

**บทบาทของการท่องเที่ยวที่มีต่อชุมชนหัวหิน**

**6.1 บทบาททางด้านการท่องเที่ยวของชุมชนหัวหิน**

จากการศึกษาสภาพในอดีตและปัจจุบันของชุมชนหัวหิน พบว่า ชุมชนหัวหินมีบทบาททั้งเป็นแหล่งท่องเที่ยวและแหล่งของการให้บริการแก่นักท่องเที่ยวในด้านสิ่งอำนวยความสะดวก รวมทั้งมีความพร้อมในด้านต่างๆ ทั้งสิ่งดึงดูดใจทางด้านการท่องเที่ยว สิ่งอำนวยความสะดวก และการเข้าถึงแหล่งท่องเที่ยว ซึ่งเอื้ออำนวยต่อสภาพการท่องเที่ยวเป็นอย่างดี

**บทบาททางด้านการท่องเที่ยวของชุมชนหัวหินในอดีต**

สภาพการท่องเที่ยวในชุมชนหัวหินนั้นอาจกล่าวได้ว่า เริ่มต้นขึ้นเมื่อมีทางรถไฟสายใต้มาถึงชุมชนในปี พ.ศ. 2454 การเดินทางที่สะดวกรวดเร็วที่ได้รับจากกรมรถไฟหลวง ประกอบกับสภาพภูมิประเทศและภูมิอากาศที่เหมาะสม กล่าวคือ เมื่อพิจารณาสภาพภูมิประเทศและภูมิอากาศพบว่า ชุมชนหัวหินมีลักษณะพื้นที่แคบยาวขนานไปกับชายฝั่งทะเล มีเทือกเขาเป็นแนวยาวตลอดแนวเหนือใต้ทางด้านตะวันตกของพื้นที่ และมีความลาดเอียงมาทางด้านตะวันออกซึ่งติดกับอ่าวไทย ทำให้มีชายหาดยาวตลอดแนวพื้นที่ชายฝั่ง ซึ่งเป็นทรัพยากรทางการท่องเที่ยวที่สำคัญของชุมชนตลอดจนสภาพภูมิอากาศที่ไม่ผันแปรมากนัก มีอากาศที่เย็นสบายตลอดปี ซึ่งเป็นสภาพอากาศที่เหมาะสมสำหรับการอยู่อาศัยและการพักผ่อนร่างกายเป็นอย่างดี ทำให้หัวหินกลายเป็นสถานที่ท่องเที่ยวตากอากาศที่ได้รับความนิยมเป็นอย่างมาก โดยเฉพาะอย่างยิ่งบรรดาเจ้านายและพระบรมวงศานุวงศ์ในเวลานั้น โปรดการเสด็จประพาสตามสถานที่ต่าง ๆ เพื่อเปลี่ยนบรรยากาศและพักผ่อนพระวรกายเพื่อรักษาสุขภาพ การเดินทางมาตากอากาศยังชุมชนหัวหินจึงเป็นพระราชนิมิตของเจ้านายและพระบรมวงศานุวงศ์เป็นอย่างมาก และประทับอยู่เป็นเวลานานหลายเดือน อาจกล่าวได้ว่าหัวหินในเวลานั้นเป็นแหล่งท่องเที่ยวตากอากาศของเจ้านายโดยเฉพาะในระยะแรกนั้นไม่มีสิ่งอำนวยความสะดวกใดๆ แม้แต่สถานที่พักผ่อน จึงมีการสร้างพระ

ตึกและบ้านพักตากอากาศขึ้นในที่ดินบริเวณริมหาด ต่อมาหลังจากที่มีการก่อสร้างโฮเต็ลหัวหินหรือโรงแรมรถไฟขึ้นแล้ว ทำให้การเดินทางมาพักผ่อนเป็นที่นิยมแพร่หลายมากขึ้น บุคคลทั่วไปสามารถเดินทางมาพักผ่อนตากอากาศได้เช่นเดียวกัน การมาตากอากาศยังชุมชนหัวหินจึงเป็นที่นิยมของผู้มีฐานะดี และบุคคลทั่วไปในเวลาต่อมา

### บทบาททางด้านการท่องเที่ยวของชุมชนหัวหินในปัจจุบัน

จากการที่ชุมชนหัวหินมีบทบาททางการท่องเที่ยวมาตั้งแต่อดีต ทำให้ชื่อเสียงของหัวหินเป็นที่รู้จักกันจนถึงปัจจุบัน หัวหินมีฐานะเป็นเทศบาลตำบลขึ้นอยู่กับอำเภอหัวหินจังหวัดประจวบคีรีขันธ์มีความเจริญต่างๆ มากกว่าตำบลอื่นๆ ในอำเภอเดียวกัน เนื่องจากสภาพทางกายภาพของหัวหินอยู่ในทำเลที่ตั้งที่เหมาะสมและได้เปรียบกว่าตำบลอื่นๆ ซึ่งมีสภาพที่เอื้ออำนวยต่อการท่องเที่ยวเป็นอย่างมาก กล่าวคือที่ตั้งของตำบลหัวหินนั้นอยู่ริมฝั่งทะเลอ่าวไทย มีหาดทรายที่ขาวละเอียดและสวยงามยาวไปตลอด แนวชายฝั่งทะเล เป็นแหล่งทรัพยากรทางการท่องเที่ยวที่สำคัญของชุมชน ที่ดึงดูดให้นักท่องเที่ยวได้มาเยี่ยมชมเยือนอยู่เสมอ นอกจากแหล่งท่องเที่ยวประเภทชายหาดแล้วยังมีแหล่งท่องเที่ยวประเภทอื่น ๆ อีกหลายแห่ง เช่น สำนักวิปัสสนาเขาตะเกียบ เขาไกรลาส พระราชวังไกลกังวล และท่าเทียบเรือประมง เป็นต้น

นอกจากนี้ชุมชนหัวหินยังมีเอกลักษณ์ที่ซึ่งคงรักษาไว้นั่นก็คือ การเป็นแหล่งท่องเที่ยวที่มีบรรยากาศที่เงียบสงบ ไม่อึกทึกครึกโครมดังเช่นแหล่งท่องเที่ยวอื่นๆ เช่น พัทยา บางแสน หรือภูเก็ต ทำให้หัวหินเป็นที่เหมาะสำหรับการพักผ่อนอย่างแท้จริง อีกทั้งชายหาดของหัวหินเป็นชายหาดที่อยู่ใกล้ชิดติดกับเมืองแต่ก็มีบรรยากาศที่เงียบสงบ นักท่องเที่ยวที่มาพักผ่อนในที่นี้จึงมักนิยมบรรยากาศที่เงียบสงบและได้รับความสะดวกจากเมืองพอสมควร ซึ่งเป็นบรรยากาศที่หาได้ยากและแตกต่างไปจากชายหาดอื่น ๆ

หัวหินเป็นแหล่งท่องเที่ยวที่มีความพร้อมทางด้านสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ เพื่อรองรับการเดินทางท่องเที่ยวให้เป็นไปด้วยความสะดวกสบาย ได้แก่ สถานที่พักผ่อน ซึ่งมีทั้งระดับมาตรฐานสากลและระดับนักท่องเที่ยวทั่วไป เช่น โรงแรม เกสต์เฮาส์ เป็นต้น ภัตตาคาร และร้านอาหารมากมายหลายชนิดที่บริการอาหารไทย อาหารฝรั่ง และอาหารทะเลสด ๆ (Sea

Food) ซึ่งเป็นที่นิยมของนักท่องเที่ยวเป็นอย่างมาก ร้านค้าของที่ระลึกและสินค้าพื้นเมืองให้เลือกซื้อได้ตามความพอใจทั้งของกินของใช้ (ได้แก่ อาหารทะเลแปรรูปชนิดต่างๆ เช่น ปลาเค็ม ปลาหมึก หอย กุ้ง เป็นต้น ผ้าพิมพ์ไหมมัดย้อม ซึ่งมีทั้งผ้าสำหรับตัดเสื้อ และเป็นอุปกรณ์ตกแต่งบ้านต่างๆ เช่น ปลอกหมอน ผ้าปูโต๊ะ ตุ๊กตา ผ้ามาว เป็นต้น และผลิตภัณฑ์ จากเปลือกหอย ซึ่งประดิษฐ์เป็นรูปทรงต่างๆ เช่น กรอบรูป พวงกุญแจ ตุ๊กตาสัตว์ สร้อยคอกำไลคอมไฟ และจวนรองแก้ว เป็นต้น) รวมทั้งธุรกิจนำเที่ยว สำหรับนักท่องเที่ยวที่ต้องการเดินทางไปยังแหล่งท่องเที่ยวต่างๆ ตลอดจนข้อมูลข่าวสารเพื่อการเดินทางท่องเที่ยวไว้บริการนักท่องเที่ยว ซึ่งจัดทำโดยสำนักงานเทศบาลตำบลหัวหิน นอกจากนี้ยังได้จัดศูนย์บริการข่าวสารและข้อมูลทางด้านการท่องเที่ยวไว้ที่สำนักงานเทศบาลตำบลหัวหิน และบริเวณแหล่งท่องเที่ยวด้วย ซึ่งสิ่งต่าง ๆ เหล่านี้จะอำนวยความสะดวกให้การเดินทางมาท่องเที่ยวยังชุมชนหัวหินเป็นไปด้วยความสะดวกสบายมากยิ่งขึ้น และเนื่องจากหัวหินอยู่ไม่ไกลจากกรุงเทพมหานครมากนัก คืออยู่ห่างจากกรุงเทพมหานครเพียง 180 กิโลเมตร โดยใช้เส้นทางหลวงหมายเลข 35 (สายธนบุรี-ปากท่อ) หรือ 230 กิโลเมตร โดยเส้นทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 4 (ถนนเพชรเกษม) ซึ่งผ่านพื้นที่ของหัวหินตลอดแนวเหนือใต้ หัวหินจึงเปรียบเสมือนประตูที่ผ่านไปสู่วังหวัดต่างๆในภาคใต้ และเป็นจุดแวะพักของบรรดารถโดยสารสายใต้ทุกคัน ทำให้การคมนาคมติดต่อกับกรุงเทพมหานครและจังหวัดอื่นๆเป็นไปอย่างสะดวก เนื่องจากมีรถโดยสารประจำทางวิ่งผ่านตลอดทั้งวัน ซึ่งเป็นการสะดวกสำหรับนักท่องเที่ยวที่ต้องการเดินทางไปกลับภายในวันเดียว สำหรับการเดินทางจากกรุงเทพมหานครไปยังหัวหิน และจากหัวหินกลับมายังกรุงเทพมหานครนั้น มีรถประจำทางปรับอากาศชั้น 1 ของบริษัทหัวหิน-ปราณบุรี จำกัด ให้บริการทั้งคนท้องถิ่นและนักท่องเที่ยว วันละ 25 เที่ยว และยังมีรถโดยสารประเภทอื่น ๆ อีกทั้งให้บริการแก่นักท่องเที่ยวไปยังแหล่งท่องเที่ยวแห่งอื่นๆในชุมชนหัวหินซึ่งอยู่ไม่ไกลจากชุมชนศูนย์กลางและสามารถเข้าถึงได้อย่างสะดวก

นอกจากทางถนนแล้ว ยังมีทางรถไฟสายใต้ซึ่งเป็นเส้นทางที่มีความสำคัญต่อชุมชนหัวหินมาตั้งแต่อดีต คือนอกจากจะทำให้การเดินทางและการติดต่อกับพื้นที่ต่างๆ เป็นไปอย่างสะดวกรวดเร็วแล้ว ยังเป็นจุดเริ่มต้นของการเป็นเมืองท่องเที่ยวตากอากาศของหัวหินอีกด้วย แม้ว่าในปัจจุบันเส้นทางรถไฟสายใต้นี้จะมีความสำคัญลดลง เนื่องจากมีการเดินทางประเภทอื่นที่รวดเร็วกว่าเข้ามาแทนที่ แต่ก็ยังมีผู้นิยมเดินทางท่องเที่ยวด้วยทางรถไฟอยู่ ในปัจจุบันได้มีการพัฒนาการเดินทางเพื่อให้สะดวกรวดเร็วและเป็นการประหยัดเวลาในการเดินทางมากกว่า

การเดินทางทางบก ซึ่งใช้เวลาประมาณ 3-4 ชั่วโมง โดยทางรถยนต์หรือ 5-6 ชั่วโมงโดยทางรถไฟ โดยมีการเดินทางทางน้ำและทางอากาศ เข้ามาให้บริการแก่นักท่องเที่ยว อีกรูปแบบหนึ่ง ซึ่งดำเนินการโดยบริษัท ซีทรานนาวิ จำกัด ให้บริการเดินเรือทางทะเลระหว่างกรุงเทพฯ-หัวหิน โดยเรือไฮโดรฟรอยด์ ชื่อ JET CAT (JET CATAMARAN) ซึ่งเป็นเรือที่มีความทันสมัยและความสะดวกสบาย ให้บริการทุกวันอังคาร พฤหัสบดี เสาร์ และอาทิตย์ ใช้เวลาเดินทาง 2.30 ชั่วโมงนอกจากจะเป็นการเปิดเส้นทางทางการเดินทางท่องเที่ยวทางน้ำแล้วยังเป็นการเปลี่ยนบรรยากาศจากเส้นทางบกที่ซ้ำซากจำเจให้นักท่องเที่ยวได้พบกับทัศนียภาพและความแปลกใหม่ในการเดินทาง เรือนี้เทียบท่าที่ท่าเทียบเรือประมงหัวหินซึ่งอยู่ภายในชุมชนหัวหิน นอกจากทางน้ำแล้วยังมีการเดินทางทางอากาศโดยเครื่องบิน Dash 8 ของบริษัท Bangkok Airways ให้บริการแก่นักท่องเที่ยวและนักธุรกิจ ที่ต้องการประหยัดเวลาในการเดินทาง โดยใช้เวลาเดินทางประมาณ 25 นาที ซึ่งใช้เวลาในการเดินทางน้อยกว่า การเดินทางทางบกและทางน้ำ เครื่องบินโดยสารนี้ให้บริการในวันพุธ ศุกร์ และอาทิตย์ โดยมีจุดรับส่งที่สนามบินบ่อฝ้าย ซึ่งอยู่ตอนเหนือของชุมชนหัวหิน

อาจกล่าวได้ว่า หัวหินเป็นแหล่งท่องเที่ยวที่มีความพร้อมในทุกๆด้านสำหรับรองรับการท่องเที่ยวไม่ว่าจะเป็นแหล่งท่องเที่ยวประเภทต่าง ๆ ที่เป็นสิ่งดึงดูดในการท่องเที่ยว สิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ที่ให้บริการแก่นักท่องเที่ยว ตลอดจนการเข้าถึงแหล่งท่องเที่ยวด้วยการคมนาคมขนส่งที่สะดวกและรวดเร็วทั้งทางบก ทางน้ำ และทางอากาศ ทำให้หัวหินมีบทบาทเป็นแหล่งท่องเที่ยว (Tourist Spot) และเป็นแหล่งของการให้บริการแก่นักท่องเที่ยวในด้านสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ (Tourist Service Center) อยู่ในตัวเอง นอกจากนี้ความมีชื่อเสียงของหัวหินในฐานะที่เป็นเมืองท่องเที่ยวตากอากาศแห่งแรกของไทยที่ได้รับความนิยมอย่างมากในสมัยหนึ่ง และยังคงเป็นแหล่งท่องเที่ยวที่ได้รับความสนใจจากนักท่องเที่ยวตลอดมา แม้ว่าจะมีแหล่งท่องเที่ยว ประเภทเดียวกันเกิดขึ้นมากมาย แต่เอกลักษณ์ของหัวหินทำให้หัวหินมีความแตกต่างจากแหล่งท่องเที่ยวอื่นๆ ไม่ว่าจะเป็นบรรยากาศที่เงียบสงบหรือธรรมชาติที่สวยงามของชายหาดซึ่งไม่เหมือนแหล่งท่องเที่ยวประเภทอื่นๆสิ่งเหล่านี้จึงเป็นเสน่ห์ที่ดึงดูดให้นักท่องเที่ยวมาเยี่ยมชมเยือนอยู่เสมอๆ จนได้รับฉายาว่า "ราชินีแห่งความเงียบสงบ หรือ The Queen of Transquillity" และเอกลักษณ์ของหัวหินนี้เองจะทำให้หัวหินยังคงความเป็นเมืองท่องเที่ยว อยู่ต่อไปอีกนานเท่านาน

### บทบาททางด้านการท่องเที่ยวของชุมชนหัวหินในอดีต

ชุมชนหัวหินเป็นแหล่งท่องเที่ยวที่สำคัญของอำเภอหัวหิน และจังหวัดประจวบคีรีขันธ์ มีนักท่องเที่ยวเดินทางเข้ามาเป็นจำนวนมากขึ้นทุกปี โดยในปี 2533 มีผู้เยี่ยมชมเยือนชุมชนหัวหิน 605,926 คน เพิ่มขึ้นจากปี 2532 ร้อยละ 10.76 เนื่องจากชุมชนหัวหินมีความพร้อมทางด้านทรัพยากรการท่องเที่ยวเป็นอย่างมาก ทั้งแหล่งท่องเที่ยวและสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆดังได้กล่าวมาแล้ว รัฐจึงได้กำหนดแนวทางพัฒนาการท่องเที่ยวในชุมชนหัวหิน โดยกำหนดให้หัวหินเป็นศูนย์กลางหลักของการท่องเที่ยวของจังหวัดประจวบคีรีขันธ์ (Main Center) ที่ให้บริการด้านที่พัก การสื่อสาร คมนาคม การบริการ และแหล่งท่องเที่ยว รวมทั้งมีบทบาทด้านการท่องเที่ยวชายหาด (Beach Resort) รองรับนักท่องเที่ยวทั้งประเภทไปเช้า-เย็นกลับ และพักผ่อน และกำหนดให้สามารถรองรับนักท่องเที่ยวได้ทั้งชาวไทยและชาวต่างประเทศ เนื่องจากหัวหินมีความคล้ายคลึงกับแหล่งท่องเที่ยวในพื้นที่ใกล้เคียง จึงมีการกำหนดบทบาทที่ชัดเจนยิ่งขึ้น เพื่อไม่ให้เกิดการแข่งขันกัน โดยกำหนดให้หัวหินเป็นแหล่งท่องเที่ยวชายหาดมาตรฐานแบบสงบ (Passive International Beach Resort) รองรับนักท่องเที่ยวเพื่อการพักผ่อนหย่อนใจที่ไม่ต้องการกิจกรรมมากมายนัก และกำหนดให้รับนักท่องเที่ยวระดับกลางและสูงทั้งชาวไทยและชาวต่างประเทศเป็นหลัก

### 6.2 บทบาทของการท่องเที่ยวที่มีต่อการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินของชุมชนหัวหิน

การใช้ที่ดินเป็นการนำเอาที่ดินมาใช้ประโยชน์เพื่อสนองตอบความต้องการในด้านต่างๆ ของมนุษย์ เช่น ที่อยู่อาศัย ถนน แหล่งเกษตรกรรมและแหล่งพักผ่อนหย่อนใจ เป็นต้น นับตั้งแต่การท่องเที่ยวซึ่งเป็นกิจกรรมใหม่เข้าไปมีบทบาท สภาพการใช้ที่ดินในชุมชนหัวหินได้เปลี่ยนแปลงไป กล่าวคือ พื้นที่ส่วนหนึ่งถูกนำไปใช้ประโยชน์ในด้านการพักผ่อนหย่อนใจและอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง โดยเฉพาะสิ่งอำนวยความสะดวกทางการท่องเที่ยวประเภทต่างๆ ในขณะที่ความเจริญด้านต่างๆ ดำเนินไปนั้น ความต้องการทรัพยากรที่ดินในแหล่งท่องเที่ยวย่อมตามมา กล่าวคือ ที่ดินในแหล่งท่องเที่ยวจะถูกจับจองเพื่อใช้ในกิจกรรมต่างๆ เช่น ถนน สถานที่พักผ่อน ท่าเรือ อาคาร ร้านค้า ที่อยู่อาศัย ตลอดจนสิ่งอำนวยความสะดวกอื่นๆ แม็คอีวอยและไดเอทซ์ (Mc Evoy and Dietz 1977:113) กล่าวว่าไว้ว่า ผลกระทบจากโครงสร้างการพัฒนาทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่

ดิน 2 ลักษณะ คือ รูปแบบการใช้ที่ดินที่มีอยู่เดิมเกิดการขยายตัวมากขึ้นและรูปแบบการใช้ที่ดินแบบใหม่เกิดขึ้นมาแทนที่กิจกรรมที่มีอยู่เดิมอย่างรวดเร็ว ผลที่ตามมาคือปัญหาการใช้ที่ดินในลักษณะต่างๆ เช่น การกว้านซื้อที่ดินเพื่อเก็งกำไร การขึ้นราคาที่ดินการสูญเสียกรรมสิทธิ์ที่ดิน การไร้ที่ดินทำกิน หรือความขัดแย้งในการใช้ประโยชน์จากที่ดินอันจะนำมาซึ่งผลกระทบต่อเมืองอื่นๆอีกหลายประการ

### การเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินในอดีต

เมื่อก้าวถึงการตั้งถิ่นฐานและการใช้ที่ดินของชุมชนหัวหินได้เริ่มขึ้นประมาณ 100 กว่าปีมาแล้ว โดยขณะนั้นเป็นเพียงชุมชนเกษตรกรรมเล็กๆชุมชนหนึ่ง ซึ่งเกิดจากการอพยพโยกย้ายของชาวบ้านจากชุมชนอื่นเข้ามาอาศัยพื้นที่ดินประกอบอาชีพเป็นการชั่วคราวเท่านั้น และต่อมาได้มีการตั้งถิ่นฐานเป็นชุมชนถาวร การตั้งถิ่นฐานในระยะแรกนั้นยังคงจำกัดอยู่เฉพาะในบริเวณโคกบริเวณหนึ่งที่มีความอุดมสมบูรณ์ของทรัพยากรที่เอื้ออำนวยต่อการประกอบอาชีพการตั้งถิ่นฐานของชุมชนหัวหินในขณะนั้นมีลักษณะเป็นการรวมกลุ่มหรือกระจุกตัวอยู่ (Cluster Settlement) บริเวณที่ราบชายฝั่งทะเล ซึ่งจะอยู่ใกล้กับแหล่งน้ำเพื่อใช้ประโยชน์ในการประกอบอาชีพทั้งการเกษตรกรรมและประมง เนื่องจากสภาพทางกายภาพของชุมชนซึ่งมีพื้นที่ทางด้านตะวันตกเป็นเทือกเขาและมีสภาพเป็นป่าดงมีพื้นที่ทางด้านตะวันออกติดชายฝั่งทะเลซึ่งใช้เป็นเส้นทางคมนาคมได้ด้วย การใช้ที่ดินส่วนใหญ่เป็นการใช้ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยและพื้นที่เกษตรกรรม

ในเวลาต่อมาหลังจากปี พ.ศ. 2454 เมื่อมีการเปิดเดินรถไฟสายใต้มาถึงชุมชนหัวหินแล้ว พบว่าการตั้งถิ่นฐานในชุมชนหัวหินมีการกระจุกตัว (Cluster Settlement) อยู่บริเวณสถานีรถไฟและบริเวณที่ราบชายฝั่งทะเล การตั้งถิ่นฐานดังกล่าวมีการรวมตัวกันเป็นชุมชนที่มีขนาดใหญ่บ้างเล็กบ้าง โดยมีชุมชนบ้านหัวหินเป็นชุมชนที่ใหญ่ที่สุด การเจริญเติบโตของชุมชนบ้านหัวหินซึ่งต่อมาได้กลายเป็นศูนย์กลางของการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินในลักษณะเมือง (Urban Landuse) มากกว่าส่วนอื่นของชุมชนหัวหิน ชุมชนหัวหินในขณะนั้นมีศูนย์กลางการค้าและการอยู่บริเวณตลาดต้นมะขาม นอกจากการตั้งถิ่นฐานของชาวบ้านท้องถิ่นแล้ว ยังมีต่าหนักของเจ้านายบางพระองค์ที่พอพระทัยสภาพธรรมชาติและอากาศของชุมชนแห่งนี้ได้จับจองที่ดินชายทะเลแล้วโปรดฯให้สร้างต่าหนักขึ้นเพื่อเป็นที่ประทับตากอากาศ ซึ่งเป็นจุดเริ่มต้นของการมาพักผ่อน

ตากอากาศยังชุมชนหัวหินของเจ้านายและพระบรมวงศานุวงศ์ตลอดจนบุคคลทั่วไปในเวลาต่อมา

ชุมชนหัวหินในขณะนั้นมีศูนย์กลางการค้าและบริการอยู่บริเวณตลาดต้นมะขาม หรือที่เรียกว่าตลาดเก่าในปัจจุบัน ให้บริการแก่ชาวบ้านท้องถิ่นและเจ้านายที่มาพักตากอากาศ

ชุมชนหัวหินเริ่มมีการเปลี่ยนแปลงเป็นเมืองท่องเที่ยวตากอากาศในสมัยรัชกาลที่ 6-7 มีการสร้างพระตำหนัก ตำหนัก พระราชวัง บ้านพักตากอากาศ และโรงแรม มากขึ้นเรื่อยๆ เพื่อรองรับนักท่องเที่ยวที่เดินทางเข้าไปยังชุมชนหัวหินในขณะนั้น สำหรับผู้มีบ้านพักตากอากาศเป็นของตนเอง ทำให้มีการตั้งถิ่นฐานและการใช้ที่ดินหนาแน่นขึ้น โดยเฉพาะบริเวณชายฝั่งทะเลซึ่งเป็นแหล่งท่องเที่ยวที่สำคัญ ส่งผลให้ชุมชนที่มีลักษณะการตั้งถิ่นฐานเป็นแนวยาว (Linear Settlement) ตามลักษณะชายฝั่งทะเล อาคารบ้านเรือนของชุมชนหัวหินขณะนั้นแบ่งออกได้เป็น 2 ลักษณะคือ อาคารพักอาศัยของชาวบ้านท้องถิ่นซึ่งส่วนใหญ่เป็นบ้านไม้หรือห้องแถวไม้ปลูกติดๆ กัน มีความสูงประมาณ 1-2 ชั้น อีกลักษณะหนึ่ง ได้แก่ ตำหนักและบ้านพักตากอากาศ ส่วนใหญ่เป็นเรือนไม้ใต้ถุนสูง มีหลังคาทรงสูงช่วยระบายอากาศและมีระเบียงอยู่รอบอาคารจะสร้างอยู่ไม่ไกลจากชายหาดนัก

ปลายสมัยรัชกาลที่ 7 ชุมชนหัวหินมีความเจริญมากขึ้น มีการสร้างสาธารณูปโภค สาธารณูปการต่างๆ เช่น ถนน ไฟฟ้า โรงเรียน สถานพยาบาล และตลาดฉัตรไชยอันเป็นผลจากการดำเนินกิจการของสภาจัดบำรุงสถานที่ชายทะเลตะวันตกเพื่อพัฒนาบริเวณแถบนี้ให้เป็นสถานที่ตากอากาศที่สมบูรณ์แบบ เป็นการอำนวยความสะดวกให้แก่ประชาชนท้องถิ่นและผู้ที่มาพักผ่อนตากอากาศด้วย ชุมชนหัวหินในระยะนี้มีกิจกรรมและการใช้ที่ดินประเภทต่างๆหนาแน่นขึ้น การใช้ที่ดินยังคงกระจุกตัวอยู่บริเวณชายฝั่งทะเลเป็นส่วนใหญ่ เมื่อมีการก่อสร้างตลาดฉัตรไชยและมีถนนตัดผ่านบริเวณหน้าตลาดแล้ว เริ่มมีการตั้งถิ่นฐานและการใช้ที่ดินบริเวณข้างแต่ไม่มากนัก การใช้ที่ดินยังคงกระจุกตัวอยู่บริเวณรอบๆชุมชนเดิมในช่วงสงครามโลกครั้งที่ 2 การท่องเที่ยวซบเซาลงไปมาก การเดินทางมายังชุมชนหัวหินไม่ใช่เพื่อการพักผ่อนตากอากาศ เช่นในภาวะปกติ แต่เป็นการอพยพหลบภัยสงครามจากกรุงเทพฯ บ้านพักตากอากาศบางแห่งถูกทิ้งร้างและกลายเป็นที่พักของพวกทหารญี่ปุ่นที่ยกพลขึ้นบกบริเวณหาดหัวหิน ภายหลังสงครามยุติ บ้านพักตากอากาศส่วนใหญ่อยู่ในสภาพทรุดโทรม การใช้ที่ดินในชุมชนยังไม่หนาแน่นมากนักและยัง

มีพื้นที่ว่างอีกมาก เนื่องจากสภาพการท้องเที่ยวที่ซับซ้อนและตั้งแต่มีการพัฒนาการท้องเที่ยวด้านชายฝั่งตะวันออก ประกอบกับเส้นทางคมนาคมทางถนนในเวลานั้นยังไม่ค่อยสะดวกนักการใช้ที่ดินเพื่อการท้องเที่ยวชะลอตัวลง แต่ยังคงมีการขยายตัวของการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยและพาณิชย์-กรรม อาคารที่พักอาศัยยังกระจุกตัวอยู่รอบๆชุมชนเดิม แต่มีความหนาแน่นเพิ่มขึ้น และมีการกระจายตัวไปตามถนนสายสำคัญในชุมชน (Linear) โดยเฉพาะถนนเพชรเกษมซึ่งเป็นถนนสายหลักไปสู่ภาคใต้ มีการปลูกสร้างอาคารที่พักอาศัยและพาณิชย์กรรมกระจายอยู่ตามสองฟากถนน และหนาแน่นขึ้นบริเวณตลาดฉัตรไชย ซึ่งเป็นศูนย์กลางการค้าและบริการที่สำคัญของชุมชน

### การเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินในปัจจุบัน

ในปัจจุบันการท้องเที่ยวชุมชนหัวหินกำลังกลับมาได้รับความนิยมอีกครั้งหนึ่งหลังจากที่ซับซ้อนไปเป็นเวลาหลายปีมีการปรับปรุงเส้นทางคมนาคม ซึ่งช่วยย่นระยะเวลาในการเดินทางทำให้สะดวกและรวดเร็วขึ้น เป็นเหตุให้มีการขยายตัวทางด้านการท้องเที่ยวสูงขึ้นทุกปี โดยในปี 2533 มีจำนวนผู้เยี่ยมชมเยือน (นักท่องเที่ยวและนักท่องเที่ยว) 605,926 คน เพิ่มขึ้นจากปี 2532 ร้อยละ 10.76 ทำให้มีการขยายตัวของการใช้ที่ดินประเภทต่างๆ มากขึ้น เพื่อรองรับการท้องเที่ยวที่เกิดขึ้น โดยเฉพาะทางด้านพาณิชย์กรรมที่เกี่ยวข้องกับการท้องเที่ยว เช่น ที่พักแรมของนักท่องเที่ยว มีการก่อสร้างโรงแรมขึ้นหลายแห่ง อาคารชุดพักอาศัยริมทะเล บ้านพักตากอากาศในรูปลักษณะใหม่ ที่มีความทันสมัยหรูหราและสะดวกสบายมากขึ้น เพื่อสนองความต้องการของนักท่องเที่ยวซึ่งแตกต่างไปจากการท้องเที่ยวในอดีตที่ผ่านมา

การขยายตัวของการท้องเที่ยวระยะ 3-4 ปีนี้ก่อให้เกิดการขยายตัวของชุมชนทางด้านที่พักอาศัยและพาณิชย์กรรมมากขึ้น เมื่อพิจารณาถึงลักษณะการใช้ที่ดินของชุมชนหัวหินในช่วงระหว่างปี 2528 ถึงปี 2534 พบว่ามีการใช้ที่ดินเพิ่มขึ้นเป็น 2 ลักษณะด้วยกัน คือมีการใช้ที่ดินเพิ่มขึ้นเพื่อการก่อสร้างอาคารเพื่ออยู่อาศัย เพื่อธุรกิจการค้าและพาณิชย์กรรม ในบริเวณพื้นที่ว่างภายในชุมชน และการใช้ที่ดินในพื้นที่เดิมแต่มีการเปลี่ยนรูปแบบจากอาคารหรือบ้านพักตากอากาศในสภาพเดิมเป็นอาคารรูปแบบใหม่ที่พื้นที่เพิ่มขึ้นโดยการเพิ่มจำนวนชั้นความสูง โดยเฉพาะพื้นที่บริเวณตั้งแต่ถนนดำเนินเกษมลงไปได้จนถึงหาดตะเกียบ จากการสำรวจจำนวนอาคารในเขตเทศบาลตำบลหัวหินโดยกองวิจัย สำนักผังเมืองในช่วงปี 2527-2534 พบว่าในปี



พ.ศ. 2534 มีจำนวนอาคารทั้งสิ้น 8,877 หลัง เพิ่มขึ้นจากปี 2527 จำนวน 2,049 หลัง หรือร้อยละอาคารที่เพิ่มขึ้นนี้ส่วนใหญ่เป็นอาคารพักอาศัย โดยในปี 2534 มีจำนวน 8,015 หลัง เพิ่มขึ้นจากปี 2527 จำนวน 1,714 หลัง หรือคิดเป็นร้อยละ 83.65 ของจำนวนอาคารที่เพิ่มขึ้นทั้งหมด ซึ่งเป็นจำนวนที่พอสมควร

การลงทุนของภาคเอกชนในการก่อสร้างอาคารที่พักอาศัยและพาณิชยกรรมก็เป็นปัจจัยสำคัญต่อการขยายตัวของการใช้ที่ดินในชุมชนด้วยเช่นกัน ที่เห็นได้อย่างชัดเจนได้แก่การก่อสร้างที่พักอาศัย อาคารพาณิชย์ ที่พักแรมสำหรับนักท่องเที่ยว สถานบริการเพื่อการพักผ่อนหย่อนใจ เช่น โรงแรม คอนโดมิเนียม สปอร์ตคลับ บ้านจัดสรร เป็นต้นซึ่งการลงทุนดังกล่าวจะส่งผลต่อการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินและการขยายตัวของชุมชนต่อไปในอนาคตได้ ตั้งแต่ปี 2529 เป็นต้นมา มีการลงทุนของภาคเอกชนในการก่อสร้างที่พักแรมและที่พักอาศัยเพิ่มสูงขึ้นเมื่อพิจารณาจากจำนวนการขออนุญาตปลูกสร้างอาคารในเขตเทศบาลตำบลหัวหิน ตั้งแต่ปี 2528 ถึงปี 2532 มีการขออนุญาตปลูกสร้างอาคารเป็นที่พักอาศัย คอนโดมิเนียมและโรงแรมเพิ่มขึ้นทุกปี โดยเฉพาะที่พักอาศัยซึ่งมีจำนวนมากที่สุดนั้น มีจำนวน 514 หลัง ในปี 2532 เพิ่มขึ้นจากปี 2528 จำนวน 300 หลังและจากการสำรวจลักษณะอาคารของกองวิจัย สำนักผังเมือง พบว่าอาคารที่มีอายุการปลูกสร้างต่ำกว่า 5 ปี มีจำนวนมากที่สุด ประมาณร้อยละ 32.26 แสดงให้เห็นว่ามีการปลูกสร้างอาคารเพิ่มขึ้นในช่วง 2-3 ปีนี้เอง พื้นที่บางแห่งมีการพัฒนาการใช้ที่ดินโดยเจ้าของที่ดิน บางแห่งเจ้าของได้ขายให้แก่นักลงทุน ซึ่งมีการซื้อขายกันในราคาที่สูงพอสมควรบริเวณพื้นที่ที่เป็นที่สนใจของนักลงทุน ได้แก่ พื้นที่ด้านตะวันออกจากบริเวณด้านใต้ของถนนดำเนินเกษมลงไปจนถึงชายหาดตะเกียบ พื้นที่เหล่านี้มีลักษณะเป็นแนวยาวขนานไปกับชายฝั่งทะเลอยู่ใกล้กับเส้นทางคมนาคมสายหลักทำให้สะดวกในการเข้าถึงพื้นที่ และอยู่ในบริเวณพื้นที่ซึ่งเป็นแหล่งท่องเที่ยวที่สำคัญของชุมชนด้วย พื้นที่ในบริเวณนี้จึงอยู่ในทำเลที่ตั้งที่เหมาะสม และเป็นที่ต้องการของนักลงทุนเพื่อพัฒนาที่ดินให้เป็นที่พักอาศัยหรือที่พักแรมของนักท่องเที่ยว แต่การซื้อขายเปลี่ยนมือมีน้อยมาก ทำให้ที่ดินในบริเวณนี้มีราคาสูงมาก ทั้งนี้เนื่องจากชุมชนหัวหินเป็นแหล่งท่องเที่ยวตากอากาศมาตั้งแต่อดีต และมีความสำคัญในฐานะที่เป็นแหล่งท่องเที่ยวตากอากาศแห่งแรกของประเทศ มีการใช้ที่ดินเพื่อการท่องเที่ยวมาเป็นเวลานานแล้ว โดยเฉพาะอย่างยิ่งพื้นที่บริเวณริมชายหาด ซึ่งเป็นแหล่งท่องเที่ยวที่สำคัญของพื้นที่นั้นเป็นบริเวณที่มีตึกพักและบ้านพักตากอากาศของเจ้านาย และคหบดีในอดีตอยู่ตลอดแนวชายหาด ทำให้พื้นที่ติดชาย

ขาดตลอดเวลานั้นไม่มีพื้นที่สาธารณะอยู่เลย ส่วนใหญ่เป็นกรรมสิทธิ์ของเอกชน เนื่องจากครอบครองที่ดินบริเวณดังกล่าวได้มีมาเป็นเวลานานแล้ว เจ้าของที่ดินส่วนใหญ่เป็นทายาทของเจ้าของที่ดินเดิมและมีฐานะดี ซึ่งไม่มีความจำเป็นต้องขายที่ดินของตนบ้างก็ปล่อยให้รกร้างโดยไม่ได้ทำประโยชน์อะไร ทำให้พื้นที่สำหรับการซื้อขายของนักลงทุนในบริเวณนี้มีจำกัด ในขณะที่ความต้องการที่ดินเหล่านี้มีสูงมาก ส่งผลให้ที่ดินในบริเวณดังกล่าวมีการซื้อขายกันในราคาที่ค่อนข้างสูงมาก จากการสอบถามผู้มีอาชีพเป็นนายหน้าซื้อขายที่ดินทำให้ทราบว่า ที่ดินติดชายหาดมีการซื้อขายสูงถึงไร่ละ 20 ล้านบาทขึ้นไป ซึ่งราคาที่ดินติดชายหาดซึ่งกรมที่ดินประเมินราคาไว้เพียงไร่ละ 10 ล้านบาทเท่านั้น และไม่ค่อยมีการซื้อขายกันมากนักส่วนที่ดินที่อยู่ห่างจากชายหาดออกมามีการซื้อขายกันราคาไร่ละ 10 ล้านบาทขึ้นไป ซึ่งก็ยังสูงกว่าราคาปานกลางที่กรมที่ดินประเมินไว้หลายเท่าตัว ดังนั้นเมื่อมีการลงทุนในที่ดินบริเวณเหล่านี้จึงมีการใช้ประโยชน์ที่ดิน เพื่อให้ได้ผลตอบแทนที่คุ้มค่ามากที่สุด การก่อสร้างอาคารในที่ดินบริเวณดังกล่าวจึงออกมาในลักษณะอาคารที่มีความสูง และจำนวนชั้นที่มากขึ้นเพื่อเพิ่มพื้นที่ใช้สอยให้มากขึ้น ซึ่งส่งผลให้ทัศนียภาพของชุมชนหัวหินสูญเสียไป

#### แนวโน้มการใช้ที่ดินในอนาคต

จากบทบาททางการท่องเที่ยวของชุมชนหัวหินในปัจจุบัน และแนวทางการพัฒนาชุมชนหัวหินในอนาคต ชุมชนหัวหินจะยังคงมีบทบาททางการท่องเที่ยวไปอีกนาน ทั้งในด้านของการเป็นแหล่งท่องเที่ยวและแหล่งที่ให้บริการด้านสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ และจากการขยายตัวของกิจกรรมและการใช้ที่ดินในชุมชนหัวหินที่เพิ่มขึ้นตามการขยายตัวทางการท่องเที่ยวในปัจจุบัน นอกจากนั้นชุมชนหัวหินถูกกำหนดบทบาทให้เป็นศูนย์กลางการท่องเที่ยว เป็นแหล่งที่พักและให้บริการด้านสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆของจังหวัดประจวบคีรีขันธ์ (Main Center) ซึ่งส่งผลให้ชุมชนหัวหินยังคงมีการขยายตัวทางด้านที่พักอาศัยและพาณิชยกรรมต่อไป เพื่อรองรับการขยายตัวของการท่องเที่ยวที่มีแนวโน้มเพิ่มสูงขึ้นทุกปีเช่นเดียวกัน สำหรับการขยายตัวของการใช้ที่ดิน เพื่อเป็นที่พักอาศัยมีแนวโน้มที่จะขยายตัวไปทางด้านเหนือของชุมชน เนื่องจากพื้นที่ทางด้านเหนือยังมีที่ว่างยังไม่ได้ใช้ประโยชน์อีกมาก และมีหาดบ่อฝ้ายซึ่งมีความสวยงามและยังไม่มีมลภาวะใดๆ เนื่องจากเป็นหาดที่อยู่ห่างจากศูนย์กลางชุมชน นอกจากนี้ยังไม่มีการใช้ที่ดินหนาแน่นเหมือนกับบริเวณหาดหัวหิน และไม่ค่อยเป็นที่รู้จักของนักท่องเที่ยว ส่วนการใช้ที่ดินเพื่อพาณิชยกรรมนั้น มีแนวโน้มที่จะเกาะกลุ่มอยู่บริเวณ 2 ฝากถนนเพชร

เกษม ตามแนวเหนือใต้ของแนวชุมชนเดิม ส่วนการใช้ที่ดินประเภทอื่นๆนั้น คาดว่าไม่มี  
การขยายตัวมากนัก