งกำไรที่ดิน และเกิดโครงการพัฒนาที่ดินต่าง ๆ ขึ้นมากมาย ทำให้พื้นที่การเกษตร กลุ่ม ป่าไม้ ป่าชายเลน และที่อื่น ๆ เช่น เหมืองแร่ พื้นที่หินโพล์ บ่อลูกรัง มีแนวโน้มที่จะถูกเปลี่ยนแปลงไปใช้ประโยชน์เป็นพื้นที่ที่อยู่อาศัย พื้นที่เพื่อการท่องเที่ยว พื้นที่เพาะเลี้ยงชายฝั่งและนาเกลือเพิ่มขึ้นเป็นระยะ ๆ โดยพื้นที่ที่อยู่อาศัยนั้นมีแนวโน้มการขยายตัวในบริเวณรอบนอกของเขตเทศบาลและสุขาภิบาลของทุกอำเภอ ซึ่งเป็นที่ว่างซึ่งไม่ได้ใช้ประโยชน์บ้างและพื้นที่การเกษตรบ้าง และตามเส้นทางคมนาคมสายสำคัญ เนื่องจากจำนวนประชากรที่เพิ่มขึ้นความต้องการที่อยู่อาศัยย่อมมีเพิ่มขึ้นเป็นเงาตามตัว ในส่วนพื้นที่เพื่อการท่องเที่ยว นั้น จากการขยายตัวสูงสุดเมื่อปี 2530-2533 ทำให้การใช้ที่ดินเพื่อการท่องเที่ยวกระจายตัวครอบคลุมไปทุกแหล่งท่องเที่ยว กล่าวคือ ตลอดแนวชายฝั่งทะเลเริ่มตั้งแต่แหลมหลวงจุดสุดเขตจังหวัดเพชรบุรีติดต่อกับอำเภอหัวหิน ล้วนแต่มีสถานที่พักตากอากาศเกิดขึ้นเป็นระยะ ๆ เพียงแต่การกระจายตัวยังเบาบางอยู่มาก จะหนาแน่นอยู่จุดเดียว คือ หาดชะอำบริเวณถนนร่วมจิตต์เท่านั้น นอกจากนั้นบริเวณแก่งกระจานและฝั่งตะวันตกของริมถนนเพชรเกษมในเขตอำเภอชะอำ ก็ล้วนแต่มีการใช้ที่ดินเพื่อการท่องเที่ยวกระจายตัวอยู่ ทำให้พอจะคาดการณ์แนวโน้มการใช้ที่ดินเพื่อการท่องเที่ยวได้ว่า ในพื้นที่ที่ใช้ที่ดินเพื่อการท่องเที่ยวกระจายตัวครอบคลุมอยู่นั้น ในอนาคตจะทวีความหนาแน่นขึ้นอย่างแน่นอน ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับสภาพเศรษฐกิจ เพราะพื้นที่ส่วนใหญ่ในบริเวณดังกล่าวได้ถูกเปลี่ยนมือจากเจ้าของเดิมสู่มือนักลงทุนแล้วทั้งสิ้น พื้นที่จึงถูกปล่อยว่างเพื่อเก็งกำไรบ้างหรือรอจังหวะโอกาสในการลงทุนบ้าง ถ้าสภาพเศรษฐกิจเอื้ออำนวยเมื่อไร เมื่อนั้นพื้นที่ที่ถูกปล่อยว่างรกร้างก็จะกลายเป็นพื้นที่เพื่อการท่องเที่ยวทันที นอกเหนือจากพื้นที่ที่มีการท่องเที่ยวกระจายตัวครอบคลุมอยู่อย่างเบาบางนั้น พื้นที่บริเวณอื่น ๆ ซึ่งเดิมเป็นพื้นที่เกษตรก็ได้ถูกกว้านซื้อจากนายทุนไปเป็นจำนวนมาก อาทิ บริเวณตำบลท่าไม้รวก ตำบลท่าแลง ในเขตอำเภอท่าสาบ บริเวณริมถนนสายเขื่อนเพชร-แก่งกระจาน ตำบลสองพี่น้อง

กิ่งอำเภอแก่งกระจาน อำเภอหนองหญ้าปล้อง และอำเภอเขาชัยสน เพราะบริเวณต่าง ๆ เหล่านี้อยู่ระหว่างพื้นที่ท่องเที่ยวแก่งกระจานและฝั่งตะวันตกของอำเภอชะอำ จึงมีโอกาที่จะกลายเป็นพื้นที่เพื่อการท่องเที่ยวในอนาคตได้อย่างแน่นอน

กล่าวโดยสรุป แนวโน้มการใช้ที่ดินของจังหวัดเพชรบุรีนั้น จะมีการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและการท่องเที่ยวมากขึ้นเรื่อย ๆ โดยขยายตัวไปตามแหล่งชุมชนเดิมและแหล่งท่องเที่ยวหรือสถานที่ที่มีสภาพภูมิประเทศงดงามเหมาะสมในการพักผ่อนท่องเที่ยว รวมถึงขยายตัวไปตามแนวถนนสายสำคัญต่าง ๆ โดยพื้นที่เดิมนั้นส่วนใหญ่เป็นพื้นที่การเกษตรหรือกลุ่ม ที่รกร้าง ไม่ได้ใช้ประโยชน์เสียส่วนมาก ซึ่งการเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้นนั้นนับวันจะมากขึ้น และอาจสร้างผลกระทบต่อมาในระยะยาวได้ จึงสมควรมีการควบคุมหรือวางแผนในการพัฒนาพื้นที่ให้เป็นไปอย่างเหมาะสมและสมดุลย์ เพื่อป้องกันปัญหาที่จะเกิดขึ้นตามมา



ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย