

การวิเคราะห์ลักษณะทิศทางการขยายตัวของอาคารสูงในเมืองพัทยา

Analysis of high rise building growth in Pattaya city

โดย

ศกาวรัตน์ วีระเสถียร

ผ.ศ.ศกาวรัตน์ วีระเสถียร

การวิเคราะห์ลักษณะทิศทางการขยายตัวของอาคารสูงในเมืองพัทยา

Analysis of high rise building growth in Pattaya city

ศกาวรัตน์ วีระเสถียร

5340521922

รายงานนี้เป็นส่วนหนึ่งของวิชา ๒๒๐๕๔๑๒ SENIOR PROJECT IN GEOGRAPHY

ภาควิชาภูมิศาสตร์ คณะอักษรศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ภาคการศึกษาปลาย ปีการศึกษา ๒๕๕๖

กิตติกรรมประกาศ

โครงการทางภูมิศาสตร์ครั้งนี้ เป็นส่วนหนึ่งของวิชา ๒๒๐๕๔๑๒ โครงการทางภูมิศาสตร์ (Senior Project in Geography) โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อให้ทราบถึงลักษณะการขยายตัวของการวิเคราะห์ลักษณะการขยายตัวของอาคารสูงในเมืองพัทยา โดยแสดงผลวิเคราะห์ด้วยแบบจำลองสามมิติ

ขอขอบพระคุณ ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.พรณี ชีวินศิริวัฒน์ อาจารย์ที่ปรึกษาในโครงการ ผู้ให้คำชี้แนะและคำปรึกษาตลอดการทำโครงการนี้

ขอขอบพระคุณ อาจารย์ ดร. จุติรัตน์ ปั้นบำรุงกิจ อาจารย์ผู้ดูแลวิชาโครงการทางภูมิศาสตร์ ผู้ที่ชี้แนะหัวข้อ และแนวทางการทำงาน อีกทั้งยังเอื้อเฟื้อข้อมูลรูปอาคารปี ๒๕๕๖ และข้อมูลราคาประเมินที่ดินเมืองพัทยา พร้อมทั้งติดต่อผู้ที่ให้ความรู้เพิ่มเติมจากภายนอก

ขอขอบพระคุณหน่วยงานของศาลาว่าการเมืองพัทยา ที่เอื้ออำนวยความสะดวกข้อมูลรูปอาคารปี ๒๕๕๔ และเส้นทางคมนาคม

ขอขอบพระคุณกรมโยธาธิการและผังเมือง สำหรับการช่วยเหลือด้านข้อมูลรูปอาคารปี ๒๕๕๐ และแผนที่การใช้ที่ดินในอนาคตของเมืองพัทยา

ขอขอบพระคุณ คุณภานุ เนื่องจำนงค์ นักภูมิสารสนเทศ และคุณภัทรารุณี ภูทอง นักเทคโนโลยีสารสนเทศ จากสำนักงานพัฒนาเทคโนโลยีอวกาศและภูมิสารสนเทศ ผู้ให้คำปรึกษาเนื้อหาเพิ่มเติมเกี่ยวกับวิธีการดำเนินงานด้วยระบบภูมิสารสนเทศ (GIS) และขั้นตอนการทำแบบจำลองสามมิติ

ขอขอบคุณเพื่อน ๆ และรุ่นพี่ทุกคนในภาควิชาภูมิศาสตร์ที่เป็นที่ปรึกษาและคอยให้กำลังใจในการทำงาน

และสุดท้ายที่ขาดไม่ได้ ต้องขอบพระคุณคุณแม่ที่สนับสนุนและเป็นกำลังใจสำคัญ อีกทั้งยังอดทนเสียดสละขับรถลงพื้นที่พัทยาเป็นเพื่อนผู้จัดทำโครงการวิจัยครั้งนี้ ขอขอบพระคุณอีกครั้งจากใจจริง

ศกาวรัตน์ วีระเสถียร

| | |
|------------------|--|
| ชื่อโครงการ | การวิเคราะห์ลักษณะทิศทางกรขยายตัวของอาคารสูงในเมืองพัทยา |
| ผู้ทำโครงการ | นางสาวสกวรัตน์ วีระเสถียร |
| อาจารย์ที่ปรึกษา | ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.พรณี ชีวินศิริวัฒน์ |
| ปีการศึกษา | ๒๕๕๖ |

บทคัดย่อ

ในยุคสมัยที่ทุกอย่างมีการเปลี่ยนแปลงอย่างรวดเร็ว ทั้งความเป็นเมือง เศรษฐกิจ สังคม จำนวนประชากรที่มากพร้อมกันความต้องการบริโภคที่มากขึ้น ทำให้หน่วยงานหรือองค์กรต่างๆ จำต้องหา แนวทางในการพัฒนาเพื่อให้สอดคล้องกับสิ่งที่เกิดขึ้น อาคารสูงนับเป็นสิ่งก่อสร้างในโลกสมัยใหม่ที่มีบทบาทสำคัญต่อการใช้ที่ดินมาก เนื่องจากแรงผลักดันในการใช้ที่ดินอย่างเข้มข้นและหลากหลาย ผู้คนต่างแย่งชิงกันใช้ทรัพยากรที่ดินเพื่อให้เกิดความคุ้มค่า และได้รับผลประโยชน์ตอบแทนสูงสุด ส่งผลต่อราคาที่ดินซึ่งมีอัตราเพิ่มสูงขึ้นอยู่เรื่อยๆ โดยเฉพาะในบริเวณใจกลางเมืองซึ่งเป็นแหล่งพาณิชยกรรมค้าขายที่สำคัญจะยังมีอัตราในการใช้ประโยชน์บนเนื้อที่สูง ดังนั้นอาคารสูงเป็นนวัตกรรมที่สามารถตอบโจทย์การใช้ประโยชน์ที่ดินให้เกิดความคุ้มค่าสูงสุดในการใช้ทรัพยากรที่ดิน ผู้ประกอบการ หลายรายตัดสินใจลงทุนสร้างอาคารสูงในย่านเศรษฐกิจสำคัญด้วยความคาดหวังว่าจะได้รับผลตอบแทนสมน้ำสมเนื้อกับที่ได้ลงทุนไป

พัทยา เป็น เมืองท่องเที่ยวที่ได้รับความนิยมอย่างแพร่หลายของชาวต่างชาติ สภาพเศรษฐกิจและสังคมของพัทยามีอัตราความก้าวหน้าอยู่เรื่อยๆ สามารถเรียกเม็ดเงินให้เข้ามาลงทุนที่นี้เป็นจำนวนมาก จนเรียกได้ว่าแทบจะเป็นเมืองเศรษฐกิจรองจากกรุงเทพฯ เพียงนิดเดียว ด้วยเหตุนี้ทำให้ขอบเขตของเมืองพัทยายขยายตัวออกไปแทบจะทุกทิศทุกทาง ทั้งนี้ในระยะ 20 ปีที่ผ่านมา สิ่งก่อสร้างประเภทอาคารสูงมีการเติบโตขึ้นอย่างเห็นได้ชัด ซึ่งเป็นไปตามแรงพลวัตของเศรษฐกิจ สังคม และความต้องการของผู้บริโภค ทั้งนี้ในการศึกษาหาทิศทางในการขยายตัวของอาคารสูงจะทำให้เรามองเห็นเหตุปัจจัยที่ผลักดันให้เกิด ไม่ว่าจะเป็นด้านกายภาพ เศรษฐกิจ สังคม และนโยบายผังเมืองรวม แล้วนำมาวิเคราะห์ปัญหาที่อาจตามมาจากการแพร่กระจายของตึกสูงเหล่านี้ในมิติของพื้นที่ ผลลัพธ์ที่ได้จะสร้าง ความตระหนักของผู้ที่เกี่ยวข้องทั้งภาครัฐและภาคเอกชน เพื่อวางแผนรับมือให้สอดคล้องกับสถานการณ์ที่อาจเกิดขึ้นในภายภาคหน้า ดังนั้นนโยบายการพัฒนาเมืองพัทยาให้เป็นเมืองน่าอยู่และท่องเที่ยวระดับสากล

สารบัญ

| | |
|---|---------|
| บทที่ 1 บทนำ | หน้า |
| 1.1 ที่มาและความสำคัญ | 1 |
| 1.2 วัตถุประสงค์ของการวิจัย | 2 |
| 1.3 สมมติฐานในการวิจัย | 2 |
| 1.4 ขอบเขตของการวิจัย | 2 |
| 1.5 นิยามศัพท์ในการศึกษาโครงการ | 2 – 4 |
| บทที่ 2 แนวความคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง | |
| 2.1 แนวความคิด ทฤษฎี | 5 – 9 |
| 2.2 งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง | 9 – 10 |
| บทที่ 3 ข้อมูลทั่วไปพื้นที่ศึกษา | |
| 3.1 ข้อมูลพื้นฐานเมืองพัทยา | 11 – 21 |
| บทที่ 4 ระเบียบวิธีการดำเนินโครงการ | |
| 4.1 การเก็บรวบรวมข้อมูล | 22 |
| 4.2 เครื่องมือที่ใช้ | 23 |
| 4.3 ขั้นตอนการวิเคราะห์ข้อมูล | 23 – 24 |
| บทที่ 5 ผลการดำเนินงาน | |
| 5.1 ข้อมูลรูปอาคารที่ได้จากการเลือกตามขอบเขตที่กำหนด | 25 – 27 |
| 5.2 ลักษณะทิศทางของการขยายตัวของอาคารสูง | 27 – 28 |
| 5.3 แบบจำลองสามมิติแสดงทิศทางของขยายตัวและลักษณะทางกายภาพ | 28 – 29 |
| 5.4 ปัจจัยที่ทำให้เกิดการขยายตัว | 30 – 45 |
| บทที่ 6 สรุปผลและอภิปรายผล | |
| 6.1 สรุปผลการวิจัย | 46 |
| 6.2 อภิปรายผลการวิจัย | 47 |
| บรรณานุกรม | 48 |
| ภาคผนวก | |

สารบัญรูปภาพ

| | หน้า |
|---|------|
| ภาพที่ 1.1 ขอบเขตเมืองพัทยา อ.บางละมุง จ.ชลบุรี | 2 |
| ภาพที่ 1.2 ตัวอย่างการกำหนด FAR ซึ่งสัมพันธ์กับจำนวนชั้นอาคารและที่ว่างในแปลงที่ดิน | 4 |
| ภาพที่ 2.1 การใช้ที่ดินแบบวงแหวนร่วม | 6 |
| ภาพที่ 2.2 การใช้ที่ดินแบบรูปสี่เหลี่ยมหรือลิ้ม | 7 |
| ภาพที่ 2.3 การใช้ที่ดินแบบหลายศูนย์กลาง | 9 |
| ภาพที่ 5.1 แผนที่แสดงทิศทางการขยายตัวของอาคารสูงในเมืองพัทยาดังแต่ปี 2540 – 2554 | 28 |
| ภาพที่ 5.2 ลักษณะทางกายภาพบริเวณถนนพัทยา – นาเกลือ จนถึงถนนพัทยาใต้ | 30 |
| ภาพที่ 5.3 ลักษณะทางกายภาพบริเวณถนนพัทยา – นาเกลือ จนถึงถนนพัทยาใต้ | 31 |
| ภาพที่ 5.4 ภาพรวมของลักษณะทางกายภาพของเมืองพัทยา | 32 |
| ภาพที่ 5.5 ภาพแสดงข้อมูลความสูง (DEM) ของเมืองพัทยายปี 2540 | 33 |
| ภาพที่ 5.6 ภาพแสดงข้อมูลความสูง (DEM) ของเมืองพัทยายปี 2546 | 34 |
| ภาพที่ 5.4 ภาพแสดงข้อมูลความสูง (DEM) ของเมืองพัทยายปี 2554 | 34 |
| ภาพที่ 5.5 ภาพแสดงพื้นที่โล่งบริเวณหาดนาจอมเทียน | 35 |
| ภาพที่ 5.6 ภาพแสดงพื้นที่โล่งบริเวณเขาพระตำหนัก | 36 |
| ภาพที่ 5.7 ภาพแสดงพื้นที่โล่งบริเวณหาดวงศัอำมาตย์ | 36 |
| ภาพที่ 5.8 แผนที่แสดงราคาประเมินที่ดินเมืองพัทยา | 38 |
| ภาพที่ 5.9 แผนที่การใช้ที่ดินในอนาคต ปี 2553 | 43 |
| ภาพที่ 5.10 แผนที่การใช้ที่ดินที่ได้ซ้อนทับกับข้อมูลทิศทางการขยายตัวของอาคารสูง | 44 |

บทที่ 1

บทนำ

1.1 ที่มาและความสำคัญ

เมืองพัทลุงเป็นเขตปกครองพิเศษของจังหวัดพัทลุง มีลักษณะภูมิประเทศเป็นที่ราบชายฝั่งทะเล โดยในอดีตเมืองพัทลุงเป็นสถานที่พักผ่อนตากอากาศของทหารชาวอเมริกันในยุคสงครามเวียดนาม ต่อมาได้กลายเป็นเมืองท่องเที่ยวชายฝั่งทะเลที่สำคัญของภาคตะวันออกเฉียงเหนือและของประเทศไทยที่ได้รับความนิยมจากนักท่องเที่ยวทั้งไทยและต่างชาติเป็นอย่างมาก ทำให้เมืองพัทลุงมีการเติบโตทางเศรษฐกิจและสังคมอย่างต่อเนื่อง ส่งผลให้เกิดการเพิ่มขึ้นของจำนวนประชากรและการขยายตัวของเมืองอย่างรวดเร็ว

การเป็นเมืองท่องเที่ยวที่สำคัญทำให้พัทลุงเป็นที่ดึงดูดความสนใจของนักท่องเที่ยวจากทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติให้เข้ามาท่องเที่ยวจำนวนมากมาในแต่ละปี สร้างรายได้จำนวนมาก ทำให้นักลงทุนทั้งจากในพื้นที่เมืองพัทลุงและนอกพื้นที่ให้ความสนใจในเรื่องของการพัฒนาพื้นที่ โดยเฉพาะอย่างยิ่งด้านอสังหาริมทรัพย์ ทั้งการพัฒนาพื้นที่สำหรับที่อยู่อาศัย พาณิชยกรรม ห้างสรรพสินค้า ฯลฯ ทำให้เมืองพัทลุงมีการขยายตัวของเมืองอย่างรวดเร็ว จำนวนอาคารเพิ่มขึ้นมากมาในช่วงระยะเวลาอันสั้น ในขณะที่ขนาดพื้นที่ของเมืองพัทลุงมีอย่างจำกัดทำให้การขยายตัวหรือการเจริญเติบโตของเมืองพัทลุงมีการเปลี่ยนแปลงจากการขยายตัวในแนวราบเป็นการขยายตัวในแนวตั้งเพิ่มมากขึ้น

งานวิจัยฉบับนี้จึงมีความสนใจที่จะศึกษาการขยายตัวของเมืองในแนวตั้งของเมืองพัทลุง โดยเฉพาะจะงศึกษาเกี่ยวอาคารประเภทที่อยู่อาศัย ได้แก่ อาคารชุด และ โรงแรม เนื่องจากสิ่งก่อสร้างประเภทนี้เป็นปัจจัยสำคัญสำคัญขั้นพื้นฐานในการประกอบกิจกรรมต่างๆไม่ว่าจะเป็นที่อยู่อาศัย หรือการลงทุนประกอบธุรกิจ ดังนั้นข้อมูลสิ่งก่อสร้างประเภทนี้จึงสามารถเป็นตัวชี้วัดการขยายตัวของเมืองในแนวตั้ง อันเป็นผลมาจากจำนวนประชากรและเศรษฐกิจที่เติบโตขึ้น นโยบายและแผนพัฒนาเมือง และข้อกำหนดของผังเมืองรวม

ทั้งนี้ผู้จัดทำได้ใช้การวิเคราะห์ด้วยระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์ (GIS) ซึ่งเป็นเครื่องมือสำหรับการวิเคราะห์ข้อมูลเชิงพื้นที่ร่วมกับทฤษฎีเกี่ยวกับการตั้งถิ่นฐานและภูมิศาสตร์เมือง เพื่อวิเคราะห์ทิศทางการเปลี่ยนแปลง และคาดการณ์การขยายตัวของเมืองพัทลุงในอนาคต

1.2 วัตถุประสงค์ของการวิจัย

เพื่อศึกษาลักษณะและทิศทางการขยายตัวในแนวตั้งของเมืองด้วยระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์ (GIS) ร่วมกับทฤษฎีเกี่ยวกับการตั้งถิ่นฐานและภูมิศาสตร์เมือง ในพื้นที่เมืองพัทยา

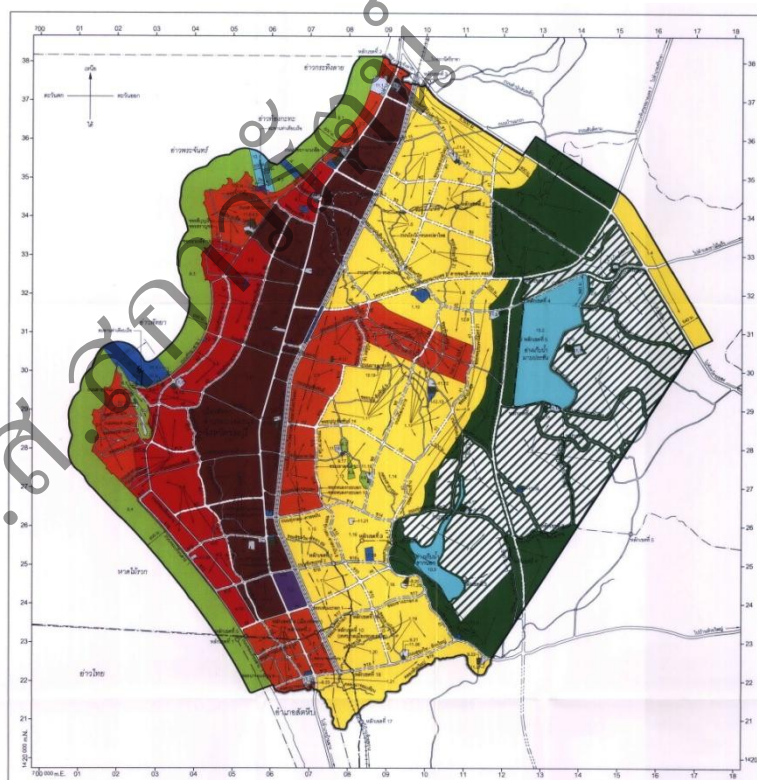
1.3 สมมติฐานในการวิจัย

การขยายตัวของเมืองในแนวตั้งของเมืองพัทยามีการเพิ่มมากขึ้นในช่วงเวลา 20 ปีที่ผ่านมาในลักษณะไร้ทิศทาง

1.4 ขอบเขตของการวิจัย

1.4.1 ขอบเขตพื้นที่ศึกษา

- เขตปกครองพิเศษเมืองพัทยา อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี



ขอบเขตเมืองพัทยา อ.บางละมุง จ.ชลบุรี

1.4.2 ขอบเขตข้อมูล

1. ข้อมูลปฐมภูมิ

- ตำแหน่งของอาคารในปัจจุบันที่เปลี่ยนแปลงไปจากข้อมูลฐานเดิมซึ่งได้มาด้วยการลงภาคสนาม

2. ข้อมูลทุติยภูมิ

- ภาพถ่ายดาวเทียม GeoEye เมืองพัทยา ปี 2552
- ข้อมูลอาคารในเมืองพัทยา(จำกัดประเภทที่อยู่อาศัย) ปี พ.ศ. 2540, 2546, 2554
- ข้อมูลเส้นทางถนนเมืองพัทยา
- ข้อมูลขอบเขตการปกครองเมืองพัทยา
- ข้อมูลDEMเมืองพัทยา
- ทฤษฎีเกี่ยวกับการตั้งถิ่นฐานและภูมิศาสตร์เมือง
- ผังเมืองรวมเมืองพัทยาปี 2553
- แผนพัฒนาเมืองพัทยา

3. ซอฟต์แวร์

- โปรแกรม Arc GIS 10.1
- Global Mapper 11
- DNR GPS
- ENVI 4.8

1.5 นิยามคำศัพท์ในการศึกษาโครงการงาน

การเติบโตในแนวตั้งของเมือง

เป็นรูปแบบการขยายตัวในเมืองที่เกิดขึ้นบนพื้นที่ที่มีประชากรหนาแน่น การใช้ที่ดินที่หลากหลายและมีข้อจำกัดของขนาดพื้นที่ ซึ่งเป็นอุปสรรคของการขยายในแนวราบ ดังนั้นการขยายตัวในแนวตั้งจึงเกิดขึ้นเพื่อให้ตอบสนองต่อกิจกรรมต่างๆในตัวเมือง ทั้งนี้การพัฒนาจะได้รับการควบคุมภายใต้กรอบข้อกำหนดผังเมืองรวมของพื้นที่นั้นๆ

เขตปกครองพิเศษ

เป็นรูปแบบพิเศษของการปกครองส่วนท้องถิ่น โดยจัดตั้งขึ้นด้วยความแตกต่างในด้านสังคม เศรษฐกิจ วัฒนธรรม ของพื้นที่นั้นๆ โดยที่ส่วนกลางจะมอบอำนาจในการจัดการบริหารตัวเองให้แก่เขต

ปกครองพิเศษ ในการกระทำการใดๆ โดยการออกเป็นกฎหมายตราเป็นพระราชบัญญัติ โดยที่ไม่ขัดต่อกฎหมายสูงสุดในการปกครองประเทศ มีการเลือกตั้งผู้บริหารในท้องถิ่นของตนเอง ซึ่งถือว่าเป็นการกระจายอำนาจอย่างแท้จริงของรัฐบาลกลางสู่ท้องถิ่น(ประชาไท 2547)

อาคารชุด

ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 หมายความว่า อาคารที่บุคคลสามารถแยกการถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วน ๆ โดยแต่ละส่วนประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนบุคคลและกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์ส่วนกลาง

ผังเมืองรวม

แผนผัง นโยบายและโครงการรวมทั้งมาตรการควบคุมโดยทั่วไปเพื่อใช้เป็น แนวทางในการพัฒนาและการดำรงรักษาเมือง และบริเวณที่เกี่ยวข้องหรือชนบท ในด้านการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สิน การคมนาคม และการขนส่ง การสาธารณสุข ูปโภค บริการสาธารณะ และสภาพแวดล้อม เพื่อบรรลุวัตถุประสงค์ของการผังเมือง การบังคับใช้ผังเมืองรวม จะตราเป็นกฎกระทรวง (ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร [ม.ป.ป.])

FAR 10:1

FAR (Floor Area Ratio) หมายความว่า อัตราส่วนของพื้นที่ใช้สอยอาคารสูงสุดที่ได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างได้เทียบกับขนาดของแปลงที่ดินนั้น ตัวอย่างเช่น หากกำหนด FAR = 1 และแปลงที่ดินมีขนาด 100 ตารางเมตร หมายความว่า เจ้าของที่ดินสามารถก่อสร้างอาคารมีขนาดพื้นที่ใช้สอยรวมกันไม่เกิน 100 ตารางเมตร หรือไม่เกินหนึ่งเท่าของขนาดแปลงที่ดินนั้น (ชงชัย [ม.ป.ป.])



ตัวอย่างการกำหนด FAR ซึ่งสัมพันธ์กับจำนวนชั้นอาคารและที่ว่างในแปลงที่ดิน

ที่มา ชงชัย, วิชดา, คณิษฐา, ม.ป.ป.:5

บทที่ 2

แนวความคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

หลังจากที่มีการวางแผนโครงสร้างของการทำวิจัยดังบทที่ 1 แล้ว การศึกษาค้นคว้าแนวคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้องเป็นสิ่งสำคัญที่ต้องดำเนินการต่อ หลังจากนั้น โดยแนวคิดทฤษฎีต่างๆจะช่วยให้เรามององค์ประกอบและสภาพแวดล้อมแบบองค์รวมของพื้นที่นั้นๆออก และสามารถนำไปเชื่อมโยงกับข้อมูลจากงานวิจัยที่มีผู้ที่เคยศึกษาไว้ก่อนหน้านี้ ก่อให้เกิดแนวทางในการวิเคราะห์ความสัมพันธ์และความเกี่ยวข้องกับพื้นที่ศึกษาที่มีความสมบูรณ์ยิ่งขึ้น

2.1 แนวความคิดและทฤษฎี

2.1.1 แนวความคิดและทฤษฎีเกี่ยวกับการขยายตัวของเมือง

ในพื้นที่หนึ่งที่มีการตั้งถิ่นฐานของประชากรหนาแน่นจนเป็นชุมชน การประกอบอาชีพของผู้คน เปลี่ยนจากการทำการเกษตรกรรม มาเป็นศูนย์กลางแลกเปลี่ยนสินค้าบริการ และการบริหาร ทุกอย่างมีความเกี่ยวเนื่องเชื่อมโยงกันเป็นระบบ ไม่ว่าจะเป็นการค้า การรับราชการบริหารต่างๆ เป็นเหตุให้อาชีพเหล่านั้นต้องมารวมกันอยู่ในบริเวณเดียวกันเพื่อความสะดวกในการติดต่อสื่อสารระหว่างกัน พื้นที่บริเวณนี้จึงมีความเข้มข้นของการใช้ที่ดินสูงกว่าบริเวณชนบท ทั้งในการสร้างตึกสูง อาคารบ้านเรือน สถานที่ราชการ และ โรงเรียนต่างๆ เป็นต้น

นักภูมิศาสตร์ชาวเยอรมันในศตวรรษที่ 19 เชื่อว่าเมืองเป็นสิ่งที่มีชีวิต ย่อมขยายตัวและเติบโตได้เหมือนสิ่งที่มีชีวิตอื่นๆ การขยายตัวของเมืองอาจสังเกตได้จากการเพิ่มจำนวนของประชากร และความซับซ้อนของการใช้ที่ดิน (นิคัซซ์, 2527: 45) แม้ว่าลักษณะสิ่งแวดล้อม จำนวนประชากร วัฒนธรรม ประวัติความเป็นมาและพัฒนาการต่างๆของแต่ละเมืองมีความแตกต่างกันไป แต่ลักษณะโครงสร้างของเมืองแต่ละแห่งก็มักมีรูปแบบที่เกิดขึ้นคล้ายคลึงกัน ดังนั้นเราจึงสามารถนำลักษณะร่วมเหล่านี้มาอธิบายเป็นหลักทฤษฎีหรือทฤษฎีได้ โดยที่ผู้คนส่วนใหญ่เชื่อถือกันมากที่สุดมี 3 ทฤษฎี ได้แก่

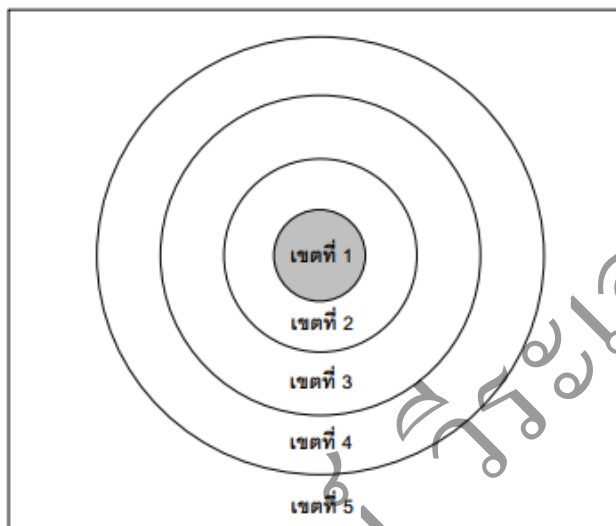
ทฤษฎีวงแหวนร่วม (Concentric Theory)

ทฤษฎีรูปเสี้ยวหรือลิ้ม (Sector Theory)

ทฤษฎีหลายศูนย์กลาง (Multiple Nuclei Theory)

ทฤษฎีวงแหวนร่วม (Concentric Theory)

ทฤษฎีนี้ถูกนำเสนอโดย เออร์เนสต์ เบอ์เจสส์ (Ernest W. Burgess) เขาได้อธิบายลักษณะการขยายตัวของเมืองชิคาโกจากศูนย์กลางเดียว มีลักษณะเป็นวงแหวนซ้อนกันเป็นชั้น แต่ละชั้น มีลักษณะการใช้ที่ดินต่างๆ โดยแบ่งเป็นเขตดังนี้



ภาพที่ 2.1 การใช้ที่ดินแบบวงแหวนร่วม

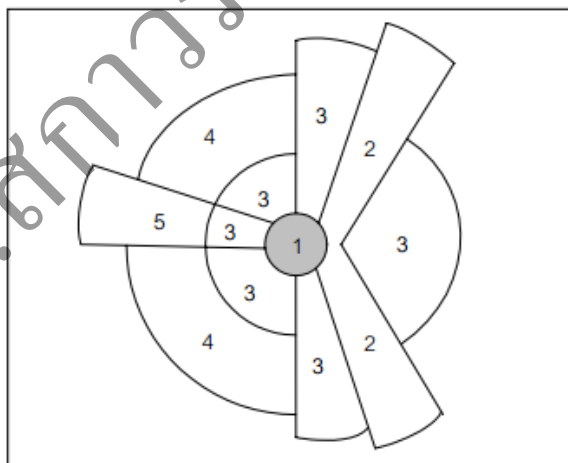
ที่มา มนตรี, 2546: 7

1. เขตใจกลางเมือง (Central business district) หรือที่เรียกว่า CBD หรือ downtown เป็นศูนย์กลางของเมืองด้านการค้า สังคม คมนาคม และการปกครอง เต็มไปด้วยห้างสรรพสินค้า ร้านค้าปลีก โรงแรม ธนาคาร สำนักงาน และยังเป็นที่ตั้งของสมาคมสำคัญต่างๆของเมืองอีกด้วย ในเมืองที่มีขนาดเล็ก การใช้ที่ดินจะมีลักษณะปะปนกันไป ส่วนในเมืองขนาดใหญ่การใช้ที่ดินมักจะแบ่งเป็นย่าน เช่น ย่านการเงินการธนาคาร ย่านห้างสรรพสินค้า ย่านโรงหนัง ย่านการคมนาคม เป็นต้น
2. เขตปรับเปลี่ยน (Zone of transition) เป็นเขตที่อยู่ถัดจากใจกลางเมือง มักจะเป็นย่านค้าส่ง อันได้แก่โกดังเก็บของและคลังสินค้า การใช้ที่ดินมีความปะปนกับย่านอุตสาหกรรมเบาซึ่งถือเอาความได้เปรียบเรื่องของตลาดด้วยการอยู่รอบ CBD ในบางพื้นที่เป็นแหล่งที่อยู่อาศัยแออัดของแรงงานที่มีรายได้น้อย จึงเป็นแหล่งเสื่อมโทรม เป็นที่ชองสุมของอาชญากรรม

3. เขตอาศัยของคนงาน (Zone of independent workingmen's home) เป็นเขตที่อยู่อาศัยของแรงงานที่ทำงานในโรงงานอุตสาหกรรมเขตต่อไป เขตที่อยู่อาศัยนี้เป็นเป็นส่วนตัว ขตต่อเนื่องจากเขตปรับเปลี่ยน ซึ่งผู้คนยึดเอาความสะดวกในการเดินทางไปทำงานในเขตถัดไปและการไปทำธุระในใจกลางเมือง
4. เขตที่อยู่อาศัยชั้นดี (Zone of better residence) เป็นที่อยู่ของผู้มีรายได้ปานกลาง ส่วนมากเป็นนักธุรกิจ มีอาชีพต่างๆเช่น เสมียน พนักงาน เซ ลส์แมน มักอาศัยกันเป็นครอบครัวเดียว ที่อยู่อาศัยจะเป็นบ้านที่มีบริเวณ รอบๆจะมีศูนย์กลางบริการเล็กเกิดขึ้น
5. เขตสัญจรเข้าเย็น (Commuters' zone) อยู่นอกเขตเมืองออกไปตามเส้นทางสำคัญ เป็นที่อยู่ของผู้มีฐานะ สามารถเดินทางเข้ามาทำงานใจกลางเมืองได้อย่างสะดวกจากการใช้บริการขนส่งมวลชน และรถส่วนตัว

ทฤษฎีรูปเสี้ยวหรือลิ้ม (Sector Theory)

ผู้ที่เสนอทฤษฎีนี้ขึ้นมาคือ โฮเมอร์ ฮอยท์ (Hoyt, 1939) อธิบายลักษณะการใช้ที่ดินในเมืองเป็นเสี้ยวหรือเป็นเหลี่ยมๆแบบรูปพัด แผลออกไปจากจุดศูนย์กลางของเมืองตามถนนสายสำคัญ โดยมีค่าเช่าที่ดินเป็นปัจจัยสำคัญที่ทำให้เกิดการขยายตัวออกไปรอบนอก ยิ่งเขตที่มีราคาแพง ยิ่งมีแรงดึงดูดความเจริญไปสู่บริเวณนั้น



ภาพที่ 2.2 การใช้ที่ดินแบบรูปเสี้ยวหรือลิ้ม

ที่มา มนตรี: 2546, 9

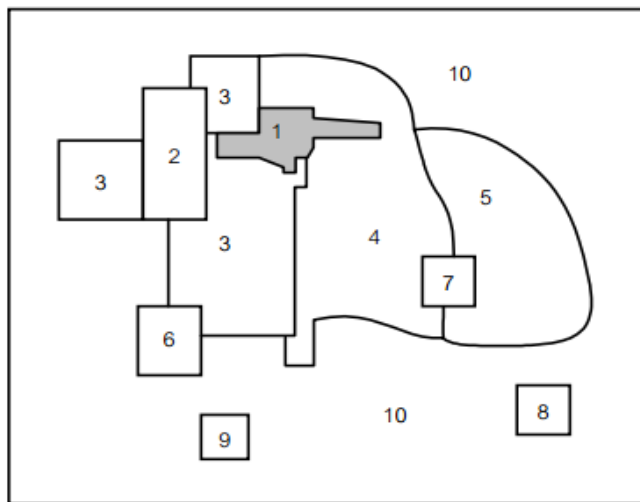
สอยท์แบ่งการใช้ที่ดินเป็น 5 เขต ได้แก่

1. เขต CBD
2. เขตขายส่งและอุตสาหกรรมเบา
3. เขตที่อยู่อาศัยชั้นต่ำ
4. เขตที่อยู่อาศัยชั้นกลาง
5. เขตที่อยู่อาศัยชั้นสูง

สอยท์กล่าวว่าเขตที่อยู่อาศัยประเภทต่างๆ ราคาที่ดิน และอัตราค่าเช่าที่ดิน เกิดขึ้นด้วยลักษณะการใช้ที่ดินต่างๆและสิ่งแวดล้อมโดยรอบ บริเวณศูนย์กลางจะมีอัตราค่าเช่าสูงที่สุดและจะลดลงเมื่ออยู่ในเขตอื่นๆ บริเวณที่อยู่อาศัยที่ค่าเช่าต่ำมักอยู่ใกล้กับย่านอุตสาหกรรม เมืองจะขยายตัวออกจากย่านธุรกิจไปตามแนวถนนสายสำคัญ เหตุที่กิจกรรมการค้ามีการกระจายออกจากศูนย์กลางตามเส้นทางคมนาคมเนื่องจากประชากรกลุ่มที่มีกำลังซื้อได้ย้ายไปอาศัยอยู่ในเขตชานเมือง ซึ่งเป็นแรงดึงดูดให้กิจกรรมการค้าเข้าไปตั้งอยู่บริเวณนั้นๆ (มนตรี: 2546, 9) ดังนั้นเขตที่อยู่อาศัยราคาแพงจะเกิดขึ้นในพื้นที่ที่มีการคมนาคมสะดวกที่สุดและไปสู่บริเวณที่เป็นที่โล่งอันมีศักยภาพในการขยายออกในอนาคต ทั้งนี้การขยายตัวออกเป็นในลักษณะเดี่ยวๆที่อาจจะมากกว่าหนึ่งเดี่ยวก็เป็นได้

ทฤษฎีหลายศูนย์กลาง (Multiple Nuclei Theory)

ทฤษฎีนี้นำเสนอโดย โชนซี แฮร์ริส และเอดเวิร์ด อัลล์มาน ศาสตราจารย์ทางภูมิศาสตร์แห่งมหาวิทยาลัยชิคาโก ซึ่งได้ผสมผสานแนวคิดของเบอร์เจสและสอยท์เข้าด้วยกัน กล่าวคือ การใช้ที่ดินในเมืองหนึ่งๆ แสดงออกซึ่งจุดศูนย์กลางแยกๆกันหลายแห่งแทนที่จะเป็นแห่งเดียวดังที่เบอร์เจสเสนอแนะ คำนิวเคลียสที่เขาทิ้งสองใช้หมายถึงปัจจัยต่างๆที่มีอำนาจดึงดูดทำให้เกิดย่านที่อยู่อาศัย ย่านธุรกิจ ย่านอุตสาหกรรม และอื่นๆขึ้นมาภายในเมืองหนึ่งๆ ในบางเมือง จุดนิวเคลียสเหล่านี้คือต้นกำเนิดเดิมของเมืองที่เดียว และยืนยงอยู่ตลอดเวลา แม้ว่าเมืองนั้นขยายตัวออก (ฉัตรชัย: 2527, 49)



ภาพที่ 2.3 การใช้ที่ดินแบบหลายศูนย์กลาง

ที่มา มนตรี: 2546, 10

1. เขต CBD
2. เขตขายส่งและอุตสาหกรรมเบา
3. เขตที่อยู่อาศัยชั้นต่ำ
4. เขตที่อยู่อาศัยชั้นกลาง
5. เขตที่อยู่อาศัยชั้นสูง
6. เขตอุตสาหกรรมหนัก
7. ย่านธุรกิจรองจาก CBD
8. เขตชานเมือง
9. เมืองอุตสาหกรรม
10. เขตสัญจรเข้าเย็น

2.2 งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

มนตรี พิมพีใจ(2546) ได้ทำวิจัยเรื่อง ขอบเขตย่านกลางธุรกิจการค้าของเทศบาลนครขอนแก่น โดยมีวัตถุประสงค์ในการศึกษาประโยชน์การใช้ที่ดิน และขอบเขตลักษณะย่านกลางธุรกิจการค้าของเทศบาลนครขอนแก่น สำหรับขั้นตอนการวิเคราะห์ขอบเขตและลักษณะ CBD ผู้จัดทำได้สร้างตัวแปรเพื่อการวิเคราะห์ ได้แก่ การใช้ดัชนี CBHI หรือ ดัชนีความสูงของการใช้ประโยชน์อาคารเพื่อการค้า ดัชนี CBII หรือดัชนีความเข้มของการใช้ประโยชน์อาคารเพื่อการค้า ราคาที่ดิน การบริการรถโดยสาร และธนาคารพาณิชย์ หลังจากนั้นก็นำตัวแปรทั้งหมดมาวิเคราะห์ในระบบสารสนเทศน์ ด้วยการซ้อนทับข้อมูล ทั้งหมดนี้

ผลการศึกษาที่ได้รับจัดแบ่งประเภทการใช้ที่ดินออกเป็น 11 รูปแบบ คือ ที่อยู่อาศัย พาณิชยกรรม อุตสาหกรรม คลังสินค้า เกษตรกรรม สถาบันการศึกษา ศาสนสถาน สถาบันราชการ สถานที่พักผ่อนหย่อนใจ แหล่งน้ำ และที่ว่างโล่ง ในด้านขอบเขต ผลการวิเคราะห์สามารถกำหนดบริเวณที่ตั้ง และแนวขอบเขตของย่านกลางธุรกิจการค้าเทศบาลนครขอนแก่นได้คือ ตั้งอยู่บริเวณพื้นที่ใจกลางเมืองที่มีอาณาเขตทางด้านเหนือจรดกับถนนศรีจันทร์ ด้านทิศตะวันออกจรดถนนหน้าเมือง และด้านตะวันตกจรดกับถนนประชาสำราญ มีขนาดพื้นที่ 0.171 ตารางกิโลเมตร ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 0.372 ของพื้นที่เขตเทศบาล

Xiaoma Li, Weiqi Zhou, Zhiyun Ouyang(2012) ได้ทำวิจัยเรื่อง การขยายตัวของ ชุมชนเมือง ปักกิ่งในระยะเวลา 40 ปี โดยมีวัตถุประสงค์ ในการศึกษากระบวนการขยายตัวของชุมชนเมือง เพื่อประโยชน์ในการบริหารจัดการและวางกฎระเบียบในงานผังเมืองของปักกิ่งและเมืองอื่นๆที่ใกล้เคียงกัน ทั้งนี้คณะผู้จัดทำได้ใช้ตัวแปรคือ ลักษณะทางกายภาพ ระบบสังคมเศรษฐกิจ และลักษณะแวดล้อมโดยรอบ โดยมีขอบเขตเวลา 40 ปีที่ผ่านมา (1972-2010) ตัวแปรทั้งหมดนี้ได้นำมาวิเคราะห์ด้วยวิธีทางสถิติ ซึ่งพบว่า ในระยะ 40 ปีที่ผ่านมา พื้นที่เมืองเพิ่มขึ้น 209% คิดเป็นพื้นที่จาก 861 ตารางกิโลเมตรเป็น 2666 ตารางกิโลเมตร ทั้งนี้ปัจจัยทางด้านระบบสังคมเศรษฐกิจเป็นปัจจัยหลักที่เป็นตัวขับเคลื่อนการขยายตัว ในขณะที่ปัจจัยด้านกายภาพ และลักษณะแวดล้อมโดยรอบมีความสำคัญลดลง

บทที่ 3

ข้อมูลทั่วไปพื้นที่ศึกษา

ในการศึกษางานวิจัยทางภูมิศาสตร์ ความเข้าใจในข้อมูลเฉพาะของพื้นที่ที่ศึกษาเป็นสิ่งสำคัญที่ทำให้เกิดความรู้ที่จะเชื่อมโยงเหตุปัจจัยต่างๆด้วยกันได้

3.1 ข้อมูลพื้นฐานเมืองพัทยา

3.1.1 สภาพทั่วไป

ประวัติความเป็นมา

ในปีพ.ศ. 2310 ซึ่งเป็นช่วงเวลาก่อน 2 เดือนก่อนที่กรุงศรีอยุธยาจะเสียกรุงให้แก่พม่า พระยากำแพงเพชร หรือพระเจ้าตากสินในภายหลัง เห็นว่ากรุงศรีอยุธยาในตอนนั้นคงความเป็นราชธานีไว้ได้ไว้ได้ อีกไม่นาน จึงสมัครพรรคพวกได้ประมาณ 500 คน หมายจะไปตั้งที่มั่นยังเมืองจันทบุรี โคนออกจากค่ายวัดพิชัยมุ่งไปทางตะวันออกเฉียงใต้ ซึ่งในระหว่างนี้ได้มีการปะทะกับทัพพม่าที่ติดตามมาถึง 4 ครั้ง จนกระทั่งไปถึงแขวงเมืองชลบุรี พระยาดากจึงหยุดพักทัพที่บริเวณหน้าวัดใหญ่อินทาราม (ปัจจุบัน) จากนั้นก็ได้หยุดพักที่บ้านหนองไผ่ (ซึ่งอยู่ด้านหลังสถานีตำรวจภูธรพัทยา ริมถนนสุขุมวิทปัจจุบัน) ตำบลนาเกลือ แขวงเมืองบางละมุง พระราชพงศาวดารฉบับพระราชหัตถเลขา เล่ม 2 กล่าวไว้ว่า “ขณะนี้นายกลมเป็นนายชุมนุม” คุณไพรพลอยู่ที่นั่น คอยสกัดจะต่อรอง และพระยากำแพงเพชรขึ้นจีช่างพลาย ถือปืนนกสับรางแดงพร้อมด้วยพลทหารแห่แควดล้อมหน้าหลังตรงเข้าไปในระหว่างพวกพลนายกลม ซึ่งมาสกัดอยู่นั้นด้วยเดชบารมีบันดาลให้นายกลมเกรงกลัวเดชาานุภาพวางอาวุธเสียสิ้น พวกพลทัพเข้าอ่อนน้อมเป็นข้า แล้วนำทัพไปหยุดประทับ ณ ที่มีหนองน้ำ ครั้งรุ่งขึ้นวันอังคาร แรม 6 ค่ำ เดือนยี่ นายกลมจึงนำไพรพลหมื่นหนึ่ง นำทัพไปถึงตำบลแห่งหนึ่ง หยุดพักแรมเสียคืนหนึ่ง รุ่งขึ้นเดินทัพมาถึงจอมเทียนและทุ่งไก่อเดีย สัตหีบ หยุดพักแรมแห่งละคืน

ภายหลังตำบลแห่งนั้นก็ถูกชาวบ้านเรียกว่า “ทัพพระยา ” หรือ “พัทธยา ”ในเวลาต่อมา ซึ่งประกอบด้วยอักษร ท.ทหาร และธ .ธง ด้วยเหตุว่าบริเวณที่พระยาดากตั้งทัพนั้นทำเลดี มีลมทะเลชื่อ ลมพัทธยา คือลมที่พัดจากทิศตะวันตกเฉียงใต้ ไปทางทิศตะวันออกเฉียงเหนือในฤดูฝน จึงเรียกสถานที่นี้ว่า “หมู่บ้านพัทธยา” ต่อมาปัจจุบันได้เขียนขึ้นมาใหม่เป็น “พัทยา”

ในช่วงเวลาต่อมา วันที่ 29 มิถุนายน พ.ศ. 2502 ได้เกิดเหตุการณ์สำคัญขึ้นในเมืองพัททยา กล่าวคือ กองทัพทหารอเมริกาได้รวมกำลังพลขึ้นรถบรรทุกขนาดใหญ่ 4-5 คัน คันละ 100 นาย มาจากฐานทัพที่ตั้งอยู่ในจังหวัดนครราชสีมามาที่หาดพัททยา และได้รับการเอื้อเฟื้อบ้านเช่าตากอากาศจากพระยาสุนทร ซึ่งทหารกลุ่มนี้ได้เข้ามาพักอยู่เป็นประจำ ผลัดกันพักผ่อนเป็นงวดๆ ละ 1 สัปดาห์ ทั้งนี้บ้านดังกล่าวตั้งอยู่บริเวณหาดทางตอนใต้ของพัททยา และด้วยเหตุนี้จึงทำให้พัททยาพัฒนาเมืองกลายมาเป็นเมืองท่องเที่ยว เกิดการเปลี่ยนแปลงของแวดล้อมของชุมชนบริเวณนั้นซึ่งจากเดิมเป็นเพียงหมู่บ้านชาวประมงที่เรียบง่ายกลายเป็นเมืองตากอากาศยอดนิยมของชาวไทยและชาวต่างชาติ และในช่วงก่อนเข้าเดือนพฤศจิกายน พ.ศ. 2521 พัททนามีฐานะเป็นสุขาภิบาลนาเกลือ ซึ่งตั้งขึ้นเมื่อ พ.ศ. 2499 มีพื้นที่เฉพาะตำบลนาเกลือ ต่อมาได้ขยายไปถึงพัททยาได้ เมื่อปีพ.ศ. 2507 มีพื้นที่ในการปกครอง ประมาณ 22.2 ตารางกิโลเมตร

ด้วยความนิยมในการท่องเที่ยวเมืองพัททยาจากนักท่องเที่ยวทั้งชาวไทยและต่างชาติที่เพิ่มขึ้น ทำให้เมืองพัททยาเติบโตอย่างรวดเร็ว ลักษณะของการปกครองแบบสุขาภิบาลไม่สามารถบริหาร และให้บริการได้ทันกับความเจริญที่เกิดขึ้น รัฐบาลจึงได้ตราพระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการเมืองพัททยา พ.ศ. 2521 ขึ้น ด้วยผลแห่งพระราชบัญญัตินี้จึงได้ยุบสุขาภิบาลนาเกลือ ซึ่งตั้งขึ้นเมื่อ พ.ศ. 2499 และได้จัดตั้งเมืองพัททยา เมื่อวันที่ 29 พฤศจิกายน พ.ศ. 2521 เป็นรูปการปกครองท้องถิ่น รูปแบบพิเศษ (City Manager) ผู้จัดการเมือง และให้เมืองพัททนามีฐานะเทียบเท่าเทศบาลนคร กระทั่งรัฐธรรมนูญราชอาณาจักรไทย พ.ศ. 2540 มีผลบังคับใช้ ได้กำหนดให้ผู้บริหารท้องถิ่นและสภาท้องถิ่นต้องมาจากการเลือกตั้ง จึงยกเลิกพระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการเมืองพัททยา พ.ศ. 2521 และตราพระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการเมืองพัททยา พ.ศ. 2542 บังคับใช้ มีผลตั้งแต่วันที่ 30 พฤศจิกายน พ.ศ. 2542

ที่ตั้งและอาณาเขต

ที่ตั้ง

เมืองพัททยาตั้งอยู่ทางภาคตะวันออกเฉียงเหนือ และเส้นแวงที่ 101° ตะวันออก อยู่ในท้องที่อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี อยู่ห่างจากกรุงเทพมหานคร ประมาณ 150 กิโลเมตร

อาณาเขต

ทิศเหนือ เริ่มจากแนวคลองกระทิงลาย

ทิศตะวันออก ขนานไปกับถนนสุขุมวิท

(ห่างจากถนนสุขุมวิทไปทางทิศตะวันออก ประมาณ 900 เมตร)

ทิศตะวันตก ขนานกับแนวชายฝั่งทะเล

ทิศใต้ จรดพื้นที่ตำบลห้วยใหญ่

พื้นที่

| | |
|------------------------|--------------------------------|
| พื้นที่ทั้งหมด | 208.10 ตร.กม. (130,062.50 ไร่) |
| - พื้นดิน (รวมเกาะลัน) | 53.44 ตร.กม. (33,400 ไร่) |
| - พื้นน้ำ | 154.66 ตร.กม. (96,662.50 ไร่) |
| เกาะลัน | 4.07 ตร.กม. (2,543.75 ไร่) |

สภาพภูมิประเทศ

ลักษณะภูมิประเทศของพัทธยาจะมีพื้นที่เป็นที่ราบอยู่เพียงเล็กน้อย ล้อมรอบด้วยที่เนินเขาเตี้ยๆสูงไม่เกิน 100 เมตรจากระดับน้ำทะเล นับตั้งแต่ทิศเหนือลงมาเป็นเนินเตี้ย ความสูงประมาณ 35 เมตรจากระดับน้ำทะเล บริเวณถัดลงมาเป็นเขาน้อย เขาตาโลและเขาเสาธง สูง ประมาณ 65 เมตรจากระดับน้ำทะเล แนวเขานี้แตกตัวออกไปต่อเนื่องกับเขา พัทธยาทางด้านทิศตะวันตก ซึ่งติดกับชายฝั่งทะเล สูงประมาณ 98 เมตรจากระดับน้ำทะเล ซึ่งทำให้เกิดที่ราบระหว่างเชิงเขาที่ชายฝั่งทะเลอีก 2 แห่ง อยู่ทางตอนบนและตอนล่าง โดยที่ราบตอนบนส่วนใหญ่เป็นพื้นที่บริเวณ นาเกลือ ซึ่งเป็นที่ตั้งของศูนย์กลางของชุมชนแถบนี้ ส่วนที่ราบตอนล่างมีลักษณะเป็นแถบยาวขนานไปกับชายฝั่งทะเล ซึ่งห่างจากชายฝั่งทะเลประมาณ 1 กิโลเมตร และจากลักษณะของเนินเขาและที่ราบดังกล่าว ทำให้เกิดทางน้ำตามธรรมชาติ ลักษณะลำน้ำโดยทั่วไป มีขนาดเล็กและตื้นเขิน ในช่วงฤดูแล้ง เช่นคลองนาเกลือ คลองเสือแก้ว คลองพัทยา เป็นต้น รวมทั้งในเขตการปกครองของเมืองพัทยาบางส่วนยังมีลักษณะภูมิประเทศเป็นเกาะอยู่ห่างจากชายฝั่งทะเลประมาณประมาณ 8 กิโลเมตร เช่น เกาะลัน เกาะครก และเกาะสาก

สภาพภูมิอากาศ

ลักษณะภูมิอากาศโดยทั่วไปได้รับอิทธิพลจากลมมรสุมที่พัดผ่านตามฤดูกาล 2 ประเภท คือ ลมมรสุมตะวันตกเฉียงใต้ และลมมรสุมตะวันออกเฉียงเหนือ ซึ่งทำให้เกิดฤดูกาล 3 ฤดูกาล คือฤดูฝน ฤดูหนาว และฤดูร้อน นอกจากการได้รับอิทธิพลจากลมมรสุมดังกล่าวแล้ว ยังได้รับอิทธิพลจากพายุโซนร้อนจากอ่าวเบงกอล ซึ่งเป็นลมมรสุมทำให้เกิดฝนตกค่อนข้างมากในบริเวณที่พายุนี้พัดผ่าน โดยฤดูฝนเริ่มตั้งแต่กลางเดือนพฤษภาคมไปจนถึงกลางเดือนตุลาคม เป็นช่วงที่ลมมรสุมตะวันตกเฉียงใต้พัดผ่านและนำเอาความชุ่มชื้นและฝนตกมาบริเวณพัทยา ฤดูหนาวเริ่มตั้งแต่กลางเดือนตุลาคมไปจนถึงกุมภาพันธ์ ในช่วงนี้มีลมมรสุมตะวันออกเฉียงเหนือพัดพาเอามวลอากาศเย็นและแห้งแล้งเข้ามาสู่เมืองพัทยา ทำให้อุณหภูมิลด

ต่ำลงในช่วงเดือนธันวาคม และมกราคม ส่วนในช่วงเปลี่ยนลมมรสุมตั้งแต่กลางเดือนกุมภาพันธ์จนถึงกลางเดือนพฤษภาคม เป็นช่วงฤดูร้อนซึ่งมีอากาศร้อนอบอ้าวและมีอุณหภูมิสูงขึ้น โดยเฉพาะในเดือนเมษายน

อุณหภูมิเฉลี่ยรายปี 27.44 องศาเซลเซียส อุณหภูมิสูงสุด 31.88 องศาเซลเซียส อุณหภูมิต่ำสุด 21.8 องศาเซลเซียส

3.1.2 สภาพการเมืองการปกครอง

เขตการปกครอง

เนื่องจากพัทธาได้รับอำนาจจากรัฐบาลให้เป็นเขตปกครองพิเศษ จึงมีลักษณะคล้ายกับเทศบาลเมือง มีอำนาจบริหารด้วยตัวเอง ตัวเมืองพัทธานั้นแบ่งออกเป็น 4 ส่วน คือ พัทธาเหนือ พัทธากลาง พัทธาใต้ และหาดจอมเทียน

ประชากร

ในปีพ.ศ. 2553 มีจำนวนประชากรตามทะเบียนราษฎรทั้งหมด 107,406 คน เป็นเพศชาย 50,075 คน เป็นเพศหญิง 105,045 คน จำนวนครัวเรือนทั้งหมด 19,900 ทั้งนี้มีจำนวนประชากรแฝงอยู่ 400,000-500,000 คน นอกจากนี้ยังมีจำนวนผู้เยี่ยมชมเยือน (นักท่องเที่ยวและนักทัศนาจร) เป็นจำนวน 3,405,622 คน

| ปี | จำนวนประชากร (รวม) | ชาย (คน) | หญิง (คน) | จำนวนครัวเรือน |
|------|-----------------------|----------|-----------|----------------|
| 2543 | 82,133 | 40,127 | 42,006 | 14,192 |
| 2544 | 85,533 | 41,606 | 43,927 | 14,827 |
| 2545 | 89,413 | 43,123 | 46,290 | 15,445 |
| 2546 | 92,878 | 44,716 | 48,162 | 16,088 |
| 2547 | 91,855 | 43,812 | 48,043 | 16,992 |
| 2548 | 96,654 | 45,799 | 50,855 | 17,963 |
| 2549 | 98,992 | 46,828 | 52,164 | 18,436 |
| 2550 | 102,612 | 48,438 | 54,174 | 18,948 |
| 2551 | 104,797 | 49,241 | 55,556 | 19,326 |
| 2552 | 106,214 | 49,589 | 56,625 | 19,702 |
| 2553 | 107,406 | 50,075 | 105,045 | 19,900 |

ตารางแสดงจำนวนประชากรในเขตเมืองพัทธาที่มา: งานทะเบียนราษฎรเมืองพัทธา

3.1.3 ลักษณะทางเศรษฐกิจ

เมืองพัทยาเป็นแหล่งท่องเที่ยวที่สำคัญแห่งหนึ่งในภาคตะวันออก เนื่องจากได้รับความนิยมจากนักท่องเที่ยวทั้งในและต่างชาติอย่างมาก ทำให้กิจกรรมทางเศรษฐกิจส่วนใหญ่เกี่ยวข้องกับการบริการท่องเที่ยว โดยร้อยละ 87 ของประชากรส่วนใหญ่ประกอบอาชีพด้านการค้าและการบริการนักท่องเที่ยวในรูปแบบต่างๆ นอกนั้นประกอบอาชีพเกษตรกรรม อุตสาหกรรม การประมง และการค้าขาย ประชาชนมีรายได้เฉลี่ยประมาณ 270,000 บาท/คน/ปี โดยมีรายละเอียดดังนี้

การอุตสาหกรรม

อุตสาหกรรมการท่องเที่ยวเป็นกิจกรรมทางเศรษฐกิจที่สำคัญที่สุดของเมืองพัทยา ปัจจุบันมีการจ้างแรงงานในภาคอุตสาหกรรมท่องเที่ยวมากกว่าร้อยละ 90 ของแรงงานในภาคอุตสาหกรรม โดยกิจกรรมต่างๆ เช่น โรงแรม บังกะโล ไนต์คลับ เป็นต้น มีโรงงานอุตสาหกรรมร้อยละ 3 เช่น โรงงานทำคอนกรีต อิฐ บล็อก แผ่นคอนกรีต วงกบประตูหน้าต่าง โรงงานแป้งมันสำปะหลัง โรงงานอัดมันเส้น เป็นต้น

การเกษตรกรรม

พื้นที่เกษตรกรรมของเมืองพัทยาอยู่ในบริเวณตำบลห้วยใหญ่ และตำบลหนองปลาไหล โดยมีการปลูกมันสำปะหลัง สับปะรด และมะพร้าว เป็นต้น ประชากรประกอบอาชีพด้านนี้ประมาณร้อยละ 3 เพราะปัจจุบันที่ดินมีราคาสูง ทำให้การลงทุนการเกษตรน้อย

การพาณิชย์กรรมและการบริการ

มีการประกอบการด้านพาณิชย์กรรมประมาณร้อยละ 4 เช่น การทำธุรกิจ การค้าปลีก นำเข้า-ส่งออก และการให้บริการแก่นักท่องเที่ยว ประเภทขายหรือให้เช่าอุปกรณ์ในการอำนวยความสะดวกและความบันเทิงแก่นักท่องเที่ยว เช่น การให้เช่ารถจักรยานยนต์ เรือเจ็ทสกี เรือนำ ทิว เรือลากร่วม เรือลากกล้วย นอกจากนี้ยังมี

| การพาณิชย์กรรมและการบริการ | จำนวน |
|----------------------------|-------|
| โรงแรมและที่พัก | 383 |
| ร้านอาหาร | 340 |
| ธนาคาร | 34 |
| สถานีบริการน้ำมัน | 30 |
| สถานชานนูปาล เมืองพัทยา | 1 |
| ศูนย์การค้า | 16 |
| ตลาดสด | 7 |

3.1.4 การใช้ประโยชน์ที่ดิน

เมื่อพิจารณาการใช้ประโยชน์ที่ดินจากผังเมืองรวมเมืองพัทยา จะสามารถแยกประเภทได้ดังนี้

การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม

ได้แก่ บริเวณพญาเหนือถึงพญาใต้ และพื้นที่ริมอ่าวพญาตลอดริมถนนพญาสาย 1 และพญาสาย 2 รวมทั้งพื้นที่บางส่วนของบริเวณริมทะเลหาดนาจอมเทียน และพื้นที่พาณิชยกรรมเก่าบริเวณตำบลบางละมุง ประกอบไปด้วยกิจกรรมการค้าและบริการที่มีความหลากหลาย เช่น โรงแรม ห้างค้าปลีกขนาดใหญ่ ร้านอาหาร ภัตตาคาร ห้างสรรพสินค้าและสถานบริการ เป็นต้น

การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย

ส่วนใหญ่จะอยู่ในพื้นที่รอบ นอกเขตพาณิชยกรรม ในบริเวณทางด้านเหนือ ด้านตะวันออกและด้านใต้ของพื้นที่ผังเมืองรวมเมืองพัทยา ได้แก่บ้านนาจอมเทียน ตำบลหนองปรือ และพื้นที่บางส่วนของตำบลบางละมุง ซึ่งประกอบไปด้วยอาคารต่างๆ เช่น กลุ่มอาคารบ้านจัดสรร บ้านเดี่ยว ทาวน์เฮ้าส์ เป็นต้น

การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก

ได้แก่ พื้นที่บริเวณริมทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 3 (ถนนสุขุมวิท) ทั้งสองฝั่ง ประกอบไปด้วยกิจกรรมทางเศรษฐกิจที่หลากหลาย เช่น โครงการบ้านจัดสรร ร้านค้าขนาดใหญ่ โชว์รูมรถยนต์ ร้านจำหน่ายวัสดุก่อสร้าง โรงแรม และอาคารพาณิชย์

การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทสถาบันราชการ

การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ ที่ดินประเภทสถาบันราชการในเขตผังเมืองรวมเมืองพัทยา มีการกระจายตัวออกไปในพื้นที่ต่างๆ เช่น ศาลาว่าการเมืองพัทยา สำนักงานเทศบาลตำบลนาจอมเทียน ที่ว่าการอำเภอบางละมุง เป็นต้น

การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม

ที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม ส่วนใหญ่อยู่ในพื้นที่รอบนอกของเมืองพัทยา ได้แก่ตำบลหนองปลาไหล ตำบลโปัง และตำบลห้วยใหญ่ เป็นต้น ลักษณะของพื้นที่ส่วนใหญ่เป็นทุ่งโล่งและเนินเขา สลับกัน พื้นที่บางส่วนปลูกพืชไร่

การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่โล่ง

เพื่อนันทนาการและการรักษา คุณภาพสิ่งแวดล้อมพื้นที่โล่งเพื่อนันทนาการที่สำคัญของเมืองพัทยา ได้แก่ สวนสาธารณะเมืองพัทยา สวนสาธารณะเฉลิมพระเกียรติสมเด็จพระนางเจ้าสิริกิติ์ ซึ่งนับเป็นสถานที่พักผ่อนหย่อนใจของประชาชนและนักท่องเที่ยว

3.1.5 ลักษณะทางสังคม วัฒนธรรมท้องถิ่นและสถาบันทางสังคม

1 ลักษณะทางสังคม

ลักษณะสภาพสังคมของพัทยามีความซับซ้อน เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงจากชุมชนพาณิชยกรรมที่มีการปรับตัวและเปลี่ยนแปลงตามความเป็นเมืองท่องเที่ยว มีสิ่งอำนวยความสะดวกจำนวนมาก และยังมีผู้คนหลายกลุ่มจากทั้งในและต่างประเทศย้ายเข้ามาทำงานที่นี่ทำให้เกิดความหลากหลายของสังคม

2 ประเพณี และวัฒนธรรมท้องถิ่น

เนื่องด้วยพัทยาเป็นเมืองท่องเที่ยวดึงดูดชาวต่างชาติให้เข้ามาพักผ่อนตากอากาศเป็นจำนวนมาก ทำให้เกิดการแลกเปลี่ยนวัฒนธรรมตะวันตก ไม่ว่าจะเป็นการแต่งกาย กิริยา มารยาทและภาษาพูด นอกจากนี้เศรษฐกิจของที่นี่มีอัตราการเติบโตและการแข่งขันที่ค่อนข้างสูง ผู้ประกอบการและลูกจ้างส่วนใหญ่มักจะเป็นผู้คนต่างถิ่นหรือเป็นชาวต่างชาติ ดังนั้นวัฒนธรรมที่เกิดขึ้นจึงมีการผสมผสานความดั้งเดิมและการรับจากภายนอกมา ชาวท้องถิ่นเองก็ได้มีการรักษาขนบธรรมเนียมประเพณีของตน เช่น ประเพณีวันขึ้นปีใหม่ วันสงกรานต์ วันไหล เป็นต้น ในขณะที่เดียวกันก็มีการจัดเทศกาลงานรื่นเริงต่างๆที่มีลักษณะเป็นสากลเช่น งานฟูลมูนปาร์ตี้

3.1.6 การคมนาคมขนส่ง

ระบบการคมนาคมขนส่งของเมืองพัทธยาซึ่งเชื่อมโยงพื้นที่กับกรุงเทพมหานครและจังหวัดใกล้เคียงนั้น ได้มีการพัฒนาให้เกิดความสะดวกเป็นอย่างยิ่ง ทั้งทางรถยนต์ ทางน้ำ ทางรถไฟ โดยมีระบบโครงข่ายคมนาคมที่สำคัญซึ่งเชื่อมโยงไปสู่ภูมิภาคอื่นๆ ดังนี้

(ก) การคมนาคมทางรถยนต์ พัทธยามีเส้นทางหลวงที่สำคัญตัดผ่าน คือ

- ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 3 (ถนนสุขุมวิท) เป็นถนนสายหลักในการเดินทางเข้าสู่เมืองพัทธยา(ระยะทาง กรุงเทพฯ- พัทธยา 1 4 7 กิโลเมตร)
- ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 36 เป็นเส้นทางที่แยกจากทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 3 ที่อำเภอบางละมุง ไปสู่จังหวัดระยอง (ระยะทาง 70 กิโลเมตร)
- ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 3135 (นาเกลือ-พัทธยาใต้) เป็นเส้นทางที่เชื่อมระหว่างตำบลนาเกลือและพัทธยาใต้
- ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 3136 เป็นเส้นทางที่แยกจากทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 3 เข้าสู่พัทธยาเหนือ (ระยะทาง 1,982 กิโลเมตร)
- ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 3240 เป็นเส้นทางที่แยกจากทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 3 ที่อำเภอบางละมุง-เขาไม้แก้ว ตัดทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 36 และมาบรรจบกับทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 331 เป็นทางลาดยางตลอดสาย (ระยะทาง 17 กิโลเมตร)
- ทางหลวงพิเศษหมายเลข 7 กรุงเทพ-ชลบุรี (สายใหม่) เป็นทางหลวงพิเศษที่เริ่มต้นจากจุดตัดถนนศรีนครินทร์ (กรุงเทพมหานคร) ผ่านอำเภอบางปะกงไปยังจังหวัดชลบุรี ระยะทาง 81 กิโลเมตร ปัจจุบันใช้เป็นเส้นทางขนส่งสินค้า ระหว่างภาคตะวันออกกับกรุงเทพมหานคร

(ข) การคมนาคมทางน้ำมีเส้นทางเรือเชื่อมสู่เกาะต่างๆกับเมืองพัทธยา และจังหวัดใกล้เคียง โดยสะพานท่าเทียบเรือท่องเที่ยวพัทธยาใต้

- ท่าเทียบเรือของเมืองพัทธยา

- ท่าเทียบเรือท่องเที่ยว (แหลมบาลีฮาย) เป็นท่าเทียบเรือโดยสารท่องเที่ยว
- ท่าเทียบเรือพัทธยา (พัทธยาใต้) ปัจจุบันใช้เป็นที่พักผ่อน ชมวิว และโดยสารเรือเร็ว
- ท่าเทียบเรือประมงนาเกลือ เป็นท่าเทียบเรือประมง
- ท่าเทียบเรือบนเกาะล้าน
- ท่าเทียบเรือท่าหน้าบ้าน (เกาะล้านฝั่งตะวันออก) เป็นท่าเทียบเรือโดยสารประมง

(ค) การคมนาคมทางรถไฟ มีเส้นทางรถไฟที่สำคัญ ได้แก่ เส้นทางรถไฟสายฉะเชิงเทรา-สัตหีบ

(ง) ระบบโครงข่ายคมนาคมในเมืองพัทยา

ระบบโครงข่ายในเมืองพัทยารวมทั้งสิ้น 458 สาย แยกเป็นถนนคอนกรีตเสริมเหล็ก 339 สาย (ความยาว 129,102.5 เมตร) และถนนลาดยางแอสฟัลท์ติก 86 สาย (ความยาว 63,406 เมตร) และลูกรัง 33 สาย (ความยาว 11,944 เมตร) สรุปได้ดังนี้

ถนนสายประธาน ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 3 (ถนนสุขุมวิท) เป็นถนนสายประธาน ซึ่งใช้เป็นเส้นทางคมนาคมการเข้า-ออกเมืองพัทยาและการติดต่อกับจังหวัดและ อำเภออื่นๆ ดังนี้

- พัทยา-อำเภอศรีราชา
- พัทยา-กรุงเทพฯ
- พัทยา-จังหวัดชลบุรี
- พัทยา-จังหวัดสมุทรปราการ
- พัทยา-สัตหีบ

ถนนสายหลัก เป็นถนนที่ทำหน้าที่กระจายการจราจรจากถนนสุขุมวิทไปสู่ตัวเมืองพัทยาโดยผ่านย่านพาณิชยกรรมและเขตที่อยู่อาศัยศูนย์กลางเมืองพัทยา ได้แก่

- ถนนพัทยาเหนือ ถนนพัทยากลาง และถนนพัทยาใต้เป็นถนนเชื่อมต่อกับถนนสุขุมวิท คู่ชายหาดพัทยา มีขนาดเขตทางกว้างตั้งแต่ 20 เมตรขึ้นไป เป็นถนนที่มีการจราจรหนาแน่น
- ถนนพัทยา-นาเกลือ และถนนพัทยาสาย 2 เป็นถนนสายหลักที่มีการจราจรคับคั่ง โดยเฉพาะถนนพัทยา-นาเกลือ ส่วนถนนพัทยาสาย 2 เป็นถนนวงรอบที่สำคัญ มีขนาดของเขตทางกว้าง 8-12 เมตร ความยาวประมาณ 1,675 เมตร
- ถนนพัทยาสาย 1 (ถนนเลียบริมชายหาด ด้านอ่าวพัทยา) เป็น เส้นทางท่องเที่ยวสายหลัก เส้นทางเริ่มที่บริเวณหาดด้านเหนืออ่าวพัทยาจนถึงถนนพัทยาใต้ ซึ่งเป็นถนนเลียบริมชายหาดถนนพัทยาสาย 2 ตลอดจนถึงถนนในซอยมีการจราจรแน่นมาก
- ถนนเลียบริมชายหาดจอมเทียน
- ถนนเทพประสิทธิ์ เป็นถนนเชื่อมระหว่างถนนสุขุมวิทกับหาดจอมเทียน ระยะ 2,943 เมตร

ถนนสายย่อยและถนนซอย เป็นถนนที่รับการจราจรในแหล่งที่อยู่อาศัยและแหล่งท่องเที่ยวโดยตรง ได้แก่ ถนนในเขตชุมชนท้องถิ่น นาเกลือ ถนนซอยเชื่อมชายหาดพัทยากับถนนพัทยาสาย 2 และถนนชายหาดนาจอมเทียนกับถนนสุขุมวิท

3.1.7 แผนแม่บทการพัฒนาเมืองพัทยา

เมืองพัทยาเป็นเมืองที่มีความสำคัญทางเศรษฐกิจแห่งหนึ่งของประเทศไทย เนื่องจากเป็นแหล่งท่องเที่ยวที่มีความนิยมของชาวไทยและต่างประเทศ เมื่อคิดรายได้นับได้ว่าเป็นเมืองที่ทำรายได้ให้ประเทศเป็นอันดับที่ 3 ของประเทศ คิดเป็นรายได้รายปีละ 60,000 ล้านบาท

ผู้บริหารเมืองพัทยาได้ประกาศนโยบาย หลักการนำพาเมืองพัทยาสู่ความสมดุล (Balanced up) 5 หลัก 7 สร้าง 13 ยุทธศาสตร์ 14 นโยบายเร่งด่วน ด้วยกลยุทธ์การพัฒนาเมืองแนวความคิดสร้างสรรค์ใหม่ “เอสทูอี” (City Modernization by “S” to “E” Concept) ภายใต้การบริหารความเสี่ยง (Risk Management) เป็นนโยบายการบริหารจัดการของนายกเมืองพัทยาและคณะผู้บริหารเมืองพัทยา โดยได้รับฉันทามติจากประชาชนในการเลือกตั้งครั้งที่ผ่านมาซึ่งได้ประกาศ ญัตติประชาคมในการกำหนดภารกิจนำพาเมืองพัทยามุ่งสู่ “เมืองท่องเที่ยวที่น่าอยู่” ร่วมคิด ร่วมทำอย่างมีแบบแผนและยั่งยืน

ดังนั้น เพื่อให้การบริหารและการพัฒนาเมืองพัทยามีทิศทางการทำงานที่ชัดเจนสอดคล้องกับแนวนโยบายของคณะผู้บริหารเมืองพัทยาได้อย่างมีประสิทธิภาพทั้งด้านเศรษฐกิจ สังคมและสิ่งแวดล้อม เพื่อให้เมืองพัทยาสามารถสร้างรายได้ทางเศรษฐกิจให้แก่ประเทศอย่างยั่งยืน นาย อิทธิพล คุณปลื้มนายกเมืองพัทยา จึงมีนโยบายให้จัดทำแผนแม่บทการพัฒนาเมืองพัทยา 10 ปี (ปีงบประมาณ พ.ศ. 2544-2563) แผนยุทธศาสตร์พัฒนาเมืองพัทยา 5 ปี (ปีงบประมาณ พ.ศ. 2554-2558) และจัดทำแผนพัฒนาเมืองพัทยา 3 ปี (ปีงบประมาณ พ.ศ. 2554-2556) ขึ้น โดยมีวัตถุประสงค์ที่สำคัญดังนี้

- 1.1 เพื่อให้การพัฒนาเมืองพัทยาก้าวไปอย่างมีทิศทาง มั่นคง และยั่งยืน โดยมีนโยบายและยุทธศาสตร์ในการพัฒนาทั้งในระยะสั้น ระยะกลางและระยะยาวที่ชัดเจน สอดคล้องกับนโยบายของรัฐบาล กระทรวง จังหวัด และนโยบายของเมืองที่สอดคล้องและกลมกลืน และสามารถนำไปปฏิบัติได้อย่างเป็นรูปธรรมและมีประสิทธิภาพสูงสุด
- 1.2 เพื่อให้มีแผนแม่บทและแผนยุทธศาสตร์ในการพัฒนา และเสริมสร้างความปลอดภัยในชีวิต และทรัพย์สินทั้งในและนอกบ้านให้แก่ประชาชนเมืองพัทยา ผู้มาประกอบธุรกิจ นักท่องเที่ยว และประชาชน ผู้สัญจรภายในจังหวัดและระหว่างจังหวัด
- 1.3 เพื่อให้มีแผนแม่บทและแผนยุทธศาสตร์ในการเพิ่มศักยภาพของชุมชน เชื่อมโยงเป็นเครือข่ายเป็นรากฐานของการพัฒนา เศรษฐกิจ คุณภาพชีวิต และอนุรักษ์ พื้นฟูการใช้ประโยชน์ทรัพยากรธรรมชาติ สิ่งแวดล้อม อย่างยั่งยืน นำไปสู่การพัฒนาตนเองและลดปัญหาความยากจนอย่างบูรณาการ
- 1.4 เพื่อให้มีแผนแม่บทและแผนยุทธศาสตร์ในการสร้างเสริมให้ประชาชนเมืองพัทยาทุกคน ได้รับการพัฒนาให้พร้อมทั้งทางด้านร่างกาย สติปัญญา คุณธรรม จริยธรรม อารมณ์ มี

ความสามารถในการแก้ไขปัญหา มีทักษะในการประกอบอาชีพ มีความมั่นคงในการดำรงชีวิต
อย่างมีศักดิ์ศรี

- 1.5 เพื่อให้มีแผนแม่บทและแผนยุทธศาสตร์ในการเสริมสร้างความอุดมสมบูรณ์ และคุณค่าของ
ทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เพื่อเป็นฐานของการดำรงชีวิตและความมั่นคงของการ
พัฒนาประเทศ รวมทั้งสร้างกลไกในการรักษาผลประโยชน์ของชาติและประชาชนใน
ประเทศชาติ
- 1.6 เพื่อให้มีแผนแม่บทและแผนยุทธศาสตร์ในการสร้างการมีส่วนร่วมในการบริหารจัดการเมือง
พัทยา โดยประชาชนที่อาศัยอยู่ที่เมืองพัทยามีส่วนร่วมในการคิด ดำเนินการแนะพัฒนาเมือง
พัทยา สามารถตรวจสอบถ่วงดุลการบริหารจัดการเมืองพัทยาได้

น.ส.ศกาวรัตน์ วัระเด็ดยี่ร

บทที่ 4

ระเบียบวิธีการดำเนินโครงการ

หลังจากที่ได้มีการศึกษาแนวคิดทฤษฎีทางภูมิศาสตร์ และงานวิจัยทางภูมิศาสตร์ต่างๆที่เกี่ยวข้อง ทำให้ได้นำกรอบแนวคิดเหล่านี้มาสร้างประเด็น และขอบเขตในการวิจัยโครงการ เนื้อหาในบทนี้จะกล่าวถึงขั้นตอนและเทคนิควิธีการที่ใช้ในการวิเคราะห์สำหรับการวิจัยครั้งนี้

4.1 การเก็บรวบรวมข้อมูล

ในการวิจัยโครงการทางภูมิศาสตร์ครั้งนี้มีการเก็บข้อมูลในการศึกษาโดยแบ่งออกเป็น 2 ประเภท ได้แก่

1) ข้อมูลปฐมภูมิ (Primary Data)

ข้อมูลที่ผู้จัดทำค้นคว้าจากแหล่งแรกหรือข้อมูลดิบ ในงานวิจัยนี้ผู้จัดทำได้ลงสำรวจภาคสนามในบริเวณพื้นที่เลียบชายหาดทะเลนาจอมเทียน เพื่อเก็บตัวอย่างที่มีการเปลี่ยนแปลงไปจากข้อมูลที่มีอยู่ นอกจากนี้ยังได้พิจารณาลักษณะการใช้ที่ดินของเมืองพัทยาตามเส้นถนนหลักสำคัญ ได้แก่ ถนนพทยานาเกลือ ถนนพญาสายหนึ่ง ถนนเทพระชา ถนนเลียบหาดนาจอมเทียน เป็นต้น

2) ข้อมูลทุติยภูมิ (Secondary Data)

ข้อมูลที่ได้รับรวบรวมจากแหล่งต่างๆ ดังนี้

2.1) กรมโยธาธิการและผังเมืองได้แก่ ข้อมูลรูปอาคารปี พ.ศ. 2540 ข้อมูลการใช้ที่ดินเส้นทางการคมนาคม และแผนที่การใช้ที่ดินในอนาคต

2.2) ศาลาว่าการเมืองพัทยา ได้แก่ ข้อมูลรูปอาคารปี พ.ศ. 2554 และเส้นทางคมนาคมประเภทต่างๆ

2.3) เว็บไซต์ของสำนักงานพัฒนาเทคโนโลยีอวกาศและภูมิสารสนเทศ (สทอภ.) ได้แก่ ข้อมูลภาพถ่ายดาวเทียม

4.2 เครื่องมือที่ใช้

- ซอฟต์แวร์ ArcGis 10.1
- ซอฟต์แวร์ ENVI 4.8
- ซอฟต์แวร์ Global Mapper 11
- ซอฟต์แวร์ DNR Garmin
- อุปกรณ์ GPS Garmin Oregon 550

4.3 ขั้นตอนการวิเคราะห์ข้อมูล

4.3.1 เลือกข้อมูลรูปอาคารที่ต้องการ

ขอบเขตข้อมูลรูปอาคารปี 2540, 2546 และ 2554 ที่ได้กำหนดไว้คือ ต้องเป็นอาคารสูงอัน ได้แก่ อาคารชุดหรือคอนโดมิเนียม โรงแรม และอาคารสำนักงาน และมีความสูงตั้งแต่ 23 เมตรขึ้นไป ตามความใน มาตรา 5 (3) และ มาตรา 8 (1) (4) (6) (7) และ (8) แห่งพระราชบัญญัติ ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

- ใช้คำสั่ง Select by Attribute เลือกประเภทอาคารปี 2540 ด้วยข้อมูลประเภทอาคาร (BL_Type) เป็นประเภท 6 ได้แก่ อาคารที่ใช้ในการพักอาศัยถาวรและชั่วคราว เช่น โรงแรม แฟลต หอพัก อาคารชุด แมนชั่น เกสต์เฮาส์ และปร ะเภทอาคารปี 2554 ด้วยข้อมูลรหัสการใช้อาคาร (BL_USE) ได้แก่ รหัส 20105 = โรงแรม, 20109 = คอนโดมิเนียม, 20216 = สำนักงาน/ออฟฟิศ จากนั้นก็ตัดเอาขอบเขตข้อมูลที่อยู่ภายในเขตเทศบาลเมืองพัทยา โดยใช้คำสั่ง clip

เนื่องจากข้อมูลอาคารปี 2546 เป็นข้อมูลจุด ดังนั้นเพื่อให้เกิดความสอดคล้องกับข้อมูลอาคารปีอื่นๆ จึงต้องแปลงให้เป็นข้อมูล polygon ด้วยการกำหนดค่าพิกัดให้เป็นระบบ UTM ด้วยซอฟต์แวร์ Global Mapper 11 จากนั้น นำมาซ้อนทับกับข้อมูลปีอื่นๆแล้วขยับให้ตรงกัน ใช้คำสั่ง Select by Location เพื่อ export ข้อมูลออกมาให้เป็น polygon

- ใส่ความสูงให้กับข้อมูลอาคารปี 2540 และ 2554 โดยการเพิ่ม Field ความสูงเข้าไป จากนั้นก็ทำการคำนวณ โดยใช้คำสั่ง Field Calculator คำนวณสมการดังนี้ $Height = BL_nostery * 2.75$

อย่างไรก็ตามข้อมูลรูปอาคารแต่ละปีนั้นมีลักษณะซ้อนทับกัน ดังนั้นจึงต้องมีพื้นที่ที่ซ้ำกันออกเพื่อให้สามารถแสดงลักษณะการเติบโตจากของเดิมได้ โดยการเทียบดูที่ละปีพ.ศ.

4.3.2 หาทิศทางการขยายตัวของอาคารสูงด้วยคำสั่ง Directional Distribution

เมื่อได้รูปอาคารที่พร้อมด้วยความสูงแล้ว จึงนำมาเข้าสู่คำสั่ง Directional Distribution ซึ่ง เป็นคำสั่งที่ช่วยหาทิศทางการขยายตัว โดยโปรแกรมจะสร้างแนวของกลุ่มอาคารในแต่ละปี จากนั้นก็นำ แนวนั้นมาซ้อนทับกัน

4.3.3 วิเคราะห์หาสาเหตุปัจจัยที่ทำให้เกิดการขยายตัวไปในทิศทางนั้นๆ

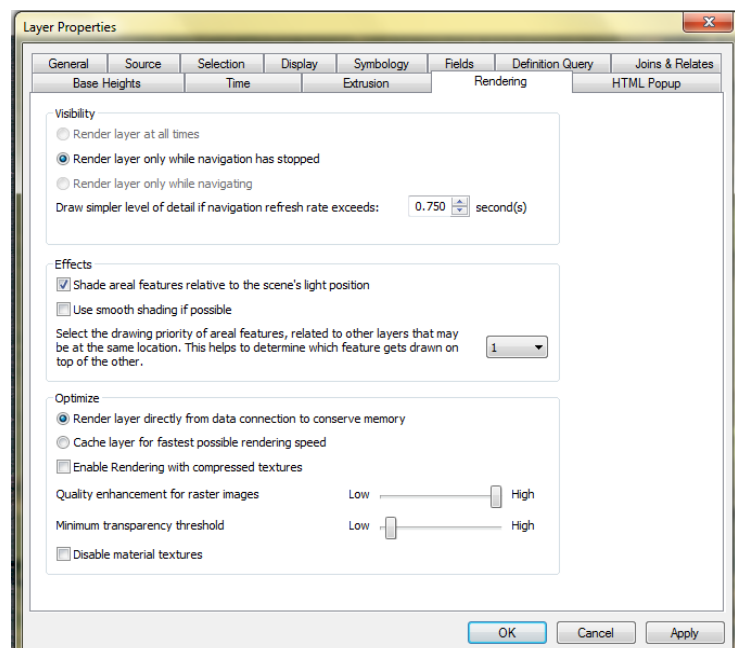
ศึกษาแนวคิดเพิ่มเติมจากงานวิจัยของผู้ที่เคยศึกษาในหัวข้อเกี่ยวกับเมือง และแนวคิดทฤษฎี ทางภูมิศาสตร์ต่างๆ อันนำมาสู่การประยุกต์หาปัจจัยสำหรับ โครงการงานวิจัยทางภูมิศาสตร์ฉบับนี้ ไม่ว่าจะเป็น ด้านกายภาพ ด้านเศรษฐกิจ ด้านสังคม และนโยบายผังเมืองรวมของเมืองพัทยา และจัดทำเป็นแผนที่ออกมา

4.3.4 สร้างแบบจำลองสามมิติ

ก่อนที่จะเริ่มทำแบบจำลองสามมิติ ต้องมีการปรับแก้ภาพดาวเทียม GeoEye ก่อนในซอฟต์แวร์ ENVI 4.8 ด้วยการนำ ภาพ panchromatic และ multispectral มาทำการ Merge กัน เพื่อจะนำไปปรับทำ Pan-sharp ต่อไป

หลังจากนั้นก็เปิด ArcScene จากนั้นก็นำเข้าข้อมูลรูปอาคาร ข้อมูล DEM และภาพ ดาวเทียมที่ได้ปรับแก้แล้ว เพิ่มลักษณะสามมิติให้กับข้อมูลอาคาร โดยการไปที่ Properties ในหัวข้อ Display ให้เลือกฟิลด์ที่จะโชว์เป็นความสูง จากนั้นไปที่ Extrusion เพิ่มใส่คำสั่งสร้างรูปสามมิติ โดยสูตร $[Height] * 1$ และเลือก ใส่สี

ส่วนภาพดาวเทียมสามารถ ดึงให้เป็นสามมิติได้ด้วยการไปที่ Properties เลือก base height ให้เป็น DEM ที่เรานำเข้า จากนั้นทำการ Rendering ภาพเพื่อให้เกิดความคมชัด มากขึ้นดังภาพ



บทที่ 5

ผลการดำเนินงาน

5.1 ข้อมูลรูปอาคารที่ได้จากการเลือกตามขอบเขตที่กำหนด

หลังจากที่ได้จำกัดขอบเขตข้อมูลอาคารในเขตเมืองพัทยา กำหนดค่าความสูงของอาคาร และ
ลบอาคารที่มีการทับซ้อนกันในแต่ละปี ทำให้ได้ข้อมูลดังนี้

- ข้อมูลปี 2540

| BL_UNI | NRESI | BL_EM | BL_O | BL_AR | AREA_ | BL_TA | PRJ_ | BL_ | BL_D | BL_M | BL_NAME | Height | year |
|--------|-------|-------|------|--------|-------|-------|------|-----|-------|------|-----------------------|--------|------|
| | 0 | 0 | 0 | 649.93 | | 0 | 0 | 200 | <Null | 1 | บ้านหาดอุทอง | 69 | 2540 |
| | 0 | 0 | 0 | 1381.8 | | 0 | 0 | 100 | <Null | 1 | Adriatic Palace | 88.32 | 2540 |
| | 0 | 0 | 0 | 6007.2 | | 0 | 0 | 200 | <Null | 1 | โรงแรม โคซีส บีช | 55.2 | 2540 |
| | 0 | 0 | 0 | 4254.3 | | 0 | 0 | 200 | <Null | 1 | โรงแรม รอยด์คิลฟีริส | 41.4 | 2540 |
| | 0 | 0 | 0 | 896.40 | | 0 | 0 | 200 | <Null | 1 | โรงแรม โคซีส บีช | 33.12 | 2540 |
| | 0 | 0 | 0 | 1584.4 | | 0 | 0 | 200 | <Null | 1 | เล็ยทะเล คอนโดเทล | 41.4 | 2540 |
| | 0 | 0 | 0 | 501.41 | | 0 | 0 | 100 | <Null | | รวมโชค | 30.36 | 2540 |
| | 0 | 0 | 0 | 1168.7 | | 0 | 0 | 200 | <Null | 1 | เทพพิชญ์ คอนโดมิเนียม | 41.4 | 2540 |
| | 0 | 0 | 0 | 1573.4 | | 0 | 0 | 200 | <Null | 1 | จอมเทียนบีช พัทยาปาร์ | 41.4 | 2540 |
| | 0 | 0 | 0 | 6632.4 | | 0 | 0 | 200 | <Null | 1 | พัทยาปาร์ค 2 | 181 | 2540 |
| | 0 | 0 | 0 | 661.25 | | 0 | 0 | 100 | <Null | 1 | รวมโชคอาคาร 5 | 27.6 | 2540 |
| | 0 | 0 | 0 | 687.19 | | 0 | 0 | 410 | <Null | 1 | เทพพิชญ์แมนชั่น | 27.6 | 2540 |
| | 0 | 0 | 0 | 1071.4 | | 0 | 0 | 100 | <Null | 1 | จอมเทียน คอนโดเทล(| 24.84 | 2540 |
| | 0 | 0 | 0 | 2261.9 | | 0 | 0 | 200 | <Null | 1 | HILL RESORT | 46.92 | 2540 |
| | 0 | 0 | 0 | 1974.9 | | 0 | 0 | 100 | <Null | 1 | สมบัติพัชฌา คอนโดเทล | 33.12 | 2540 |
| | 0 | 0 | 0 | 3634.4 | | 0 | 0 | 200 | <Null | 1 | จอมเทียน พลาซ่าคอนโ | 77.28 | 2540 |
| | 0 | 0 | 0 | 6355.8 | | 0 | 0 | 200 | <Null | 1 | รอยด์ จอมเทียน | 46.92 | 2540 |
| | 0 | 0 | 0 | 615.29 | | 0 | 0 | 200 | <Null | 1 | | 49.68 | 2540 |

พบว่ามือาคารสูงในเขตเมืองพัทยาทั้งหมด 69 อาคาร

- ข้อมูลปี 2546

| AREA_ | BL_TA | PRJ_ | BL_ | BL_D | BL_M | BL_NAME | HOUS | BL_VILL | Height | Height | year |
|-------|-------|------|-----|-------|------|-----------------------|-------|---------|--------|--------|------|
| | 0 | 0 | 100 | <Null | 1 | รวมโชค | 446 | 12 | 30.36 | 30.36 | 254 |
| | 0 | 0 | 200 | <Null | 1 | เทพพิทักษ์ คอนโดมีเน่ | | 12 | 41.4 | 41.4 | 254 |
| | 0 | 0 | 100 | <Null | 1 | | 375 | 12 | 24.84 | 24.84 | 254 |
| | 0 | 0 | 100 | <Null | 1 | จอมเทียน คอนโดเท | | 12 | 24.84 | 24.84 | 254 |
| | 0 | 0 | 200 | <Null | 1 | HILL RESORT | | 12 | 46.92 | 46.92 | 254 |
| | 0 | 0 | 100 | <Null | 1 | สมบัติพิทยาคอนโด | 370 | 5 | 33.12 | 33.12 | 254 |
| | 0 | 0 | 200 | <Null | 1 | จอมเทียน พลาซ่าคอ | | 12 | 77.28 | 77.28 | 254 |
| | 0 | 0 | 200 | <Null | 1 | อาคาร A(วิวทะเลจ | 339/2 | 12 | 55.2 | 55.2 | 254 |
| | 0 | 0 | 200 | <Null | 1 | อาคาร A(วิวทะเลจ | 339/1 | 12 | 55.2 | 55.2 | 254 |
| | 0 | 0 | 200 | <Null | 1 | อาคาร A(วิวทะเลจ | 339/3 | 12 | 55.2 | 55.2 | 254 |
| | 0 | 0 | 200 | <Null | 1 | อาคาร A(วิวทะเลจ | 339/4 | 12 | 55.2 | 55.2 | 254 |
| | 0 | 0 | 200 | <Null | 1 | อาคาร A(วิวทะเลจ | 339/5 | 12 | 55.2 | 55.2 | 254 |
| | 0 | 0 | 200 | <Null | 1 | อาคาร A(วิวทะเลจ | 339/6 | 12 | 55.2 | 55.2 | 254 |
| | 0 | 0 | 200 | <Null | 1 | เทียนทองคอนโดเท | 145 | 12 | 44.16 | 44.16 | 254 |
| | 0 | 0 | 200 | <Null | 1 | อาคาร A(วิวทะเลจ | 339/7 | 12 | 55.2 | 55.2 | 254 |
| | 0 | 0 | 200 | <Null | 1 | อาคาร A(วิวทะเลจ | 339/8 | 12 | 55.2 | 55.2 | 254 |
| | 0 | 0 | 200 | <Null | 1 | อาคาร A(วิวทะเลจ | 339/9 | 12 | 55.2 | 55.2 | 254 |
| | 0 | 0 | 100 | <Null | 1 | | | 10 | 30.36 | 30.36 | 254 |

พบว่าได้ข้อมูลรูปอาคารทั้งหมด 28 อาคาร อย่างไรก็ตามหลังจากที่ได้ตัดทอนข้อมูลที่ซ้ำกับปี 2540 แล้วพบว่า เหลืออาคารอยู่เพียง 3 อาคาร

| BL_ | BL_D | BL_M | BL_NAME | HOUS | BL_VILL | BL_VILL | BL_ROA | BL_TAM | BL_AM | CHAN | POS |
|-----|-------|------|-----------------|------|---------|---------|-----------|----------|----------|--------|-----|
| 100 | <Null | 1 | | 375 | 12 | | พระตำหนัก | ตำบลดอน | บางละมูน | ชลบุรี | |
| 100 | <Null | 1 | อิมพีเรียลคอนโด | | | | | ตำบลดหัว | บางละมูน | ชลบุรี | |
| 100 | <Null | 1 | | | 9 | | | ตำบลดหัว | บางละมูน | ชลบุรี | |

- ข้อมูลปี 2554

| BL_HO | M | TAMBO | REMARK | AVG_Z_TO | HEIGHT | SHAPE | SHAPE |
|--------|----|----------|----------------------------------|-----------|--------|---------|---------|
| 75/261 | 12 | หนองปรือ | โรงแรมจอมเทียนธานี | 5.3 46.98 | 41.65 | 202.438 | 2649.93 |
| 75/94 | 12 | หนองปรือ | เด็กจอมเทียนไฮด์คิด | 5.1 30.6 | 25.5 | 101.380 | 554.895 |
| 31/71 | 12 | หนองปรือ | โรงแรมจอมเทียนการ์เด้นพีริสโตร์ท | 3.9 36.16 | 32.21 | 199.297 | 1401.81 |
| 78/69 | 9 | หนองปรือ | แคทปีตอลโฮเทล | 6.2 32.07 | 25.85 | 73.2536 | 274.998 |
| - | 12 | หนองปรือ | แกรนด์จอมเทียนพาเลซ | 5.5 52.32 | 46.82 | 151.569 | 826.600 |
| - | 12 | หนองปรือ | กำลังก่อสร้าง | 4.7 29.93 | 25.22 | 108.510 | 576.683 |
| 76/74 | 12 | หนองปรือ | โรงแรมรอยัลไทยเรสซิเดนซ์ | 8.5 35.43 | 26.87 | 120.562 | 688.966 |
| 356 | 12 | หนองปรือ | แกรนด์จอมเทียนพาเลซ | 4.6 52.92 | 48.32 | 158.630 | 1469.79 |
| 279/76 | 12 | หนองปรือ | THENOW | 4.3 28.19 | 23.89 | 63.1826 | 208.098 |
| 279/75 | 12 | หนองปรือ | THENOW | 4.3 28.19 | 23.89 | 63.1827 | 208.099 |
| 427 | 12 | หนองปรือ | โรงแรมเวลดัมจอมเทียนบีช | 4.9 71.91 | 66.99 | 346.463 | 4096.62 |
| 130/74 | 12 | หนองปรือ | S.K. PATTAYA CONSTRUCTIO | 6.7 31.95 | 25.21 | 113.578 | 738.083 |
| 116/20 | 9 | หนองปรือ | บริษัทมิตรยนต์พิทยา จำกัด | 11. 35.7 | 23.83 | 122.898 | 785.824 |
| 99/2 | 11 | หนองปรือ | EASTERN RAND PALACE | 18. 42.65 | 24.45 | 185.019 | 1496.27 |
| 524/26 | 10 | หนองปรือ | โรงแรมสยามสวีทดี | 5.0 37.6 | 32.56 | 167.680 | 1020.35 |
| 348/48 | 9 | หนองปรือ | บริษัทดับเบิลเอ็ม ทัวร์ จำกัด | 4.9 31.84 | 26.93 | 65.5521 | 130.833 |
| 99/1 | 11 | หนองปรือ | EASTERN RAND PALACE | 17. 66.62 | 48.62 | 188.154 | 1361.53 |
| 506/1 | 10 | หนองปรือ | โรงแรมอินทาวนโฮเทลเคีย | 4.6 39.76 | 35.18 | 149.386 | 752.780 |

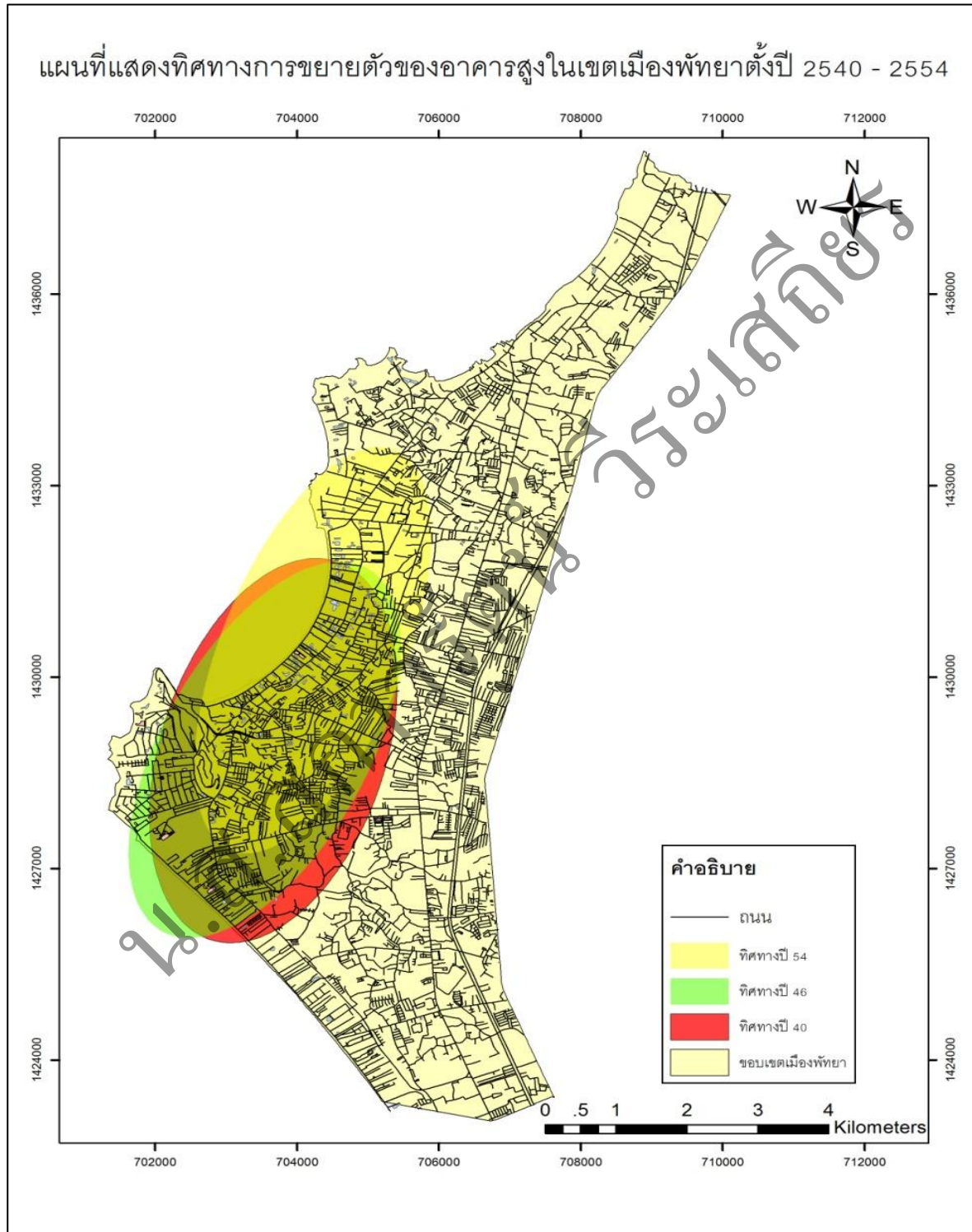
เมื่อได้จำกัดขอบเขต ใส่ความสูงและลบข้อมูลที่ซ้ำกับปีก่อนๆออกจะเหลือข้อมูลอาคารปี

2554 จำนวน 261 อาคาร

| OBJECT | SHAP | SHAPE_L | SHAPE | Name | bl_nostery | Height |
|--------|-------|----------|---------|--|------------|--------|
| 1 | Polyg | 195.0600 | 841.342 | Grand Condotel | 18 | 49.68 |
| 3 | Polyg | 312.4983 | 3083.27 | Alvalon | 20 | 55.2 |
| 4 | Polyg | 308.6970 | 3104.76 | Axalon | 20 | 55.2 |
| 5 | Polyg | 348.8751 | 3765.62 | อาคารชุดวิวทะเลจอมเทียน บีช คอนโดมิเนียม | 31 | 85.56 |
| 6 | Polyg | 120.4452 | 755.101 | จอมเทียนคอมเพล็กซ์คอนโดเทล B | 32 | 88.32 |
| 7 | Polyg | 124.2692 | 788.600 | จอมเทียนคอมเพล็กซ์คอนโดเทล A | 32 | 88.32 |
| 8 | Polyg | 21.7963 | 844.048 | FFTH Jomtien | 8 | 22.08 |
| 9 | Polyg | 110.6774 | 763.489 | The Paradise residence | 8 | 22.08 |
| 10 | Polyg | 194.3638 | 1417.59 | View Talay Residence4 | 8 | 22.08 |
| 14 | Polyg | 257.2586 | 2312.40 | Panchalae Boutique Residences | 8 | 22.08 |
| 16 | Polyg | 278.1300 | 2615.76 | วิวทะเลคอนโด | 31 | 85.56 |
| 17 | Polyg | 113.6997 | 803.083 | คชา จอมเทียนเรสซิเดนซ์ | 9 | 24.84 |
| 20 | Polyg | 117.4409 | 586.420 | Trio Gems Condomenium | 15 | 41.4 |
| 21 | Polyg | 147.2607 | 1154.21 | เมโทรจอมเทียน | 42 | 115.92 |
| 25 | Polyg | 276.5033 | 2216.79 | วิวทะเลจอมเทียนอาคารB | 16 | 44.16 |
| 26 | Polyg | 292.4898 | 2590.60 | View Talay2 A | 18 | 49.68 |
| 27 | Polyg | 301.3210 | 2486.26 | View Talay2 B | 18 | 49.68 |
| 30 | Polyg | 226.6814 | 1883.82 | จอมเทียนคอนโดเทล อาคารA | 12 | 33.12 |
| 31 | Polyg | 167.6125 | 1350.24 | วิวทะเลคอนโด อาคาร B | 20 | 55.2 |
| 32 | Polyg | 165.5768 | 1364.24 | วิวทะเลคอนโด อาคาร A | 20 | 55.2 |
| 41 | Polyg | 149.2495 | 908.556 | Aiyaree Place | 8 | 22.08 |
| 42 | Polyg | 386.8864 | 3828.27 | ริมหาดจอมเทียนคอนโด | 18 | 49.68 |
| 43 | Polyg | 169.2709 | 1295.99 | <Null> | 8 | 22.08 |
| 44 | Polyg | 112.9626 | 774.734 | บีชแอนด์เม้าท์เทน คอนโดมิเนียม | 8 | 22.08 |
| 46 | Polyg | 147.2240 | 720.172 | Coconut beach condo | 17 | 46.92 |

5.2 ลักษณะทิศทางของการขยายตัวของอาคารสูง

หลังจากที่ได้ใช้คำสั่ง Directional distribution ทำให้ได้รูปแบบทิศทางการขยายตัวของอาคารสูง กล่าวคือ เมื่อพิจารณาทั้ง 3 ปี ก็จะพบว่ามีส่วนที่ทั้ง 3 ปีซ้อนทับกันจะอยู่บริเวณเขตพญากลางและพญาใต้ เมื่อพิจารณาเฉพาะปีพบว่า การขยายตัวของอาคารสูงปี 2540 และ 2546 มีทิศทางไปยังบริเวณเลียบริมชายหาดนาจอมเทียน ในขณะที่ปี 2554 มีทิศทางขยายไปยังบริเวณถนนพญา-นาเกลือ ดังภาพ



แผนที่แสดงทิศทางการขยายตัวของอาคารสูงในเมืองพญาตั้งแต่ปี 2540 - 2554

5.3 แบบจำลองสามมิติแสดงทิศทางของขยายตัวและลักษณะทางกายภาพ

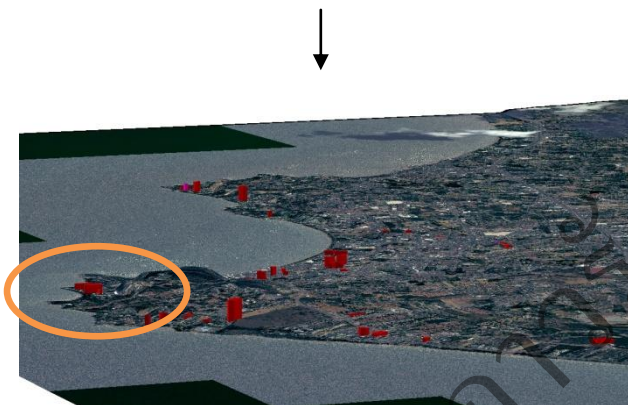
หลังจากที่ได้ทิศทางของการขยายตัวของอาคารสูงในแต่ละปีแล้ว จึงได้นำข้อมูลเหล่านั้นมาสร้างเป็นแบบจำลองสามมิติเพื่อให้เกิดมโนภาพอันจะนำไปสู่การวิเคราะห์หาปัจจัยของการขยายตัวของอาคารสูง

พื้นที่เลียบหาดพัทยา , หาดวงศ์อำมาตย์

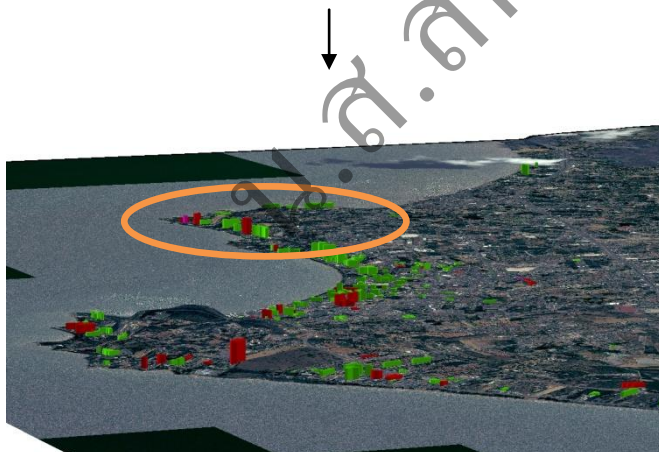
พื้นที่เลียบหาดนาจอมเทียน



ปี 2540



ปี 2546



ปี 2554



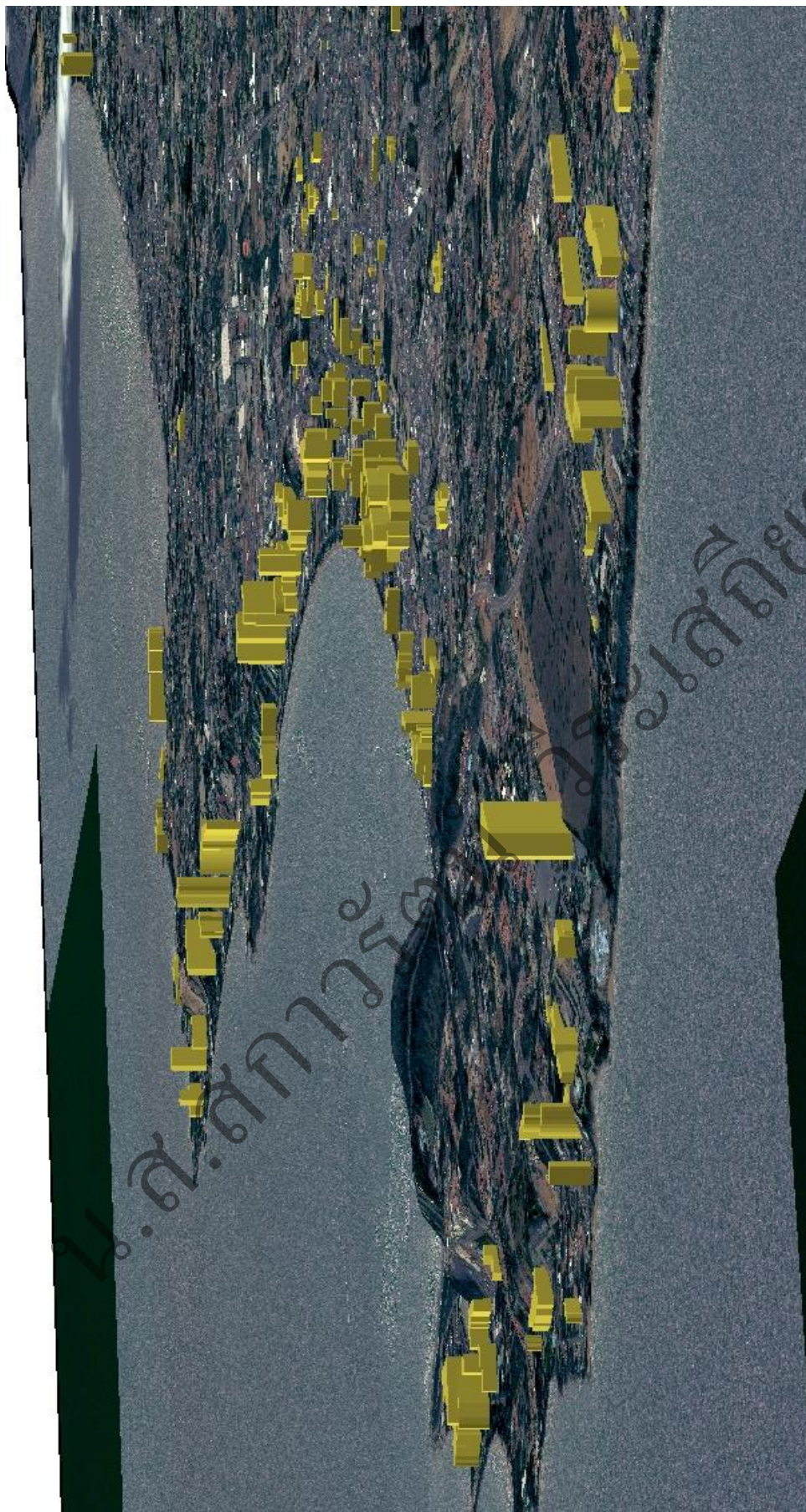
จากภาพแสดงการขยายตัวของอาคารสูงในพื้นที่เลียบหาดพัทยา ถนนพัทยา-นาเกลือ และถนนเลียบชายหาดนาจอมเทียน โดยกำหนดให้ข้อมูลปี 2540 เป็นสีแดง ข้อมูลปี 2546 เป็นสีชมพู และข้อมูลปี 2554

เป็นสีเขียว ทั้งนี้เมื่อนำมาเปรียบเทียบกันทั้งสามปีจะพบว่าจำนวนของอาคารสูงในช่วงเวลาประมาณ 20 ปีที่ผ่านมา มีการเพิ่มขึ้นอย่างเห็นได้ชัด

5.4 ปัจจัยที่ทำให้เกิดการขยายตัว

5.4.1 ด้านกายภาพ

กายภาพเป็นปัจจัยสำคัญของมนุษย์ตั้งแต่ยุคแรกเริ่มของการ ตั้งถิ่นฐานแล้ว พื้นที่ราบจะมีความเหมาะสมในการสร้างชุมชนมากกว่าพื้นที่ลักษณะอื่นๆ เนื่องจากเหมาะสมกับการดำรงชีพ ด้วยทำการเพาะปลูกและปศุสัตว์ สะดวกแก่การปกครองของผู้นำชุมชน และติดต่อค้าขายกับชุมชนภายนอก ในแง่ของเศรษฐกิจ การติดต่อขนส่งในพื้นที่ราบมักมีค่าใช้จ่ายต่ำกว่าพื้นที่สูง การลงทุนสร้างระบบสาธารณูปโภคหรือสิ่งก่อสร้างขึ้นพื้นฐานย่อมมีสะดวกในการเข้าถึง ทั้งนี้ เมืองพัทยามีลักษณะภูมิประเทศเป็นที่เนิน มีที่ราบน้อย แล ะถูกรายล้อมด้วยเนินเขาเตี้ยๆ ที่มีความสูงไม่เกิน 100 เมตรจากระดับน้ำทะเล ได้แก่ เขาน้อย เขาตาโล เขาเสาธง และเขาพระตำหนักซึ่งตั้งอยู่บริเวณช่วงต่อของหาดพัทยาใต้และหาดนาจอมเทียน บริเวณที่เป็นที่ราบบริเวณชายหาดพัทยาจึงเป็นแหล่งพาณิชยกรรมและแหล่งการค้า ส่วนที่ราบบริเวณพัทยาคอนบนและถนนพัทยา -นาเกลือ รวมถึงบริเวณเลียบรินชายหาดนาจอมเทียน จะเป็นแหล่งที่พักอาศัยของชุมชน



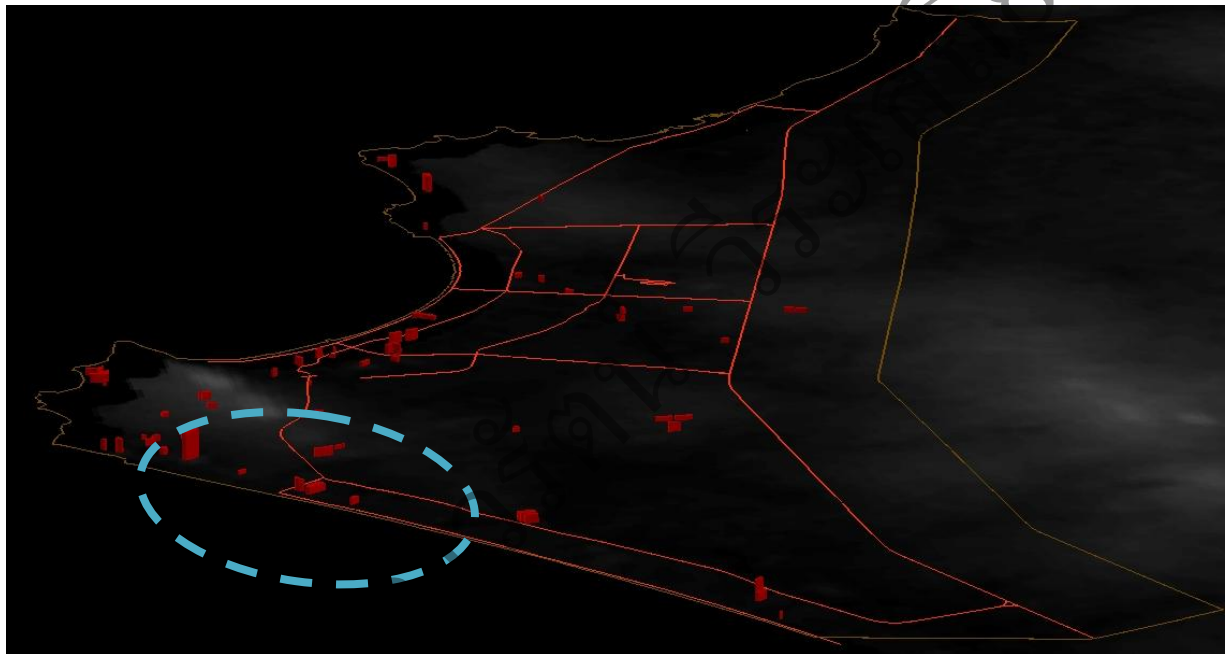
ลักษณะทางกายภาพบริเวณถนนพิทยา - นาเกลือ จนถึงถนนพิทยาใต้

ผ.ศ.ศิวรักษ์
มหาวิทยาลัยบูรพา

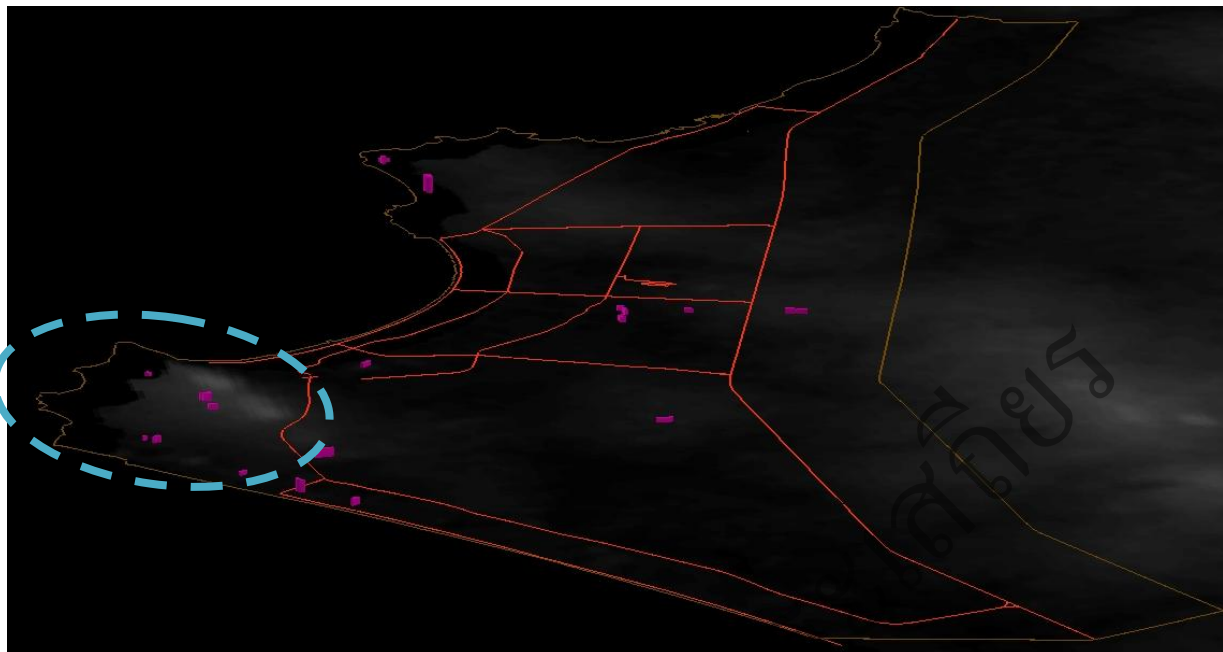


ภาพรวมของลักษณะทางกายภาพเมืองพัทยา

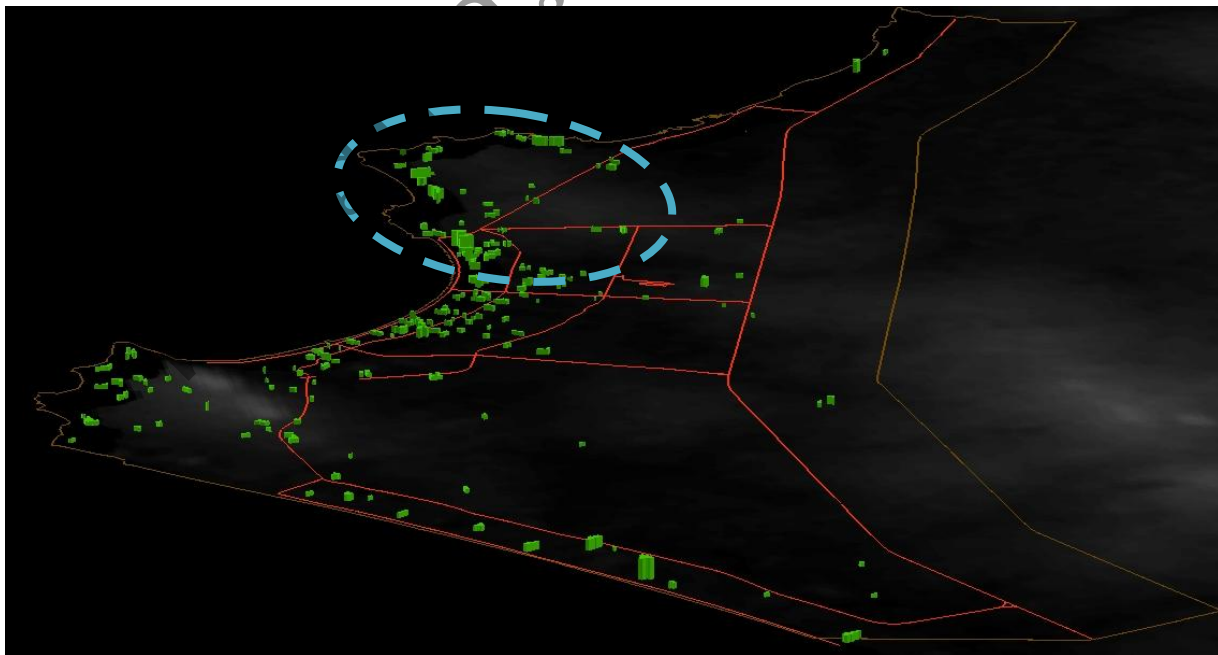
นอกจากนี้ยังพบว่าการขยายตัวของเมืองยังมีลักษณะเป็นแนวยาวจากเหนือลงใต้ ตามรูปร่างของเขตเมืองพัทยา โดยปี 2540 มีทิศทางการขยายตัวมาทางถนนเลียบหาดนาจอมเทียนซึ่งมีระดับความสูงของพื้นที่ใกล้เคียงกัน อีกทั้งยังเป็นพื้นที่ที่มีชายหาดอันเป็นจุดขาย ที่สำคัญทอดตัวยาวตามแนวทิศทางนี้ด้วย ในขณะที่ปี 2546 เป็นต้นมามีทิศทางการขยายตัวไปยังบริเวณชายฝั่งทะเลแหลมบาลีฮาย ซึ่งเป็นที่ตั้งของเขาวงกตพระตำหนัก และเป็นจุดเชื่อมต่อระหว่างท่าเรือพัทยากับเกาะล้าน และปี 2554 มีทิศทางการขยายตัวไปยังบริเวณเลียบถนนพัทยา-นาเกลือซึ่งเชื่อมต่อกับหาดวงศัอำมาตย์ที่อยู่ในพื้นที่ถูกน้ำทะเลกัดเซาะเกิดเป็นภูมิลักษณะที่แปลกตา และยังเป็นหาดที่เงียบสงบอีกด้วย



ภาพแสดงข้อมูลความสูง (DEM) ของเมืองพัทยาปี 2540



ภาพแสดงข้อมูลความสูง (DEM) ของเมืองพัทยาปี 2546



ภาพแสดงข้อมูลความสูง (DEM) ของเมืองพัทยาปี 2554

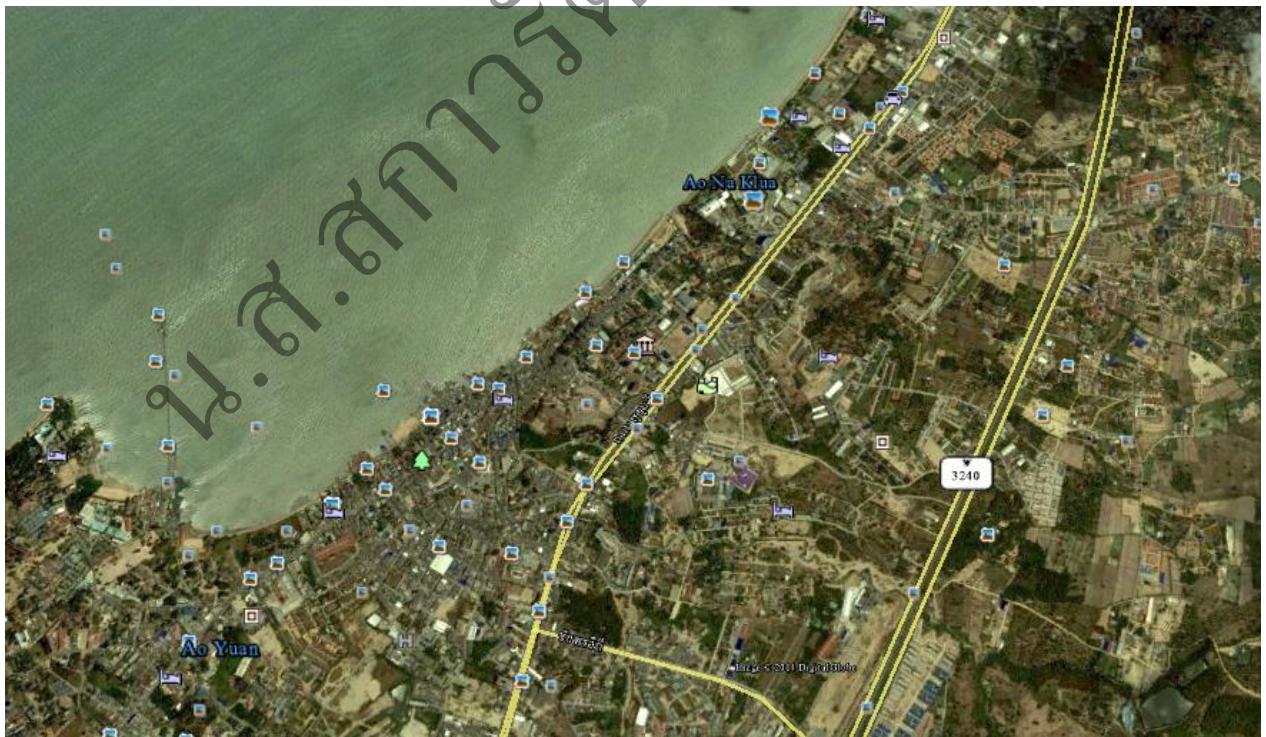
ดังนั้นจากการพิจารณาข้อมูลที่มีอยู่และการลงพื้นที่ก็พบว่า อาคารสูงประเภท คอนโดมิเนียม และ โรงแรมมักจะอยู่ในพื้นที่ราบบริเวณตอนบนของหาดพัทยาลงมาถึงหาดนาจอมเทียน นอกจากนี้จากการที่ลงพื้นที่ก็พบว่าพื้นที่ราบดังกล่าวยังเหลือพื้นที่โล่งอีกจำนวนมาก ซึ่งยังไม่ได้ใช้ประโยชน์ในการใดๆ จึงเป็นอีกเหตุปัจจัยหนึ่งที่ผลักดันให้เกิดการก่อสร้างอาคารประเภทคอนโดและ โรงแรมบริเวณนั้น



ภาพจากกูเกิลเอิร์ธแสดงพื้นที่โล่งบริเวณหาดนาจอมเทียน



ภาพจากกูเกิลเอิร์ธแสดงพื้นที่โล่งบริเวณเขาพระตำหนัก

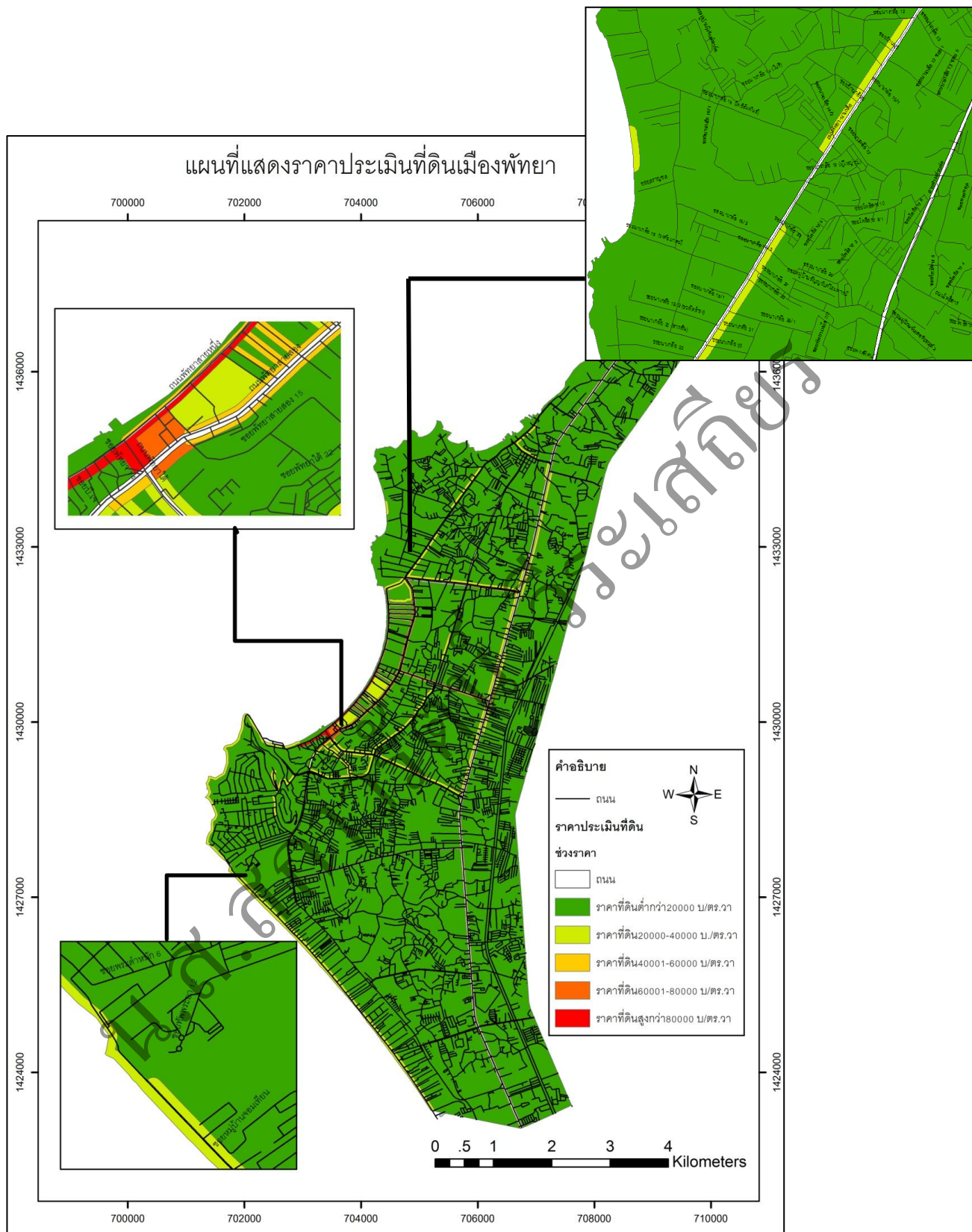


ภาพจากกูเกิลเอิร์ธแสดงพื้นที่โล่งบริเวณหาดวงศ้อำมาตย์

5.4.2 ด้านเศรษฐกิจ

เมื่อพิจารณาข้อมูลอาคารสูงทั้ง 3 ปีจะพบว่าจุดที่อาคารสูงมีความหนาแน่นจะอยู่บริเวณชายหาดพัทยาเหนือ ทั้งนี้ นับตั้งแต่การพัฒนาเมืองครั้งแรกของพัทยาในช่วงปี 2491 จนถึงปี 2549 เศรษฐกิจ อัตราการเพิ่มของประชากร ภูมิทัศน์และโครงสร้างของเมืองพัทยาได้เปลี่ยนแปลงไปมาก นอกจากจำนวนนักท่องเที่ยวที่เข้ามาพักระยะสั้นแล้วยังมีอีกจำนวนมากที่เข้ามาแบบระยะยาว ทั้งคนกลุ่มนี้มีแนวโน้มเพิ่มมากขึ้น ปัจจัยเหล่านี้ทำให้บริเวณใจกลางของเมืองมีความหนาแน่น ขอบเขตของความเป็นเมืองจึงขยายออกกว้างขึ้น ผู้ประกอบการจึงมองหาจุดทำเลที่ไกลออกไปจากกลางเมืองและเหมาะสมกับการลงทุนของตนโดยพิจารณาจากราคาที่ดินเป็นส่วนหนึ่ง บริเวณที่เป็นศูนย์กลางธุรกิจการค้าของเมืองจะมีราคาที่ดินต่อหน่วยพื้นที่อยู่ในเกณฑ์สูง ส่วนบริเวณที่ไกลออกไปหรือเขตรอบนอกราคาจะลดลง ทั้งนี้ บริเวณที่มีราคาที่ดินสูงจะใช้ประโยชน์ในด้านการค้า จะไม่ใช่เป็นที่อยู่อาศัย ทำ การเกษตร หรือ อุตสาหกรรม เพราะกิจการค้าจะให้ผลประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วยเนื้อที่ดินสูงกว่าการใช้ที่ดินประเภทอื่น (มนตรี: 2546, 27)

น.ส.ศกาวรัตน์ วิจารณ์



แผนที่แสดงราคาประเมินที่ดินเมืองพัทยา

จากแผนที่ราคาที่ดินจะพบว่าที่ดินใกล้ถนนพญาสายหนึ่งจะมีราคาที่ดินต่อหน่วยสูงที่สุดมากกว่า 80,000 บาท ในขณะที่บริเวณถัดไปจะมีราคาตกลง ดังนั้นเราจะพบว่าในช่วงปี ทั้ง 2540 จนถึงปี 2554 ราคาที่ดินของพื้นที่ที่มีการขยายตัวอาคารสูงจะมีช่วงราคาตั้งแต่ 20,000 – 40,000 บาทต่อตารางวาซึ่งอยู่บริเวณริมถนนพญา -นาเกลือ และริมชายฝั่งทะเลนาจอมเทียนและบางส่วนของหาดวงศ์อำมาตย์ นอกจากนี้มีบางส่วนของอาคารที่ขยายไปสู่พื้นที่ที่มีราคาที่ดินต่ำกว่า 20,000 บาทต่อตารางวา

นอกจากนี้เมื่อพิจารณาสภาพเศรษฐกิจในปี 2540 ซึ่งเป็นปีที่เกิดวิกฤตการณ์ทางเศรษฐกิจ ทำให้การลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์มีการชะลอตัว ลง อำนาจในการซื้อของประชาชนทั่วไปมีน้อย ในขณะที่โครงการสร้างที่พักแบบดิคชายหาดยังคงเป็นที่ต้องการในตลาด พื้นที่พญาไม่สามารถตอบสนองความต้องการนี้ได้เพราะมีถนนคั่นกลาง อีก ทั้งราคาที่ดินยังสูงอีกด้วย ส่วนสถานะของตลาดอสังหาริมทรัพย์ในบริเวณพื้นที่หาดวงศ์อำมาตย์ ที่อยู่เลียบบนพญา-นาเกลือขึ้นเกิดสภาพโอเวอร์ฮีมานด์ โดยเฉพาะในกลุ่มของที่พักระดับหรูบริเวณนั้น ดังนั้นพื้นที่เลียบบนหาดนาจอมเทียนจึงเริ่มเป็นจุดสนใจของนักลงทุนนับแต่นั้นเป็นต้นมา

ในช่วงปี 2546 เป็นช่วงที่เศรษฐกิจเริ่มกลับมาเฟื่องฟูมากขึ้น เนื่องจากรัฐบาลไทยเปิดโอกาสให้ชาวต่างชาติได้เข้ามาลงทุนภายในประเทศในลักษณะการร่วมทุนเพื่อเป็นการกระตุ้นเศรษฐกิจ ในพญานั้นทางส่วนกลางได้มีโครงการพัฒนาที่ดินบริเวณแหลมบาลีฮาย (โซนเขาพระตำหนัก) โดยมีการปรับปรุงทัศนียภาพ และภูมิทัศน์ของท่าเรือแหลมบาลีฮาย เพื่อให้สอดคล้องกับเหตุผลที่ว่าพื้นที่บริเวณนี้เป็นจุดสนใจของนักลงทุนขึ้นมาเนื่องจากเป็นพื้นที่ต่อเนื่องจากถนนคนเดินหรือ Walking Street ซึ่งเป็นย่านช้อปปิ้งที่สำคัญ และยังเป็นจุดเชื่อมต่อไปยังหาดจอมเทียนอันเงียบสงบ พื้นที่จึงเป็นที่ต้องการของชาวยุโรป โดยเฉพาะชาวรัสเซีย ทั้งนี้ราคาที่พักของบริเวณนี้ยังมีค่าใช้จ่ายต่ำกว่าพื้นที่อื่น เนื่องจากเขาพระตำหนักไม่ได้มีชายหาดติดทะเล ทำให้ผู้เข้าพักต้องเดินลงไปเอง จึงเป็นเหตุที่ราคาต่ำกว่าที่อื่น

ในช่วงปี 2554 นับเป็นช่วงที่ผู้คนเริ่มมีอำนาจการซื้อมากขึ้น ตลาดอสังหาริมทรัพย์บริเวณหาดวงศ์อำมาตย์ซึ่งเป็นตลาดที่พักระดับไฮเอนด์ดิคชายหาดทะเลได้เริ่มคึกคักขึ้นอีกครั้ง ในครั้งนี้มีนักลงทุนจากชาติอื่นๆเข้ามาให้ความสนใจมากขึ้น ดังเช่น กลุ่มไฮทส์โฮลดิ้งส์ เป็นบริษัทลงทุนอสังหาฯ ของนักธุรกิจชาวอิสราเอล และยุโรป ที่เข้ามาลงทุนในพญา ตั้งแต่ปี 2549 ซึ่งส่วนใหญ่เป็นการพัฒนาโครงการ และขายให้กับลูกค้าต่างชาติ ตามสัดส่วนที่กฎหมายกำหนด¹ โดยมีทั้งโครงการที่หาด

¹ กรอบกฎหมายพ.ร.บ.อาคารชุด ที่เปิดให้ต่างชาติถือครองกรรมสิทธิ์ได้ไม่เกิน 49% ที่เหลือ 51% ของพื้นที่ขายต้องถือโดยคนไทย หรือบริษัทนิติบุคคลที่จดทะเบียนในประเทศไทย

จอมเทียน เขาพระตำหนัก พัทยาใต้ ล่าสุดเปิดโครงการใหม่ พัทยาเหนือ ที่หาดวงศัอมาศย์ ซอย 16 เป็นโครงการที่ 14 และเตรียมพัฒนาโครงการที่ 15 ในเร็วๆ นี้ (กรุงเทพธุรกิจออนไลน์, 2556)

5.4.3 ด้านสังคม

ทัศนียภาพและความหลากหลายทางด้านกิจกรรมของพัทยา ดึงดูดให้นักท่องเที่ยวต่างชาติเข้ามาสู่มาเยี่ยมเยือนที่นี่เป็นจำนวนมาก โดยเฉพาะนักท่องเที่ยวชาวยุโรปซึ่งนอกเหนือจากผู้ที่มาท่องเที่ยวระยะสั้นแล้ว ยังมีหลายกลุ่มที่มองหาบ้านหลังที่สองเพื่อการพักผ่อนประจำปีหรือการเกษียณอายุของคนชรา การพักอาศัยในพัทยาทั้งระยะสั้น และระยะยาว ข้อมูลเปรียบเทียบ 2 ปีพบว่า การพักระยะสั้นในปี 2549 มีถึง 21,615 ราย เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 20.33% ส่วนการพักระยะยาวปี 2549 มีมากถึง 10,969 ราย เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้า 13.63% (สมเกียรติ: 2550)

ด้วยจำนวนผู้เข้ามาเยี่ยมเยือน และรายได้ที่แสดงถึงความก้าวหน้าของเศรษฐกิจเมืองพัทยาดึงดูดนักลงทุนต่างชาติที่เล็งเห็นผลประโยชน์ในพื้นที่บริเวณนี้ซึ่งค่าครองชีพยังไม่แพงมาก และยังส่วนที่มีความสงบเป็นส่วนตัว ตอบสนองกับความต้องการของชาวต่างชาติในเมืองหนาว ดังนั้นนอกจากจะผู้ประกอบการจะสนใจเรื่องตลาดนักท่องเที่ยวแล้ว ยังต้องสนใจในเรื่องของผู้ที่เข้ามาอยู่ระยะยาว ได้แก่ ผู้ที่เข้ามาเป็นแรงงานในย่านอุตสาหกรรมนิคมที่ใกล้เคียง และชาวต่างชาติที่เข้ามาหาบ้านหลังที่สอง บุคคลเหล่านี้ไม่ได้ต้องการแค่บ้าน แต่ต้องการ แอพาร์ตเมนต์ คอนโดมิเนียม ซึ่งถูกกับความต้องการและความเป็นส่วนตัว อีกทั้งยังราคาไม่แพงจนเกินไป หรืออาจมีหลายระดับให้เป็นตัวเลือก ดังที่นายสมเกียรติ บุญศิริ (2550) อ้างถึงคำกล่าวของนายกเมืองพัทยา นิรันดร์ วัฒนศาสตร์สาธร ไว้ว่า

การเติบโตของเมืองพัทยานอกจากเป็นเมืองท่องเที่ยวแล้ว ยังต้องยกประโยชน์ให้กับการเกิดขึ้นของนิคมอุตสาหกรรมในภาคตะวันออกทั้งระยอง ชลบุรี ทำเรื่อน้ำลึก แหลมฉบัง โรงงานอุตสาหกรรมต่างๆ ทั้งหมดนี้ทำให้พัทยากลายเป็นแหล่งพักอาศัยและท่องเที่ยวไปโดยปริยาย โดยนักท่องเที่ยวธรรมดาพักตาม โรงแรมต่างชาติที่มาทำงานกับโรงงานอุตสาหกรรมในนิคมต่างๆ และได้รับใบอนุญาตทำงานก็หาที่พักระยะยาว เช่น อพาร์ทเมนต์ คอนโดมิเนียม และบางครั้งบริษัทก็จัดหาที่พักให้และกลุ่มสุดท้ายก็คือพวกเกษียณอายุก็เข้ามาพักระยะยาวเช่นกัน

ในปี 2540 ซึ่งเป็นช่วงที่เศรษฐกิจโลกตกต่ำ กิจกรรมด้านต่างๆค่อนข้างจะซบเซา ห้องของอาคารชุดเหลือเป็นจำนวนมาก ทำให้ผู้ประกอบการต้องลดราคาเพื่อให้ออกให้หมด และด้วยอยู่ในพื้นที่

นาจอมเทียนซึ่งในสมัยนั้นยังมีราคาดินไม่สูงนัก ดังนั้นจากการสอบถามผู้ที่อยู่อาศัยในพัทยาทำให้ทราบว่า กลุ่มลูกค้าที่ให้ความสนใจ พื้นที่นี้จะเป็นชาวต่างชาติ ซึ่งเป็นกลุ่มที่มีรายได้ไม่มากนัก โดยลักษณะอาคาร บริเวณนั้นไม่ได้มีความหรูหราอะไรมากนักเมื่อเทียบกับพื้นที่อื่น



จากภาพแสดงความสะดวก ความเรียบง่าย และความเป็นส่วนตัวในบริเวณเลียบหาดนาจอมเทียน

ในปี 2546 เป็นช่วงที่เศรษฐกิจเริ่มฟื้นตัว จากการส่งเสริมการเข้ามาของธุรกิจต่างชาติ และเพื่อให้สอดคล้องกับนโยบายนี้ของรัฐบาล จึงได้มีการสำรวจความต้องการของชาวยุโรปที่เข้ามา โดยเฉพาะชาวรัสเซียที่มีความชื่นชอบท่องเที่ยวในประเทศเมืองร้อนเพื่อหนีความหนาวแห่งแล้งของประเทศตน ก็พบว่าบริเวณเขาพระตำหนักเป็นจุดที่ต้องการมากที่สุด เพราะเป็นที่สูงสามารถเห็นทิวทัศน์ทะเลได้อย่างสวยงาม อีกทั้งยังพร้อมไปด้วยแหล่งช้อปปิ้งอย่างถนนคนเดิน หรือ Walking Street หาดทะเลนาจอมเทียนที่มีความสงบ และจุดเชื่อมต่อไปยังเกาะล้าน

ในปี 2554 ซึ่งตลาดอสังหาริมทรัพย์ของคนมีรายได้สูงกลับมาอีกครั้ง นอกจากความสงบ และเป็นส่วนตัว ของหาดวงศ์อำมาตย์ แล้ว ยังมีสถานที่ท่องเที่ยว ที่ดึงดูดเพิ่มขึ้นมากมาย ไม่ว่าจะเป็นเมืองจำลองพัทยา (Min Siam) ปราสาทสังขรธรรม และ Art in Paradise Pattaya เป็นต้น

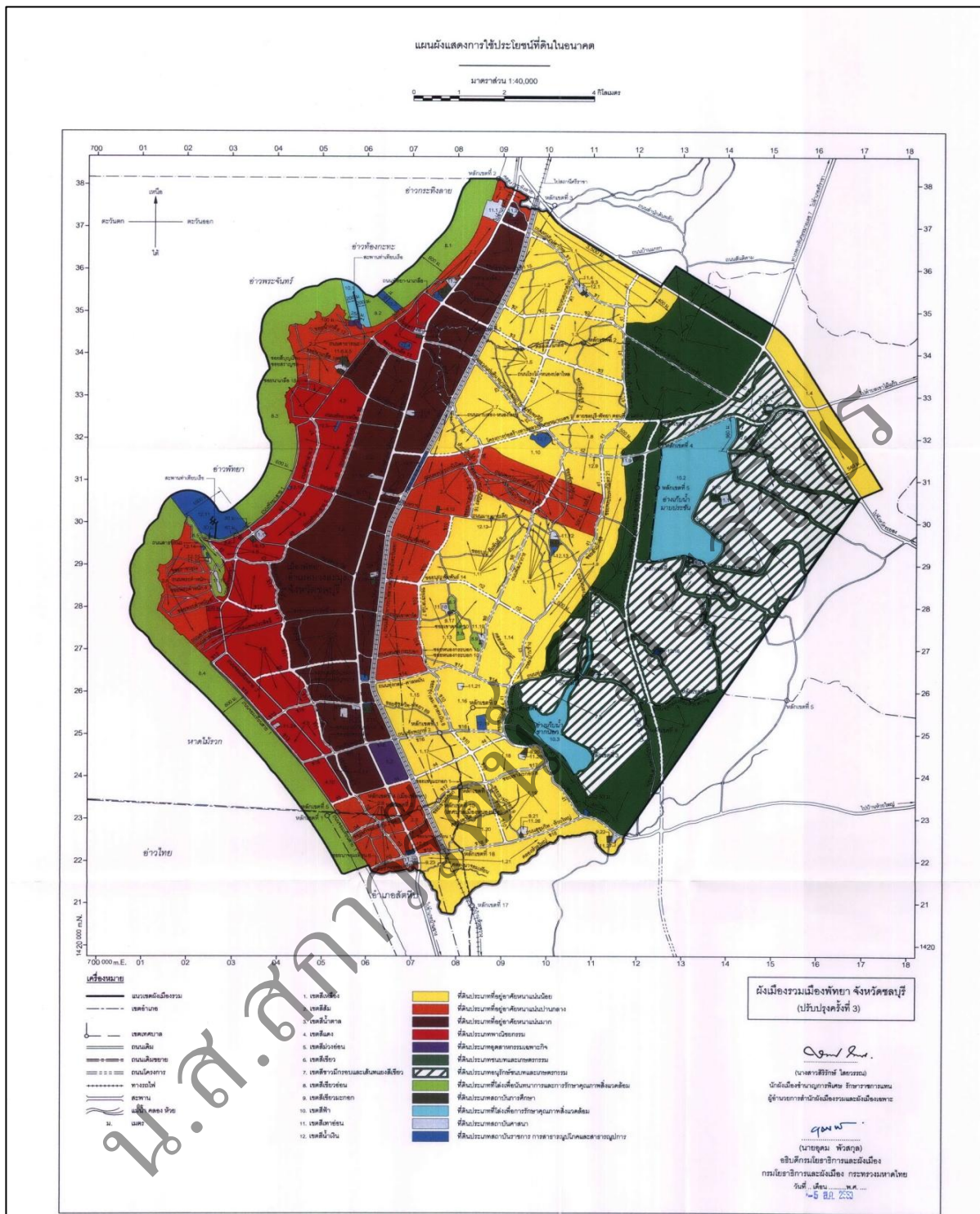
5.4.4 การใช้ที่ดินในเมืองพัทยา

ในปี 2491 หลังจากที่คุณปริญญา ชาวลีธำรง ได้ เล็งเห็นคุณค่าของพื้นที่หาดพัทยา จึงบุกเบิกซื้อแล้วนำมามอบให้กับเมืองพัทยา เพื่อสร้างสาธารณะประโยชน์ เร่งให้เกิดการพัฒนาที่ดิน สร้างสาธารณูปโภคทั้งไฟฟ้า ประปา ถนน สิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ มีการปรับภูมิทัศน์เพื่อความสวยงาม และวางแผนนโยบายการพัฒนาพื้นที่ โดยจุดแรกที่เริ่มคือบริเวณถนนพัทยา -นาเกลือ เลียบชายทะเลจนถึงพัทยาใต้ มีการตัดซอยต่างเช่น ซอยวงศ์อำมาตย์ ซอยชาวลีธำรง และซอยผิงผาเพื่อให้เป็นที่ตั้งของบ้านพัก

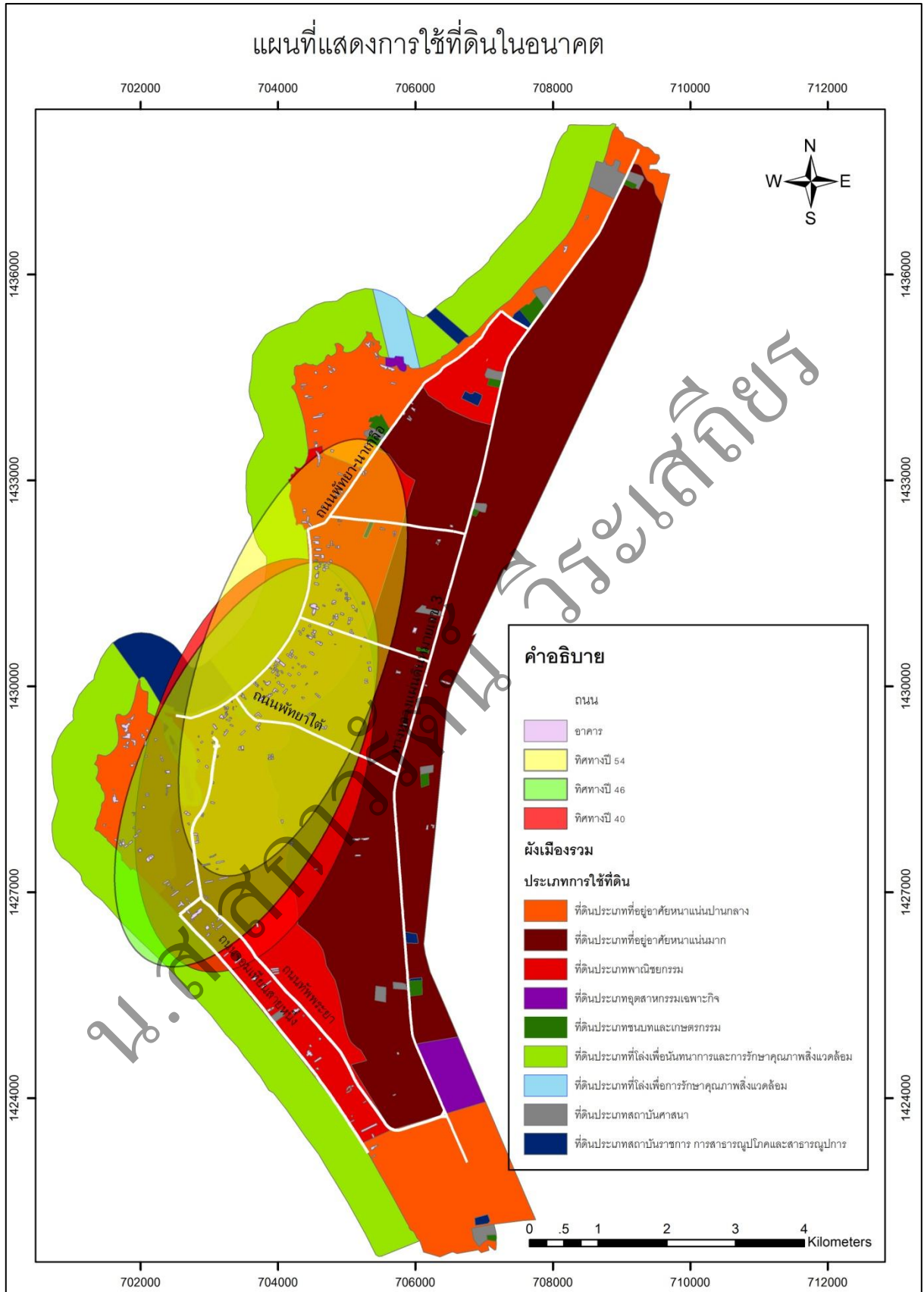
ตากลากาศ ในเวลาต่อมา มีนักหนังสือได้นำพื้นที่พญาไปตีพิมพ์เพื่อเผยแพร่ให้เป็นที่รู้จักของผู้คนในวงกว้าง กลายเป็นจุดเริ่มต้นในการดึงดูดนักท่องเที่ยวทั้งไทยและต่างชาติเข้ามาสัมผัสกับความสงบ ณ ชายหาดแห่งนี้

การวางผังเมืองจึงเป็นส่วนหนึ่งของการสร้างแนวทางในการพัฒนาเมือง เพื่อให้เกิดการจัดสรรการใช้ที่ดินให้เกิดประสิทธิภาพมากที่สุด รองรับและสอดคล้องการขยายตัวของเมืองในอนาคต และให้ตรงกับนโยบายการพัฒนาเมืองพญาให้เป็นเมืองน่าอยู่และท่องเที่ยวระดับชาติ

น.ส.ศกาวรัตน์ วัระเด็ดยีร์



แผนที่การใช้ที่ดินในอนาคต ปี 2553
ที่มาจากสำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดชลบุรี



แผนที่การใช้ที่ดินที่ได้ซ้อนทับกับข้อมูลทิศทางการขยายตัวของอาคารสูง

จากแผนที่การใช้ที่ดินในอนาคต ปี 2553 แสดงลักษณะที่ดินในเขตเมืองพัทยาที่ถูกใช้ประโยชน์ประเภทต่างๆ จะเห็นได้ว่าบริเวณพญาเหนือไปเลียบบพญาใต้ไปจนถึง หาดนาจอมเทียนในบางส่วนมีลักษณะการใช้ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม (สีแดง) ถัดออกไปที่ติดกับถนนสุขุมวิทจะเป็นการใช้ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก (สีน้ำตาล) เมื่อพิจารณากับข้อมูลรูปอาคารทั้งสามปีแล้วพบว่า การก่อสร้างอาคารสูงในช่วงปีแรกๆจะกระจุกอยู่ในเขตการใช้ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม แต่หลังจากการวิเคราะห์ทิศทางการขยายตัวของอาคารสูงโดยระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์ (GIS) ซ้อนทับกับแผนที่การใช้ที่ดินในอนาคต พบว่าอาคารสูงมีทิศทางการขยายตัวไปยังพื้นที่ที่มีความเข้มข้นของการใช้ที่ดินที่ต่ำลง นั่นคือ เขตการใช้ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง ซึ่งอยู่ในบริเวณเหนือเส้นทางพญา -นาเกลือ บริเวณแหลมบาริฮาย และบริเวณทางใต้ของชายหาดนาจอมเทียน ทั้งนี้จากการลงพื้นที่ก็พบว่าพื้นที่ดังกล่าวยังมีพื้นที่โล่งที่ยังไม่ได้ใช้ประโยชน์ใดๆอยู่จำนวนมาก มีสภาพเป็นทุ่งหญ้า และถนนดินลูกรัง ทั้งนี้ยังพบโครงการคอนโดมิเนียมต่างๆกำลังดำเนินการก่อสร้างอยู่หลายแห่งในพื้นที่เหล่านี้

น.ส.ศกาวรัตน์ วิจารณ์

บทที่ 6

สรุปผลและอภิปรายผล

สรุปผลการวิจัย

โครงการวิจัยทางภูมิศาสตร์ในเรื่องการวิเคราะห์ทิศทางการเติบโตของอาคารสูงในเมืองพัทยา มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาลักษณะและทิศทางการเติบโตของอาคารสูงด้วยระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์ (GIS) ร่วมกับแนวคิดและทฤษฎีต่างๆเกี่ยวกับภูมิศาสตร์การตั้งถิ่นฐานและภูมิศาสตร์เมือง โดยมีสมมติฐานว่า การขยายตัวในแนวตั้งของเมืองพัทยามีการเพิ่มมากขึ้นในช่วงเวลา 20 ปีที่ผ่านมาในลักษณะไร้อาคาร ซึ่งผลของการศึกษานี้จะเป็นปัจจัยของการขยายตัวของอาคารสูงในเมืองพัทยาประเภทคอนโดมิเนียมหรืออาคารชุด โรงแรม และสำนักงานออฟฟิศ ซึ่งจะเป็นแนวทางหนึ่งที่ช่วยให้อาคารรัฐและภาคเอกชนที่เกี่ยวข้องตระหนักถึงสิ่งที่เกิดขึ้น เพื่อวางแผนอนาคตให้สามารถรับมือและสอดคล้องกับผลกระทบของการขยายตัวในสภาพภาคหน้า ทั้งนี้ผู้จัดทำได้นำข้อมูลรูปอาคารปีต่างๆพร้อมกับภาพถ่ายดาวเทียมละเอียดสูงและข้อมูลความสูงของภูมิประเทศ (DEM) มาสร้างแบบจำลองสามมิติ เพื่อให้ง่ายแก่การมองภาพรวมและวิเคราะห์เหตุปัจจัย โดยผลของการวิจัยสามารถสรุปได้ดังนี้

ทิศทางการขยายตัวของอาคารสูงในเมืองพัทยามีสองแนวทาง นั่นคือมุ่งไปสู่บริเวณเหนือถนนพัทยา-นาเกลือขึ้นไป และบริเวณเลียบริมชายหาดนาจอมเทียน โดยมีสาเหตุปัจจัยในด้านกายภาพ เศรษฐกิจ สังคม และการใช้ที่ดิน ในด้านกายภาพเมื่อได้นำภาพถ่ายดาวเทียมและข้อมูลความสูงของภูมิประเทศหรือ DEM มาสร้างแบบจำลองสามมิติ ได้นำมาซ้อนทับกับรูปอาคารก็พบว่า พื้นที่ในเมืองพัทยานั้นมีลักษณะเป็นเนินและภูเขาเตี้ยๆ พื้นที่พาณิชยกรรมและอาคารสูงต่างๆจึงมักสร้าง และขยายตัวในพื้นที่ราบด้วยเหตุของความสะดวกในการเข้าถึง และค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างและขนส่งที่ต่ำกว่าพื้นที่สูง ในแง่ของเศรษฐกิจ ราคาที่ดินเป็นประเด็นสำคัญที่มีการขยายตัวการสร้างอาคารสูงออกจากบริเวณศูนย์กลางของเมือง ไปยังพื้นที่ที่ยังมีความเข้มข้นของการใช้ที่ดินที่ยังไม่เข้มข้นมาก ราคาที่ดินยังไม่สูงเท่ากับศูนย์กลาง สำหรับในแง่ของสังคม นั้น พิจารณาจากสถิติของผู้เข้ามาเยี่ยมเยือน รายได้ที่เข้ามา และลักษณะการอยู่อาศัยแบบระยะยาวและระยะสั้น พบว่ามีกลุ่มของคนที่ย้ายเข้ามาอยู่ระยะยาวมากขึ้น โดยเฉพาะ กลุ่มที่หาที่อาศัยใกล้กับแหล่งโรงงานอุตสาหกรรมนิคม และกลุ่มชาวยุโรปที่เข้ามาแสวงหาบ้านหลังที่สองในการพักผ่อนวันหยุดและชีวิตที่ผ่อนคลาย ซึ่งพื้นที่ถนนพัทยา -นาเกลือและเลียบริมชายหาดนาจอมเทียนสามารถตอบโจทย์วิถีชีวิตและความต้องการคนเหล่านี้ได้ นั่นคือความเงียบสงบ เป็นส่วนตัว และไม่แออัด และปัจจัยสุดท้าย คือ การใช้ที่ดิน

ของเมืองพัทลุง จากการที่พิจารณาแผนที่การใช้ที่ดินในอนาคตปี 2553 ก็พบว่า อาคารสูงมีทิศทางขยายตัวออกไปจากศูนย์กลางอันเนื่องจากการหลีกเลี่ยงความแออัดและมีความเข้มข้นของการใช้ที่ดินสูง จากพื้นที่ใช้ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม ออกไปสู่พื้นที่การใช้ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง

อภิปรายผลการวิจัย

ในการพัฒนาเมืองเพื่อให้ตอบสนองความต้องการของชาวต่างชาติที่มีแนวโน้มจะเลือกที่พักแบบระยะยาวมากขึ้น โดยเฉพาะกลุ่มของผู้ที่จะมาใช้ชีวิตบั้นปลายที่นี้ หน่วยงานราชการควรจะมีการพิจารณาถึงความพร้อมของโครงสร้างพื้นฐาน สิ่งอำนวยความสะดวก และความปลอดภัยแก่คนเหล่านี้ นอกจากนี้ การเพิ่มขึ้นของจำนวนชาวต่างชาติอาจทำให้เกิดความขัดแย้งกับคนในพื้นที่ทั้งในแง่วิถีชีวิตประจำวัน การถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน และการแย่งอาชีพต่างๆ เพราะพบว่าชาวต่างชาติที่เข้ามาได้ลงทุนทำธุรกิจ เช่นการเปิดร้านอาหาร ร้านบาร์เบียร์ และการลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์ ดังนั้นหน่วยงานที่เกี่ยวข้องควรตระหนักถึงปัญหาที่จะเกิดขึ้นภายภาคหน้า และเตรียมตัววางแผนเพื่อรับมือสิ่งที่จะเกิดขึ้นต่อไป

บรรณานุกรม

ภาษาไทย

การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย. “สถิตินักท่องเที่ยวในประเทศไทย (รายจังหวัด).” [ออนไลน์]. เข้าถึงได้จาก:

http://marketingdatabase.tat.or.th/ewt_news.php?nid=1621&filename=index. สืบค้นวันที่ 7 มีนาคม 2557.

กรมธนารักษ์. “ค่านิยามราคาประเมินที่ดิน.” [ออนไลน์]. เข้าถึงได้จาก: <http://landprice.treasury.go.th/>.

สืบค้นวันที่ 10 มกราคม 2557.

กรุงเทพธุรกิจออนไลน์. “ต่างชาติซุ่มปักฐานคอนโดพัทยา.” [ออนไลน์]. เข้าถึงได้จาก:

<http://www.bangkokbiznews.com/home/detail/property/property/20130923/531604/%E0%B8%95%E0%B9%88%E0%B8%B2%E0%B8%87%E0%B8%8A%E0%B8%B2%E0%B8%95%E0%B8%B4%E0%B8%8B%E0%B8%B8%E0%B9%88%E0%B8%A1%E0%B8%9B%E0%B8%B1%E0%B8%81%E0%B8%90%E0%B8%B2%E0%B8%99%E0%B8%84%E0%B8%AD%E0%B8%99%E0%B9%82%E0%B8%94%E0%B8%9E%E0%B8%B1%E0%B8%97%E0%B8%A2%E0%B8%B2.html>. สืบค้นวันที่ 10 มกราคม 2557.

งานวิจัยและประเมินผล กองวิชาการและแผนงาน. **บรรยายสรุปเมืองพัทยา**. ชลบุรี: ม.ป.ท., 2545.

ฉัตรชัย พงศ์ประยูร. **ภูมิศาสตร์เมือง**. กรุงเทพมหานคร: ไทยวัฒนาพานิช, 2527.

ตรงฉัตร โสคติพิพัฒน์. **ระบบสารสนเทศทางภูมิศาสตร์เพื่อแบบจำลองการประเมินราคาที่ดิน**

กรุงเทพมหานคร: จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2550.

ธงชัย โรจนกันนท์, วิภา ทรงกิตติภักดี, คณิชา รอดเรืองศรี. “การกำหนดสัดส่วนพื้นที่ใช้สอยอาคาร

(Floor Area Ratio : FAR) ตอนที่ 1.” [ออนไลน์]. เข้าถึงได้จาก:

services.dpt.go.th/service_6/office/j.../FlorArea.pdf. สืบค้นวันที่ 10 มกราคม 2557.

มูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย. “การควบคุมการก่อสร้าง(อาคาร) กับมูลค่าที่ดินเปล่า.”

[ออนไลน์]. เข้าถึงได้จาก: <http://www.thaiappraisal.org/thai/valuation/valuation22.htm>.

สืบค้นวันที่ 10 มกราคม 2557.

มนตรี พิมพ์ใจ. **ขอบเขตย่านกลางธุรกิจการค้าของเทศบาลนครขอนแก่น** กรุงเทพมหานคร:

เกษตรศาสตร์, 2546.

เมืองพัทยา. “เกี่ยวกับพัทยา.” [ออนไลน์]. เข้าถึงได้จาก: <http://www.pattaya.go.th>. สืบค้นวันที่ 4 มีนาคม 2557.

แสงวิทย์ เกวลิงค์ศธร. “อสังหาฯ “พัทยา” คึกคัก.” [ออนไลน์]. เข้าถึงได้จาก:

<http://www.bangkokbiznews.com/home/detail/property/property/20120208/434789/%E0%B8%AD%E0%B8%AA%E0%B8%B1%E0%B8%87%E0%B8%AB%E0%B8%B2%E0%B8%AF%E0%B8%9E%E0%B8%B1%E0%B8%97%E0%B8%A2%E0%B8%B2%E0%B8%84%E0%B8%B6%E0%B8%81%E0%B8%84%E0%B8%B1%E0%B8%81.html>. สืบค้นวันที่ 7 มีนาคม 2557.

สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดชลบุรี. “ผังเมืองรวมเมืองพัทยา.” [ออนไลน์]. เข้าถึงได้จาก:

http://www.dpt.go.th/close_plan/chonburee/pattaya/pattaya.html. สืบค้นวันที่ 4 มีนาคม 2557.

สมเกียรติ บุญศิริ. “This land is mine PATTAYA.” [ออนไลน์]. เข้าถึงได้จาก:

<http://info.gotomanager.com/news/details.aspx?id=59636>. สืบค้นวันที่ 4 มีนาคม 2557.

ภาษาอังกฤษ

Xiaoma Li, Weiqi Zhou, Zhiyun Ouyang. “Forty years of urban expansion in Beijing: What is the relative importance of physical, socioeconomic, and neighborhood factors?.” [Online]. Available:

<http://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S0143622812001294>. Retrieved January, 10 2014.

ผ.ศ.ศิวรักษ์ วัชรเมธี

Internal Tourism in Pattaya

Year: 1997

| Type of Data | 1993 | +/- (%) | 1994 | +/- (%) | 1995 | +/- (%) | 1996 | +/- (%) | 1997 | +/- (%) |
|--|------------------|--------------|------------------|---------------|------------------|--------------|------------------|--------------|------------------|---------------|
| Visitor | 2,181,255 | 6.42 | 2,557,709 | 17.26 | 2,774,183 | 8.46 | 2,856,689 | 2.97 | 2,971,069 | 4.00 |
| Thai | 863,772 | -3.99 | 1,008,160 | 16.72 | 981,806 | -2.61 | 1,030,805 | 4.99 | 1,100,573 | 6.77 |
| Foreigners | 1,317,483 | 14.56 | 1,549,549 | 17.61 | 1,792,377 | 15.67 | 1,825,884 | 1.87 | 1,870,496 | 2.44 |
| Tourist | 1,818,277 | 9.37 | 2,362,615 | 29.94 | 2,585,632 | 9.44 | 2,668,728 | 3.21 | 2,765,398 | 3.62 |
| Thai | 593,611 | -1.55 | 845,410 | 42.42 | 830,394 | -1.78 | 874,916 | 5.36 | 937,186 | 7.12 |
| Foreigners | 1,224,666 | 15.58 | 1,517,205 | 23.89 | 1,755,238 | 15.69 | 1,793,812 | 2.20 | 1,828,212 | 1.92 |
| Excursionist | 362,978 | -6.25 | 195,094 | -46.25 | 188,551 | -3.35 | 187,961 | -0.31 | 205,671 | 9.42 |
| Thai | 270,161 | -8.95 | 162,750 | -39.76 | 151,412 | -6.97 | 155,889 | 2.96 | 163,387 | 4.81 |
| Foreigners | 92,817 | 2.62 | 32,344 | -65.15 | 37,139 | 14.83 | 32,072 | -13.64 | 42,284 | 31.84 |
| Average Length of Stay (Day) | 3.92 | - | 3.52 | - | 3.61 | - | 4.31 | - | 3.42 | - |
| Thai | 1.51 | - | 1.97 | - | 1.97 | - | 2.07 | - | 2.14 | - |
| Foreigners | 5.10 | - | 4.38 | - | 4.38 | - | 5.40 | - | 4.08 | - |
| Average Expenditure (Baht/Person/Day) | | | | | | | | | | |
| Visitor | 1,871.84 | 6.54 | 2,134.20 | 14.02 | 2,306.66 | 8.08 | 2,799.69 | 21.37 | 2,692.30 | -3.84 |
| Thai | 1,325.88 | 2.15 | 1,685.29 | 27.11 | 1,802.74 | 6.97 | 2,193.68 | 21.69 | 1,965.53 | -10.40 |
| Foreigners | 2,235.27 | 5.64 | 2,426.26 | 8.54 | 2,582.69 | 6.45 | 3,141.82 | 21.65 | 3,119.92 | -0.70 |
| Tourist | 2,060.39 | 5.88 | 2,228.40 | 8.15 | 2,396.49 | 7.54 | 2,905.91 | 21.26 | 2,797.18 | -3.74 |
| Thai | 1,564.00 | 2.36 | 1,831.75 | 17.12 | 1,951.42 | 6.53 | 2,370.54 | 21.48 | 2,100.12 | -11.41 |
| Foreigners | 2,301.00 | 5.36 | 2,449.42 | 6.45 | 2,607.05 | 6.44 | 3,177.07 | 21.86 | 3,154.51 | -0.71 |
| Excursionist | 947.13 | 0.33 | 993.40 | 4.89 | 1,074.76 | 8.19 | 1,291.55 | 20.17 | 1,282.06 | -0.73 |
| Thai | 802.00 | -3.49 | 924.50 | 15.27 | 987.32 | 6.80 | 1,201.05 | 21.65 | 1,193.52 | -0.63 |
| Foreigners | 1,368.00 | 4.03 | 1,340.08 | -2.04 | 1,431.23 | 6.80 | 1,731.40 | 20.97 | 1,624.17 | -6.19 |
| Revenue (Million Baht) | | | | | | | | | | |
| Visitor | 16,117.12 | 13.71 | 19,521.78 | 21.12 | 23,595.58 | 20.87 | 35,310.95 | 49.65 | 28,005.46 | -20.69 |
| Thai | 1,618.56 | -8.39 | 3,201.16 | 97.78 | 3,360.36 | 4.97 | 4,480.46 | 33.33 | 4,406.96 | -1.64 |
| Foreigners | 14,498.55 | 16.86 | 16,320.62 | 12.57 | 20,235.22 | 23.99 | 30,830.49 | 52.36 | 23,598.50 | -23.46 |

Internal Tourism in Pattaya
Year: 2003

| Type of Data | 1999 | +/- (%) | 2000 | +/- (%) | 2001 | +/- (%) | 2002 | +/- (%) | 2003 | +/- (%) |
|--|------------------|--------------|------------------|-------------|------------------|--------------|------------------|--------------|------------------|---------------|
| Visitor | 3,454,592 | 7.92 | 3,652,465 | 5.73 | 3,857,650 | 5.62 | 4,184,423 | 8.47 | 4,253,474 | 1.65 |
| Thai | 1,046,553 | 3.74 | 1,120,761 | 7.09 | 1,177,762 | 5.09 | 1,305,598 | 10.85 | 1,463,304 | 12.08 |
| Foreigners | 2,408,039 | 9.84 | 2,531,704 | 5.14 | 2,679,888 | 5.85 | 2,878,825 | 7.42 | 2,790,170 | -3.08 |
| Tourist | 3,225,371 | 8.07 | 3,404,537 | 5.55 | 3,595,764 | 5.62 | 3,890,509 | 8.20 | 3,936,618 | 1.19 |
| Thai | 868,915 | 3.53 | 928,172 | 6.82 | 976,526 | 5.21 | 1,075,964 | 10.18 | 1,212,048 | 12.65 |
| Foreigners | 2,356,456 | 9.85 | 2,476,365 | 5.09 | 2,619,238 | 5.77 | 2,814,545 | 7.46 | 2,724,570 | -3.20 |
| Excursionist | 229,221 | 5.74 | 247,928 | 8.16 | 261,886 | 5.63 | 293,914 | 12.23 | 316,856 | 7.81 |
| Thai | 177,638 | 4.79 | 192,589 | 8.42 | 201,236 | 4.49 | 229,634 | 14.11 | 251,256 | 9.42 |
| Foreigners | 51,583 | 9.17 | 55,339 | 7.28 | 60,650 | 9.60 | 64,280 | 5.99 | 65,600 | 2.05 |
| Average Length of Stay (Day) | 3.73 | - | 3.73 | - | 3.69 | - | 3.64 | - | 3.45 | - |
| Thai | 2.11 | - | 2.12 | - | 2.15 | - | 2.15 | - | 2.36 | - |
| Foreigners | 4.33 | - | 4.33 | - | 4.27 | - | 4.21 | - | 3.93 | - |
| Average Expenditure (Baht/Person/Day) | | | | | | | | | | |
| Visitor | 2,723.20 | -1.26 | 2,802.70 | 2.92 | 2,824.61 | 0.78 | 2,813.03 | -0.41 | 2,893.62 | 2.86 |
| Thai | 2,241.02 | 3.18 | 2,319.94 | 3.52 | 2,342.35 | 0.97 | 2,357.55 | 0.65 | 2,484.24 | 5.37 |
| Foreigners | 2,932.76 | -3.14 | 3,016.42 | 2.85 | 3,036.56 | 0.67 | 3,019.59 | -0.56 | 3,012.06 | -0.25 |
| Tourist | 2,806.64 | -1.66 | 2,887.28 | 2.87 | 2,914.69 | 0.95 | 2,906.45 | -0.28 | 2,929.49 | 0.79 |
| Thai | 2,396.84 | 2.38 | 2,475.03 | 3.26 | 2,518.53 | 1.76 | 2,543.95 | 1.01 | 2,584.36 | 1.59 |
| Foreigners | 2,957.75 | -3.17 | 3,041.79 | 2.84 | 3,062.40 | 0.68 | 3,045.02 | -0.57 | 3,021.86 | -0.76 |
| Excursionist | 1,549.06 | 7.72 | 1,641.52 | 5.97 | 1,587.74 | -3.28 | 1,576.34 | -0.72 | 1,356.86 | -13.92 |
| Thai | 1,478.88 | 10.85 | 1,572.49 | 6.33 | 1,487.45 | -5.41 | 1,484.11 | -0.22 | 1,342.18 | -9.56 |
| Foreigners | 1,790.79 | -1.12 | 1,881.72 | 5.08 | 1,920.53 | 2.06 | 1,905.87 | -0.76 | 1,413.12 | -25.85 |
| Revenue (Million Baht) | | | | | | | | | | |
| Visitor | 34,928.74 | 6.67 | 37,893.23 | 8.49 | 39,953.76 | 5.44 | 42,392.44 | 6.10 | 40,194.25 | -5.19 |
| Thai | 4,657.10 | 6.99 | 5,173.02 | 11.08 | 5,587.03 | 8.00 | 6,218.78 | 11.31 | 7,743.61 | 24.52 |
| Foreigners | 30,271.64 | 6.62 | 32,720.21 | 8.09 | 34,366.73 | 5.03 | 36,173.66 | 5.26 | 32,450.64 | -10.29 |

Internal Tourism in Pattaya

Year: 2011

| Type of Data | 2007 | +/- (%) | 2008 | +/- (%) | 2009 | +/- (%) | 2010 | +/- (%) | 2011 | +/- (%) |
|--|------------------|--------------|-------------|----------------|-------------|----------|------------------|----------|------------------|--------------|
| Visitor | 6,680,658 | 9.25 | 0 | -100.00 | 0 | | 8,313,528 | | 8,993,572 | 8.18 |
| Thai | 2,199,028 | 8.53 | 0 | -100.00 | 0 | | 2,953,859 | | 2,817,952 | -4.60 |
| Foreigners | 4,481,630 | 9.61 | 0 | -100.00 | 0 | | 5,359,669 | | 6,175,620 | 15.22 |
| Tourist | 6,224,823 | 9.12 | 0 | -100.00 | 0 | | 7,377,162 | | 8,135,924 | 10.29 |
| Thai | 1,837,823 | 7.82 | 0 | -100.00 | 0 | | 2,143,566 | | 2,083,113 | -2.82 |
| Foreigners | 4,387,000 | 9.67 | 0 | -100.00 | 0 | | 5,233,596 | | 6,052,811 | 15.65 |
| Excursionist | 455,835 | 11.11 | 0 | -100.00 | 0 | | 936,366 | | 857,648 | -8.41 |
| Thai | 361,205 | 12.29 | 0 | -100.00 | 0 | | 810,293 | | 734,839 | -9.31 |
| Foreigners | 94,630 | 6.83 | 0 | -100.00 | 0 | | 126,073 | | 122,809 | -2.59 |
| Average Length of Stay (Day) | 3.13 | - | 0.00 | - | 0.00 | - | 3.17 | - | 3.29 | - |
| Thai | 2.30 | - | 0.00 | - | 0.00 | - | 2.37 | - | 3.06 | - |
| Foreigners | 3.48 | - | 0.00 | - | 0.00 | - | 3.50 | - | 3.37 | - |
| Average Expenditure (Baht/Person/Day) | | | | | | | | | | |
| Visitor | 2,977.38 | 3.86 | 0.00 | -100.00 | 0.00 | | 3,031.54 | | 3,179.31 | 4.87 |
| Thai | 2,323.49 | 0.09 | 0.00 | -100.00 | 0.00 | | 2,269.09 | | 2,452.70 | 8.09 |
| Foreigners | 3,172.63 | 5.17 | 0.00 | -100.00 | 0.00 | | 3,275.12 | | 3,431.29 | 4.77 |
| Tourist | 3,016.06 | 3.86 | 0.00 | -100.00 | 0.00 | | 3,099.27 | | 3,237.78 | 4.47 |
| Thai | 2,411.13 | -0.32 | 0.00 | -100.00 | 0.00 | | 2,424.24 | | 2,584.81 | 6.62 |
| Foreigners | 3,183.50 | 5.16 | 0.00 | -100.00 | 0.00 | | 3,286.52 | | 3,442.05 | 4.73 |
| Excursionist | 1,324.76 | 8.41 | 0.00 | -100.00 | 0.00 | | 1,340.32 | | 1,354.12 | 1.03 |
| Thai | 1,298.96 | 7.65 | 0.00 | -100.00 | 0.00 | | 1,296.80 | | 1,305.69 | 0.69 |
| Foreigners | 1,423.23 | 11.39 | 0.00 | -100.00 | 0.00 | | 1,620.02 | | 1,643.90 | 1.47 |
| Revenue (Million Baht) | | | | | | | | | | |
| Visitor | 59,347.61 | 11.46 | 0.00 | -100.00 | 0.00 | | 73,731.86 | | 87,849.77 | 19.15 |
| Thai | 10,649.45 | 14.65 | 0.00 | -100.00 | 0.00 | | 13,357.28 | | 17,450.66 | 30.65 |
| Foreigners | 48,698.16 | 10.79 | 0.00 | -100.00 | 0.00 | | 60,374.58 | | 70,399.11 | 16.60 |