

มาตรการทางเศรษฐศาสตร์ในการควบคุมการพัฒนาที่อยู่อาศัย
ชานเมือง กรณีศึกษาตำบลบึงพระ อำเภอเมือง จังหวัดพิษณุโลก

ECONOMIC MEASURE TO CONTROL RESIDENTIAL DEVELOPMENT
IN SUBURB AREA : A CASE STUDY OF BUNGPHRA SUBDISTRICT,
MUANG DISTRICT, PHITSANULOK PROVINCE.



วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาการวางแผนภาคและเมืองมหาบัณฑิต
สาขาวิชาการวางแผนชุมชนเมืองและสภาพแวดล้อม
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง

พ.ศ. 2558

KMITL-2015-AR-M-004-013

มาตรการทางเศรษฐศาสตร์ในการควบคุมการพัฒนาที่อยู่อาศัย
ชานเมือง กรณีศึกษาตำบลบึงพระ อำเภอเมือง จังหวัดพิษณุโลก

ECONOMIC MEASURE TO CONTROL RESIDENTIAL DEVELOPMENT
IN SUBURB AREA : A CASE STUDY OF BUNGPHRA SUBDISTRICT,
MUANG DISTRICT, PHITSANULOK PROVINCE.



วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาการวางแผนภาคและเมืองมหาบัณฑิต

สาขาวิชาการวางแผนชุมชนเมืองและสภาพแวดล้อม

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์

สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง

พ.ศ.2558

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ECONOMIC MEASURE TO CONTROL RESIDENTIAL DEVELOPMENT
IN SUBURB AREA : A CASE STUDY OF BUNGPHRA SUBDISTRICT,
MUANG DISTRICT, PHITSANULOK PROVINCE.



A THESIS SUBMITTED IN PARTIAL FULFILLMENT
OF THE REQUIREMENT FOR THE DEGREE OF
MASTER OF URBAN AND REGIONAL PLANNING IN URBAN AND ENVIRONMENTAL PLANNING
FACULTY OF ARCHITECTURE
KING MONGKUT'S INSTITUTE OF TECHNOLOGY LADKRABANG

2015

KMITL-2015-AR-M-004-013

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



COPYRIGHT 2015

FACULTY OF ARCHITECTURE






KING MONGKUT'S INSTITUTE OF TECHNOLOGY LADKRABANG

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง
ใบรับรองวิทยานิพนธ์

หัวข้อวิทยานิพนธ์ มาตรการทางเศรษฐศาสตร์ในการควบคุมการพัฒนาที่อยู่อาศัยชานเมือง กรณีศึกษา
ตำบลบึงพระ อำเภอเมือง จังหวัดพิษณุโลก
ECONOMIC MEASURE TO CONTROL RESIDENTIAL DEVELOPMENT IN SUBURB
AREA : A CASE STUDY OF BUNGPHRA SUBDISTRICT, MUANG DISTRICT,
PHITSANULOK PROVINCE

นักศึกษา นายวิริยะ วงศ์อารินทร์
รหัสประจำตัว 53620110
ปริญญา การวางแผนภาคและเมืองมหาบัณฑิต
สาขาวิชา การวางแผนชุมชนเมืองและสภาพแวดล้อม
อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.วันเพ็ญ เจริญตระกูลปิติ
อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ร่วม -

คณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์	ลายมือชื่อ
ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.วันเพ็ญ เจริญตระกูลปิติ	
ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.สาลิณี ศุภรัตน์เมธี	
ดร.ณัฐกฤษ์	
ดร.ปนายุ	
ดร.กมลทิพย์	

วัน / เดือน / ปี ที่สอบ 12 มิถุนายน 2558 เวลา 09.30 น.
สถานที่สอบ กลุ่มวิชาการวางแผนภาคและเมือง

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์รับรองแล้ว



(ผู้ช่วยศาสตราจารย์พิเชฐ โสวิทยสกุล)

คณบดีคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์

วันที่.....๒๓.....เดือน.....กรกฎาคม.....พ.ศ.....๒๕๕๘

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

หัวข้อวิทยานิพนธ์

มาตรการทางเศรษฐศาสตร์ในการควบคุมการพัฒนา
ที่อยู่อาศัยชานเมือง กรณีศึกษาตำบลบึงพระ อำเภอเมือง
จังหวัดพิษณุโลก

นักศึกษา

นายวชิระ วงศ์อารินทร์

รหัสประจำตัว

53620110

ปริญญา

การวางแผนภาคและเมืองมหาบัณฑิต

สาขาวิชา

การวางแผนชุมชนเมืองและสภาพแวดล้อม

พ.ศ.

2558

อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์

ผศ.ดร.วันเพ็ญ เจริญตระกูลปิติ

บทคัดย่อ

ที่อยู่อาศัยบริเวณชานเมืองเป็นปรากฏการณ์หนึ่งที่มีผลต่อการขยายตัวของเมือง ดังนั้นการศึกษาถึงแนวทางที่เหมาะสมในการพัฒนาที่อยู่อาศัยชานเมืองจึงเป็นวิธีหนึ่งที่สามารถควบคุมการขยายตัวของที่อยู่อาศัยที่จะเกิดขึ้นในอนาคตได้อย่างมีระเบียบ ในการศึกษาได้เลือกโครงการบ้านจัดสรร 3 โครงการ ทั้งของรัฐและเอกชนในพื้นที่หมู่ที่ 7 ตำบลบึงพระ อำเภอเมือง จังหวัดพิษณุโลกเป็นพื้นที่ศึกษา โดยมีวัตถุประสงค์ คือ 1) เพื่อศึกษาปัจจัยที่ส่งผลให้เกิดความต้องการที่อยู่อาศัยชานเมือง 2) เพื่อศึกษามาตรการทางกฎหมายและทางเศรษฐศาสตร์ในการพัฒนาที่อยู่อาศัยชานเมือง 3) เพื่อเสนอแนะมาตรการที่เหมาะสมในการพัฒนาจากการขยายตัวของย่านที่อยู่อาศัยของชานเมืองพิษณุโลก โดยแบ่งเครื่องมือในการเก็บข้อมูลออกเป็น 2 ส่วน ได้แก่ 1) แบบสอบถามสำหรับผู้อยู่อาศัยในโครงการเป็นจำนวน 464 ชุด และ 2) แบบสัมภาษณ์ โดยเก็บข้อมูลกับกลุ่มนักพัฒนาที่อยู่อาศัย และกลุ่มเจ้าหน้าที่ของรัฐ

ผลการศึกษาพบว่า ลักษณะและรูปแบบของการใช้ประโยชน์ที่ดินในตำบลบึงพระ ปี 2556 มีการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อเกษตรกรรมและที่อยู่อาศัยเป็นส่วนใหญ่ โดยปัจจัยที่ส่งผลให้เกิดความต้องการที่อยู่อาศัยชานเมือง 3 อันดับแรก คือ ราคาที่อยู่อาศัย (ร้อยละ 98.5) ความสะดวกในการเข้าถึง (ร้อยละ 93.8) และขนาดพื้นที่ใช้สอยของที่อยู่อาศัย (ร้อยละ 93.3) สำหรับมาตรการที่เหมาะสมในการพัฒนาที่อยู่อาศัยชานเมือง ในการศึกษาครั้งนี้พิจารณามาตรการหลัก 2 มาตรการ พบว่า มาตรการทางด้านกฎหมายในรูปแบบข้อกำหนดและกฎกระทรวงมีระดับของความเข้มงวดในการบังคับใช้ที่แตกต่างกัน ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับการบริหารจัดการและอำนาจหน้าที่ขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นแต่ละแห่ง สำหรับการพิจารณาการจัดเก็บค่าธรรมเนียมการพัฒนา (Development Charge) พบว่ามีความเป็นไปได้ในการนำแนวคิดค่าธรรมเนียมการพัฒนาไปปฏิบัติร่วมกับมาตรการทางกฎหมายแต่หากจำเป็นต้องมีการศึกษารายละเอียดในมิติด้านการบริหารจัดการ และด้านสิ่งแวดล้อม เพื่อให้เกิดความยั่งยืน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

Thesis	Economic measure to control residential development in suburb area : A case study of Bungphra subdistrict, Muang district, Phitsanulok province.
Student	Mr. Wachira Wong-arin
Student ID	53620110
Degree	Master of Urban and Regional Planning
Program	Urban and Environmental Planning
Year	2015
Thesis Advisor	Assist.Prof.Dr. Wanpen Charoentrakulpeeti

ABSTRACT

Suburban housing phenomenon gives rise to the urban expansion; therefore, the study on an appropriate approach for suburban housing development is necessary in order to control the growth of the housing orderly. Three public and private housing projects in Moo 7 Bungphra subdistrict, Muang district, Phitsanulok province were selected as the case studies. The study aims 1) to study the factors influencing the demand for suburban housing. 2) to investigate appropriate measures for suburban housing development, and 3) to suggest the development of the expansion of residential areas in accordance with the environment of Phitsanulok suburban. The study was applied questionnaire sets (464 households) and interview technique for the data collection.

The results showed that land uses in the Bungphra subdistrict in 2013 generally are agriculture and housing. An increasing of suburban housing demands deriving from the first three factors are housing prices (98.5%), accessibility (93.8%) and living space (93.3%).

The two major measures for this study in order to be guidelines for the development of suburban housing are command-and-control and economic measures. Firstly, regulatory measures i.e. legal provisions and the Ministerial level of rigor was found that the level of enforcement is different ,which depends on the administration and authority of each local government.

The other measure is economic measures. The study has applied development charge.

It tends to apply the development charge concept into practice collaborating with the legal measures; however, it requires to have further study on sustainable management and environment.

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

กิตติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์เล่มนี้สำเร็จลุล่วงไปได้ด้วยความกรุณาและความเมตตาจาก ผศ.ดร.วันเพ็ญ เจริญตระกูลปิติ อาจารย์ที่ปรึกษาในการทำวิทยานิพนธ์ ที่ได้สละเวลา ความช่วยเหลือ คำชี้แนะ ตลอดจนคำแนะนำอันมีค่าสำหรับทุกๆขั้นตอนในการทำวิจัยให้ลุล่วงไปได้ด้วยดี ข้าพเจ้าจึงขอกราบขอบพระคุณเป็นอย่างสูง

ขอขอบพระคุณ ผศ.ดร.สาธิตี ศุกลรัตน์เมธี ดร.ณัฐฤทธิชัย นบนอบ ดร.ปนาย ไชยรัตนานนท์และดร.กมลทิพย์ คงประเสริฐอมร คณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์ผู้ที่กรุณาให้ข้อคิด แนะนำข้อบกพร่อง แก้ไข และปรับปรุงวิทยานิพนธ์ฉบับนี้ให้ถูกต้องและสมบูรณ์ยิ่งขึ้น

ขอขอบพระคุณคณาจารย์สาขาวิชาการวางแผนชุมชนเมืองและสภาพแวดล้อมทุกท่าน และผศ.เบญจวรรณ อุบลศรี ที่ทุ่มเทถ่ายทอดความรู้และความเข้าใจอันเป็นประโยชน์แก่ข้าพเจ้า

ขอขอบพระคุณ สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดพิษณุโลก องค์การบริหารส่วนตำบลบึงพระ หัวหน้าสำนักงานการเคหะชุมชนจังหวัดพิษณุโลก เจ้าของโครงการหมู่บ้านชินลาภัส และเจ้าของโครงการหมู่บ้านปาล์มเพลส 5 ที่ได้ให้ความอนุเคราะห์ข้อมูล รวมไปถึงผู้ตอบแบบสอบถามทุกท่าน ขอขอบพระคุณ คุณวันดี โกมลทนก คุณศิริลักษณ์ ใจอ่อน และพี่ๆ เพื่อนๆ ภาควิชาผังเมือง ที่คอยให้ความช่วยเหลือและเป็นกำลังใจในการทำวิจัยครั้งนี้ตลอดมา

ขอขอบพระคุณเจ้าหน้าที่ งานบัณฑิตศึกษา สาขาวิชาการวางแผนชุมชนเมืองและสภาพแวดล้อม คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ทุกท่าน ที่ได้ให้ความกรุณาอำนวยความสะดวกและความช่วยเหลือเสมอมา รวมทั้งขอขอบพระคุณอาจารย์วรรณุช พรเสนาะและนักเรียนในที่ปรึกษาแผนกวิชาช่างสถาปัตยกรรม วิทยาลัยเทคนิคพิษณุโลกที่ให้ความช่วยเหลือในการลงพื้นที่เพื่อเก็บข้อมูล ตลอดจนผู้ที่มีได้เอ่ยนามทุกท่าน

สุดท้ายนี้ขอกราบขอบพระคุณบิดา มารดาและพี่ญา ที่คอยสนับสนุน เป็นกำลังใจที่ดีและอยู่เคียงข้างกันตลอดเวลาที่ทำการศึกษเล่าเรียนและทำการวิจัยเสมอมา

สำหรับคุณประโยชน์และคุณงามความดีอันใดที่เกิดจากวิทยานิพนธ์ฉบับนี้ ข้าพเจ้าขอมอบให้บิดา มารดาผู้เป็นที่รักและเคารพเพียง ตลอดจนครูบาอาจารย์ที่ประสิทธิ์ประสาทวิชาความรู้ให้แก่ข้าพเจ้ามาตลอดจนถึงทุกวันนี้ ด้วยความเคารพและสักการะยิ่ง และข้าพเจ้าขออุทิศคุณงามความดีนี้ให้กับปู่เขียน วงศ์อารินทร์และอาจารย์ รศ.ดร.นพดล สหชัยเสรี ผู้ล่วงลับ

วชิระ วงศ์อารินทร์

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อภาษาไทย.....	I
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ.....	II
กิตติกรรมประกาศ.....	III
สารบัญ.....	IV
สารบัญตาราง.....	VII
สารบัญภาพ.....	IX
สารบัญแผนภูมิ.....	X
บทที่ 1 บทนำ.....	1
1.1 ความเป็นมาและประเด็นปัญหาของการวิจัย.....	1
1.2 วัตถุประสงค์ของการวิจัย.....	2
1.3 ขอบเขตการวิจัย.....	3
1.4 กรอบการวิจัย.....	4
1.5 ผลที่คาดว่าจะได้รับ.....	4
1.6 นิยามศัพท์เฉพาะ.....	5
บทที่ 2 การทบทวนวรรณกรรมที่เกี่ยวข้อง.....	6
2.1 กรอบการเชื่อมโยงทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง.....	6
2.2 ทฤษฎีและแนวคิดที่เกี่ยวข้อง.....	7
2.2.1 ความหมายและลักษณะของเมือง ชานเมืองและพื้นที่กึ่งเมืองกึ่งชนบท.....	7
2.2.2 โครงสร้างการใช้ที่ดินในเมืองและชานเมือง.....	10
2.2.3 ทฤษฎีเมืองและการขยายตัวของเมือง.....	12
2.2.4 การเติบโตของเมืองแบบกระจายตัว (Urban Sprawl).....	15
2.2.5 แนวคิดเกี่ยวกับการเติบโตของเมืองอย่างชาญฉลาด (Smart Growth).....	18
2.2.6 แนวคิดเกี่ยวกับการควบคุมย่าน.....	22
2.2.7 แนวคิดเกี่ยวกับการเก็บค่าธรรมเนียมการพัฒนา (Development Charge).....	28

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

สารบัญ (ต่อ)

	หน้า
2.3 ปัจจัยในการเติบโตของเมือง.....	50
2.3.1 แนวความคิดในการเลือกที่ตั้งและการวางแผนที่ดินของย่านพักอาศัย.....	51
2.3.2 แนวความคิดในการพัฒนาชุมชนแห่งใหม่.....	52
2.4 สรุปแนวความคิดที่เกี่ยวข้องกับเมือง.....	53
บทที่ 3 วิธีการวิจัย.....	54
3.1 ขั้นตอนการศึกษา.....	54
3.2 การคัดเลือกพื้นที่ศึกษา.....	55
3.3 การกำหนดขนาดประชากรและกลุ่มตัวอย่าง.....	57
3.3.1 การกำหนดขนาดประชากร.....	57
3.3.2 การกำหนดขนาดกลุ่มตัวอย่าง.....	58
3.4 การเก็บรวบรวมข้อมูล ตัวแปรและระดับการวัด.....	58
3.4.1 การเก็บข้อมูล.....	58
3.4.2 ตัวแปรและระดับการวัดของตัวแปรที่ใช้ในการวิจัย.....	64
3.5 เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย.....	71
3.6 การวิเคราะห์ข้อมูล.....	72
บทที่ 4 ผลการศึกษา.....	75
4.1 สาเหตุการขยายตัวของที่อยู่อาศัยชานเมือง.....	76
4.1.1 นโยบายการพัฒนาจังหวัดพิษณุโลกที่มีผลต่อการขยายตัว ของที่อยู่อาศัยชานเมือง.....	76
4.1.2 ปัจจัยในการเลือกที่อยู่อาศัย.....	78
4.2 ปัจจัยในการเลือกที่ตั้งโครงการ.....	102
4.3 ผลกระทบที่จะเกิดขึ้นของการพัฒนาที่อยู่อาศัยชานเมืองที่ไม่เป็นระเบียบ.....	104
4.3.1 ผลกระทบต่อการให้ประโยชน์ที่ดิน.....	104
4.3.2 ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม.....	105
4.3.3 ผลกระทบต่อวิถีชีวิต.....	108

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

สารบัญ (ต่อ)

	หน้า
4.4 แนวทางการจัดการที่อยู่อาศัยชุมชนเมือง.....	109
4.4.1 แนวทางด้านกฎหมาย.....	109
4.4.2 แนวทางด้านเศรษฐศาสตร์.....	115
บทที่ 5 สรุปผลการวิจัยและข้อเสนอแนะ.....	125
บรรณานุกรม.....	136
ประวัติผู้เขียน.....	142



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

สารบัญตาราง

ตารางที่	หน้า
2.1 แสดงการเปรียบเทียบระหว่าง Smart Growth และ Sprawl.....	19
2.2 แสดงเกณฑ์ในการเก็บค่าธรรมเนียมการพัฒนา.....	30
2.3 แสดงเกณฑ์ในการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์หรือการถือครองที่อยู่อาศัย ของ Bureau of Development Services City of Portland, Oregon.....	40
2.4 แสดงเกณฑ์ในการเก็บค่าธรรมเนียมการพัฒนาของ Bureau of Environmental Services (BES).....	42
2.5 แสดงเกณฑ์ในการเก็บค่าธรรมเนียมการพัฒนาของ Portland Bureau of Transportation.....	44
2.6 แสดงเกณฑ์ในการเก็บค่าธรรมเนียมการพัฒนาของ Portland Parks and Recreation.....	46
2.7 แสดงเกณฑ์ในการเก็บค่าธรรมเนียมการพัฒนาของ Portland Water Bureau.....	47
3.1 ตารางแสดงลักษณะของตัวแปร ระดับการวัด เครื่องมือที่ใช้ในการเก็บข้อมูลสำหรับ กลุ่มนักพัฒนาที่อยู่อาศัยหรือเจ้าของโครงการบ้านจัดสรรและสำนักงานเคหะชุมชน พิชณูโลก.....	64
3.2 ตารางแสดงลักษณะของตัวแปร ระดับการวัด เครื่องมือที่ใช้ในการเก็บข้อมูล สำหรับกลุ่มหน่วยงานของรัฐ ได้แก่ กรมโยธาธิการและผังเมือง กระทรวงมหาดไทย สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดพิชณูโลกและองค์การบริหารส่วนตำบลบึงพระ จังหวัดพิชณูโลก.....	66
3.3 ตารางแสดงลักษณะของตัวแปร ระดับการวัด เครื่องมือที่ใช้ในการเก็บข้อมูล สำหรับกลุ่มผู้อยู่อาศัยในโครงการ.....	69
4.1 การเปรียบเทียบจำนวนพื้นที่ที่อยู่อาศัยและพาณิชย์กรรมในเขตเทศบาลและ นอกเขตเทศบาล ปีพ.ศ.2549 กับ ปีพ.ศ.2554	78
4.2 แสดงผลการศึกษาคูณลักษณะทั่วไปของกลุ่มตัวอย่างผู้อยู่อาศัย.....	81
4.3 แสดงผลการศึกษาปัจจัยที่ส่งผลให้เกิดความต้องการที่อยู่อาศัยชานเมือง.....	84
4.4 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างปัจจัยด้านเพศกับพฤติกรรมการตัดสินใจซื้อ.....	87

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

สารบัญตาราง (ต่อ)

ตารางที่	หน้า
4.5 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างปัจจัยด้านรายได้กับพฤติกรรมการตัดสินใจซื้อ.....	91
4.6 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างปัจจัยด้านรายได้กับพฤติกรรมการตัดสินใจซื้อ.....	93
4.7 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างปัจจัยด้านระดับการศึกษากับพฤติกรรมการตัดสินใจซื้อ.....	96
4.8 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างปัจจัยด้านอาชีพกับพฤติกรรมการตัดสินใจซื้อ.....	101
4.9 แสดงผลการศึกษาทัศนคติเกี่ยวกับการยอมรับในการเก็บ(จ่าย)ค่าธรรมเนียม การพัฒนาของโครงการหมู่บ้านปาล์มเพลส 5 โครงการหมู่บ้านเอื้ออาทรบึงพระ 2 และโครงการหมู่บ้านเอื้ออาทรบึงพระ 3 ตำบลบึงพระ อำเภอเมือง จังหวัดพิษณุโลก.....	119
4.10 แสดงผลการศึกษาระดับในการยอมรับการจ่ายค่าธรรมเนียมการพัฒนา เปรียบเทียบทั้ง 3 โครงการ.....	124

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

สารบัญภาพ

ภาพที่	หน้า
1.1 แสดงขอบเขตพื้นที่ศึกษาบริเวณชานเมืองฝั่งตะวันออกในเขตผังเมืองรวม จังหวัดพิษณุโลก และแสดงขอบเขตพื้นที่ศึกษาจำนวน 4 โครงการ.....	3
2.1 แสดงทฤษฎีการขยายตัวแบบวงกลม.....	12
2.2 แสดงทฤษฎีการใช้ที่ดินแบบส่วนหรือแบบลิ้ม.....	14
2.3 แสดงทฤษฎีการใช้ที่ดินแบบหลายศูนย์กลาง.....	15
3.1 แสดงขอบเขตพื้นที่ศึกษาในแผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินแสดงในผังเมืองรวม จังหวัดพิษณุโลก พ.ศ. 2553.....	56
3.2 แสดงขอบเขตพื้นที่ศึกษาบริเวณชานเมืองฝั่งตะวันออกในเขตผังเมืองรวม จังหวัดพิษณุโลก พ.ศ. 2553.....	57
4.1 แสดงแผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินแสดงในผังเมืองรวม จังหวัดพิษณุโลก เปรียบเทียบระหว่าง พ.ศ. 2530 พ.ศ. 2542 และ พ.ศ. 2553.....	111

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

สารบัญแผนภูมิ

แผนภูมิที่	หน้า
3.1 แสดงแผนผังการเก็บข้อมูล.....	62
3.2 แสดงแผนผังการจัดการวิเคราะห์ข้อมูล.....	74
5.1 แสดงการเปรียบเทียบอัตราขยายตัวของการก่อสร้างภาคเอกชน พิจารณาเฉพาะ ที่อยู่อาศัย ระหว่างปีพ.ศ.2552 ถึง พ.ศ.2556 ของประเทศไทย เปรียบเทียบกับ จังหวัดพิษณุโลก.....	126
5.2 การเปรียบเทียบอัตราการใช้ไฟฟ้าและน้ำประปา จังหวัดพิษณุโลก ปีพ.ศ.2553 และ พ.ศ.2554.....	129
5.3 แสดงอัตราการเปลี่ยนแปลงของจำนวนบ้านจากการทะเบียนในเขตอำเภอเมืองพิษณุโลก ระหว่างปีพ.ศ.2548 ถึง ปีพ.ศ.2556.....	130

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

บทที่ 1

บทนำ

1.1 ความเป็นมาและประเด็นปัญหาของการวิจัย

ปัจจุบันการเติบโตทางด้านเศรษฐกิจ สังคมและการพัฒนาเส้นทางการคมนาคม เป็นปัจจัยสำคัญที่ทำให้เมืองมีอัตราการเติบโตอย่างรวดเร็ว เมืองที่มีแหล่งงานและการเติบโตของภาคธุรกิจต่างๆย่อมเป็นแรงจูงใจให้ประชากรมีการอพยพจากชนบทเข้าสู่เมืองเพื่อหาแหล่งงานมากยิ่งขึ้น จากข้อมูลสำมะโนประชากรและเคหะ พ.ศ. 2553 พบว่า ประเทศไทยมีผู้ที่ย้ายถิ่นในช่วงเวลา 5 ปี ก่อนวันสำมะโน 7.2 ล้านคน (ร้อยละ 10.9) และเมื่อพิจารณาการย้ายถิ่นระดับภาค พบว่า ประชากรที่เกิดและปัจจุบันอยู่ในกรุงเทพมหานครมีสัดส่วนเพียงร้อยละ 50.3 ที่เหลือเป็นผู้ที่ย้ายมาจากภาคอื่นๆ คือ จากภาคตะวันออกเฉียงเหนือมากที่สุด (ร้อยละ 15.6) รองลงมาจาก ภาคกลาง ภาคเหนือ ภาคใต้ (ร้อยละ 10.5 6.9 และ 4.1 ตามลำดับ) และมาจากต่างประเทศ ซึ่งส่วนใหญ่ไม่ใช่ผู้มีสัญชาติไทย ร้อยละ 8.5 ขณะที่ภาคอื่นๆ คือ ภาคกลาง ภาคใต้ ภาคเหนือ และภาคตะวันออกเฉียงเหนือ มีประชากรที่เกิดและอาศัยในภาคที่เกิด ในสัดส่วนที่สูงกว่ากรุงเทพมหานคร คือ ร้อยละ 69.5 87.9 89.4 และ 95.2 ตามลำดับ จึงส่งผลให้ที่อยู่อาศัยไม่เพียงพอต่อจำนวนประชากรที่เพิ่มสูงขึ้นทั้งจากประชากรของเมืองเองและจากการอพยพเข้าสู่เมือง จึงทำให้มีการก่อสร้างที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นเพื่อให้เพียงพอต่อความต้องการ เมื่อการเติบโตทางด้านเศรษฐกิจเพิ่มสูงขึ้นจากการพัฒนาโครงสร้างสาธารณูปโภคและสาธารณูปการแต่ด้วยข้อจำกัดทางด้านพื้นที่และราคาที่ดินของพื้นที่เมือง โดยเฉพาะบริเวณศูนย์กลางเมืองทำให้การขยายตัวของเมืองเป็นไปได้ใน 2 รูปแบบหลัก คือ การขยายตัวของที่อยู่อาศัยในแนวตั้งประเภทอาคารสูง คอนโดมิเนียม และการขยายตัวของที่อยู่อาศัยในรูปแบบแนวราบซึ่งจะเป็นที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว ทาวน์เฮ้าส์ ซึ่งในรูปแบบหลังส่วนใหญ่จะเกิดการพัฒนาคู่พื้นที่ในบริเวณพื้นที่ชานเมือง(Suburb area) หรือพื้นที่กึ่งเมืองกึ่งชนบท(perri-urban area)

การขยายตัวของที่อยู่อาศัยโดยเฉพาะพิษณุโลกเป็นจังหวัดหนึ่งที่ตั้งอยู่ในพื้นที่ภาคเหนือตอนล่างของประเทศไทยที่มีปัจจัยหลายอย่างที่เอื้ออำนวยให้เกิดการลงทุนและพัฒนาจึงก่อให้เกิดการขยายตัวของเมืองออกสู่ชานเมืองเพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็วตามแนวเส้นทางการคมนาคมหลัก เพื่อรองรับเศรษฐกิจ สังคมและประชากรที่มีอัตราการขยายตัวเพิ่มสูงขึ้น สิ่งที่เห็นได้ชัดคือ การขยายตัวของที่อยู่อาศัยบริเวณแถบชานเมืองซึ่งเป็นการพัฒนาเมืองในแนวราบในรูปแบบของหมู่บ้านจัดสรรในบริเวณชานเมืองมีลักษณะการขยายตัวไปตามแนวถนน ซึ่งที่อยู่อาศัยในบริเวณแถบชานเมืองก่อให้เกิดผลดีสำหรับผู้อยู่อาศัยที่ต้องการสภาพแวดล้อมที่ไม่แออัด

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

นอกจากนั้นขนาดที่อยู่อาศัยที่มีขนาดพื้นที่ใช้สอยและขนาดพื้นที่ดินบริเวณบ้านใหญ่กว่าในเขตเมือง รวมทั้งราคาที่อยู่อาศัยที่มีราคาถูกกว่าเมื่อเทียบกับที่อยู่อาศัยในเขตเมืองที่มีขนาดพื้นที่ใกล้เคียงกันแต่ก็เป็นประโยชน์ที่เกิดขึ้นในระดับปัจเจกบุคคล ในภาพรวมแล้วการพัฒนาเมืองไปยังชานเมืองได้ทำให้เกิดต้นทุนทางสังคมมากมาย อาทิเช่น ในด้านการลงทุนโครงสร้างพื้นฐาน ระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการ แต่ปัจจัยในด้านต่าง ๆ นั้น ยังคงถืออำนาจให้เกิดการขยายตัวของที่อยู่อาศัยออกสู่พื้นที่ชานเมืองมากยิ่งขึ้น โดยในปัจจุบันมีการใช้พระราชบัญญัติควบคุมอาคารและพระราชบัญญัติการผังเมืองเพื่อควบคุมการขยายตัวของเมืองรวมถึงควบคุมการขยายตัวของที่อยู่อาศัยชานเมืองแต่ก็ยังคงพบเห็นการขยายตัวของที่อยู่อาศัยในบริเวณชานเมืองรูปแบบดังกล่าวอยู่

หากการขยายตัวของเมืองออกสู่ชานเมืองโดยรอบมากขึ้นและมีแนวโน้มการขยายตัวเพิ่มมากขึ้นในอนาคตโดยปราศจากการวางแผน ควบคุมและพัฒนาอย่างมีระบบแล้ว พื้นที่ชานเมืองซึ่งส่วนใหญ่เป็นพื้นที่สีเขียวจะถูกการขยายตัวของเมืองรุกล้ำเข้าไป โดยในปัจจุบันมีการใช้เพียงเครื่องมือทางด้านกฎหมายในรูปของพระราชบัญญัติ ข้อกำหนดต่างๆ ในการกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน อย่างไรก็ตามหากมีการนำเครื่องมือทางด้านเศรษฐศาสตร์มาพิจารณาควบคู่กับเครื่องมือทางด้านกฎหมายอาจจะทำให้การควบคุมการขยายตัวของเมืองรวมทั้งการขยายตัวของที่อยู่อาศัยมีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น ดังเช่นเมืองโตรอนโต ประเทศแคนาดา (City of Toronto, 2011) และเมืองพอร์ตแลนด์ ประเทศสหรัฐอเมริกา (City of Portland Oregon, 2012) เป็นต้น

ดังนั้นงานวิจัยนี้จึงมุ่งหวังที่จะค้นหามาตรการที่เหมาะสมในการพัฒนาที่อยู่อาศัยชานเมือง เพื่อนำไปใช้เป็นแนวทางในการพัฒนาที่อยู่อาศัยชานเมืองและเป็นการควบคุมการขยายตัวที่จะเกิดขึ้นในอนาคตอย่างมีระเบียบและเป็นการรักษาพื้นที่สีเขียวของเมืองไว้

1.2 วัตถุประสงค์ของการวิจัย

- 1.2.1 เพื่อศึกษาปัจจัยที่ส่งผลให้เกิดความต้องการที่อยู่อาศัยชานเมือง
- 1.2.2 เพื่อศึกษามาตรการทางกฎหมายและทางเศรษฐศาสตร์ในการพัฒนาที่อยู่อาศัยชานเมือง
- 1.2.3 เพื่อเสนอแนะมาตรการที่เหมาะสมในการพัฒนาจากการขยายตัวของย่านที่อยู่อาศัยของชานเมืองพิษณุโลก

1.3 ขอบเขตการวิจัย

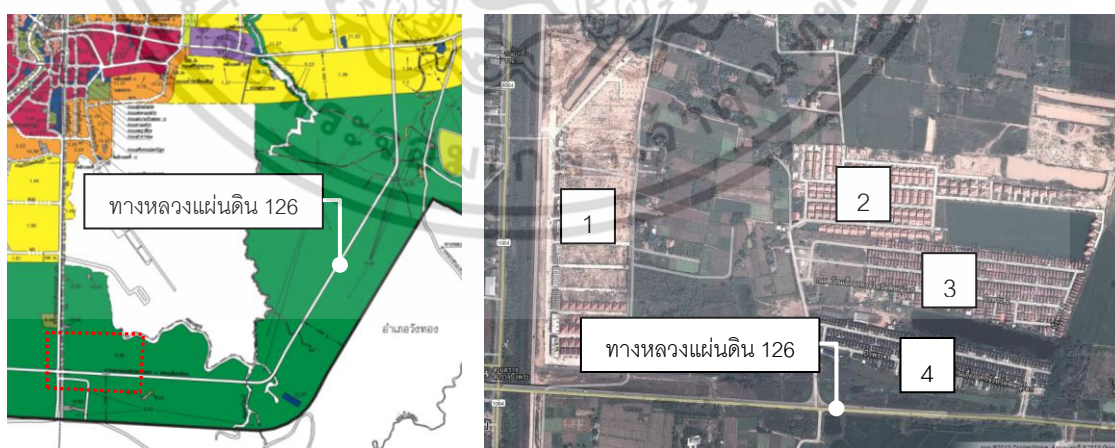
การวิจัยครั้งนี้เป็นการศึกษาปัจจัยที่ก่อให้เกิดชุมชนชานเมืองแห่งใหม่เพื่อหาแนวทางที่เหมาะสมในการพัฒนาที่อยู่อาศัยชานเมืองโดยมุ่งศึกษาที่อยู่อาศัยประเภทหมู่บ้านจัดสรรทั้งของรัฐและเอกชน ซึ่งการศึกษาในครั้งนี้ได้แบ่งขอบเขตการวิจัยออกเป็น 2 ลักษณะ คือ

1.3.1 ขอบเขตของเนื้อหาการวิจัย

ในการศึกษาครั้งนี้ เป็นการศึกษาถึงปัจจัยที่ก่อให้เกิดการขยายตัวของที่อยู่อาศัยในแถบชานเมือง สภาพทั่วไปของการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยในเขตชานเมือง ปัจจัยที่ส่งผลให้เกิดการขยายตัวของชุมชนชานเมือง และผลจากการศึกษาครั้งนี้จะช่วยแสดงให้เห็นถึงสภาพความเป็นจริงในการขยายตัวของที่อยู่อาศัยในแถบชานเมืองเพื่อนำมาวิเคราะห์หาแนวทางที่เหมาะสมในการพัฒนาที่อยู่อาศัยชานเมืองในอนาคตให้สอดคล้องกับสภาพแวดล้อมของชานเมืองพิษณุโลก

1.3.2 ขอบเขตพื้นที่ศึกษา

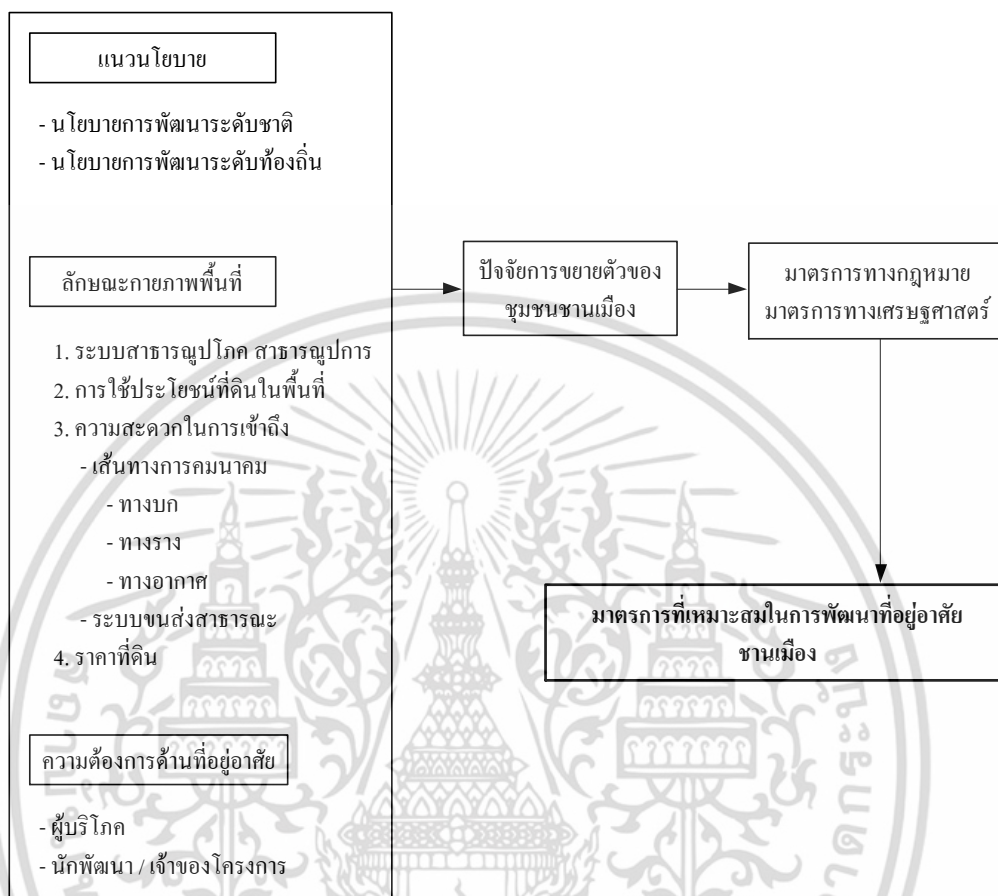
ในการกำหนดขอบเขตของพื้นที่ศึกษานั้น ผู้วิจัยได้กำหนดเป็นพื้นที่บริเวณชานเมืองฝั่งตะวันออกในเขตผังเมืองรวมจังหวัดพิษณุโลก คือ บริเวณพื้นที่สองข้างทางติดทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 12 (ตอนเลี้ยวเมือง) หรือทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 126 โดยตำบลบึงพระ ซึ่งพื้นที่ส่วนใหญ่ถูกกำหนดให้เป็นพื้นที่สีเขียวตามข้อกำหนดการจัดทำและวางผังเมืองรวมจังหวัดพิษณุโลก แต่จากสภาพพื้นที่จริงพบว่าการขยายตัวของย่านที่อยู่อาศัยในพื้นที่เพิ่มสูงขึ้นอย่างรวดเร็วและมีแนวโน้มในการพัฒนาและการขยายตัวที่เพิ่มสูงขึ้น ซึ่งจะมีผลกระทบต่อถึงการลดลงของพื้นที่สีเขียวและวิถีการดำเนินชีวิตของคนดั้งเดิมในพื้นที่



ภาพที่ 1.1 (ภาพซ้าย) แสดงขอบเขตพื้นที่ศึกษาบริเวณชานเมืองฝั่งตะวันออกในเขตผังเมืองรวมจังหวัดพิษณุโลก (ภาพขวา) แสดงขอบเขตพื้นที่ศึกษาจำนวน 4 โครงการ (ที่มา : กรมโยธาธิการและผังเมือง, 2555)

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

1.4 กรอบการวิจัย



1.5 ผลที่คาดว่าจะได้รับ

- 1.5.1 เพื่อทราบถึงข้อเท็จจริงเกี่ยวกับสภาพทั่วไปของการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยในเขตดังกล่าว
- 1.5.2 ทราบถึงปัจจัยที่ส่งผลให้เกิดการขยายตัวของชุมชนชนเมืองเพื่อนำไปวิเคราะห์หาแนวทางที่เหมาะสมในการพัฒนาที่อยู่อาศัยในเมืองที่มีลักษณะการเปลี่ยนแปลงในทำนองเดียวกัน
- 1.5.3 เข้าใจถึงการเลือกบริเวณที่อยู่อาศัย การควบคุมย่านและรูปแบบอาคารประเภทที่อยู่อาศัย

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

1.6 นิยามศัพท์เฉพาะ

ค่าธรรมเนียมการพัฒนา (Development Charge) หมายถึง การเก็บภาษีในการพัฒนาที่ดินเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพของที่ดินให้มีมูลค่าเพิ่มสูงขึ้น ซึ่งเป็นผลมาจากการที่รัฐอนุญาตให้เกิดการพัฒนาประสิทธิภาพของที่ดิน ค่าธรรมเนียมในการพัฒนาเป็นการจัดเก็บภาษีในการพัฒนาที่ดินและการพัฒนาโครงการ เพื่อนำค่าธรรมเนียมในการพัฒนาที่ได้ไปเป็นต้นทุนในการพัฒนาสาธารณูปโภคและสาธารณูปการที่จำเป็นต่อการรองรับการเจริญเติบโตของแต่ละเมือง รายได้จากค่าธรรมเนียมเหล่านี้เป็นสิ่งสำคัญสำหรับรายได้เพื่อนำไปใช้ในการจัดการเมือง (Purpose of development charges : City of Toronto Development Charges, 2011)

ค่าส่วนกลางหมู่บ้าน หมายถึง ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคซึ่งผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้น และยังคงอยู่ในความรับผิดชอบในการบำรุงรักษาของผู้จัดสรรที่ดิน/นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร (หมวด 4 การบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ.พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543)

การยอมรับในการเก็บ (จ่าย) ค่าธรรมเนียม หมายถึง ระดับความพึงพอใจในการจ่ายค่าธรรมเนียมการพัฒนา โดยผู้วิจัยได้แบ่งระดับการ “ยอมรับ” ออกเป็น 4 ระดับ ได้แก่ 100% หมายถึง ยอมรับ ในการจ่ายมากที่สุด, 75% หมายถึง ยอมรับในการจ่ายมาก, 50% หมายถึง ยอมรับในการจ่ายปานกลาง และ 25% หมายถึง ยอมรับในการจ่ายน้อย รวมทั้ง “ไม่ยอมรับ” และ “ไม่แน่ใจ”

บทที่ 2

การทบทวนวรรณกรรมที่เกี่ยวข้อง

2.1 กรอบการเชื่อมโยงทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง

ในการวิจัยครั้งนี้ได้เชื่อมโยงแนวคิดและทฤษฎีที่เกี่ยวข้องในหลายประเด็น โดยเน้นความสำคัญที่การนำไปสู่แนวทางในการควบคุมย่านที่อยู่อาศัยชานเมือง ผู้วิจัยได้ให้ความสนใจในกรณีของการขยายตัวของเขตเมืองออกสู่พื้นที่แถบชานเมืองโดยเฉพาะย่านพักอาศัยที่ส่งผลให้มีการเปลี่ยนแปลงในพื้นที่แถบชานเมือง รวมทั้งการรองรับด้านโครงสร้างระบบสาธารณูปโภคและระบบสาธารณูปการที่จะต้องเข้ามามีบทบาทเพื่อรองรับการเติบโตของพื้นที่ชานเมืองซึ่งอาจถือได้ว่าพื้นที่วิจัยเป็นพื้นที่ชานเมืองเศรษฐกิจ ในการนำเสนอข้อมูลจากการทบทวนวรรณกรรมนั้น ผู้วิจัยมีจุดประสงค์เพื่อศึกษาแนวคิด ทฤษฎีและตัวแปรที่เกี่ยวข้องรวมทั้งแนวทางในการทำวิจัย

ดังนั้นเนื้อหาต่างๆในบทนี้จะเป็นการนำเสนอเกี่ยวกับแนวคิดและทฤษฎีที่เกี่ยวข้องซึ่งจะเริ่มจากประเด็นของการใช้ที่ดินในเมืองและชานเมืองซึ่งเป็นผลสืบเนื่องให้เกิดการขยายตัวของเมืองขึ้นซึ่งจะต่อเนื่องไปสู่ประเด็นถัดไปคือการศึกษาเกี่ยวกับปัจจัยในการเติบโตของเมืองซึ่งเป็นการศึกษาถึงปัจจัยที่ทำให้เมืองเกิดการขยายตัวขึ้นซึ่งอาจเป็นการขยายตัวอันเนื่องมาจากจำนวนประชากรเพิ่มมากขึ้น ความต้องการด้านที่อยู่อาศัยในแถบชานเมืองเพิ่มสูงขึ้นอันเนื่องมาจากราคาที่ดินในเมืองที่มีมูลค่าสูงขึ้น หรือแม้กระทั่งแนวโน้มนโยบายในการพัฒนาของทางภาครัฐและทางจังหวัดจึงก่อให้เกิดการตื่นตัวของการพัฒนาพื้นที่ชานเมืองเพื่อรองรับการเปลี่ยนแปลงที่จะเกิดขึ้นในอนาคตสำหรับเขตเศรษฐกิจชานเมืองและการศึกษาจะนำไปสู่การศึกษาในประเด็นของแนวความคิดเกี่ยวกับการควบคุมย่านและการวางแผนที่ดินของย่านพักอาศัยหรือแนวทางในการจัดการระบบสาธารณูปโภคและระบบสาธารณูปการสำหรับชานเมืองเพื่อรองรับการขยายตัวของเมือง

2.2 ทฤษฎีและแนวคิดที่เกี่ยวข้อง

2.2.1 ความหมายและลักษณะของเมือง ชานเมืองและพื้นที่กึ่งเมืองกึ่งชนบท

1 ความหมายและลักษณะของเมือง

คำว่า “เมือง” หมายถึง การตั้งถิ่นฐานถาวรขนาดใหญ่ที่ประกอบด้วยสิ่งปลูกสร้างถาวร เช่น อาคาร บ้านเรือน มีสิ่งอำนวยความสะดวกด้านการสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ เช่น ไฟฟ้า ประปา ถนน เป็นต้น เมืองจะเป็นที่อยู่อาศัยของพลเมืองจำนวนมาก มีความหนาแน่นของประชากรอยู่ในระดับสูง ประชากรของแต่ละเมืองจะประกอบไปด้วยคนต่างเพศ ต่างวัย ต่างสถานภาพ ส่วนใหญ่ประกอบอาชีพนอกภาคเกษตรกรรม เมืองจะมีระบบการบริหารและการปกครองเป็นของตนเองและลักษณะที่เห็นได้ชัดอีกประการหนึ่งคือ เมืองจะประกอบไปด้วยองค์กรทางสังคมต่างๆมากมาย นอกจากนั้นเมืองยังเป็นศูนย์รวมของขนบธรรมเนียมประเพณีต่างๆอีกด้วย (วิลเลียม วังส์ลีบชาติ, 2534 : อ้างใน กนกอร บัวแก้ว, 2549 : 5) หากพิจารณาเมืองเชิงปรากฏการณ์ทางประวัติศาสตร์อาจกล่าวได้ว่า เมืองในอดีตนั้นเป็นศูนย์กลางของการเรียนรู้และการศึกษา เป็นศูนย์กลางของการตลาดและการพาณิชย์กรรม เป็นศูนย์กลางของการบริหารราชการแผ่นดิน และศูนย์กลางขององค์กรเอกชนต่างๆตลอดจนเป็นศูนย์กลางการศาสนาและประเพณี อย่างไรก็ตามเมืองบางแห่งอาจเกิดขึ้นมาเพื่อทำหน้าที่เฉพาะด้าน เช่น เมืองหน้าด่านและป้อมปราการทำหน้าที่ป้องกันตนเองและป้องกันเมืองที่อยู่ในระบบเดียวกัน

ในประวัติศาสตร์กรีกและโรมัน “เมือง” หมายถึง บริเวณที่อยู่ในเขตกำแพงเมืองเท่านั้น ในประเทศอังกฤษเคยหมายถึง บริเวณท้องที่หนึ่งซึ่งเป็นอาณาเขตปกครองภายใต้องค์บิชอป(Bishop) หรือองค์กษัตริย์

ในประเทศอเมริกาหมายถึง บริเวณที่อยู่ในท้องที่ปกครองและดำเนินการของเทศบาลตามกฎหมาย (จรรยา เสียงสนัน, 2538 : 8)

ดังนั้นคำว่า “เมือง” อาจมีความหมายแตกต่างกันหลากหลาย ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับจุดมุ่งหมายในการให้ความหมายหรือคำจำกัดความ อาทิเช่น

โครงการจัดทำเครื่องชี้วัดการพัฒนาเมืองและชุมชนน่าอยู่ พ.ศ.2545 (รายงานขั้นสุดท้ายโครงการจัดทำเครื่องชี้วัดการพัฒนาเมืองและชุมชนน่าอยู่ : สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ, 18) ได้ให้ความหมายของคำว่า “เมือง” คือพื้นที่ตั้งของกลุ่มชุมชนที่มีประชาชนอยู่กันอย่างหนาแน่น ประกอบอาชีพและกิจกรรมทางเศรษฐกิจนอกภาคเกษตรกรรมเป็นหลัก สังคมมีอำนาจในการบริหารและจัดการพื้นที่ มีวัฒนธรรมที่หลากหลาย อันเนื่องมาจากการรวมตัวของกลุ่มชนหลากหลายวัฒนธรรม

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

เมือง (City) คือ ถิ่นตั้งรกรากของประชากรที่มีความหลากหลายทางด้านสังคม ที่มีขนาดใหญ่และหนาแน่น สังคมเมืองเมื่อเปรียบเทียบกับสังคมชนบทจะเป็นสังคมบริโภคนิยมมากกว่าที่จะเป็นสังคมผลิต สมาชิกมีอาชีพหลากหลาย เน้นด้านการบริการ เศรษฐศาสตร์ การศึกษาและการปกครอง แต่ขาดความสัมพันธ์ระหว่างบุคคล (Louis Wirth. 1938)

เมือง คือ แหล่งที่สมาชิกชุมชนเน้นการพัฒนาเพิ่มเติมและปรับปรุง มีระบบสาธารณูปโภคพร้อมเพรียงหรือเพิ่มได้โดยง่าย (Edward J. Kaiser, David R. Godschalk, and F. Stuart Chapin, Jr. 1995)

ดังนั้นจึงอาจสรุปได้ว่า เมือง เป็นพื้นที่ที่มีความหนาแน่นของประชากรสูง มีความเข้มข้นในการพัฒนาระบบเศรษฐกิจและสังคม เป็นศูนย์กลางของระบบการบริหารและการปกครอง การศึกษา การรักษาพยาบาล รวมทั้งมีความพร้อมทางศักยภาพด้านการให้บริการทางด้านสาธารณูปโภคและสาธารณูปการแก่สมาชิกในพื้นที่เมืองและพื้นที่ใกล้เคียง

2 ความหมายและลักษณะของชานเมือง

จากสภาพสังคมและเศรษฐกิจในปัจจุบันจะพบว่า ความเจริญก้าวหน้าของชุมชนเมืองทำให้เกิดการอพยพของประชากรในเขตชนบทเข้ามาในเขตเมืองมากขึ้น แต่เมื่อในเขตเมืองมีความหนาแน่นมากขึ้น ทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงทางเศรษฐกิจและสังคม ความเสื่อมโทรมในตัวเมืองมีมากขึ้น มูลค่าที่ดินสูงขึ้นอันเนื่องมาจากความต้องการจึงทำให้การขยายตัวของเมืองจะเกิดขึ้นตามมา มีการกระจายตัวของประชากรเมือง (Decentralization) เข้าครอบครอง (Dominate) พื้นที่ใหม่ที่อยู่บริเวณรอบ ๆ เมือง ซึ่งพื้นที่ที่รองรับการขยายตัวของเมืองก็คือ “ชานเมือง (Suburb)”

คำว่า “ชานเมือง (Suburb)” ได้มีผู้ให้ความหมายและให้คำจำกัดความที่หลากหลายต่างกันไป ตามจุดมุ่งหมายในการนิยาม อาทิเช่น

พจนานุกรมศัพท์สังคมวิทยา อธิบายว่า ชานเมือง หมายถึง ส่วนที่อยู่รอบๆเมืองใหญ่หรือเมืองเล็ก และมีระบบเศรษฐกิจขึ้นอยู่กับเมือง ถึงแม้จะจัดเขตบริหารการปกครองแยกออกมาจากเมืองก็ตาม (ราชบัณฑิตยสถาน. 2524)

ฮาร์แลน พอล ดักลาส อธิบายว่า ชานเมืองสามารถพิจารณาได้จากความหนาแน่นของประชากร โดยประชากรที่อยู่ในชานเมืองจะมีความหนาแน่นน้อยกว่าประชากรที่อยู่ในบริเวณใจกลางเมือง อีกทั้งมีระยะห่างจากศูนย์กลางเมืองมาก (Douglass. 1970)

จอร์จ เอ. ดีโอเดอร์เสน และอาร์อิลเลส จี. ดีโอเดอร์สัน อธิบายว่า ชานเมืองหมายถึง ชุมชนเล็กๆ ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของเมือง มีพื้นที่ติดต่อกับเมืองศูนย์กลาง เมืองศูนย์กลางนั้นอาจจะเป็นหรือไม่เป็นเมืองหลวงของประเทศก็ได้ ชานเมืองจะแยกการปกครองจาก

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

เมืองศูนย์กลาง แต่ยังมีพึ่งพาอาศัยระบบเศรษฐกิจจากเมืองศูนย์กลางอยู่(Theodorsen and Theodorson. 1969)

ดังนั้นจึงอาจสรุปได้ว่า ชานเมืองเป็นพื้นที่ที่อยู่รอบๆ เมือง มีประชากรอาศัยอยู่ร่วมกันหนาแน่นน้อยกว่าเมืองแต่มากกว่าชนบท ประชากรในเขตชานเมืองสามารถมาทำงานที่เมืองแบบไปกลับได้ ถึงแม้ว่าเขตชานเมืองจะแยกการปกครองจากเขตเมืองแต่ก็ยังพึ่งพาอาศัยระบบเศรษฐกิจจากเมืองอยู่บ้าง

3 ความหมายและลักษณะของพื้นที่กึ่งเมืองกึ่งชนบท

พื้นที่กึ่งเมืองกึ่งชนบท(Peri-Urban) เป็นพื้นที่ที่อยู่ระหว่างพื้นที่เมือง(Urban) กับพื้นที่ชนบท(Rural) ซึ่งมีนักวิชาการและองค์กรต่างๆ ได้ให้นิยามเกี่ยวกับพื้นที่กึ่งเมืองกึ่งชนบท(Peri-Urban)ไว้ดังนี้

Department of Planning and Community Development, Melbourne, Australia ซึ่งเป็นหน่วยงานที่มีความสำคัญต่อการจัดการเกี่ยวกับการเติบโตและการพัฒนาในภูมิภาค Victoria ของประเทศออสเตรเลีย โดยได้อธิบายว่า Peri-Urban คือพื้นที่ที่ไม่ใช่พื้นที่เมือง(Urban) และอยู่ใกล้กับเขตเมือง ซึ่งเกี่ยวข้องกับพื้นที่เมืองและพื้นที่ที่ล้อมรอบเมืองอยู่(Department of Planning and Community Development, 2012)

NETSSAF (Network for the development of Sustainable Approaches for large scale implementation of Sanitation in Africa) ได้อธิบายว่า Peri-Urban เป็นพื้นที่ที่อยู่ติดกับพื้นที่เมือง มีพื้นที่ตั้งอยู่นอกขอบเขตเมืองอย่างเป็นทางการและอยู่นอกเหนือการควบคุมของเมือง อีกทั้ง Peri-Urban ยังเป็นพื้นที่ที่อยู่ระหว่างพื้นที่ 2 ส่วนโดยอยู่ระหว่างพื้นที่เมือง(Urban)และพื้นที่ชนบท(Rural Areas)หรือเรียกอีกอย่างหนึ่งว่า Transition Zone หรือ Interaction Zone ทั้ง Peri-Urban และ Rural Area มีลักษณะที่คล้ายคลึงกันซึ่งประกอบด้วยระบบสุขภาพและระบบสาธารณสุขปโภค สาธารณูปการเพื่อสนองต่อความต้องการขั้นพื้นฐานยังไม่เพียงพอ (NETSSAF, n.d.)

William Hogrewe, Steven D. Joyce และ Eduardo A. Perez ได้อธิบายเกี่ยวกับ Peri-Urban ไว้ในการศึกษาเรื่อง THE UNIQUE CHALLENGES OF IMPROVING PERI-URBAN SANITATION, 1993 ระบุว่า Peri-Urban เป็นการตั้งถิ่นฐานอย่างกว้างขวางและเป็นการพัฒนานอกเหนือจากความควบคุมดูแลของภาครัฐและไม่เคร่งครัดในเรื่องของการวางผังเมืองและกระบวนการพัฒนา Peri-Urban Areasมีลักษณะการครอบครองที่ดินที่ไม่แน่นอนหรืออาจผิดกฎหมาย มีระบบสาธารณสุขปโภค สาธารณูปการที่น้อยหรือไม่มีเลย รายได้ต่ำและมักขาด

การดูแลเอาใจใส่อย่างเป็นทางการจากทางภาครัฐ (WASH Technical Report No. 86, 1993)

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

Haroldo da Gama Torres (Cebap–Brazil) อธิบายเกี่ยวกับ Peri-Urban ไว้ใน Peri-Urban Growth in Latin America ว่า Peri-Urban ตั้งอยู่ระหว่างพื้นที่เมืองและพื้นที่ชนบท ประชากรมีความหนาแน่นต่ำ โครงสร้างด้านสาธารณูปโภคและสาธารณูปการค่อนข้างด้อยการพัฒนาและมีการใช้ที่ดินแบบผสมผสาน (UN Expert Group Meeting on Population Distribution, Urbanization, Internal Migration and Development, n.d.)

Ingo Zasada, Christian Fertner, Annette Piorr และ Thomas Sick Nielsen ได้อธิบายเกี่ยวกับ Peri-Urban ในการศึกษาเกี่ยวกับ Peri-urbanisation and multifunctional adaptation of agriculture around Copenhagen ไว้ว่า Peri-Urbanization เป็นกระบวนการทางกายภาพซึ่งเป็นการขยายตัวของพื้นที่ในการตั้งถิ่นฐาน แต่การเปลี่ยนแปลงทางด้านเศรษฐกิจสังคมนั้นได้รับการยอมรับว่าเป็นการพัฒนาเชิงพื้นที่ที่สำคัญนอกเหนือจากริมเขตเมือง (Geografisk Tidsskrift-Danish Journal of Geography, 2011)

John Butterworth, Raphaële Ducrot, Nicolas Faysse และ S. Janakarajan ได้อธิบายเกี่ยวกับ Peri-Urban ไว้ในการศึกษาเกี่ยวกับ Peri-Urban Water Conflicts, 2007 ไว้ว่า Peri-Urban Areas คือพื้นที่ที่ไม่ใช่พื้นที่ชนบทและไม่ใช่พื้นที่เมือง ซึ่งมาจากคำว่า “peripheral” ลักษณะของ Peri-Urban อาจหมายถึงชายขอบ เมืองชายขอบ การขยายออกของเมืองหรือหมู่บ้านที่อยู่ล้อมรอบเมือง

ดังนั้นจึงอาจสรุปได้ว่า Peri-Urban Areas หรือพื้นที่กึ่งเมืองกึ่งชนบท นั้นคือพื้นที่ที่อยู่ระหว่างพื้นที่เมือง(Urban)และพื้นที่ชนบท(Rural Area) โดยPeri-Urban Area นั้นประกอบไปด้วยพื้นที่ที่มีการใช้ประโยชน์ที่ดินแบบผสมผสาน มีลักษณะความหนาแน่นน้อย การพัฒนาเกี่ยวกับระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการและระบบสุขภาพค่อนข้างต่ำและยังไม่เพียงพอ

2.2.2 โครงสร้างการใช้ที่ดินในเมืองและชานเมือง

การใช้ที่ดินจากอดีตจนถึงปัจจุบัน มีการเปลี่ยนแปลงรูปแบบการใช้พื้นที่มาเป็นลำดับ จากพื้นที่ป่าไม้เป็นพื้นที่เกษตรกรรมและจากพื้นที่เกษตรกรรมเป็นพื้นที่ชุมชนเมืองและอุตสาหกรรม อันเนื่องมาจากการเพิ่มขึ้นของจำนวนประชากร การเติบโตและการแข่งขันทางเศรษฐกิจ ความหลากหลายทางสังคมและวัฒนธรรม จึงทำให้เกิดการครอบครองและการใช้ที่ดินในย่านต่างๆของเมืองมากขึ้น จึงเป็นผลสืบเนื่องให้เมืองเกิดการขยายตัวขึ้นและเมื่อพื้นที่ในเมืองมีจำกัดจึงทำให้เมืองขยายออกไปสู่ชานเมืองหรือพื้นที่โดยรอบเมือง ซึ่งอาจเป็นพื้นที่เกษตรกรรมหรือพื้นที่สีเขียว ซึ่งปัจจุบันพบว่าพื้นที่ป่าไม้ที่ลดลงบางส่วนถูกนำไปใช้ในการเกษตรกรรม ในขณะที่พื้นที่เกษตรกรรมในปัจจุบันกำลังลดลงเรื่อยๆ อันเนื่องมาจากการเปลี่ยนแปลงไปเป็นที่

อยู่อาศัย อุตสาหกรรมและพาณิชยกรรม

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

Goodman กล่าวถึงการศึกษากการใช้ที่ดินว่าต้องมีข้อมูลพื้นฐานเกี่ยวกับลักษณะที่ดิน (Land characteristics) และกิจกรรม(Activities) บนที่ดินในบริเวณที่วางผัง ข้อมูลเหล่านี้จะใช้ในการวิเคราะห์ข้อมูลรูปแบบการใช้ที่ดินที่ผ่านมาในอดีตและยังสามารถใช้เป็นกรอบสำหรับรูปแบบการใช้ประโยชน์ที่ดินระยะยาว ผังการใช้ที่ดินต้องประกอบด้วย ลักษณะ(Character) คุณภาพ (Quality) และรูปแบบ(Pattern) ของสิ่งแวดล้อมทางกายภาพ สำหรับกิจกรรมของประชากรและองค์กรต่างๆในพื้นที่วางผัง (Goodman. 1968 : 106-126 อ้างในจรูญ เสียงสนั่น, 2538 : 10)

Keable กล่าวถึงการกระจายการใช้ที่ดินในเมือง โดยแบ่งพื้นที่ออกตามหน้าที่หลักเป็นสามส่วนหลัก ได้แก่ ศูนย์กลางเมือง ย่านอุตสาหกรรมและย่านที่พักอาศัย โดยมีลักษณะการใช้ที่ดินดังนี้ (Keable. 1964)

1. ศูนย์กลางเมือง คือ พื้นที่ที่ใช้ในย่านการค้า การบริหารและการบริการทางสังคม ซึ่งกิจกรรมต่างๆเหล่านี้จะรวมกันอยู่อย่างหนาแน่น โดยที่ศูนย์กลางเมืองควรประกอบด้วยกิจกรรมที่สำคัญคือ ร้านค้า สำนักงาน ธนาคาร สถานที่ราชการ ห้างสรรพสินค้า พิพิธภัณฑ์ เป็นต้น

2. ย่านอุตสาหกรรม คือ บริเวณที่ใช้ประกอบกิจกรรมของอุตสาหกรรมการผลิต (Manufacturing Industry) และอุตสาหกรรมบริการขนาดใหญ่ พร้อมทั้งเป็นที่ตั้งของสถานีจ่ายไฟฟ้าและแก๊ส

3. ย่านที่พักอาศัย คือ บริเวณสำหรับให้ประชากรอยู่อาศัย ประกอบด้วยอาคารที่พักอาศัยแบบต่างๆ สวนขนาดต่างๆ รวมทั้งการใช้ที่ดินประเภทต่างๆ เช่น ย่านการค้าประจำท้องถิ่น โรงเรียน เป็นต้น

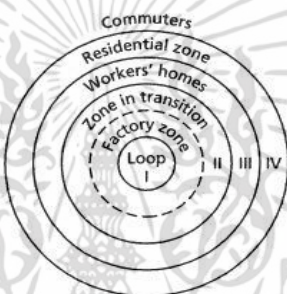
ในการวางผังเมืองนั้น Chapin ได้เสนอแนวความคิดการพิจารณาในการกำหนดที่ตั้งการใช้ที่ดินประเภทต่างๆ โดยมีหลักการพิจารณาครอบคลุมด้านต่างๆ ได้แก่ ลักษณะภูมิประเทศที่ควรที่จะตั้งในพื้นที่ราบ สามารถระบายน้ำออกจากพื้นที่ได้โดยสะดวกและควรมีความยืดหยุ่นในการปรับเปลี่ยนและการปรับระดับพื้นที่ได้โดยเสียค่าใช้จ่ายไม่สูงเกินไปนัก ทำเลที่ตั้งและขนาดของพื้นที่ซึ่งอาจอยู่ในบริเวณกลางเมือง ชานเมืองหรือพื้นที่นอกเมือง ยกเว้นการใช้ที่ดินเพื่อการพักผ่อนหย่อนใจ สถาบันการศึกษาซึ่งต้องการพื้นที่ขนาดใหญ่จึงควรตั้งอยู่ในบริเวณชานเมืองหรือนอกเมือง การคมนาคมและการเข้าถึงที่สะดวก เช่น ย่านอุตสาหกรรมและการพาณิชยกรรมควรตั้งอยู่ในบริเวณถนนสายหลักซึ่งควรมีความสะดวกด้านเส้นทางและการเชื่อมโยงกับโครงข่ายการคมนาคมหลักอาทิเช่น ทางถนน ทางรถไฟและทางอากาศ เป็นต้น และการกำหนดที่ตั้งนั้นควรคำนึงถึงการเชื่อมโยงและความสัมพันธ์กับการใช้ที่ดินประเภทอื่นซึ่งควรให้ความสำคัญกับความเชื่อมโยงความสัมพันธ์ระหว่างการใช้ที่ดินในย่านพักอาศัยกับในย่านอื่นๆด้วย (Chapin. 1965)

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

2.2.3 ทฤษฎีเมืองและการขยายตัวของเมือง

การขยายตัวของเมือง เป็นผลสืบเนื่องจากการเปลี่ยนแปลงที่เกิดจากการขยายตัวของเมืองโดยมักขยายตัวออกจากศูนย์กลางเมืองหรือศูนย์กลางเศรษฐกิจ(CBD : Central Business District)เป็นหลัก ซึ่งมีลักษณะการขยายตัวออกสู่พื้นที่โดยรอบโดยเฉพาะขยายตัวออกสู่แถบชานเมือง เมื่อชานเมืองมีประชากรเคลื่อนย้ายเข้าไปตั้งถิ่นฐานหนาแน่นมากขึ้น มีความเจริญทั้งด้านสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ สิ่งเหล่านี้เป็นเครื่องชี้วัดส่วนหนึ่งของลักษณะกระบวนการกลายเป็นพื้นที่เมืองแห่งใหม่ โดยการขยายตัวของเมืองนั้นได้มีรูปแบบการขยายตัวหรือทฤษฎีที่เกี่ยวข้องที่สามารถอธิบายลักษณะและปรากฏการณ์การขยายตัวของเมืองได้ดังนี้

1. ทฤษฎีการขยายตัวแบบวงกลม (Concentric or Gradient Zones Theory)



ภาพที่ 2.1 แสดงทฤษฎีการขยายตัวแบบวงกลม

ที่มา : Oxford Dictionary of Geography, [Concentric Zone Theory](#) [ออนไลน์], เข้าถึงเมื่อ 4 สิงหาคม 2555, เข้าถึงได้จาก <http://www.answers.com>

เป็นการศึกษาของนักสังคมวิทยาชื่อ Ernest W. Burgess ปีค.ศ.1925 โดยมีการตั้งสมมุติฐานว่า การขยายตัวของเมืองจะมีลักษณะเป็นแบบวงกลมตามลักษณะการขยายตัวของกิจกรรมต่างๆทางเศรษฐกิจและการใช้ที่ดินในเมืองออกไปจากศูนย์กลางเมืองหรือ CBD (Central Business District) เพราะเมื่อความเจริญในศูนย์กลางเมืองโตเต็มที่ ก็จะเริ่มกระจายความเจริญออกไปรอบด้าน จึงก่อให้เกิดวงกลมรอบนอกของCBD เป็นวงที่ 2 ในทำนองเดียวกันเมื่อความเจริญของวงที่ 2 มีมากขึ้น ก็จะกระจายออกไปรอบด้านเป็นวงที่ 3 วงที่ 4 และวงที่ 5 ต่อไป เรียกว่า “ทฤษฎีการแบ่งเขตการใช้ที่ดินในเมืองเป็นรูปวงกลมหรือ Concentric or Gradient Zones Theory”

ความคิดของ Burgess เชื่อว่าได้ดัดแปลงมาจากแบบจำลองที่ตั้งด้านเกษตรกรรมของ Von Thunen และจากการวิเคราะห์ข้อมูลของเมือง Chicago โดยตั้งข้อสมมุติว่าสภาพที่ดินภายในเมืองนี้มีความอุดมสมบูรณ์เท่ากันหมด ภูมิประเทศรอบตัวเมืองมีความเหมือนกัน ค่าขนส่งทุกเส้นทางรอบตัวเมืองเท่ากัน เมืองมีศูนย์กลางเดียวและทุกพื้นที่สามารถเอกลำน้ำเป็นเอกสารที่ส่งสวนเวลาสำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

พัฒนาเป็นบริเวณที่อยู่อาศัยได้เท่ากัน ซึ่งBurgessได้กำหนดให้เมืองประกอบด้วยเขตต่างๆ 5 วง ได้แก่

วงที่ 1 เป็นศูนย์กลางทางเศรษฐกิจ The Central Business District(CBD)

บริเวณศูนย์กลางเมืองเป็นที่ตั้งของศูนย์กลางธุรกิจการค้าต่างๆ เช่น ศูนย์การค้า สถาบันการเงิน ร้านค้าและอาคารที่ทำการต่างๆ โรงแรม โรงภาพยนตร์ รวมทั้งศูนย์วัฒนธรรมและศูนย์กลางการขนส่งทุกประเภท

วงที่ 2 เป็นแหล่งที่อยู่อาศัย เป็นแหล่งเสื่อมโทรม Transitional Zones

บริเวณที่เป็นเขตการค้า อุตสาหกรรมขนาดเล็กและโกดังเก็บสินค้าตั้งอยู่และร้านค้าปลีกต่างๆ ซึ่งมีการลวงล้ำเข้าไปในบริเวณที่อยู่อาศัยเก่าแก่ของเมืองซึ่งถูกแบ่งซอยให้มีขนาดเล็กลงเพื่อเป็นที่อยู่ของกรรมกรและผู้ที่ยอพยพมาจากที่อื่น

วงที่ 3 เป็นแหล่งที่อยู่อาศัยของพวกแรงงาน (Working-class Residential or Zone of Independent Working men's Homes) บริเวณที่อยู่อาศัยของกรรมกร ผู้ที่มีรายได้น้อย สาเหตุที่เลือกอยู่ใกล้แหล่งงานให้มากที่สุดเพราะต้องการประหยัดค่าใช้จ่ายในการเดินทางไปทำงาน

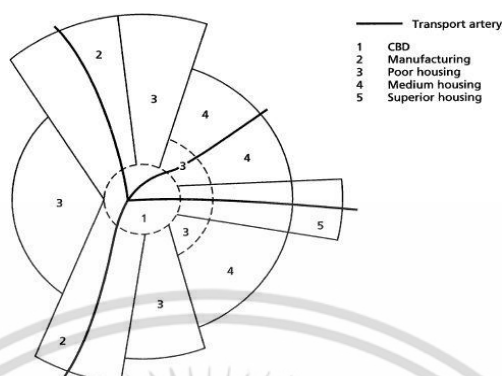
วงที่ 4 เป็นแหล่งที่อยู่อาศัยของชนชั้นกลาง(Middle Class Residential or Zone of Better Residences) บริเวณที่อยู่อาศัยของผู้ที่มีรายได้ระดับปานกลางและผู้ที่มีรายได้สูง รวมอยู่บ้าง สภาพที่อยู่อาศัยเป็นบ้านเดี่ยวสภาพดีและบางแห่งมีร้านค้าย่อยที่แยกตัวออกมาจากบริเวณศูนย์การค้าภายในเมือง

วงที่ 5 เป็นแหล่งที่อยู่อาศัยของชนชั้นสูงและชนชั้นกลางค่อนข้างสูง(Upper-Class Residential or Commuter's Zone) บริเวณที่อยู่อาศัยของผู้ที่มีรายได้สูง อยู่ในเขตชานเมือง มีการพัฒนาบริเวณที่อยู่อาศัยราคาแพง มีลักษณะเป็นบ้านเดี่ยวและมีเนื้อที่มาก มีทางออกสู่ที่ว่างเป็นบริเวณเกษตรกรรมได้โดยสะดวก และเนื่องจากพื้นที่ส่วนมากของบริเวณนี้อาจจะยังเป็นพื้นที่เกษตรกรรมเป็นส่วนใหญ่ จึงมักเห็นย่านที่พักอาศัยเป็นจุดๆที่เปลี่ยนสภาพไปตามบริเวณที่มีการพัฒนาเป็นที่อยู่อาศัยตามเส้นทางการคมนาคมที่เดินทางได้สะดวกรวดเร็วในการติดต่อธุรกิจการค้าและการบริการ

ทฤษฎีนี้แสดงถึงการใช้ที่ดินภายในเมืองและการขยายตัวของเมืองจากจุดศูนย์กลางเมืองออกสู่บริเวณโดยรอบซึ่งเป็นผลมาจากการเติบโตของลักษณะกิจกรรมภายในเมืองและลักษณะการใช้พื้นที่ในเมือง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

2. ทฤษฎีการใช้ที่ดินแบบส่วนหรือแบบลิ้ม (Sector Theory or Radial Sector Theory)



ภาพที่ 2.2 แสดงทฤษฎีการใช้ที่ดินแบบส่วนหรือแบบลิ้ม

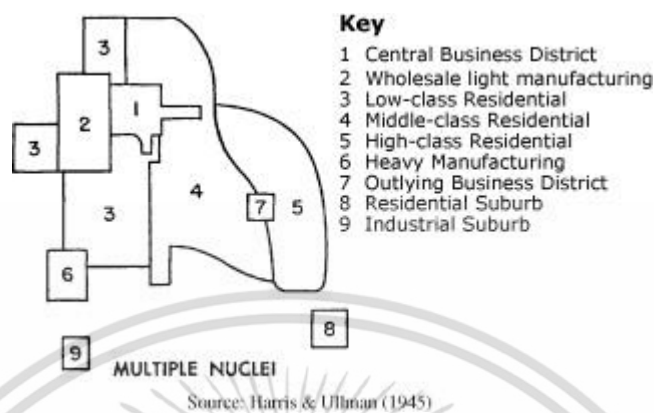
ที่มา : Oxford Dictionary of Geography, Sector Theory [ออนไลน์], เข้าถึงเมื่อ 4 สิงหาคม 2555, เข้าถึงได้จาก <http://www.answers.com>

เป็นการศึกษาของ Homer Hoyt ปีค.ศ.1939 ซึ่งเป็นผู้ก่อตั้งทฤษฎีนี้ โดยมีการตั้งสมมุติฐานว่า เมืองเกิดจากพื้นที่ศูนย์กลางความเจริญแล้วเกิดการขยายตัวของเมือง ซึ่งก่อให้เกิดเขตต่างๆที่มีลักษณะแตกต่างกันไป แต่ละเขตก็จะมีลักษณะของแหล่งธุรกิจ แหล่งที่อยู่อาศัย ชุมชนแออัด ซึ่งทฤษฎีนี้คล้ายคลึงกับทฤษฎี Concentric Theory คือการขยายตัวของเมืองออกจากศูนย์กลางเมืองซึ่งมีแห่งเดียวออกไปสู่พื้นที่โดยรอบ แต่ต่างกันตรงที่ทฤษฎี Sector Theory เน้นการขยายตัวตามเส้นทางการคมนาคม เพราะเส้นทางการคมนาคมมีอิทธิพลในการกำหนดประเภทการใช้ที่ดินของเมืองในลักษณะที่ทำให้เกิดการขยายตัวของที่อยู่อาศัยราคาแพงซึ่งมีความสัมพันธ์กับระบบคมนาคมและการใช้ที่ดินประเภทอื่นในเมือง

ทฤษฎีSector Theoryนี้ กล่าวถึง การใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยเป็นหลัก ทำเลของที่อยู่อาศัยจำแนกตามรายได้(Income) ตำแหน่งทางสังคม(Social Position) ราคาและค่าเช่า(Price and Rent) ผู้มีรายได้สูงย่อมต้องการที่อยู่อาศัยที่มีคุณภาพดีซึ่งมีราคาสูง อีกทั้งผู้ที่มีรายได้สูงยังมีโอกาสในการเลือกที่ตั้งที่มีมาตรฐานและสภาพความเป็นอยู่ที่ดีกว่าผู้ที่มีรายได้น้อย ซึ่งผู้ที่มีรายได้น้อยจะเลือกอยู่ใกล้แหล่งงาน และผู้ที่มีฐานะดีมักย้ายจากย่านธุรกิจไปอยู่ชานเมืองตามแนวสองข้างถนนสายหลักจากศูนย์กลางเมือง มีลักษณะเป็นรัศมีห่างจากย่านอุตสาหกรรม มีเส้นทางการคมนาคมที่ดีและสะดวก ดึงดูดออกมานอกเมือง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

3. ทฤษฎีการใช้ที่ดินแบบหลายศูนย์กลาง (The Multiple Nuclei Theory or Multiple Nucleus)



ภาพที่ 2.3 แสดงทฤษฎีการใช้ที่ดินแบบหลายศูนย์กลาง

ที่มา : Bhargav Adhvaryu, Progress in Planning [ออนไลน์], เข้าถึงเมื่อ 4 สิงหาคม 2555, เข้าถึงได้จาก <http://www.sciencedirect.com>

เป็นการศึกษาของ Chaumey D. Harris and Edward L. Ullman ปีค.ศ.1945 ซึ่งเป็นกรรวบรวมแนวความคิดทางทฤษฎีของ Burgess (Concentric Theory) และทฤษฎีของ Hoyt (Sector Theory) เข้าด้วยกันและเพิ่มเติมในส่วนประกอบอื่นเข้าไป แล้วนำมาพัฒนาเป็นทฤษฎีการขยายตัวของเมืองแบบหลายศูนย์กลาง โดย Harris พบว่า เมืองมีหลายศูนย์กลางทางด้านเศรษฐกิจ เป็นเมืองขนาดใหญ่หรือมหานคร มีการคมนาคมและการสื่อสารที่ทันสมัย ศูนย์กลางแต่ละแห่งอาจจะมีคามสำคัญเฉพาะด้าน เช่น ศูนย์กลางการค้าหลัก ศูนย์กลางการค้ารอง เป็นต้น ซึ่งเมื่อเมืองมีขนาดใหญ่ ศูนย์กลางก็จะเพิ่มมากขึ้น และศูนย์กลางย่อยก็จะเพิ่มขึ้นตามโดยเฉพาะเกิดขึ้นใกล้กับบริเวณย่านที่พักอาศัยของชนชั้นกลางและชนชั้นสูง ศูนย์กลางย่อยที่เกิดขึ้นใหม่จะส่งผลให้การใช้ที่ดินประเภทอื่นเกิดการเปลี่ยนแปลงตามไปด้วย

2.2.4 การเติบโตของเมืองแบบกระจัดกระจาย (Urban Sprawl)

“Sprawl” คือการแพร่กระจายออก, เป็นการพัฒนาแบบก้าวกระโดด มีลักษณะพิเศษคือไม่มีจุดศูนย์กลางของพื้นที่เมือง เช่น การขยายตัวของพื้นที่ที่มีมหานครในสหรัฐอเมริกา (Ewing, 1997)

นิยามของ Urban Sprawl ถูกนำไปใช้อย่างกว้างขวางในสาขาต่างๆที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาเมือง (Urban Development) การเจริญเติบโตของเมือง (Urban Growth) รูปทรงของเมือง (Urban Form) และนอกจากนี้ในปัจจุบันยังถูกใช้เป็นตัวศัพท์เฉพาะ ซึ่ง Sprawl เป็นคำที่มีต้นกำเนิด

ในสหรัฐอเมริกาเป็นลักษณะของการเติบโตของเมืองแบบกระจัดกระจาย (Urban Sprawl) เป็นเอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ปรากฏการณ์ที่เกิดขึ้นในสหรัฐอเมริกาที่เกี่ยวข้องกับการขยายตัวอย่างรวดเร็วของพื้นที่ที่มีความหนาแน่นต่ำของสหรัฐอเมริกาในช่วงต้นศตวรรษที่ 20 Earle Draper (Earle Draper, 1937) จาก Tennessee Valley Authority กล่าวไว้ในวาระการสัมมนาครั้งหนึ่งว่า “เราอาจจะเรียกการแผ่กระจายตัวของเมืองเป็นการเปลี่ยนแปลงและขยายตัวที่เกิดขึ้นอย่างรวดเร็วตามพื้นที่ชายขอบของมัน เมืองที่แผ่ขยายนั้นสร้างความไม่น่าดูหรือไม่มีสุนทรียภาพให้กับพื้นที่ชนบท ทั้งยังก่อให้เกิดการฟุ่มเฟือยในการใช้ทรัพยากรเพื่อการบริการต่างๆ อีกทั้งการขยายตัวเหล่านี้ยังมีคุณค่าเชิงสังคมที่น่าเคลือบแคลง” ต่อมาในปี ค.ศ. 1958 นิยามของ “Urban Sprawl” ได้มีการนำมาใช้ในบทความของ William Whyte ที่ลงตีพิมพ์ในนิตยสาร Fortune ซึ่งจากจุดเริ่มต้นตรงนี้เองนักผังเมืองต่างเริ่มนำไปใช้ในการจัดหมวดหมู่คำศัพท์ที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาเมือง โดยจัดอยู่ในกลุ่มของการพัฒนาเมืองที่ก่อให้เกิดผลกระทบทางสังคมที่ไม่พึงปรารถนา ในขณะที่กลุ่มนักเศรษฐศาสตร์เมือง (Urban Economist) ได้มีการปรับและตีความหมายและพิจารณาเปรียบเทียบกับกลุ่มคำที่มีความหมายใกล้เคียงกัน เช่น การกระจายตัว (Scatter) การก้าวกระโดด (Leapfrogging) การพัฒนาตามแนวยาว (Ribbon Development) และในปี ค.ศ. 1974 The Real Estate Research Corporation ได้จัดให้มีการถกเถียงพิจารณาผลกระทบทั้งในเชิงบวกและเชิงลบของ Sprawl (อ้างแล้วใน Real Estate Research Corporation, 1974) ในปี ค.ศ. 1990 ปรากฏการณ์ที่เกี่ยวข้องกับ Sprawl ได้ถูกปรับปรุงค้นคว้าวิจัยโดยศาสตร์แขนงต่างๆอย่างต่อเนื่อง รวมทั้งได้ถูกปรับความหมายให้เป็นสาธารณะมากขึ้นในสหรัฐอเมริกา โดยในขณะนั้นเองได้เกิดกลุ่มการต่อต้านการเติบโตแบบ Sprawl (Anti-Sprawl Movement) ที่ส่งผลทำให้เกิดการวัด (Measure) ราคาค่า Sprawl เป็นครั้งแรก ต่อมาได้มีการประชุมแสดงความคิดเห็นในนิยามที่เกี่ยวกับ Sprawl อีกและได้ข้อสรุปในครั้งนั้นโดยนิยามไว้ว่า “Sprawl เป็นการขยายตัวของพัฒนาออกจากศูนย์กลางเมืองที่อัดแน่นไปตามเส้นทางคมนาคมและไปสู่พื้นที่ชนบทโดยรอบ” (อ้างถึงใน Rangsarit Srimuang, 2010) Sprawl ไม่ใช่รูปแบบของการเติบโตในชนเมืองทั้งหมดแต่เป็นรูปแบบเฉพาะ ในการศึกษาเรื่อง The Costs of Sprawl - Revisited ของ Anthony Downs ปี 1998 Anthony Downs ได้กล่าวถึงคุณลักษณะ 10 ประการที่เกี่ยวข้องกับ Sprawl ไว้ในการประชุมเชิงวิชาการงานวิจัยด้านคมนาคมและขนส่งในปี ค.ศ. 1998 ไว้ว่า (อ้างถึงใน TCRP Report 39, 1998)

1. ที่อยู่อาศัยมีความหนาแน่นต่ำ
2. มีการขยายตัวออกสู่ภายนอกอย่างไร้ขีดจำกัดของการพัฒนาใหม่
3. มีการแบ่งแยกชนิดประเภทของการใช้ประโยชน์ที่ดินในเขตที่แตกต่างกัน
4. มีการพัฒนาแบบก้าวกระโดด (Leapfrog Development)
5. ขาดการวางแผนหรือการควบคุมการใช้ประโยชน์ที่ดินจากส่วนกลาง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

6. ใช้การเดินทางด้วยรถยนต์ส่วนบุคคลเป็นหลัก
7. มีการลดลงของการรวมกลุ่มกันและปฏิสัมพันธ์กันของผู้คนในสังคม
8. มีความแปรปรวนอย่างมากในการจัดสรรงบประมาณของหน่วยงานราชการท้องถิ่น เพราะความสามารถในการเพิ่มรายได้ของแต่ละที่มีอยู่อย่างจำกัดมากซึ่งขึ้นอยู่กับกิจกรรมทางเศรษฐกิจภายในเมืองชายขอบเอง
9. มีการพัฒนาในเชิงพาณิชย์ตามแนวเส้นทางการคมนาคมสายหลัก (Commercial Strip Development)
10. ประชาชนมีทางเลือกที่จำกัดเกี่ยวกับการเลือกบริเวณที่อยู่อาศัยและสภาพแวดล้อมในการอยู่อาศัย

การเติบโตของเมืองแบบกระจุกกระจายจะมีลักษณะพิเศษโดยพื้นที่ที่มีความหนาแน่นต่ำ มีการใช้ที่ดินแบบผสมผสานบริเวณรอบต่อหรือชายขอบของเมือง ในยุโรปมีการพูดถึง Sprawl ในลักษณะของความหนาแน่น ความเป็นเมืองหลากหลายหน้าที่ (Multi-Functional Cities) เกี่ยวพันกับการใช้ประโยชน์ที่ดินแบบผสม (Mixed Uses) ภาพฝันของเมืองน่าอยู่ และประวัติศาสตร์เมืองที่โดดเด่นเป็นพื้นฐานอันเป็นลักษณะที่โดดเด่น อย่างไรก็ตามยังคงมีการถกเถียงเรื่อง Sprawl กันอย่างกว้างขวางในยุโรป ซึ่งแสดงให้เห็นว่าอย่างน้อยที่สุดมีส่วนที่เกิดปัญหาจากการพัฒนาอย่างชัดเจนในหลายเมืองของยุโรปดังที่ปรากฏให้เห็นถึงสภาพปัจจุบันของทวีปที่ปัญหาดังกล่าวได้ลุกลามกระจายตัวไปทั่ว เช่นเดียวกับในแถบภูมิภาคตะวันตกและตะวันออกของยุโรป ลาตินอเมริกา และในประเทศทางแถบเอเชียที่มีความหลากหลายเพิ่มมากขึ้น และการพึ่งพายานพาหนะที่สูงขึ้นโดยเฉพาะการเดินทางทั้งภายในเมืองและระหว่างเมือง ประเทศสหรัฐอเมริกาส่วนใหญ่มีการจำกัดวงเพื่อจำกัดการเกิด Sprawl ในลักษณะของรูปร่างของที่อยู่อาศัย เช่น การพัฒนาที่อยู่อาศัยที่มีความหนาแน่นน้อยในแถบพื้นที่ชนบทและพื้นที่ที่ยังไม่ได้รับการพัฒนา ในบางประเทศมีลักษณะพิเศษเฉพาะโดยไม่มีการกระจายตัวของที่พักอาศัย การพัฒนาเชิงพาณิชย์กรรมและการพัฒนาเชิงอุตสาหกรรมด้วยการใช้อัตราส่วนของพื้นที่ใช้สอยอาคารน้อยกว่า 0.2% ในพื้นที่ตั้งที่มีการใช้สอยในลักษณะเดียวกัน (Burchell and Shad, 1998) บางส่วนของ Urban Sprawl เป็นเพราะรัฐบาลท้องถิ่นในสหรัฐอเมริกาสนับสนุนการพัฒนาผ่านทางโซนนิ่งและการแบ่งรายละเอียดในข้อกำหนดที่ซึ่งพลิกผันและสะท้อนให้เห็นถึงการมีส่วนร่วมของประชากร โดยการพัฒนาที่ได้รับการสนับสนุนโดยสาธารณชนเพราะ

1. ทำให้ความแออัดเบาบางลงแม้ว่าจะมีความเหมาะสมในการใช้รถยนต์อย่างไม่จำกัด
2. ความแตกต่างระหว่างการพัฒนาใหม่จากงบประมาณและปัญหาทางด้านสังคมของพื้นที่เดิม
3. มีการผสมผสานทางเศรษฐกิจที่มีความแตกต่างกัน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

4. สนับสนุนบริเวณใกล้เคียงหรือละแวกบ้าน ซึ่งทำให้ที่พักอาศัยมีคุณค่ามากขึ้น
5. สนับสนุนบริเวณใกล้เคียงหรือละแวกบ้าน ซึ่งมีสถานศึกษาที่มีการเรียนการสอนควบคู่กับความเหมาะสมกับชีวิตสังคมสำหรับเยาวชน
6. มีการจ่ายภาษีสำหรับที่อยู่อาศัยให้กับท้องถิ่นและโรงเรียนเพื่อเป็นค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่างๆภายในแต่ละพื้นที่ (Burchell, 1997a)

2.2.5 แนวคิดเกี่ยวกับการเติบโตของเมืองอย่างชาญฉลาด (Smart Growth)

Smart Growth หรือ New Urbanism (ลัทธิชุมชนเมืองยุคใหม่) กล่าวถึงหลักในการพัฒนาและการวางแผนในการปฏิบัติ ส่งผลให้เกิดการมีประสิทธิภาพสูงในการใช้ประโยชน์ที่ดินและรูปแบบการคมนาคม และเป็นวิธีที่สนองต่อการเจริญเติบโตของเมืองแบบกระจายตัว ซึ่งการเจริญเติบโตของเมืองแบบกระจายตัวนั้น จะกล่าวถึงความหนาแน่นเชิงพื้นที่ต่ำ การแพร่กระจาย รูปแบบการใช้ประโยชน์ที่ดินที่ต้องพึ่งพาการใช้รถยนต์

แนวความคิดการเติบโตอย่างชาญฉลาด (Smart Growth) เริ่มขึ้นในปี 1944 โดยสมาคมวางแผนอเมริกัน (American Planning Association-APA) ได้ริเริ่ม โครงการที่เรียกว่า “Growing Smart” เพื่อช่วยให้มลรัฐสามารถปรับปรุงรัฐธรรมนูญให้ทันสมัยในส่วนที่มีผลต่อการวางแผนและการจัดการการเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้นกับเมือง โดยฐานความคิดได้รับการต่อยอดจากแนวคิดลัทธิชุมชนเมืองยุคใหม่แต่ได้พัฒนาให้เหมาะสมกับสภาพเศรษฐกิจ สังคม ลักษณะทางกายภาพและสภาพปัญหาของการเติบโตของเมืองอย่างกระจายตัว (Urban Sprawl) ซึ่งเกือบทุกเมืองในประเทศสหรัฐอเมริกาได้ประสบอยู่ในขณะนั้น โดยช่วงที่ผ่านมากลุ่มนักวิชาการและผู้เชี่ยวชาญด้านผังเมืองได้นำเอาประสบการณ์จากการปฏิบัติงานจริงไปถ่ายทอดให้กับเมืองและชุมชนทั่วทั้งทวีปอเมริกา ยุโรป ออสเตรเลียและอีกหลายประเทศในกลุ่มประเทศโอเชียเนีย สำหรับทวีปเอเชียได้แก่ประเทศสิงคโปร์ได้ประยุกต์ใช้การวางผังแม่บทสำหรับพัฒนาเมือง ค.ศ.2001 โดยกำหนดเป็นกลยุทธ์การออกแบบชุมชนและการอนุรักษ์เมือง (Urban Design and Reservation Plan) เป็นแนวทางการออกแบบ (Design Guideline) และปรับปรุงบทบัญญัติการใช้ประโยชน์ที่ดิน (Zoning Ordinance) ในการพัฒนาและจำแนกกิจกรรมแต่ละพื้นที่ โดยเฉพาะเขตอนุรักษ์ศิลปะและสถาปัตยกรรม พื้นที่พาณิชย์กรรม พื้นที่อยู่อาศัยและพื้นที่เปิดโล่ง ผลที่ได้คือทำให้ผังเมืองและระบบการพัฒนาประเทศประสบผลสำเร็จจนถึงปัจจุบัน

Smart Growth เน้นความสำคัญที่ความสะดวกในการเข้าถึง (Accessibility) นั้นทำให้ผู้คนสามารถบรรลุถึงความต้องการทางด้านสินค้า การบริการและกิจกรรม (อ้างถึง “Accessibility,” VTPI, 2005) ในขณะที่ Sprawl เน้นความสำคัญที่การเคลื่อนย้าย (Mobility) หรือการเปลี่ยนแปลงทางกายภาพ และการเคลื่อนที่ (การเปลี่ยนแปลง) โดยการใช้อัตโนมัติ Smart

Growth ช่วยลดระยะทางระหว่างการดำเนินกิจกรรมที่เป็นปกติ เช่น ที่บ้าน ที่ทำงาน โรงเรียน เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

การบริการต่างๆและมีการรองรับทางเลือกอื่นในการเดินทาง เช่น การเดิน การปั่นจักรยานและขนส่งสาธารณะ ในขณะที่ Sprawl มีจุดหมายปลายทางที่กระจายตัวกันออกไปและต้องพึ่งพาการใช้รถยนต์เป็นหลัก ผลในระยะยาวของการเกิด Sprawl จะทำให้รถติดและมีการเดินทางยาวขึ้นซึ่ง Smart Growth จะทำให้การเดินทางสั้นลงและสามารถเลือกใช้รูปแบบการเดินทางได้หลากหลาย

ความแตกต่างที่สำคัญระหว่าง Smart GrowthและUrban Sprawl ที่ Todd Litman แห่ง Victoria Transport Policy Institute ได้ศึกษาไว้ในปี 2005 ได้สรุปเปรียบเทียบเกี่ยวกับลักษณะของรูปแบบการใช้ประโยชน์ที่ดินและกิจกรรมซึ่งได้เปรียบเทียบไว้ดังนี้

ตารางที่ 2.1 เปรียบเทียบระหว่าง Smart Growth และ Sprawl

	การเติบโตของเมืองแบบชาญฉลาด	การเติบโตของเมืองแบบกระจาย
ความหนาแน่น	ความหนาแน่นสูง, ระบบกิจกรรมแบบกลุ่ม.	ความหนาแน่นน้อย, ระบบกิจกรรมแบบกระจาย.
รูปแบบการเติบโต	การพัฒนาโดยจัดให้มีสาธารณูปโภคและสาธารณูปการเพื่อการพัฒนา	การพัฒนาพื้นที่ชายขอบหรือรอบนอก เช่น พื้นที่สีเขียว
การใช้ประโยชน์ที่ดินแบบผสมผสาน	การใช้ที่ดินแบบผสมผสาน	การใช้ที่ดินแบบเดี่ยวหรือแยกออกจากกัน
ตัวชี้วัด	ระดับบุคคล. ถนนและ blocks มีขนาดเล็ก. ใส่ใจในรายละเอียด, เนื่องจากผู้คนเริ่มมีประสบการณ์ที่ใกล้ชิดธรรมชาติ, นั่นคือการเดินเท้า.	ระดับมหภาค. ถนนและ blocks มีขนาดกว้าง. ใส่ใจในรายละเอียดน้อย, เนื่องจากผู้คนเริ่มมีประสบการณ์เกี่ยวกับระยะทางและการใช้รถยนต์
บริการสาธารณะ (ร้านค้า, โรงเรียน, สวนสาธารณะ)	อยู่ในระดับท้องถิ่น มีขนาดเล็กและมีการกระจายตัว. เหมาะกับการเข้าถึงด้วยการเดินเท้า.	อยู่ในระดับพื้นที่ มีขนาดใหญ่และมีการรวมเข้าด้วยกัน. ต้องการการเข้าถึงด้วยรถยนต์.

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 2.1 (ต่อ)

	การเติบโตของเมืองแบบชาญฉลาด	การเติบโตของเมืองแบบกระจัดกระจาย
การเดินทาง	การเดินทางหลากหลายรูปแบบและรูปแบบการใช้ประโยชน์ที่ดินรองรับการเดินทางด้วยทางเท้า จักรยานและระบบขนส่งสาธารณะ	การเดินทางด้วยรถยนต์และรูปแบบการใช้ประโยชน์ที่ดินมีความเหมาะสมน้อยมากสำหรับการเดินทางด้วยทางเท้า จักรยานและระบบขนส่งสาธารณะ
การเชื่อมต่อ	มีการเชื่อมต่อกับถนนอื่นในระดับสูง มีไหล่ทางและทางเท้า ซึ่งเอื้อต่อการเดินทางโดยตรงทั้งแบบที่ใช้รถยนต์และแบบที่ไม่ใช้รถยนต์	ลำดับค้ำยกของโครงข่ายถนนมักไม่มีการเชื่อมต่อกับถนนอื่นและทางเดินเท้า ซึ่งเป็นอุปสรรคต่อการเดินทางในแบบที่ไม่ใช้รถยนต์
การออกแบบถนน	ถนนถูกออกแบบให้มีความสะดวกและเหมาะสมกับประเภทของกิจกรรมทำให้การเดินทางเป็นไปอย่างราบรื่น	ถนนถูกออกแบบให้มีจำนวนมากที่สุดเพื่อรองรับปริมาณการจราจรและความเร็วของรถยนต์
กระบวนการวางแผน	มีการวางแผนและการประสานงานกันระหว่างผู้มีอำนาจและผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย	ไม่มีการวางแผน มีการประสานงานน้อยระหว่างผู้มีอำนาจและผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย
ที่ว่างสาธารณะ	ให้ความสำคัญกับบริเวณสาธารณะ (ส่วนของถนน, พื้นที่ทางเดิน, สวนสาธารณะและบริการสาธารณะ).	ให้ความสำคัญกับพื้นที่ส่วนบุคคล (สนาม, ศูนย์การค้า, พื้นที่ภายในชุมชน, สโมสรส่วนตัว).

ที่มา : Todd Litman, "Evaluating Criticism of Smart Growth", Victoria Transport Policy Institute, 27 May 2012

หลักของการเติบโตของเมืองอย่างชาญฉลาด (Smart Growth Principles) ประกอบด้วยหลัก 10 ประการ ได้แก่ (Smart Growth Network.มปป.)

1. การใช้ประโยชน์ที่ดินแบบผสมผสาน(Mix land uses)
2. การใช้ประโยชน์จากการออกแบบอาคารแบบกะชับ(Compact building design)
3. การสร้างโอกาสของที่อยู่อาศัยและทางเลือกสำหรับทุกระดับประชากร(Housing opportunities and choices)
4. การสร้างการเชื่อมต่อระหว่างย่านด้วยการเดิน(Walkable neighborhoods)

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

5. สนับสนุนให้ชุมชนเป็นสถานที่ที่มีลักษณะพิเศษ(Distinctive) และมีแรงดึงดูด (Attractive communities) ด้วยการรับรู้ถึงสถานที่อย่างเข้มแข็ง(A strong sense of place)
6. รักษาพื้นที่เปิดโล่ง(Preserve open space) พื้นที่เกษตรกรรม(Farmland) ความเป็นธรรมชาติที่สวยงาม(Natural beauty) และพื้นที่ที่มีความเสี่ยงด้านสิ่งแวดล้อม(Critical environmental areas)
7. สร้างความเข้มแข็งให้กับชุมชน(Strengthen) และมุ่งการพัฒนาไปยังชุมชนที่มีอยู่ (Existing communities)
8. จัดเตรียมทางเลือกสำหรับการเดินทางที่หลากหลาย(Transportation choices)
9. สร้างการตัดสินใจในการพัฒนาที่สามารถคาดการณ์ได้(Make development decisions predictable) ความเป็นธรรม(Fair) และด้านต้นทุนที่มีประสิทธิภาพ(Cost effective)
10. สนับสนุนการมีส่วนร่วมระหว่างชุมชน(Community) และผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย (Stakeholder) ในการตัดสินใจในการพัฒนาชุมชน(Development decisions)

จากการศึกษาแนวคิดเกี่ยวกับการเติบโตของเมืองอย่างชาญฉลาด (Smart Growth) นั้นสรุปให้เข้ากับการศึกษาครั้งนี้คือ แนวคิดการเติบโตของเมืองอย่างชาญฉลาด (Smart Growth) สามารถตอบสนองการเติบโตของเมืองแบบกระจาย (Urban Sprawl) โดยรัฐหรือหน่วยงานท้องถิ่นกำหนดเป็นข้อบังคับ หรือข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินอย่างชัดเจน อาจเริ่มจากการกำหนดโซนหรือพื้นที่ต่างๆ เช่น พื้นที่ที่อยู่อาศัย พื้นที่พาณิชยกรรม ซึ่งสอดคล้องกับแนวคิดในการกำหนดโซนนิ่ง (Zoning Ordinance) เพื่อลดการใช้ประโยชน์ที่ดินอย่างกระจาย อีกทั้งยังเป็น การลดต้นทุนเกี่ยวกับการลงทุนของรัฐด้านสาธารณูปโภค สาธารณูปการ ซึ่งแนวคิดการเติบโตของเมืองอย่างชาญฉลาด (Smart Growth) นั้น เน้นความสะดวกในการเข้าถึงโดยผู้คนสามารถเลือกใช้การเดินทางได้หลากหลายรูปแบบ เช่น การเดินเท้า(ในระยะใกล้) การเลือกใช้บริการขนส่งสาธารณะโดยที่ไม่จำเป็นต้องใช้รถยนต์ส่วนตัว ซึ่งในพื้นที่ศึกษานั้น ผู้คนสามารถเลือกใช้การเดินทางรูปแบบอื่นได้ เช่น การเดินทางด้วยเท้าหรือการปั่นจักรยานจากที่พักอาศัย ออกมายังถนนหลักแล้วเชื่อมต่อด้วยบริการขนส่งสาธารณะ เช่น รถโดยสารประจำทาง (ในอนาคตคาดการณ์ว่าจำเป็นต้องมีรถโดยสารประจำทางให้บริการอันเนื่องมาจากการมีสถานีขนส่งผู้โดยสารพิษณุโลกแห่งที่ 2 อยู่ในพื้นที่) หรือการเดินทางโดยรถไฟ (ในอนาคตเป็นโครงการรถไฟความเร็วสูงและระบบรางคู่ซึ่งผ่านสถานีเบิ่งพระ) อีกทั้งยังมีระบบขนส่งสาธารณะอื่นๆให้ผู้คนในพื้นที่เลือกใช้เดินทางเข้าสู่ใจกลางเมืองหรือพื้นที่อื่นๆ เป็นต้น

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

2.2.6 แนวคิดเกี่ยวกับการควบคุมย่าน

การควบคุมย่าน (Zoning) เป็นวิธีการทางกฎหมายในการควบคุมการใช้ประโยชน์ที่ดินให้เป็นไปตามข้อกำหนด (Regulation) ซึ่งพิจารณาตามชนิดหรือประเภทของอาคาร เช่น อาคารพักอาศัย อาคารพาณิชย์ และพิจารณาจากความหนาแน่นของจำนวนประชากร

งานสถาปัตยกรรมและการควบคุมการออกแบบชุมชนเมือง ซึ่งเริ่มต้นมาตั้งแต่ปลายศตวรรษที่ 19 เป็นแรงกระตุ้นให้เกิดรูปแบบของ Zoning ในระยะแรก ซึ่งสอดคล้องกับการให้อำนาจเทศบาลในช่วงหลังศตวรรษที่ 19 เมืองต่างๆ ในเยอรมนีได้มีการประยุกต์ใช้ข้อกำหนดของการควบคุมย่าน เพื่อกำหนดความเป็นเมืองสำหรับพื้นที่ใหม่โดยรอบใจกลางเมืองเก่า ซึ่งจะเป็นแนวทางที่จะควบคุมความสูงและความหนาแน่นของอาคารและเพื่อหลีกเลี่ยงปัญหาสภาพความแออัด การกำหนดข้อกำหนดการควบคุมย่านในรายละเอียด (Detailed Zoning Regulation) ในช่วงต้นของการปฏิวัติอุตสาหกรรมได้มีการนำไปใช้อย่างแพร่หลาย ทำให้เมืองหลายแห่งในสหพันธ์สาธารณรัฐเยอรมนี ซึ่งในขณะนั้นมีอาคารใหม่ๆ เกิดขึ้น เมืองมีความเป็นระเบียบเรียบร้อย และตัวอาคารก็ได้ปฏิบัติตามกฎเกณฑ์เรื่องแนวอาคารและความสูงอย่างเคร่งครัด

2.2.6.1. แนวคิดการควบคุมการใช้ประโยชน์ที่ดินในประเทศสหรัฐอเมริกา

สำหรับการผังเมืองในประเทศสหรัฐอเมริกา กฎหมายโซนนิ่ง (Zoning Regulation หรือ Zoning Ordinance) มีบทบาทอย่างมากต่อการผังเมืองโดยเฉพาะการควบคุมการพัฒนาเมือง ซึ่ง Zoning คือกฎหมายผังเมืองลักษณะหนึ่ง ซึ่งใช้บังคับการใช้ประโยชน์ที่ดิน (The use of land) การบังคับใช้กฎหมายนี้ เพื่อสาธารณประโยชน์สำหรับปกป้องสุขภาพอนามัยและความปลอดภัยของประชาชน กฎหมายนี้จะรวมถึงการกำหนดการใช้สอยของอาคารบนพื้นที่ที่ต้องการจะบังคับใช้รวมถึงข้อกำหนดต่างๆ ในด้านรูปร่างและมวล (Shape and Bulk) ของตัวอาคาร ทั้งนี้เพื่อเป็นหลักประกันถึงความเหมาะสมในด้านเศรษฐกิจและความปลอดภัยของพื้นที่และเมืองนั้นๆ เมื่อมีการพัฒนาเกิดขึ้น

ผังโซนนิ่ง (Zoning Plan) หรือแผนที่โซนนิ่ง (Zoning Map) เป็นผังที่มีรายละเอียดที่เฉพาะเจาะจงและเป็นกลไกทางกฎหมาย ใช้เพื่อการบังคับการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินของบุคคล จำเป็นต้องมีรายละเอียดและมีข้อเสนอแนะ มักจะมีกำหนดเวลาซึ่งมักจะสั้นกว่าผังระยะยาวซึ่งผังนี้จะเปลี่ยนไปเมื่อผังเมืองรวมเปลี่ยน

ในเขตของการวางผังจะมีการแบ่งพื้นที่ออกเป็นหลายย่าน (Zone) เรียกแต่ละเขตว่า Use Zone เช่น ย่านที่พักอาศัย ย่านพาณิชยกรรม ย่านอุตสาหกรรม ย่านนันทนาการ ใน Use Zone ประเภทเดียวกันแต่ตำแหน่งที่ตั้งที่ต่างกัน จะมีกฎหมายบังคับใช้ในรายละเอียดแตกต่างกัน เนื่องจากแต่ละพื้นที่จะมีคุณสมบัติไม่เหมือนกัน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

กฎหมาย Zoning ในสหรัฐอเมริกา เริ่มขึ้นเมื่อปี ค.ศ.1916 ซึ่งนำมาใช้กับ New York City เป็นเมืองแรก แต่ก่อนหน้าที่จะมี Zoning ในนิวยอร์ก หลายๆเมืองในรัฐ California ก็ได้มีการบังคับใช้ที่ดิน(Land Use)มาแล้ว แต่ไม่มีการรวมเอาความสูงของอาคาร(Height) และพื้นที่ (Area) เข้ามาไว้ในกฎหมายผังเมืองด้วย

ข้อกำหนดการควบคุมย่านในนิวยอร์ก ในปัจจุบันได้ประกาศใช้หลังจากที่มีการโต้แย้งเป็นเวลานาน รวมทั้งมีการอภิปรายสาธารณะและมีผลบังคับใช้ในปี พ.ศ.2504 (ค.ศ.1961) ข้อกำหนดควบคุมย่านนี้ ประกอบด้วยการใช้ประโยชน์ที่ดิน ขนาดของอาคาร การกำหนดพื้นที่จอดรถ ข้อกำหนดควบคุมย่านนี้ได้นำมาเสนอแนวความคิดด้านข้อบัญญัติสร้างแรงจูงใจหรือ Incentive Zoning โดยการเสนอในเรื่องของผลตอบแทน(Bonus) แก่ นักพัฒนาที่ดินโครงการอาคารสำนักงานและอาคารอพาร์ทเมนท์ที่จัดให้มีพื้นที่โล่งสาธารณะในโครงการ โดยสามารถเพิ่มพื้นที่ใช้สอยได้

วิธีการพื้นฐานในการควบคุมการใช้ประโยชน์ที่ดินของสหรัฐอเมริกา

1. โซนนิ่ง เป็นการจัดสรรขอบเขตภายในแต่ละเขต ซึ่งการใช้ประโยชน์ที่ดินที่ได้รับอนุญาตได้ถูกกำหนดและจำกัดในเรื่องของอาคาร ความจุ แผนผังและอื่นๆตามที่กำหนดไว้
2. ข้อกำหนดในแต่ละเขตมีเนื้อหาสาระที่เหมือนกัน
3. กฎหมายจัดสรรที่ดิน มีมาตรฐานขั้นต่ำโดยเฉพาะซึ่งสามารถประยุกต์ใช้กับการพัฒนาที่อยู่ใหม่ทั้งหมด ได้แก่ การออกแบบถนนและการก่อสร้าง การจัดการแปลงที่ดิน การระบายน้ำ การระบายน้ำเสียและบางกรณีรวมถึงการปลูกต้นไม้ น้ำดับเพลิง แสงสว่างริมถนน
4. การควบคุมการจัดสรรอาจถูกใช้เพื่อจัดหาสิ่งอื่นๆ เช่น การจัดหาที่ตั้งสวนสาธารณะและโรงเรียน และใช้เพื่อกำหนดระยะเวลาการเดินทางและที่ตั้งของที่อยู่อาศัยใหม่
5. การเตรียมแผนที่โดยละเอียดจากทางราชการ ซึ่งแผนที่นี้เป็นตัวกำหนดสถานภาพทางกฎหมายของถนนที่มีอยู่หรือโครงการถนนที่ได้เสนอไปแล้ว และหากมีการสร้างบ้านขึ้นใหม่ในเวลาที่ดินได้เสนอไปแล้ว บ้านนั้นจะต้องรื้อออกไปโดยไม่ได้รับค่าเวนคืน

องค์ประกอบของ Zoning

Zoning ประกอบไปด้วยส่วนสำคัญ 3 ส่วนคือ (กรมโยธาธิการและผังเมือง, 2549 : 126)

1. การกำหนดย่านประเภทกิจกรรม(Use Zoning) หมายถึง การกำหนดการใช้ประโยชน์บนที่ดินหรือในสิ่งปลูกสร้าง ลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดินในเขตเมืองที่สำคัญแบ่งออกเป็น 5 ประเภทใหญ่ๆ คือ ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย พาณิชยกรรม อุตสาหกรรม คมนาคมและบริการสาธารณะ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

2. การกำหนดเกี่ยวกับมวลอาคาร(Building Bulk) ประกอบไปด้วย ส่วนสำคัญ 3 ส่วน คือ

- ระยะห่างของอาคารจากแนวเขตที่ดินหรือระยะร่น(Set Back)
- การกำหนดความสูงของอาคาร โดยระบุความสูงที่สุดของอาคารที่จะสร้างได้
- พื้นที่อาคารปกคลุมที่ดิน เพื่อใช้ในการควบคุมด้านสิ่งแวดล้อมให้เหมาะสมกับประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดิน

3. การกำหนดเนื้อที่ดิน(Area Regulations) เป็นการกำหนดเนื้อที่ดิน (Lot Area) ต่อครอบครัว ส่วนใหญ่จะใช้ควบคุมขนาดที่ดินขั้นต่ำที่จะใช้ปลูกสร้างที่อยู่อาศัยสำหรับครอบครัวเดี่ยว บ้านแฝด บ้านแถว หรืออพาร์ทเมนท์

กรณีศึกษา รัฐวิสคอนซิน

วิสคอนซิน ถือเป็นรัฐแรกๆ ในบรรดารัฐที่มีการออกกฎหมายและประกาศใช้ข้อกำหนดเกี่ยวกับโซนนิ่ง โดยมีการวางแผนระดับภูมิภาคและได้รับความร่วมมือจากทางรัฐบาลในการออกกฎหมายควบคุมการใช้ประโยชน์ที่ดิน แผนในระยะแรกของวิสคอนซินโดยทั่วไปยอมให้มีการตัดสินใจเกี่ยวกับการใช้ประโยชน์ที่ดินในระดับท้องถิ่น ส่วนหนึ่งเห็นพ้องกับจารีตนิยมที่มีความเป็นมายาวนานในเรื่องความเข้มแข็งของรัฐบาลท้องถิ่น ในอีกทางหนึ่งรัฐวิสคอนซินไม่ยอมเปิดรับมุมมองใหม่ที่เกี่ยวข้องกับการควบคุมการใช้ประโยชน์ที่ดินที่เป็นประโยชน์ของทางรัฐอื่น

1. การควบคุมการใช้ประโยชน์ที่ดินในระดับประเทศและในระดับเทศบาลท้องถิ่น ในกรณีส่วนมาก เจ้าของที่ดินยินยอมให้มีการใช้ที่ดินจำเพาะภายใต้กรอบแนวคิดในข้อกำหนดของรัฐบาลท้องถิ่น แม้จะไม่มีข้อผูกมัดในการวางแผนหรือการจำกัดโซน (Zoning) ท้องถิ่นส่วนใหญ่หรือรัฐบาลก็เลือกที่จะทำเช่นนั้น ข้อผูกพันของรัฐบาลท้องถิ่นในการตัดสินใจใช้ที่ดินส่วนบุคคลสามารถแบ่งออกได้หลายแบบ ยกตัวอย่างเช่น การมีอำนาจในขอบเขตภายใต้อำนาจในการควบคุมเพื่อก่อให้เกิดแผนในระดับท้องถิ่นและเพื่อจัดเก็บค่าธรรมเนียมภาษีจากผลกระทบ

1.1 การจำกัดโซน(Zoning)

โซนนิ่งระดับเทศบาล เมืองและหมู่บ้านในปัจจุบันมีข้อกำหนดบทบัญญัติในการจำกัดขนาดอาคารและจำนวนอาคาร ความหนาแน่นของการครอบครองในพื้นที่และการใช้ประโยชน์ที่ดินโดยมีพื้นฐานที่ขึ้นอยู่กับโซนนิ่ง ซึ่งในการกำหนดโซนนิ่งนั้นจะถูกกำหนดขึ้นโดยทางราชการ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

โซนนิ่งในระดับรัฐ บทบัญญัติของมลรัฐวิสคอนซินมีการตราขึ้นเพื่อกำหนดเขตย่านการใช้ประโยชน์ที่ดินในระดับเมือง แต่สำหรับข้อกำหนดโซนนิ่งในระดับรัฐนั้นมักไม่ค่อยมีผลบังคับใช้ในเมืองโดยเฉพาะเจาะจง เว้นแต่จะได้รับการอนุมัติหรือเห็นชอบจากคณะกรรมการสภาเมืองในระดับรัฐ

โซนนิ่งในระดับท้องถิ่นและกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติ(DNR) รัฐต้องมีการระบุโซนพื้นที่ชายฝั่งที่ไม่ได้รวมเข้าด้วยกันซึ่งสอดคล้องกับข้อกำหนดของกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติ(DNR)ภายใต้บทบัญญัติของมลรัฐวิสคอนซินและบทบัญญัติของกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติว่าด้วยเรื่องอำนาจในการประกาศใช้ข้อกำหนดโซนนิ่งสำหรับพื้นที่ชายฝั่ง

1.2 การวางแผนในระดับท้องถิ่น(Local Planning)

เทศบาลหรือท้องถิ่นคือผู้มีอำนาจในการสร้างหน่วยงานเพื่อการวางแผนเพื่อช่วยในการวางโซนนิ่งรวมทั้งการตัดสินใจในการใช้ประโยชน์ที่ดินอื่นๆ หน่วยงานเหล่านี้จะเป็นผู้กำหนดแผนการใช้ประโยชน์ที่ดินขึ้นมาเป็นกรอบเพื่อช่วยในการตัดสินใจถึงสิ่งที่จะปฏิบัติ

- แผนในระดับเทศบาล เมืองหรือหมู่บ้านเป็นผู้มีอำนาจในการจัดตั้งกรรมาธิการแผนงานด้วยข้อกำหนดหรือบทบัญญัติท้องถิ่น คณะกรรมาธิการแผนงานอาจมีการจ้างผู้เชี่ยวชาญเพื่อช่วยในการกำหนดแผนแม่บทสำหรับเทศบาลโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อให้ประสบความสำเร็จการประสานงาน การปรับปรุงแก้ไขและการประสานการพัฒนา คณะกรรมาธิการยังมีอำนาจในการรายงานและให้คำแนะนำแก่เจ้าหน้าที่ของรัฐและหน่วยงานและอาจมีการพิจารณาถึงความหลากหลายของเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาเมือง รูปแบบถนน อาคารสาธารณะหรือพื้นที่สาธารณะ

- แผนในระดับเมือง เมืองได้รับอำนาจเพื่อจัดตั้งคณะกรรมาธิการซึ่งคณะกรรมาธิการจะได้รับอำนาจในการศึกษาการใช้ประโยชน์ที่ดินภายในพื้นที่เมืองในการจัดระเบียบให้กับพื้นที่เปิดโล่งในเมือง สวนสาธารณะและทางหลวง คณะกรรมาธิการยังได้รับอำนาจในการยึดที่อยู่อาศัยเพื่อวัตถุประสงค์เหล่านี้ด้วยความยินยอมของคณะกรรมการเมือง เมื่อใดที่เมืองได้รับอำนาจจากการแบ่งโซนนิ่งภายใต้กฎหมายและข้อบังคับ คณะกรรมาธิการจะได้รับอำนาจที่จะแนะนำในการกำหนดขอบเขตพื้นที่โซนนิ่ง เมืองที่ไม่ได้มีคณะกรรมาธิการเมืองได้รับอนุญาตให้ตั้งคณะกรรมการในการแบ่งเขต(Zoning Committees) ในระดับเมืองจะได้รับอนุญาตให้เข้าร่วมในการวางแผนระดับเมืองและในระดับภูมิภาค

- แผนในระดับประเทศ ในระดับประเทศสามารถจัดตั้งหน่วยงานวางแผนหรือคณะกรรมาธิการภายใต้กฎหมาย ซึ่งหน่วยงานที่จัดตั้งนี้มีอำนาจโดยตรงในการจัดเตรียมแผนพัฒนาระดับประเทศสำหรับหน่วยงานทั้งหมดภายในพื้นที่ประเทศ การจัดทำแผนอาจประกอบไปด้วยการสำรวจที่ครอบคลุมและการศึกษาการใช้ประโยชน์ที่ดิน ความหนาแน่นของเอกสารนี้เป็นเอกสารที่สวอนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ประชากร สภาพทางเศรษฐกิจ และคุณสมบัติของสิ่งแวดล้อมของประเทศ ซึ่งข้อมูลนี้เป็นพื้นฐานสำหรับการระบุเป้าหมายและวัตถุประสงค์ของการพัฒนาประเทศในอนาคตด้วยความเอาใจใส่ต่อความหลากหลายของทรัพยากรทางธรรมชาติและความสัมพันธ์กับโครงสร้างพื้นฐาน สาธารณูปโภค สาธารณูปการ

2.2.6.2 แนวคิดการควบคุมการใช้ประโยชน์ที่ดินในประเทศอังกฤษ

รูปแบบการวางผังเมืองของประเทศอังกฤษและเวลส์ ซึ่งเริ่มต้นจากการใช้พระราชบัญญัติเคหะการและการวางผังเมือง พ.ศ.2542(The Town and Country Planning Act 1990) โดยมีการจัดทำกฎหมายในลักษณะที่เป็น Consolidating Act คือ การรวบรวมเอากฎหมายที่กระจัดกระจายอยู่นั้นให้มารวมอยู่ในกฎหมายฉบับเดียวกัน ซึ่งยังคงใช้บังคับจนถึงปัจจุบัน กฎหมายฉบับนี้ประกอบด้วยหลักเกณฑ์ที่ละเอียดมากจนทำให้ประเทศอังกฤษประสบความสำเร็จในการผังเมืองมาก

The Town and Country Planning Act 1990 ให้อำนาจขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นจัดทำแผนพัฒนา(Development Plans) อย่างเป็นระบบ โดยให้เมืองที่อยู่ในระดับเมืองหลักหรือเมืองมหานคร(Metropolitan countries) จัดทำ “แผนพัฒนารวม”(Unitary Development Plan หรือ UDP) และให้เมืองที่อยู่ในระดับเมืองปกติ(Non-metropolitan countries) จัดทำ “แผนโครงสร้าง(Structure Plan)” และ “แผนท้องถิ่น(Local Plan)” องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นมีอิสระในการทำแผนดังกล่าวแต่ต้องปฏิบัติตามกลไกและมีการรับฟังความคิดเห็นของประชาชน(Public Participation) ตามที่กฎหมายบัญญัติ โดยส่วนกลาง(รัฐมนตรี)มีอำนาจแทรกแซงได้ตามที่กฎหมายกำหนดไว้เท่านั้น อีกทั้งยังให้อำนาจท้องถิ่นควบคุมดูแลการก่อสร้างหรือการพัฒนาต่างๆให้เป็นไปตามผังเมืองที่จัดทำขึ้น ทั้งนี้กฎหมายสร้างระบบการอนุญาต(Requirement of Permission) สำหรับการก่อสร้าง ปรับปรุง รื้อถอนอาคารหรือสิ่งก่อสร้าง ตลอดจนงานวิศวกรรมทั้งเหนือดินและใต้ดิน ซึ่งกฎหมายได้แบ่งประเภทของการใช้อาคารและที่ดินออกเป็นประเภท(Class)ต่างๆ เพื่อประโยชน์ในการควบคุมดูแล

The Town and Country Planning Act 1990 เป็นกฎหมายแม่บทที่กำหนดต้นแบบของรูปแบบผังเมืองแบบโครงสร้าง(Structure Plans) และผังท้องถิ่น(Local Plan) และรูปแบบดังกล่าวนี้ได้เป็นมาตรฐานและเป็นที่ยอมรับไปใช้กันทั่วโลกโดยเฉพาะประเทศในเครือจักรภพ ซึ่งผังในแต่ละระดับนั้นจะประกอบไปด้วยเนื้อหา แนวคิด รูปแบบผัง ไดอะแกรม แผนที่ ขนาดของผัง การใช้สัญลักษณ์และข้อเขียนประกอบ ที่ล้วนสอดคล้องและเหมาะสมกับผังนั้นๆ ในแต่ละระดับตั้งแต่ผังระดับนโยบาย(Policy Plans) จนถึงผังปฏิบัติการ(Action Plans)โดยผังต่างๆจะแสดงด้วยไดอะแกรมและแผนที่สำหรับผังโครงสร้าง(Structure Plan)และผังท้องถิ่น(Local Plan) โดยผังโครงสร้างจะใช้กับ Country และผังท้องถิ่นจะใช้กับ Country Borough

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ด้วยเหตุผลที่ว่าทั้งในพื้นที่ชนบทและเมืองอาจจะแสดงเนื้อหาคร่าวๆด้วยไดอะแกรมในผังโครงสร้างและเมื่อลึกกลงไปถึงรายละเอียดมากขึ้นก็จะแสดงด้วยแผนที่ที่มีความละเอียดในระดับต่างกันด้วยผังเขต(District Plans)หรือผังพื้นที่ปฏิบัติการ(Action Area Plan)

จากการศึกษาเรื่องการควบคุมย่าน (Zoning) สามารถที่จะสรุปเป็นประเด็นที่เกี่ยวกับการวิจัยครั้งนี้ได้ว่า ในการพัฒนาพื้นที่แห่งใหม่ที่กำลังจะกลายเป็นเมืองนั้นควรที่จะมีการวางแผนเกี่ยวกับการควบคุมการใช้ประโยชน์ที่ดิน (Land use control) รวมทั้งการควบคุมย่าน (Zoning) ไว้ก่อนที่พื้นที่ที่จะมีการพัฒนาไปแล้วซึ่งจะเป็นการยากที่จะบังคับใช้กฎหมายหรือข้อบังคับในภายหลังซึ่งอาจทำให้เกิดการต่อต้าน โดยการควบคุมการใช้ประโยชน์ที่ดิน (Land use control) และการควบคุมย่าน (Zoning) เป็นกระบวนการทางกฎหมายอย่างหนึ่งที่มุ่งหวังให้การพัฒนาหรือการเติบโตของเมืองอย่างเป็นระเบียบ ซึ่งการควบคุมย่าน (Zoning) จะแบ่งออกเป็นหลายย่าน (Zone) ซึ่งจะเป็นการใช้ประโยชน์ที่ดิน (Land use) ประเภทเดียวกันหรือเกี่ยวข้องกัน เช่น ย่านที่พักอาศัย ย่านพาณิชยกรรม ย่านอุตสาหกรรม เป็นต้น ซึ่งในแต่ละย่าน (Zone) จะมีรายละเอียดแตกต่างกันไป ในการควบคุมย่าน (Zoning) นั้น นอกจากจะแบ่งย่านออกเป็นย่านต่างๆตามการใช้ประโยชน์ที่ดิน (Land use) แล้ว การควบคุมย่าน (Zoning) ยังครอบคลุมถึงการกำหนดความสูง พื้นที่ มวล และที่ว่างของอาคาร ซึ่งจะทำให้แต่ละย่านมีการใช้ประโยชน์ที่ดินอย่างชัดเจน รวมถึง การลงทุนด้านสาธารณูปโภค สาธารณูปการของรัฐหรือท้องถิ่นมีความคุ้มค่า สามารถบริหารจัดการได้อย่างชัดเจนกว่าพื้นที่ที่ไม่มีการควบคุมย่าน เนื่องจากมีย่านไม่ชัดเจน มีการกระจายตัวของชุมชนและกิจกรรม โดยในตำบลบึงพระซึ่งใช้เป็นพื้นที่ศึกษานั้น อาจกำหนดให้ย่านที่พักอาศัยและย่านพาณิชยกรรมอยู่ในบริเวณที่ใกล้เคียงกันและสามารถเชื่อมต่อกับศูนย์กลางเมือง (CBD) ได้อย่างสะดวก ย่านอุตสาหกรรมอาจเป็นเพียงโกดัง คลังสินค้า หรืออุตสาหกรรมเกษตรและการขนส่ง ซึ่งไม่เป็นอุตสาหกรรมหนัก อันเนื่องมาจากพื้นที่ศึกษาเป็นพื้นที่สีเขียวตามข้อกำหนดผังเมืองรวม อีกทั้งในสภาพความเป็นจริงนั้น พื้นที่ส่วนใหญ่ยังคงเป็นเกษตรกรรม เช่น แปลงผัก แปลงนาข้าว เป็นต้น ดังนั้นอุตสาหกรรมหนักจึงไม่ควรเกิดขึ้น แต่ในพื้นที่นั้นเป็นถนนสายยุทธศาสตร์ที่จะมีการเชื่อมต่อระหว่างทางบก ทางรางและทางอากาศในอนาคต ดังนั้น การควบคุมย่าน (Zoning) ซึ่งจะสอดคล้องกับการควบคุมการใช้ประโยชน์ที่ดิน (Land use control) จึงเป็นสิ่งสำคัญ ซึ่งการควบคุมย่าน (Zoning) และการควบคุมการใช้ประโยชน์ที่ดิน (Land use control) จะเป็นมาตรการทางกฎหมายที่สำคัญที่จะใช้เป็นแนวทางก่อนที่จะมีการพัฒนาพื้นที่อย่างไร้ขีดจำกัดซึ่งอาจมีผลกระทบต่อการลงทุนด้านสาธารณูปโภค สาธารณูปการของรัฐ คุณภาพชีวิตและความเป็นอยู่เปลี่ยนแปลงไป

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

2.2.7 แนวคิดเกี่ยวกับการเก็บค่าธรรมเนียมการพัฒนา (Development Charge)

ค่าธรรมเนียมการพัฒนา คือ การเก็บภาษีในการพัฒนาที่ดินเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพของที่ดินให้มีมูลค่าเพิ่มสูงขึ้น ซึ่งเป็นผลมาจากการที่รัฐอนุญาตให้เกิดการพัฒนาประสิทธิภาพของที่ดิน ค่าธรรมเนียมในการพัฒนาเป็นการจัดเก็บภาษีการพัฒนาที่ดินและการพัฒนาโครงการ เพื่อนำค่าธรรมเนียมในการพัฒนาที่ได้ไปเป็นต้นทุนในการพัฒนาสาธารณูปโภคและสาธารณูปการที่จำเป็นต่อการรองรับการเจริญเติบโตของแต่ละเมือง รายได้จากค่าธรรมเนียมเหล่านี้เป็นสิ่งสำคัญสำหรับรายได้เพื่อนำไปใช้ในการจัดการเมือง

การจ่ายค่าธรรมเนียมในการพัฒนานั้นเป็นการจ่ายเพื่อค่าต้นทุนในการพัฒนาเมืองซึ่งอยู่ในลักษณะของสาธารณูปโภค สาธารณูปการและบริการที่เมืองจัดไว้ให้ อาทิเช่น การดูแลเด็ก การพัฒนาที่เป็นประโยชน์แก่เมือง การพัฒนาที่เกี่ยวข้องกับการศึกษา การบริการการแพทย์ ชุกเงิน อัครคิภย การสาธารณสุข ห้องสมุด สวนสาธารณะและสันทนาการ ทางเดินเท้า ตำรวจ ถนนและสิ่งที่เกี่ยวข้อง การจัดการระบบน้ำทิ้ง การจัดการน้ำ การให้การช่วยเหลือด้านที่อยู่อาศัย ระบบการคมนาคมขนส่ง เป็นต้น (Purpose of development charges : City of Toronto Development Charges, 2011)

2.2.7.1 กรณีศึกษาการเก็บค่าธรรมเนียมการพัฒนาของ Toronto Ontario, CANADA

เมื่อวันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2009 ในที่ประชุมเมือง Toronto ได้ผ่านความเห็นชอบการเก็บค่าธรรมเนียมการพัฒนาด้วยกฎหมาย 275-2009 โดยให้มีความสอดคล้องกับ พรบ. การเก็บค่าธรรมเนียมการพัฒนาปี 1997 กฎหมายฉบับนี้ส่งผลให้ในวันที่ 1 พฤษภาคม 2009 กำหนดให้มีการเก็บค่าธรรมเนียมการพัฒนา (ดูเพิ่มเติมดังแสดงในตารางที่ 2.2) บนพื้นที่ทั้งหมดของเมืองToronto ในวันที่ 4 ธันวาคม 2009 ที่ประชุมเมืองได้ผ่านการแก้ไขบทเฉพาะของพรบ. ฉบับนี้ด้วยกฎหมาย(ด้วยกฎหมาย 1195-2009) ในคำสั่งว่าด้วยเรื่องคำจำกัดความของคำว่า “Ground Floor” (City of Toronto Development Charges, April 2011)

ในการจ่ายค่าธรรมเนียมการพัฒนานั้นเป็นการจ่ายเพื่อการพัฒนาที่ดินหรือการพัฒนาโครงการขึ้นมาใหม่ โดยการจ่ายค่าธรรมเนียมนี้มีลักษณะการเก็บดังต่อไปนี้

1. การก่อสร้างอาคารใหม่
2. การแก้ไขหรือต่อเติมอาคารจากที่มีอยู่เดิมซึ่งเป็นการเพิ่มจำนวนหน่วย
3. การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ขึ้นมาใหม่หรือการเปลี่ยนแปลงภายในอาคารซึ่งมีผลต่อการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ของอาคารบางส่วนหรือของอาคารทั้งหมด

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ข้อยกเว้นในการจ่ายค่าธรรมเนียมการพัฒนา

ในการจ่ายค่าธรรมเนียมพัฒนานั้นเป็นการจ่ายสำหรับการพัฒนาเพื่อการพักอาศัยหรือไม่พักอาศัยซึ่งเป็นสิ่งปลูกสร้างใหม่ทั้งหมด แต่มีข้อยกเว้นภายใต้กฎหมายและข้อบังคับบางประการ โดยข้อยกเว้นดังกล่าวอยู่ภายใต้กฎหมายและการเก็บค่าธรรมเนียมการพัฒนาปี 1997 ซึ่งประกอบด้วย

1. การใช้ประโยชน์เพื่ออุตสาหกรรม (ตามที่กำหนดในกฎหมาย)
2. อาคารที่ใช้ประโยชน์เพื่อการศึกษา เช่น วิทยาลัยหรือมหาวิทยาลัยภายใต้กฎหมายว่าด้วยเรื่องการศึกษา
3. อาคารที่ใช้ประโยชน์เพื่อการรักษาพยาบาลหรือให้การช่วยเหลือทางการแพทย์พยาบาลภายใต้กฎหมายว่าด้วยเรื่องสถานพยาบาลสาธารณะ
4. อาคารที่ใช้ประโยชน์เพื่อการประกอบศาสนกิจ
5. อาคารที่ใช้ประโยชน์เพื่อการประกอบพิธีฝังศพ
6. โครงการพัฒนา อาทิเช่น การผลิต นวัตกรรมและเทคโนโลยี การเงินและการลงทุน (ภายใต้ข้อตกลง)
7. อาคารชั่วคราวหรือโครงสร้างชั่วคราวที่ใช้เพื่อการชั่วคราวไม่เกิน 8 เดือน
8. สำนักงานขายชั่วคราว
9. ส่วนประกอบหรือสิ่งประดับประดับที่มีพื้นที่ไม่เกิน 10 ตารางเมตร
10. ที่พักอาศัยซึ่งไม่แสวงหากำไร (ภายใต้ข้อกำหนดทางกฎหมาย)
11. ห้องพักอาศัยภายในบ้านเช่า
12. การเพิ่มพื้นที่พักอาศัยภายในที่พักอาศัยหน่วยเดิม

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 2.2 แสดงเกณฑ์ในการเก็บค่าธรรมเนียมการพัฒนา

City of Toronto Schedule of Development Charges Effective February 1,2011 to January 31,2012	
ประเภทที่พักอาศัย (ต่อหน่วย)	
บ้านเดี่ยวพักอาศัยและบ้านเดี่ยวกึ่งพักอาศัย	\$14,025.00
ที่อยู่อาศัยหลายหน่วย	\$11,240.00
อพาร์ทเมนท์ – 2 ห้องนอนขึ้นไป	\$9,040.00
อพาร์ทเมนท์ – 1 ห้องนอน และห้องเดี่ยว	\$5,823.00
ห้องพัก	\$3,686.00
ประเภทที่มีใช้ที่พักอาศัย (ต่อตารางเมตรของพื้นที่อาคารโดยรวม)	
ประเภทอุตสาหกรรม	No charge
ประเภทอื่นที่มีใช้เพื่อการพักอาศัย (คิดพื้นที่ชั้นล่างเท่านั้น)	\$107.91
<p>(1) อัตราค่าธรรมเนียมการพัฒนา อาจมีการเปลี่ยนแปลงไปตามดัชนีการขี้นงวด, อยู่ในช่วงการเปลี่ยนแปลงข้อบังคับ.</p> <p>(2) ที่อยู่อาศัยหลายหน่วยที่มีพื้นที่น้อยกว่า 55 ตารางเมตร ให้คิดในอัตราของอพาร์ทเมนท์</p> <p>(3) ประเภทที่มีใช้ที่พักอาศัย ค่าธรรมเนียมการพัฒนาให้คิดเฉพาะพื้นที่รวมของพื้นที่ที่มีใช้ที่พักอาศัยที่ตั้งอยู่บนชั้นล่าง (ตามที่กฎหมายกำหนด).</p>	

ที่มา : “Development Charges”, City of Toronto, April 2011

ผลกระทบจากการเก็บค่าธรรมเนียมการพัฒนา

ในผลการศึกษาของ Dr. Enid Slack ที่ปรึกษาด้านเศรษฐศาสตร์ที่มีความเชี่ยวชาญเรื่องของการวิจัยนโยบายสาธารณะในสาขาวิชาการคลังสาธารณะ(Public Finance) ซึ่งเป็นอาจารย์พิเศษบรรยายในมหาวิทยาลัยโตรอนโตอีกทั้งยังเป็นทีปรึกษาให้กับคณะกรรมการสภาเมืองทั้งในระดับท้องถิ่นและระดับรัฐ ซึ่ง Dr. Enid ได้ศึกษาถึงผลกระทบจากการเก็บค่าธรรมเนียมการพัฒนาในระดับท้องถิ่นของประเทศแคนาดา ไว้ใน Development Charge in Canadian Municipalities : An analysis (ICURR Toronto,1951) โดย Dr. Enid ได้ศึกษาเรื่อง The Impact of Development Charge ซึ่งในการศึกษานี้สามารถสรุปผลจากการสำรวจในระดับเทศบาล(Municipalities) ในระดับภูมิภาค(Provincial) และในภาคส่วนของรัฐ ในการเก็บค่าธรรมเนียมการพัฒนาทั่วทั้งแคนาดา ซึ่งในบางส่วนนั้น ผลตอบรับจากการสำรวจเทศบาลหรือท้องถิ่นชี้ให้เห็นถึงผลกระทบจากการเก็บค่าธรรมเนียมการพัฒนา

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ในการประเมินค่าจากผลกระทบของการเก็บค่าธรรมเนียมการพัฒนาขึ้นอยู่กับวัตถุประสงค์ในการเรียกเก็บ Andrejs Skaburskis(1990) ได้เคยแนะนำเกี่ยวกับวัตถุประสงค์ในการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการพัฒนาซึ่งอาจจะเป็นหนึ่งในหรือมากกว่าดังต่อไปนี้

1. เพื่อใช้ประโยชน์ในการปรับโครงสร้างทั้งภาครัฐและภาคเอกชนเพื่อตอบสนองต่อการให้บริการ (ประเมินจากประสิทธิภาพของการแปรรูป)
2. เพื่อใช้เป็นเครื่องมือในการวางแผน (ประเมินจากผลกระทบรูปแบบการใช้ประโยชน์ที่ดิน)
3. เพื่อส่งเสริมการพัฒนา (ประเมินจากความสามารถในการลดการต่อต้านของประชาชนต่อการเจริญเติบโต)
4. เพื่อเป็นการจัดเก็บรายได้ (ประเมินบนพื้นฐานของเกณฑ์การคลังสาธารณะ เช่น ใครเป็นผู้ที่ต้องแบกรับภาระเรื่องการจัดเก็บค่าธรรมเนียม)

ในส่วนนี้มุ่งเน้นไปที่ผลกระทบจากการเก็บค่าธรรมเนียมการพัฒนาซึ่งเป็นวิธีการในการจัดเก็บภาษีรายได้และเป็นเครื่องมือที่ใช้เพื่อการวางแผน ในขณะที่แหล่งที่มาของรายได้นั้นพิจารณาจากค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้น(ใครเป็นผู้ที่ต้องแบกรับภาระ) ผลกระทบเมื่อเทียบกับที่พักอาศัยใหม่ที่มียอยู่ ผลกระทบต่อความรับผิดชอบ และผลกระทบต้นทุนจากการกู้ยืม ในขณะที่เครื่องมือในการวางแผนพิจารณาจากผลกระทบของการเก็บค่าธรรมเนียมในการใช้ประโยชน์ที่ดินและระยะเวลาของการพัฒนา ในส่วนสุดท้ายของส่วนนี้เป็นการทบทวนเกี่ยวกับการใช้ค่าธรรมเนียมในการพัฒนาเพื่อเป็นเครื่องมือในการจัดเก็บรายได้และเป็นเครื่องมือในการวางแผน

1. ใครเป็นผู้ที่ต้องแบกรับภาระในการจ่ายค่าธรรมเนียมการพัฒนา

ในการศึกษามีการสำรวจปัญหาของผู้ที่ต้องแบกรับภาระในการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการพัฒนา ซึ่งผลสะท้อนจากการสำรวจชี้ให้เห็นถึง นักพัฒนาจ่ายค่าธรรมเนียมทั่วไปในช่วงเวลาที่ได้รับการอนุมัติจัดสรรหรือการออกคำสั่งอนุญาตให้มีการก่อสร้างอาคารหรือในช่วงเวลาของการก่อสร้าง อย่างไรก็ตามแม้ว่าการจัดเก็บภาษีเป็นค่าใช้จ่ายของนักพัฒนา ไม่จำเป็นต้องเป็นกรณีที่นักพัฒนาจะต้องแบกรับค่าใช้จ่ายจนถึงขั้นสุดท้าย ค่าใช้จ่ายอาจเป็นภาระของผู้ที่ซื้อบ้านใหม่ เจ้าของที่ดิน นักพัฒนาหรือผู้ก่อสร้าง หรือทุกภาคส่วนรวมกัน

ใครจะเป็นผู้ที่แบกรับภาระในการจ่ายค่าธรรมเนียมพัฒนานั้นขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายอย่างได้แก่ ค่าธรรมเนียมที่เป็นแบบชุดภายในตลาดที่อยู่อาศัย เงื่อนไขด้านอุปสงค์ อุปทานในตลาดสำหรับที่อยู่อาศัยใหม่และนักพัฒนาทราบเกี่ยวกับค่าธรรมเนียมและความสำคัญก่อนการดำเนินการพัฒนา

ค่าธรรมเนียมที่เป็นแบบชุดเป็นสิ่งที่สามารถเทียบเคียงในตลาดที่อยู่อาศัย

โดยเฉพาะอย่างยิ่งที่เป็นการจัดเก็บทั้งหมดในลักษณะเดียวกัน ในส่วนของค่าธรรมเนียมที่เป็นเอกสารนี้เป็นเอกสารที่ส่งมอบไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

แบบชุดนั้นจะถูกส่งผ่านไปยังผู้ที่ซื้อบ้านใหม่หรือย้อนกลับไปที่เจ้าของที่ดินซึ่งขึ้นอยู่กับเงื่อนไขด้านอุปสงค์ อุปทานในตลาดที่อยู่อาศัย ในระยะยาวโดยทั่วไปเชื่อว่าอุปสงค์สำหรับที่อยู่อาศัยคือราคาคงที่ ไม่ยืดหยุ่น และอุปทานของที่อยู่อาศัยสามารถยืดหยุ่นได้

โดยสรุป การเก็บค่าธรรมเนียมการพัฒนาที่มีแนวโน้มที่จะส่งผ่านไปยังผู้ซื้อที่อยู่อาศัยรายใหม่ แน่แน่นอนว่าในระยะยาว ในส่วนของผู้เช่ามีแนวโน้มที่จะถูกส่งผ่านไปยังผู้เช่า การวิเคราะห์เกี่ยวกับว่าใครจะเป็นผู้ที่แบกภาระในการจ่ายค่าธรรมเนียมการพัฒนา ไม่ว่าจะเป็นการจ่ายในส่วนของพาณิชย์กรรมหรืออุตสาหกรรมที่เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์รวมทั้งลักษณะที่คล้ายกันก็ตาม การเก็บค่าธรรมเนียมพัฒนานั้นยังคงถูกส่งผ่านไปยังผู้บริโภคและผู้ผลิตในการให้บริการ โดยคุณสมบัติเหล่านี้ในทำนองเดียวกับการเก็บภาษีที่อยู่อาศัยที่จะถูกส่งผ่านไปยังผู้ซื้อรายใหม่

ข้อเสนอแนะเกี่ยวกับใครจะเป็นผู้ที่แบกภาระในการจ่ายค่าธรรมเนียมพัฒนานั้นมุ่งเน้นไปที่ทฤษฎีที่มีแนวโน้มว่าการแบกภาระในการจ่ายค่าธรรมเนียมภายใต้สถานการณ์ที่แตกต่างกัน บทสรุปที่จะเป็นประโยชน์ต่อการคิดรูปแบบในการเก็บค่าธรรมเนียมการพัฒนาค่าธรรมเนียมที่สามารถออกแบบมาเพื่อสะท้อนให้เห็นถึงว่าใครควรจะเป็นผู้ที่แบกรับภาระ เช่น Nicholas, 1987 ได้บันทึกไว้ว่า ถ้ามีใครที่คิดจะเป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์นั้นก็ควรที่จะต้องแบกรับภาระในการจ่ายค่าธรรมเนียมด้วยเหตุผลที่ว่า ผู้ที่เป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์นั้นจะได้รับประโยชน์จากสิ่งอำนวยความสะดวกใหม่ๆ เช่น การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการใหม่ ซึ่งจะเป็นการเพิ่มมูลค่าให้กับอสังหาริมทรัพย์ของตน แล้วค่าธรรมเนียมที่คาดว่าจะมีก่อนที่ผู้พัฒนาได้ทำการซื้อที่ดินนั้นมีแนวโน้มที่จะถูกส่งกลับไปยังเจ้าของที่ดิน

2. ผลกระทบจากการเก็บค่าธรรมเนียมการพัฒนาที่อยู่อาศัยที่มีอยู่เดิมเมื่อเทียบกับที่อยู่อาศัยใหม่

หนึ่งในประโยชน์หลักที่จะได้จากการเก็บค่าธรรมเนียมพัฒนานั้นที่ถูกกล่าวถึง คือ การไม่สร้างภาระให้กับเจ้าของที่อยู่อาศัยที่มีอยู่เดิม ในข้อเสนอแนะข้างต้นของผู้ที่ต้องแบกภาระในการจ่ายค่าธรรมเนียมพัฒนานั้นได้กล่าวไว้ว่าที่อยู่อาศัยที่มีอยู่เดิมจะได้รับผลประโยชน์จากค่าธรรมเนียมการพัฒนาเพราะเป็นการเพิ่มมูลค่าให้กับอสังหาริมทรัพย์ของตน โดยในการเปรียบเทียบที่อยู่อาศัยที่มีอยู่เดิมกับที่อยู่อาศัยใหม่นั้น มี 2 ประเด็นที่สามารถนำมาพิจารณาได้คือ

ประการที่ 1 การประเมินภาษีอสังหาริมทรัพย์และค่าธรรมเนียมการชำระเงินของผู้ใช้ โดยที่อยู่อาศัยใหม่ภาษีอสังหาริมทรัพย์และค่าธรรมเนียมนั้นถูกนำมาใช้เพื่อช่วยออกค่าใช้จ่ายในการชำระหนี้ที่มีอยู่ ที่เกี่ยวข้องกับระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการที่มีอยู่เดิม หรือนำไปใช้เพื่อเป็นแหล่งเงินทุน หรือนำไปใช้เป็นการจ่ายหรืองบประมาณของเมืองในอนาคต เช่น เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ในที่ที่มีค่าใช้จ่ายในการเปลี่ยนแปลงเกี่ยวกับสาธารณูปโภค สาธารณูปการที่มีอยู่เดิมเป็นค่าใช้จ่ายเพื่อที่อยู่อาศัยที่มีอยู่เดิมผ่านทางกรับภาษีอสังหาริมทรัพย์หรือค่าธรรมเนียมผู้ใช้ที่อยู่อาศัยใหม่ไม่ได้จ่ายเพียงแค่สาธารณูปโภค สาธารณูปการที่เป็นของตนเองเท่านั้นแต่ต้องจ่ายทั้งก่อนหน้าและในอนาคตด้วย ในขณะที่ไม่มีกฎหมายในท้องถิ่นใดกล่าวถึงปัญหาของการจ่ายค่าธรรมเนียมซ้ำซ้อน มีเพียงบางส่วนของ Ontario ที่หาทางให้การเก็บค่าธรรมเนียมการพัฒนาลดลง 5 หรือ 10 เปอร์เซ็นต์ เพื่อให้สอดคล้องกับผู้ที่ซื้อที่อยู่อาศัยใหม่ที่อาจจะถูกเรียกเก็บค่าธรรมเนียมซ้ำ

ประการที่ 2 การขยายตัวของสาธารณูปโภค สาธารณูปการเป็นที่น่าพึงพอใจสำหรับที่อยู่อาศัยซึ่งมีอยู่เดิม ซึ่งเงินส่วนใหญ่เป็นเงินจากผู้เสียภาษีในรุ่นก่อนหน้า โดยเป็นการย้ายจากภาษีรายได้ไปสู่ค่าธรรมเนียมการพัฒนาสำหรับที่อยู่อาศัยใหม่ นำมาซึ่งความพึงพอใจในผลประโยชน์ของที่อยู่อาศัยที่มีอยู่เดิม บริการเหล่านั้นที่ได้รับเป็นเงินจากผู้เสียภาษีในรุ่นก่อนหน้าและที่อยู่อาศัยซึ่งมีอยู่เดิม ไม่จำเป็นต้องจ่ายให้กับผู้เสียภาษีในอนาคตอีก

3. ผลกระทบจากการเก็บค่าธรรมเนียมการพัฒนาที่เกี่ยวกับความรับผิดชอบ

ที่ใดที่มีการเก็บค่าธรรมเนียมการพัฒนาโดยมีการส่งผ่านไปยังผู้ที่ซื้อที่อยู่อาศัยรายใหม่ ที่นั่นมักจะมีปัญหาเกี่ยวกับเรื่องความรับผิดชอบ ผู้ที่ซื้อที่อยู่อาศัยรายใหม่จ่ายค่าธรรมเนียมก่อนการย้ายเข้ามาในชุมชน ก่อนที่พวกเขาจะเป็นองค์ประกอบหนึ่งที่มีสิทธิในการเลือกตั้ง ในกรณีของภาษีโรงเรียน ผู้เสียภาษีหรือผู้มีสิทธิเลือกตั้งสามารถลงคะแนนขอคัดค้านการจ่ายภาษีที่สูงในเวลาที่มีการเลือกตั้ง ในกรณีของค่าธรรมเนียมพัฒนานั้น ผู้ที่จ่ายค่าธรรมเนียมการพัฒนาพวกเขาจะไม่มีสิทธิลงคะแนนเสียงในเวลาที่มีการเรียกเก็บภาษีและไม่สามารถลงคะแนนคัดค้านได้ ในขณะที่ Altshuler และ Gomez-Ibanez, 1993 ได้อธิบายว่านักพัฒนาไม่ค่อยจะมีปรากฏในฐานะที่จะประกาศต่อสาธารณชนเกี่ยวกับการจ่ายค่าธรรมเนียมการพัฒนาและผู้ที่จะซื้อในอนาคต

4. ผลกระทบจากการเก็บค่าธรรมเนียมการพัฒนาที่เกี่ยวกับต้นทุนจากการกู้ยืม

ผลตอบสนองจากการลงสำรวจพื้นที่นั้น มีการตั้งข้อสังเกตว่าก่อนที่มีการจัดเก็บค่าธรรมเนียมในการพัฒนานั้น โดยทั่วไปเทศบาลหรือท้องถิ่นมีการกู้ยืมเงินเพื่อเป็นค่าใช้จ่ายสำหรับสาธารณูปโภค สาธารณูปการขั้นพื้นฐานซึ่งหลังจากนั้นได้ส่งผ่านต้นทุนหรือค่าใช้จ่ายของสาธารณูปโภค สาธารณูปการต่อไปยังผู้เสียภาษี(โดยบวกกับต้นทุนในการกู้ยืม)ซึ่งอยู่ในรูปของภาษีโรงเรียนหรือภาษีครัวเรือน

ในส่วนของค่าธรรมเนียมพัฒนานั้น นักพัฒนาจะเป็นผู้จ่ายไปก่อนซึ่งใช้เงินที่ ยืมมาและหลังจากนั้นจะส่งผ่านค่าใช้จ่ายไปยังผู้ที่อยู่อาศัย ในทางทฤษฎีในกรณีที่ไม่มี ความแตกต่างของระดับอัตราดอกเบี้ย ผู้ที่ซื้อที่อยู่อาศัยใหม่ควรที่จะไม่ต้องสนใจถึงความแตกต่าง เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ระหว่างเงินทุนค่าธรรมเนียมการพัฒนามากกว่าระยะเวลาในการจ้างและการชำระเงินภาษีโรงเรือนหรือภาษีครุเรือนประจำปี ในความเป็นจริง อย่างไรก็ตามผู้ที่ซื้อที่อยู่อาศัยยังต้องเผชิญหน้ากับข้อจำกัดในการกู้ยืม นอกจากนี้ราคาซื้อขายบ้าน (ผลจากตัวอย่างในการเก็บค่าธรรมเนียมการพัฒนา) อาจหมายความว่า ผู้ที่ซื้อที่อยู่อาศัยใหม่ต้องเผชิญหน้ากับข้อจำกัดในการกู้ยืมซึ่งไม่อาจสามารถซื้อบ้านได้อีกต่อไปในระยะยาว

หนึ่งในความแตกต่างระหว่างเกณฑ์ในการเก็บค่าธรรมเนียมพัฒนากับเกณฑ์ในการเก็บภาษีโรงเรือนหรือภาษีครุเรือนนั้นคือค่าใช้จ่ายในการกู้ยืมเงิน ในกรณีของภาษีโรงเรือนหรือภาษีครุเรือนนั้นเทศบาลหรือท้องถิ่นเป็นผู้กู้ยืมเงิน ส่วนในกรณีของค่าธรรมเนียมพัฒนานั้นนักพัฒนาและผู้ซื้อที่อยู่อาศัยใหม่เป็นผู้กู้ยืมเงิน อาจเป็นไปได้ว่าเทศบาลหรือท้องถิ่นสามารถกู้ยืมได้ในราคาที่ถูกลงกว่าผู้ที่ซื้อที่อยู่อาศัยใหม่ และมีแนวโน้มว่าสามารถกู้ยืมได้ถูกกว่านักพัฒนาเช่นกัน ในการพิจารณาข้อควรคำนึงในการกู้ยืมนั้น ค่าธรรมเนียมการพัฒนาจึงมีประสิทธิภาพสำหรับโครงสร้างพื้นฐานทางการเงินน้อยกว่าการกู้ยืมของเทศบาลหรือท้องถิ่น

5. ผลกระทบจากการเก็บค่าธรรมเนียมพัฒนาที่เกี่ยวข้องกับการใช้ประโยชน์ที่ดินในการประเมินค่าธรรมเนียมพัฒนานั้น สะท้อนให้เห็นถึงประโยชน์ที่ได้รับจากการบริการของเทศบาลหรือท้องถิ่นซึ่งมีประสิทธิภาพและมีความเป็นกลางซึ่งมีผลต่อการพัฒนา ค่าธรรมเนียมพัฒนาจะเกิดประสิทธิภาพได้ถ้าสะท้อนให้เห็นถึงต้นทุนที่แท้จริงของการบริการที่จำเป็นจากการพัฒนา

หากค่าธรรมเนียมพัฒนาแสดงให้เห็นถึงค่าใช้จ่ายทั้งหมดและผลประโยชน์ทั้งผลประโยชน์ส่วนตัวและของสังคมของการพัฒนาและนอกจากนี้นักพัฒนาจะทำให้ทางเลือกเกี่ยวกับการที่จะพัฒนานั้นมีประสิทธิภาพ ค่าธรรมเนียมก็จะคล้ายกับราคาในการให้บริการ ในกรณีที่ไม่มีค่าธรรมเนียมพัฒนา นักพัฒนาจะพิจารณาเพียงแต่ค่าใช้จ่ายหรือต้นทุนส่วนตัวและผลประโยชน์ของทำเลที่ตั้งในบริเวณอื่นและจะไม่พิจารณาถึงผลกระทบของค่าธรรมเนียมพัฒนาที่เกี่ยวข้องของเทศบาลหรือท้องถิ่นในการจัดหาหรือจัดเตรียมการให้บริการ ในขณะที่ Skaburskis, 1993 ได้อธิบายว่า หากที่ใดที่ไม่มีค่าธรรมเนียมพัฒนา นักพัฒนาจะบริโภคที่ดินหรือใช้ประโยชน์ที่ดินมากและมีส่วนทำให้เกิดการเติบโตของเมืองแบบกระจาย (Urban Sprawl) ดังนั้นค่าธรรมเนียมพัฒนาหากมีการนำมาประยุกต์ใช้อย่างเหมาะสมแล้วต้องมีการพัฒนาเกี่ยวกับการอธิบายและบัญชีที่เกี่ยวข้องกับค่าใช้จ่ายในการให้บริการ

นับตั้งแต่ค่าใช้จ่ายในการให้บริการที่แตกต่างกันออกไปโดยลักษณะ ชนิดรูปแบบและทำเลที่ตั้งของพื้นที่ในการพัฒนานั้นซึ่งส่งผลต่อค่าธรรมเนียมพัฒนาโดยจะมีมากหรือน้อยนั้นขึ้นอยู่กับลักษณะและคุณสมบัติเฉพาะของพื้นที่ หลักฐานที่บ่งชี้ว่าเป็นพื้นที่ที่มีเอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ค่าใช้จ่ายหรือต้นทุนมากที่สุด ได้แก่ การจัดเตรียมการบริการบางชนิดที่ยากต่อการให้บริการ(เช่น น้ำ)ไปยังบริเวณหรือย่านที่มีความหนาแน่นต่ำมากกว่าบริเวณหรือย่านที่มีความหนาแน่นสูง เช่นเดียวกัน ในการพัฒนาพื้นที่ที่ใกล้กับบริการที่มีอยู่เดิมควรที่จะมีการจ่ายค่าธรรมเนียมต่ำกว่าพื้นที่ที่อยู่ไกลออกไป การเก็บค่าธรรมเนียมที่สูงกว่าสำหรับการพัฒนาพื้นที่บริเวณขอบนอกของชุมชนสามารถกระตุ้นการพัฒนาในบริเวณภายในเมืองและทำให้เกิดการเติบโตของเมืองแบบกระจุกกระจายลดน้อยลง

อย่างไรก็ตาม หากการพัฒนาตั้งอยู่บนพื้นฐานของต้นทุนโดยเฉลี่ย ผลที่ได้จะมีราคาต่ำกว่าที่ควรจะเป็นสำหรับการบริการที่ยากลำบากในบริเวณหรือย่านที่มีความหนาแน่นต่ำ และมีราคาสูงกว่าที่ควรจะเป็นในบริเวณหรือย่านที่มีความหนาแน่นสูง ผลที่ได้จะเป็นการพัฒนาเกินขนาดของที่อยู่อาศัยหนาแน่นต่ำและเป็นการด้อยพัฒนาสำหรับที่อยู่อาศัยหนาแน่นสูง ค่าธรรมเนียมการพัฒนาที่เป็นจำนวนเดียวกันต่อหน่วยโดยไม่คำนึงถึงสถานที่ที่แต่ละหน่วยตั้งอยู่ จึงไม่สามารถสะท้อนให้เห็นถึงต้นทุนหรือค่าใช้จ่ายที่แท้จริงของการพัฒนาที่เป็นของเทศบาลหรือท้องถิ่นและจะไม่นำไปสู่การตัดสินใจในการพัฒนาอย่างมีประสิทธิภาพได้

6. ผลกระทบจากการเก็บค่าธรรมเนียมการพัฒนา ในช่วงระยะเวลาที่มีการพัฒนา

ในการทบทวนจากการสำรวจนั้นปรากฏเป็นผลสะท้อนแบบหลากหลาย เกี่ยวกับผลกระทบจากการค่าธรรมเนียมการพัฒนาเพื่อการพัฒนา ในอีกมุมหนึ่งยังคงเป็นที่ถกเถียงกันอยู่ว่าค่าธรรมเนียมการพัฒนาทำให้ราคาที่อยู่อาศัยเพิ่มสูงขึ้น(และการพัฒนาที่ไม่ใช่ที่อยู่อาศัย) และดังนั้นจึงมีการกีดกันการพัฒนาหรืออย่างน้อยก็มีการพัฒนาที่ช้าลง

ในอีกด้านหนึ่งอ้างว่าค่าธรรมเนียมการพัฒนาเร่งให้เกิดการพัฒนาขึ้น ด้วยเหตุผลที่ว่านักพัฒนาจัดเตรียมเงินทุนในการสร้างโครงสร้างพื้นฐานที่จำเป็น เนื่องด้วยเทศบาลหรือท้องถิ่นมีเงินลงทุนไม่เพียงพอในการสร้างโครงสร้างพื้นฐาน ได้แก่ สาธารณูปโภค สาธารณูปการ การพัฒนาจึงต้องรอจนกว่าจะมีเงินลงทุนที่เพียงพอ ค่าธรรมเนียมการพัฒนาจึงเป็นที่ถกเถียงว่าเร่งเร้าให้เกิดการพัฒนา ยังคงเป็นที่ถกเถียงกันอยู่ว่าที่ที่มีความขัดแย้งกับการพัฒนาในบริเวณที่มีที่อยู่อาศัยเดิมซึ่งไม่ต้องการแบกภาระในการจ่ายค่าธรรมเนียมการพัฒนา ค่าธรรมเนียมการพัฒนาจึงลดความขัดแย้งในการเจริญเติบโตเพราะการเจริญเติบโตเป็นการจ่ายเพื่อตัวของมันเอง

การพัฒนามีแนวโน้มน้อยที่จะกระตุ้นการกำหนดราคาค่าใช้จ่ายโดยเฉลี่ยซึ่งถูกนำมาใช้ทั่วเขตเทศบาลหรือท้องถิ่น ซึ่งการพัฒนาในแต่ละครั้งนั้นเป็นการจ่ายค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับมัน เทศบาลหรือท้องถิ่นเก็บรวบรวมเงินสำรองซึ่งเมื่อใดที่การพัฒนาพร้อมที่จะก้าว

ไป เทศบาลหรือท้องถิ่นก็จะใช้เงินเหล่านั้นเพื่อการเตรียมการและอำนวยความสะดวกในด้านการเอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

จัดหาสาธารณูปโภค สาธารณูปการ เนื่องด้วยค่าใช้จ่ายในการให้บริการโครงสร้างพื้นฐานเท่ากับเงินที่เก็บไว้ เทศบาลหรือท้องถิ่นจึงมีรายได้ที่เพียงพอที่จะดำเนินการในการให้บริการโครงสร้างพื้นฐาน เช่น สาธารณูปโภค สาธารณูปการต่อไป เมื่อมีการกำหนดราคาค่าใช้จ่ายโดยเฉลี่ยที่ใช้ อย่างไรก็ตามเทศบาลหรือท้องถิ่นอาจจะมีการเก็บรวบรวมโดยเฉพาะอย่างยิ่งจากการพัฒนาน้อยกว่าต้นทุนของการพัฒนาในการให้บริการ ซึ่งหมายความว่าเทศบาลหรือท้องถิ่นจะมีการกู้ยืมเงินเพิ่มเติมหรือมีการชะลอการก่อสร้างสาธารณูปโภค สาธารณูปการจนกว่าการพัฒนาอื่น ๆ จะมีความพร้อมที่จะดำเนินการต่อ

7. เครื่องมือในการวางแผนและเครื่องมือในการจัดเก็บภาษี

ในส่วนของเครื่องมือในการวางแผนและเครื่องมือในการจัดเก็บภาษีนี้จะเป็นส่วนสุดท้ายในจำนวนปัญหาและเป็นการวางแผนในด้านของค่าธรรมเนียมการพัฒนา ที่มาของรายได้ของท้องถิ่นนั้น การเก็บค่าธรรมเนียมการพัฒนาจะให้เงินทุนเพื่อใช้จ่ายสำหรับโครงสร้างพื้นฐานด้านสาธารณูปโภค สาธารณูปการที่จำเป็นที่ถูกก่อกำขึ้นโดยการเจริญเติบโตของพื้นที่ โดยอาจเป็นภาระของผู้ที่ซื้อที่อยู่อาศัยใหม่หรือผู้เช่า และที่อยู่อาศัยที่มีอยู่เดิมจะได้รับผลประโยชน์จากการพัฒนานี้ ซึ่งยังเป็นการสร้างปัญหาในการรับผิดชอบและอาจส่งผลให้เกิดการไร้ประสิทธิภาพต่อต้นทุนในการกู้ยืม ในด้านของเครื่องมือในการวางแผน ค่าธรรมเนียมการพัฒนาจะสะท้อนให้เห็นถึงต้นทุนที่แท้จริงของทางเลือกในการตัดสินใจในการพัฒนา ซึ่งอาจส่งผลต่อรูปแบบการใช้ที่ดินอย่างมีประสิทธิภาพแต่ไม่เป็นที่ชัดเจนว่าค่าธรรมเนียมการพัฒนาจะถูกประยุกต์ใช้ได้อย่างมีประสิทธิภาพในขณะนี้

ในขณะที่ค่าธรรมเนียมการพัฒนาจะมีผลกระทบต่อการใช้ประโยชน์ที่ดิน ยังไม่เป็นที่ชัดเจนว่าควรจะใช้เป็นเครื่องมือเพื่อให้บรรลุถึงวัตถุประสงค์ในการใช้ที่ดิน นโยบายรายได้โดยทั่วไปเป็นเครื่องมือที่ตรงตรงเกินไปสำหรับการบรรลุถึงวัตถุประสงค์การใช้ที่ดิน ในกรณีของค่าธรรมเนียมพัฒนานั้น การตั้งจำนวนที่เหมาะสมของค่าธรรมเนียมเพื่อผลลัพธ์ในรูปแบบการใช้ประโยชน์ที่ดินเฉพาะ อาจเป็นเรื่องที่ยากมาก นอกจากนี้เทศบาลในแต่ละท้องถิ่นเป็นผู้รับผิดชอบในการเก็บภาษีค่าธรรมเนียมการพัฒนาแต่การใช้ที่ดินในหลายส่วนยังเกิดปัญหาทั้งในระดับขอบเขตของภูมิภาคหรือในระดับจังหวัด

ในขณะเดียวกันอาจจะเป็นเรื่องยากที่จะใช้ค่าธรรมเนียมการพัฒนาเพื่อส่งเสริมให้พื้นที่เกิดความหนาแน่นสูงและเป็นการกีดกันการขยายตัวของเมืองแบบกระจาย (Urban Sprawl) ค่าธรรมเนียมการพัฒนาไม่ควรทำในสิ่งที่ตรงกันข้าม ค่าธรรมเนียมพัฒนาควรที่จะถูกออกแบบเพื่อให้มีความเป็นกลางต่อการตัดสินใจในการใช้ประโยชน์ที่ดิน ค่าธรรมเนียมพัฒนาควรที่จะสะท้อนให้เห็นถึงต้นทุนที่แท้จริงของประเภทที่เฉพาะเจาะจงและ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ทำเลที่ตั้งเฉพาะในแต่ละพื้นที่ ถ้าสามารถทำได้ผลลัพธ์ในการตัดสินใจใช้ประโยชน์ที่ดินจะมีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น

ข้อพิจารณาที่เป็นการสนับสนุนค่าธรรมเนียมการพัฒนา ประกอบด้วย

1. การเจริญเติบโตเป็นการจ่ายเพื่อตัวของมันเองโดยไม่สร้างภาระให้กับผู้เสียภาษีที่มีอยู่เดิม

2. ค่าธรรมเนียมการพัฒนาเป็นตัวเร่งให้เกิดการพัฒนาขึ้นโดยการจัดหาแหล่งเงินทุนเพื่อใช้จ่ายในการให้บริการนอกเหนือพื้นที่

3. ค่าธรรมเนียมการพัฒนาสำหรับพื้นที่ที่มีการประกาศเป็นบทบัญญัติหรือเป็นกฎหมายจะดีกว่าที่จะมีการเจรจาต่อรองที่เป็นการบีบบังคับเพราะสามารถคาดการณ์ได้สำหรับนักพัฒนาและท้องถิ่น

4. การออกบทบัญญัติเกี่ยวกับค่าธรรมเนียมการพัฒนาถูกกำหนดโดยเทศบาลหรือท้องถิ่นที่จะมีการคาดการณ์อย่างน้อยสิบปีเพื่อให้สามารถดำเนินการวางแผนทางการเงินได้

5. หากมีการดำเนินการอย่างถูกต้องเพื่อสะท้อนให้เห็นถึงต้นทุนที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาด้านอื่นจะเป็นการส่งเสริมวัตถุประสงค์ในการใช้ประโยชน์ที่ดิน

ข้อเสียเปรียบของการใช้ค่าธรรมเนียมในการพัฒนา

1. ค่าธรรมเนียมการพัฒนาทำให้ราคาที่อยู่อาศัยใหม่เพิ่มสูงขึ้น

2. ค่าธรรมเนียมการพัฒนาเป็นการเก็บภาษีซ้ำซ้อนสำหรับผู้ที่อยู่อาศัยใหม่

3. ค่าธรรมเนียมการพัฒนาเป็นการยับยั้งการพัฒนา

4. หากไม่มีการดำเนินการอย่างถูกต้อง ค่าธรรมเนียมการพัฒนาสามารถก่อให้เกิดการเติบโตของเมืองแบบกระจาย(Urban Sprawl)

5. ค่าธรรมเนียมการพัฒนาเป็นการวางภาระหนักในการบริหารให้กับเทศบาลหรือท้องถิ่น

ค่าธรรมเนียมการพัฒนาถูกใช้ในบางเทศบาลหรือบางท้องถิ่นของประเทศแคนาดาที่มากกว่า 30 ปี ความเชื่อมั่นในค่าธรรมเนียมที่ไม่ได้ถูกรับเลือกให้ใช้กับเทศบาลหรือท้องถิ่น ได้แก่

1. เป็นการปฏิเสธการพัฒนาใหม่ทั้งหมด ซึ่งไม่น่าเป็นไปได้

2. ในการขอความช่วยเหลือจากระดับอื่นๆของทางภาครัฐ ซึ่งกลายเป็นเรื่องที่ยากขึ้น

3. ในการเพิ่มค่าธรรมเนียมภาษีท้องถิ่นและค่าธรรมเนียมผู้ใช้ ซึ่งเป็นเรื่องที่ยากขึ้นในการเผชิญหน้ากับการต่อต้านในการรวมกลุ่มของผู้เสียภาษี

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

2.2.7.2 กรณีศึกษาการเก็บค่าธรรมเนียมการพัฒนาของ Portland Oregon, USA

เมือง Portland รัฐ Oregon สหรัฐอเมริกา มีหน่วยงานสำนักงานพัฒนาบริการ (The Bureau of Development Services : BDS) เป็นหน่วยงานที่รับผิดชอบเกี่ยวกับการเก็บค่าธรรมเนียมต่างๆ รวมถึงค่าธรรมเนียมการพัฒนาซึ่งเรียกว่า ระบบการเก็บค่าธรรมเนียมการพัฒนา (Systems Development Charges : SDCs) ให้กับลูกค้า โดย BDS มีจุดมุ่งหมายเพื่อให้ข้อมูลเกี่ยวกับการเก็บค่าธรรมเนียมการพัฒนาเพื่อให้ครอบคลุมทั่วถึงอีกทั้งยังเป็นหน่วยงานที่ให้คำปรึกษาเกี่ยวกับการเก็บค่าธรรมเนียมการพัฒนาในแต่ละโครงการ

System Development Charge เป็นการประเมินค่าธรรมเนียมสำหรับการพัฒนาใหม่และการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ การเก็บค่าธรรมเนียมนี้เป็นการเรียกเก็บเพื่อชดเชยกับผลกระทบของโครงการซึ่งจะเกิดขึ้นกับระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการของเมือง ระบบสุขภาพ ระบบน้ำทิ้ง สวนสาธารณะ สิ่งอำนวยความสะดวกด้านสันถนาการ ระบบน้ำประปาและระบบถนน

ในการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมพัฒนานั้น จะเรียกเก็บภายใต้รายละเอียดต่อไปนี้

1. การเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์หรือการถือครองที่อยู่อาศัย

ทุกอาคารได้รับการจัดหมวดหมู่ในการถือครองเมื่อครั้งที่ได้สร้างขึ้นมาครั้งแรก การจัดหมวดหมู่มีความแตกต่างกันออกไปตามข้อบังคับอาคารหรือประมวลข้อบังคับอาคาร (Building Code) ซึ่งจะมีความสัมพันธ์กับลักษณะของความสูงหรือการใช้ประโยชน์อาคาร ในการเปลี่ยนแปลงการถือครองกล่าวคือเมื่อใดที่มีการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์อาคารต้องมีการเปลี่ยนประเภทข้อบังคับอาคาร (Building Code) ตามการใช้อาคาร เมื่อเวลาผ่านไปการใช้อาคารอาจมีการเปลี่ยนแปลงไป อาทิเช่น อาคารสำนักงานอาจกลายเป็นศูนย์รับเลี้ยงเด็ก ศูนย์บริการผู้สูงอายุชุมชน หรือเป็นร้านค้า อีกตัวอย่างที่เห็นได้ชัดของการเปลี่ยนแปลงการถือครองคือเมื่อร้านอาหารหรือภัตตาคารมีที่นั่งน้อยกว่า 50 ที่นั่งที่ต้องการเพิ่มจำนวนที่นั่งให้มากกว่าเดิม

การเปลี่ยนแปลงการถือครองนั้นนำไปใช้กับการใช้อาคารเท่านั้นและไม่สัมพันธ์กับกระบวนการใดๆตามข้อบังคับโซนนิ่ง (Zoning Code) ที่มีการเปลี่ยนแปลงการใช้งานของที่พักอาศัย การจำแนกการถือครองอาคารประเภทที่อยู่อาศัยส่งผลกระทบต่ออาคารในการถือครองอาคาร ในขณะที่โซนนิ่งใช้การจำแนกโดยมุ่งเน้นไปที่วิธีการในการพัฒนาที่อยู่อาศัยและมีผลกระทบต่อพื้นที่รอบข้างที่อยู่อาศัย

ค่าธรรมเนียมการพัฒนาและการเปลี่ยนแปลงการถือครองซึ่งนอกเหนือจาก

ค่าธรรมเนียมใบอนุญาตในการก่อสร้าง โครงการอาจเป็นเรื่องที่เกี่ยวข้องกับระบบการเก็บเอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ค่าธรรมเนียมการพัฒนา ค่าธรรมเนียมเป็นการจ่ายเพื่อชดเชยผลกระทบจากโครงการซึ่งอาจเกิดขึ้นกับโครงสร้างพื้นฐานของเมือง เช่น ถนน ระบบน้ำประปา ระบบการระบายน้ำฝน ระบบระบายน้ำสุขาภิบาล รวมทั้งสวนสาธารณะและพื้นที่สันทนาการ ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับขนาดของธุรกิจหรือโครงการที่จะมีผลกระทบต่อโครงสร้างพื้นฐานซึ่งค่าธรรมเนียมเหล่านี้จะมีความสำคัญมากขึ้น

สำหรับระบบในการจัดเก็บค่าธรรมเนียมการพัฒนานั้นเป็นการจ่ายค่าธรรมเนียมครั้งเดียวเพื่อช่วยจ่ายในเรื่องของสิ่งอำนวยความสะดวก เช่น ถนนและระบบสุขาภิบาล ซึ่งมีความสัมพันธ์กับการเติบโตซึ่งเป็นสิ่งที่จำเป็นสำหรับเมือง ระบบการจัดเก็บค่าธรรมเนียมการพัฒนานั้นเป็นการเก็บรวบรวมโดยสำนักงานบริการสิ่งแวดล้อม(Bureau of Environmental Services) หน่วยงานที่รับผิดชอบเกี่ยวกับสวนสาธารณะและพื้นที่สันทนาการ(Portland Parks and Recreation) หน่วยงานที่รับผิดชอบเกี่ยวกับการคมนาคมขนส่ง (Portland Bureau of Transportation : PBOT) หน่วยงานที่รับผิดชอบเกี่ยวกับระบบน้ำ (Portland Water Bureau) ค่าธรรมเนียมการพัฒนานั้นเป็นการชำระในเวลาที่มีการอนุญาตการพัฒนาซึ่งเป็นที่รู้จักดีในนามใบอนุญาตก่อสร้าง

โครงการที่เป็นการเปลี่ยนแปลงพื้นที่ที่มีขนาดโครงการมากกว่า 3,000 ตารางฟุต ต้องผ่านกลไกในการเก็บค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวกับการคมนาคม ซึ่งการจ่ายค่าธรรมเนียมการคมนาคมนั้นเกี่ยวข้องกับการเพิ่มจำนวนการเดินทางของยานพาหนะที่จะเพิ่มมากขึ้นจากโครงการและเป็นค่าใช้จ่ายบนพื้นฐานต่อตารางฟุต

สำนักงานบริการสิ่งแวดล้อมจะเก็บค่าธรรมเนียมการพัฒนาสำหรับระบบสุขาภิบาลกับที่อยู่อาศัยหน่วยใหม่และโครงการในเชิงพาณิชย์กรรม อย่างไรก็ตามการอนุญาตการพัฒนา รวมถึงการเพิ่มขึ้นของการติดตั้งระบบประปาใหม่(การติดตั้งใหม่ ได้แก่ อ่างน้ำ โถสุขภัณฑ์ เครื่องล้างจาน ท่อระบายน้ำที่พื้น เป็นต้น) ค่าธรรมเนียมการพัฒนาที่เกี่ยวข้องกับระบบน้ำนั้นจะคิดค่าธรรมเนียมเมื่อผู้อยู่อาศัยต้องการเพิ่มขนาดของมิเตอร์น้ำเพื่อตอบสนองความต้องการของการในการใช้ ค่าธรรมเนียมการพัฒนาที่เกี่ยวข้องกับสวนสาธารณะนั้นจะคิดในกรณีที่โครงการมีการเพิ่มจำนวนหน่วยของที่อยู่อาศัยมากขึ้น

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 2.3 แสดงเกณฑ์ในการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์หรือการถือครองที่อยู่อาศัยของ

Bureau of Development Services City of Portland, Oregon

รายละเอียดการเปลี่ยนแปลง	ข้อกำหนด
การเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์อาคาร	ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร, การเปลี่ยนแปลงใบอนุญาตครอบครองและอาจต้องมีการปรับปรุงอันเกี่ยวกับแผ่นดินไหว
การเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์อาคารในพื้นที่เปราะบาง	อาจมีความต้องการที่จอดรถ
การปรับปรุงนอกเหนือจากงานตกแต่ง เช่น ทาสี	ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร, การปรับปรุงการเข้าถึง, และอาจมีความต้องการที่จอดรถ, ที่จอดรถจักรยาน, และการปรับปรุงสวน
การปรับเปลี่ยนราคาเกินจำนวนที่กำหนด	อาจก่อให้เกิดการพิจารณาโซนนิ่งของการปรับปรุงที่ดิน
การปรับเปลี่ยนภายนอก	อาจจำเป็นต้องมีการออกแบบหรือการทบทวนเพื่อให้สอดคล้องกับประวัติศาสตร์หรือของเดิม
การเปลี่ยนแปลงอันเป็นเหตุให้ลูกค้า การจราจร และ/หรือการใช้ทรัพยากรเพิ่มมากขึ้น	ระบบค่าธรรมเนียมการพัฒนา(SDCs) อาจต้องมีการประเมิน

ที่มา : “Change of Occupancy”, Bureau of Development Services, City of Portland Oregon, November 2011

2. จำนวนหน่วยในการติดตั้งระบบประปาที่เพิ่มขึ้น

3. การเพิ่มจำนวนหน่วยที่พักอาศัย

การจ่ายค่าธรรมเนียมการพัฒนาเป็นการจ่ายค่าธรรมเนียมครั้งเดียวเพื่อช่วยจ่ายในเรื่องของสิ่งอำนวยความสะดวก เช่น ถนนและระบบสุขาภิบาล ซึ่งมีความสัมพันธ์กับการเติบโต ซึ่งเป็นสิ่งที่จำเป็นสำหรับเมือง เจ้าของอาคารที่ไม่ใช่ผู้เช่าสามารถจัดหาเงินทุนเพื่อจ่ายเป็นค่าธรรมเนียมการพัฒนาผ่านเมือง

หน่วยงานที่รับผิดชอบเกี่ยวกับสวนสาธารณะและพื้นที่สันทนาการจะเก็บค่าธรรมเนียมเพื่อนำไปเพิ่มในส่วนใหม่ ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับขนาดและรูปแบบของที่พักอาศัยหน่วยใหม่ ค่าใช้จ่ายสำหรับค่าธรรมเนียมการพัฒนาอาจจะมีมาก

สำหรับหน่วยงานที่รับผิดชอบเกี่ยวกับระบบน้ำ ค่าธรรมเนียมการพัฒนาจะขึ้นอยู่กับขนาดของมิเตอร์ที่ติดตั้ง หากโครงการใหม่มีการติดตั้งระบบประปาอาจจำเป็นต้องใช้เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สวอนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ขนาดของมิเตอร์ที่ใหญ่ขึ้นและต้องมีการจ่ายค่าธรรมเนียมการพัฒนาในส่วนนี้เพิ่มขึ้น เส้นทางการให้บริการน้ำที่จำเป็นสำหรับระบบ Sprinkler ได้รับการยกเว้นค่าธรรมเนียมการพัฒนา

สำนักงานบริการสิ่งแวดล้อมจะเก็บค่าธรรมเนียมเมื่อมีการเพิ่มหน่วยหรือมีหน่วยที่อยู่อาศัยที่ถูกต้องตามกฎหมายอยู่ภายในอาคารทางพาณิชย์กรรมที่มีอยู่เดิมจึงจะมีการเก็บค่าธรรมเนียมทั่วไปในอัตราของ “commercial multifamily residential”

หน่วยงานที่รับผิดชอบเกี่ยวกับการคมนาคมขนส่งจะเก็บค่าธรรมเนียมการพัฒนาซึ่งขึ้นอยู่กับการใช้งานก่อนหน้าของพื้นที่และขนาดของหน่วยที่อยู่อาศัย

4. การเพิ่มขนาดของมิเตอร์น้ำ
5. การเพิ่มพื้นที่อาคารเพื่อการพาณิชย์กรรม
6. โครงการที่มีพื้นที่มากกว่า 500 ตารางฟุตของโครงการใหม่หรือโครงการที่พัฒนาใหม่ในพื้นที่สงวน
7. การเชื่อมต่อกับระบบน้ำทิ้งและระบบสุขาภิบาลใหม่
8. โครงการหรือแผนงานที่ก่อให้เกิดการเชื่อมต่อที่เพิ่มขึ้นจากที่มีอยู่เดิม

เมือง Portland นั้นยังมีการแบ่งหน่วยงานที่มีหน้าที่รับผิดชอบเกี่ยวกับการจัดเก็บค่าธรรมเนียมในการพัฒนาออกเป็น 4 หน่วยงานดังนี้

1. สำนักงานบริการด้านสิ่งแวดล้อม (Bureau of Environmental Services : BES) การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมที่ครอบคลุมในเรื่องของต้นทุนที่เป็นผลมาจากการใช้ประโยชน์ที่เพิ่มขึ้น การชำระค่าธรรมเนียมในการพัฒนา(System Development Charge : SDCs)ให้กับ BES นั้นเพื่อการพัฒนาปรับปรุงสาธารณูปโภคสาธารณูปการที่มีความจำเป็น
2. หน่วยงานที่รับผิดชอบเกี่ยวกับสวนสาธารณะและพื้นที่สันทนาการ (Portland Parks and Recreation) การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมที่ครอบคลุมในส่วนของพื้นที่จอดรถและสิ่งอำนวยความสะดวกด้านสันทนาการเพื่อส่งเสริมให้เกิดการพัฒนาสิ่งอำนวยความสะดวกในสวนสันทนาการและพื้นที่สาธารณะของเมือง
3. หน่วยงานที่รับผิดชอบเกี่ยวกับการคมนาคมขนส่ง (Portland Bureau of Transportation : PBOT) การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมที่ครอบคลุมต้นทุนของสิ่งอำนวยความสะดวกด้านการคมนาคมขนส่งที่มีความจำเป็นต่อการพัฒนาใหม่และผู้ประกอบการและใช้ประโยชน์จากการพัฒนาใหม่
4. หน่วยงานที่รับผิดชอบเกี่ยวกับระบบน้ำ (Portland Water Bureau) การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมที่ครอบคลุมการพัฒนาเกี่ยวกับระบบน้ำและการผลิตระบบน้ำประปา

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ที่เข้าร่วมกันภายในเมือง สำนักงานพัฒนาบริการ (The Bureau of Development Services : BDS) หน่วยงานที่รับผิดชอบเกี่ยวกับบรรเทาสาธารณภัย ซึ่งแต่ละหน่วยงานจะมีลักษณะการเก็บค่าธรรมเนียมการพัฒนา ดังตารางที่ 2.4

ตารางที่ 2.4 แสดงเกณฑ์ในการเก็บค่าธรรมเนียมการพัฒนาของ Bureau of Environmental Services (BES)

Bureau of Environmental Services Rates July 1, 2012 - June 30, 2013	
ค่าธรรมเนียมการพัฒนาเกี่ยวกับสุขาภิบาลและระบบน้ำทิ้ง น้ำเสีย	
ระดับโครงสร้าง	อัตราค่าธรรมเนียม
ต่อหน่วยที่อยู่อาศัยเทียบเท่า, ที่อยู่อาศัยครอบครัวเดี่ยวและทาวน์โฮม	\$ 4,335.00
ที่พักอาศัย 2 ชั้น, ที่อยู่อาศัย 2 ครอบครัว	\$ 6,936.00
ที่พักอาศัย 3 ชั้น	\$ 10,404.00
ค่าธรรมเนียมในการเชื่อมต่อระบบสุขาภิบาลและระบบน้ำทิ้ง น้ำเสีย	
ระดับโครงสร้าง	อัตราค่าธรรมเนียม
ที่พักอาศัย 4 ชั้น	\$ 13,872.00
ที่พักอาศัยและการพาณิชย์กรรมหลายครอบครัว, 0.8 EDU ต่อหน่วย	\$ 3,468.00
พื้นที่ให้เช่าเชิงพาณิชย์	คำนวณจากการติดตั้งระบบประปา
พาณิชย์กรรมและอุตสาหกรรม	
ระดับโครงสร้าง	อัตราค่าธรรมเนียม
ค่าธรรมเนียมสาย (ต่อ 1 ตารางฟุตของสาย)	\$ 1.39
ค่าธรรมเนียมสายย่อย (ต่อการใช้สายย่อย)	\$ 5,059.00
ท่อระบายน้ำประปา – ค่าจ้างเหมา	\$ 90.00
ท่อระบายน้ำประปา – ค่าวัสดุ	\$ 312.00
ค่าธรรมเนียมใบอนุญาตการเชื่อมต่อกับท่อระบายน้ำ	\$ 169.00

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 2.4 (ต่อ)

ค่าธรรมเนียมเกี่ยวกับการจัดการระบบระบายน้ำฝน	
ที่พักอาศัย 1 หรือ 2 หน่วย	\$ 783.00
ที่พักอาศัย 3 ชั้น	\$ 906.00
ที่พักอาศัย 4 ชั้น	\$ 1,243.00
พาณิชยกรรม, อุตสาหกรรม และที่พักอาศัยหลายครอบครัว	
ในที่ตั้ง เป็นส่วนของค่าธรรมเนียม ต่อ 1,000 ตารางฟุต. ซึ่งไม่ปล่อยเป็นพื้นดิน	\$ 164.00
นอกที่ตั้ง เป็นส่วนของอัตราต่อ ฟุตตามแนวยาวของที่ดินริมถนน (เก็บค่าธรรมเนียมครั้งเดียว)	\$ 5.12
นอกที่ตั้ง เป็นส่วนของอัตราต่อ การเดินทางของพาหนะประจำวัน (ใช้จำนวนของการเดินทางใช้สำหรับการคิดค่าธรรมเนียมเกี่ยวกับการคมนาคมขนส่ง (PBOT's SDC)	\$ 2.68

ที่มา : "Bureau of Environmental Services", Development Services Center, City of Portland
Oregon, June 2012

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 2.5 แสดงเกณฑ์ในการเก็บค่าธรรมเนียมการพัฒนาของ Portland Bureau of Transportation

Portland Bureau of Transportation		
Rates effective July 1, 2012 - June 30, 2013 or until amended		
การใช้ประโยชน์ที่ดิน	หน่วยวัด	ต่อ หน่วย
ที่พักอาศัย		
ครอบครัวเดี่ยว (1 ถึง 3 หน่วย)	หลัง	\$ 2,773.00
หลายครอบครัว (4 หน่วยขึ้นไป)	หลัง	\$ 1,984. 00
บ้านพักคนชรา	หลัง	\$ 962.00
บ้านพักอาศัยเพิ่มเติม	หลัง	\$ 1,388.00
บ้านแถว/คอนโดมิเนียม	หลัง	\$ 1,734.00
สถานพยาบาล	เตียง	\$ 584.00
สถานสงเคราะห์	หลัง	\$ 497.00
พาณิชย์กรรม-การบริการ		
ธนาคาร	ตร.ฟุต/พื้นที่อาคารรวม	\$ 24.01
สถานรับเลี้ยงเด็กเวลากลางวัน	นักเรียน	\$ 246.00
ห้องสมุด	ตร.ฟุต/พื้นที่อาคารรวม	\$ 8.92
ที่ทำการไปรษณีย์	ตร.ฟุต/พื้นที่อาคารรวม	\$ 17.15
โรงแรม/โรงแรมมานูรูต	ห้อง	\$ 2,545.00
สถานีบริการ/สถานีบริการน้ำมัน	VFP	\$ 14,246.00
โรงภาพยนตร์	จอ	\$ 30,947.00
ร้านล้างรถ	wash stall	\$ 14,526.00
ศูนย์สุขภาพ	ตร.ฟุต/พื้นที่อาคารรวม	\$ 8.06
ท่าเทียบเรือ	ที่จอดเรือ	\$ 725.00

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 2.5 (ต่อ)

การใช้ประโยชน์ที่ดิน	หน่วยวัด	ต่อ หน่วย
พาณิชยกรรม-สถาบัน		
โรงเรียน, K-12	นักเรียน	\$ 286.00
มหาวิทยาลัย/วิทยาลัย	นักเรียน	\$ 574. 00
โบสถ์	ตร.ฟุต/พื้นที่อาคารรวม	\$ 2.59
โรงพยาบาล	ตร.ฟุต/พื้นที่อาคารรวม	\$ 4.98
สวน	เอเคอร์	\$ 481.00
พาณิชยกรรม-ร้านอาหาร		
ร้านอาหาร	ตร.ฟุต/พื้นที่อาคารรวม	\$ 19.26
ร้านอาหารบริการด่วน (ขับผ่าน : drive-through)	ตร.ฟุต/พื้นที่อาคารรวม	\$ 44.52
พาณิชยกรรม-ร้านค้าปลีก		
ร้านค้าปลีกเบ็ดเตล็ด	ตร.ฟุต/พื้นที่อาคารรวม	\$ 4.68
ศูนย์การค้า	ตร.ฟุต/พื้นที่อาคารรวม	\$ 5.90
ห้างสรรพสินค้า	ตร.ฟุต/พื้นที่อาคารรวม	\$ 14.03
ตลาดสด/ผักสด	ตร.ฟุต/พื้นที่อาคารรวม	\$ 50.07
ร้านสรรพสินค้า	ตร.ฟุต/พื้นที่อาคารรวม	\$ 9.17
ร้านขายรถใหม่/รถใช้งานแล้ว	ตร.ฟุต/พื้นที่อาคารรวม	\$ 9.01
พาณิชยกรรม-สำนักงาน		
สำนักงานการจัดการและการบริหาร	ตร.ฟุต/พื้นที่อาคารรวม	\$ 3.56
สำนักงานการแพทย์/คลินิก	ตร.ฟุต/พื้นที่อาคารรวม	\$ 9.39
อุตสาหกรรม		
อุตสาหกรรมเบา/อุตสาหกรรมการผลิต	ตร.ฟุต/พื้นที่อาคารรวม	\$ 2.25
โกดัง/คลังสินค้า	ตร.ฟุต/พื้นที่อาคารรวม	\$ 1.14
ห้องเก็บของส่วนตัว	ตร.ฟุต/พื้นที่อาคารรวม	\$ 0.85
สถานีรถบรรทุก	เอเคอร์	\$ 29,443.00
GFA: Gross Floor Area GLA: Gross Leasable Area VFP: Vehicle Fueling Position		

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 2.6 แสดงเกณฑ์ในการเก็บค่าธรรมเนียมการพัฒนาของ Portland Parks and Recreation

Portland Parks and Recreation		
Rates: July 1, 2012 through June 30, 2013		
ประเภทที่อยู่อาศัย	นอกศูนย์กลางเมือง	ศูนย์กลางเมือง
ที่อยู่อาศัยครอบครัวเดียว	\$ 7,752.00	\$ 8,086.00
ที่อยู่อาศัยหลายครอบครัว	\$ 5,087.00	\$ 5,201.00
ที่อยู่อาศัยเพื่อการผลิต(อุตสาหกรรมครัวเรือน)	\$ 7,219.00	\$ 7,871.00
บ้านพักอาศัยเพิ่มเติม	\$ 4,224.00	\$ 4,557.00
ห้องเช่าห้องเดียว	\$ 3,502.00	\$ 4,651.00
การใช้ประโยชน์เพื่อการพาณิชย์กรรมและ Occupancy Code	นอกศูนย์กลางเมือง ต่อ 1,000 ตร.ฟุต.	ศูนย์กลางเมือง ต่อ 1,000 ตร.ฟุต.
โรงพยาบาล / โรงพยาบาลพักฟื้น / สถานเลี้ยงเด็กกลางวัน	\$ 459.00	\$ 1,076.00
สำนักงาน/ธนาคาร	\$ 434.00	\$ 1,016.00
ร้านค้าปลีก / ร้านอาหาร / ไนท์คลับ	\$ 342.00	\$ 801.00
อุตสาหกรรม / โรงเรียน / อาคารชุมนุม / โรงแรมม่านรูด / โรงแรม	\$ 216.00	\$ 510.00
คลังสินค้า / โกดัง / ที่จอดรถ / ตู้จอดรถ / สุสาน	\$ 49.00	\$ 114.00

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 2.7 แสดงเกณฑ์ในการเก็บค่าธรรมเนียมการพัฒนาของ Portland Water Bureau

Portland Water Bureau	
Rates: July 1, 2012 through June 30, 2013	
ขนาดมิเตอร์	ค่าธรรมเนียม
5/8"	\$ 1,817.00
3/4"	\$ 2,727.00
1"	\$ 4,544.00
1 1/2"	\$ 9,087.00
2"	\$ 14,360.00
3"	\$ 26,925.00
4"	\$ 44,875.00
6"	\$ 89,750.00
8"	\$143,600.00
10"	\$ 258,121.00
NOTE: Fire lines are not assessed an SDC fee.	

ในการเก็บค่าธรรมเนียมการพัฒนาหรือค่าธรรมเนียมที่เกิดจากผลกระทบนั้นเป็นค่าธรรมเนียมพื้นฐานที่มีการจ่ายเพียงครั้งเดียวอยู่บนพื้นฐานของการประเมินมูลค่าของการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ขึ้นมาใหม่หรือเมื่อมีการต่อเติมอันเป็นการเพิ่มจำนวนหน่วยที่พักอาศัยซึ่งมีผลต่อต้นทุนโครงสร้างพื้นฐานทางด้านสาธารณูปโภคและสาธารณูปการของเมือง ทั้งนี้ค่าธรรมเนียมในการพัฒนาที่จ่ายให้กับเมืองนั้น เมืองจะนำไปเป็นค่าใช้จ่ายในการจัดหาโครงสร้างพื้นฐานด้านสาธารณูปโภคและสาธารณูปการเพื่อรองรับการพัฒนาเมือง

ซึ่งค่าธรรมเนียมในการพัฒนานั้นจะมีการจ่ายค่าธรรมเนียมก่อนการออกใบอนุญาตอาคาร ทั้งนี้ในการจ่ายค่าธรรมเนียมการพัฒนา(System Development Charges) สำหรับเมือง Portland นั้น จะมีการจ่ายให้กับหน่วยงานทั้ง 4 ส่วน คือ

1. การให้บริการด้านสิ่งแวดล้อม (Environmental Services)
2. การให้บริการด้านสวนสาธารณะและพื้นที่สันทนาการ (Parks)
3. การให้บริการด้านคมนาคม (Transportation)
4. การให้บริการด้านระบบน้ำประปา (Water) ขึ้นอยู่กับขนาดของมิเตอร์น้ำ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

สำหรับขั้นตอนในการพัฒนานั้น หน่วยงานการบริการด้านการพัฒนา Bureau of Development Services (BDS) ได้กำหนดขั้นตอนในการพัฒนาหรือก่อสร้างดังต่อไปนี้

1. ขั้นตอนในการศึกษาและสำรวจ (Research) เพื่อให้ทราบว่ามิอะไรบ้างที่มีความจำเป็นกับโครงการที่จะพัฒนาหรือก่อสร้าง
2. ขั้นตอนในการวางแผนและกำหนดโซนนิ่ง (Planning and Zoning) เพื่อให้ทราบว่าสามารถพัฒนาหรือทำอะไรได้บ้างบนทำเลที่ตั้งนี้
3. ขั้นตอนในการเสนอแผน (Plan Submittal) เพื่อให้ทราบว่าต้องเตรียมเอกสารและค่าธรรมเนียมอะไรบ้างเพื่อที่จะให้โครงการได้รับใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร โดยในขั้นตอนนี้ต้องมีการจ่ายค่าธรรมเนียมทั้งหมดซึ่งรวมถึงค่าธรรมเนียมการพัฒนาด้วย
4. ขั้นตอนในการพิจารณาออกใบอนุญาต (Permit Review) เป็นขั้นตอนในการพิจารณาตรวจสอบการออกใบอนุญาตให้กับผู้ยื่นขออนุญาตก่อสร้าง โดยในขั้นตอนนี้ผู้ยื่นขออนุญาตจะได้รับรายงานในการออกใบอนุญาตก่อสร้างเมื่อการพิจารณาเสร็จสิ้น
5. ขั้นตอนในการตรวจสอบ (Inspections) โดยหลังจากได้รับใบอนุญาตก่อสร้างอาคารแล้ว ผู้ยื่นขออนุญาตจะได้รับบัตรรายการตรวจสอบ (สำหรับที่อยู่อาศัยสี่สี่และสำหรับพาณิชย์กรรมสี่เหลี่ยม) ซึ่งจะได้รับการตรวจสอบในระหว่างการก่อสร้าง

โดยหน่วยงานการบริการด้านการพัฒนา Bureau of Development Services (BDS) ได้กำหนดกระบวนการในการยื่นขออนุญาตสำหรับที่อยู่อาศัยใหม่ประเภทครอบครัวเดี่ยวไว้ดังนี้

1. ขั้นเตรียมเอกสารเพื่อประกอบการพิจารณาให้กับศูนย์บริการด้านการพัฒนา (Development Services Center : DSC) โดยให้เตรียม
 - 1.1 แบบคำร้องขออนุญาตสำหรับที่อยู่อาศัยใหม่ประเภทครอบครัวเดี่ยว
 - 1.2 แบบแสดงผังพื้นที่สมบูรณ จำนวน 4 ชุด
 - 1.3 รายการประกอบแบบและรายการวัสดุเพิ่มเติม
2. เข้าพบกับเจ้าหน้าที่ด้านเทคนิคในศูนย์บริการด้านการพัฒนา ซึ่งประกอบด้วยแบบคำร้องขออนุญาตสำหรับที่อยู่อาศัยใหม่ประเภทครอบครัวเดี่ยวและการตรวจสอบความครบถ้วนสมบูรณ์ของแบบแสดงผังพื้นที่ ซึ่งทั้งแบบคำร้องขออนุญาตสำหรับที่อยู่อาศัยใหม่ประเภทครอบครัวเดี่ยวและแบบแสดงผังพื้นที่ ต้องมีความครบถ้วนสมบูรณ์ก่อนที่จะถูกเสนอ
3. เมื่อแบบแสดงผังพื้นที่และรายการประกอบแบบถือว่ามีคุณสมบัติแล้ว จะนำเข้าสู่ที่ประชุมเพื่อพิจารณาเกี่ยวกับความปลอดภัยในชีวิตและการวางแผนเกี่ยวกับโซนนิ่ง โดยผู้ที่กำหนดให้เป็นผู้พิจารณา ผู้ยื่นคำร้องสามารถเลือกที่จะขอเข้าร่วมการพิจารณาได้
4. ขั้นตอนในการจ่ายค่าธรรมเนียม

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

5. หลังจากการประชุมพิจารณาเสร็จสิ้น ผู้ยื่นขอจะได้รับรายงานซึ่งในรายงานจะระบุความเห็นจาก 3 ข้อ อันได้แก่

5.1 การพิจารณาเสร็จสิ้นและได้รับการอนุมัติ

5.2 การพิจารณาเสร็จสิ้นและมีความเป็นไปได้ที่จะอนุมัติภายใน 10 วันหลังจากยื่นขอ

5.3 การพิจารณาเสร็จสิ้นและมีความเป็นไปได้จะอนุมัติหรือตรวจสอบภายใน 15 วันหลังจากยื่นขอ

สำหรับค่าธรรมเนียมในการเรียกเก็บนั้นประกอบไปด้วย

1. ค่าธรรมเนียมในการตรวจสอบแบบแสดงผังพื้น (ขึ้นอยู่กับมูลค่าของโครงการและจำนวนพื้นที่)

2. ค่าธรรมเนียมการพัฒนา 4 ส่วน ได้แก่

2.1 การให้บริการด้านสิ่งแวดล้อม

2.2 การให้บริการด้านสวนสาธารณะและพื้นที่สันทนาการ

2.3 การให้บริการด้านการคมนาคมขนส่ง

2.4 การให้บริการด้านระบบน้ำประปา(ขึ้นอยู่กับขนาดของมิเตอร์น้ำ)

3. ค่าธรรมเนียมอื่นๆ เช่น การบริการติดตั้งระบบน้ำประปา(ประเมินจากจำนวนห้องน้ำและขนาดของมิเตอร์น้ำ)

4. ค่าธรรมเนียมเบ็ดเตล็ด เช่น บ้ายชื่อถนน ค่าธรรมเนียมในการตรวจสอบโซนนิ่งอย่างละเอียด

5. ค่าธรรมเนียมใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร

โดยสรุปแล้วการจ่ายค่าธรรมเนียมการพัฒนา (Development Charges) นั้น เป็นการจ่ายค่าธรรมเนียมเพียงครั้งเดียวซึ่งเป็นการจ่ายค่าธรรมเนียมก่อนการออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร โดยมีหน่วยงานท้องถิ่นเป็นผู้จัดเก็บค่าธรรมเนียมเพื่อนำค่าธรรมเนียมที่ได้ไปเป็นค่าใช้จ่ายในการจัดหาโครงสร้างพื้นฐานด้านสาธารณูปโภคและสาธารณูปการของเมืองเพื่อรองรับการพัฒนาของเมือง ซึ่งผู้ที่จะต้องจ่ายค่าธรรมเนียมในการพัฒนานั้นได้แก่ เจ้าของที่ดินที่ต้องการพัฒนาที่ดิน(Land owner) นักพัฒนาหรือเจ้าของโครงการ(Developer) โดยค่าธรรมเนียมการพัฒนานั้นจะมีการจ่ายเมื่อมีการก่อสร้างที่อยู่อาศัยใหม่ การต่อเติมดัดแปลงอันเป็นการเพิ่มจำนวนหน่วยที่อยู่อาศัย ซึ่งส่งผลกระทบต่อโครงสร้างพื้นฐานของเมืองทั้งด้านสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ

ค่าธรรมเนียมในการพัฒนานั้นถือเป็นหนึ่งในมาตรการทางด้านเศรษฐศาสตร์ มักถูกใช้ในประเทศที่พัฒนาแล้วควบคู่กับข้อกำหนดเรื่องโซนนิ่ง(Zoning)ซึ่งเป็นมาตรการทางด้านกฎหมาย เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

สำหรับประเทศไทยนั้นหากนำแนวคิดค่าธรรมเนียมการพัฒนา(Development Charges)มาประยุกต์ใช้ควบคู่กับมาตรการทางด้านผังเมืองซึ่งถือเป็นมาตรการทางด้านกฎหมาย มาตรการทางด้านผังเมืองจะมีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น อีกทั้งหน่วยงานท้องถิ่นที่เป็นผู้รับผิดชอบจัดเก็บค่าธรรมเนียมการพัฒนาจะสามารถนำรายได้จากค่าธรรมเนียมนี้ไปจัดหาโครงสร้างพื้นฐานด้านสาธารณูปโภคและสาธารณูปการเพื่อรองรับการพัฒนาของเมืองได้อย่างมีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น

2.3 ปัจจัยในการเติบโตของเมือง

ในการเติบโตของเมืองนั้น ย่อมมีปัจจัยน่านับประการที่มีอิทธิพลและส่งผลให้เมืองเกิดการเติบโตและการขยายตัว อาทิเช่น ปัจจัยทางด้านเศรษฐกิจ สังคม ประชากร กายภาพ การเมือง และเทคโนโลยี ซึ่งปัจจัยเหล่านี้ล้วนมีอิทธิพลต่อการขยายตัวของเมืองแทบทั้งสิ้น W.Thomson (Thomson,1965) ได้เสนอแนวคิดที่ว่า ปัจจัยสำคัญที่สนับสนุนให้เกิดการขยายตัวของเมืองขึ้นได้แก่

1. การมีอุตสาหกรรมและสาขาการผลิตหลากหลายชนิดปรากฏอยู่ในเขตเมือง
2. มีการลงทุนประเภทบริการโครงสร้างสาธารณูปโภค สาธารณูปการที่เป็นแรงดึงดูดหน่วยผลิตที่สำคัญและประชากรเอาไว้ในเขตเมือง
3. เมื่อเมืองมีการขยายตัวขึ้น ทรัพยากรมนุษย์ในภาคผลิตและภาคบริการประเภทต่างๆ ก็จะมีมากขึ้นเท่ากับการสร้างอุปสงค์ (Demand) สำหรับการบริการเหล่านั้นในตัวเอง
4. เมืองใหญ่มีความได้เปรียบทางด้านศักยภาพของพื้นที่ในการขยายเมืองหรือขยายภาคอุตสาหกรรมใหม่ ได้ง่ายกว่าเมืองขนาดเล็ก
5. อำนาจทางการเมืองการปกครอง มักให้ความสำคัญกับเมืองขนาดใหญ่มากกว่าเมืองขนาดเล็ก การขยายตัวของเมืองสามารถสังเกตได้จากการเพิ่มขึ้นของประชากรและการใช้ประโยชน์ที่ดิน เมืองแต่ละแห่งย่อมมีความต่างกันทางด้านสภาพภูมิศาสตร์ สภาพแวดล้อม ความเป็นมาทางด้านประวัติศาสตร์ กิจกรรมภายในเมืองที่มีความแตกต่างหลากหลาย แต่สิ่งที่เมืองทุกเมืองมีเหมือนกันคือ พื้นที่เมือง อาทิเช่น พื้นที่ย่านพักอาศัย พื้นที่ย่านอุตสาหกรรมการผลิต ระบบการคมนาคมต่างๆ อาทิเช่น ถนน ทางรถไฟ ทางน้ำ มีสิ่งก่อสร้าง อาทิเช่น บ้านเรือน ร้านค้า สถานบริการต่างๆ เมืองแต่ละเมืองจึงมีโอกาสและศักยภาพ รวมทั้งปัจจัยในการขยายตัวที่ต่างกันไป บางเมืองมีการขยายตัวอย่างรวดเร็วอันเนื่องมาจากปัจจัยทางด้านเศรษฐกิจที่สร้างโอกาสในการลงทุนรวมทั้งปัจจัยด้านทรัพยากรต่างๆ อาทิเช่น ทรัพยากรการผลิต ทรัพยากรแรงงาน เป็นต้น เมืองบางเมืองมีพื้นที่เมืองแคบก่อให้เกิดปัญหาต่างๆตามมา เมืองบางเมืองมีพื้นที่เมืองที่กว้าง

เกินไปก่อให้เกิดการพัฒนาที่ไม่ทั่วถึง เมืองบางเมืองมีปัจจัยที่เอื้อให้เมืองเกิดการขยายตัวอย่างไม่เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น เมื่อนำมาใช้ไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

เป็นระเบียบ อาทิเช่น เกิดการขยายตัวตามเส้นทางการคมนาคม ขยายตัวตามแหล่งงาน(แหล่งผลิต) เป็นต้น ด้วยปัจจัยต่างๆนี้จึงทำให้เมืองมีรูปร่างและโครงสร้างเมืองที่แตกต่างกันออกไป

นอกจากนี้ ความสัมพันธ์ของการขยายตัวระหว่างเมืองแต่ละเมืองก่อให้เกิดความสัมพันธ์ตามรูปแบบการตั้งถิ่นฐาน อาทิเช่น ความสัมพันธ์ในแนวดิ่ง(Vertical Arrangement) เป็นความสัมพันธ์ตามการจัดลำดับและขนาดเมือง ความสัมพันธ์ตามแนวราบ(Horizontal Arrangement) เป็นความสัมพันธ์ทางราบ เช่น การตั้งถิ่นฐานตามเส้นทางการคมนาคม การตั้งถิ่นฐานของเมืองแบบรวมกลุ่ม(Cluster Pattern) เป็นการขยายตัวตามแหล่งทรัพยากรและการตั้งถิ่นฐานเมืองแบบกระจาย(Uniform Pattern) เป็นลักษณะของเมืองขนาดใหญ่และเป็นศูนย์กลาง

2.3.1 แนวความคิดในการเลือกที่ตั้งและการวางแผนที่ดินของย่านพักอาศัย

William H. Claire(1973) ได้กล่าวถึงหลักเกณฑ์โดยทั่วไปสำหรับใช้เป็นแนวทางในการเลือกพื้นที่เพื่อที่อยู่อาศัยทั้งในบริเวณพื้นที่ใหม่และพื้นที่ที่มีชุมชนอยู่แล้วดังนี้ (William H. Claire. 1973 อ้างในประเสริฐ เต็มมาศ,2537 : 21)

1. มีพื้นที่ใหญ่เพียงพอสำหรับจัดเป็นบริเวณที่พักอาศัย(Residential Neighborhood) อย่างน้อยหนึ่งแห่ง
2. ระยะเดินทางด้วยเท้า(Walk Distance) ที่ไกลที่สุด จะเป็นตัวกำหนดที่ตั้งและระยะห่างของโรงเรียน สวนสาธารณะ บริเวณที่จับจ่ายซื้อสินค้าประจำวัน มีเส้นทางการคมนาคมขนส่งที่คล้ายคลึงกันในแต่ละชุมชน
3. ความหนาแน่นของบ้านต้องไม่มากเกินไป มีการระบายอากาศ แสงสว่าง ความเป็นส่วนตัว ความเงียบสงบที่เพียงพอ และมีทัศนวิสัยที่ดีในการมอง
4. ความปลอดภัยของที่ตั้ง ต้องปลอดภัยจากภัยพิบัติทางธรรมชาติและมนุษย์ อาทิ เช่น แผ่นดินไหว ดินถล่ม น้ำท่วม ดินเลื่อน หิมะถล่ม ไฟป่า เป็นต้น
5. ความสะดวกในการเข้าถึงที่พักอาศัยและความสะดวกในการเชื่อมต่อไปยังพื้นที่อื่นๆ อาทิเช่น แหล่งงาน ย่านธุรกิจการค้า และต้องอยู่ห่างจากบริเวณดังกล่าวอย่างเพียงพอที่จะไม่ได้รับผลกระทบจากมลพิษที่เกิดจากกิจกรรมจากพื้นที่ดังกล่าว อาทิเช่น ฝุ่นควัน เสียง เป็นต้น
6. การตั้งบ้านเรือนต้องปลอดภัยจากสิ่งที่เป็นอันตรายต่อสุขภาพ เช่น ที่เปียกชื้น หนองบึง แมลงหรือสัตว์เลื้อยคลาน หนูหรือสัตว์ที่จะรบกวนหรือทำลาย ห่างไกลจากที่ทิ้งขยะมูลฝอย โรงงาน เป็นต้น

7. ที่ตั้งของบ้านต้องอยู่ในบริเวณที่ปลอดภัยที่สุดในชุมชน บนพื้นที่ที่สามารถระบายน้ำได้ดี ง่ายต่อการวางรากฐานทางสาธารณสุขปโภค สาธารณูปการ อาทิเช่น การก่อสร้างถนน การวางท่อระบายน้ำ เป็นต้น

8. นโยบายเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยจะต้องตั้งขึ้นโดยพิจารณาให้การช่วยเหลือแก่ประชาชนทั่วไปอย่างเท่าเทียมกัน

9. แผนการช่วยเหลือในการจัดหาที่อยู่ใหม่จะต้องตั้งขึ้นเพื่อสงเคราะห์ครอบครัวที่ต้องการความช่วยเหลืออย่างเพียงพอ

10. บริเวณที่ตั้งขึ้นสำหรับที่พักอาศัยต้องมีประสิทธิภาพในการบริการและช่วยเหลือเกี่ยวกับเมืองได้ เช่น การบรรเทาสาธารณภัย เป็นต้น

11. หลักเกณฑ์และข้อบังคับต่างๆต้องถูกนำมาใช้และบังคับเพื่อควบคุมความปลอดภัย เช่น การกำหนดเขตการใช้ที่ดิน หลักเกณฑ์การสร้างบ้านเรือน เป็นต้น

2.3.2 แนวความคิดในการพัฒนาชุมชนแห่งใหม่

การพัฒนาชุมชนใหม่เป็นแนวคิดที่มาจากประเทศสหรัฐอเมริกาที่ต้องการพัฒนาชุมชนใหม่(New Community) เพื่อแก้ไขปัญหาการขยายตัวของเมืองที่ได้ทำลายสภาพแวดล้อมต่างๆ และสร้างปัญหาให้กับสังคม ซึ่งมีแนวโน้มที่จะขยายตัวออกไปสู่ชานเมืองตลอดเวลา ซึ่งโดยหลักการทั่วไปของการพัฒนานั้นกำหนดให้ชุมชนเมืองใหม่ต้องมีพื้นที่ไม่น้อยกว่า 2,000 เอเคอร์ หรือราว 5,000 ไร่ มีการจัดเตรียมแผนพัฒนาในด้านต่างๆ ให้เพียงพอต่อการให้บริการและอยู่ภายใต้ข้อกำหนดของโครงการพัฒนาชุมชนเมืองใหม่ซึ่งมีแนวทางการพัฒนาดังนี้ (จรรยา เสียงสนัน , 2538 : 15)

1. มีการจัดทำแผนแม่บท (Master Plan) ซึ่งเป็นปัจจัยสำคัญของชุมชนใหม่ (New Community) ซึ่งประกอบด้วยการวางแผนการใช้ที่ดิน(Land Use Planning) และการวางแผนโครงสร้างพื้นฐานต่างๆเพื่อให้สามารถบริการชุมชนได้ ซึ่งต้องอาศัยความช่วยเหลือระหว่างนักพัฒนาและหน่วยงานส่วนท้องถิ่นต่างๆ

2. มีความเพียงพอในตัวเองและการตัดสินใจด้วยตนเอง (Self sufficiency and Self determination) กล่าวคือ ต้องมีขนาดพื้นที่ใหญ่เพียงพอเพื่อสนับสนุนระบบการบริหารและการบริการต่างๆ ที่ซับซ้อนได้

3. มีโอกาสเลือกที่อยู่อาศัยและความแตกต่างทางสังคม (Housing Choice and Social Diversity) กล่าวคือ ภายในชุมชนใหม่จะมีอาคารที่อยู่อาศัยหลายรูปแบบเพื่อให้บริการแก่ผู้อยู่อาศัย

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

4. มีการป้องกันและอนุรักษ์สภาพสิ่งแวดล้อม (Environment Preservation and Protection) ซึ่งแผนพัฒนาชุมชนแห่งใหม่ จะมีการคำนึงถึงสภาวะแวดล้อมเพื่อลดมลภาวะและมลพิษต่างๆ ที่เกิดขึ้นจากการเจริญเติบโตของเมือง

5. กำหนดให้มีการออกแบบผังชุมชนเมือง (Commitment to Urban Design) เป็นการออกแบบผังชุมชนในด้านต่างๆ เพื่อให้สอดคล้องกับแผนแม่บท

6. มีความสะดวกในการเข้าถึงและการเคลื่อนย้าย (Easy of Access and Movement) เป็นการเตรียมการให้บริการสิ่งอำนวยความสะดวกสบายต่างๆ ให้สอดคล้องกัน

ซึ่งแนวความคิดในการพัฒนาชุมชนเมืองใหม่นั้น ประเทศต่างๆ ได้พยายามนำแนวความคิดดังกล่าวไปประยุกต์ใช้ในประเทศของตนเพื่อวางแผนการพัฒนาชุมชนที่อาจเกิดขึ้นใหม่จากการขยายตัวของเขตเมือง

2.4 สรุปแนวความคิดที่เกี่ยวข้องกับเมือง

จากการศึกษาแนวคิดที่เกี่ยวข้องกับผังเมืองนั้น ทำให้ทราบถึงแนวทางในการพัฒนาเมืองหรือแนวทางในการรองรับการขยายตัวของเมืองที่อาจเกิดขึ้นใหม่รวมทั้งแนวทางในการควบคุมย่านพักอาศัยชานเมือง ซึ่งตามแนวคิดและทฤษฎีที่ได้จากการศึกษานั้น ยังมีอิทธิพลและสืบเนื่องมาถึงแนวคิดและแนวทางในการจัดการด้านการพัฒนาเมืองสำหรับประเทศไทย รวมทั้งแนวทางในการออกแบบและการพัฒนาเมืองซึ่งเป็นปัจจัยที่สำคัญและมีอิทธิพลต่อสภาพทั่วไปของเมือง อีกทั้งแนวคิดและทฤษฎียังทำให้ทราบถึงปัจจัยที่เกี่ยวข้องและมีอิทธิพลต่อเมืองทั้งในด้านปัจจัยทางเศรษฐกิจและสังคมซึ่งเป็นปัจจัยที่สำคัญในการสร้างเสถียรภาพรวมทั้งการพัฒนาศักยภาพของเมือง ปัจจัยด้านสังคมที่เกี่ยวข้องกับความแตกต่างทางด้านสังคม วิถีชีวิตและความเป็นอยู่ของคน ซึ่งปัจจัยดังกล่าวล้วนส่งผลกระทบต่อเมืองไม่ว่าจะเป็นทางบวกหรือทางลบ

ดังนั้นการศึกษาแนวคิดและทฤษฎีจึงเป็นเสมือนการศึกษาแนวทางซึ่งจะนำไปสู่การประยุกต์ การวางแผนและการปฏิบัติเพื่อให้เมืองสามารถเติบโตได้อย่างเหมาะสม

บทที่ 3

วิธีการวิจัย

การศึกษาค้นคว้าครั้งนี้ เป็นการศึกษามาตรการทางเศรษฐศาสตร์ในการควบคุมการพัฒนาที่อยู่อาศัยชุมชนเมือง ซึ่งมีผลมาจากปัจจัยต่างๆที่ส่งผลให้เกิดการขยายตัวของเมืองขึ้นในแถบชุมชนเมืองโดยเฉพาะที่อยู่อาศัย โดยหลังจากการทบทวนวรรณกรรมแล้วทำให้เห็นแนวทางที่สามารถใช้เป็นแนวทางในการพัฒนาที่อยู่อาศัยชุมชนเมืองได้ คือ มาตรการทางด้านกฎหมายและมาตรการทางด้านเศรษฐศาสตร์ โดยมาตรการทางด้านกฎหมายนั้นเป็นการศึกษาเกี่ยวกับกฎหมายและข้อกำหนดต่างๆที่เกี่ยวข้อง รวมถึงประสิทธิภาพของกฎหมายและข้อกำหนดที่ใช้อยู่ในปัจจุบันที่เกี่ยวข้องในพื้นที่ ส่วนมาตรการทางด้านเศรษฐศาสตร์เป็นการศึกษาเกี่ยวกับทัศนคติและการยอมรับในการเก็บ(จ่าย)ค่าธรรมเนียมในการพัฒนา(Development Charge) เพื่อใช้ในการปรับปรุงและพัฒนาระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการและพื้นที่สันทนาการในพื้นที่ศึกษาโดยมุ่งการศึกษาไปยังบุคคล 3 กลุ่ม ได้แก่ กลุ่มนักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์หรือเจ้าของโครงการบ้านจัดสรร กลุ่มผู้อยู่อาศัยในโครงการและกลุ่มหน่วยงานของรัฐในระดับส่วนกลาง ระดับจังหวัดและระดับท้องถิ่น

3.1 ขั้นตอนการศึกษา

จากการขยายตัวของที่อยู่อาศัยชุมชนเมืองโดยเฉพาะหมู่บ้านจัดสรรที่ผู้ศึกษาสนใจนั้น ผู้ศึกษาได้ทำการลงสำรวจพื้นที่เบื้องต้นก่อนการดำเนินการวิจัยเพื่อให้ได้ทราบถึงปัจจัยที่อาจก่อให้เกิดการขยายตัวของที่อยู่อาศัยชุมชนเมืองโดยเฉพาะหมู่บ้านจัดสรรขึ้นในพื้นที่ศึกษา โดยผู้ศึกษาจึงได้ทำการลงสำรวจพื้นที่เบื้องต้น จากนั้นจึงได้กำหนดเป็นวัตถุประสงค์ในการศึกษา (วัตถุประสงค์ของการวิจัย) ขึ้น 3 ข้อ โดยในวัตถุประสงค์จะเริ่มจากการศึกษาสภาพทั่วไปในพื้นที่ศึกษา ปัจจัยที่ส่งผลให้เกิดความต้องการที่อยู่อาศัยชุมชนเมือง มาตรการที่เหมาะสมในการพัฒนาที่อยู่อาศัยและภายหลังจากการศึกษาวิจัยครบถ้วนแล้วจะนำไปสู่วัตถุประสงค์ข้อสุดท้าย คือ มาตรการที่เหมาะสมในการพัฒนาที่อยู่อาศัยชุมชนเมืองภายใต้มาตรการทางด้านกฎหมายและมาตรการทางด้านเศรษฐศาสตร์ตามที่ได้จากการทบทวนวรรณกรรมไว้ ผู้ศึกษาได้ทำการทบทวนวรรณกรรมเพื่อที่จะหาตัวแปรต่างๆเพื่อนำไปสู่การหาเครื่องมือที่มีความเหมาะสมในการจัดเก็บข้อมูลจากแหล่งข้อมูลต่างๆทั้งข้อมูลปฐมภูมิและทุติยภูมิ โดยข้อมูลปฐมภูมิ แบ่งออกเป็นแบบสัมภาษณ์เพื่อใช้ในการสัมภาษณ์นักพัฒนาที่อยู่อาศัย(เจ้าของโครงการ) กลุ่มหน่วยงานของรัฐที่มีส่วนเกี่ยวข้องทั้งในระดับส่วนกลาง ระดับจังหวัดและระดับท้องถิ่น และใช้แบบสอบถามในการเอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ได้มาของข้อมูลจากผู้อยู่อาศัยในโครงการบ้านจัดสรรในพื้นที่ศึกษาและใช้การสัมภาษณ์ในการเก็บข้อมูลประกอบรวมด้วยเพื่อให้ข้อมูลสมบูรณ์ยิ่งขึ้น และข้อมูลทุติยภูมิจะได้จากการรวบรวมเอกสาร สถิติ แผนผัง จากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ซึ่งจะเป็นข้อมูลที่ใช้นับสนุนเกี่ยวกับสถิติต่างๆ เช่น จำนวนประชากรและที่อยู่อาศัย แผนผังการใช้ประโยชน์ที่ดิน พรบ. และข้อกำหนดต่างๆ จากนั้นเมื่อได้ข้อมูลครบถ้วนแล้วผู้ศึกษาจะทำการแยกข้อมูลที่ได้มาตามประเภทและลักษณะของข้อมูลเพื่อที่จะใช้ในการวิเคราะห์ข้อมูลให้เหมาะสมเพื่อตอบวัตถุประสงค์การวิจัยและสมมุติฐานการวิจัย โดยท้ายที่สุดผู้ศึกษาจึงจะได้สรุปผลและให้ข้อเสนอแนะเกี่ยวกับมาตรการทางเศรษฐศาสตร์ในการควบคุมการพัฒนาที่อยู่อาศัยชานเมือง

3.2 การคัดเลือกพื้นที่ศึกษา

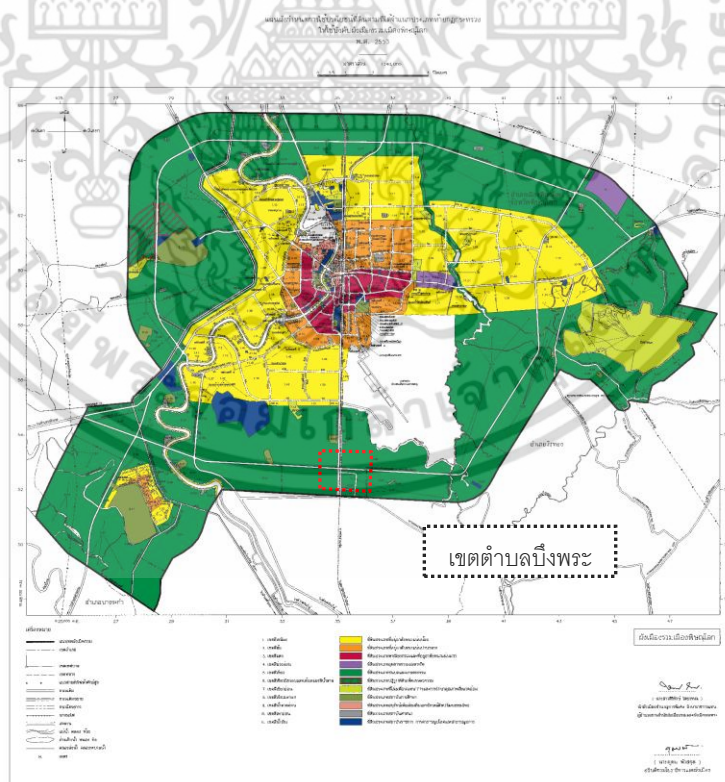
จังหวัดพิษณุโลกเป็นจังหวัดหนึ่งที่มีลักษณะการขยายตัวของเขตเมืองออกไปสู่แถบชานเมืองเพิ่มมากขึ้น โดยเฉพาะบริเวณรอบตัวเมืองพิษณุโลกทั้งชานเมืองฝั่งตะวันออกและฝั่งตะวันตก ที่ถูกเชื่อมต่อด้วยทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 12 (สายมิตรภาพ) ซึ่งเป็นหนึ่งในถนนสายหลักของจังหวัดพิษณุโลกและเป็นเส้นทางตามยุทธศาสตร์การพัฒนาสี่เหลี่ยมเศรษฐกิจ โดยในบริเวณส่วนชานเมืองที่มีการขยายตัวมีกิจกรรมที่เพิ่มมากขึ้น ที่เกิดจากการสร้างบ้านพักอาศัยและหมู่บ้านพักอาศัย อาคารพาณิชย์ โกดังและคลังสินค้าขึ้น การจัดตั้งสถาบันการศึกษา สถานราชการ ตลาดค้าส่ง นอกจากนี้ยังมีโครงการก่อสร้างสถานี่ขึ้นส่งผู้โดยสารแห่งที่ 2 ที่กำลังก่อสร้าง โครงการก่อสร้างถนน สาย 126 (ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 12 ตอนเฉียงเมือง) จากเดิม 2 ช่องการจราจรเป็น 4 ช่องการจราจร โดยแบ่งเป็น 2 ตอน ได้แก่ ตอน 1 กม.29+203 – 40+950 ซ 11.747 และตอน 2 กม. 40+950 – 51+053 ซ 10.103 รวมระยะทาง 21.850 กม. ด้วยปัจจัยการขยายตัวของตัวเมืองพิษณุโลกและการลงทุนโครงการต่างๆ ในการศึกษาจึงเลือกพื้นที่ในบริเวณแถบชานเมืองฝั่งตะวันออกในเขตผังเมืองรวมจังหวัดพิษณุโลก พ.ศ.2553 โดยเลือกศึกษาเฉพาะตำบลบึงพระ ซึ่งถูกกำหนดให้มีการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม (ดังรูปที่ 3.1) ตามผังเมืองรวมพิษณุโลก ปีพ.ศ.2553 (ฉบับปัจจุบัน) พื้นที่ดังกล่าวมีแนวโน้มและอัตราการเติบโตสูงขึ้น ประกอบกับตั้งอยู่ตามทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 12 (ตอนเฉียงเมือง)หรือทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 126จึงเป็นพื้นที่ที่มีศักยภาพในการพัฒนา

พื้นที่ของตำบลบึงพระตั้งอยู่ทางด้านใต้ของอำเภอเมือง จังหวัดพิษณุโลก มีอาณาเขตทิศเหนือติดต่อกับ ตำบลในเมือง ตำบลอรัญญิกและตำบลวัดจันทร์ ทิศตะวันออกติดต่อกับตำบลวังพิกูลและตำบลแม่ระกา ทิศตะวันตกติดต่อกับ ตำบลท่าโพธิ์ และทิศใต้ติดต่อกับตำบลวัดพริก

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

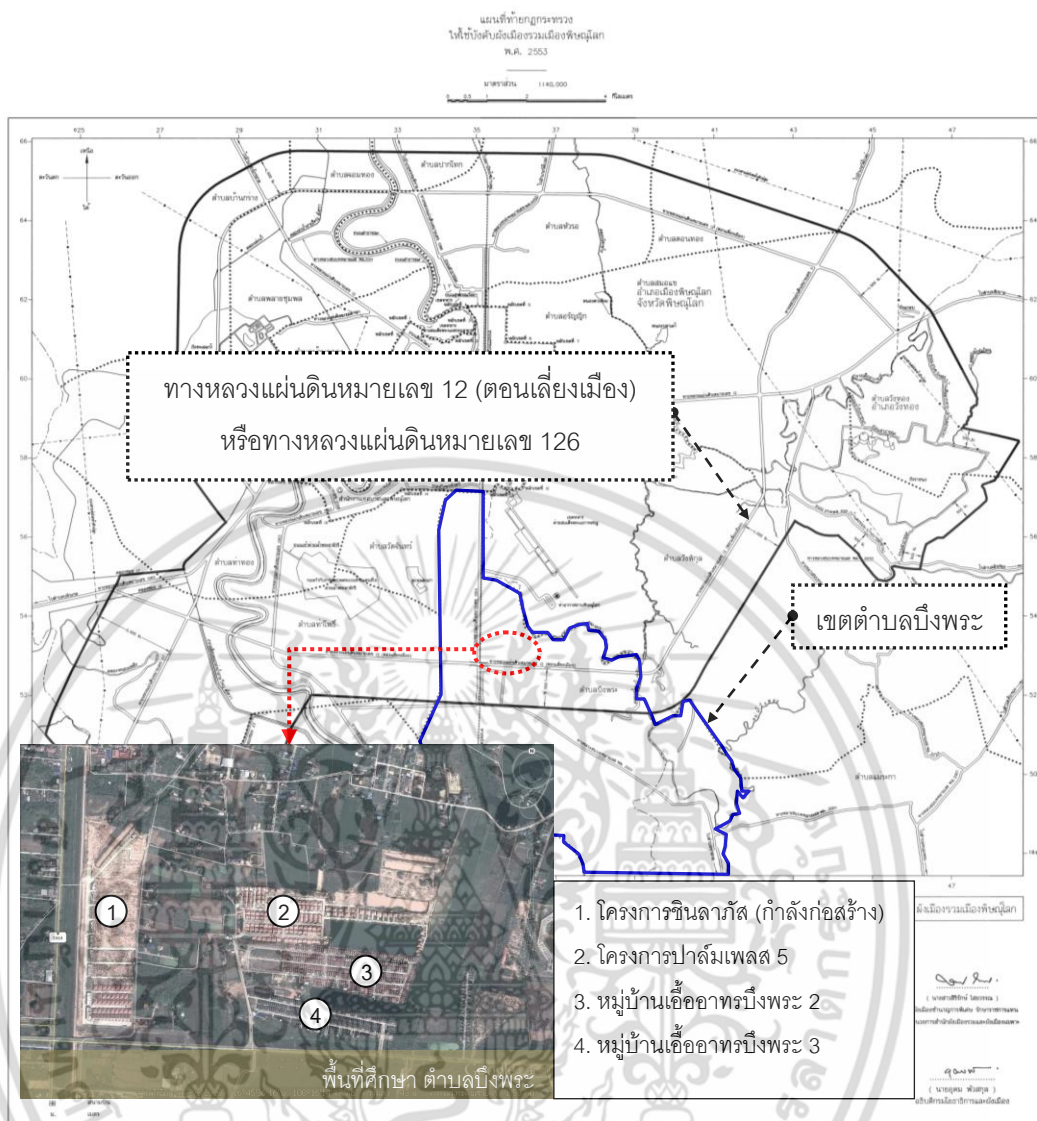
(ข้อมูลจากแผนที่แสดงเขตการปกครองระดับอำเภอ ระดับตำบล องค์การบริหารส่วนจังหวัด พิษณุโลก) ตำบลบึงพระมีพื้นที่ทั้งตำบลประมาณ 34 ตารางกิโลเมตร หรือประมาณ 21,250 ไร่ จำนวนประชากรทั้งหมด 16,315 คน เป็นชาย 7,833 คน คิดเป็นร้อยละ 48.01 เป็นหญิง 8,482 คน คิดเป็นร้อยละ 51.99 ความหนาแน่นเฉลี่ย 479.85 คนต่อตารางกิโลเมตร จำนวนครัวเรือนทั้งหมด 6,695 ครัวเรือน (ข้อมูลจำนวนประชากรจากกรมการปกครอง กระทรวงมหาดไทย ปี 2553) จำนวน 10 หมู่บ้าน ได้แก่ หมู่ที่ 1 บ้านนาโพธิ์แดง หมู่ที่ 2 บ้านหนองตมน้อย หมู่ที่ 3 บ้านบึงพระ หมู่ที่ 4 บ้านปากลาด หมู่ที่ 5 บ้านคลองจันทร์ หมู่ที่ 6 บ้านหนองไผ่ล้อม หมู่ที่ 7 บ้านดงพิบูล หมู่ที่ 8 บ้านสะพาน 4 หมู่ที่ 9 บ้านนาโพธิ์แดง และหมู่ที่ 10 บ้านนาทองพัฒนา (ข้อมูลทำเนียบหมู่บ้านจังหวัดพิษณุโลก ประจำปี 2550 จากกลุ่มงานข้อมูลสารสนเทศและการสื่อสารสำนักงานจังหวัดพิษณุโลก)

เนื่องจากการศึกษานี้มุ่งเน้นการขยายตัวของที่อยู่อาศัยประเภทบ้านจัดสรร ซึ่งจากการสำรวจพบว่าพื้นที่ตำบลบึงพระในปัจจุบันมีโครงการหมู่บ้านจัดสรรที่สร้างขึ้นใหม่ทั้งหมด 3 โครงการ ได้แก่ โครงการหมู่บ้านปาล์มเพลส 5 โครงการหมู่บ้านเอื้ออาทรบึงพระ 2 โครงการ หมู่บ้านเอื้ออาทรบึงพระ 3 จึงได้คัดเลือกหมู่บ้านทั้ง 3 โครงการ (ดูภาพที่ 3.2 ประกอบ) เป็นพื้นที่ศึกษาในการวิจัยครั้งนี้



ภาพที่ 3.1 แสดงขอบเขตพื้นที่ศึกษาในแผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินแสดงในผังเมืองรวม จังหวัดพิษณุโลก พ.ศ. 2553 (ที่มา : กรมโยธาธิการและผังเมือง. 2555)

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



ภาพที่ 3.2 แสดงขอบเขตพื้นที่ศึกษาบริเวณชานเมืองฝั่งตะวันออกในเขตผังเมืองรวม
จังหวัดพิษณุโลก พ.ศ. 2553 (ที่มา : กรมโยธาธิการและผังเมือง, 2555)

3.3 การกำหนดขนาดประชากรและกลุ่มตัวอย่าง

3.3.1 การกำหนดขนาดประชากร

ตำบลบึงพระในปัจจุบันมีโครงการหมู่บ้านจัดสรรที่สร้างขึ้นใหม่ทั้งหมด 3 โครงการ ได้แก่ โครงการหมู่บ้านชินลาภัส จำนวน 282 หลัง (กำลังก่อสร้างทั้งหมด) โครงการหมู่บ้านปาล์มเพลส 5 จำนวน 143 หลัง โครงการหมู่บ้านเอื้ออาทรบึงพระ 2 จำนวน 399 หลัง โครงการหมู่บ้านเอื้ออาทรบึงพระ 3 จำนวน 260 หลัง รวมทั้งสิ้น 1,084 หลัง แต่เนื่องจากโครงการหมู่บ้านชินลาภัส จำนวน 282 หลัง กำลังอยู่ในระหว่างการดำเนินการก่อสร้างทั้งหมด ดังนั้นจึงเหลือ 3 โครงการ รวมจำนวนทั้งสิ้น 802 หลัง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

3.3.2 การกำหนดขนาดกลุ่มตัวอย่าง

ในการกำหนดขนาดกลุ่มตัวอย่างนั้น ผู้วิจัยใช้ตารางสำเร็จรูปกำหนดขนาดของกลุ่มตัวอย่างของ Krejcie and Morgan (พรรณิ.2551) ที่ระดับความคาดเคลื่อน $\pm 5\%$ ดังนั้นจึงได้จำนวนของขนาดกลุ่ม-ตัวอย่างดังต่อไปนี้

- 1.โครงการหมู่บ้านปาล์มเพลส 5 จำนวน 143 หลัง กลุ่มตัวอย่าง เท่ากับ 103 หลัง
- 2.โครงการหมู่บ้านเอื้ออาทรบึงพระ 2 จำนวน 399 หลัง กลุ่มตัวอย่าง เท่ากับ 196 หลัง
- 3.โครงการหมู่บ้านเอื้ออาทรบึงพระ 3 จำนวน 260 หลัง กลุ่มตัวอย่าง เท่ากับ 155 หลัง

รวมจำนวนกลุ่มตัวอย่างทั้งสิ้น 454 หลัง โดยในการสุ่มตัวอย่งนั้นผู้วิจัยใช้วิธีการสุ่ม-ตัวอย่างแบบมีระบบ(Systematic random sampling) โดยใช้วิธีการดังต่อไปนี้

- 1.โครงการหมู่บ้านปาล์มเพลส 5 ใช้วิธีการเก็บข้อมูลโดยเรียงบ้านเลขที่ทั้งหมดแล้วจึงนับบ้านเลขที่หลังแรกเป็นหลังเริ่มต้น เก็บ 2 หลัง เว้น 1 หลังไปเรื่อยๆจนครบจำนวนบ้านทั้งโครงการ จะได้จำนวนกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด 108 หลัง

- 2.โครงการหมู่บ้านเอื้ออาทรบึงพระ 2 ใช้วิธีการเก็บข้อมูลโดยเรียงบ้านเลขที่ทั้งหมดแล้วจึงนับบ้านเลขที่หลังแรกเป็นหลังเริ่มต้น เก็บ 1 หลัง เว้น 2 หลังไปเรื่อยๆจนครบจำนวนบ้านทั้งโครงการ จะได้จำนวนกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด 200 หลัง

- 3.โครงการหมู่บ้านเอื้ออาทรบึงพระ 3 ใช้วิธีการเก็บข้อมูลโดยเรียงบ้านเลขที่ทั้งหมดแล้วจึงนับบ้านเลขที่หลังแรกเป็นหลังเริ่มต้น เก็บ 2 หลัง เว้น 2 หลังไปเรื่อยๆ จนครบจำนวนบ้านทั้งโครงการ จะได้จำนวนกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด 156 หลัง

รวมจำนวนกลุ่มตัวอย่างที่ต้องทำการเก็บข้อมูล รวมทั้งสิ้น 464 หลัง

3.4 การเก็บรวบรวมข้อมูล ตัวแปรและระดับการวัด

3.4.1 การเก็บข้อมูล

ในการได้มาซึ่งข้อมูลที่จะใช้ประกอบการวิเคราะห์ในการศึกษาครั้งนี้ ผู้ศึกษาได้กำหนดแหล่งข้อมูลที่จะทำการศึกษาได้ 3 กลุ่มหลัก ได้แก่

3.4.1.1 นักพัฒนาที่อยู่อาศัยหรือเจ้าของโครงการบ้านจัดสรร โดยมีลักษณะการเก็บข้อมูลดังนี้

การได้มาซึ่งข้อมูลของกลุ่มนักพัฒนาที่อยู่อาศัยหรือเจ้าของโครงการบ้านจัดสรรนั้น แยกเป็น 2 กลุ่ม กลุ่มที่ 1 ได้แก่ กลุ่มหมู่บ้านจัดสรรของรัฐ จำนวน 1 คน ได้แก่ หัวหน้าส่วนสำนักงานเคหะชุมชนพิษณุโลก กลุ่มที่ 2 ได้แก่ กลุ่มหมู่บ้านจัดสรรของเอกชน จำนวน 2 คน

ได้แก่ เจ้าของโครงการหมู่บ้านปาล์มเพลส 5 และโครงการหมู่บ้านชินลาภัส

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

โดยในการเก็บข้อมูลของกลุ่มนักพัฒนาที่อยู่อาศัยหรือเจ้าของโครงการบ้านจัดสรรนั้นจะใช้แบบสัมภาษณ์ (Interview form) ไปเก็บข้อมูลจากกลุ่มตัวอย่างโดยตรงได้แก่เจ้าของโครงการหมู่บ้านชินลาภัสและหมู่บ้านปาล์มเพลส 5 รวมถึงหัวหน้าส่วนสำนักงานเคหะชุมชนพิษณุโลก รวม 3 คน โดยข้อมูลที่ได้นั้นจะเป็นข้อมูลปฐมภูมิที่ได้มาจากกลุ่มตัวอย่างโดยตรง จะเป็นตัวแปรเกี่ยวกับเรื่องปัจจัยและเหตุผลในการเลือกที่ตั้งโครงการ ลักษณะโครงการทัศนคติเกี่ยวกับข้อกำหนด กฎหมายต่างๆที่เกี่ยวข้องกับโครงการ (มาตรการทางด้านกฎหมาย) รวมทั้งทัศนคติและการยอมรับในการเก็บ(จ่าย)ค่าธรรมเนียมในการพัฒนา (Development Charge) ในพื้นที่ (มาตรการทางด้านเศรษฐศาสตร์)

3.4.1.2 หน่วยงานของรัฐ โดยมีลักษณะการเก็บข้อมูลดังนี้

การได้มาซึ่งข้อมูลของกลุ่มหน่วยงานของรัฐนั้น จะได้ข้อมูลปฐมภูมิ(จากการสัมภาษณ์)และความเป็นไปได้ในการใช้มาตรการทางเศรษฐศาสตร์และการบังคับใช้มาตรการทางผังเมืองที่เหมาะสมในพื้นที่การขยายตัวชานเมือง ซึ่งแยกตามหน่วยงานต่างๆดังนี้

ก. กรมโยธาธิการและผังเมือง กระทรวงมหาดไทย โดยหน่วยงานนี้ผู้ศึกษาจัดเก็บข้อมูลที่ประกอบด้วยทัศนคติเกี่ยวกับประสิทธิภาพของข้อกำหนด กฎกระทรวงผังเมืองได้แก่ แนวโน้มในการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน ข้อกำหนดเกี่ยวกับอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (F.A.R) อัตราส่วนของพื้นที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวม (O.S.R.) ระยะเวลาขอร่น (Set Back) รวมทั้งทัศนคติเกี่ยวกับแนวคิดในการกำหนด Zoning และทัศนคติเกี่ยวกับ ลักษณะและอัตราในการเก็บ(จ่าย)ค่าธรรมเนียมในการพัฒนา (Development Charge) สำหรับการพัฒนาที่ดินในประเทศไทย

โดยในการเก็บข้อมูลของกรมโยธาธิการและผังเมือง กระทรวงมหาดไทยนั้น จะใช้แบบสัมภาษณ์ (Interview form) ไปเก็บข้อมูลจากกลุ่มตัวอย่างโดยตรงได้แก่ นักวิเคราะห์ผังเมือง (สำนักพัฒนามาตรฐานการผังเมือง) รวม 1 คน

ข. สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดพิษณุโลก โดยหน่วยงานนี้ผู้ศึกษาจะขอข้อมูลทัศนคติเกี่ยวกับประสิทธิภาพของข้อกำหนด กฎกระทรวงผังเมืองรวมจังหวัดพิษณุโลก อันได้แก่ ทัศนคติเกี่ยวกับประสิทธิภาพของการบังคับใช้ผังเมืองรวมจังหวัดพิษณุโลก การใช้ประโยชน์ที่ดินในปัจจุบันและแนวโน้มการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินในอนาคตของจังหวัดพิษณุโลกโดยเน้นในพื้นที่ศึกษา(ชานเมืองฝั่งตะวันออกในตำบลบึงพระ) แนวโน้มการขยายตัวของย่านที่พักอาศัย รวมทั้งทัศนคติเกี่ยวกับแนวคิดในการกำหนด Zoning และทัศนคติเกี่ยวกับลักษณะและอัตราในการเก็บ(จ่าย)ค่าธรรมเนียมในการพัฒนา (Development Charge) ในพื้นที่ สำหรับการพัฒนาที่ดินหรือการพัฒนาที่ดินที่ส่งผลให้เกิดการเปลี่ยนแปลงการใช้

ประโยชน์ที่ดินอันเป็นการเพิ่มมูลค่าให้กับที่ดินและบริเวณพื้นที่ใกล้เคียง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

โดยในการเก็บข้อมูลของสำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดพิษณุโลกนั้น จะใช้แบบสัมภาษณ์ (Interview form) ไปเก็บข้อมูลจากกลุ่มตัวอย่างโดยตรงได้แก่ หัวหน้ากลุ่มงานวิชาการผังเมือง (สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดพิษณุโลก) รวม 1 คน

ค. สำนักงานเคหะชุมชนพิษณุโลก โดยหน่วยงานนี้ผู้ศึกษาจะขอข้อมูลเกี่ยวกับปัจจัยและเหตุผลในการเลือกที่ตั้งโครงการ โดยเฉพาะโครงการที่อยู่อาศัย ลักษณะโครงการ ทิศนคติเกี่ยวกับข้อกำหนด กฎหมายต่างๆที่เกี่ยวข้องกับโครงการ เช่น แผนผังการใช้ประโยชน์ที่ดิน(จากผังเมืองรวมจังหวัดพิษณุโลก) ระยะเวลาขอรุ่น (Set Back) O.S.R และ F.A.R (ซึ่งเป็นมาตรการทางด้านกฎหมาย) รวมทั้งข้อมูลเกี่ยวกับทัศนคติเกี่ยวกับลักษณะและอัตราในการเก็บ(จ่าย)ค่าธรรมเนียมในการพัฒนา(Development Charge)ในพื้นที่ (ซึ่งเป็นมาตรการทางด้านเศรษฐศาสตร์)

โดยในการเก็บข้อมูลของสำนักงานเคหะชุมชนพิษณุโลกนั้น จะใช้แบบสัมภาษณ์ (Interview form) ไปเก็บข้อมูลจากกลุ่มตัวอย่างโดยตรงได้แก่ หัวหน้าสำนักงานเคหะชุมชนพิษณุโลกรวม 1 คน

ง. องค์การบริหารส่วนตำบลบึงพระ จังหวัดพิษณุโลก โดยหน่วยงานนี้ผู้ศึกษาจะขอข้อมูลทัศนคติเกี่ยวกับประสิทธิภาพของข้อกำหนด กฎกระทรวงผังเมืองรวมจังหวัดพิษณุโลก อันได้แก่ ทัศนคติเกี่ยวกับประสิทธิภาพของการบังคับใช้ผังเมืองรวมจังหวัดพิษณุโลก การใช้ประโยชน์ที่ดินในปัจจุบันและแนวโน้มการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินในอนาคตของพื้นที่ตำบลบึงพระ ศักยภาพของพื้นที่และความพร้อมในการรองรับการขยายตัวของเขตเมือง รวมทั้งการขยายตัวของย่านที่พักอาศัยในพื้นที่ตำบลบึงพระ ปัจจัยเชิงพื้นที่ที่ส่งเสริมให้เกิดการขยายตัวของความเป็นเมือง(ความเจริญ)เข้ามาสู่ในพื้นที่ เช่น สถานีขนส่งผู้โดยสารพิษณุโลก แห่งที่ 2 โครงการสถานีรถไฟความเร็วสูง โครงการรถไฟฟ้ารางคู่ (2 โครงการหลังเป็นนโยบายของรัฐบาล) เส้นทางคมนาคมเชื่อมต่อในพื้นที่เข้าสู่เมือง เส้นทางเชื่อมต่อระดับจังหวัดและระดับภาค(จากการมีทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 12 ตอนเลยถึงเมือง ผ่านในตำบลบึงพระ) อีกทั้งยังมีโครงการขยายช่องทางการจราจรของทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 12 ตอนเลยถึงเมือง จาก 2 เป็น 4 ช่องการจราจร รวมทั้งข้อมูลเกี่ยวกับทัศนคติเกี่ยวกับลักษณะและอัตราในการเก็บ(จ่าย)ค่าธรรมเนียมในการพัฒนา(Development Charge)ในพื้นที่ (ซึ่งเป็นมาตรการทางด้านเศรษฐศาสตร์)

โดยในการเก็บข้อมูลขององค์การบริหารส่วนตำบลบึงพระ จังหวัดพิษณุโลกนั้น จะใช้แบบสัมภาษณ์ (Interview form) ไปเก็บข้อมูลจากกลุ่มตัวอย่างโดยตรงได้แก่ นายกองค์การบริหารส่วนตำบลบึงพระ , ปลัดองค์การบริหารส่วนตำบลบึงพระและหัวหน้าส่วนโยธาองค์การบริหารส่วนตำบลบึงพระ รวม 3 คน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ซึ่งในการเก็บข้อมูลของกลุ่มหน่วยงานของรัฐนั้นจะใช้แบบสัมภาษณ์ (Interview form) ไปเก็บข้อมูลจากกลุ่มตัวอย่างโดยตรง ซึ่งข้อมูลที่ได้นั้นจะเป็นข้อมูลปฐมภูมิที่ได้มาจากกลุ่มตัวอย่างโดยตรง รวมทั้งสิ้น 3 คน

3.4.1.3 กลุ่มผู้อยู่อาศัยในโครงการ โดยมีลักษณะการเก็บข้อมูลดังนี้

การได้มาซึ่งข้อมูลของกลุ่มผู้อยู่อาศัยในโครงการนั้น แบ่งออกเป็น โครงการบ้านจัดสรรของรัฐและโครงการบ้านจัดสรรของเอกชน

ในการเก็บข้อมูลของกลุ่มผู้อยู่อาศัยในโครงการบ้านจัดสรรทั้งของรัฐและเอกชนนั้น จะใช้แบบสอบถาม (Questionnaire) เป็นหลัก ควบคู่กับการใช้แบบสัมภาษณ์ (Interview form) โดยเก็บข้อมูลจากกลุ่มตัวอย่างโดยตรงได้แก่ กลุ่มตัวอย่างที่เป็นผู้ที่อยู่อาศัยในโครงการหมู่บ้านปาล์มเพลส 5 โครงการหมู่บ้านเอื้ออาทรบึงพระโครงการ 2 และโครงการ 3 โดยเก็บข้อมูลจากเจ้าของบ้านหรือผู้เช่าบ้านที่เป็นหัวหน้าครอบครัว/ภรรยาหรือผู้ใหญ่ในวัยทำงานที่สามารถให้ข้อมูลและสามารถตัดสินใจได้ หลังละ 1 คน ส่วนโครงการหมู่บ้านชินลาภัสนั้นกำลังอยู่ระหว่างดำเนินการก่อสร้าง ซึ่งยังไม่แล้วเสร็จจึงไม่เก็บข้อมูลในส่วนของกลุ่มผู้อยู่อาศัยในโครงการนี้ รวมจำนวนกลุ่มตัวอย่างของกลุ่มผู้อยู่อาศัยในโครงการบ้านจัดสรรทั้งสิ้น จำนวน 464 คน

โดยข้อมูลที่ได้นั้นจะเป็นข้อมูลปฐมภูมิที่ได้มาจากกลุ่มตัวอย่างโดยตรงของผู้อยู่อาศัยในโครงการซึ่งจะเป็นตัวแปรเกี่ยวกับเรื่องข้อมูลทั่วไปของผู้ตอบ ปัจจัยและเหตุผลในการเลือกซื้อที่อยู่อาศัย ประเภทของที่อยู่อาศัย รวมทั้งทัศนคติเกี่ยวกับการยอมรับ ลักษณะและอัตราในการเก็บหรือการจ่ายค่าธรรมเนียมในการพัฒนา (Development Charge) ในพื้นที่ โดยก่อนการเก็บข้อมูลโดยใช้แบบสอบถาม (Questionnaire) และการใช้แบบสัมภาษณ์ (Interview form) นั้น ผู้เก็บข้อมูลต้องอธิบายรายละเอียดและความหมายของการเก็บหรือการจ่ายค่าธรรมเนียมในการพัฒนา (Development Charge) ให้กับผู้ตอบแบบสอบถามและแบบสัมภาษณ์เข้าใจก่อน จึงจะทำการเก็บข้อมูล

จากแหล่งที่มาและลักษณะของข้อมูลที่ได้จากแหล่งข้อมูลหลัก 3 กลุ่ม ดังที่ได้กล่าวมาข้างต้น สามารถสรุปเป็นแผนผังได้ดังนี้

แผนภูมิที่ 3.1 แสดงแผนผังการเก็บข้อมูล



เอกสารนี้เป็นข้อเสนอแนะเชิงนโยบายเกี่ยวกับแนวทางที่เหมาะสมในการพัฒนาการขยายตัวของย่านที่อยู่อาศัยให้สอดคล้องกับสภาพแวดล้อมของชุมชนเมืองพิษณุโลก

ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

3.4.2 ตัวแปรและระดับการวัดของตัวแปรที่ใช้ในการวิจัย

ตัวแปรต่างๆที่จะนำมาใช้ในการวิเคราะห์ข้อมูลหาความสัมพันธ์ ซึ่งตัวแปรต่างๆเหล่านี้ จะให้ข้อมูลที่มีระดับการวัดที่แตกต่างกันออกไป โดยในการศึกษาครั้งนี้สามารถแบ่งกลุ่มตัวแปร ได้เป็น 2 กลุ่มดังนี้

3.4.2.1 ตัวแปรอิสระ (Independent Variable) ได้แก่

- นโยบายของภาครัฐ
- ลักษณะทางกายภาพของพื้นที่ ได้แก่ ระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการ การใช้ประโยชน์ที่ดินในพื้นที่ ความสะดวกในการเข้าถึง ราคาที่ดิน
- ลักษณะของครัวเรือน ได้แก่ เพศ อายุ รายได้ ระดับการศึกษา การประกอบอาชีพ ภูมิลำเนา จำนวนสมาชิกในครอบครัว กรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัย ระยะเวลาในการอยู่อาศัย

3.4.2.2 ตัวแปรตาม (Dependent Variable) ได้แก่

- ความต้องการด้านที่อยู่อาศัย ได้แก่ ความต้องการที่อยู่อาศัยของผู้บริโภค (Demand) ความต้องการพัฒนาหรือก่อสร้างที่อยู่อาศัยใหม่ของนักพัฒนาหรือเจ้าของโครงการ (Supply) เพื่อสนองต่อผู้บริโภค
- การขยายตัวของที่อยู่อาศัยในเมือง
- แนวทางในการพัฒนาที่อยู่อาศัยในเมือง
 - แนวทางทางด้านกฎหมาย ได้แก่ ประสิทธิภาพของข้อกำหนดกฎหมาย ผังเมืองรวม(แผนผังการใช้ประโยชน์ที่ดิน)
 - แนวทางทางด้านเศรษฐศาสตร์ ได้แก่ การจัดเก็บค่าธรรมเนียมการพัฒนา(Development Charge)

จากเนื้อหาดังกล่าวข้างต้นสามารถสรุปให้เห็นถึงลักษณะตัวแปร ค่าตัวแปร ระดับการวัด เครื่องมือที่จะนำไปใช้ในการเก็บข้อมูล รวมทั้งแหล่งที่มาของข้อมูล โดยผู้ศึกษาได้แบ่งออกตามการเก็บข้อมูลของกลุ่มตัวอย่าง 3 กลุ่ม ได้แก่ กลุ่มนักพัฒนาที่อยู่อาศัยหรือเจ้าของโครงการบ้านจัดสรร กลุ่มหน่วยงานของรัฐ และกลุ่มผู้อยู่อาศัยในโครงการ ดังตารางต่อไปนี้

ตารางที่ 3.1 ตารางแสดงลักษณะของตัวแปร ระดับการวัด เครื่องมือที่ใช้ในการเก็บข้อมูลสำหรับ
กลุ่มนักพัฒนาที่อยู่อาศัยหรือเจ้าของโครงการบ้านจัดสรรและสำนักงานเคหะชุมชน
พิษณุโลก

ตัวแปร	ค่าตัวแปร	ระดับการวัด	เครื่องมือที่ใช้เก็บข้อมูล			
			แบบสัมภาษณ์	การสำรวจ	แผนผัง	การทบทวนวรรณกรรม
ปัจจัยและเหตุผลในการเลือกที่ตั้งโครงการ						
-ที่ตั้งโครงการ	-สถานที่ตั้ง	Nominal	/		/	
-การพิจารณาถึงการกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินของโครงการตามกฎหมายกระทรวงผังเมืองรวมพิษณุโลก	-ประเภทการใช้ที่ดิน 1.ย่านที่พักอาศัย 2.ย่านพาณิชยกรรม 3.ย่านเกษตรกรรม 4.อื่นๆ	Nominal	/	/	/	
-ปัจจัยที่ใช้พิจารณาเลือกทำเลที่ตั้งโครงการ		Ordinal	/			/
-การพิจารณาถึงความพร้อมของระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ	-เช่น ความสะดวกในการเข้าถึง ฯลฯ เป็นต้น	Ordinal	/			
-การพิจารณาถึงพื้นที่โดยรอบในการขยายตัวของโครงการในอนาคต	-1.พิจารณา 2.ไม่ได้พิจารณา	Ordinal	/			
-ปัจจัยที่ใช้พิจารณาศักยภาพของพื้นที่ในการขยายตัวของโครงการในอนาคต	-เช่น ความต้องการ,ความมั่นคงทางเศรษฐกิจ ฯลฯ เป็นต้น	Ordinal	/			
-ในอนาคตหากโครงการมีการขยายตัวจะเกิดจากปัจจัยใด		Ordinal	/			
ลักษณะของโครงการ						
-ประเภทโครงการ	-1.โครงการของรัฐ 2.โครงการของเอกชน	Nominal	/			
-รูปแบบโครงการ	-1.บ้านเดี่ยวชั้นเดียว 2.บ้านเดี่ยว2ชั้น 3.ทาวน์เฮ้าส์ 4.อาคารพาณิชย์	Nominal	/	/		
ทัศนคติที่เกี่ยวกับกฎหมายและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับโครงการ						
-ทัศนคติเกี่ยวกับ พรบ.ผังเมืองรวมพิษณุโลก	-1.เหมาะสม(อย่างไร) 2.ไม่เหมาะสม(อย่างไรและควรปรับปรุงด้านใด) เกี่ยวกับข้อกำหนด/การบังคับใช้/การฝ่าฝืน/บทลงโทษ	Ordinal	/			
-ทัศนคติเกี่ยวกับการใช้ข้อกำหนดโซนนิ่งในการควบคุมการใช้ประโยชน์ที่ดิน	-ทัศนคติต่างๆ -ควรมีการใช้ข้อกำหนดโซนนิ่งหรือไม่	Ordinal	/			

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 3.1 (ต่อ)

ตัวแปร	ค่าตัวแปร	ระดับการวัด	เครื่องมือที่ใช้เก็บข้อมูล			
			แบบสัมภาษณ์	การสำรวจ	แผนผัง	การทบทวนวรรณกรรม
ทัศนคติที่เกี่ยวกับกฎหมายและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับโครงการ (ต่อ)						
-ทัศนคติเกี่ยวกับการใช้ FAR, OSR, และ BCR. ในการควบคุมการใช้ประโยชน์ที่ดิน	-ทัศนคติต่างๆ -FAR, OSR, และ BCR. มีความเหมาะสมหรือไม่/ควรปรับแก้หรือไม่	Ordinal	/			
ทัศนคติที่เกี่ยวกับการยอมรับในการเก็บ(จ่าย)ค่าธรรมเนียมการพัฒนา						
-ลักษณะในการจ่ายควรเป็นแบบใด	-1.รายเดือน 2.รายปี 3.เหมาจ่ายครั้งเดียว	Ordinal	/			/
-ภาระในการจ่าย	-1.เจ้าของที่ดิน 2.เจ้าของโครงการ 3.เจ้าของบ้าน(ผู้ซื้อบ้าน) 4.ผู้เช่าบ้าน	Ordinal	/			/
-ระยะทางจากเมืองกับการจ่าย	-พิจารณาจากระยะทางจากเมืองถึงที่ตั้งโครงการ(หน่วยเป็นบาทต่อกิโลเมตร)	Ordinal	/			/
-พื้นที่ใช้สอยอาคารกับการจ่าย	-พิจารณาจากพื้นที่ใช้สอยของอาคาร(หน่วยเป็นบาทต่อตารางเมตร)	Ordinal	/			
-ประเภทของอาคารกับการจ่าย	-พิจารณาจากประเภทของอาคาร ได้แก่ 1.บ้านเดี่ยวชั้นเดียว 2.บ้านเดี่ยว2ชั้น 3.อาคารพาณิชย์กรรม 4.อื่นๆ	Ordinal	/			/
-ความคาดหวังจากการเก็บค่าธรรมเนียมการพัฒนา	-ความคาดหวังต่างๆ	Ordinal	/			/
-อัตราที่สามารถจ่ายได้	-1.บาท ต่อ ตารางเมตร. 2.บาท ต่อ กิโลเมตร 3.บาท ต่อ ประเภทอาคาร	Ordinal	/			
-หากมีการจ่ายจริงคิดว่าจะจ่ายแบบใด	-1.รายเดือน 2.รายปี 3.เหมาจ่ายครั้งเดียว	Ordinal	/			
-การยอมรับในการจ่าย	-1.ยอมรับ 25% เพราะอะไร 50% เพราะอะไร 75% เพราะอะไร 100% เพราะอะไร -2.ไม่ยอมรับ เพราะอะไร -3.ไม่แน่ใจ เพราะอะไร	Ratio	/			

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 3.2 ตารางแสดงลักษณะของตัวแปร ระดับการวัด เครื่องมือที่ใช้ในการเก็บข้อมูล สำหรับกลุ่มหน่วยงานของรัฐ ได้แก่ กรมโยธาธิการและผังเมือง กระทรวงมหาดไทย สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดพิษณุโลกและองค์การบริหารส่วนตำบล บึงพระจังหวัดพิษณุโลก

ตัวแปร	ค่าตัวแปร	ระดับการวัด	เครื่องมือ		หน่วยงานที่ใช้		
			แบบสัมภาษณ์	การทบทวนวรรณกรรม	กรมโยธาธิการ	โยธาธิการจังหวัด	อปต.บึงพระ
ทัศนคติที่เกี่ยวกับประสิทธิภาพของกฎกระทรวงผังเมืองรวมจังหวัดพิษณุโลก							
-ประสิทธิภาพของการบังคับใช้กฎกระทรวงผังเมือง	-ทัศนคติต่างๆ/ปัญหา-อุปสรรค/ความท้าทาย/แนวทางการปรับปรุง/ผู้มีส่วนร่วม	Ordinal	/		o	o	o
-ประสิทธิภาพของการบังคับใช้แผนผังการใช้ประโยชน์ที่ดิน	-ทัศนคติต่างๆ/ปัญหา-อุปสรรค/ความท้าทาย/แนวทางการปรับปรุง/ผู้มีส่วนร่วม	Ordinal	/		o	o	o
-ประสิทธิภาพของการบังคับใช้ FAR.	-ทัศนคติต่างๆ	Ordinal	/		o	o	o
-ประสิทธิภาพของการบังคับใช้ OSR.	-ทัศนคติต่างๆ	Ordinal	/		o	o	o
-ประสิทธิภาพของการบังคับใช้ระยะถอยร่น Set back	-ทัศนคติต่างๆ	Ordinal	/		o	o	o
ทัศนคติที่เกี่ยวกับการกำหนดพื้นที่โซนนิ่ง (Zoning)							
-ความเป็นไปได้ในการกำหนดพื้นที่โซนนิ่ง	-1.เป็นไปได้(มีแนวทางอย่างไร) -2.เป็นไปไม่ได้(มีอุปสรรคอย่างไร)	Ordinal	/		o	o	
-ความเป็นไปได้ในการบังคับใช้ข้อกำหนดด้วยพื้นที่โซนนิ่ง	-1.เป็นไปได้(มีแนวทางอย่างไร) -2.เป็นไปไม่ได้(มีอุปสรรคอย่างไร)	Ordinal	/		o	o	
-รูปแบบในการกำหนดพื้นที่โซนนิ่ง	-ทัศนคติต่างๆ	Ordinal	/		o	o	
-ประสิทธิภาพของการบังคับใช้ข้อกำหนดด้วยพื้นที่โซนนิ่ง	-ทัศนคติต่างๆ	Ordinal	/		o	o	
-ความคาดหวังจากการบังคับใช้ข้อกำหนดด้วยพื้นที่โซนนิ่ง	-ความคาดหวังต่างๆ	Ordinal	/		o	o	

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 3.2 (ต่อ)

ตัวแปร	ค่าตัวแปร	ระดับการวัด	เครื่องมือ		หน่วยงานที่ใช้		
			แบบสัมภาษณ์	การทบทวนวรรณกรรม	กรมโยธาธิการ	โยธาธิการจังหวัด	อบต.บึงพระ
ทัศนคติที่เกี่ยวกับการเก็บ(จ่าย)ค่าธรรมเนียมการพัฒนา							
-ความเป็นไปได้ในการเก็บ(จ่าย)ค่าธรรมเนียมการพัฒนาเพื่อใช้ในการพัฒนาพื้นที่	-1.เป็นไปได้ 2.เป็นไปได้ไม่ได้	Ordinal	/		o	o	
-ประสิทธิภาพของค่าธรรมเนียมการพัฒนาในการจัดการพื้นที่	-1.อุปสรรค 2.ความท้าทาย	Ordinal	/	/	o	o	
-ภาระในการจ่าย	-1.เจ้าของที่ดิน 2.เจ้าของโครงการ 3.เจ้าของบ้าน(ผู้ซื้อบ้าน) 4.ผู้เช่าบ้าน	Ordinal	/	/	o	o	
ทัศนคติที่เกี่ยวกับแนวโน้มการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินจังหวัดพิษณุโลก							
-แนวโน้มการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินจังหวัดพิษณุโลกในปัจจุบัน	-ทัศนคติต่างๆ	Ordinal	/		o	o	
-แนวโน้มการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินจังหวัดพิษณุโลกในอนาคต	-ทัศนคติต่างๆ	Ordinal	/		o	o	
ทัศนคติที่เกี่ยวกับแนวโน้มการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินตำบลบึงพระ							
-แนวโน้มการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินตำบลบึงพระจังหวัดพิษณุโลกในปัจจุบัน	-ทัศนคติต่างๆ	Ordinal	/			o	o
-แนวโน้มการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินตำบลบึงพระจังหวัดพิษณุโลกในอนาคต	-ทัศนคติต่างๆ	Ordinal	/			o	o

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 3.2 (ต่อ)

ตัวแปร	ค่าตัวแปร	ระดับการวัด	เครื่องมือ		หน่วยงานที่ใช้		
			แบบสัมภาษณ์	การทบทวนวรรณกรรม	กรมโยธาธิการ	โยธาธิการจังหวัด	อบต.บึงพระ
ทัศนคติที่เกี่ยวกับการขยายตัวของย่านที่พักอาศัยจังหวัดพิษณุโลก							
-การขยายตัวของย่านที่พักอาศัยจังหวัดพิษณุโลกในปัจจุบัน	-ทัศนคติต่างๆ	Ordinal	/		o	o	
-แนวโน้มการขยายตัวของย่านที่พักอาศัยจังหวัดพิษณุโลกในอนาคต	-ทัศนคติต่างๆ	Ordinal	/		o	o	
ทัศนคติที่เกี่ยวกับการขยายตัวของย่านที่พักอาศัยตำบลบึงพระ							
-แนวโน้มการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินตำบลบึงพระจังหวัดพิษณุโลกในปัจจุบัน	-ทัศนคติต่างๆ	Ordinal	/			o	o
-แนวโน้มการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินตำบลบึงพระจังหวัดพิษณุโลกในอนาคต	-ทัศนคติต่างๆ	Ordinal	/			o	o
ปัจจัยที่ส่งผลให้เกิดการขยายตัวในพื้นที่							
-ด้านเศรษฐกิจ		Ordinal	/				o
-ด้านสังคม		Ordinal	/				o
-ด้านกายภาพ	-สาธารณูปโภคและสาธารณูปการ	Ordinal	/				o
ศักยภาพของพื้นที่ในการรองรับการขยายตัว							
-ความพร้อมของระบบสาธารณูปโภค		Ordinal	/				o
-ความพร้อมของระบบสาธารณูปการ		Ordinal	/				o
-ความพร้อมของระบบการบริหารราชการท้องถิ่น		Ordinal	/				o
ทัศนคติที่เกี่ยวกับการเก็บ(จ่าย)ค่าธรรมเนียมการพัฒนา							
-ความเป็นไปได้ในการเก็บ(จ่าย)ค่าธรรมเนียมการพัฒนาเพื่อใช้ในการพัฒนาพื้นที่	-1.เป็นไปได้ 2.เป็นไปไม่ได้	Ordinal	/				o
-ประสิทธิภาพของค่าธรรมเนียมการพัฒนาในการจัดการพื้นที่	-1.อุบสรรค 2.ความท้าทาย	Ordinal	/				o
-ภาระในการจ่าย	-1.เจ้าของที่ดิน 2.เจ้าของโครงการ 3.เจ้าของบ้าน(ผู้ซื้อบ้าน) 4.ผู้เช่าบ้าน	Ordinal	/				o

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 3.3 ตารางแสดงลักษณะของตัวแปร ระดับการวัด เครื่องมือที่ใช้ในการเก็บข้อมูล สำหรับกลุ่มผู้อยู่อาศัยในโครงการ

ตัวแปร	ค่าตัวแปร	ระดับการวัด	เครื่องมือ	
			แบบสอบถาม	การทบทวนวรรณกรรม
ข้อมูลทั่วไปของผู้ตอบ				
-เพศ	-1.ชาย 2.หญิง	Nominal	/	
-รายได้	-บาทต่อเดือน	Ratio	/	
-ระดับการศึกษา	-1.ต่ำกว่าประถมศึกษา 2.ประถมศึกษา 3.มัธยมศึกษาตอนต้น 4.มัธยมศึกษาตอนปลาย 5.ปริญญาตรี 6.สูงกว่าปริญญาตรี	Nominal	/	
-การประกอบอาชีพ	-1.รับราชการ 2.รัฐวิสาหกิจ 3.เอกชน 4.ค้าขาย/ธุรกิจส่วนตัว 5.รับจ้างทั่วไป 6.ข้าราชการบำนาญ 7.ไม่ได้ประกอบอาชีพ 8.อื่นๆ	Nominal	/	
-ภูมิลำเนา	-1.อยู่ในพื้นที่แห่งนี้ตั้งแต่กำเนิด 2.มาจากพื้นที่อื่น ภายในจังหวัดพิษณุโลก 3.มาจากพื้นที่อื่น ต่างจังหวัด	Nominal	/	
-จำนวนสมาชิกในครอบครัว	-คนต่อครัวเรือน	Ratio	/	
-กรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัย	-1.เป็นเจ้าของที่อยู่อาศัย 2.เป็นผู้เช่าที่อยู่อาศัย 3.อื่นๆ	Nominal	/	
-ระยะเวลาในการอยู่อาศัย	-ระยะเวลาในการอยู่อาศัย(เดือนปี)	Ratio	/	
ปัจจัยและเหตุผลในการเลือกซื้อที่อยู่อาศัย				
-ที่ตั้งโครงการ	-สถานที่ตั้ง	Ordinal	/	
-ระยะห่างจากเมือง	-1.พิจารณา 2.ไม่ได้พิจารณา อย่างไร	Ordinal	/	
-ระยะห่างจากสถานที่ทำงาน	-1.พิจารณา 2.ไม่ได้พิจารณา อย่างไร	Ordinal	/	
-ความสะดวกในการเข้าถึง	-1.พิจารณา 2.ไม่ได้พิจารณา อย่างไร	Ordinal	/	
-ราคาที่อยู่อาศัย	-1.พิจารณา 2.ไม่ได้พิจารณา อย่างไร	Ordinal	/	
-ขนาดพื้นที่ใช้สอย	-1.พิจารณา 2.ไม่ได้พิจารณา อย่างไร	Ordinal	/	
-ขนาดแปลงที่ดิน	-1.พิจารณา 2.ไม่ได้พิจารณา อย่างไร	Ordinal	/	
-ระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการ	-1.พิจารณา 2.ไม่ได้พิจารณา อย่างไร	Ordinal	/	

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 3.3 (ต่อ)

ตัวแปร	ค่าตัวแปร	ระดับการวัด	เครื่องมือ	
			แบบสอบถาม	การทบทวนวรรณกรรม
ปัจจัยและเหตุผลในการเลือกซื้อที่อยู่อาศัย (ต่อ)				
-การเชื่อมต่อกับพื้นที่ใกล้เคียง	-1.พิจารณา 2.ไม่ได้พิจารณา อย่างไรก็ตาม	Ordinal	/	
-การขยายตัวของพื้นที่ในอนาคต	-1.พิจารณา 2.ไม่ได้พิจารณา อย่างไรก็ตาม	Ordinal	/	
-ความคาดหวังในอนาคต	-ทัศนคติต่างๆ	Ordinal	/	
ทัศนคติที่เกี่ยวกับการยอมรับในการเก็บ(จ่าย)ค่าธรรมเนียมการพัฒนา				
-ลักษณะในการจ่ายควรเป็นแบบใด	-1.รายเดือน 2.รายปี 3.เหมาจ่ายครั้งเดียว	Ordinal	/	/
-ภาระในการจ่าย	-1.เจ้าของที่ดิน 2.เจ้าของโครงการ 3.เจ้าของบ้าน(ผู้ซื้อบ้าน) 4.ผู้เช่าบ้าน	Ordinal	/	/
-ระยะทางจากเมืองกับการจ่าย	-พิจารณาจากระยะทางจากเมืองถึงที่ตั้งโครงการ (หน่วยเป็นบาทต่อกิโลเมตร)	Ordinal	/	/
-พื้นที่ใช้สอยอาคารกับการจ่าย	-พิจารณาจากพื้นที่ใช้สอยของอาคาร (หน่วยเป็นบาทต่อตารางเมตร)	Ordinal	/	/
-ประเภทของอาคารกับการจ่าย	-พิจารณาจากประเภทของอาคาร ได้แก่ 1.บ้านเดี่ยวชั้นเดียว 2.บ้านเดี่ยว 2 ชั้น 3.อาคารพาณิชย์รวม 4.อื่นๆ	Ordinal	/	/
-ความคาดหวังจากการเก็บ (จ่าย) ค่าธรรมเนียมการพัฒนา	-ความคาดหวังต่างๆ	Ordinal	/	/
-อัตราที่สามารถจ่ายได้	-1.บาท ต่อ ตารางเมตร. 2.บาท ต่อ กิโลเมตร 3.บาท ต่อ ประเภทอาคาร	Ordinal	/	/
-หากมีการจ่ายจริงคิดว่าจะจ่ายแบบใด	-1.รายเดือน 2.รายปี 3.เหมาจ่ายครั้งเดียว	Ordinal	/	/
-การยอมรับในการจ่าย	-1.ยอมรับ 25% เพราะอะไร 50% เพราะอะไร 75% เพราะอะไร 100% เพราะอะไร -2.ไม่ยอมรับ เพราะอะไร -3.ไม่แน่ใจ เพราะอะไร	Ratio	/	/

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

3.5 เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย

ในการวิจัยครั้งนี้เป็นการวิจัยโดยอาศัยข้อมูลชั้นปฐมภูมิและข้อมูลชั้นทุติยภูมิ สำหรับข้อมูลชั้นปฐมภูมิที่ได้จากการลงพื้นที่สำรวจจะประกอบด้วยแบบสัมภาษณ์ซึ่งใช้เก็บข้อมูลหลักจากกลุ่มนักพัฒนาที่อยู่อาศัยหรือเจ้าของโครงการบ้านจัดสรร กลุ่มหน่วยงานของรัฐ และอาศัยการเก็บข้อมูลด้วยแบบสอบถามจากกลุ่มผู้อยู่อาศัยในโครงการ เพื่อให้ทราบถึงข้อมูลพื้นฐานปัจจัยหรือเหตุผลที่เลือกทำเลตั้งบ้านพักอาศัยในบริเวณดังกล่าวรวมทั้งเหตุผลที่ย้ายมาอาศัยในบริเวณชานเมืองซึ่งเป็นข้อมูลที่สำคัญที่จะส่งผลถึงการขยายตัวของแหล่งที่พักอาศัยและย่านที่พักอาศัยในบริเวณพื้นที่ชานเมือง

สำหรับข้อมูลทุติยภูมิ เป็นการศึกษาจากข้อมูลและเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการขยายตัวของเมืองออกสู่บริเวณชานเมือง นโยบายของทางภาครัฐที่มีส่วนสนับสนุนหรือเป็นแรงจูงใจให้เกิดการขยายตัวเพิ่มขึ้นในพื้นที่บริเวณดังกล่าว นโยบายจากท้องถิ่นหรือหน่วยงานในระดับท้องถิ่นที่เกี่ยวข้อง และเอกสารอื่นๆที่เกี่ยวข้องจากห้องสมุดและสื่อต่างๆ รวมทั้งการศึกษาเกี่ยวกับแนวทางทางด้านกฎหมายและแนวทางทางด้านเศรษฐศาสตร์ที่ใช้ในการจัดการพื้นที่ที่กำลังพัฒนา เพื่อให้ได้มาซึ่งข้อมูลเพื่อนำมาประกอบการวิเคราะห์และสรุปผลข้อมูล

เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัยครั้งนี้ ประกอบไปด้วย 4 ประเภท ดังต่อไปนี้

3.5.1 แบบสอบถาม ผู้วิจัยเลือกใช้แบบสอบถามแบบปิด (Closed Form Questionnaire) โดยข้อคำถามจะมีลักษณะที่จำกัดให้ตอบ เพื่อให้เก็บข้อมูลทั่วไปของกลุ่มตัวอย่าง

3.5.2 แบบสัมภาษณ์ ใช้การสัมภาษณ์แบบมีโครงสร้าง (Structured Interview) ซึ่งเป็นการสัมภาษณ์ที่มีการกำหนดข้อคำถามไว้ล่วงหน้าและผู้ถูกสัมภาษณ์จะได้รับการถามเช่นเดียวกัน ใช้เพื่อเก็บข้อมูลของกลุ่มตัวอย่างที่เป็นตัวแทนของประชากรทั้งหมด

3.5.3 การสำรวจ ใช้ในการสำรวจด้านกายภาพของพื้นที่เบื้องต้น เพื่อศึกษาถึงปัจจัยต่างๆ ที่ส่งผลต่อการขยายตัวในพื้นที่ เช่น ความพร้อมของระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการ เส้นทางคมนาคมและการเชื่อมต่อ เป็นต้น

3.5.4 ภาพถ่าย ในการเก็บข้อมูลโดยภาพถ่ายนั้นแบ่งออกเป็น 2 ประเภทดังนี้

3.5.3.1 ภาพถ่ายทางอากาศ(แผนผัง) ใช้เพื่อเก็บข้อมูลผังระดับพื้นที่ การเชื่อมต่อในพื้นที่และการเชื่อมต่อไปยังพื้นที่อื่นๆ เพื่อใช้วิเคราะห์และคาดการณ์แนวโน้มในการเปลี่ยนแปลงการขยายตัวของย่านที่พักอาศัยทั้งในปัจจุบันและอนาคต รวมถึงแผนผังการใช้ประโยชน์ที่ดิน(ผังสีหรือผังเมืองรวม)เพื่อใช้ในการศึกษาถึงการใช้อยู่อาศัยที่ดินตามที่ได้กำหนดไว้ในผังเมืองรวม

3.5.3.2 ภาพถ่ายปกติ ใช้เพื่อเก็บสภาพโดยทั่วไปของพื้นที่ เช่น สภาพสิ่งปลูกสร้าง สภาพลักษณะและประเภทของบ้านพักอาศัย แหล่งสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ เส้นทางการคมนาคม การใช้พื้นที่เพื่อทำกิจกรรม ทั้งนี้เพื่อใช้ประกอบกับการสำรวจเบื้องต้น เพื่อให้ข้อมูลสมบูรณ์ยิ่งขึ้น

3.5.4 การทบทวนวรรณกรรม ซึ่งเป็นข้อมูลทุติยภูมิ ได้จากการสำรวจเอกสารที่เกี่ยวข้องกับนโยบายของรัฐและของจังหวัดที่ส่งเสริมการพัฒนาด้านสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ อันเป็นผลให้เกิดการขยายตัวของพื้นที่ชานเมืองโดยเฉพาะการขยายตัวของที่อยู่อาศัย รวมถึงการศึกษาเกี่ยวกับแนวทางทางด้านกฎหมายและแนวทางทางด้านเศรษฐศาสตร์ที่ใช้ในการจัดการพื้นที่ที่กำลังพัฒนา รวมทั้งเอกสารอื่นๆที่เกี่ยวข้องจากห้องสมุด หน่วยงานของรัฐและเอกชนที่เกี่ยวข้องและข้อมูลจากสื่อต่างๆ

3.6 การวิเคราะห์ข้อมูล

การวิเคราะห์ข้อมูลแบ่งออกเป็น 2 ส่วนตามลักษณะการเก็บข้อมูล คือ ข้อมูลจากแบบสอบถามและข้อมูลจากแบบสัมภาษณ์

1. ข้อมูลจากแบบสอบถาม

ข้อมูลที่ได้จะถูกรวบรวมและประมวลผลโดยใช้โปรแกรมทางสถิติช่วยในการประมวลผลที่ได้จากแบบสอบถาม โดยข้อมูลจากแบบสอบถามนั้นเป็นข้อมูลที่ได้จากกลุ่มผู้อยู่อาศัยในโครงการ ซึ่งจะเป็นข้อมูลเกี่ยวกับ ข้อมูลทั่วไปของผู้ตอบ บัณฑิตและเหตุผลในการเลือกซื้อที่อยู่อาศัย และทัศนคติเกี่ยวกับมาตรการทางผังเมืองรวมและมาตรการในการเก็บค่าธรรมเนียมการพัฒนา โดยมีวิธีการดังต่อไปนี้

1.1 นำแบบสอบถามที่ได้มาตรวจสอบความสมบูรณ์ครบถ้วนของแบบสอบถาม

1.2 ทำ Pre-test ของแบบสอบถามจำนวน 10 ชุด เพื่อทดสอบความสมบูรณ์ของเครื่องมือ

1.3 ทดสอบความเชื่อมั่นของแบบสอบถามโดยใช้สถิติ Cronbach's Alpha

1.4 นำข้อมูลจากแบบสอบถามมากำหนดค่าตัวแปรเพื่อใช้ในการวิเคราะห์โดยโปรแกรมทางสถิติ

1.5 นำข้อมูลทั่วไปของผู้ตอบแบบสอบถามมาวิเคราะห์ทางสถิติ เช่น การหาค่าร้อยละ การหาค่าฐานนิยม (Mode)

1.6 นำข้อมูลตัวแปรต่างๆมาทดสอบด้วยสถิติ Chi-Square test (เพื่อเปรียบเทียบ 3 ชุมชน) และการหาค่า Frequency

1.7 สรุปผลการวิเคราะห์ข้อมูล

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

2. ข้อมูลที่ได้จากแบบสัมภาษณ์

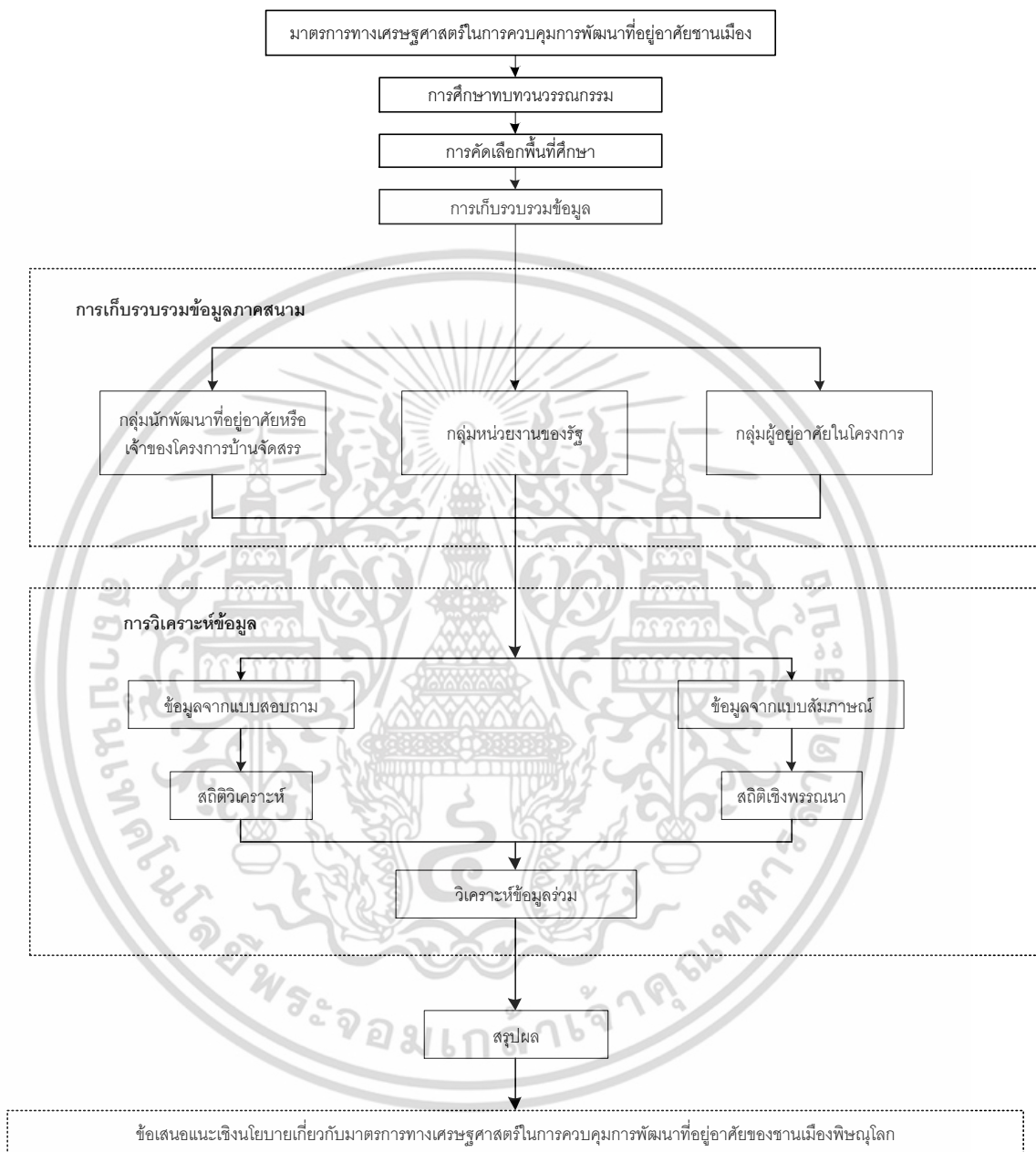
ข้อมูลที่ได้จากแบบสัมภาษณ์เป็นข้อมูลเชิงคุณภาพ ซึ่งผู้วิจัยจะได้นำข้อมูลดังกล่าวมาประกอบและประมวลผลเข้าด้วยกันเพื่อประกอบการวิเคราะห์เพื่อให้ได้ออกมาซึ่งผลของข้อมูล และเชื่อมโยงกับกรอบแนวคิดและทฤษฎี โดยข้อมูลจากแบบสัมภาษณ์นั้นเป็นข้อมูลที่ได้จากกลุ่มนักพัฒนาที่อยู่อาศัยหรือเจ้าของโครงการบ้านจัดสรร กลุ่มหน่วยงานของรัฐและกลุ่มผู้อยู่อาศัยในโครงการ ซึ่งข้อมูลที่ได้จากแบบสัมภาษณ์นั้น ผู้วิจัยจะนำข้อมูลที่ได้มาประมวลผลเข้าด้วยกันเพื่อประกอบการตีความโดยใช้สถิติเชิงพรรณนา โดยข้อมูลที่ได้จากแบบสัมภาษณ์นั้นจะแบ่งออกตามแหล่งข้อมูลหลัก 3 กลุ่ม ในแต่ละกลุ่มจะมีตัวแปรที่ต่างกันออกไป (อ้างถึง แผนภูมิที่ 3.1 แสดงแผนผังการเก็บข้อมูล)



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

จากการวิเคราะห์ข้อมูลที่ได้กล่าวมาข้างต้น สามารถสรุปเป็นแผนผังได้ดังนี้

แผนภูมิที่ 3.2 แสดงแผนผังการจัดการวิเคราะห์ข้อมูล



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

บทที่ 4

ผลการศึกษา

การศึกษาครั้งนี้มีจุดมุ่งหมายในการศึกษาเพื่อหามาตรการที่เหมาะสมในการพัฒนาที่อยู่อาศัยชุมชนเมืองให้มีความสอดคล้องกับสภาพแวดล้อมของชุมชนเมือง ซึ่งผู้วิจัยได้แบ่งการนำเสนอผลการศึกษาดังกล่าวตามวัตถุประสงค์ของการศึกษา โดยประกอบด้วยผลการศึกษา 4 ส่วน ดังต่อไปนี้

4.1 สาเหตุการขยายตัวของที่อยู่อาศัยชุมชนเมือง

4.1.1 นโยบายการพัฒนาจังหวัดพิษณุโลกที่มีผลต่อการขยายตัวของที่อยู่อาศัยชุมชนเมือง

4.1.2 ปัจจัยในการเลือกที่อยู่อาศัย

4.1.2.1 คุณลักษณะทั่วไปของกลุ่มตัวอย่างผู้อยู่อาศัย

4.1.2.2 ปัจจัยที่ส่งผลให้เกิดความต้องการที่อยู่อาศัยชุมชนเมือง

4.1.2.3 ความสัมพันธ์ระหว่างลักษณะทางเศรษฐกิจสังคมกับปัจจัยที่ส่งผลให้เกิดความต้องการที่อยู่อาศัยชุมชนเมือง

4.2 ปัจจัยในการเลือกที่ตั้งโครงการ

4.3 ผลกระทบที่จะเกิดขึ้นของการพัฒนาที่อยู่อาศัยชุมชนเมืองที่ไม่เป็นระเบียบ

4.3.1 ผลกระทบต่อการใช้ประโยชน์ที่ดิน

4.3.2 ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม

4.3.3 ผลกระทบต่อวิถีชีวิต

4.4 แนวทางการจัดการที่อยู่อาศัยชุมชนเมือง

4.4.1 แนวทางด้านกฎหมาย

4.4.2 แนวทางด้านเศรษฐศาสตร์

4.4.2.1 รูปแบบและภาระในการจ่าย

4.4.2.2 การยอมรับในการจ่าย

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

4.1 สาเหตุการขยายตัวของที่อยู่อาศัยชานเมือง

สาเหตุที่นำไปสู่ภาวะวิกฤติของการขยายตัวของที่อยู่อาศัยชานเมืองที่เพิ่มสูงขึ้นอย่างรวดเร็วซึ่งพบว่าอาจเกิดจากระบบโครงสร้าง (supply structure) ในรูปแบบของนโยบายและแผนการพัฒนาเศรษฐกิจ, การเพิ่มมาตรฐานการดำรงชีพ, ระบบการขยายถนน, ราคาบ้านที่ถูก และระบบขนส่งสาธารณะที่เชื่อมต่อกัน และ/หรือจากการกระทำของผู้ที่เกี่ยวข้อง (demand agencies) เช่น ความต้องการของผู้บริโภค, วิธีการดำเนินชีวิต และทัศนคติที่ตอบสนองต่อโครงสร้างหรือนโยบายของรัฐ (Giddens, 1984)

ดังนั้นในส่วนนี้จึงได้ทำการวิเคราะห์ถึงสาเหตุของการขยายตัวของที่อยู่อาศัยชานเมืองทั้งนโยบายและพฤติกรรมผู้บริโภคของผู้ที่อยู่อาศัยรวมถึงผู้ประกอบการดังนี้

4.1.1 นโยบายการพัฒนาจังหวัดพิษณุโลกที่มีผลต่อการขยายตัวของที่อยู่อาศัยชานเมือง

นโยบายการพัฒนาระดับภูมิภาคที่มีผลต่อจังหวัดพิษณุโลกคือ นโยบายการพัฒนาแนวระเบียงเศรษฐกิจตามเส้นทางตะวันออก-ตะวันตก (East-West Corridor Policy) ส่งผลให้จังหวัดพิษณุโลกได้กำหนดวิสัยทัศน์คือ "พิษณุโลก : เมืองบริการสีเขียวอินโดจีน" "Phitsanulok : Indochina's Service City " โดยมียุทธศาสตร์ในการพัฒนาจังหวัดคือ "พัฒนาเพื่อเป็นเมืองบริการที่หลากหลาย (Service City) และมีความปลอดภัย (Safe City)" และได้กำหนดแผนพัฒนาระดับจังหวัดให้มีแนวทางการพัฒนาที่สอดคล้องกับแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติฉบับที่ 8 (ปีพ.ศ.2540-2549) ที่เน้นให้จังหวัดพิษณุโลกเป็นศูนย์กลางของจังหวัดใกล้เคียงตั้งแต่ระดับอนุภาค ระดับภาคและระดับภูมิภาคและแผนพัฒนาภาคเหนือ (แผนพัฒนาเทศบาลประจำปี 2540 : 1-2) กำหนดให้จังหวัดพิษณุโลกพัฒนาพื้นที่รองรับโครงการแนวระเบียงเศรษฐกิจตามเส้นทางตะวันออก-ตะวันตก (East-West Corridor) และแนวระเบียงเศรษฐกิจตามเส้นทางเหนือ-ใต้ (North-South Corridor) จากนโยบายและแผนที่สำคัญทั้งสองดังกล่าว ทำให้จังหวัดพิษณุโลกเป็นจุดเชื่อมต่อที่สำคัญระดับภูมิภาค

จากแผนทั้งสองก่อให้เกิดการปฏิบัติที่เป็นรูปธรรมตามมา เช่น การก่อสร้างระบบและโครงสร้างพื้นฐานการคมนาคม อาทิเช่น การก่อสร้างสถานีขนส่งผู้โดยสารแห่งที่ 2 โครงการก่อสร้างสถานีรถไฟภาคเหนือแห่งใหม่ (โครงการสถานีรถไฟบึงพระ) เพื่อรองรับรถไฟระบบรางคู่ในอนาคต โดยในปัจจุบันสถานีรถไฟบึงพระนอกจากจะใช้ในการขนส่งผู้โดยสารและขนส่งสินค้าแล้วยังเป็นสถานีหลักในการขนส่งน้ำมันจากแหล่งน้ำมันดิบที่จังหวัดกำแพงเพชรอีกด้วย นอกจากนี้ยังมีการก่อสร้างคลังสินค้า สถาบันการศึกษา ศูนย์กลางการบริการการค้า โลจิสติกส์ และการขนส่งโดยเป็นโครงการก่อสร้างถนน 4 ช่องจราจร ทางหลวงหมายเลข 126 ตอนเลี้ยงเมือง

พิษณุโลกด้านทิศใต้ (สี่แยกอินโดจีน-หนองอ้อ) เพื่อส่งเสริมการเป็นศูนย์กลางการบริการการค้า เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปเผยแพร่โดยไม่ได้รับอนุญาต ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

การขนส่งสินค้า การขนส่งผู้โดยสารทางบกและทางอากาศ (แผนพัฒนาจังหวัดพิษณุโลก ปี 2557-2560) จากแผนพัฒนาดังกล่าว พบว่ามีการขยายตัวของย่านการค้าและพักอาศัย เช่น หมู่บ้านจัดสรรแห่งใหม่หลายโครงการในบริเวณชานเมืองโดยเฉพาะฝั่งตะวันออกตามทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 12 (ตอนเลี้ยวเมือง) หรือทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 126 ซึ่งเป็นถนนสายหลักในการเดินทางจากภาคกลางขึ้นสู่ภาคเหนือ โดยเส้นทางดังกล่าวได้ถูกระบุไว้ในแผนพัฒนาจังหวัดพิษณุโลก 4 ปี (พ.ศ.2557-2560) (อ้างถึงภาพที่ 1.1)

เมื่อพิจารณาถึงการขออนุญาตปลูกสร้างอาคารจากข้อมูลรายงานสภาวะเศรษฐกิจการคลังจังหวัดพิษณุโลกประจำเดือน พฤศจิกายน พ.ศ.2555 ด้านอุปสงค์ (Demand) พบว่า การลงทุนภาคเอกชนขยายตัวโดยพิจารณาจากพื้นที่อนุญาตก่อสร้างเป็นสำคัญ ทั้งจากพื้นที่อนุญาตก่อสร้างที่อยู่อาศัยและพื้นที่อนุญาตก่อสร้างอาคารพาณิชย์ที่ขยายตัวร้อยละ 44.94 และ 14.73 ตามลำดับ (รายงานสภาวะเศรษฐกิจการคลังจังหวัดพิษณุโลกประจำเดือน พฤศจิกายน พ.ศ. 2555 : 1) ประกอบกับนโยบายด้านสินเชื่อจากภาครัฐที่กระตุ้นกำลังซื้อและการขยายตัวของที่อยู่อาศัยและพาณิชย์กรรมสูงขึ้น โดยสินเชื่อด้านธุรกิจพาณิชย์กรรมด้านที่อยู่อาศัย (สินเชื่อกู้ซื้อบ้าน ดอกเบี้ยคงที่ต่ำพิเศษ สินเชื่อซ่อมแซมบ้าน ดอกเบี้ยต่ำ) ส่งผลให้การขยายตัวของพื้นที่อนุญาตก่อสร้างทั้งประเภทที่อยู่อาศัยและอาคารพาณิชย์เพิ่มขึ้น จากรายงานประมาณการเศรษฐกิจจังหวัดพิษณุโลก(2552 : 2) ในปี พ.ศ.2549 มีจำนวนผู้ที่ได้รับอนุมัติให้ก่อสร้างอาคารใหม่เพื่อที่อยู่อาศัยในเขตเทศบาลจำนวน 550 หลัง พื้นที่ก่อสร้าง 112,241 ตารางเมตร เพิ่มขึ้นเป็นจำนวน 785 หลัง พื้นที่ก่อสร้าง 142,491 ตารางเมตรในปี พ.ศ.2554 (ดังแสดงในตารางที่ 4.1) โดยเพิ่มขึ้นในสัดส่วนร้อยละ 26.95 การขออนุญาตก่อสร้างอาคารใหม่เพื่อการพาณิชย์ในเขตเทศบาลจำนวน 79 หลัง พื้นที่ก่อสร้าง 60,678 ตารางเมตร ลดลงเป็นจำนวน 115 หลัง พื้นที่ก่อสร้าง 26,043 ตารางเมตรในปี พ.ศ.2554 โดยลดลงในสัดส่วนร้อยละ 57 และมีจำนวนผู้ที่ได้รับอนุมัติให้ก่อสร้างอาคารใหม่เพื่อที่อยู่อาศัยนอกเขตเทศบาล จำนวน 965 หลัง พื้นที่ก่อสร้าง 166,440 ตารางเมตร สำหรับจำนวนผู้ที่ได้รับอนุมัติให้ก่อสร้างอาคารใหม่เพื่อที่อยู่อาศัยนอกเขตเทศบาลในปี 2554 เป็นจำนวน 1,196 หลัง พื้นที่ก่อสร้าง 272,162 ตารางเมตร เพิ่มขึ้นในสัดส่วนร้อยละ 63.51เพื่อการพาณิชย์นอกเขตเทศบาลในปีพ.ศ.2549 จำนวน 40 หลัง พื้นที่ก่อสร้าง 7,302 ตารางเมตร เป็นจำนวน 24 หลัง พื้นที่ก่อสร้าง 51,327 ตารางเมตร เพิ่มขึ้นในสัดส่วนร้อยละ 602.91 ซึ่งจากข้อมูลสถิติแสดงให้เห็นว่า การขยายตัวเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยในเขตเทศบาลเพิ่มขึ้นเพียงเล็กน้อยในขณะที่การขยายตัวของพาณิชย์กรรมลดลงในเขตเทศบาล สำหรับการขยายตัวการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยนอกเขตเทศบาลเพิ่มขึ้นสูงมากกว่าร้อยละ 60 ในขณะที่พาณิชย์กรรมเพิ่มสูงขึ้นถึง 600 เปอร์เซ็นต์ในพื้นที่นอกเขตเทศบาล เมื่อพิจารณากฎหมายการใช้ประโยชน์ที่ดินตามผังเมืองรวม พบว่าผังเมืองรวมเมืองพิษณุโลก พ.ศ.2553 ได้กำหนดให้พื้นที่เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่าการณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ดังกล่าว(พื้นที่ตำบลบึงพระ)เป็นพื้นที่สีเขียว (พื้นที่ชนบทและเกษตรกรรม) ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือเกี่ยวข้องกับเกษตรกรรม สถาบันราชการ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการเป็นส่วนใหญ่ สำหรับการให้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการอื่นให้ใช้ได้ไม่เกินร้อยละสิบของที่ดินประเภทนี้ในแต่ละบริเวณ ข้อ 11(6)การอยู่อาศัยหรือประกอบพาณิชยกรรมประเภทห้องแถวหรือตึกแถว เว้นแต่เป็นการดำเนินการในโครงการจัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย และมีพื้นที่ไม่เกินร้อยละห้าของพื้นที่โครงการทั้งหมดอย่างไรก็ตามการใช้ประโยชน์ที่ดินของพื้นที่ตำบลบึงพระมีการเปลี่ยนแปลงอย่างรวดเร็วจากพื้นที่ชนบทเป็นที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรมและจากอาชีพการทำนาและสวนผักเป็นการค้าขายและการบริการแทน

ตารางที่ 4.1 การเปรียบเทียบจำนวนพื้นที่ที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรมในเขตเทศบาลและนอกเขตเทศบาล ปีพ.ศ.2549 กับ ปีพ.ศ.2554

ประเภท	ในเขตเทศบาล				นอกเขตเทศบาล				คิดเป็นร้อยละ (พิจารณาจาก ตร.ม.)	
	ปีพ.ศ.2549		ปีพ.ศ.2554		ปีพ.ศ.2549		ปีพ.ศ.2554		ในเขตฯ	นอกเขตฯ
	หลัง	ตร.ม.	หลัง	ตร.ม.	หลัง	ตร.ม.	หลัง	ตร.ม.		
ที่อยู่อาศัย	550	112,241	785	142,491	965	166,440	1,196	272,162	+26.95%	+63.51%
พาณิชยกรรม	79	60,678	115	26,043	40	7,302	24	51,327	-57.07%	+602.91%

ที่มา : จำนวนผู้ที่ได้รับอนุมัติให้ก่อสร้าง จำนวนสิ่งก่อสร้างและพื้นที่ก่อสร้างอาคาร
โรงเรียนจำแนกตามชนิดของอาคารและเขตการปกครอง จังหวัดพิษณุโลก พ.ศ.2554 โดยสถิติ
ย้อนหลัง 5 ปี,สำนักงานสถิติแห่งชาติ

4.1.2 ปัจจัยในการเลือกที่อยู่อาศัย

การเชื่อมโยงระบบโครงข่ายถนนและนโยบายสินเชื่อของภาครัฐ มีความสอดคล้องกับความต้องการ/วิถีการดำเนินชีวิต และทัศนคติของผู้อยู่อาศัยหรือไม่ ในส่วนนี้จึงทำการวิเคราะห์ปัจจัยที่ส่งผลต่อความต้องการที่อยู่อาศัยของผู้ซื้อซึ่งเป็นกลุ่มตัวอย่างที่อาศัยอยู่ในโครงการหมู่บ้านปาล์มเพลส5, โครงการหมู่บ้านเอื้ออาทรบึงพระ2 และโครงการหมู่บ้านเอื้ออาทรบึงพระ3 โดยมีรายละเอียดดังนี้

4.1.2.1 คุณลักษณะทั่วไปของกลุ่มตัวอย่างผู้อยู่อาศัย

จากการเก็บรวบรวมข้อมูลปฐมภูมิจากกลุ่มตัวอย่างผู้อยู่อาศัยในโครงการบ้านจัดสรรทั้ง 3 แห่ง จำนวนทั้งสิ้น 464 ตัวอย่าง ประกอบด้วยกลุ่มตัวอย่างจากหมู่บ้านปาล์มเพลส (5) จำนวน 108 ตัวอย่าง, หมู่บ้านเอื้ออาทรบึงพระ (2) จำนวน 200 ตัวอย่างและจากหมู่บ้านเอื้ออาทรบึงพระ (3) จำนวน 156 ตัวอย่าง โดยผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่เป็นเพศหญิง (หมู่บ้าน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ปาล์มเพลส 5 = 56.5%, หมู่บ้านเอื้ออาทรบึงพระ 2 = 52.5% และหมู่บ้านเอื้ออาทรบึงพระ 3 = 60.3%) รายได้เฉลี่ยครัวเรือนต่อเดือนพบว่า หมู่บ้านปาล์มเพลส 5 สูงสุดเท่ากับ 31,509.25 บาท รองลงมาเป็นหมู่บ้านเอื้ออาทรบึงพระ 2 เท่ากับ 16,802.50 บาท และหมู่บ้านเอื้ออาทรบึงพระ 3 เท่ากับ 15,773.71 บาท สำหรับระดับการศึกษาพบว่าผู้ตอบแบบสอบถามในหมู่บ้านปาล์มเพลส 5 มีการศึกษาอยู่ในระดับปริญญาตรีถึงร้อยละ 77.8% ในขณะที่ผู้ตอบแบบสอบถามจากหมู่บ้านเอื้ออาทรบึงพระ 2 และหมู่บ้านเอื้ออาทรบึงพระ 3 จบการศึกษาระดับปริญญาตรีร้อยละ 48 และ 36 ตามลำดับ โดยอาชีพที่พบของกลุ่มตัวอย่างจากหมู่บ้านปาล์มเพลส 5 ส่วนใหญ่รับราชการถึงร้อยละ 54 ในขณะที่กลุ่มตัวอย่างจากหมู่บ้านเอื้ออาทรบึงพระ 2 ส่วนใหญ่ประกอบอาชีพค้าขาย/ธุรกิจส่วนตัวเป็นส่วนใหญ่ (ร้อยละ 34.5) และหมู่บ้านเอื้ออาทรบึงพระ 3 ประกอบอาชีพรับจ้างทั่วไปเป็นส่วนใหญ่ (ร้อยละ 31.4) สาเหตุที่กลุ่มตัวอย่างจากโครงการหมู่บ้านปาล์มเพลส 5 มีอาชีพรับราชการสูงเนื่องมาจากโครงการหมู่บ้านดังกล่าวได้รับการสนับสนุนให้ข้าราชการและบุคลากรทางการศึกษาสามารถกู้ซื้อบ้านได้ 100 เปอร์เซ็นต์ (หมู่บ้านปาล์มเพลส 5 = 91.7%, หมู่บ้านเอื้ออาทรบึงพระ 2 = 69.5% และหมู่บ้านเอื้ออาทรบึงพระ 3 = 75.6%) กลุ่มตัวอย่างร้อยละ 75 ของทั้ง 3 โครงการย้ายมาจากในเมืองเพื่อหลีกเลี่ยงความแออัด ความวุ่นวาย การจราจรที่มากขึ้นรวมทั้งราคาที่อยู่อาศัยที่เพิ่มขึ้น บางส่วนของผู้ตอบแบบสอบถาม(หมู่บ้านเอื้ออาทรบึงพระ 2 และหมู่บ้านเอื้ออาทรบึงพระ 3)ย้ายมาจากหมู่บ้านการเคหะพิชญ์โลกเดิมที่ตั้งอยู่ในพื้นที่ตำบลบึงพระเช่นเดียวกันแต่มีรูปแบบบ้านเป็นทาว์นเฮ้าส์ผนังติดกัน โดยกลุ่มตัวอย่างให้เหตุผลว่าต้องการหนีปัญหาน้ำท่วมจากโครงการหมู่บ้านเดิม ในขณะที่โครงการหมู่บ้านเอื้ออาทรเป็นโครงการสร้างใหม่บนพื้นที่แห่งใหม่ในตำบลบึงพระ มีลักษณะเป็นบ้านเดี่ยวมีรั้วและพื้นที่โดยรอบบางส่วนของผู้ที่อยู่อาศัยนั้นย้ายมาจากอำเภออื่นใกล้เคียงและมีส่วนหนึ่งของผู้อยู่อาศัยที่ย้ายมาจากต่างจังหวัด(หมู่บ้านปาล์มเพลส 5 = 7.4%, หมู่บ้านเอื้ออาทรบึงพระ 2 = 14.0% และหมู่บ้านเอื้ออาทรบึงพระ 3 = 19.2%) ซึ่งผู้ที่ย้ายมาจากต่างจังหวัดนั้นเป็นการย้ายตามการประกอบอาชีพ เช่น รับราชการและได้ถูกบรรจุลงในพื้นที่ของจังหวัดพิชญ์โลก เป็นต้น กลุ่มตัวอย่างที่อาศัยอยู่ในพื้นที่ทั้ง 3 โครงการส่วนใหญ่เป็นครัวเรือนเดี่ยวประกอบด้วย พ่อ แม่ ลูก โดยมีจำนวนสมาชิกในครัวเรือนเฉลี่ยเท่ากับ 3 คน อย่างไรก็ตาม พบครัวเรือนขยายบ้างแต่ไม่มากนัก ลักษณะบ้านของทั้ง 3 หมู่บ้านเป็นบ้านเดี่ยว มีพื้นที่ใช้สอยอยู่ระหว่าง 21 ถึง 60 ตารางวา โดยหมู่บ้านปาล์มเพลส 5 เป็นบ้านเดี่ยวชั้นเดียว ในขณะที่หมู่บ้านเอื้ออาทรบึงพระ 2 และหมู่บ้านเอื้ออาทรบึงพระ 3 เป็นบ้านเดี่ยว 2 ชั้น การแบ่งพื้นที่ใช้สอยของทั้ง 3 หมู่บ้านมีลักษณะใกล้เคียงกัน คือ เป็น 2 ห้องนอน และมีอาณาบริเวณโดยรอบเป็นสนามหญ้า ทั้ง 3 โครงการมีราคาบ้านอยู่ระหว่าง 390,000บาท ถึง 1,700,000บาท จากราคาบ้านจะเห็นว่าเป็นบ้านจัดสรรที่อยู่ในระดับราคา 1,300,000บาท ซึ่งมีความเหมาะสมกับครอบครัวใหม่ที่กำลังเริ่มสร้างชีวิตและฐานะทางครอบครัวแต่เนื่องด้วยภาวะเอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ทางการเงินรวมทั้งรายได้ที่มีอยู่อย่างจำกัดจึงทำให้มองหาหมู่บ้านที่มีราคาบ้านเหมาะสมกับรายได้ที่ครอบครัวของตนมีและบ้านมีพื้นที่ใช้สอยที่เหมาะสมกับจำนวนสมาชิกในครอบครัว โครงการหมู่บ้านเอื้ออาทรจึงเป็นอีกโครงการหนึ่งในการตัดสินใจของผู้ที่กำลังมองหาบ้านหรือผู้ที่ต้องการมีบ้านเป็นของตนเองในราคาไม่ที่สูงเกินไปนัก โดยผู้อยู่อาศัยในโครงการส่วนใหญ่มีกรรมสิทธิ์เป็นเจ้าของที่อยู่อาศัย(ผู้ซื้อบ้าน) (หมู่บ้านปาล์มเพลส 5 = 100.0%, หมู่บ้านเอื้ออาทรบึงพระ 2 = 70.5% และหมู่บ้านเอื้ออาทรบึงพระ 3 = 81.4%) ระยะเวลาในการอยู่อาศัยของผู้ตอบแบบสอบถามที่อาศัยอยู่ในโครงการหมู่บ้านปาล์มเพลส 5 สูงสุด 3 ปี 8 เดือน ต่ำสุด 9 เดือน เนื่องจากโครงการหมู่บ้านปาล์มเพลส 5 นั้น เป็นโครงการหมู่บ้านแห่งใหม่ ก่อสร้างใหม่ทั้งโครงการโดยมีเจ้าของโครงการเป็นคนเดียวกับโครงการปาล์มเพลสแห่งอื่นในจังหวัดพิษณุโลก โดยในปัจจุบัน(ปี พ.ศ.2556) โครงการปาล์มเพลส 5 ยังไม่แล้วเสร็จสมบูรณ์ 100 เปอร์เซ็นต์ แต่มีผู้จองซื้อและทำสัญญาซื้อขายครบทุกหลังเป็นที่เรียบร้อยแล้ว โครงการหมู่บ้านเอื้ออาทรบึงพระ 2 ระยะเวลาในการอยู่อาศัยสูงสุด 5 ปี ต่ำสุด 10 เดือน โครงการหมู่บ้านเอื้ออาทรบึงพระ 3 และสูงสุด 5 ปี ต่ำสุด 1 เดือน ซึ่งส่วนใหญ่เป็นผู้อยู่อาศัยรายใหม่ที่ซื้อสิทธิ์จากผู้ซื้อรายเดิมที่ไม่สามารถผ่อนชำระค่าบ้านได้ ดังแสดงในตารางที่ 4.2

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 4.2 ตารางแสดงผลการศึกษาคุณลักษณะทั่วไปของกลุ่มตัวอย่างผู้อยู่อาศัย

ตัวแปรหลัก	ตัวแปรรอง	ปาล์มเพลส 5 (n=108)		เอื้ออาทรบึงพระ 2 (n=200)		เอื้ออาทรบึงพระ 3 (n=156)	
		จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
1. เพศ	1.1 ชาย	47 คน	43.5	95 คน	47.5	62 คน	39.7
	1.2 หญิง	61 คน	56.5	105 คน	52.5	94 คน	60.3
2. ระดับรายได้เฉลี่ยต่อเดือนต่อครัวเรือน	2.1 สูงสุด(บาท)	70,000	เฉลี่ย	50,000	เฉลี่ย	50,000	เฉลี่ย
	2.2 ต่ำสุด(บาท)	10,000	31,509.25	5,000	16,802.50	4,000	15,773.71
3. ระดับการศึกษา	3.1 ต่ำกว่าประถมศึกษา	-	0.0	6 คน	3.0	4 คน	2.6
	3.2 ประถมศึกษา	-	0.0	26 คน	13.0	32 คน	20.5
	3.3 มัธยมศึกษาตอนต้น	-	0.0	12 คน	6.0	20 คน	12.8
	3.4 มัธยมศึกษาตอนปลาย	-	0.0	58 คน	29.0	42 คน	26.9
	3.5 ปริญญาตรี	84 คน	77.8	96 คน	48.0	56 คน	35.9
	3.6 สูงกว่าปริญญาตรี	24 คน	22.2	2 คน	1.0	2 คน	1.3
4. การประกอบอาชีพ	4.1 รับราชการ	58 คน	53.7	30 คน	15.0	27 คน	17.3
	4.2 รัฐวิสาหกิจ	8 คน	7.4	17 คน	8.5	5 คน	3.2
	4.3 เอกชน	7 คน	6.5	29 คน	14.5	24 คน	15.4
	4.4 ค้าขาย/ธุรกิจส่วนตัว	34 คน	31.5	69 คน	34.5	47 คน	30.1
	4.5 รับจ้างทั่วไป	-	0.0	50 คน	25.0	49 คน	31.4
	4.6 ข้าราชการบำนาญ	1 คน	0.9	2 คน	1.0	1 คน	0.6
	4.7 ไม่ได้ประกอบอาชีพ	-	0.0	3 คน	1.5	3 คน	1.9
5. ภูมิลำเนา	5.1 อยู่ในพื้นที่แห่งนี้ตั้งแต่กำเนิด	1 คน	0.9	33 คน	16.5	8 คน	5.1
	5.2 มาจากพื้นที่อื่นภายในจังหวัดพิษณุโลก	99 คน	91.7	139 คน	69.5	118 คน	75.6
	5.3 มาจากพื้นที่อื่นต่างจังหวัด	8 คน	7.4	28 คน	14.0	30 คน	19.2
6. จำนวนสมาชิกในครอบครัว(รวมผู้ตอบ)	6.1 สูงสุด	5 คน	เฉลี่ย	7 คน	เฉลี่ย	7 คน	เฉลี่ย
	6.2 ต่ำสุด	1 คน	3 คน	1 คน	3 คน	1 คน	3 คน
7. กรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัย	7.1 เป็นเจ้าของที่อยู่อาศัย	108 คน	100.0	141 คน	70.5	127 คน	81.4
	7.2 เป็นผู้เช่าที่อยู่อาศัย	-	0.0	59 คน	29.5	28 คน	17.9
	7.3 อื่นๆ	-	0.0	-	0.0	1 คน	0.6
8. ระยะเวลาในการอยู่อาศัย	8.1 สูงสุด	3 ปี 8 เดือน		5 ปี		5 ปี	
	8.2 ต่ำสุด	9 เดือน		10 เดือน		1 เดือน	

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

4.1.2.2 ปัจจัยที่ส่งผลให้เกิดความต้องการที่อยู่อาศัยชุมชนเมือง

จากการศึกษาคุณลักษณะของผู้ตอบแบบสอบถาม ลักษณะกายภาพและการครอบครองของโครงการหมู่บ้านทั้ง 3 ตัวอย่าง พบว่ามีส่วนที่คล้ายกันคือระดับการศึกษาส่วนใหญ่อยู่ในระดับปริญญาตรีและมีกรรมสิทธิ์ในการครอบครองที่อยู่อาศัยโดยส่วนใหญ่เป็นเจ้าของที่อยู่อาศัย(ผู้ซื้อบ้าน)ทั้ง 3 โครงการมากกว่าร้อยละ 70 และมีลักษณะเป็นครัวเรือนเดี่ยว และส่วนที่ต่างกันคือระดับรายได้เฉลี่ยต่อครัวเรือนโดยหมู่บ้านปาล์มเพลส 5 จะมีระดับรายได้เฉลี่ย 31,000 บาทซึ่งสูงกว่าหมู่บ้านเอื้ออาทรบึงพระ 2 และหมู่บ้านเอื้ออาทรบึงพระ 3 ที่มีระดับรายได้เฉลี่ย 15,000บาท โดยผู้ตอบแบบสอบถามของหมู่บ้านปาล์มเพลส 5 ส่วนใหญ่ประกอบอาชีพรับราชการร้อยละ 54 ในขณะที่หมู่บ้านเอื้ออาทรบึงพระ 2 และหมู่บ้านเอื้ออาทรบึงพระ 3 ประกอบอาชีพค้าขาย/ธุรกิจส่วนตัวเป็นส่วนใหญ่ ร้อยละ 34.5 และ 31.4 จึงจำเป็นต้องศึกษาปัจจัยในการเลือกที่อยู่อาศัยชุมชนเมือง ผู้วิจัยได้ทำการศึกษาและแสดงผลการศึกษารวมกันทั้ง 3 โครงการ เนื่องจากผู้วิจัยได้พิจารณาเกี่ยวกับการขยายตัวของที่อยู่อาศัยชุมชนเมืองเพื่อให้ทราบถึง กลุ่มคน (ผู้ซื้อ/ผู้อยู่อาศัย) ที่มีความต้องการเหมือนกัน คือ ที่อยู่อาศัยในบริเวณชุมชนเมือง โดยพื้นที่ศึกษานั้นอยู่ในบริเวณชุมชนเมืองเหมือนกันและทั้ง 3 โครงการตั้งอยู่ใกล้กัน ราคาที่ดินจึงไม่แตกต่างกันมากนัก ดังนั้นผู้วิจัยจึงไม่ได้ทำการวิเคราะห์และแสดงผลแยกรายโครงการ

จากข้อมูลของกลุ่มตัวอย่างพบว่า ปัจจัยที่ใช้ในการตัดสินใจเลือกที่อยู่อาศัยชุมชนเมืองนั้น ส่วนใหญ่ให้ความสำคัญกับราคาของที่อยู่อาศัย (ดูตารางที่ 4.3 ประกอบ) อันเนื่องมาจากระดับรายได้ที่ยังเป็นอิทธิพลหลักต่อการตัดสินใจเลือกที่อยู่อาศัย สอดคล้องกับการศึกษาเรื่อง การตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยในโครงการบ้านเอื้ออาทรในจังหวัดอุบลราชธานีของ วรพรรณ ประนอมเชย (วรพรรณ, 2551) ที่พบว่า ผู้ที่ตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยในโครงการบ้านเอื้ออาทรโดยรวมมีการตัดสินใจซื้ออยู่ในระดับมาก โดยเมื่อจำแนกเป็นด้านการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยในโครงการบ้านเอื้ออาทรรายด้าน พบว่า ด้านราคาอยู่ในระดับมากที่สุด (ค่าเฉลี่ย 4.66) นั้นหมายถึงระยะเวลาในการเข้าซื้อที่อยู่อาศัยหรือการผ่อนชำระที่มีระยะเวลานานหลายปี ประกอบกับมูลค่าของที่อยู่อาศัยและมูลค่าของที่ดินที่มีแนวโน้มเพิ่มสูงขึ้นอันเนื่องมาจากการพัฒนาในพื้นที่ ดังนั้นราคาของที่อยู่อาศัยจึงเป็นสิ่งที่สำคัญในการตัดสินใจของผู้อยู่อาศัยเป็นอย่างมาก ซึ่งสอดคล้องกับผลการศึกษาเรื่อง ความต้องการที่อยู่อาศัยของบุคลากรผู้มีรายได้น้อยของสภาวิชาชีพของ ปริญญา วชิระนิเวศ (ปริญญา, 2541 : บทคัดย่อ อ้างในวรพรรณ ประนอมเชย, 2551 : 42) ที่พบว่าปัจจัยเรื่องราคาเป็นปัจจัยสำคัญในการเลือกซื้อที่อยู่อาศัย ปัจจัยรองลงมาคือความสะดวกในการเข้าถึงโดยบริเวณพื้นที่ศึกษานั้นสามารถเข้าถึงได้โดยถนนสาย 126 (ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 12 ตอนเลี้ยงเมือง) ซึ่งผู้อยู่อาศัยในโครงการหมู่บ้านจัดสรรทั้ง 3 โครงการนั้นจะต้องใช้เส้นทางนี้ในการเชื่อมต่อกับพื้นที่ต่างๆ เช่น การเดินทางเข้าสู่ตัวเมือง เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ทั้งรถส่วนบุคคลและรถสาธารณะ (เช่น รถประจำทาง รถไฟและรถแท็กซี่) ปัจจัยรองลงมาคือขนาดพื้นที่ใช้สอยของที่อยู่อาศัยซึ่งจากการลงพื้นที่ศึกษานั้น พบว่าจำนวนผู้อยู่อาศัยทั้ง 3 โครงการโดยเฉลี่ยครอบครัวละ 3 คน นั้นหมายถึงความกว้างขวางและความสะดวกสบายภายในตัวอาคารที่อาศัย โดยแต่ละครอบครัวมีความต้องการพื้นที่ใช้สอยแตกต่างกันไปซึ่งขึ้นอยู่กับจำนวนผู้อยู่อาศัย การประกอบอาชีพและระดับรายได้ ปัจจัยรองลงมาคือระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการที่มีผลต่อคุณภาพชีวิต อันดับแรกที่ผู้อยู่อาศัยในโครงการตัดสินใจเลือกคือความพร้อมของระบบไฟฟ้าและน้ำประปา ซึ่งในพื้นที่ศึกษานั้น เป็นโครงการหมู่บ้านจัดสรร(ทั้งของรัฐและเอกชน) ซึ่งเจ้าของโครงการต้องมีการจัดเตรียมโครงสร้างพื้นฐานดังกล่าวตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดินและข้อกำหนดด้านกฎหมายเพื่อยื่นขออนุญาตดำเนินโครงการหมู่บ้านจัดสรร ดังนั้นระบบไฟฟ้าและน้ำประปาจึงไม่เป็นปัญหาต่อการตัดสินใจเลือกที่อาศัยมากนัก อีกทั้งในบริเวณพื้นที่ศึกษายังสามารถเชื่อมต่อกับสาธารณูปการที่มีในพื้นที่ของตำบลและพื้นที่ใกล้เคียงได้ เช่น ตลาด บิมน้ำมัน สถานีอนามัย ฯลฯ เป็นต้น ปัจจัยรองลงมาคือขนาดแปลงที่ดินของที่อาศัย โดยขนาดของแปลงที่ดินนั้นจะเป็นขนาดมาตรฐานเนื่องจากเป็นโครงการหมู่บ้านจัดสรร เว้นแต่อาคารที่อาศัยที่อยู่ชิดริมเขตที่ดินของโครงการหรือที่อาศัยที่มีพื้นที่ดินเพิ่มมากกว่าปกติ ซึ่งผู้อยู่อาศัยส่วนใหญ่จะมีการต่อเติมโครงสร้างอาคารเพิ่มขึ้นจากเดิมเพื่อใช้ประโยชน์ได้มากขึ้น ปัจจัยรองลงมาเป็นระยะห่างจากเมืองถึงที่ตั้งโครงการ ซึ่งในปัจจุบันไม่ได้เป็นอุปสรรคในการเดินทางเข้าเมืองมากนักเนื่องจากผู้อยู่อาศัยสามารถใช้รถส่วนบุคคลเดินทางเข้าสู่ตัวเมืองที่มีระยะห่างจากพื้นที่ศึกษาประมาณ 9 กิโลเมตร ใช้ระยะเวลาในการเดินทางประมาณ 10 ถึง 15 นาที อีกทั้งยังมีรถโดยสารประจำทาง รถไฟและรถแท็กซี่ไว้คอยให้บริการ ปัจจัยรองลงมาคือการเชื่อมต่อกับพื้นที่ใกล้เคียงที่นอกเหนือจากพื้นที่เมืองซึ่งโดยส่วนใหญ่ผู้อยู่อาศัยมักจะเดินทางเข้าเมืองเพื่อทำงานและผู้อยู่อาศัยอีกส่วนหนึ่งจะเดินทางออกไปยังพื้นที่อื่นเพื่อดำเนินกิจกรรมต่างๆ โดยใช้เส้นทางทั้งทางรางและทางถนน นอกเหนือจากนี้ยังมีกลุ่มผู้อยู่อาศัยบางส่วนใช้การเดินทางโดยเครื่องบินไปยังต่างพื้นที่ ซึ่งทุกระบบการเดินทางนั้นสามารถตอบสนองและรองรับการเชื่อมต่อกับพื้นที่ใกล้เคียงและพื้นที่อื่นได้โดยสะดวก ปัจจัยรองลงมาคือระยะห่างจากสถานที่ทำงานซึ่งเป็นปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อผู้อยู่อาศัยในพื้นที่ศึกษาไม่มากนัก ผู้อยู่อาศัยส่วนใหญ่ทำงานอยู่ในเมือง บางส่วนทำงานอยู่ในพื้นที่ใกล้เคียงและมีบางส่วนที่ทำงานอยู่ในพื้นที่ศึกษา และปัจจัยสุดท้ายที่ส่งผลต่อการตัดสินใจเลือกที่อาศัยนั้นคือการขยายตัวของพื้นที่ในอนาคต โดยส่วนใหญ่ผู้อยู่อาศัยจะไม่ได้คำนึงถึงปัจจัยนี้เนื่องจากไม่ได้ส่งผลกระทบมากนัก แต่สำหรับผู้อยู่อาศัยบางส่วนได้คำนึงถึงปัจจัยนี้ เนื่องจากการขยายตัวของพื้นที่ในอนาคตจะส่งผลให้เกิดความเจริญเพิ่มขึ้นซึ่งส่งผลให้ราคาที่อยู่อาศัยและที่ดินที่ได้มีการครอบครอง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

เพิ่มสูงขึ้นตามไปด้วย นั่นหมายความว่าผู้ที่อยู่อาศัยเดิมนั้นสามารถขายต่อที่อยู่อาศัยในราคาที่สูงขึ้นและในทางกลับกันผู้ที่กำลังมองหาที่อยู่อาศัยใหม่จะต้องซื้อหรือเช่าที่อยู่อาศัยในราคาที่สูงขึ้น

ตารางที่ 4.3 ตารางแสดงผลการศึกษาปัจจัยที่ส่งผลให้เกิดความต้องการที่อยู่อาศัยในเมือง

อันดับที่	ปัจจัยที่ส่งผลให้เกิดการตัดสินใจเลือกที่อยู่อาศัยในเมือง	ความถี่ (n = 464)	ร้อยละ (%)
1.	ราคาที่อยู่อาศัย	457	98.5
2.	ความสะดวกในการเข้าถึง	435	93.8
3.	ขนาดพื้นที่ใช้สอยของที่อยู่อาศัย	433	93.3
4.	ระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ	428	92.2
5.	ขนาดแปลงที่ดินของที่อยู่อาศัย	410	88.4
6.	ระยะห่างจากเมือง	401	86.4
7.	การเชื่อมต่อพื้นที่ใกล้เคียง	329	70.9
8.	ระยะห่างจากสถานที่ทำงาน	325	70.0
9.	การขยายตัวของพื้นที่ในอนาคต	313	67.5

โดยสรุปแล้วการตัดสินใจเลือกซื้อหรือเช่าที่อยู่อาศัยนั้น ปัจจัยที่สำคัญนั้นยังคงอยู่ที่ราคาของที่อยู่อาศัยซึ่งราคาที่ดินจะแปรผันตามความสะดวกในการเข้าถึง ขนาดพื้นที่ใช้สอย และอื่น ๆ ซึ่งผู้อยู่อาศัยจะเป็นผู้ตัดสินใจเลือกซื้อหรือเช่าที่อยู่อาศัยตามกำลังทรัพย์หรือระดับรายได้ของตนเองหรือของครอบครัวที่มีอยู่เพื่อให้ได้เป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยนั้นซึ่งสอดคล้องกับผลการศึกษาเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยของ Allonso (Allonso, 1964 : 436 อ้างในวรพรรณ ประนอมเซย ,2551 : 47) ที่พบว่าราคาของที่พักอาศัยซึ่งสัมพันธ์กับรายได้ของผู้อยู่อาศัยและความสามารถในการจ่ายสำหรับที่อยู่อาศัยนั้น

4.1.2.3 ความสัมพันธ์ระหว่างลักษณะทางเศรษฐกิจสังคมกับปัจจัยที่ส่งผลให้เกิดความต้องการที่อยู่อาศัยในเมือง

ในการศึกษาความสัมพันธ์ระหว่างลักษณะทางเศรษฐกิจสังคมกับปัจจัยที่ส่งผลให้เกิดความต้องการที่อยู่อาศัยในเมือง ผู้วิจัยได้ใช้ปัจจัยด้านเศรษฐกิจสังคม ได้แก่ ตัวแปรด้านเพศ ระดับการศึกษา รายได้และอาชีพ โดยใช้ Chi-Square Test ในการวิเคราะห์ข้อมูล โดยกำหนดระดับความเชื่อมั่นไว้ที่ 95% (หรือระดับนัยสำคัญทางสถิติ (α) ที่ระดับ 0.05)

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ซึ่งจากผลการวิเคราะห์สามารถสรุปได้ดังนี้

1 ความสัมพันธ์ระหว่างปัจจัยด้านเพศกับพฤติกรรมการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยในเมือง

ในส่วนนี้เป็นการศึกษาตัวแปรด้านเพศกับพฤติกรรมการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยในเมือง โดยแบ่งออกเป็น 9 ปัจจัย คือ ตัดสินใจซื้อเพราะราคาที่อยู่อาศัย ความสะดวกในการเข้าถึง ขนาดพื้นที่ใช้สอยของที่อยู่อาศัย ระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ ขนาดแปลงที่ดินของที่อยู่อาศัย ระยะห่างจากเมือง การเชื่อมต่อพื้นที่ใกล้เคียง ระยะห่างจากสถานที่ทำงานและการขยายตัวของพื้นที่ในอนาคต โดยพบว่ากลุ่มผู้ตอบแบบสอบถามเป็นเพศหญิงมากกว่าชาย คือเป็นหญิงประมาณร้อยละ 56

ผลการศึกษาความสัมพันธ์ระหว่างปัจจัยด้านเพศกับพฤติกรรมการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยในเมือง พบว่ามีปัจจัยที่มีความสัมพันธ์ตามนัยสำคัญทางสถิติ (Sig) ที่ระดับ 0.05 ประกอบด้วย ขนาดแปลงที่ดิน, การเชื่อมต่อพื้นที่ใกล้เคียงและการขยายตัวของพื้นที่ในอนาคต โดยมีรายละเอียด ดังนี้

- ความสัมพันธ์ระหว่างปัจจัยด้านเพศกับการตัดสินใจซื้ออันเนื่องมาจากขนาดแปลงที่ดินของที่อยู่อาศัย มีความสัมพันธ์อย่างมีนัยสำคัญ จากสถิติทดสอบพบว่าค่า Pearson chi-square = 5.098 ที่องศาอิสระ = 1 และได้ค่า Asymp. Sig = 0.024 (ดูตารางที่ 4.4 ประกอบ) แสดงว่าเพศมีผลกับการตัดสินใจซื้อโดยคำนึงถึงขนาดแปลงที่ดินของที่อยู่อาศัย โดยกลุ่มตัวอย่างเพศชายร้อยละ 92 คำนึงถึงปัจจัยขนาดแปลงที่ดินเนื่องจากมีความต้องการพื้นที่ที่จะใช้ในการจอดรถยนต์ ซึ่งโดยส่วนใหญ่ในแต่ละครอบครัวจะมีรถยนต์เฉลี่ยอย่างน้อยครอบครัวละ 1 คัน นอกจากนั้นยังคำนึงถึงพื้นที่ที่จะใช้ในการต่อเติมบ้านในอนาคต ในขณะที่กลุ่มตัวอย่างเพศหญิงคำนึงถึงปัจจัยดังกล่าวร้อยละ 85 เนื่องจากต้องการพื้นที่ที่เพียงพอต่อจำนวนสมาชิกในครอบครัว โดยส่วนใหญ่เป็นครอบครัวเดี่ยวประกอบด้วยสมาชิก 3-4 คน ได้แก่ พ่อ แม่ที่อยู่ในวัยทำงานลูกที่อยู่ในวัยเรียน มีบริเวณที่ดินโดยรอบเพื่อรองรับพฤติกรรมการใช้ประโยชน์ เช่น การซักล้าง ดังนั้นขนาดแปลงที่ดินของที่อยู่อาศัยจึงมีความสัมพันธ์กับปัจจัยด้านเพศในการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัย

- ปัจจัยด้านเพศกับการเชื่อมต่อพื้นที่ใกล้เคียง จากสถิติทดสอบพบว่าค่า Pearson chi-square = 5.466 ที่องศาอิสระ = 1 และได้ค่า Asymp. Sig = 0.019 แสดงว่าเพศมีความสัมพันธ์กับการตัดสินใจซื้อโดยคำนึงถึงการเชื่อมต่อพื้นที่ใกล้เคียง โดยกลุ่มตัวอย่างเพศชาย (ร้อยละ 76) มีการตัดสินใจเลือกซื้อที่อยู่อาศัยที่มีการเชื่อมต่อกับพื้นที่ใกล้เคียงมากกว่ากลุ่มตัวอย่างเพศหญิง (ร้อยละ 67) ทั้งนี้เนื่องจากผู้อยู่อาศัยประกอบด้วยลูกที่อยู่ในวัยเรียนและมีพ่อแม่อยู่ในวัยทำงาน และในบางครอบครัวเพศชายจะต้องเดินทางออกไปนอกพื้นที่เพื่อประกอบ-

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

อาชีพ เช่น รับจ้าง ขนส่งของ ฯลฯ และเพศหญิงจะประกอบอาชีพอยู่กับบ้าน เช่น ค้าขาย เป็นต้น ส่วนลูกซึ่งส่วนใหญ่อยู่ในวัยเรียนจำเป็นต้องเดินทางไปเรียนตั้งแต่ระดับอนุบาลจนถึงระดับอุดมศึกษา ดังนั้นความสะดวกในการเชื่อมต่อไปยังสถานที่ทำงานและสถานศึกษา จึงมีความสอดคล้องกับการเลือกที่อยู่อาศัยในบริเวณนี้ โดยในพื้นที่ศึกษาสามารถเชื่อมต่อกับพื้นที่ใกล้เคียงได้อย่างสะดวก ซึ่งถ้าหากต้องการเดินทางเข้าสู่เมืองจะใช้เวลาไม่เกิน 10-15 นาที โดยระยะทางจากพื้นที่ศึกษาเข้าสู่เมืองนั้นประมาณ 9-10 กิโลเมตร และนอกจากนั้นยังสามารถเดินทางไปยังพื้นที่อื่นได้ อันเนื่องมาจากมีทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 10 (ดอนเมือง-เมือง) ผ่านหน้าบริเวณทั้ง 3 โครงการ ซึ่งสามารถใช้เชื่อมต่อทั้งในระดับตำบลจนถึงระดับภาคได้อย่างสะดวก ดังนั้นการเชื่อมต่อกับพื้นที่ใกล้เคียงจึงมีความสัมพันธ์กับปัจจัยด้านเพศในการเลือกที่อยู่อาศัย

- ความสัมพันธ์ระหว่างปัจจัยด้านเพศกับการขยายตัวของพื้นที่ในอนาคต จากสถิติทดสอบพบว่าค่า Pearson chi-square = 4.3000 ที่องศาอิสระ = 1 และได้ค่า Asymp. Sig = 0.038 แสดงว่าเพศมีความสัมพันธ์กับการตัดสินใจซื้อโดยคำนึงถึงการขยายตัวของพื้นที่ในอนาคต ซึ่งกลุ่มตัวอย่างเพศชาย (ร้อยละ 73) และกลุ่มตัวอย่างเพศหญิง (ร้อยละ 63) คำนึงถึงการขยายตัวของพื้นที่ในอนาคต โดยการตัดสินใจเลือกซื้อที่อยู่อาศัยในบริเวณพื้นที่ศึกษานั้นยังมีพื้นที่ในโครงการที่สามารถขยายตัวในอนาคตได้ ซึ่งผู้อยู่อาศัยในโครงการที่มีอยู่เดิมนั้นอาจมีความต้องการขยายครอบครัวยิ่งขึ้นซึ่งอาจเนื่องมาจากจำนวนสมาชิกในครอบครัวที่เพิ่มขึ้น เช่น มีญาติพี่น้องมาอาศัยอยู่ร่วมกันเป็นการชั่วคราว ซึ่งจากการเก็บข้อมูลในพื้นที่จะพบว่าส่วนใหญ่จะเป็นญาติพี่น้องของฝ่ายหญิงมากกว่าฝ่ายชาย โดยมีการย้ายถิ่นฐานมาจากต่างจังหวัดเพื่อมาประกอบอาชีพ หรือย้ายถิ่นฐานมาจากต่างพื้นที่ในจังหวัดพิษณุโลก เช่น ต่างอำเภอ เป็นต้น โดยในระยะแรกมักจะพักอาศัยอยู่ร่วมกันและจะเริ่มขยายขยายโดยการเช่าบ้านหรือซื้อบ้านในโครงการเดียวกันอันเนื่องมาจากขนาดพื้นที่ใช้สอยของบ้านที่มีอยู่เดิมนั้นอาจไม่เพียงพอกับจำนวนสมาชิกที่เพิ่มขึ้น ดังนั้นจากครอบครัวเดี่ยวจึงอาจเปลี่ยนแปลงเป็นครอบครัวขยายในอนาคต ดังนั้นจึงมีความเป็นไปได้ในการขยายตัวของพื้นที่โครงการในอนาคตเพื่อตอบสนองต่อความต้องการที่อยู่อาศัยที่เพิ่มสูงขึ้น โดยในปัจจุบัน โครงการหมู่บ้านเอื้ออาทรบึงพระ 2 โดยความรับผิดชอบของการเคหะแห่งชาติ สำนักงานพิษณุโลกนั้น มีการเปิดจองบ้านอีก 100 หลัง ซึ่งจะเป็นการขยายตัวของโครงการในพื้นที่เดิมเพิ่มเติม

1 ความสัมพันธ์ระหว่างปัจจัยด้านเพศกับพฤติกรรมการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยของชนเมือง

ตารางที่ 4.4 ตารางแสดงความสัมพันธ์ระหว่างปัจจัยด้านเพศกับพฤติกรรมการตัดสินใจซื้อ

พฤติกรรมการตัดสินใจซื้อ	เพศ										Sig.	P value	df.
	ชาย (n=204)					หญิง (n=260)							
	ใช่		ไม่ใช่		%	ใช่		ไม่ใช่		%			
	n	%	n	%		n	%	n	%				
1. ตัดสินใจซื้อเพราะราคาที่อยู่อาศัย	201	99	3	1	256	98	4	2	.953	.004	1		
2. ตัดสินใจซื้อเพราะความสะดวกในการเข้าถึง	192	94	12	6	243	93	17	7	.772	.084	1		
3. ตัดสินใจซื้อเพราะขนาดพื้นที่ใช้สอยของที่อยู่อาศัย	194	95	10	5	230	88	30	12	.174	1.848	1		
4. ตัดสินใจซื้อเพราะระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ	192	94	12	6	236	91	24	9	.181	1.791	1		
5. ตัดสินใจซื้อเพราะขนาดแปลงที่ดินของที่อยู่อาศัย	188	92	16	8	222	85	38	15	.024*	5.098	1		
6. ตัดสินใจซื้อเพราะระยะห่างจากเมือง	179	88	25	12	222	85	38	15	.461	.543	1		
7. ตัดสินใจซื้อเพราะการเชื่อมต่อพื้นที่ใกล้เคียง	156	76	48	24	173	67	87	33	.019**	5.466	1		
8. ตัดสินใจซื้อเพราะระยะห่างจากสถานที่ทำงาน	151	74	53	26	174	67	86	33	.098	2.744	1		
9. ตัดสินใจซื้อเพราะการขยายตัวของพื้นที่ในอนาคต	148	73	56	27	165	63	95	37	.038*	4.300	1		

* มีระดับนัยสำคัญ = 0.05 / ** มีระดับนัยสำคัญ = 0.01

สำหรับความสัมพันธ์ด้านเพศกับพฤติกรรมการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัย ในเหตุผลด้านอื่น ซึ่งได้แก่ ราคาที่อยู่อาศัย ความสะดวกในการเข้าถึง ขนาดพื้นที่ใช้สอยของที่อยู่อาศัย ระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ ระยะห่างจากเมืองและระยะห่างจากสถานที่ทำงาน ผลการศึกษาพบว่าตัวแปรไม่มีความสัมพันธ์กัน (ดูตารางที่ 4.4 ประกอบ) โดยราคาที่อยู่อาศัย (Sig.=.953) เป็นราคาที่เหมาะสมทั้งโครงการโดยเฉพาะโครงการหมู่บ้านเอื้ออาทร ซึ่งมีการตั้งราคาขายไว้ 390,000 บาท (ยกเว้นบางหลังที่มีขนาดแปลงที่ดินเกิน 21 ตารางวา) ในขนาดแปลงที่ดินมาตรฐาน 21 ตารางวา ดังนั้นไม่ว่าจะเลือกซื้อหลังใดก็ตาม ราคาขายก็เท่ากันทุกหลัง (ยกเว้นหลังที่มีขนาดแปลงที่ดินเกิน 21 ตารางวา) ในส่วนของโครงการปาล์มเพลส 5 ราคาขายอยู่ที่ประมาณ 1,700,000 บาท บนขนาดแปลงที่ดิน 60 ตารางวา โดยทั้งโครงการมีขนาดและราคาที่เหมาะสมทั้งโครงการ ดังนั้นไม่ว่าจะเลือกซื้อหลังใดก็ตาม ราคาขายก็เท่ากันทุกหลัง (ยกเว้นหลังที่มีขนาดแปลงที่ดินเกิน 60 ตารางวา เช่น หลังที่อยู่ห้วมุมหรือชิดแนวเขตรั้วโครงการที่มีพื้นที่เพิ่ม) ซึ่งราคาขายนั้นจะสอดคล้องกับขนาดพื้นที่ใช้สอยของที่อยู่อาศัย (Sig.=.174) โดยโครงการปาล์มเพลส 5 จะมีขนาดพื้นที่ใช้สอยเท่ากันทุกหลัง เช่นเดียวกับโครงการหมู่บ้านเอื้ออาทรทั้ง 2 โครงการ โดยทั้ง 3 โครงการนั้นสามารถเข้าถึงโดยใช้เส้นทางเดียวกัน เนื่องจากตั้งอยู่ในพื้นที่ติดกัน ดังนั้นไม่ว่าจะอยู่โครงการใดใน 3 โครงการนี้ ความสะดวกในการเข้าถึง (Sig.=.772) จึงมีความเหมือนกัน เช่นเดียวกับระยะห่างจากโครงการสู่เมือง (Sig.=.461) และระยะห่างจากสถานที่ทำงาน (Sig.=.098) ซึ่งมีระยะห่างเท่ากันเพราะอยู่ในพื้นที่เดียวกันคือพื้นที่ของตำบลบึงพระ อยู่ในความรับผิดชอบขององค์การบริหารส่วนตำบลบึงพระ โดยทั้ง 3 โครงการมีการจัดเตรียมระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ เช่น น้ำประปา ไฟฟ้า ถนนทางเข้าและอื่นๆไว้เรียบร้อยแล้วก่อนที่จะเปิดให้จองบ้าน ดังนั้น ระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ (Sig.=.181) จึงมีความเหมือนกันทั้ง 3 โครงการ

2 ความสัมพันธ์ระหว่างปัจจัยด้านรายได้กับพฤติกรรมการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยชนเมือง

ในส่วนนี้เป็นการศึกษาตัวแปรด้านรายได้กับพฤติกรรมการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยชนเมือง ผลการศึกษาความสัมพันธ์ระหว่างปัจจัยด้านรายได้กับพฤติกรรมการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยชนเมือง ที่มีค่านัยสำคัญทางสถิติ (Sig) ที่ระดับ 0.05 มีดังนี้

- ความสัมพันธ์ระหว่างปัจจัยด้านรายได้กับการตัดสินใจซื้ออันเนื่องมาจากระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ จากสถิติทดสอบพบว่าค่า Pearson chi-square = 6.376 ที่องศาอิสระ = 2 และได้ค่า Asymp. Sig = 0.041 (ดูตารางที่ 4.5 ประกอบ) แสดงว่ารายได้มีความสัมพันธ์กับการตัดสินใจซื้อโดยค่านึงถึงระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ โดยกลุ่มตัวอย่างที่มีระดับรายได้ 20,001 - 40,000 บาท / เดือน (ร้อยละ 97) เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

รองลงมากลุ่มตัวอย่างที่มีระดับรายได้มากกว่า 40,001 บาท / เดือน (ร้อยละ 91) และ กลุ่มตัวอย่างที่มีระดับรายได้ได้น้อยกว่า 20,000 บาท (ร้อยละ 90) พิจารณาจากระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการที่ต้องมีความพร้อมและเพียงพอต่อการอยู่อาศัย เนื่องจากระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการเป็นโครงสร้างพื้นฐานและมีความจำเป็นกับการดำเนินชีวิตประจำวัน เช่น น้ำประปาและไฟฟ้า เป็นต้น

- ความสัมพันธ์ระหว่างปัจจัยด้านรายได้กับการเชื่อมต่อพื้นที่ใกล้เคียง

จากสถิติทดสอบพบว่าค่า Pearson chi-square = 13.750 ที่องศาอิสระ = 2 และได้ค่า Asymp. Sig = 0.001 แสดงว่ารายได้มีความสัมพันธ์กับการตัดสินใจซื้อโดยคำนึงถึงการเชื่อมต่อพื้นที่ใกล้เคียง นอกจากความพร้อมด้านสาธารณูปโภคและสาธารณูปการแล้ว การเชื่อมต่อกับพื้นที่ใกล้เคียงเป็นอีกหนึ่งปัจจัยในการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยเนื่องจากในการดำเนินชีวิตประจำวันต้องมีการเชื่อมต่อกับพื้นที่อื่นๆของเมือง อาทิเช่น การเดินทางเข้าสู่เมืองหรือการเดินทางเชื่อมต่อไปยังพื้นที่อื่นๆ โดย กลุ่มตัวอย่างที่มีระดับรายได้ได้น้อยกว่า 20,000 บาท (ร้อยละ 76) รองลงมากลุ่มตัวอย่างที่มีระดับรายได้มากกว่า 40,001 บาท / เดือน (ร้อยละ 68) และ กลุ่มผู้มีระดับรายได้ 20,001 - 40,000 บาท / เดือน (ร้อยละ 59) จะคำนึงถึงการเชื่อมต่อกับพื้นที่ใกล้เคียงอันเนื่องมาจากค่าใช้จ่ายในการเดินทางที่มีผลกับระดับรายได้ กล่าวคือหากระยะทางไกล ค่าใช้จ่ายในการเดินทางจะสูงขึ้น ซึ่งถ้าหากจำเป็นต้องเดินทางไป-กลับเป็นประจำ ย่อมส่งผลกระทบต่อเดือนในเรื่องค่าใช้จ่ายในการเดินทางซึ่งจะทำให้ส่งผลกระทบต่อค่าใช้จ่ายในส่วนอื่นๆ เป็นต้น ส่วนในกลุ่มผู้มีระดับรายได้มากกว่า 40,001 บาท ต่อเดือนจะคำนึงถึงการเชื่อมต่อกับพื้นที่ใกล้เคียงอันเนื่องมาจากระยะเวลาในการเดินทาง กล่าวคือ หากระยะทางไกลขึ้นอาจสูญเสียเวลาไปกับการเดินทางมาก ซึ่งในพื้นที่ศึกษานั้น มีเส้นทางคมนาคมสายหลักผ่านในบริเวณพื้นที่ซึ่งก่อให้เกิดความสะดวกในการเดินทางเชื่อมต่อกับพื้นที่ต่างๆของเมือง นอกจากนั้นเส้นทางดังกล่าวยังเป็นถนนสายเลี่ยงเมือง(By pass) ซึ่งหากจำเป็นต้องเดินทางไปยังจังหวัดอื่นๆ จึงสามารถเดินทางได้สะดวกมากยิ่งขึ้น

- ความสัมพันธ์ระหว่างปัจจัยด้านรายได้กับระยะห่างจากสถานที่ทำงาน

จากสถิติทดสอบพบว่าค่า Pearson chi-square = 30.253 ที่องศาอิสระ = 2 และได้ค่า Asymp. Sig = 0.000 แสดงว่ารายได้มีความสัมพันธ์กับการตัดสินใจซื้อโดยคำนึงถึงระยะห่างจากสถานที่ทำงาน นอกจากการพิจารณาถึงปัจจัยในด้านการเชื่อมต่อกับพื้นที่ใกล้เคียงแล้ว ปัจจัยด้านระยะห่างจากที่ทำงานยังเป็นอีกหนึ่งปัจจัยในการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยเนื่องจากในการดำเนินชีวิตประจำวันต้องมีการเดินทางเพื่อไปประกอบอาชีพตามสถานที่ต่างๆ อาทิเช่น การเดินทางเข้าสู่เมืองเพื่อไปทำงานซึ่งส่วนใหญ่ของผู้อยู่อาศัยในโครงการทั้ง 3 ต้องมีการเดินทางเข้าสู่พื้นที่เมืองเพื่อประกอบอาชีพ โดยผู้อยู่อาศัยในโครงการส่วนใหญ่(ร้อยละ 66.6) ประกอบอาชีพเอกชน เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ค้าขายธุรกิจส่วนตัวและรับจ้างทั่วไป ซึ่งส่วนใหญ่อยู่ในกลุ่มผู้มีระดับรายได้น้อยกว่า 20,000 บาท ต่อเดือน ซึ่งจำเป็นต้องเดินทางไปประกอบอาชีพ เช่น ค้าขายในตลาดสดเทศบาล ทำงานบริษัท ห้างร้านเอกชนต่างๆ เป็นต้น หากเลือกที่อยู่อาศัยที่ห่างไกลจากสถานที่ทำงานมาก ค่าใช้จ่ายในการเดินทางไป-กลับเป็นประจำ เช่น การเดินทางไป-กลับ เข้า-เย็น ทุกวัน ย่อมส่งผลกระทบต่อรายได้ซึ่งอาจไม่เพียงพอในแต่ละเดือน ดังนั้นปัจจัยด้านรายได้จึงมีความสัมพันธ์กับระยะห่างจากสถานที่ทำงาน

- ความสัมพันธ์ระหว่างปัจจัยด้านรายได้กับการขยายตัวของพื้นที่

ในอนาคต จากสถิติทดสอบพบว่าค่า Pearson chi-square = 21.354 ที่องศาอิสระ = 2 และได้ค่า Asymp. Sig = 0.000 แสดงว่ารายได้มีความสัมพันธ์กับการตัดสินใจซื้อโดยคำนึงถึงการขยายตัวของพื้นที่ในอนาคต โดยการขยายตัวของพื้นที่ในอนาคตยังเป็นปัจจัยในการตัดสินใจซื้อเนื่องจากมีความเป็นไปได้ในการขยายตัวของโครงการโดยเฉพาะโครงการหมู่บ้านเอื้ออาทรบึงพระ 2 ในการกำกับดูแลของการเคหะแห่งชาติ สำนักงานพิษณุโลก รวมทั้งการขยายตัวของพื้นที่ตำบลบึงพระในอนาคตทำให้เกิดความเจริญในพื้นที่ส่งผลให้ราคาที่ดินและราคาที่อยู่อาศัยในโครงการมีการปรับราคาขึ้นจากเดิม ดังเช่นโครงการหมู่บ้านเอื้ออาทรโดยแต่เดิมราคาขายอยู่ที่ 390,000 บาท แต่ในปัจจุบันมีมูลค่าอยู่ที่ประมาณ 6 แสนบาท ซึ่งหากเมื่อเทียบกับราคาขายในโครงการบ้านจัดสรรที่เป็นเอกชนนั้น นับว่ากลุ่มรายได้น้อยกว่า 20,000 บาท ต่อเดือนจนถึงกลุ่มระดับรายได้ 20,001 - 40,000 บาท ต่อเดือนยังมีความสามารถในการซื้อได้

- 2 ความสัมพันธ์ระหว่างปัจจัยด้านรายได้กับพฤติกรรมการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยของ
 กำหนดให้ A แทนระดับรายได้น้อยกว่า 20,000 บาท / เดือน (n=305)
 B แทนระดับรายได้ 20,001 - 40,000 บาท / เดือน (n=137)
 C แทนระดับรายได้มากกว่า 40,001 บาท / เดือน (n=22)

ตารางที่ 4.5 ตารางแสดงความสัมพันธ์ระหว่างปัจจัยด้านรายได้กับพฤติกรรมการตัดสินใจซื้อ

พฤติกรรมการตัดสินใจซื้อ	A				B				C				P value	Sig.	df.
	ใช้		ไม่ใช้		ใช้		ไม่ใช้		ใช้		ไม่ใช้				
	n	%	n	%	n	%	n	%	n	%	n	%			
1. ตัดสินใจซื้อเพราะราคาที่อยู่อาศัย	299	98	6	2	137	100	0	0	21	95	1	5	3.896	.143	2
2. ตัดสินใจซื้อเพราะความสะดวกในการเข้าถึง	289	95	16	5	125	91	12	9	21	95	1	5	2.106	.349	2
3. ตัดสินใจซื้อเพราะขนาดพื้นที่ใช้สอยของที่อยู่อาศัย	282	92	23	8	131	96	6	4	20	91	2	9	1.731	.421	2
4. ตัดสินใจซื้อเพราะระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ	275	90	30	10	133	97	4	3	20	91	2	9	6.376	.041*	2
5. ตัดสินใจซื้อเพราะขนาดแปลงที่ดินของที่อยู่อาศัย	267	88	38	12	123	90	14	10	20	91	2	9	.607	.738	2
6. ตัดสินใจซื้อเพราะระยะห่างจากเมือง	259	85	46	15	123	90	14	10	19	86	3	14	1.905	.386	2
7. ตัดสินใจซื้อเพราะการเชื่อมต่อพื้นที่ใกล้เคียง	233	76	72	24	81	59	56	41	15	68	7	32	13.750	.001**	2
8. ตัดสินใจซื้อเพราะระยะห่างจากสถานที่ทำงาน	239	78	66	22	76	55	61	45	10	45	12	55	30.253	.000**	2
9. ตัดสินใจซื้อเพราะการขยายตัวของพื้นที่ในอนาคต	185	61	120	39	107	78	30	22	21	95	1	5	21.354	.000**	2

* มีระดับนัยสำคัญ = 0.05 / ** มีระดับนัยสำคัญ = 0.01

สำหรับความสัมพันธ์ด้านรายได้กับพฤติกรรมการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัย ในเหตุผลด้านอื่น ผลการศึกษาพบว่าตัวแปรไม่มีความสัมพันธ์กัน (ดูตารางที่ 4.5 ประกอบ) ซึ่ง ได้แก่ ราคาที่อยู่อาศัย (Sig.=.143) ซึ่งส่วนใหญ่ผู้อยู่อาศัยในโครงการปาล์มเพลส 5 จะมีระดับรายได้ 20,001-40,000 บาท (ร้อยละ 75) และผู้อยู่อาศัยในโครงการหมู่บ้านเอื้ออาทรบึงพระ 2 และ 3 ส่วนใหญ่ (ร้อยละ 80) จะมีระดับรายได้น้อยกว่า 20,000 บาท โดยระดับรายได้จะเป็นส่วนหนึ่งในการตัดสินใจเลือกซื้อบ้านตามระดับราคาบ้านที่คาดว่าจะสามารถผ่อนชำระได้นอกจากนั้นไม่ว่าผู้ซื้อจะเลือกซื้อที่อยู่อาศัยในโครงการใดโครงการหนึ่งใน 3 โครงการ ต่างก็มีความสะดวกในการเข้าถึง (Sig.=.349) ขนาดพื้นที่ใช้สอยของที่อยู่อาศัย (Sig.=.421) ขนาดแปลงที่ดินของที่อยู่อาศัย (Sig.=.738) ที่เท่ากันทั้งโครงการและมีระยะห่างจากเมือง (Sig.=.386) ที่เท่ากันเนื่องจากตั้งอยู่ในพื้นที่ใกล้เคียงกัน

และเนื่องจากโครงการหมู่บ้านจัดสรรที่นำมาศึกษามีการดำเนินการโดยภาคเอกชนและภาครัฐภายใต้การกำกับดูแลของการเคหะแห่งชาติ ซึ่ง มีระดับราคาที่อยู่อาศัยที่ต่างกัน การศึกษาจึงได้ตั้งสมมุติฐานว่าไม่มีความสัมพันธ์ระหว่างระดับรายได้กับพฤติกรรมการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยแยกตามลักษณะการดำเนินการของโครงการหมู่บ้านจัดสรร โดยหมู่บ้านที่มีการดำเนินการโดยเอกชน ได้แก่ หมู่บ้านปาล์มเพลส 5 และหมู่บ้านที่ดำเนินการโดยภาครัฐภายใต้การเคหะแห่งชาติ ได้แก่ หมู่บ้านเอื้ออาทรบึงพระ 2 และบึงพระ 3 (ดูตารางที่ 4.6 ประกอบ)

2 ความสัมพันธ์ระหว่างปัจจัยด้านรายได้กับพฤติกรรมการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยของประชาชนเมือง(แยกตามประเภทโครงการของรัฐและเอกชน)

- กำหนดให้
- A แทนระดับรายได้น้อยกว่า 20,000 บาท / เดือน (n=305)
- B แทนระดับรายได้ 20,001 - 40,000 บาท / เดือน (n=137)
- C แทนระดับรายได้มากกว่า 40,001 บาท / เดือน (n=22)

ตารางที่ 4.6 ตารางแสดงความสัมพันธ์ระหว่างปัจจัยด้านรายได้กับพฤติกรรมการตัดสินใจซื้อ

พฤติกรรมการตัดสินใจซื้อ	หมู่บ้านป่าส้มเพลส 5						หมู่บ้านเอื้ออาทรรังพระ 2 และรังพระ 3					
	A(%)	B(%)	C(%)	Sig.	P value	df.	A(%)	B(%)	C(%)	Sig.	P value	df.
1. ตัดสินใจซื้อเพราะราคาที่อยู่อาศัย	14.2	76.4	9.4	.041*	6.403	2	80.9	16.0	3.1	.556	1.176	2
2. ตัดสินใจซื้อเพราะความสะดวกในการเข้าถึง	15.0	74.0	11.0	.579	1.091	2	81.8	15.2	3.0	.499	1.389	2
3. ตัดสินใจซื้อเพราะขนาดพื้นที่ใช้สอยของที่อยู่อาศัย	14.8	75.0	10.2				81.8	15.4	2.8	.421	1.730	2
4. ตัดสินใจซื้อเพราะระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ	15.2	76.2	8.6	.004**	10.836	2	80.2	16.4	3.4	.277	2.567	2
5. ตัดสินใจซื้อเพราะขนาดแปลงที่ดินของที่อยู่อาศัย	13.7	75.8	10.5	.658	.837	2	80.6	16.2	3.2	.767	.532	2
6. ตัดสินใจซื้อเพราะระยะห่างจากเมือง	16.0	74.0	10.0	.471	1.505	2	80.7	16.3	3.0	.785	.484	2
7. ตัดสินใจซื้อเพราะการเชื่อมต่อพื้นที่ใกล้เคียง	17.4	71.7	10.9	.775	.509	2	79.5	17.0	3.5	.261	2.685	2
8. ตัดสินใจซื้อเพราะระยะห่างจากสถานที่ทำงาน	23.3	69.8	7.0	.110	4.419	2	81.2	16.3	2.5	.384	1.913	2
9. ตัดสินใจซื้อเพราะการขยายตัวของพื้นที่ในอนาคต	11.7	74.0	14.3	.044*	6.233	2	74.6	21.2	4.2	.000**	19.994	2

* มีระดับนัยสำคัญ = 0.05 / ** มีระดับนัยสำคัญ = 0.01

จากการวิเคราะห์พบว่าหมู่บ้านที่ดำเนินการโดยภาครัฐภายใต้การเคหะแห่งชาติ มีความแตกต่างด้านทัศนคติในการเลือกซื้อที่อยู่อาศัย โดยกลุ่มตัวอย่างที่อยู่อาศัยในโครงการของเอกชนที่มีระดับรายได้ 20,001 - 40,000 บาท / เดือน ตัดสินใจซื้อเพราะราคาที่อยู่อาศัยร้อยละ 76.4 (Sig.=.041) และตัดสินใจซื้อเพราะระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ ร้อยละ 76.2 (Sig.=.004) ในขณะที่มีทัศนคติเหมือนกันกับกลุ่มตัวอย่างที่อยู่อาศัยในโครงการของการเคหะแห่งชาติ ในปัจจุบันด้านการขยายตัวของพื้นที่ในอนาคต นอกจากนี้กลุ่มตัวอย่างผู้อยู่อาศัยในโครงการของเอกชนที่มีระดับรายได้ 20,001 - 40,000 บาท / เดือน ร้อยละ 74.0 และกลุ่มตัวอย่างผู้อยู่อาศัยในโครงการของการเคหะแห่งชาติที่มีระดับรายได้ไม่น้อยกว่า 20,000 บาท / เดือน ร้อยละ 74.6 (Sig.=.000) พิจารณาเลือกซื้อที่อยู่อาศัยจากปัจจัยด้านการขยายตัวของพื้นที่ในอนาคต

3 ความสัมพันธ์ระหว่างปัจจัยด้านระดับการศึกษา กับพฤติกรรมการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยในเมือง

ในส่วนนี้เป็นการศึกษาตัวแปรด้านระดับการศึกษา กับพฤติกรรมการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยในเมือง ผลการศึกษาความสัมพันธ์ระหว่างปัจจัยด้านระดับการศึกษา กับพฤติกรรมการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยในเมือง พบว่ามีปัจจัยที่มีความสัมพันธ์ ตามนัยสำคัญทางสถิติ (Sig) ที่ระดับ 0.05 ได้แก่ ความสะดวกในการเข้าถึง ขนาดพื้นที่ใช้สอยของที่อยู่อาศัย และการขยายตัวของพื้นที่ในอนาคต (ดูตารางที่ 4.7 ประกอบ) ดังมีรายละเอียดนี้

- ความสัมพันธ์ระหว่างปัจจัยด้านระดับการศึกษา กับ การตัดสินใจซื้อ

อันเนื่องมาจากความสะดวกในการเข้าถึง จากสถิติทดสอบพบว่าค่า Pearson chi-square = 5.976 ที่องศาอิสระ = 2 และได้ค่า Asymp. Sig = 0.05 แสดงว่าระดับการศึกษามีความสัมพันธ์กับการตัดสินใจของกลุ่มตัวอย่างโดยคำนึงถึงความสะดวกในการเข้าถึง โดยกลุ่มตัวอย่างที่มีการศึกษาระดับปริญญาตรีหรือสูงกว่า ร้อยละ 54 รองลงมา กลุ่มตัวอย่างที่มีการศึกษาระดับมัธยมศึกษา และประถมศึกษา ร้อยละ 25 และ ร้อยละ 14 ตามลำดับ พิจารณาปัจจัยการเข้าถึงในการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัย จากผลวิเคราะห์พบว่ากลุ่มตัวอย่างที่มีการศึกษาสูงให้ความสำคัญกับปัจจัยการเข้าถึงสูง ทั้งนี้เนื่องจากระดับการศึกษาจะเป็นพื้นฐานหนึ่งในการช่วยให้ผู้อยู่อาศัยพิจารณาเลือกทำเลที่อยู่อาศัยได้เหมาะสมกับตนเองมากขึ้น กล่าวคือ ที่อยู่อาศัยนั้นจะต้องมีความสะดวกในการเข้าถึงได้โดยง่ายและสะดวก นอกจากนั้นในกรณีฉุกเฉิน เช่น การเจ็บไข้ได้ป่วย ความสะดวกในการเข้าถึงของโรงพยาบาลหรือการเดินทางจากที่อยู่อาศัยไปยังโรงพยาบาลต้องเป็นไปได้อย่างสะดวก อีกประการหนึ่งที่สำคัญของผู้อยู่อาศัยในโครงการคือ การมีรถยนต์ส่วนตัว ซึ่งโดยส่วนใหญ่ผู้ที่มีการศึกษาระดับปริญญาตรีขึ้นไปมักมีโอกาสที่ดีกว่าในการทำงาน ระดับรายได้จึงมีสูงกว่า รถยนต์จึงเป็นยานพาหนะหนึ่งที่สำคัญต่อการเดินทางไปทำงานหรือไปยัง-

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

สถานที่ต่างๆ จากการลงพื้นที่เก็บข้อมูลจะพบว่าโดยเฉลี่ยบ้าน 1 หลังจะมีรถยนต์อย่างน้อย 1-2 คัน ซึ่งหากโครงการบ้านจัดสรรใด มีความสะดวกในการเข้าถึงโดยสามารถเข้าถึงด้วยรถยนต์ได้โดยง่าย โครงการบ้านจัดสรรนั้นย่อมเป็นอีกหนึ่งทางเลือกที่สำคัญในการตัดสินใจซื้อของผู้อยู่อาศัย

- ความสัมพันธ์ระหว่างปัจจัยด้านระดับการศึกษากับการตัดสินใจซื้ออันเนื่องมาจากขนาดพื้นที่ใช้สอยของที่อยู่อาศัย จากสถิติทดสอบพบว่าค่า Pearson chi-square = 6.786 ที่องศาอิสระ = 2 และได้ค่า Asymp. Sig = 0.034 แสดงว่าระดับการศึกษามีความสัมพันธ์กับการตัดสินใจซื้อโดยคำนึงถึงขนาดพื้นที่ใช้สอยของที่อยู่อาศัย โดยร้อยละ 54 ของผู้ตอบแบบสอบถามมีระดับการศึกษาในระดับปริญญาตรีหรือสูงกว่า รองลงมา กลุ่มตัวอย่างที่มีการศึกษาระดับมัธยมศึกษา และประถมศึกษา ร้อยละ 26 และ ร้อยละ 13 ตามลำดับ พิจารณาปัจจัยขนาดพื้นที่ใช้สอยในการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัย จากผลวิเคราะห์พบว่ากลุ่มตัวอย่างที่มีการศึกษาสูงให้ความสำคัญกับปัจจัยขนาดพื้นที่ใช้สอยสูง ซึ่งหมายความว่าความพร้อมของตนเองและครอบครัวอันเนื่องมาจากการทำงานที่ดีส่งผลถึงความพร้อมของครอบครัว เช่น ความพร้อมในการมีบุตร โดยจากการลงพื้นที่เก็บข้อมูลนั้นจะพบว่ามีจำนวนสมาชิกในครอบครัวโดยเฉลี่ย 3-4 คน ดังนั้นขนาดพื้นที่ใช้สอยจึงมีผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยซึ่งต้องมีความเหมาะสมและพอเพียงต่อจำนวนของสมาชิกในครอบครัว

- ความสัมพันธ์ระหว่างปัจจัยด้านระดับการศึกษากับการตัดสินใจซื้ออันเนื่องมาจากการขยายตัวของพื้นที่ในอนาคต จากสถิติทดสอบพบว่าค่า Pearson chi-square = 7.592 ที่องศาอิสระ = 2 และได้ค่า Asymp. Sig = 0.022 แสดงว่าระดับการศึกษามีความสัมพันธ์กับการตัดสินใจซื้อโดยคำนึงถึงการขยายตัวของพื้นที่ในอนาคต โดยผู้ตอบแบบสอบถามร้อยละ 40 ที่มีระดับการศึกษาระดับปริญญาตรีหรือสูงกว่าจะมีความพร้อมในเรื่องรายได้มากกว่า รองลงมา กลุ่มตัวอย่างที่มีการศึกษาระดับมัธยมศึกษา และประถมศึกษา ร้อยละ 17 และ ร้อยละ 11 ตามลำดับ พิจารณาปัจจัยการขยายตัวของพื้นที่ในอนาคตในการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัย จากผลวิเคราะห์พบว่ากลุ่มตัวอย่างที่มีการศึกษาสูงให้ความสำคัญกับปัจจัยการขยายตัวของพื้นที่ในอนาคตสูง ดังนั้นเมื่อเห็นว่าหากที่อยู่อาศัยของตนเองอาจไม่เพียงพอแล้วนั้น อาจต้องมีการขยายพื้นที่ใช้สอยด้วยการต่อเติม หรือมองหาบ้านหลังใหม่ในโครงการเดิมที่กำลังจะก่อสร้างใหม่ (เฟสใหม่) หรือมองหาบ้านหลังใหม่ในโครงการอื่น นอกจากนั้นการขยายตัวของพื้นที่ในอนาคตจะทำให้ที่อยู่อาศัยมีราคาเพิ่มสูงขึ้นเนื่องจากความเจริญจากการพัฒนาพื้นที่ ซึ่งหากจำเป็นต้องขายบ้านหลังเดิมโดยหากพิจารณาถึงศักยภาพในการขยายตัวของพื้นที่นั้นอาจมีกำไรเพิ่มขึ้นจากการขายบ้านหลังเดิม

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

3 ความสัมพันธ์ระหว่างปัจจัยด้านระดับการศึกษาเกี่ยวกับพฤติกรรมการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยตามเมือง

ตารางที่ 4.7 ตารางแสดงความสัมพันธ์ระหว่างปัจจัยด้านระดับการศึกษาเกี่ยวกับพฤติกรรมการตัดสินใจซื้อ

พฤติกรรมการตัดสินใจซื้อ	ประถมศึกษา				มัธยมศึกษา				ปริญญาตรีหรือสูงกว่า				P value	df.
	ใช่		ไม่ใช่		ใช่		ไม่ใช่		ใช่		ไม่ใช่			
	n	%	n	%	n	%	n	%	n	%	n	%		
1. ตัดสินใจซื้อเพราะราคาที่อยู่อาศัย	66	14.2	2	0.4	130	28.0	2	0.4	261	56.2	3	0.6	1.185	2
2. ตัดสินใจซื้อเพราะความสะดวกในการเข้าถึง	65	14.0	3	0.6	118	25.4	14	3.0	252	54.3	12	2.6	5.976	2
3. ตัดสินใจซื้อเพราะขนาดพื้นที่ใช้สอยของที่อยู่อาศัย	59	12.7	9	1.9	122	26.3	10	2.2	252	54.3	12	2.6	6.786	2
4. ตัดสินใจซื้อเพราะระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ	62	13.4	6	1.3	119	25.6	13	2.8	247	53.2	17	3.7	1.555	2
5. ตัดสินใจซื้อเพราะขนาดแปลงที่ดินของที่อยู่อาศัย	59	12.7	9	1.9	115	24.8	17	3.7	236	50.9	28	6.0	.640	2
6. ตัดสินใจซื้อเพราะระยะห่างจากเมือง	61	13.1	7	1.5	107	23.1	25	5.4	233	50.2	31	6.7	.099	2
7. ตัดสินใจซื้อเพราะการเชื่อมต่อพื้นที่ใกล้เคียง	48	10.3	20	4.3	98	21.1	34	7.3	183	39.4	81	17.5	1.038	2
8. ตัดสินใจซื้อเพราะระยะห่างจากสถานที่ทำงาน	54	11.6	14	3.0	91	19.6	41	8.8	180	38.8	84	18.1	3.357	2
9. ตัดสินใจซื้อเพราะการขยายตัวของพื้นที่ในอนาคต	51	11.0	17	3.7	77	16.6	55	11.9	185	39.9	79	17.0	7.592	2

* มีระดับนัยสำคัญ = 0.05 / ** มีระดับนัยสำคัญ = 0.01

สำหรับความสัมพันธ์ด้านระดับการศึกษาเกี่ยวกับพฤติกรรมการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยในเหตุผลด้านอื่น ผลการศึกษาพบว่าตัวแปรไม่มีความสัมพันธ์กัน (ดูตารางที่ 4.7 ประกอบ) ซึ่งได้แก่ ราคาที่อยู่อาศัย (Sig.=.553) ที่จะมีราคาที่อยู่อาศัยเท่ากันทั้งโครงการ ระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ (Sig.=.459) โดยทั้ง 3 โครงการมีความพร้อมของระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการที่เท่ากัน เช่น ระบบไฟฟ้า ระบบน้ำประปา ถนนทางเข้า เป็นต้น ขนาดแปลงที่ดินของที่อยู่อาศัย (Sig.=.726) ซึ่งเป็นแปลงที่ดินที่มีขนาดมาตรฐานเท่ากันทุกหลัง ยกเว้นหลังที่มีพื้นที่เกิน เช่น หลังที่อยู่ห้วมถนนโครงการหรืออยู่ติดแนวเขตรั้วโครงการ ระยะห่างจากเมือง (Sig.=.099) การเชื่อมต่อพื้นที่ใกล้เคียง (Sig.=.595) รวมทั้งระยะห่างจากสถานที่ทำงาน (Sig.=.187) ซึ่งไม่ว่าจะอยู่โครงการใดก็ตามก็สามารถเชื่อมต่อกับพื้นที่ใกล้เคียงรวมทั้งการเดินทางจากโครงการเข้าสู่เขตเมืองที่ใกล้เคียงกัน

4 ความสัมพันธ์ระหว่างปัจจัยด้านอาชีพกับพฤติกรรมการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยในเมือง

ในส่วนนี้เป็นการศึกษาตัวแปรด้านอาชีพกับพฤติกรรมการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยในเมือง โดยผู้วิจัยได้ศึกษาความสัมพันธ์ระหว่างปัจจัยด้านอาชีพกับพฤติกรรมการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยในเมือง ออกเป็น 7 ตัวแปรโดยเป็นตัวแปรที่มีความสำคัญทางสถิติ (Sig) ที่ระดับ 0.05 ได้แก่ ความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปรด้านอาชีพกับการตัดสินใจซื้ออันเนื่องมาจาก ราคาที่อยู่อาศัย ความสะดวกในการเข้าถึง ขนาดพื้นที่ใช้สอยของที่อยู่อาศัย ระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ ขนาดแปลงที่ดินของที่อยู่อาศัย ระยะห่างจากเมืองและการขยายตัวของพื้นที่ในอนาคต (ดูตารางที่ 4.8 ประกอบ) ดังนี้

- ความสัมพันธ์ระหว่างปัจจัยด้านอาชีพกับการตัดสินใจซื้ออันเนื่องมาจากราคาที่อยู่อาศัย จากสถิติทดสอบพบว่าค่า Pearson chi-square = 10.006 ที่องศาอิสระ = 2 และได้ค่า Asymp. Sig = 0.007 แสดงว่าอาชีพมีความสัมพันธ์กับการตัดสินใจซื้อโดยคำนึงถึงราคาที่อยู่อาศัย โดยกลุ่มตัวอย่างที่ประกอบอาชีพรับราชการ/รัฐวิสาหกิจ/ข้าราชการบำนาญ (ร้อยละ 99) กลุ่มตัวอย่างที่ประกอบอาชีพเอกชน ค้าขาย ธุรกิจส่วนตัวและรับจ้างทั่วไป (ร้อยละ 98) จะพิจารณาจากราคาที่อยู่อาศัย เนื่องจากอาชีพจะส่งผลกระทบต่อรายได้ในครอบครัวซึ่งมีอิทธิพลต่อการตัดสินใจเลือกซื้อที่อยู่อาศัยตามระดับราคาที่สามารถผ่อนชำระได้ โดยผู้อยู่อาศัยส่วนใหญ่ที่ประกอบอาชีพเอกชน ค้าขาย ธุรกิจส่วนตัวและรับจ้างทั่วไป ส่วนใหญ่อยู่ในโครงการหมู่บ้านเอื้ออาทรบึงพระ 2 และ 3 ซึ่งมีราคาบ้าน 390,000 บาทโดยประมาณซึ่งผู้อยู่อาศัยที่ประกอบอาชีพดังที่กล่าวมา สามารถผ่อนชำระได้ และผู้อยู่อาศัยส่วนใหญ่

ในโครงการหมู่บ้านปาล์มเพลส 5 นั้น ประกอบอาชีพรับราชการซึ่งสามารถกู้ซื้อบ้านได้ 100 เปอร์เซ็นต์อีกทั้งราคาบ้านที่อยู่ในระดับราคา 1 ล้านบาท เป็นระดับราคาที่อยู่อาศัยที่ประกอบอาชีพรับราชการสามารถผ่อนชำระได้

- ความสัมพันธ์ระหว่างปัจจัยด้านอาชีพกับการตัดสินใจซื้ออันเนื่องมาจากความสะดวกในการเข้าถึง จากสถิติทดสอบพบว่าค่า Pearson chi-square = 10.040 ที่องศาอิสระ = 2 และได้ค่า Asymp. Sig = 0.007 แสดงว่าอาชีพมีความสัมพันธ์กับการตัดสินใจซื้อโดยคำนึงถึงความสะดวกในการเข้าถึง โดยกลุ่มตัวอย่างที่ประกอบอาชีพรับราชการ/รัฐวิสาหกิจ/ข้าราชการบำนาญ (ร้อยละ 97) กลุ่มตัวอย่างที่ประกอบอาชีพเอกชน ค้าขาย ธุรกิจส่วนตัวและรับจ้างทั่วไป (ร้อยละ 93) ซึ่งเป็นกลุ่มผู้ตอบแบบสอบถามที่มีมากที่สุด จะคำนึงถึงความสะดวกในการเข้าถึง อาทิเช่น การมีถนนเชื่อมต่อกับถนนสายหลักและมีระยะไม่ห่างเกินไปจากถนนสายหลัก ทางสัญจรที่ใช้ในการเดินทางเข้า-ออก ที่ไม่ซับซ้อนมากเกินไปนัก ซึ่งส่วนใหญ่จะใช้รถยนต์ส่วนบุคคลและจักรยานยนต์เป็นยานพาหนะหลักในการเดินทาง ดังนั้นหากทางเข้า-ออกจากที่อยู่อาศัยถึงถนนสายหลัก หากไม่สะดวกหรือซับซ้อนเกินไป อาจทำให้ผู้เลือกซื้อที่อยู่อาศัยไม่พิจารณาเลือกซื้อโครงการได้

- ความสัมพันธ์ระหว่างปัจจัยด้านอาชีพกับการตัดสินใจซื้ออันเนื่องมาจากขนาดพื้นที่ใช้สอยของที่อยู่อาศัย จากสถิติทดสอบพบว่าค่า Pearson chi-square = 38.733 ที่องศาอิสระ = 2 และได้ค่า Asymp. Sig = 0.000 แสดงว่าอาชีพมีความสัมพันธ์กับการตัดสินใจซื้อโดยคำนึงถึงขนาดพื้นที่ใช้สอยของที่อยู่อาศัย โดยกลุ่มตัวอย่างที่ประกอบอาชีพรับราชการ/รัฐวิสาหกิจ/ข้าราชการบำนาญ โดยส่วนใหญ่ (ร้อยละ 97) กลุ่มตัวอย่างที่ประกอบอาชีพเอกชน ค้าขาย ธุรกิจส่วนตัวและรับจ้างทั่วไป (ร้อยละ 93) จะพิจารณาจากจำนวนสมาชิกในครอบครัวเป็นหลัก บางครอบครัวใช้ที่อยู่อาศัยเปิดเป็นร้านขายของชำซึ่งต้องการพื้นที่เพื่อขายของ จากการลงพื้นที่นั้นพบว่า ผู้ที่อยู่อาศัยในโครงการหมู่บ้านเอื้ออาทรบึงพระ 2 และ 3 ส่วนใหญ่มีการต่อเติมที่อยู่อาศัยจากเดิมเนื่องจากมีความต้องการใช้พื้นที่มากขึ้น จึงยอมเสียค่าใช้จ่ายในการต่อเติมอาคาร ซึ่งเมื่อเทียบกับการซื้อบ้านในโครงการอื่นที่มีขนาดพื้นที่ใช้สอยมากกว่าแล้ว นับว่ามีความคุ้มค่าและประหยัดเงินได้มากกว่า เนื่องจากราคาบ้านประมาณ 390,000 บาทเมื่อต่อเติมแล้วยังนับว่ามีราคาต่ำกว่าบ้านจัดสรรในโครงการอื่นที่มีระดับราคาสูงกว่านี้มาก ดังนั้น ผู้ที่อยู่อาศัยในโครงการจึงได้ตัดสินใจเลือกซื้อที่อยู่อาศัยในบริเวณพื้นที่ศึกษา

- ความสัมพันธ์ระหว่างปัจจัยด้านอาชีพกับการตัดสินใจซื้ออันเนื่องมาจากระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ จากสถิติทดสอบพบว่าค่า Pearson chi-square = 23.474 ที่องศาอิสระ = 2 และได้ค่า Asymp. Sig = 0.000 แสดงว่าอาชีพมีผลกับการตัดสินใจซื้อโดยคำนึงถึงระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ โดยกลุ่มตัวอย่างที่ประกอบอาชีพรับราชการ/รัฐวิสาหกิจ/ข้าราชการบำนาญ โดยส่วนใหญ่ (ร้อยละ 97) กลุ่มตัวอย่างที่ประกอบอาชีพเอกชน ค้าขาย ธุรกิจส่วนตัวและรับจ้างทั่วไป (ร้อยละ 93) จะพิจารณาจากจำนวนสมาชิกในครอบครัวเป็นหลัก บางครอบครัวใช้ที่อยู่อาศัยเปิดเป็นร้านขายของชำซึ่งต้องการพื้นที่เพื่อขายของ จากการลงพื้นที่นั้นพบว่า ผู้ที่อยู่อาศัยในโครงการหมู่บ้านเอื้ออาทรบึงพระ 2 และ 3 ส่วนใหญ่มีการต่อเติมอาคาร ซึ่งเมื่อเทียบกับการซื้อบ้านในโครงการอื่นที่มีขนาดพื้นที่ใช้สอยมากกว่าแล้ว นับว่ามีความคุ้มค่าและประหยัดเงินได้มากกว่า เนื่องจากราคาบ้านประมาณ 390,000 บาทเมื่อต่อเติมแล้วยังนับว่ามีราคาต่ำกว่าบ้านจัดสรรในโครงการอื่นที่มีระดับราคาสูงกว่านี้มาก ดังนั้น ผู้ที่อยู่อาศัยในโครงการจึงได้ตัดสินใจเลือกซื้อที่อยู่อาศัยในบริเวณพื้นที่ศึกษา

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

อาชีพรับราชการ/รัฐวิสาหกิจ/ข้าราชการบำนาญ (ร้อยละ 98) กลุ่มตัวอย่างที่ประกอบอาชีพ เอกชน ค้าขาย ธุรกิจส่วนตัวและรับจ้างทั่วไป (ร้อยละ 90) จะเลือกซื้อที่อยู่อาศัยโดยพิจารณาจาก ความพร้อมของระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการซึ่งเป็นความต้องการขั้นพื้นฐานสำหรับทุก คราวเรือน อาทิเช่น ระบบน้ำประปา ซึ่งในโครงการหมู่บ้านเอื้ออาทรบึงพระ 2 และ 3 รวมทั้ง โครงการหมู่บ้านปาล์มเพลส 5 ใช้ระบบน้ำประปาหมู่บ้านซึ่งสูบจากน้ำใต้ดิน ผ่านระบบผลิต น้ำประปา ระบบไฟฟ้าแสงสว่าง ระบบระบายน้ำ เช่น ท่อระบายน้ำในโครงการ ระบบโทรศัพท์ ระบบถนนที่ใช้ในการเข้า-ออกโครงการและใช้ในการเดินทางสัญจร รวมทั้งสาธารณูปการ เช่น ตลาดสดซึ่งนับว่ามีความจำเป็นอย่างยิ่ง โดยในพื้นที่ศึกษานั้นสามารถเดินทางไปจับจ่ายเลือกซื้อ อาหารสดได้จากตลาดบึงพระที่ตั้งอยู่ไม่ไกลจากโครงการ นอกจากนี้ยังมีผู้อยู่อาศัยบางส่วนใน โครงการที่ประกอบอาชีพค้าขายในตลาดบึงพระ ดังนั้นระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการจึง มีความสัมพันธ์ต่อพฤติกรรมการตัดสินใจเลือกซื้อที่อยู่อาศัย

- ความสัมพันธ์ระหว่างปัจจัยด้านอาชีพกับการตัดสินใจซื้ออัน เนื่องมาจากขนาดแปลงที่ดินของที่อยู่อาศัย จากสถิติทดสอบพบว่าค่า Pearson chi-square = 23.474 ที่องศาอิสระ = 2 และได้ค่า Asymp. Sig = 0.011 แสดงว่าอาชีพมีผลกับการตัดสินใจซื้อ โดยคำนึงถึงขนาดแปลงที่ดินของที่อยู่อาศัย โดยกลุ่มตัวอย่างที่ประกอบอาชีพรับราชการ/ รัฐวิสาหกิจ/ข้าราชการบำนาญ (ร้อยละ 90) กลุ่มตัวอย่างที่ประกอบอาชีพเอกชน ค้าขาย ธุรกิจ ส่วนตัวและรับจ้างทั่วไป ซึ่งเป็นกลุ่มผู้ตอบแบบสอบถามที่มีมากที่สุด (ร้อยละ 88) พิจารณาเลือก ซื้อที่อยู่อาศัยจากราคาที่อยู่อาศัย เนื่องจากอาชีพจะส่งผลกระทบต่อรายได้ในครอบครัวซึ่งมีอิทธิพลต่อ การตัดสินใจเลือกซื้อที่อยู่อาศัยตามระดับราคาที่สามารถผ่อนชำระได้ ซึ่งระดับราคาที่อยู่อาศัยที่ ตัดสินใจเลือกซื้อนั้นย่อมส่งผลกระทบต่อขนาดพื้นที่ใช้สอยและขนาดแปลงที่ดินของที่อยู่อาศัย ซึ่ง แน่นนอนว่าที่อยู่อาศัยที่มีพื้นที่รวมทั้งขนาดแปลงที่ดินมากย่อมมีราคาสูงกว่าที่อยู่อาศัยที่มีพื้นที่ และขนาดแปลงที่ดินน้อย

- ความสัมพันธ์ระหว่างปัจจัยด้านอาชีพกับการตัดสินใจซื้ออัน เนื่องมาจากระยะห่างจากเมือง จากสถิติทดสอบพบว่าค่า Pearson chi-square = 5.709 ที่องศา อิสระ = 2 และได้ค่า Asymp. Sig = 0.058 แสดงว่าอาชีพมีความสัมพันธ์กับการตัดสินใจซื้อโดย คำนึงถึงระยะห่างจากเมือง เนื่องจากผู้อยู่อาศัยส่วนใหญ่จำเป็นต้องเดินทางไปยังพื้นที่ส่วนอื่นๆ ของเมืองเพื่อประกอบอาชีพ โดยส่วนใหญ่อยู่ในกลุ่มอาชีพรับราชการ/รัฐวิสาหกิจ/ข้าราชการ บำนาญ (ร้อยละ 92) กลุ่มตัวอย่างที่ประกอบอาชีพเอกชน ค้าขาย ธุรกิจส่วนตัวและรับจ้างทั่วไป (ร้อยละ 84) อาทิเช่น การค้าขายในตลาดสดเทศบาล การทำงานในห้างร้านต่างๆ รวมทั้งการ ทำงานในบริษัทต่างๆ ซึ่งส่วนใหญ่สถานที่ทำงานจะอยู่ในเมือง ดังนั้นระยะห่างจากเมืองจึงมี ความสัมพันธ์กับระยะห่างจากเมืองซึ่งส่งผลต่อการเดินทางไปประกอบอาชีพ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

- ความสัมพันธ์ระหว่างปัจจัยด้านอาชีพกับการตัดสินใจซื้ออันเนื่องมาจากการขยายตัวของพื้นที่ในอนาคต จากสถิติทดสอบพบว่าค่า Pearson chi-square = 7.007 ที่องศาอิสระ = 2 และได้ค่า Asymp. Sig = 0.030 แสดงว่าอาชีพมีความสัมพันธ์กับการตัดสินใจซื้อโดยคำนึงถึงการขยายตัวของพื้นที่ในอนาคต โดยส่วนใหญ่ผู้ประกอบการ/รัฐวิสาหกิจ/ข้าราชการบำนาญ (ร้อยละ 75) กลุ่มตัวอย่างที่ประกอบอาชีพเอกชน ค้าขาย ธุรกิจส่วนตัวและรับจ้างทั่วไป (ร้อยละ 63) พิจารณาถึงศักยภาพของโครงการที่มีความเป็นไปได้หรือมีโอกาสขยายตัวในอนาคต โดยเฉพาะผู้ที่ประกอบอาชีพค้าขายและธุรกิจส่วนตัวที่มักจะมองหาโอกาสในการค้าขายและขยายธุรกิจการงาน ซึ่งอาจเริ่มจากการใช้ที่อยู่อาศัยเป็นแหล่งผลิตขนาดเล็กและเริ่มค้าขายให้กับผู้อยู่อาศัยภายในโครงการและเริ่มขยายธุรกิจออกไปยังพื้นที่ใกล้เคียง นอกจากนี้หากพิจารณาถึงการขยายตัวของพื้นที่โครงการนั้น ผู้อยู่อาศัยที่มีความพร้อมด้านรายได้ที่สูงกว่า ย่อมมีโอกาสในการขยายที่อยู่อาศัยเพื่อให้สามารถรองรับการประกอบอาชีพของตนเองได้ เช่น การซื้อบ้านหลังใหม่เพิ่มเติม รวมทั้งการต่อเติมที่อยู่อาศัยให้มีขนาดกว้างขวางมากขึ้น

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

4 ความสัมพันธ์ระหว่างปัจจัยด้านอาชีพกับพฤติกรรมการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยตามเมือง

- กำหนดให้
- A แทนอาชีพรับราชการ/รัฐวิสาหกิจ/ข้าราชการบำนาญ (n=149)
- B แทนอาชีพเอกชน/ค้าขาย/ธุรกิจส่วนตัว/รับจ้างทั่วไป (n=309)
- C แทนไม่ได้ประกอบอาชีพ (n=6)

ตารางที่ 4.8 ตารางแสดงความสัมพันธ์ระหว่างปัจจัยด้านอาชีพกับพฤติกรรมการตัดสินใจซื้อ

พฤติกรรมการตัดสินใจซื้อ	A				B				C				P value	Sig.	df.
	ใช้		ไม่ใช้		ใช้		ไม่ใช้		ใช้		ไม่ใช้				
	n	%	n	%	n	%	n	%	n	%	n	%			
1. ตัดสินใจซื้อเพราะราคาที่อยู่อาศัย	148	99	1	1	304	98	5	2	5	83	1	17	.007**	10.006	2
2. ตัดสินใจซื้อเพราะความสะดวกในการเข้าถึง	144	97	5	3	287	93	22	7	4	67	2	33	.007**	10.040	2
3. ตัดสินใจซื้อเพราะขนาดพื้นที่ใช้สอยของที่อยู่อาศัย	145	97	4	3	286	93	23	7	2	33	4	67	.000**	38.733	2
4. ตัดสินใจซื้อเพราะระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ	146	98	3	2	279	90	30	10	3	50	3	50	.000**	23.474	2
5. ตัดสินใจซื้อเพราะขนาดแปลงที่ดินของที่อยู่อาศัย	134	90	15	10	273	88	36	12	3	50	3	50	.011**	8.944	2
6. ตัดสินใจซื้อเพราะระยะห่างจากเมือง	137	92	12	8	259	84	50	16	5	83	1	17	.058*	5.709	2
7. ตัดสินใจซื้อเพราะการเชื่อมต่อพื้นที่ใกล้เคียง	101	68	48	32	225	73	84	27	3	50	3	50	.284	2.521	2
8. ตัดสินใจซื้อเพราะระยะห่างจากสถานที่ทำงาน	101	68	48	32	220	71	89	29	4	67	2	33	.744	.591	2
9. ตัดสินใจซื้อเพราะการขยายตัวของพื้นที่ในอนาคต	112	75	37	25	196	63	113	37	5	83	1	17	.030*	7.007	2

* มีระดับนัยสำคัญ = 0.05 / ** มีระดับนัยสำคัญ = 0.01

สำหรับความสัมพันธ์ด้านอาชีพกับพฤติกรรมการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัย ในเหตุผลด้านอื่น ผลการศึกษาพบว่าตัวแปรไม่มีความสัมพันธ์กัน (ดูตารางที่ 4.8 ประกอบ) ซึ่งได้แก่ การเชื่อมต่อพื้นที่ใกล้เคียง (Sig.=.284) ระยะห่างจากสถานที่ทำงาน (Sig.=.744) โดยทั้ง 3 โครงการมีความสามารถในการเชื่อมต่อกับพื้นที่ใกล้เคียงได้อย่างเท่าเทียมกันเนื่องจากทั้ง 3 โครงการตั้งอยู่ในบริเวณใกล้เคียงกัน ซึ่งไม่ว่าผู้ซื้อที่อยู่อาศัยใน 3 โครงการนี้จะประกอบอาชีพใดก็ตาม การเชื่อมต่อกับพื้นที่ใกล้เคียงหรือพื้นที่ส่วนอื่นไม่ได้ส่งผลกับการประกอบอาชีพรวมทั้งระยะห่างจากสถานที่ทำงานก็ไม่ได้เป็นอุปสรรคในการเดินทางไปยังสถานที่ทำงานหรือแหล่งงานแต่อย่างใด

4.2 ปัจจัยในการเลือกที่ตั้งโครงการ

การพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยนับว่าเป็นแรงดึงดูดที่ทำให้คนเข้ามาอาศัยในพื้นที่ชานเมือง ดังนั้นในส่วนนี้จึงทำการวิเคราะห์ผลการตัดสินใจเลือกทำเลที่ตั้งโครงการในพื้นที่ศึกษา โครงการที่ศึกษามีการดำเนินงานโดยองค์กรในกำกับของรัฐและส่วนเอกชน จากการสัมภาษณ์เจ้าของโครงการที่อยู่อาศัยที่อยู่ภายใต้การกำกับดูแลของรัฐ คือ สำนักงานการเคหะชุมชน พิษณุโลกภายใต้การกำกับดูแลของการเคหะแห่งชาติ กระทรวงพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์ โดยปัจจัยในการเลือกที่ตั้งโครงการของการเคหะนั้นจะพิจารณาเริ่มตั้งแต่ การเลือกพื้นที่ในการก่อสร้าง โดยเลือกพื้นที่ที่ไม่เป็นการทำลายสิ่งแวดล้อม และอยู่ใกล้ระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการ เพื่อการคมนาคมที่สะดวก ลดการใช้พลังงานในการเดินทาง โดยการเคหะชุมชน พิษณุโลกได้ดำเนินการสร้างที่อยู่อาศัยโครงการบ้านเอื้ออาทร ซึ่งเป็นโครงการที่ตอบสนองนโยบายของรัฐบาลในการจัดสร้างที่อยู่อาศัยที่ได้มาตรฐานสำหรับประชาชนผู้ด้อยโอกาส ผู้มีรายได้น้อย ข้าราชการชั้นผู้น้อยและพนักงานหน่วยงานของรัฐ ที่มีรายได้ต่อครัวเรือนไม่เกิน 15,000 บาทต่อเดือน ณ ปี 2546 – 2547 ไม่เกิน 17,500 บาทต่อเดือน ณ ปี 2548 ไม่เกิน 22,000 บาทต่อเดือน ณ ปี 2549 – 2550 ไม่เกิน 30,000 บาทต่อเดือน ณ ปี 2551 และไม่เกิน 40,000 บาทต่อเดือน ตั้งแต่ปี 2552 เป็นต้นไป โดยจัดสร้างที่อยู่อาศัยที่ได้มาตรฐานตามที่ได้รับอนุมัติจากคณะรัฐมนตรี ซึ่งในการดำเนินโครงการบ้านเอื้ออาทร รัฐบาลได้ให้การอุดหนุนต้นทุนค่าพัฒนาระบบสาธารณูปโภค หน่วยละ 80,000 บาท (อ้างอิงจาก กระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์) โครงการที่อยู่อาศัยที่อยู่ของรัฐภายใต้การกำกับดูแลของสำนักงานการเคหะชุมชนพิษณุโลกในพื้นที่ศึกษา ได้แก่ โครงการบ้านเอื้ออาทรบึงพระ 2 และโครงการบ้านเอื้ออาทรบึงพระ 3 พบว่า ลักษณะของที่อยู่อาศัยเป็นแบบบ้านเดี่ยว โดยการตัดสินใจเกี่ยวกับประเภทของการปลูกสร้างที่พักอาศัยมีผลต่อทำเลที่จะดำเนินการก่อสร้าง ทั้งนี้การเคหะชุมชนพิษณุโลกได้ตัดสินใจเกี่ยวกับประเภทของที่พักอาศัยก่อนการดำเนินการก่อสร้างจากข้อมูลการสำรวจความเอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ใดๆ ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ต้องการที่อยู่อาศัยของประชาชนที่ครอบคลุมเนื้อหาหลัก ได้แก่ จำนวนหน่วย ขนาดพื้นที่ดินทำเลที่ต้องการและดำเนินการเปิดให้จองโครงการก่อนการก่อสร้างจริง วิธีการนี้การเคหะชุมชนพิษณุโลกจะทราบปริมาณความต้องการที่แท้จริงทำให้โครงการจะมีบ้านที่ไม่สามารถขายได้น้อย (Housing Stock) จำนวนการจองที่พักอาศัยก่อนเปิดโครงการต้องเกินร้อยละ 70 จึงดำเนินการก่อสร้าง เนื่องจากการเคหะชุมชนพิษณุโลกเป็นหน่วยงานในกำกับของรัฐและมีหน้าที่ด้านการจัดหาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย การประสานงานกับหน่วยงานของภาครัฐในด้านการจัดหาโครงสร้างพื้นฐานจึงมีการประสานงานกันได้อย่างเป็นรูปแบบ โครงการบ้านเอื้ออาทรบึงพระ 2 นั้น ในปัจจุบัน(ปีพ.ศ.2556) มีจำนวนบ้านพักอาศัยทั้งสิ้น 399 หน่วย และมีโครงการก่อสร้างเพิ่มขึ้นจากเดิมอีก 100 หน่วย รวมเป็น 499 หน่วย โดยการขยายตัวของที่พักอาศัย การเคหะชุมชนพิษณุโลกจะดำเนินการจากการวิเคราะห์ข้อมูลที่ได้จากการสำรวจความต้องการที่พักอาศัยก่อน จึงตัดสินใจขยายโครงการโดยคาดว่าจะในปีพ.ศ.2557 ซึ่งการเคหะแห่งชาติโดยสำนักงานเคหะชุมชนพิษณุโลกจะเป็นผู้ประกาศเปิดจองบ้านพักอาศัย คาดว่าจะมียอดจองบ้านพักอาศัยเกินกว่าจำนวนที่เปิดให้จองอันเนื่องจากผลของการสำรวจและสอบถามกับผู้อยู่อาศัยในโครงการที่ยังมีสถานะเป็นผู้เช่าอยู่ โดยผู้เช่าส่วนใหญ่มีความต้องการบ้านเป็นของตนเองและโครงการบ้านเอื้ออาทรบึงพระ 2 จะมีการก่อสร้างเพิ่มถึงแม้ว่าราคาบ้านจะเพิ่มสูงขึ้นจากเดิม 3 แสนกว่าบาทเป็น 6 แสนกว่าบาทก็ตาม ทั้งนี้เนื่องจากแนวโน้มการขยายตัวของเมืองอีกทั้งการคมนาคมของพื้นที่ตำบลบึงพระในปัจจุบันไม่ได้เป็นอุปสรรคต่อการเดินทางเข้าสู่เมืองหรือบริเวณใกล้เคียงแต่อย่างใด ผู้อยู่อาศัยในโครงการส่วนใหญ่ต้องการหลีกเลี่ยงจากความวุ่นวายในเมืองและราคาที่อยู่อาศัยในเมืองที่เพิ่มสูงขึ้นสวนทางกับรายได้ที่คงที่หรือลดต่ำลง

สำหรับโครงการบ้านจัดสรรของเอกชนนั้นมีการตัดสินใจเกี่ยวกับปัจจัยและเหตุผลในการเลือกที่ตั้งโครงการคือ การพิจารณาเลือกทำเลที่ตั้งโครงการนั้นจะพิจารณาจากข้อกำหนดด้านผังเมืองก่อนโดยพิจารณาจากแผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน(ผังสี) ก่อนว่าทำเลที่ตั้งนั้นอยู่ในพื้นที่สีใดในแผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินซึ่งหากเป็นโครงการแรกในบริเวณแถบนี้ต้องมีการศึกษาอย่างละเอียดก่อนการลงทุนดำเนินการก่อสร้าง ผู้ให้ข้อมูลคนสำคัญคนที่ 1 ให้เหตุผลว่า ปัจจัยสำคัญที่ใช้พิจารณาการเลือกที่ตั้งโครงการ คือ สภาพบริบท(Context)โดยรอบที่ตั้ง โดยให้ข้อมูลครอบคลุมประเด็นอันได้แก่ ภูมิศาสตร์ กล่าวคือ พิจารณาถึงลักษณะทางกายภาพโดยเป็นพื้นที่ราบลุ่ม มีเส้นทางการคมนาคมผ่าน สามารถเชื่อมต่อกับพื้นที่ใกล้เคียงได้โดยสะดวก รวมทั้งพิจารณาถึงสิ่งแวดล้อม(Environment) โดยรอบทำเลที่ตั้งโครงการ เช่น การมีบรรยากาศที่ดี ปราศจากมลพิษ เหมาะแก่การสร้างที่อยู่อาศัย ซึ่งสภาพบริบทและสิ่งแวดล้อมนั้นเป็นหนึ่งในปัจจัยในการเลือกซื้อที่อยู่อาศัย หากโครงการที่อยู่อาศัยมีสภาพบริบทและสิ่งแวดล้อมโดยรอบที่ดี ผู้เลือกซื้อจึงจะตัดสินใจซื้อแต่หากบริบทและสิ่งแวดล้อมโดยรอบไม่ค่อยดีนักจะส่งผลต่อการเอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตัดสินใจซื้อซึ่งมีผลกระทบกับโครงการ ในขณะที่ผู้ให้ข้อมูลคนสำคัญคนที่ 2 ได้กล่าวถึงการพิจารณาเรื่องทางสัญจรซึ่งนับว่าเป็นอีกหนึ่งปัจจัยที่สำคัญอย่างยิ่ง การสัญจรและเส้นทางการคมนาคมต้องมีความสะดวกโดยเฉพาะอย่างยิ่งหากเส้นทางการคมนาคมหรือทางสัญจรนั้น มีแนวโน้มที่จะขยายถนนหรือมีการเปิดช่องทางให้กว้างขึ้นจึงเป็นการเพิ่มแรงจูงใจให้กับผู้ที่เลือกซื้อบ้านจัดสรรในโครงการของตน ในด้านการพิจารณาถึงความพร้อมของระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการนั้นเจ้าของโครงการหมู่บ้านจัดสรรเอกชนทั้ง 2 โครงการและสำนักงานเคหะพิชฌุโลก ได้มีการพิจารณาเหมือนกันคือ ต้องมีความพร้อมของระบบไฟฟ้าและระบบน้ำประปา ซึ่งเป็นสาธารณูปโภคขั้นพื้นฐานมีผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยของกลุ่มผู้ที่กำลังมองหาซื้อบ้านจัดสรร โดยโครงการหมู่บ้านชินลาภัส โครงการปาล์มเพลส 5 โครงการบ้านเอื้ออาทรบึงพระ 2 และบึงพระ 3 ใช้การสูบน้ำใต้ดินขึ้นมาผ่านระบบการผลิตน้ำประปาเพื่อใช้ในโครงการ โดยโครงการปาล์มเพลส 5 ใช้ระบบน้ำประปาจากระบบการผลิตน้ำประปาของโครงการเอื้ออาทรบึงพระ 2 และบึงพระ 3 ส่วนโครงการชินลาภัสนั้นใช้การสูบน้ำใต้ดินขึ้นมาผ่านระบบการผลิตน้ำประปาเป็นของตนเอง โดยโครงการชินลาภัสได้ศึกษาทำเลที่ตั้งที่จะใช้ก่อสร้างหมู่บ้านจัดสรรและมีการเจาะหาแหล่งน้ำใต้ดินก่อนการตัดสินใจก่อสร้างโครงการ พบว่าในทำเลที่ตั้งปัจจุบันนั้นมีแหล่งน้ำที่สะอาดและสามารถรองรับโครงการหมู่บ้านจัดสรรของตนได้

จากการเลือกทำเลที่ตั้งโครงการของเจ้าของโครงการทั้งภาครัฐและภาคเอกชนนั้นสอดคล้องกับปัจจัยในการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยของผู้ซื้อ อาทิเช่น ปัจจัยด้านความพร้อมของระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการซึ่งทั้งเจ้าของโครงการและผู้ซื้อบ้านต่างมองว่าเป็นปัจจัยพื้นฐานที่สำคัญและส่งผลกระทบต่อตัดสินใจเลือกซื้อของผู้ซื้อ ปัจจัยด้านการคมนาคมสัญจรที่ต้องมีความสะดวกในการเข้าถึงได้อย่างสะดวก รวมทั้งสภาพบริบท(Context)ของพื้นที่ที่เอื้อต่อการใช้เป็นที่อยู่อาศัย อาทิเช่น การมีบรรยากาศที่ดีปราศจากมลพิษทางกลิ่น เช่น บ่อขยะ ร้านขายของเก่า ฯลฯ ปราศจากฝุ่นละอองและควันจากการคมนาคมสัญจร เช่น มีระยะห่างที่เหมาะสมจากเส้นทางการคมนาคมถึงที่อยู่อาศัย

4.3 ผลกระทบที่จะเกิดขึ้นของการพัฒนาที่อยู่อาศัยชานเมืองที่ไม่เป็นระเบียบ

จากผลการศึกษา ผู้วิจัยพบว่ามีผลกระทบที่เกิดจากการพัฒนาที่อยู่อาศัยชานเมืองที่ไม่เป็นระเบียบโดยแบ่งออกเป็น 3 ประเด็น ดังต่อไปนี้

4.3.1 ผลกระทบต่อการใช้ประโยชน์ที่ดิน

พื้นที่ชานเมืองเป็นพื้นที่รอบๆเมืองที่แต่เดิมมีจำนวนประชากรอยู่น้อยกว่าพื้นที่ในเขตชุมชนเมืองแต่มากกว่าพื้นที่ชนบท มีการพึ่งพาอาศัยระบบเศรษฐกิจจากเขตชุมชนเมืองก่อนที่พื้นที่ชานเมืองจะกลายเป็นพื้นที่ชุมชนเมือง(Urbanization) พื้นที่ชานเมืองมีลักษณะเป็นที่เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการแข่งขันเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่นิยามให้เป็นระเบียบเช่นด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

โล่งกว้าง มีการใช้ประโยชน์ที่ดินส่วนใหญ่เพื่อเกษตรกรรมหรือพื้นที่สีเขียวของเมือง พื้นที่บริเวณชานเมืองเป็นบริเวณที่สามารถรองรับการขยายตัวของเมืองได้โดยอาศัยปัจจัยด้านการคมนาคมที่เชื่อมต่อระหว่างพื้นที่ชานเมืองกับพื้นที่เมือง ปัจจัยด้านที่อยู่อาศัยซึ่งที่อยู่อาศัยชานเมืองเป็นอีกหนึ่งทางเลือกให้กับประชาชนในการได้พื้นที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น ราคาเหมาะสมที่จะทำให้ผู้มีรายได้ระดับปานกลางสามารถจัดหาได้ ปัจจัยด้านการลงทุนที่อยู่อาศัยเนื่องจากพื้นที่ชานเมืองมีระบบการคมนาคมที่สะดวกในการเดินทางเข้าสู่เมืองทำให้เกิดการลงทุนด้านที่อยู่อาศัย การจัดสรรที่ดินและการจัดหาสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆเพื่อเป็นแรงจูงใจให้กับประชาชน ปัจจัยด้านการเดินทางซึ่งอาศัยเส้นทางการคมนาคมที่สะดวกรวดเร็วในการเดินทางเข้ามาทำงานและรับบริการต่างๆภายในเมือง ทำให้ประชาชนเกิดการย้ายถิ่นฐานออกไปสู่ชานเมือง

ผลกระทบดังกล่าวทำให้เกิดการขยายตัวของเมืองอย่างไร้ทิศทาง(Urban Sprawl) มีผลให้พื้นที่เกษตรกรรมลดลง ผู้ให้ข้อมูลคนสำคัญกล่าวว่า แต่เดิมนั้นการใช้ประโยชน์ที่ดินของตำบลบึงพระมีการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการเกษตรกรรมและพักอาศัยเป็นส่วนใหญ่ พื้นที่เกษตรกรรมนั้นส่วนใหญ่เป็นการเพาะปลูกพืชผักสวนครัว สังเกตได้จากแปลงผักที่ยังคงพบเห็นได้อยู่ในปัจจุบัน แต่ได้ลดจำนวนลงเมื่อเทียบกับเมื่อก่อน โดยเฉพาะพื้นที่ที่อยู่ติดกับเส้นทางการคมนาคมหลักที่ในปัจจุบันได้ถูกปรับเปลี่ยนเป็นที่อยู่อาศัย ตึกแถวอาคารพาณิชย์ หมู่บ้านจัดสรร เนื่องจากมีข้อได้เปรียบคืออยู่ติดกับเส้นทางการคมนาคมและมีราคาที่ดินสูงกว่าพื้นที่ที่อยู่ไกลออกไปจากเส้นทางการคมนาคม เจ้าของพื้นที่บางรายจึงได้ยอมขายพื้นที่ให้กับนายทุนนักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เนื่องจากต้นทุนการเพาะปลูกที่สูงขึ้นประกอบกับความไม่แน่นอนของภาวะเศรษฐกิจในปัจจุบัน ภาระหนี้สินต่างๆ ปัจจัยเหล่านี้ล้วนส่งผลให้มีการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินไปจากเดิม โดยข้อมูลสถิติของสำนักงานเศรษฐกิจการเกษตร (การใช้ประโยชน์ที่ดินจังหวัดพิษณุโลก พ.ศ. 2552 – 2555 : สำนักงานสถิติแห่งชาติ) พบว่าเนื้อที่ถือครองทางการเกษตร ประเภทพื้นที่พืชไร่ปีพ.ศ.2555 ได้ลดลงจาก 1,065,267ไร่ ในปีพ.ศ.2552 เป็น 727,238ไร่ คิดเป็น 31.73 % และประเภทพื้นที่สวนผักและไม้ดอกปีพ.ศ.2555 ได้ลดลงจาก 15,430 ไร่ ในปีพ.ศ.2552 เป็น 14,427 ไร่ คิดเป็น 6.50 % ในขณะที่ที่อยู่อาศัยปีพ.ศ.2555 ได้เพิ่มขึ้นจาก 85,703 ไร่ ในปีพ.ศ.2552 เป็น 191,777 ไร่ คิดเป็น 123.76 %

4.3.2 ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม

การขยายตัวของเมืองเป็นสิ่งที่ชี้ให้เห็นว่าเมืองมีการเติบโตอาจเนื่องมาจากการขยายตัวทางด้านเศรษฐกิจ สังคม แต่ในอีกด้านหนึ่งการขยายตัวนั้นก็ส่งผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม ดังเช่นการขยายตัวของที่อยู่อาศัยชานเมือง ซึ่งนอกจากจะเป็นตัวชี้วัดถึงการขยายตัวของเมืองอันเนื่องมาจากศักยภาพทางด้านต่างๆ อาทิเช่น การคมนาคม ระบบสาธารณสุขูปโภคสาธารณูปการ เป็นต้น แต่ในอีกแง่มุมหนึ่ง การขยายตัวได้ส่งผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม เช่น การเสีย-เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

สมดุลของระบบนิเวศวิทยาโดยขาดสัดส่วนที่สัมพันธ์กันระหว่างสภาพแวดล้อมที่เป็นธรรมชาติ เช่น พื้นที่ชุ่มน้ำและพื้นที่เกษตรกรรมชั้นดีพื้นที่สีเขียวที่เกิดขึ้นตามธรรมชาติรวมทั้งพื้นดินและแร่ธาตุที่เหมาะสมแก่การเพาะปลูก กับสภาพแวดล้อมที่มนุษย์สร้างขึ้น เช่น ที่อยู่อาศัย ถนน สาธารณูปโภคและสาธารณูปการ ตลอดจนขนบธรรมเนียม ประเพณีวัฒนธรรม ระบบเศรษฐกิจ และสังคม นอกจากนี้ปัจจัยการขยายตัวที่สำคัญอีกอย่างคือ เส้นทางการคมนาคม (มานพ, 2527) กล่าวว่างแรงต้านประการสำคัญคือ เส้นทางการคมนาคม ในภาวะที่เมืองเจริญเติบโตอย่างรวดเร็ว โครงข่ายคมนาคมและสาธารณูปโภคเติบโตไม่ทัน การขยายตัวของเมืองจึงเป็นไปตามแนวเส้นทางสายสำคัญ (Ribbon Development) หรือการขยายการใช้ประโยชน์ที่ดินแบบเมืองตามถนนสายหลัก ประชาชนเลือกที่จะอยู่ไกลเมืองมากขึ้นแต่ขอให้อยู่บนถนนสายหลัก สอดคล้องกับผู้ใช้ข้อมูลคนสำคัญของสำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดพิษณุโลกที่กล่าวว่า ประชาชนส่วนใหญ่จะเลือกอยู่ใกล้กับแนวถนนสายหลักเพื่อให้ง่ายต่อการเข้าถึงรวมทั้งเจ้าของโครงการและนักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่มองเห็นว่า การพัฒนาพื้นที่เพื่อเป็นโครงการหมู่บ้านจัดสรรโดยมีทำเลที่ตั้งใกล้กับแนวถนนหลักนั้นถือว่ามีข้อได้เปรียบกว่าพื้นที่ที่อยู่ไกลออกไปจากแนวถนนและเป็นแรงจูงใจให้ผู้ที่กำลังมองหาที่อยู่อาศัยตัดสินใจเลือกซื้อ สำหรับตำบลบึงพระนั้นจะสังเกตได้ว่า มีการขยายตัวของที่อยู่อาศัยตามแนวถนนสายพิษณุโลก-บึงพระ ซึ่งเป็นถนนสายรองแต่ก็มีการขยายตัวของที่อยู่อาศัยมากยิ่งขึ้น ทั้งในรูปแบบบ้านเดี่ยวหรือแม้กระทั่งโครงการหมู่บ้านจัดสรร ตึกแถว อาคารพาณิชย์ และผู้ใช้ข้อมูลคนสำคัญได้กล่าวต่อไปว่า นอกจากถนนสายรองที่กล่าวถึงข้างต้นแล้ว การขยายตัวของที่อยู่อาศัยตามถนนสายหลักมีอัตราเพิ่มสูงขึ้นสำหรับในตำบลบึงพระนั้นแต่เดิมเป็นพื้นที่เกษตรกรรมแต่ในปัจจุบันมีทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 12 ผ่านในเขตตำบลบึงพระ อีกทั้งยังมีโครงการขยายถนนจาก 2 ช่องการจราจรเป็น 4 ช่องการจราจร จึงทำให้เกิดการขยายตัวของที่อยู่อาศัยมากขึ้น ผลกระทบที่ตามมาคือมลภาวะทางอากาศจากการคมนาคม เช่น เสียงจากการสัญจรของยานพาหนะบนถนนที่เพิ่มสูงขึ้น ฝุ่นบนท้องถนน คิวรถจากท่อไอเสียซึ่งก่อให้เกิดก๊าซคาร์บอนมอนอกไซด์จากการเผาผลาญเชื้อเพลิงในเครื่องยนต์ นอกจากนี้การพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานซึ่งงบประมาณสูง เช่น ไฟฟ้าแสงสว่าง การจัดการระบบประปาและการกำจัดน้ำเสียจากครัวเรือนก่อนการปล่อยลงสู่แหล่งน้ำตามธรรมชาติ ซึ่งถ้าหากไม่มีการจัดการที่ดี น้ำเสียจากครัวเรือนย่อมส่งผลให้แหล่งน้ำตามธรรมชาติเกิดการเน่าเสีย เป็นพิษ ส่งกลิ่นเหม็นและส่งผลกระทบต่อระบบนิเวศรวมทั้งสัตว์น้ำและพืชพรรณต่างๆที่ต้องอาศัยน้ำจากแหล่งน้ำ โดยผลจากการศึกษาสภาพปัญหาด้านสิ่งแวดล้อมและทรัพยากรที่เกี่ยวข้องกลุ่มน้ำน่าน ของสถาบันสารสนเทศทรัพยากรน้ำและการเกษตร พบว่า สถานการณ์ในปัจจุบันของจังหวัดน่าน อุตรดิตถ์ พิษณุโลก พิจิตร และเพชรบูรณ์ เมื่อเปรียบเทียบสัดส่วนระหว่างพื้นที่เมือง และพื้นที่สีเขียวของแต่ละจังหวัดพบว่าอยู่ในระดับต่ำ ซึ่งภาครัฐและเอกชนควรดำเนินเอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

มาตรการในการสนับสนุนให้มีพื้นที่สีเขียวเพิ่มมากขึ้น ซึ่งพื้นที่สีเขียวที่เพิ่มสูงขึ้นมีประโยชน์ เช่น การป้องกันการพังทลายของดิน ช่วยรักษาต้นน้ำลำธาร ความสามารถในการควบคุมเสถียรภาพของดินโดยป้องกันการชะละลายและการพัดพาตะกอนดิน การป้องกันน้ำท่วม รวมถึงความสามารถในการดูดซับมลพิษเสียงและอากาศ มากไปกว่านั้นยังสามารถเป็นแหล่งผลิตก๊าซออกซิเจน แหล่งอาหารของสัตว์ป่าตามธรรมชาติ และสามารถช่วยรักษาสมดุลของระบบนิเวศ ซึ่งจากการสัมภาษณ์เจ้าของโครงการในพื้นที่ศึกษาทั้ง 4 โครงการ อันประกอบด้วย โครงการชินลาภัส โครงการปาล์มเพลส 5 โครงการหมู่บ้านเอื้ออาทรบึงพระ 2 และ 3 ซึ่งทั้ง 4 โครงการมีการจัดการน้ำเสียจากครัวเรือนก่อนการปล่อยลงสู่แหล่งน้ำตามธรรมชาติ โดยได้มีการเตรียมความพร้อมด้านบ่อดักไขมันและบ่อบำบัดน้ำเสีย ซึ่งล้วนมีต้นทุนในการดูแลและบริหารจัดการทั้งสิ้น ซึ่งหลังจากโครงการขายหมดแล้ว ภาระในการดูแลและบริหารจัดการจะตกอยู่กับผู้อยู่อาศัยในโครงการที่ต้องมีคณะกรรมการหมู่บ้านเป็นผู้กำกับดูแล ซึ่งหากไม่มีการดูแลที่ดีแล้ว น้ำเสียจากครัวเรือนจะถูกปล่อยลงสู่แหล่งน้ำตามธรรมชาติโดยไม่ได้ผ่านการบำบัด อาจส่งผลกระทบต่อธรรมชาติและระบบนิเวศวิทยาได้ นอกจากนี้การขยายตัวของที่อยู่อาศัยยังส่งผลกระทบต่อปัญหาการจัดการขยะที่เพิ่มสูงขึ้น จากสถานการณ์ในปัจจุบันของจังหวัดน่าน อุตสาหกรรม พืชปลูก พืชไร่ และเพชรบูรณ์ (สภาพปัญหาด้านสิ่งแวดล้อมและทรัพยากรที่เกี่ยวข้องลุ่มน้ำน่าน : สถาบันสารสนเทศทรัพยากรน้ำและการเกษตร) อัตราการเกิดมูลฝอยต่อคนต่อวันมีค่าอยู่ระหว่าง 0.6–0.9 กก./คน/วัน โดยเป็นตัวเลขที่เกือบจะใกล้เคียงกับจังหวัดใหญ่ที่มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 1 กก./คน/วัน จากการสำรวจข้อมูลพบว่าส่วนใหญ่มูลฝอยที่เกิดขึ้นภายในเขตเทศบาล สามารถเก็บขนและนำไปกำจัดได้ประมาณร้อยละ 70–90 แต่มูลฝอยที่เกิดขึ้นในพื้นที่นอกเขตเทศบาล ส่วนใหญ่ยังไม่มีการให้บริการเก็บขนมูลฝอย เนื่องจากขาดบุคลากร ความไม่สามารถจัดเก็บค่าธรรมเนียมการกำจัดมูลฝอย ค่าบำรุงรักษาระบบสูงกว่าค่าธรรมเนียมที่จัดเก็บได้ และงบประมาณในการดำเนินการจัดการมูลฝอย ซึ่งถ้าหากไม่มีระบบการกำจัดที่ถูกต้องเหมาะสม อาจส่งผลกระทบต่อทรัพยากรน้ำได้ เช่น การเทกองโดยพบมากในพื้นที่นอกเขตเทศบาล หรือการทิ้งขยะลงสู่คู คลอง และอื่นๆ ส่งผลทำให้น้ำมีความเสื่อมโทรมในด้านกายภาพ (สารแขวนลอย ความขุ่น สี กลิ่น รส และอุณหภูมิ เป็นต้น) ด้านเคมี (ค่าความเป็นกรด-ด่าง ค่าออกซิเจนละลายน้ำ(DO) ค่าความต้องการออกซิเจน (BOD) ไนเตรต และฟอสเฟต เป็นต้น) และด้านชีวภาพ (มีแบคทีเรีย และเชื้อโรคอื่นๆ ละลายปนอยู่ เป็นต้น) รวมถึงอาจมีสารพิษ (การทิ้งของเสียอันตรายลงในแหล่งน้ำ เช่น ขยะของเหลือใช้ทางการเกษตร แบตเตอรี่เก่า เป็นต้น) เจือปนในแหล่งน้ำได้ โดยวิธีการกำจัดมูลฝอยควรเน้นในด้านการลดการเกิดขยะ นำขยะมาใช้ให้เกิดประโยชน์สูงสุด การส่งเสริมและสนับสนุนโรงงานรีไซเคิลขยะ การนำขยะมาทำปุ๋ยหมัก และการฝังกลบแบบถูกสุขาภิบาล (Sanitary

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

Landfill) โดยพื้นที่ศึกษานั้นอยู่ในความรับผิดชอบขององค์การบริหารส่วนตำบลบึงพระซึ่งจากการสัมภาษณ์ผู้มีส่วนเกี่ยวข้องนั้น ยอมรับว่ามีการขยายตัวของที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็ว จนส่งผลให้เกิดปัญหาด้านการจัดการระบบสาธารณสุขในตำบลซึ่งไม่สามารถรองรับการเจริญเติบโตได้อย่างมีประสิทธิภาพรวมทั้งปัญหาด้านการจัดเก็บขยะ สังเกตได้จากปัญหาด้านการจัดเก็บขยะมูลฝอยของตำบลบึงพระซึ่งไม่สามารถจัดเก็บได้ทันและพื้นที่รองรับขยะที่องค์การบริหารส่วนตำบลบึงพระเคยนำขยะไปทำลายที่อำเภอบางระกำนั้นไม่สามารถรองรับปริมาณขยะที่เพิ่มสูงขึ้นอย่างรวดเร็วได้ ปัญหาด้านการจัดการขยะจึงยังเป็นปัญหาต่อเนื่องอยู่ในปัจจุบัน(พ.ศ.2556)

4.3.3 ผลกระทบต่อวิถีชีวิต

การขยายตัวของที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็วประกอบกับความเจริญและความสะดวกทางด้านเส้นทางการคมนาคมทำให้พื้นที่ตำบลบึงพระซึ่งแต่เดิมเคยมีวิถีชีวิตที่พึ่งพาเกษตรกรรมและรูปแบบการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อเกษตรกรรมเป็นหลัก ได้เปลี่ยนแปลงเป็นพื้นที่ที่อยู่อาศัยเพิ่มสูงขึ้นส่งผลต่อการดำเนินวิถีชีวิตแบบสังคมเกษตรกรรมเริ่มเปลี่ยนแปลงเป็นสังคมเมืองอันเนื่องมาจากความหลากหลายของผู้คนที่เข้ามาอยู่อาศัยใหม่ในพื้นที่ ผู้ให้ข้อมูลคนสำคัญกล่าวว่า สิ่งต่างๆ เหล่านี้ส่งผลกระทบต่อคนในพื้นที่ทั้งในด้านสังคม ความเป็นอยู่ วัฒนธรรม ภาษาและความคิดที่เปลี่ยนแปลงไป ปัจจัยเหล่านี้เป็นเครื่องชี้วัดถึงความเปลี่ยนแปลงจากการพัฒนาหรือการขยายตัวของที่อยู่อาศัยที่ทำให้เกิดความเป็นเมือง เมื่อเกิดความเป็นเมืองขึ้น จึงเกิดอาชีพใหม่ซึ่งแตกต่างจากวิถีชีวิตเดิมที่เคยดำเนิน เช่น ลูกจ้าง รับจ้าง ฯลฯ และการว่างงานซึ่งแต่เดิมที่ยังคงเป็นวิถีชีวิตแบบสังคมเกษตรกรรมนั้น การว่างงานจะน้อยเนื่องจากผู้อยู่อาศัยที่อยู่ในพื้นที่ทำกินของตน ไม่มีการขายที่ดินเพราะเป็นมรดกตกทอด เป็นแหล่งทำมาหากินของตนเองและครอบครัว การคมนาคมเป็นเส้นทางที่ใช้ในการสัญจรภายในหมู่บ้าน ไม่มีการสร้างถนนขนาดใหญ่ มีลักษณะชุมชนแบบพึ่งพาตนเองเป็นครอบครัวใหญ่(ครอบครัวขยาย) ดูแลช่วยเหลือเกื้อกูลซึ่งกันและกัน แต่เมื่อมีความเจริญเข้าถึง เกิดการขยายตัวของที่อยู่อาศัย จึงได้เกิดความเปลี่ยนแปลงจากครอบครัวใหญ่(ครอบครัวขยาย)เป็นครอบครัวเดี่ยว เนื่องจากต้องแยกออกมาทำงานตามแหล่งงานต่างๆ และไม่ได้ทำงานในพื้นที่ของตนเพราะได้ขายที่ดินหรือโดนเวนคืนเพื่อก่อสร้างถนน ก่อสร้างอาคารพาณิชย์ บ้านจัดสรรและอสังหาริมทรัพย์ประเภทอื่นๆ แก่นายทุนแล้วออกไปประกอบอาชีพอื่นนอกภาคเกษตรกรรมแทน ทำให้ไม่มีพื้นที่เป็นของตนเอง วิถีชีวิตจากสังคมเกษตรกรรมจึงได้เปลี่ยนแปลงไปเป็นวิถีชีวิตแบบเมืองแทน ซึ่งจากการลงพื้นที่เก็บข้อมูลจากผู้อยู่อาศัยภายในโครงการบ้านจัดสรรทั้ง 3 โครงการโดยใช้แบบสอบถาม พบว่าไม่มีผู้อยู่อาศัยในโครงการที่ประกอบอาชีพในภาคเกษตรกรรม มีเพียงบางส่วนที่แต่เดิมเคยประกอบอาชีพภาคเกษตรกรรมแต่ได้เปลี่ยนมาเป็นอาชีพนอกภาคเกษตรกรรม เช่น รับจ้างทั่วไปหรือค้าขายแทน เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

และมีส่วนน้อย(ร้อยละ 9.1) ที่เคยอยู่อาศัยหรือมีภูมิลำเนาเดิมอยู่ในพื้นที่ของตำบลบึงพระมาก่อน ส่วนใหญ่(ร้อยละ 76.7) ย้ายมาจากพื้นที่อื่นภายในจังหวัดพิษณุโลก และมาจากจังหวัดอื่น (ร้อยละ 14.2)

โดยสรุปแล้ว การพัฒนาที่อยู่อาศัยชานเมืองที่ไม่เป็นระเบียบส่งผลให้เกิดการเปลี่ยนแปลงของพื้นที่ตั้งแต่การเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินซึ่งแต่เดิมอาจเป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินแบบเกษตรกรรมเป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและการพาณิชย์ ก่อให้เกิดความเป็นเมืองมากขึ้นส่งผลต่อวิถีชีวิตที่เปลี่ยนแปลงไปตามการพัฒนาซึ่งแต่เดิมนั้นอาจเป็นวิถีชีวิตแบบเกษตรกรรมเป็นวิถีชีวิตแบบสังคมเมือง นอกจากนั้นการพัฒนาที่อยู่อาศัยที่เพิ่มสูงขึ้น โดยเฉพาะการพัฒนาพื้นที่ตามแนวเส้นทางคมนาคม ส่งผลให้เกิดมลภาวะทั้งต่อผู้อยู่อาศัย อาทิเช่น มลภาวะทางเสียงจากการคมนาคมสัญจรของยานพาหนะ มลภาวะที่เกิดจากฝุ่นละออง เป็นต้น นอกจากนี้ยังส่งผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม เช่น แหล่งน้ำธรรมชาติซึ่งหากชั้นตอนในการบำบัดน้ำเสียที่เกิดจากที่อยู่อาศัยไม่ดีพอจะทำให้แหล่งน้ำเกิดการเน่าเสียส่งกลิ่นเหม็น ส่งผลกระทบต่อระบบนิเวศตามธรรมชาติ

4.4 แนวทางการจัดการที่อยู่อาศัยชานเมือง

การขยายตัวของที่อยู่อาศัยบริเวณพื้นที่ชานเมืองโดยเฉพาะในพื้นที่สีเขียวและพื้นที่เปราะบาง เช่น พื้นที่ชุ่มน้ำ ส่งผลกระทบต่อระบบนิเวศและคุณภาพของสิ่งแวดล้อมที่เสื่อมโทรมลงจากกิจกรรมของมนุษย์ การกำหนดขอบเขตพื้นที่การพัฒนาและพื้นที่การอนุรักษ์ที่เหมาะสมจะช่วยให้คุณภาพชีวิตของมนุษย์และสิ่งแวดล้อมดีขึ้น โดยมาตรการส่วนใหญ่สำหรับประเทศไทยที่ใช้ในการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมและควบคุมการพัฒนาเป็นมาตรการทางกฎหมาย เช่น พระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ.2518, พระราชบัญญัติการส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม พ.ศ.2535 พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2535 เป็นต้น อย่างไรก็ตามในการวางแผนการพัฒนาที่อยู่อาศัยอาจใช้มาตรการทางเศรษฐศาสตร์เข้ามาร่วมเพื่อส่งเสริม กำหนดการพัฒนาได้อย่างมีประสิทธิภาพมากขึ้น โดยสามารถพบเห็นได้จากกรณีของต่างประเทศ เช่น ประเทศสหรัฐอเมริกา ประเทศแคนาดา ประเทศออสเตรเลีย เป็นต้น ดังนั้นในส่วนนี้จึงนำเสนอผลการวิเคราะห์ในการใช้มาตรการที่เหมาะสมในการพัฒนาที่อยู่อาศัย 2 มาตรการหลัก คือ มาตรการด้านกฎหมายที่พิจารณาผังเมืองรวมจังหวัดพิษณุโลกและมาตรการทางเศรษฐศาสตร์ โดยศึกษาเฉพาะการเก็บค่าธรรมเนียมการพัฒนา

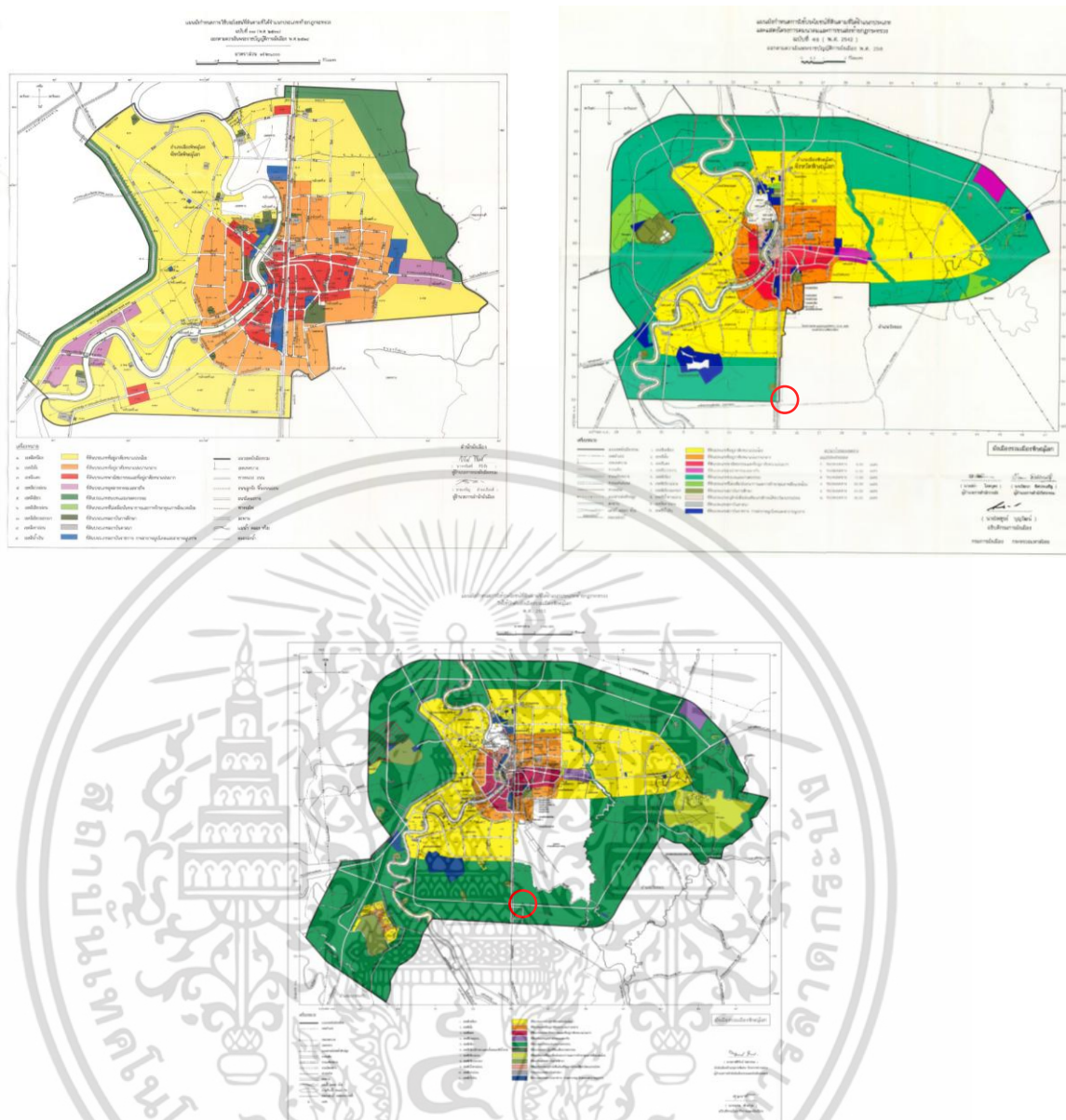
4.4.1 แนวทางด้านกฎหมาย

จังหวัดพิษณุโลกเริ่มบังคับใช้ผังเมืองรวม ปี พ.ศ.2530 มีกำหนดบังคับใช้ 5 ปี ในท้องที่

ตำบลหัวรอ ตำบลพลายชุมพล ตำบลบ้านคลอง ตำบลอรัญญิก ตำบลในเมือง ตำบลวัดจันทร์ เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น มิอนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ในการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตำบลท่าทองและตำบลบึงพระ อำเภอเมือง จังหวัดพิษณุโลก โดยในพื้นที่ของตำบลบึงพระนั้นมีการบังคับใช้บางส่วน โดยพื้นที่ที่บังคับใช้ในขณะนั้นยังไม่ครอบคลุมถึงพื้นที่ศึกษาอีกทั้งพื้นที่ของตำบลบึงพระที่บังคับใช้ในผังเมืองรวม ปี พ.ศ.2530 เป็นพื้นที่ที่ถูกกำหนดให้มีการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย (สีเหลือง) อยู่ติดกับเขตตำบลในเมือง (ดูภาพที่ 4.1 ประกอบ) ต่อมา มีการประกาศกฎกระทรวงผังเมืองรวมจังหวัดพิษณุโลก ปี พ.ศ.2542 มีกำหนดบังคับใช้ 5 ปี โดยประกาศเขตบังคับใช้เพิ่มเติมในพื้นที่ตำบลจอมทอง ตำบลปากโทก ตำบลบ้านกว้าง ตำบลดอนทอง ตำบลสมอแข ตำบลท่าโพธิ์ อำเภอเมืองจังหวัดพิษณุโลกและตำบลวังทอง ตำบลวังพิกูล อำเภอวังทอง จังหวัดพิษณุโลก สำหรับพื้นที่ของตำบลบึงพระนั้นมีการบังคับใช้เพิ่มเติมเป็นบริเวณที่ต่อจากเขตตำบลในเมืองที่เป็นที่ดินประเภทอยู่อาศัยหนาแน่นน้อยโดยกำหนดให้พื้นที่ตำบลบึงพระเป็นพื้นที่สีเขียวที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม ต่อมาผังเมืองรวมจังหวัดพิษณุโลก ปี พ.ศ.2553 มีกำหนดบังคับใช้ 5 ปี บังคับใช้เพิ่มเติมในพื้นที่ตำบลวัดพริก อำเภอเมืองพิษณุโลก และตำบลบางระกำ อำเภอบางระกำ จังหวัดพิษณุโลก โดยในพื้นที่ของตำบลบึงพระนั้นมีการบังคับใช้เพิ่มเติมจากผังเมืองรวม ปี พ.ศ.2542 โดยขยายพื้นที่บังคับใช้ไปตามแนวทางหลวงแผ่นดิน(ตอนเฉียงเมืองหมายเลข 12) ระยะห่างจากเขตทางหลวง 1 กิโลเมตรซึ่งครอบคลุมพื้นที่ศึกษา โดยในกฎกระทรวงผังเมืองรวมจังหวัดพิษณุโลก ปีพ.ศ.2553 ข้อ 11 กล่าวว่า ที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือเกี่ยวข้องกับเกษตรกรรม สถาบันราชการ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการเป็นส่วนใหญ่ สำหรับการให้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการอื่น ให้ใช้ได้ไม่เกินร้อยละสิบของที่ดินประเภทนี้ในแต่ละบริเวณ ที่ดินประเภทนี้ ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนด ดังต่อไปนี้ (4) จัดสรรที่ดินเพื่อประกอบพาณิชย์กรรม เว้นแต่เป็นส่วนหนึ่งของการจัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย และมีพื้นที่ไม่เกินร้อยละห้าของพื้นที่โครงการทั้งหมด (6) การอยู่อาศัยหรือประกอบพาณิชย์กรรมประเภทห้องแถวหรือตึกแถว เว้นแต่เป็นการดำเนินการในโครงการจัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย และมีพื้นที่ไม่เกินร้อยละห้าของพื้นที่โครงการทั้งหมด ในกรณีที่มีการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการจัดสรรที่ดินเพื่อประกอบพาณิชย์กรรมตาม (4) และเพื่อการอยู่อาศัยหรือประกอบพาณิชย์กรรมประเภทห้องแถวหรือตึกแถวตาม (6) ดำเนินการในโครงการจัดสรรที่ดินเดียวกัน ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการดังกล่าวรวมกันไม่เกินร้อยละห้าของพื้นที่โครงการทั้งหมด แม้ว่าพื้นที่ศึกษานั้นจะถูกกำหนดให้เป็นพื้นที่สีเขียวตามกฎหมายกระทรวงผังเมืองรวมจังหวัดพิษณุโลก ปีพ.ศ.2553 ก็ตาม แต่พื้นที่สีเขียวมิได้มีข้อห้ามในการจัดสรรที่ดินเพื่ออยู่อาศัยจึงส่งผลให้เกิดการขยายตัวของที่อยู่อาศัยในบริเวณดังกล่าว

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



ภาพที่ 4.1 แสดงแผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินแสดงในผังเมืองรวม จังหวัดพิษณุโลก
เปรียบเทียบระหว่าง พ.ศ. 2530 (ซ้ายบน) พ.ศ. 2542 (ขวาบน) และ พ.ศ. 2553 (ล่าง)
(ที่มา : กรมโยธาธิการและผังเมือง, 2556)

จากข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามผังเมืองรวม 3 ฉบับดังกล่าว ผู้วิจัยจึงได้สอบถามทัศนคติเจ้าหน้าที่ภาครัฐที่มีต่อกฎหมายและข้อกำหนด รวมถึงประสิทธิภาพของกฎหมายและข้อกำหนดที่ใช้อยู่ในปัจจุบันที่เกี่ยวข้องในพื้นที่ ซึ่งผลการศึกษาพบว่าการบังคับใช้กฎกระทรวงผังเมืองรวมเมืองพิษณุโลกสามารถบังคับใช้ได้ในระดับหนึ่งโดยในทางปฏิบัติไม่สามารถบังคับใช้ได้เต็มที่ประสิทธิภาพอันเนื่องมาจากการบริหารจัดการในการบังคับใช้ขึ้นอยู่กับอำนาจหน้าที่ขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นแต่ละแห่ง โดยผู้ให้ข้อมูลคนสำคัญของสำนักงานเอกสารนี้เป็นเอกสารที่ส่งมอบไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดพิษณุโลก กล่าวว่า “ในทางปฏิบัตินั้น การบังคับใช้กฎกระทรวงผังเมืองรวมเป็นหน้าที่ขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นโดยสำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัด เป็นเพียงผู้กำกับดูแลการออกประกาศบังคับใช้ ดังนั้นควมมีประสิทธิภาพของกฎกระทรวงผังเมืองรวมจึงขึ้นอยู่กับองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นแต่ละแห่งโดยมีอำนาจหน้าที่ในการตรวจสอบ โดยเฉพาะในขั้นตอนการขออนุญาตปลูกสร้างอาคารว่าเป็นไปตามกฎกระทรวงผังเมืองรวมหรือมีการใช้ประโยชน์ที่ดินที่ไม่เป็นไปตามแผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน(ผังสี) ซึ่งในความเป็นจริงนั้น ขั้นตอนการขออนุญาตปลูกสร้างอาคารจะพิจารณาเพียงกฎกระทรวงหรือพระราชบัญญัติควบคุมอาคารหรือข้อกำหนดขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นโดยไม่ได้มีการพิจารณากฎกระทรวงผังเมืองรวมเท่าที่ควร” นอกจากนี้ผู้ให้ข้อมูลคนสำคัญยังระบุเพิ่มเติมด้วยว่า “ผังเมืองรวมสามารถเปลี่ยนสีได้” เนื่องจากองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นบางแห่งมีการดำเนินงานที่ไม่โปร่งใส จึงทำให้โครงการลงทุนก่อสร้างหาริมทรัพย์สามารถก่อสร้างได้ ปัจจัยดังกล่าวจึงทำให้มาตรการทางกฎหมายมีระดับความเข้มงวดในการปฏิบัติที่ยังขาดประสิทธิภาพ นอกจากนี้ในด้านการประสานและดำเนินมาตรการทางผังเมืองเป็นหน้าที่หลักของสำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดพิษณุโลกซึ่งกระบวนการในการวางและจัดทำผังเมืองรวมใช้ระยะเวลาในการเก็บรวบรวมข้อมูลและกระบวนการศึกษา จึงไม่ทันต่อการเปลี่ยนแปลงประโยชน์ที่ดินตามนโยบายต่างๆ โดยผู้ให้ข้อมูลคนสำคัญกล่าวว่า “กระบวนการจัดทำผังเมืองรวมมักใช้ระยะเวลาในการเก็บข้อมูลนานเนื่องจากขนาดของผัง(พื้นที่)มีขนาดใหญ่ผนวกกับจำนวนของเจ้าหน้าที่ที่ลงพื้นที่เก็บข้อมูลมีจำนวนน้อย อีกทั้งขั้นตอนในการประกาศบังคับใช้ซึ่งกว่าจะมีการประกาศก็ใช้เวลานานทำให้กฎกระทรวงผังเมืองรวมที่ได้ประกาศใช้ขาดความเป็นปัจจุบัน ไม่ทันต่อการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินในปัจจุบัน” ซึ่งแนวทางในการปรับปรุงนั้นควรมีการปรับปรุงพระราชบัญญัติกฎกระทรวงผังเมืองรวมและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องทุกๆ 5 ปี โดยอาศัยความร่วมมือจากสำนักงานโยธาธิการจังหวัดและองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นซึ่งเป็นผู้ที่กำกับดูแลพื้นที่ที่อยู่ในความรับผิดชอบของตนร่วมกันปรับปรุงเพื่อให้สามารถบังคับใช้ได้เหมาะสมและมีประสิทธิภาพต่อการพัฒนาความเจริญเติบโตของเมืองตามปัจจัยแวดล้อมต่างๆ

ในทัศนคติของกลุ่มนักพัฒนาที่อยู่อาศัยหรือเจ้าของโครงการบ้านจัดสรรในพื้นที่ศึกษาที่มีต่อพระราชบัญญัติผังเมืองรวมพิษณุโลก ปีพ.ศ. 2553 พบว่าข้อกำหนดของผังเมืองทำให้การพัฒนาพื้นที่มีข้อจำกัดไม่สามารถพัฒนาพื้นที่ได้อย่างเต็มประสิทธิภาพ แต่หากมีการปรับเปลี่ยนการใช้ประโยชน์ที่ดินจากแต่เดิมเป็นพื้นที่สีเขียวให้กลายเป็นพื้นที่สีเหลือง(ที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย)ตลอดแนวเส้นทางการคมนาคมหลักโดยยังคงมีพื้นที่สีเขียวถัดออกไปจากพื้นที่สีเหลืองจะส่งผลให้เกิดการพัฒนาพื้นที่ได้อย่างมีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น สำหรับกรณีนี้ผู้ให้ข้อมูลคนสำคัญกล่าวว่า “พื้นที่สีเขียว(พื้นที่ชนบทและเกษตรกรรม)ที่ถูกกำหนดในแผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ที่ดินในกฎกระทรวงผังเมืองรายนั้น เป็นข้อจำกัดในการพัฒนาพื้นที่สำหรับพื้นที่ที่มีความสามารถ และศักยภาพในการขยายตัว ซึ่งถ้าหากเป็นพื้นที่สีเขียวก็ไม่สามารถพัฒนาได้แต่หากเป็นพื้นที่สี เหลือง(ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย) จะสามารถพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ได้ ซึ่งถ้าหาก เป็นไปได้ก็ข้อเสนอแนะแนวคิดว่าจะหาเส้นทางคมนาคมหลักผ่านในพื้นที่สีเขียว(ที่ดิน ประเภทชนบทและเกษตรกรรม) ขอให้ปรับเปลี่ยนพื้นที่สองข้างทางแนวเส้นทางคมนาคมเป็น พื้นที่สีเหลืองตลอดแนวเพื่อให้สามารถพัฒนาพื้นที่ได้อย่างเต็มศักยภาพ” อย่างไรก็ตามการ ขยายตัวตามแนวเส้นทางคมนาคมนั้นเป็นลักษณะการขยายตัวของเมืองแบบ Ribbon Development ซึ่งเป็นการพัฒนาเมืองโดยที่เมืองส่วนใหญ่มีการขยายตัวไปตามแนวถนนหลักซึ่งมี ผลดีต่อผู้อยู่อาศัยในด้านการคมนาคมที่สะดวกและสามารถเชื่อมต่อกับพื้นที่อื่นได้อย่างมี ประสิทธิภาพแต่มีข้อเสียในเรื่อง ค่าใช้จ่ายจากทางภาครัฐในการขยายโครงข่ายด้านการ สาธารณูปโภคและสาธารณูปการ รวมทั้งส่งผลให้เกิดการเปลี่ยนแปลงสภาพทางกายภาพจาก การใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการเกษตรกรรมมาเป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรม โดยผู้ให้ข้อมูลคนสำคัญกล่าวว่า “ผู้อยู่อาศัยในโครงการจะได้รับประโยชน์จากแนวถนนหลัก ซึ่งหมายถึงความสะดวกในการเดินทางระหว่างที่อยู่อาศัยกับพื้นที่อื่นๆของเมือง แต่ภาครัฐ จะต้องใช้งบประมาณในการลงทุนเพื่อจัดหา จัดสร้างระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ เช่น ระบบไฟฟ้า ระบบประปา ถนน เป็นต้น ซึ่งเมื่อระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการมีความ พร้อมในพื้นที่ นั้นหมายถึงความพร้อมรวมทั้งศักยภาพของพื้นที่ในการรองรับการขยายตัวของ เมืองเพิ่มสูงขึ้นส่งผลให้เกิดการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินจากพื้นที่เกษตรกรรมเป็นการใช้ ประโยชน์ที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรม และอุตสาหกรรมตามมา”

ในด้านทัศนคติเกี่ยวกับการใช้ข้อกำหนดโซนนิ่งในการควบคุมการใช้ประโยชน์ที่ดินนั้น โครงการหมู่บ้านปาล์มเพลส 5 เห็นด้วยกับการใช้ข้อกำหนดโซนนิ่งแต่หากมีการบังคับใช้จริงต้องมีการ แจ้งให้ทราบล่วงหน้า ในขณะที่โครงการหมู่บ้านชินลาภัสมองว่าการใช้ข้อกำหนดโซนนิ่งนั้น ไม่ควรมีการบังคับใช้เนื่องจากมีข้อกำหนดเกี่ยวกับการใช้ประโยชน์ที่ดินในผังเมืองรวมอยู่แล้วหาก มีการกำหนดโซนนิ่งจะทำให้พื้นที่ในโซนนิ่งบางพื้นที่ไม่สามารถพัฒนาได้เนื่องจากมีข้อจำกัดด้าน โซนนิ่งและข้อกำหนดผังเมือง แต่ในขณะที่สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดพิษณุโลกมอง ว่ามีความเป็นไปได้ในการกำหนดพื้นที่โซนนิ่งแต่อาจมีปัญหาและอุปสรรคต่อวิถีการดำรงชีวิต อย่างไทยซึ่งหากมีการกำหนดพื้นที่โซนนิ่งจริงอาจมีการทดลองกำหนดเป็นพื้นที่เล็กๆก่อนเพื่อ ศึกษาผลกระทบและอุปสรรคในการดำเนินงานเพื่อนำไปปรับปรุงและจึงออกข้อกำหนดเกี่ยวกับ พื้นที่โซนนิ่งซึ่งประสิทธิภาพของการบังคับใช้ข้อกำหนดโซนนิ่งนั้นขึ้นอยู่กับในแต่ละพื้นที่ซึ่งในแต่ละ พื้นที่นั้นมีความเข้มงวดในการบังคับใช้ที่แตกต่างกันโดยเมื่อหากมีการบังคับใช้ข้อกำหนดโซน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

นึ่งไปแล้วหน่วยงานที่กำกับดูแลย่อมคาดหวังให้ข้อกำหนดโซนนิ่งดังกล่าวมีประสิทธิภาพเพื่อให้เมืองมีการเติบโตอย่างเหมาะสมและมีประสิทธิภาพ

การประกาศบังคับใช้โดยกฎกระทรวงแห่งพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ.2518 โดยมีข้อกำหนดเขตการใช้ประโยชน์ที่ดิน หรือการห้ามการใช้ประโยชน์ที่ดินบางประเภทตามที่ได้กำหนดไว้ เช่น พื้นที่สีเขียวให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อชนบทและเกษตรกรรม ห้ามใช้ประโยชน์เพื่อกิจการโรงงานทุกจำพวกตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน เป็นต้น มี แต่ในปัจจุบันการควบคุมการเติบโตของเมืองไม่ให้เกิดกระจายยังไม่เป็นไปตามข้อกำหนดในผังเมืองรวมจึงทำให้พื้นที่ชานเมืองมีการเติบโตแบบไร้ทิศทาง ประกอบกับการบังคับใช้ข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามกฎหมายกระทรวงแห่งพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ.2518 ยังมีประสิทธิภาพไม่เพียงพอ จึงทำให้ไม่สามารถบรรลุตามวัตถุประสงค์ของการวางและจัดทำผังเมืองรวมได้ โดยผู้ให้ข้อมูลคนสำคัญกล่าวว่า “กฎกระทรวงผังเมืองรวมยังมีช่องโหว่ทำให้เจ้าหน้าที่ของภาครัฐซึ่งเป็นผู้มีอำนาจในการบังคับใช้ สามารถนำไปเป็นเครื่องมือที่นำไปสู่การปฏิบัติหน้าที่ที่ขัดต่อข้อกำหนดได้ อีกทั้งยังมีกลุ่มที่ไปกว้านซื้อที่ดินจากคนในพื้นที่เพื่อเก็งกำไรหรือก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์ โดยเฉพาะการก่อสร้างในพื้นที่ที่ห้ามก่อสร้างหรือห้ามใช้ประโยชน์เพื่อกิจการอื่นและนอกจากนั้นความล่าช้าของการประกาศบังคับใช้กฎกระทรวงผังเมืองรวมที่ไม่ทันต่อการพัฒนาความเจริญของเมืองในปัจจุบันจึงทำให้ไม่สามารถบรรลุวัตถุประสงค์ที่ตั้งไว้ได้” เช่น แผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินในผังเมืองรวมเป็นการนำเอาแผนผังมาเป็นข้อกำหนดในการใช้ประโยชน์ที่ดินโดยไม่ได้มีการปรับเปลี่ยนลักษณะของแผนผังให้เหมาะสมกับการนำไปบังคับใช้ อีกทั้งแผนผังแสดงโครงการคมนาคมและขนส่งที่ปรากฏอยู่ในผังเมืองรวมยังเป็นอีกปัจจัยที่กระตุ้นให้เกิดการพัฒนาทำให้เกิดการขยายตัวของที่พักอาศัยตามแนวเส้นทางการคมนาคม เช่น โครงการขยายถนนที่มีอยู่เดิม(ถนนเดิมขยาย) หรือโครงการตัดถนนเส้นใหม่(ถนนโครงการ) อาจเป็นโครงการถนนสายเลี้ยวเมืองหรือถนนวงแหวนที่ตัดผ่านที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม แน่นนอนว่าย่อมเกิดการพัฒนาและขยายตัวของชุมชนตามแนวถนน เช่น ที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรม เหล่านี้ทำให้การใช้ประโยชน์ที่ดินไม่เป็นไปตามแผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน ผังเมืองรวมจึงไม่บรรลุตามวัตถุประสงค์ตามที่ได้กำหนดไว้

อย่างไรก็ตามพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518 นับได้ว่าเป็นกฎหมายที่เปิดโอกาสให้ประชาชนมีส่วนร่วม โดยในขั้นตอนการดำเนินงานวางและจัดทำผังเมืองรวมมีการกำหนดให้ประชาชนผู้มีส่วนได้เสีย จากการประกาศบังคับใช้ผังเมืองรวมสามารถเข้าร่วมอุทธรณ์ หรือแสดงออกต่อข้อกำหนดหากได้รับผลกระทบ ซึ่งสามารถสร้างความเป็นธรรมกับประชาชนและผู้มีส่วนได้เสีย

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

กฎกระทรวงผังเมืองรวมจังหวัดพิษณุโลก ปีพ.ศ.2553 กำหนดให้พื้นที่ศึกษามีการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อชนบทและเกษตรกรรม ซึ่งที่ดินประเภทนี้กำหนดให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือเกี่ยวข้องกับเกษตรกรรม สถาบันราชการ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ เป็นส่วนใหญ่ สำหรับการให้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการอื่น ให้ใช้ได้ไม่เกินร้อยละสิบของที่ดินประเภทนี้ในแต่ละบริเวณ และห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการอยู่อาศัยหรือประกอบพาณิชยกรรมประเภทห้องแถวหรือตึกแถว เว้นแต่เป็นการดำเนินการในโครงการจัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย และมีพื้นที่ไม่เกินร้อยละห้าของพื้นที่โครงการทั้งหมด จากข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามกฎกระทรวงผังเมืองรวมจังหวัดพิษณุโลก ปีพ.ศ. 2553 ที่อนุญาตให้มีการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการอื่นได้ไม่เกินร้อยละ 10 ของที่ดินประเภทนี้ในแต่ละบริเวณ และมีได้มีข้อห้ามในการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวจึงส่งผลให้เกิดการขยายตัวของที่อยู่อาศัยปรากฏขึ้นในบริเวณพื้นที่ศึกษา ประกอบกับพื้นที่ศึกษายังมิได้มีการประกาศเป็นพื้นที่คุ้มครองสิ่งแวดล้อม จึงมีความเป็นไปได้สูงต่อการเกิดความอ่อนไหวของพื้นที่ที่จะเกิดการสูญหายของพื้นที่สีเขียวไป ดังนั้นการประยุกต์ใช้มาตรการอื่นนอกเหนือจากมาตรการทางกฎหมายจึงเป็นเครื่องมือที่ช่วยสนับสนุนการรักษาพื้นที่สีเขียวไว้ได้ จากการศึกษาพบว่าการประยุกต์ใช้มาตรการทางด้านเศรษฐศาสตร์ช่วยในการรักษาพื้นที่สีเขียวไว้และส่งเสริมให้การบังคับใช้มาตรการทางด้านผังเมืองมีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น

ค่าธรรมเนียมการพัฒนา เป็นมาตรการทางเศรษฐศาสตร์หนึ่งที่มีการนำไปใช้ในกรณีของต่างประเทศ เช่น ในประเทศแคนาดา และ ประเทศสหรัฐอเมริกา Skaburskis, 1993 ได้อธิบายว่าหากที่ใดที่ไม่มีค่าธรรมเนียมการพัฒนา นักพัฒนาจะบริโภคที่ดินหรือใช้ประโยชน์ที่ดินมากและมีส่วนทำให้เกิดการเติบโตของเมืองแบบกระจัดกระจาย(Urban Sprawl)

4.4.2 แนวทางด้านเศรษฐศาสตร์

มาตรการทางด้านเศรษฐศาสตร์สำหรับการศึกษานี้ได้เลือกวิธีการเก็บ(จ่าย)ค่าธรรมเนียมในการพัฒนา(Development Charge)โดยศึกษาเกี่ยวกับความเป็นไปได้ในการใช้และการยอมรับในวิธีการเก็บ(จ่าย)ค่าธรรมเนียมในการพัฒนาเพื่อใช้ในการปรับปรุงและพัฒนาระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการและจัดหาพื้นที่สันชนากการ โดยในหลักการการพัฒนาพื้นที่ที่ใกล้กับการบริการที่มีอยู่เดิมควรที่จะมีการจ่ายค่าธรรมเนียมน้อยกว่าพื้นที่ที่อยู่ไกลออกไป การเก็บค่าธรรมเนียมที่สูงกว่าสำหรับการพัฒนาพื้นที่บริเวณรอบนอกของชุมชนสามารถกระตุ้นการพัฒนาในบริเวณภายในเมืองและทำให้เกิดการเติบโตของเมืองแบบกระจัดกระจายลดน้อยลง ดังนั้นในการศึกษาจึงได้มุ่งศึกษาความเป็นไปได้ในการนำค่าธรรมเนียมการพัฒนาในพื้นที่ศึกษาจากผู้เกี่ยวข้อง 3 กลุ่มตัวอย่าง ได้แก่ กลุ่มนักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์หรือเจ้าของโครงการบ้านจัดสรร กลุ่มหน่วยงานของรัฐในระดับส่วนกลาง จังหวัดและท้องถิ่น ซึ่ง 2 กลุ่มนี้ ผู้วิจัยใช้แบบเอกสารนี้เป็นเอกสารที่ส่งมอบไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

สัมภาษณ์เป็นเครื่องมือในการเก็บข้อมูลและกลุ่มผู้อยู่อาศัยในโครงการ ซึ่งผู้วิจัยใช้แบบสอบถามเป็นเครื่องมือหลักในการเก็บข้อมูล

แนวคิดการเก็บค่าธรรมเนียมการพัฒนาเป็นการเก็บภาษีในการพัฒนาที่ดินเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพของที่ดินให้มีมูลค่าเพิ่มสูงขึ้น ซึ่งเป็นผลมาจากการที่รัฐอนุญาตให้เกิดการพัฒนาประสิทธิภาพของที่ดิน โดยนำค่าธรรมเนียมในการพัฒนาที่ได้ไปเป็นต้นทุนในการพัฒนาสาธารณูปโภคและสาธารณูปการที่จำเป็นต่อการรองรับการเจริญเติบโตของแต่ละเมือง โดยแนวคิดนี้ซึ่งยังไม่มีให้นำมาปฏิบัติในประเทศ แต่หากนำมาพิจารณาร่วมกับเครื่องมืออื่นๆ อาจทำให้การควบคุมการขยายตัวของที่อยู่อาศัยในเมืองเป็นไปตามแผนและผังมากขึ้น ผู้วิจัยจึงได้เลือกแนวคิดการเก็บค่าธรรมเนียมการพัฒนาดังพื้นที่เพื่อสอบถามทัศนคติเกี่ยวกับแนวคิดดังกล่าวจากผู้เกี่ยวข้อง 3 กลุ่มตัวอย่าง โดยผู้วิจัยได้อธิบายความแตกต่างของค่าธรรมเนียมการพัฒนา (Development Charge) และค่าส่วนกลางหมู่บ้านให้กับผู้ตอบแบบสอบถามและผู้ถูกสัมภาษณ์ โดยที่ค่าธรรมเนียมการพัฒนาดังกล่าว คือ การเก็บภาษีในการพัฒนาที่ดินเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพของที่ดินให้มีมูลค่าเพิ่มสูงขึ้น ซึ่งเป็นผลมาจากการที่รัฐอนุญาตให้เกิดการพัฒนาประสิทธิภาพของที่ดิน (Purpose of development charges : City of Toronto Development Charges, 2011) และค่าส่วนกลางหมู่บ้าน คือ ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคซึ่งผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้น และยังคงอยู่ในความรับผิดชอบในการบำรุงรักษาของผู้จัดสรรที่ดิน/นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร (หมวด 4 การบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ. พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543)

โดยกลุ่มนักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์หรือเจ้าของโครงการบ้านจัดสรรมีความเห็นว่าการเก็บค่าธรรมเนียมการพัฒนาเพื่อนำเงินที่ได้ไปปรับปรุงโครงสร้างด้านสาธารณูปโภค สาธารณูปการ จัดหาพื้นที่นันทนาการและสันทนาการนั้น เจ้าของโครงการยินดีที่จะจ่ายค่าธรรมเนียมดังกล่าว แม้ว่าในปัจจุบันเจ้าของโครงการต้องมีภาระในการจ่ายภาษีที่ดิน ภาษีบำรุงท้องที่ ภาษีโรงเรือน ภาษีป้าย และอื่นๆ ซึ่งจากการลงพื้นที่เพื่อสัมภาษณ์เจ้าของโครงการโดยเฉพาะโครงการหมู่บ้านจัดสรรเอกชนทั้ง 2 โครงการพบว่า หากมีนโยบายในการจัดเก็บค่าธรรมเนียมการพัฒนาจริง เจ้าของโครงการยินดีที่จะจ่าย โดยทั้งเจ้าของโครงการหมู่บ้านจัดสรรเอกชนทั้ง 2 รายและโครงการของรัฐ(หมู่บ้านเอื้ออาทร) มีความเห็นตรงกันว่าหากมีการจ่ายค่าธรรมเนียมจริงต้องมีการเรียกประชุมหรือทำประชาพิจารณ์ระหว่างหน่วยงานระดับท้องถิ่น หน่วยงานระดับจังหวัดและประชาชน รวมทั้งเจ้าของโครงการอสังหาริมทรัพย์ทุกโครงการและผู้มีส่วนได้เสียเพื่อทำข้อตกลงร่วมกันว่าหน่วยงานใดจะเป็นผู้จัดเก็บและเมื่อจัดเก็บไปแล้วจะนำเงินที่ได้ไปใช้พัฒนา ปรับปรุงหรือจัดหาสิ่งใดกลับคืนสู่ผู้ที่จ่ายค่าธรรมเนียมการพัฒนา โดยสำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดพิษณุโลกมองว่ามีความเป็นไปได้ในการจัดเก็บค่าธรรมเนียมการพัฒนาแต่อาจเกิดปัญหาเอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่นุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

และอุปสรรคในการจัดเก็บ เช่น การยอมรับในการจ่ายของนักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์หรือเจ้าของโครงการเพราะเกี่ยวข้องกับรายจ่ายที่เพิ่มขึ้นของโครงการ ซึ่งสำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดพิษณุโลกมองว่าภาระในการจ่ายควรเป็นของเจ้าของที่ดินและเจ้าของโครงการ เจ้าของบ้านหรือผู้ซื้อบ้านและผู้เช่าบ้านไม่ควรจ่ายเนื่องจากเจ้าของที่ดินและเจ้าของโครงการหากมีการจ่ายค่าธรรมเนียมดังกล่าวจริง แน่หนอนว่าเจ้าของบ้านหรือผู้ซื้อบ้านต้องซื้อบ้านในราคาที่เจ้าของที่ดินและเจ้าของโครงการได้กำหนดไว้แล้วซึ่งมีการบวกราคาเพิ่มขึ้นเนื่องจากภาระในการจ่ายค่าธรรมเนียมการพัฒนา และผู้เช่าบ้านซึ่งเป็นเพียงผู้เช่าไม่ควรต้องจ่ายค่าธรรมเนียมดังกล่าวอีก โดยสำนักงานโยธาธิการและผังเมืองเสนอแนะว่าหากมีการเก็บค่าธรรมเนียมการพัฒนาดังกล่าวจริงอาจเป็นในรูปแบบของรัฐช่วยจ่ายครึ่งหนึ่งและเจ้าของที่ดินหรือเจ้าของโครงการเป็นผู้จ่ายอีกครึ่งหนึ่งซึ่งน่าจะมีความเป็นไปได้ในการจัดเก็บเบื้องต้น โดยในมุมมองของเจ้าของโครงการหมู่บ้านปาล์มเพลสมองว่า ภาระในการจ่ายนั้นนอกจากเจ้าของที่ดินและเจ้าของโครงการที่ต้องเป็นผู้จ่ายค่าธรรมเนียมแล้ว เจ้าของบ้านหรือผู้ซื้อบ้านและผู้เช่าบ้านควรมีการจ่ายค่าธรรมเนียมดังกล่าวด้วยเนื่องจากจะได้รับประโยชน์จากการจ่ายในระยะยาว เช่น หากมีการจัดเก็บค่าธรรมเนียมการพัฒนาเพื่อนำไปจัดหาพื้นที่นันทนาการและสวนสาธารณะ ฯลฯ ในพื้นที่นั้น ผู้ที่จะได้ใช้ประโยชน์คือเจ้าของบ้านหรือผู้ซื้อบ้านและผู้เช่าบ้าน ซึ่งเจ้าของโครงการและเจ้าของที่ดินหากมีการก่อสร้างโครงการแล้วเสร็จและสามารถขายโครงการได้หมดแล้ว กรรมสิทธิ์ทั้งหมดและประโยชน์ที่จะได้รับนั้นตกอยู่กับเจ้าของบ้านหรือผู้ซื้อบ้านและผู้เช่าบ้าน ซึ่งคล้ายคลึงกับเจ้าของโครงการชินลาภัสที่มองว่าทั้งเจ้าของที่ดิน เจ้าของโครงการ เจ้าของบ้านหรือผู้ซื้อบ้าน และผู้เช่าบ้านควรมีส่วนร่วมในการจ่าย สำหรับรูปแบบในการจัดเก็บนั้น จากการสัมภาษณ์สามารถสรุปได้เป็น 2 รูปแบบ ได้แก่

1) อัตราในการเก็บหรือจ่ายค่าธรรมเนียมนั้นอาจแปรผันตามระยะห่างของที่ตั้งโครงการหรือระยะห่างของที่อยู่อาศัยจากแนวเขตถนนที่ควรนำมาพิจารณากำหนดอัตราในการจ่าย เช่น โครงการหรือที่อยู่อาศัยที่มีระยะห่างจากแนวเขตถนนตั้งแต่ 0 ถึง 40 เมตร ควรมีอัตราในการเก็บหรือจ่ายค่าธรรมเนียมที่แพงกว่าระยะ 40 ถึง 80 เมตร จากแนวเขตถนน อันเนื่องมาจากโอกาสและประโยชน์ที่จะได้รับแน่นอนว่าโครงการหรือที่อยู่อาศัยที่ตั้งอยู่ใกล้กับแนวเขตถนนย่อมมีโอกาสในการเพิ่มมูลค่าให้กับอาคารรวมทั้งการประกอบกิจการของเจ้าของอาคาร ซึ่งหากเป็นโครงการหมู่บ้านจัดสรรที่อยู่ติดกับแนวเขตถนน ผู้ซื้อมักมีโอกาสในการตัดสินใจซื้อมากกว่าโครงการหมู่บ้านจัดสรรที่อยู่ห่างจากแนวเขตถนน โดยที่ผลจากการสัมภาษณ์กลุ่มนักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์หรือเจ้าของโครงการบ้านจัดสรรจะพิจารณาจากระยะห่างของแนวเขตถนนซึ่งเป็นเฉพาะพื้นที่ศึกษา และเมื่อศึกษาเพิ่มเติมในกรณีศึกษาของเมืองโตรอนโตที่กำหนดค่าธรรมเนียมการพัฒนาของทั้งเมืองโดยกำหนดให้พื้นที่ใดก็ตามที่จะมีการพัฒนาใหม่หากตั้งอยู่ใกล้กับการเอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

บริการที่มีอยู่เดิมนั้น จะมีการจ่ายค่าธรรมเนียมต่ำกว่าพื้นที่ที่อยู่ไกลออกไป ดังนั้นในพื้นที่ศึกษาที่อยู่บริเวณชานเมืองอาจต้องมีการเก็บค่าธรรมเนียมที่สูงกว่าพื้นที่บริเวณในเมือง เพื่อลดการขยายตัวของเมืองบริเวณชานเมือง(ICURR Toronto, 1951) ซึ่งในการจ่ายค่าธรรมเนียมการพัฒนาจะกำหนดในกรณีของการพัฒนาที่ดินหรือการพัฒนาโครงการขึ้นมาใหม่ โดยการจ่ายค่าธรรมเนียมนั้นมีลักษณะการเก็บเป็น 1. การก่อสร้างอาคารใหม่, 2. การแก้ไขหรือต่อเติมอาคารจากที่มีอยู่เดิมซึ่งเป็นการเพิ่มจำนวนหน่วย, หรือ 3. การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ขึ้นมาใหม่หรือการเปลี่ยนแปลงภายในอาคารซึ่งมีผลต่อการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ของอาคารบางส่วนหรือของอาคารทั้งหมด (ICURR Toronto, 1951) ซึ่งมีได้ครอบคลุมอยู่ในการศึกษาครั้งนี้ ดังนั้นจึงจำเป็นต้องมีการศึกษาโดยรายละเอียดต่อไป

2) รูปแบบการจัดเก็บค่าธรรมเนียมอาจแปรผันตามประเภทของอาคาร เช่น อาคารพาณิชย์กรรมควรมีอัตราการจ่ายที่มากกว่าบ้านพักอาศัยเนื่องจากอาคารพาณิชย์กรรมสามารถประกอบกิจการได้ดีกว่าบ้านพักอาศัยเพราะโดยส่วนใหญ่หากโครงการหมู่บ้านจัดสรรใดที่มีอาคารพาณิชย์กรรมรวมอยู่ด้วย อาคารพาณิชย์กรรมมักมีทำเลที่ตั้งที่ดีกว่าบ้านพักอาศัยเสมอ เช่น ตั้งอยู่หน้าโครงการหรืออยู่ติดกับถนนสายหลักของโครงการ โดยลักษณะในการเก็บหรือการจ่ายนั้น จะเป็นแบบรายเดือน รายปีหรือเหมาจ่ายนั้นขึ้นอยู่กับกรยอมรับของผู้มีส่วนได้ส่วนเสียทุกฝ่ายซึ่งจะต้องมีการเรียกประชุมปรึกษาหารือ หรือมีการทำประชาพิจารณ์ก่อนแล้วจึงออกข้อกำหนดในการจัดเก็บค่าธรรมเนียมดังกล่าวซึ่งหากทุกฝ่ายร่วมกันจ่ายในอัตราที่ทุกฝ่ายยอมรับได้ การเก็บค่าธรรมเนียมนั้นจึงจะมีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้นซึ่งจากการลงพื้นที่สัมภาษณ์เจ้าของโครงการหมู่บ้านจัดสรรและผู้อยู่อาศัยในโครงการนั้น ส่วนใหญ่ยอมรับในการจ่ายค่าธรรมเนียมแต่ต้องมีการชี้แจงให้ละเอียดว่า มีเกณฑ์ในการจัดเก็บอย่างไร มีการจัดเก็บเพื่อจุดประสงค์ใดและจะได้อะไรกลับมาหลังจากการจ่ายค่าธรรมเนียมดังกล่าวไป ซึ่งผลการศึกษาเกี่ยวกับการเก็บหรือการจ่ายค่าธรรมเนียมการพัฒนาจากการลงพื้นที่สอบถามผู้ที่อยู่อาศัยในพื้นที่ศึกษาแยกตามโครงการ ได้แก่ โครงการหมู่บ้านปาล์มเพลด 5 โครงการหมู่บ้านเอื้ออาทรบึงพระ 2 และโครงการหมู่บ้านเอื้ออาทรบึงพระ 3 สามารถแสดงให้เห็นผลการศึกษาดังตารางที่ 4.9

ตารางที่ 4.9 ตารางแสดงผลการศึกษาทัศนคติเกี่ยวกับการยอมรับในการเก็บ(จ่าย)ค่าธรรมเนียมการพัฒนาของโครงการหมู่บ้านปาล์มเพลส 5 โครงการหมู่บ้านเอื้ออาทรบึงพระ 2 และโครงการหมู่บ้านเอื้ออาทรบึงพระ 3 ตำบลบึงพระ อำเภอเมือง จังหวัดพิษณุโลก

ทัศนคติ	หมู่บ้านปาล์มเพลส 5 (n=108)		หมู่บ้านเอื้ออาทรบึงพระ 2 (n=200)		หมู่บ้านเอื้ออาทรบึงพระ 3 (n=156)	
	จำนวน(คน)	ร้อยละ	จำนวน(คน)	ร้อยละ	จำนวน(คน)	ร้อยละ
1. ลักษณะในการจ่าย						
1.1 รายเดือน	5	4.6	19	9.5	14	9.0
1.2 รายปี	97	89.8	157	78.5	134	85.9
1.3 เหม่าจ่ายครั้งเดียว	6	5.6	24	12.0	8	5.1
2. ภาระในการจ่าย						
2.1 เจ้าของที่ดินและเจ้าของโครงการ	-	-	-	-	1	0.6
2.2 เจ้าของที่ดิน เจ้าของโครงการ เจ้าของบ้าน(ผู้ซื้อบ้าน) และผู้เช่าบ้าน	-	-	-	-	1	0.6
2.3 เจ้าของที่ดินและเจ้าของบ้าน (ผู้ซื้อบ้าน)	-	-	2	1.0	1	0.6
2.4 เจ้าของโครงการ	-	-	7	3.5	13	8.3
2.5 เจ้าของโครงการและเจ้าของบ้าน (ผู้ซื้อบ้าน)	11	10.2	10	5.0	8	5.1
2.6 เจ้าของโครงการ เจ้าของบ้าน (ผู้ซื้อบ้าน) และผู้เช่าบ้าน	5	4.6	3	1.5	4	2.6
2.7 เจ้าของโครงการและผู้เช่าบ้าน	-	-	-	-	1	0.6
2.8 เจ้าของบ้าน(ผู้ซื้อบ้าน)	48	44.4	105	52.5	68	43.6
2.9 เจ้าของบ้าน(ผู้ซื้อบ้าน)และ ผู้เช่าบ้าน	44	40.7	58	29.0	53	34.0
2.10 ผู้เช่าบ้าน	-	-	15	7.5	6	3.8

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 4.9 (ต่อ)

ทัศนคติ	หมู่บ้านปาล์มเพลส 5 (n=108)		หมู่บ้านเอื้ออาทรบึงพระ 2 (n=200)		หมู่บ้านเอื้ออาทรบึงพระ 3 (n=156)		
	จำนวน(คน)	ร้อยละ	จำนวน(คน)	ร้อยละ	จำนวน(คน)	ร้อยละ	
3. รูปแบบในการจ่าย							
3.1 ต่อพื้นที่ใช้สอย 1 ตร.ม.	3	2.8	5	2.5	3	1.9	
3.2 ต่อระยะทาง 1 ก.ม.	-	-	1	0.5	-	-	
3.3 ต่อประเภทอาคาร							
1. บ้านเดี่ยวชั้นเดียว	104	96.3	-	-	-	-	
2. บ้านเดี่ยว 2 ชั้น	1	0.9	194	97.0	151	96.8	
3.4 อื่นๆ	-	-	-	-	2	1.3	
4. อัตราที่สามารถจ่ายค่าธรรมเนียมได้							
4.1 รายเดือน	ต่ำสุด	100 บ.	เฉลี่ย	20 บ.	เฉลี่ย	30 บ.	เฉลี่ย
	สูงสุด	300 บ.	200 บ.	100 บ.	60 บ.	500 บ.	265 บ.
4.2 รายปี	ต่ำสุด	20 บ.	เฉลี่ย	20 บ.	เฉลี่ย	30 บ.	เฉลี่ย
	สูงสุด	1,500 บ.	760 บ.	1,000 บ.	510 บ.	1,000 บ.	515 บ.
4.3 เหมจ่ายครั้งเดียว	ต่ำสุด	20 บ.	เฉลี่ย	10 บ.	เฉลี่ย	100 บ.	เฉลี่ย
	สูงสุด	1,000 บ.	510 บ.	1,000 บ.	505 บ.	500 บ.	300 บ.
5. การยอมรับในการเก็บ (จ่าย) ค่าธรรมเนียม							
5.1 ยอมรับ	99	91.7	193	96.5	142	91.0	
1. ยอมรับ 25 %	-	-	4	2.0	1	0.6	
2. ยอมรับ 50 %	11	10.2	19	9.5	23	14.7	
3. ยอมรับ 75 %	13	12.0	8	4.0	13	8.4	
4. ยอมรับ 100 %	75	69.4	162	81.0	105	67.3	
5.2 ไม่แน่ใจ	9	8.3	7	3.5	14	9.0	

จากตารางที่ 4.9 นั้นเป็นผลการศึกษาทัศนคติเกี่ยวกับการยอมรับในการเก็บ(จ่าย) ค่าธรรมเนียมการพัฒนาของโครงการหมู่บ้านปาล์มเพลส 5 โครงการหมู่บ้านเอื้ออาทรบึงพระ 2 และโครงการหมู่บ้านเอื้ออาทรบึงพระ 3 ตำบลบึงพระ อำเภอเมือง จังหวัดพิษณุโลก ซึ่งผู้วิจัยได้แบ่งผลการศึกษาออกเป็น 2 หัวข้อ ได้แก่

4.4.2.1 รูปแบบและภาวะในการจ่าย

โดยโครงการหมู่บ้านปาล์มเพลส 5 มีจำนวนผู้ตอบแบบสอบถาม 108 คน พบว่าลักษณะในการจ่ายส่วนใหญ่(ร้อยละ 89.8) เห็นด้วยกับการจ่ายแบบรายปีเนื่องจากเป็นการจ่ายเพียงครั้งเดียวต่อปีซึ่งหากเป็นการจ่ายแบบเหมจ่ายครั้งเดียวนั้น อาจมีการหลอกล้อระหว่าง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ผู้ที่อยู่อาศัยรายใหม่กับรายเดิมโดยหากเป็นการจ่ายแบบรายปีนั้นจะเป็นการเพียงครั้งเดียวในแต่ละปีอีกทั้งหากเป็นการจ่ายแบบเหมาจ่ายครั้งเดียวจะมีอัตราในการเก็บสูงขึ้นอาจส่งผลกระทบต่อผู้ที่อยู่อาศัยบางราย โดยภาวะในการจ่ายนั้น ร้อยละ 44.4 เห็นว่าเจ้าของบ้านหรือผู้ซื้อบ้านควรเป็นผู้จ่ายแต่เพียงผู้เดียวและร้อยละ 40.7 เห็นว่าทั้งเจ้าของบ้านและผู้เช่าบ้านควรเป็นผู้จ่าย เนื่องจากเจ้าของบ้านหรือผู้ซื้อบ้านจะได้รับประโยชน์จากการเพิ่มมูลค่าของบ้านหรือที่อยู่อาศัยอันเนื่องมาจากการพัฒนาในพื้นที่จากการเก็บค่าธรรมเนียมการพัฒนา ส่วนผู้เช่าบ้านนั้นจะได้รับประโยชน์จากการใช้พื้นที่นั้นนันทนาการและสันทนาการจากการเก็บค่าธรรมเนียมการพัฒนา ซึ่งทั้งเจ้าของบ้านหรือผู้ซื้อบ้านและผู้เช่าบ้านต่างได้รับประโยชน์จากการจ่ายค่าธรรมเนียมการพัฒนา ดังนั้นจึงควรร่วมกันจ่ายค่าธรรมเนียมการพัฒนาดังกล่าว ซึ่งจากการลงพื้นที่สอบถามผู้อยู่อาศัยในโครงการนั้น ส่วนใหญ่มองว่าเจ้าของที่ดินและเจ้าของโครงการไม่ควรจ่ายเนื่องจากหากมีการจ่ายแน่นอนว่าราคาของที่อยู่อาศัยจะเพิ่มสูงขึ้นอีกทั้งเจ้าของที่ดินและเจ้าของโครงการไม่ได้ใช้ประโยชน์จากการเก็บค่าธรรมเนียมดังกล่าว แต่มีผู้ตอบแบบสอบถามส่วนหนึ่งมองว่าทุกฝ่ายควรมีส่วนร่วมในการจ่ายแม้ว่าจะไม่ได้ประโยชน์โดยตรงแต่ก็จะได้ประโยชน์ทางอ้อม

สำหรับรูปแบบในการจ่ายนั้นผู้ตอบแบบสอบถามร้อยละ 97.2 เห็นว่าควรมีการจ่ายแบบประเภทอาคารซึ่งร้อยละ 96.3 นั้นเป็นผู้อยู่อาศัยในแบบบ้านเดี่ยวชั้นเดียวและร้อยละ 0.9 เป็นผู้อยู่อาศัยแบบบ้านเดี่ยว 2 ชั้น เนื่องจากโครงการหมู่บ้านปาล์มเพลส 5 นั้นมีแบบบ้าน 2 แบบ ได้แก่ บ้านเดี่ยวชั้นเดียวและบ้านเดี่ยว 2 ชั้น และในโครงการนั้นส่วนใหญ่เป็นบ้านเดี่ยวชั้นเดียว ดังนั้นจึงมีผู้ตอบแบบสอบถามแบบบ้านเดี่ยวชั้นเดียวมากกว่า โดยอัตราค่าธรรมเนียมที่สามารถจ่ายได้นั้น ผู้ตอบแบบสอบถาม 97 คนจาก 108 คน ควรจ่ายแบบรายปีซึ่งจากการสอบถามนั้นพบว่า อัตราที่สามารถจ่ายได้ต่ำสุดคือ 20 บาทและสูงสุดคือ 1,500 บาท เฉลี่ยคือ 760 บาทต่อปี ซึ่งการยอมรับในการจ่ายนั้น ร้อยละ 91.7 ยอมรับในการจ่ายค่าธรรมเนียมโดยต้องมีการชี้แจงรายละเอียดถึงเกณฑ์ในการเก็บ จุดประสงค์และผลจากการเก็บค่าธรรมเนียมดังกล่าว

โครงการหมู่บ้านเอื้ออาทรบึงพระ 2 ตำบลบึงพระ อำเภอเมือง จังหวัดพิษณุโลก มีจำนวนผู้ตอบแบบสอบถาม 200 คน พบว่าลักษณะในการจ่ายส่วนใหญ่(ร้อยละ 78.5) เห็นด้วยกับการจ่ายแบบรายปีเช่นเดียวกับโครงการหมู่บ้านปาล์มเพลส 5 เนื่องจากเป็นการจ่ายเพียงครั้งเดียวต่อปีซึ่งหากเป็นการจ่ายแบบเหมาจ่ายครั้งเดียวนั้น อาจมีอัตราในการเก็บสูงขึ้นอาจส่งผลกระทบต่อผู้ที่อยู่อาศัยบางรายเนื่องจากระดับรายได้ของบางครอบครัวนั้นมีไม่มากและมีภาระในค่าใช้จ่ายโดยบางครอบครัวมีรายได้ที่ไม่แน่นอน ได้รับรายได้เป็นรายวันซึ่งโครงการหมู่บ้านเอื้ออาทรทั้ง 2 โครงการนั้นจะมีความหลากหลายของอาชีพมากกว่าโครงการหมู่บ้านปาล์มเพลส 5 และระดับรายได้ค่อนข้างต่างกัน โดยภาวะในการจ่ายนั้น ร้อยละ 52.5 เห็นว่าเจ้าของบ้านหรือผู้ซื้อบ้านควรเป็นผู้จ่ายแต่เพียงผู้เดียวและร้อยละ 29.0 เห็นว่าทั้งเจ้าของบ้านและผู้เช่าบ้านควรเป็น

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ผู้จ่ายด้วยเหตุผลที่คล้ายคลึงกับโครงการปาล์มเพลส 5 คือ เจ้าของบ้านหรือผู้ซื้อบ้านจะได้รับประโยชน์จากการเพิ่มมูลค่าของบ้านหรือที่อยู่อาศัยอันเนื่องมาจากการพัฒนาในพื้นที่จากการเก็บค่าธรรมเนียมการพัฒนา ส่วนผู้เช่าบ้านนั้นจะได้รับประโยชน์จากการใช้พื้นที่นั้นทางการและสันตนาการจากการเก็บค่าธรรมเนียมการพัฒนา แต่มีบางส่วนที่เห็นว่าเจ้าของที่ดินและเจ้าของโครงการควรมีส่วนร่วมในการจ่ายเนื่องจากทุกฝ่ายต่างได้รับประโยชน์ไม่ว่ามากหรือน้อยจากการจ่ายค่าธรรมเนียมการพัฒนาดังกล่าว อีกทั้งค่าธรรมเนียมการพัฒนาดังกล่าวเป็นการจัดเก็บเพื่อจัดหาและเพื่อใช้ในประโยชน์ส่วนรวมของท้องถิ่นหรือพื้นที่ซึ่งเป็นสาธารณประโยชน์ที่ทุกคนได้ใช้ร่วมกัน

สำหรับรูปแบบในการจ่ายนั้นผู้ตอบแบบสอบถามร้อยละ 97.0 เห็นว่าควรมีการจ่ายแบบประเภทอาคารซึ่งโครงการหมู่บ้านเอื้ออาทรบึงพระ 2 และบึงพระ 3 นั้น มีประเภทอาคารแบบเดียวคือ บ้านเดี่ยว 2 ชั้น ดังนั้นผู้ที่ตอบแบบสอบถาม 200 คน (ร้อยละ 100) จึงเป็นผู้อยู่อาศัยในแบบบ้านเดี่ยว 2 ชั้น โดยอัตราค่าธรรมเนียมที่สามารถจ่ายได้นั้น ผู้ตอบแบบสอบถาม 157 คนจาก 200 คน เห็นว่าควรจ่ายแบบรายปีเช่นเดียวกับโครงการหมู่บ้านปาล์มเพลส 5 ซึ่งจากการสอบถามนั้นพบว่า อัตราที่สามารถจ่ายได้ต่ำสุดคือ 20 บาทและสูงสุดคือ 1,000 บาท เฉลี่ยคือ 510 บาทต่อปี ซึ่งการยอมรับในการจ่ายนั้น ร้อยละ 96.5 ยอมรับในการจ่ายค่าธรรมเนียมโดยต้องมีการชี้แจงรายละเอียดถึงเกณฑ์ในการเก็บ จุดประสงค์และผลจากการเก็บค่าธรรมเนียมดังกล่าว เช่นเดียวกับโครงการหมู่บ้านปาล์มเพลส 5 ซึ่งจากการสอบถามนั้นส่วนใหญ่คาดหวังผลจากการเก็บค่าธรรมเนียมการพัฒนา เช่น พื้นที่นั้นทางการและสันตนาการโดยเฉพาะครอบครัวที่มีลูก คือ ต้องการสวนสาธารณะหรือสนามเด็กเล่น สนามออกกำลังกาย สถานที่ที่ใช้พบปะพูดคุยที่มีความเหมาะสมไม่เป็นแหล่งมั่วสุม ห้องสมุดและอื่นๆ

โครงการหมู่บ้านเอื้ออาทรบึงพระ 3 ตำบลบึงพระ อำเภอเมือง จังหวัดพิษณุโลก มีจำนวนผู้ตอบแบบสอบถาม 156 คน พบว่าลักษณะในการจ่ายส่วนใหญ่ (ร้อยละ 85.9) เห็นด้วยกับการจ่ายแบบรายปีเช่นเดียวกับโครงการหมู่บ้านปาล์มเพลส 5 และโครงการหมู่บ้านเอื้ออาทรบึงพระ 2 เนื่องจากเป็นการจ่ายเพียงครั้งเดียวต่อปี โดยภาระในการจ่ายนั้น ร้อยละ 43.6 เห็นว่าเจ้าของบ้านหรือผู้ซื้อบ้านควรเป็นผู้จ่ายแต่เพียงผู้เดียวและร้อยละ 34.0 เห็นว่าทั้งเจ้าของบ้านและผู้เช่าบ้านควรเป็นผู้จ่ายด้วยเหตุผลที่คล้ายคลึงกับโครงการหมู่บ้านปาล์มเพลส 5 และโครงการหมู่บ้านเอื้ออาทรบึงพระ 2 คือ เจ้าของบ้านหรือผู้ซื้อบ้านจะได้รับประโยชน์จากการเพิ่มมูลค่าของบ้านหรือที่อยู่อาศัยอันเนื่องมาจากการพัฒนาในพื้นที่จากการเก็บค่าธรรมเนียมการพัฒนา ส่วนผู้เช่าบ้านนั้นจะได้รับประโยชน์จากการใช้พื้นที่นั้นทางการและสันตนาการจากการเก็บค่าธรรมเนียมการพัฒนา แต่มีบางส่วนที่เห็นว่าเจ้าของที่ดินและเจ้าของโครงการควรมีส่วนร่วม เช่นเดียวกับผู้อยู่อาศัยในโครงการหมู่บ้านปาล์มเพลส 5 และโครงการหมู่บ้านเอื้ออาทรบึงพระ 2

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

โดยทุกฝ่ายต่างได้รับประโยชน์ไม่ว่ามากหรือน้อยจากการจ่ายค่าธรรมเนียมการพัฒนาดังกล่าว อีกทั้งค่าธรรมเนียมการพัฒนาดังกล่าวเป็นการจัดเก็บเพื่อจัดหาและเพื่อใช้ในประโยชน์ส่วนรวมของท้องถิ่นหรือพื้นที่ซึ่งเป็นสาธารณประโยชน์ที่ทุกคนได้ใช้ร่วมกัน

สำหรับรูปแบบในการจ่ายนั้นผู้ตอบแบบสอบถามร้อยละ 96.8 เห็นว่าควรมีการจ่ายแบบประเภทอาคารซึ่งโครงการหมู่บ้านเอื้ออาทรบึงพระ 3 นั้น มีประเภทอาคารแบบเดียวคือบ้านเดี่ยว 2 ชั้น ดังนั้นผู้ที่ตอบแบบสอบถาม 156 คน (ร้อยละ 100) จึงเป็นผู้อยู่อาศัยในแบบบ้านเดี่ยว 2 ชั้น โดยอัตราค่าธรรมเนียมที่สามารถจ่ายได้นั้น ผู้ตอบแบบสอบถาม 134 คนจาก 156 คน เห็นว่าควรจ่ายแบบรายปีเช่นเดียวกับโครงการหมู่บ้านปาล์มเพลส 5 และโครงการหมู่บ้านเอื้ออาทรบึงพระ 2 ซึ่งจากการสอบถามนั้นพบว่า อัตราที่สามารถจ่ายได้ต่ำสุดคือ 30 บาทและสูงสุดคือ 1,000 บาท เฉลี่ยคือ 515 บาทต่อปี ซึ่งการยอมรับในการจ่ายนั้น ร้อยละ 91.0 ยอมรับในการจ่ายค่าธรรมเนียมโดยต้องมีการชี้แจงรายละเอียดถึงเกณฑ์ในการเก็บ จุดประสงค์และผลจากการเก็บค่าธรรมเนียมดังกล่าว

4.4.2.2 การยอมรับในการจ่าย

การยอมรับในการจ่าย ในการศึกษาครั้งนี้ หมายถึง ความพึงพอใจในการจ่ายค่าธรรมเนียมการพัฒนา ซึ่งผู้วิจัยได้แบ่งระดับในการยอมรับออกเป็น 4 ระดับ ได้แก่ ยอมรับ 25% 50% 75% และ 100% รวมทั้ง ไม่แน่ใจ และไม่ยอมรับ.....

ผลการศึกษาระดับในการยอมรับการจ่ายค่าธรรมเนียมการพัฒนาของกลุ่มตัวอย่างทั้ง 3 โครงการ (ดูตารางที่ 4.10 ประกอบ) โดยแบ่งเป็น โครงการหมู่บ้านปาล์มเพลส 5 (R1) โครงการหมู่บ้านเอื้ออาทรบึงพระ 2 (R2) และโครงการหมู่บ้านเอื้ออาทรบึงพระ 3 (R3) โดยร้อยละ 69.4 , 81.0 และ 67.3 ตามลำดับ ยอมรับการจ่ายที่ระดับ 100% โดยเห็นว่า หากทุกคนต้องจ่ายเพื่อนำค่าธรรมเนียมไปพัฒนาให้เกิดประโยชน์แก่ส่วนรวมในพื้นที่ก็ควรที่จะจ่ายเพื่อประโยชน์ส่วนรวม ร้อยละ 10.2 , 9.5 และ 14.7 ตามลำดับ ยอมรับการจ่ายที่ระดับ 50%

โดยเห็นว่าการจ่ายค่าธรรมเนียมนั้นทุกคนหรือทุกฝ่ายควรมีส่วนร่วมในการจ่ายซึ่งไม่ควรให้คนใดคนหนึ่งหรือฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งเป็นผู้รับภาระในการจ่ายค่าธรรมเนียมนั้น *ค่า Missing จากตารางเป็นจำนวนและร้อยละของผู้ที่เลือกตอบไม่แน่ใจ ร้อยละ 8.3 , 3.5 และ 9.0 ตามลำดับ เห็นว่ายังมีความไม่แน่ใจในการจ่ายแต่ก็พร้อมที่จะจ่ายซึ่งหากมีการจ่ายจริงจะต้องมีการชี้แจงขั้นตอนและรายละเอียดในการจ่ายรวมทั้งใครบ้างที่ต้องมีส่วนร่วมในการจ่ายเพื่อมิให้เป็นการได้เปรียบหรือเสียเปรียบแก่คนใดคนหนึ่งหรือฝ่ายใดฝ่ายหนึ่ง

ตารางที่ 4.10 ตารางแสดงผลการศึกษาในระดับในการยอมรับการจ่ายค่าธรรมเนียมการพัฒนา
เปรียบเทียบทั้ง 3 โครงการ

โครงการ	ยอมรับ 25%		ยอมรับ 50%		ยอมรับ 75%		ยอมรับ 100%		รวม		Missing*	
	คน	%	คน	%	คน	%	คน	%	คน	%	คน	%
R1	0	0	11	10.2	13	12.0	75	69.4	99	91.7	9	8.3
R2	4	2.0	19	9.5	8	4.0	162	81.0	193	96.5	7	3.5
R3	1	0.6	23	14.7	13	8.3	105	67.3	142	91.0	14	9.0

โดยสรุปแล้วการนำแนวคิดค่าธรรมเนียมการพัฒนา(Development Charge) เข้ามาใช้ในพื้นที่ต้องมีการศึกษาถึงรายละเอียดเกี่ยวกับขอบเขตของพื้นที่ที่ชัดเจนในการจัดเก็บ ค่าธรรมเนียมการพัฒนาซึ่งจะนำไปสู่รูปแบบในการจัดเก็บ นอกจากนี้ควรศึกษาการบริหารจัดการค่าธรรมเนียมดังกล่าวโดยต้องมีการประชุมหรือการทำประชาพิจารณ์ในพื้นที่ระหว่างผู้จัดเก็บค่าธรรมเนียมกับผู้มีส่วนได้ส่วนเสียหรือผู้ที่ต้องจ่ายค่าธรรมเนียม โดยมีการชี้แจงรายละเอียดว่าหน่วยงานใดจะเป็นผู้จัดเก็บซึ่งอาจเป็นหน้าที่ขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นในฐานะเป็นผู้บังคับใช้กฎกระทรวงผังเมืองรวมในพื้นที่ของตนเองและเป็นหน่วยงานที่เป็นผู้อนุญาตให้ก่อสร้างอาคารซึ่งอาจอยู่ในขั้นตอนการขออนุญาตปลูกสร้างอาคารเพราะเนื่องจากผู้ขออนุญาตปลูกสร้างอาคารต้องมีการแจ้งขออนุญาตมายังองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นในพื้นที่ที่ประสงค์จะขออนุญาตปลูกสร้างอาคารซึ่งองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นโดยกองช่างโยธาจะเป็นผู้พิจารณาว่าอาคารมีพื้นที่ใช้สอยที่ตารางเมตร เป็นรูปแบบอาคารประเภทใด สามารถปลูกสร้างตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร ข้อกำหนดท้องถิ่นหรือกฎกระทรวงผังเมืองรวมได้หรือไม่ โดยในการศึกษารุ่นนี้เน้นที่การศึกษาโครงการก่อสร้างใหม่แต่ในระดับเชิงลึกแล้ว ควรมีการศึกษาโดยละเอียดต่อไป อีกทั้งต้องมีการเปิดเผยรายละเอียดและข้อตกลงในการจัดเก็บว่าเมื่อจัดเก็บไปแล้วจะนำเงินที่ได้ไปใช้พัฒนา ปรับปรุงหรือจัดหาสิ่งใดกลับคืนสู่ผู้ที่จ่ายค่าธรรมเนียมการพัฒนาหรือผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย ดังนั้นค่าธรรมเนียมพัฒนาหากมีการนำมาประยุกต์ใช้อย่างเหมาะสมแล้ว ต้องมีการพัฒนาเกี่ยวกับการอธิบายและบัญชีที่เกี่ยวข้องกับค่าใช้จ่ายในการให้บริการโดยการริเริ่มแนวคิดดังกล่าวควรเปิดโอกาสให้ผู้มีส่วนเกี่ยวข้องทุกภาคส่วนเข้าร่วมในกระบวนการทุกขั้นตอนซึ่งจะช่วยลดความขัดแย้งและการต่อต้านได้เมื่อมีการปฏิบัติ รวมถึงภายหลังการปฏิบัติแล้วประชาชนสามารถตรวจสอบการบริหารจัดการของผู้รับผิดชอบได้ซึ่งจะทำให้การควบคุมการขยายตัวของเมืองเป็นความต้องการที่เกิดจากทุกภาคส่วนร่วมกัน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

บทที่ 5

สรุปผลการวิจัยและข้อเสนอแนะ

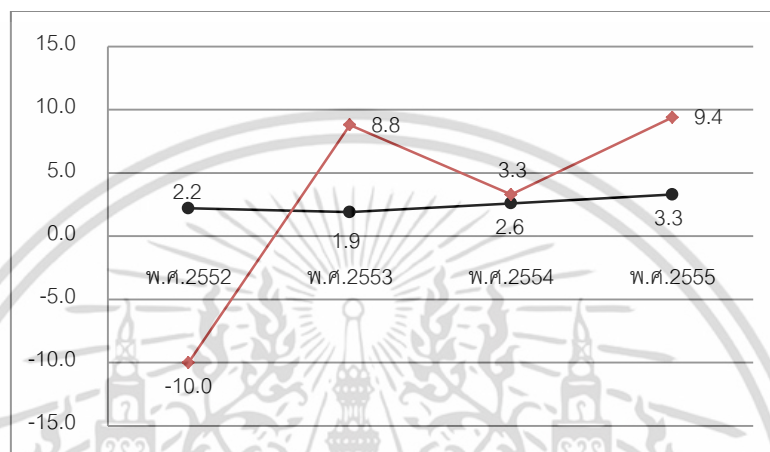
จากการศึกษา มาตรการทางเศรษฐศาสตร์ในการควบคุมการพัฒนาที่อยู่อาศัย กรณีศึกษาตำบลบึงพระ อำเภอเมือง จังหวัดพิษณุโลกพบว่าการเกิดที่อยู่อาศัยในเมืองได้รับอิทธิพลจากทั้งทางด้านอุปสงค์(Demand) เป็นความต้องการของผู้ซื้อเอง และอุปทาน(Supply)เกิดจากระบบโครงสร้าง เช่น นโยบายการพัฒนาเมือง แนวโน้มการลงทุนด้านที่อยู่อาศัย เป็นต้น เป็นสาเหตุที่ทำให้การขยายตัวของที่อยู่อาศัยไปยังชานเมือง ซึ่งจากการศึกษาพบว่ามีอุปสรรคในการบังคับใช้ผังเมืองรวมอยู่ และจากการศึกษาพบว่าการยอมรับสูงในการนำมาตรการการเก็บค่าธรรมเนียมการพัฒนาเข้ามาใช้ในพื้นที่ศึกษาผลการศึกษสามารถสรุปและอภิปรายผลได้ดังนี้คือ การขยายตัวของที่อยู่อาศัยจากโครงสร้างด้านอุปทาน ประกอบด้วยโครงสร้างทางเศรษฐกิจ การพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานการพัฒนาที่ดินที่เกิดจากภาคอสังหาริมทรัพย์และโครงสร้างทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับที่อยู่อาศัยการขยายตัวของที่อยู่อาศัยจากโครงสร้างด้านอุปสงค์ประกอบด้วย การขึ้นของตลาดที่อยู่อาศัยและพฤติกรรมทางเลือกซื้อที่อยู่อาศัยของผู้บริโภคกลไกทางกฎหมายในการควบคุมการขยายตัวของที่อยู่อาศัยชานเมือง กลไกทางเศรษฐศาสตร์ในการควบคุมการขยายตัวของที่อยู่อาศัยชานเมือง

สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ได้ประมวลผลสถิติผลิตภัณฑ์มวลรวมของประเทศไทย (GDP)(ดังแสดงในแผนภูมิที่ 5.1)ด้านอัตราการขยายตัวของการก่อสร้างภาคเอกชน พิจารณาเฉพาะที่อยู่อาศัย ระหว่างปีพ.ศ. 2552-2555พบว่าในภาพรวมอัตราการขยายตัวของการก่อสร้างที่อยู่อาศัยของภาคเอกชนเพิ่มสูงขึ้น ซึ่งเริ่มต้นจากอัตราการขยายตัวการก่อสร้างที่อยู่อาศัยที่ติดลบในปี พ.ศ. 2552(-10.4) ทั้งนี้เนื่องจากเศรษฐกิจของประเทศถดถอย อันเนื่องมาจากวิกฤติเศรษฐกิจโลก (สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ 2556: 13) และมีการขยายตัวขึ้นอย่างต่อเนื่องมาในปี พ.ศ. 2553 ร้อยละ 8.8เนื่องจากการก่อสร้างโครงการขนาดเล็กได้รับแรงจูงใจจากอัตราดอกเบี้ยและราคาวัสดุก่อสร้างที่อยู่ในระดับต่ำ และเป็นผลมาจากมาตรการทางด้านภาษีเพื่อกระตุ้นภาคอสังหาริมทรัพย์ที่จะสิ้นสุดในเดือนมีนาคม 2553จากนั้นมีแนวโน้มลดลงอย่างต่อเนื่องเป็นผลมาจากอุทกภัยครั้งใหญ่ทั่วประเทศ ในปลายปีพ.ศ. 2554 และเป็นผลจากการปรับตัวสูงขึ้นของอัตราดอกเบี้ยและราคาวัสดุก่อสร้าง โดยเฉพาะราคาปูนซีเมนต์และเหล็ก ประกอบกับจำนวนบ้านที่ยังเหลือค้างสต็อกขายไม่หมด ทำให้ผู้ประกอบการชะลอการก่อสร้างอาคารที่อยู่อาศัย ก่อนที่จะ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ปรับตัวสูงขึ้นเป็นร้อยละ 9.4 ปี พ.ศ. 2555 เพราะผู้บริโภคมีกำลังซื้อเพิ่มขึ้นจากนโยบายปรับค่าจ้างขั้นต่ำเป็น 300 บาท

แผนภูมิที่ 5.1 การเปรียบเทียบอัตราการขยายตัวของการก่อสร้างภาคเอกชน พิจารณาเฉพาะที่อยู่อาศัย ระหว่างปีพ.ศ.2552 ถึง พ.ศ.2555 ของประเทศไทย เปรียบเทียบกับจังหวัดพิษณุโลก



ที่มา : ผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศปีพ.ศ.2552 ถึง พ.ศ.2555,สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ และ ดัชนีราคาผลิตภัณฑ์จังหวัด(GPP) จังหวัดพิษณุโลก จำแนกตามสาขาการผลิต,ผลิตภัณฑ์มวลรวมของจังหวัดพิษณุโลก ปีพ.ศ.2552 ถึง พ.ศ.2555, สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ

เมื่อพิจารณาอัตราการขยายตัวการก่อสร้างที่อยู่อาศัยของประเทศกับการขยายตัวการก่อสร้างของจังหวัดพิษณุโลกโดยใช้ผลิตภัณฑ์มวลรวมของจังหวัดพิษณุโลก (GPP)เฉพาะสาขา ก่อสร้าง ตั้งแต่ปีพ.ศ.2552ถึงปีพ.ศ.2555(ดังแสดงในแผนภูมิที่ 5.1) ซึ่งพบว่าดัชนีราคาผลิตภัณฑ์ จังหวัด (GPP) สาขา ก่อสร้างของจังหวัดพิษณุโลก ในปีพ.ศ. 2552 มีอัตราการขยายตัวเท่ากับ ร้อยละ 2.20 ลดลงเหลือร้อยละ 1.90 ในปีพ.ศ. 2553 จากนั้นจึงเพิ่มสูงขึ้นเป็น 2.60 และ 3.30 ในปี พ.ศ. 2554 และ 2555 ตามลำดับ (ผลิตภัณฑ์มวลรวมจังหวัดพิษณุโลก ประจำปี พ.ศ. 2551 , สำนักงานคลังจังหวัดพิษณุโลก)จากการศึกษาการขยายตัวด้านการก่อสร้างจาก GDPประเทศไทยและ GPP ของจังหวัดพิษณุโลกพบว่า มีอัตราการขยายตัวของการก่อสร้างที่อยู่อาศัยของภาคเอกชนเพิ่มสูงขึ้นโดยในจังหวัดพิษณุโลกพบว่าการขยายตัวของพื้นที่ก่อสร้างอาคารในเขตเทศบาล ที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวและอาคารพักอาศัยรวม เช่น คอนโดมิเนียม ในปีพ.ศ.2554 มีอัตราการขยายตัวเพิ่มสูงขึ้น 26.95% จากปีพ.ศ.2549 และเมื่อเปรียบเทียบกับอัตราการขยายตัวของเอกสารนี้เป็นเอกสารทบทวนวัสดุสำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่นับญาติให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวและอาคารพักอาศัยรวมนอกเขตเทศบาล พบว่ามีอัตราเพิ่มสูงขึ้น 63.51% ในช่วงเวลาเดียวกัน การขยายตัวดังกล่าวเป็นผลมาจากนโยบายด้านสินเชื่อจากภาครัฐที่กระตุ้นกำลังซื้อและการขยายตัวของที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรมสูงขึ้นเช่น สินเชื่อกู้ซื้อบ้าน ดอกเบี้ยคงที่ต่ำพิเศษ สินเชื่อซ่อมแซมบ้านดอกเบี้ยต่ำ(รายงานประมาณการเศรษฐกิจจังหวัด พิษณุโลก ฉบับที่ 7 เดือนกันยายน พ.ศ.2555, สำนักงานคลังจังหวัดพิษณุโลก : 2)ผนวกกับแรงขับเคลื่อนของนโยบายการกระตุ้นเศรษฐกิจของรัฐบาลด้านสินเชื่อและโครงการพัฒนาการลงทุนด้านต่างๆ (รายงานประมาณการเศรษฐกิจจังหวัดพิษณุโลก ปี 2553 และ 2554, สำนักงานคลังจังหวัดพิษณุโลก : 6) ได้แก่ สินเชื่อด้านธุรกิจพาณิชยกรรมด้านที่อยู่อาศัย(สินเชื่อกู้ซื้อบ้าน ดอกเบี้ยคงที่ต่ำพิเศษ สินเชื่อซ่อมแซมบ้านดอกเบี้ยต่ำ) นอกจากมาตรการด้านสินเชื่อแล้ว มาตรการด้านการเงิน เช่น มาตรการลดหย่อนภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาสำหรับผู้ซื้อที่อยู่อาศัย หลังแรก ซึ่งกรมสรรพากรได้มีพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากรว่าด้วยการ ยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ ๕๒๘) พ.ศ. ๒๕๕๔ และ ประกาศอธิบดีกรมสรรพากร เกี่ยวกับภาษีเงิน ได้ (ฉบับที่ 213) ใช้บังคับตั้งแต่วันที่ 19 พฤศจิกายน 2554 เป็นต้นไป โดยเป็นการยกเว้นภาษี เงินได้ให้แก่ผู้มีเงินได้ซึ่งเป็นบุคคลธรรมดาที่ซื้ออสังหาริมทรัพย์ที่เป็นอาคารพร้อมที่ดิน หรือห้อง ชุดในอาคารชุดที่มีมูลค่าไม่เกิน 5,000,000 บาท เพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยของตน (กรมสรรพากร. “มาตรการภาษีบ้านหลังแรก”.2555) มาตรการลดหย่อนภาษีสำหรับผู้ซื้อที่อยู่อาศัยหลังแรก และ ราคาที่อยู่อาศัยไม่เกิน 5,000,000 บาท มาตรการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้ที่มีรายได้น้อย และโครงการ สินเชื่อเพื่อช่วยเหลือผู้ประสบภัยน้ำท่วม (Soft Loan) ที่ต้องการซื้อที่อยู่อาศัย รวมถึงนโยบาย ด้านอื่นๆ ก็มีผลต่อสถานการณ์อสังหาริมทรัพย์เช่น การปรับค่าแรงงานขั้นต่ำจำนวน 300 บาท ตามนโยบายของรัฐบาล ส่งผลทำให้ต้นทุนการผลิตสูงขึ้น ขณะเดียวกันที่อยู่อาศัยระดับกลางและ ระดับล่างจะได้รับประโยชน์จากรายได้ที่เพิ่มขึ้น ซึ่งจะทำให้มีความสามารถในการใช้จ่าย รวมถึง การซื้อที่อยู่อาศัยระดับกลางและระดับล่างเพิ่มขึ้นด้วย(รายงานประจำปี 2556 การเคหะแห่งชาติ : 22)

นโยบายด้านการลงทุนและพัฒนาประเทศและภูมิภาคที่มีผลต่อจังหวัดพิษณุโลกจึงเกิด โครงการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานที่สำคัญตามมา เช่น การคมนาคมขนส่ง การลงทุนด้าน สาธารณูปโภคและสาธารณูปการ ซึ่งเป็นปัจจัยหลักที่ทำให้เกิดการขยายตัวของที่อยู่อาศัย ชานเมือง

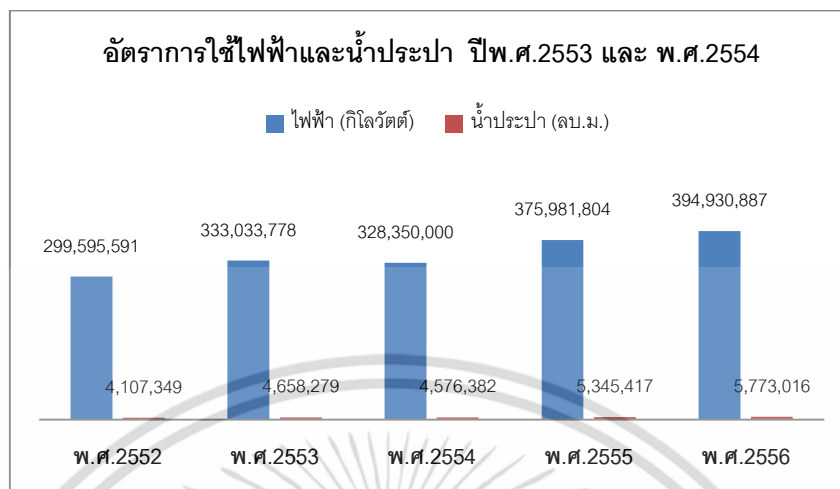
สำหรับในพื้นที่ศึกษาจังหวัดพิษณุโลกพบว่ามีโครงการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานทั้งใน ระดับจังหวัด ภูมิภาคและประเทศ คือ การก่อสร้างโครงการคมนาคมขนส่งใหม่ที่สืบเนื่องจาก นโยบายการพัฒนาแนวระเบียงเศรษฐกิจตามเส้นทางตะวันออก-ตะวันตก กำหนดให้จังหวัด พิษณุโลกเป็นศูนย์กลางของจังหวัดใกล้เคียงตั้งแต่ระดับอนุภาค ระดับภาคและระดับภูมิภาค

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

และแผนพัฒนาภาคเหนือ จึงเกิดการก่อสร้างระบบและโครงสร้างพื้นฐานการคมนาคม อาทิเช่น การก่อสร้างสถานีขนส่งผู้โดยสารแห่งที่ 2 โครงการก่อสร้างสถานีรถไฟภาคเหนือแห่งใหม่ (โครงการสถานีรถไฟบึงพระ) เพื่อรองรับรถไฟระบบรางคู่ในอนาคต มีการก่อสร้างคลังสินค้า สถาบันการศึกษา ศูนย์กลางการบริการการค้า โลจิสติกส์ และการขนส่งโดยเป็นโครงการก่อสร้าง ถนน 4 ช่องจราจร ทางหลวงหมายเลข 126 ตอนเลี้ยงเมืองพิษณุโลกด้านทิศใต้ ส่งผลให้เกิด การขยายตัวของย่านการค้าและพักอาศัย เช่น หมู่บ้านจัดสรรแห่งใหม่หลายโครงการในบริเวณ ชานเมืองโดยเฉพาะฝั่งตะวันออกตามทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 12 (ตอนเลี้ยงเมือง) หรือทาง หลวงแผ่นดินหมายเลข นอกจากการลงทุนด้านโครงสร้างคมนาคมแล้ว พบว่ามีการขยายตัว ของการให้บริการสาธารณูปโภคและสาธารณูปการเช่นกัน โดยข้อมูลสถิติผู้ใช้ไฟฟ้า และการ จำหน่ายพลังงานไฟฟ้าของการไฟฟ้าส่วนภูมิภาค จังหวัดพิษณุโลก (ดังแสดงในแผนภูมิที่ 5.2) พบว่าจำนวนผู้ใช้ไฟฟ้ามีแนวโน้มเพิ่มสูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง จากปีพ.ศ.2552มีการใช้ไฟฟ้าสำหรับ บ้านพักอาศัยรวม 299,595,591 กิโลวัตต์/ชั่วโมง(สถิติผู้ใช้ไฟฟ้า จังหวัดพิษณุโลก พ.ศ. 2547 - 2556 ,การไฟฟ้าส่วนภูมิภาค) เพิ่มสูงขึ้นเป็น 394,930,887 กิโลวัตต์/ชั่วโมง ในปีพ.ศ.2556 (สถิติผู้ใช้ไฟฟ้า จังหวัดพิษณุโลก พ.ศ. 2547 - 2556 ,การไฟฟ้าส่วนภูมิภาค)นอกจากนั้นยังพบว่า จำนวนผู้ใช้น้ำประปามีแนวโน้มเพิ่มสูงขึ้นเช่นกัน โดยในปีพ.ศ.2552มีการใช้น้ำประปา 4,107,349 ลูกบาศก์เมตร เพิ่มสูงขึ้นเป็น 5,773,016 ลูกบาศก์เมตร(สถิติผู้ใช้น้ำของการประปาส่วนภูมิภาค จังหวัดพิษณุโลก ปีงบประมาณ 2547 - 2556 ,การประปาส่วนภูมิภาค) ในปีพ.ศ.2556 ซึ่ง แนวโน้มดังกล่าวยังคงเพิ่มสูงขึ้นเนื่องมาจากการขยายตัวของที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรมที่มี ต้องการใช้ไฟฟ้าและน้ำประปาซึ่งเป็นสาธารณูปโภคและสาธารณูปการขั้นพื้นฐาน โดยข้อมูล สถิติเกี่ยวกับการใช้ไฟฟ้าและน้ำประปาของจังหวัดพิษณุโลกดังกล่าวนี้เป็นสถิติระดับจังหวัด เนื่องด้วยไม่มีการเก็บข้อมูลการใช้ไฟฟ้าและน้ำประปาเฉพาะตัวเมืองพิษณุโลก จึงไม่สามารถเห็น แนวโน้มการเปลี่ยนแปลงการใช้ไฟฟ้าและน้ำประปาของตัวเมืองพิษณุโลก แต่อย่างไรก็ตาม แนวโน้มการเปลี่ยนแปลงการใช้ไฟฟ้าและน้ำประปาจังหวัดพิษณุโลกที่มีแนวโน้มสูงขึ้นและเมื่อนำ ตัวเลขดังกล่าวมาพิจารณาร่วมกับการขออนุญาตปลูกสร้างอาคาร ซึ่งส่วนใหญ่เกิดขึ้นบริเวณ เมือง จึงสามารถวิเคราะห์ได้ว่าแนวโน้มการใช้ไฟฟ้าและน้ำประปาในบริเวณเมืองเพิ่มสูงขึ้น

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

แผนภูมิที่ 5.2 การเปรียบเทียบอัตราการใช้ไฟฟ้าและน้ำประปา จังหวัดพิษณุโลก
ระหว่างปีพ.ศ.2552 ถึง พ.ศ.2556



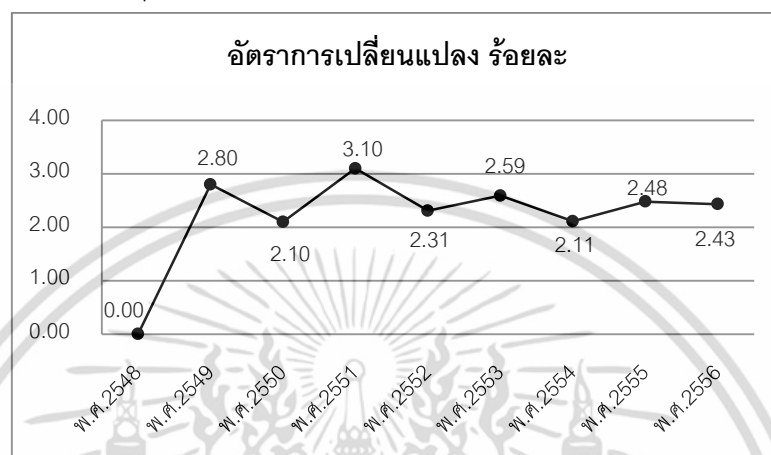
ที่มา : สถิติผู้ใช้ไฟฟ้า จังหวัดพิษณุโลก พ.ศ. 2547 - 2556 ,การไฟฟ้าส่วนภูมิภาคและ
สถิติผู้ใช้น้ำของการประปาส่วนภูมิภาค จังหวัดพิษณุโลก ปีงบประมาณ 2547 –
2556 ,การประปาส่วนภูมิภาค

นโยบายการพัฒนาประเทศและภูมิภาครวมถึงโครงการลงทุนก่อสร้างโครงสร้างพื้นฐาน
ต่างๆในจังหวัดพิษณุโลกที่กล่าวมามีผลต่อการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ จากการวิเคราะห์ของ
ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ครึ่งปีแรกของปี 2556 ณ เดือนสิงหาคม 2556พบว่าผู้พัฒนา
อสังหาริมทรัพย์รายใหญ่เริ่มเปิดตัวโครงการที่อยู่อาศัยในภูมิภาคเพิ่มมากขึ้น เนื่องจากผู้พัฒนา
อสังหาริมทรัพย์มองว่าตลาดในภูมิภาคมีศักยภาพค่อนข้างสูงโดยเฉพาะจังหวัดใหญ่ในภาค-
ตะวันออกเฉียงเหนือและภาคเหนือที่อยู่ในเส้นทางคมนาคมหลัก และเชื่อมโยงกับประเทศเพื่อน
บ้าน (เส้นทางยุทธศาสตร์ East-West Economic Corridor)ซึ่งจะส่งผลให้เกิดความต้องการ
ที่อยู่อาศัยของประชาชนในทุกระดับรายได้โดยรวมทั่วประเทศในปี2552 – 2559 มีจำนวนทั้งสิ้น
ประมาณ 2,663,485 หน่วยเป็นความต้องการที่เกิดขึ้นในพื้นที่ภูมิภาคประมาณ 236,926 หน่วย
(รายงานประจำปี 2556 การเคหะแห่งชาติ : 23) เมื่อพิจารณาถึงพื้นที่ศึกษาตำบลบึงพระซึ่งตั้งอยู่
ในเขตอำเภอเมืองจังหวัดพิษณุโลกโดยจากข้อมูลจำนวนบ้านจากการทะเบียนในเขตอำเภอเมือง
พิษณุโลกพบว่าจำนวนบ้านมีอัตราการขยายตัวเพิ่มสูงขึ้นทุกปี คิดเป็นร้อยละ 21.78ระหว่างปี
พ.ศ.2548 ถึง 2556โดยเพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 2 ทุกปี(จำนวนบ้านจากการทะเบียน จำแนกเป็น
รายอำเภอ พ.ศ. 2554 – 2556 เฉพาะอำเภอเมือง จังหวัดพิษณุโลก, กรมการปกครอง
กระทรวงมหาดไทย: 17) (ดังแสดงในแผนภูมิที่ 5.3) นอกจากนี้ยังพบว่าสินเชื่อเพื่อการลงทุนของ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

สถาบันการเงินในจังหวัดพิษณุโลก ขยายตัวร้อยละ 11.5 ต่อปี (รายงานประมาณการเศรษฐกิจ จังหวัดพิษณุโลกปี 2553 และ 2554, สำนักงานคลังจังหวัดพิษณุโลก : 6)

แผนภูมิที่ 5.3 แสดงอัตราการเปลี่ยนแปลงของจำนวนบ้านจากการทะเบียนในเขตอำเภอ เมืองพิษณุโลก ระหว่างปีพ.ศ.2548 ถึง ปีพ.ศ.2556



ที่มา : จำนวนบ้านจากการทะเบียน จำแนกเป็นรายอำเภอ ปีพ.ศ.2548 – พ.ศ.2556, กรมการปกครอง กระทรวงมหาดไทย

จากผลการศึกษาพบว่า การขยายตัวของที่อยู่อาศัยชานเมืองเกิดจากความต้องการในการพัฒนาพื้นที่ของผู้ประกอบการและพฤติกรรมการตัดสินใจการเลือกที่อยู่อาศัยแห่งใหม่ของผู้ซื้อ โดยการตัดสินใจในการลงทุนพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยของหน่วยงานที่อยู่ในกำกับของรัฐที่รู้จักกันในนามของบ้านเอื้ออาทรที่จัดหาที่อยู่อาศัยให้กับผู้มีรายได้น้อย-ปานกลาง ซึ่งจะมีการทำการสำรวจความต้องการของผู้ที่คาดว่าจะซื้อบ้านใหม่ว่าจะมีจำนวนเท่าใด ความต้องการด้านขนาดแปลงที่ดิน ทำเลที่ต้องการ โดยในกรณีของพื้นที่ศึกษา การเคหะชุมชนพิษณุโลกพบว่าการเลือกทำเลดังกล่าวเนื่องจากการคมนาคมของการเคหะชุมชนพิษณุโลกที่ตั้งอยู่ในพื้นที่ตำบลบึงพระในปัจจุบันไม่ได้เป็นอุปสรรคต่อการเดินทางเข้าสู่เมืองหรือบริเวณใกล้เคียงแต่อย่างใด ผู้อยู่อาศัยในโครงการส่วนใหญ่ต้องการหลีกเลี่ยงจากความวุ่นวายในเมืองและราคาที่อยู่อาศัยในเมืองที่เพิ่มสูงขึ้นสวนทางกับรายได้ที่คงที่หรือลดต่ำลง

สำหรับโครงการบ้านจัดสรรของเอกชนนั้นมีการตัดสินใจเกี่ยวกับปัจจัยและเหตุผลในการเลือกที่ตั้งโครงการคือ การพิจารณาเลือกทำเลที่ตั้งโครงการนั้นจะพิจารณาจากข้อกำหนดด้านผังเมืองก่อนโดยพิจารณาจากแผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน(ผังสี) ก่อนว่าทำเลที่ตั้งนั้นอยู่ในพื้นที่สีใดในแผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินนอกจากนี้พิจารณาถึงลักษณะทางกายภาพเอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

โดยเป็นพื้นที่ราบลุ่ม มีเส้นทางการคมนาคมผ่าน สามารถเชื่อมต่อกับพื้นที่ใกล้เคียงได้โดยสะดวก โดยเฉพาะหากเส้นทางการคมนาคมหรือทางสัญจรนั้น มีแนวโน้มที่จะขยายถนนหรือมีการเปิดช่องทางให้กว้างขึ้นจึงเป็นการเพิ่มแรงจูงใจให้กับผู้ที่เลือกซื้อบ้านจัดสรรในโครงการของตน รวมทั้งพิจารณาถึงสิ่งแวดล้อม(Environment) โดยรอบทำเลที่ตั้งโครงการ เช่น การมีบรรยากาศที่ดี ปราศจากมลพิษ เหมาะแก่การสร้างที่อยู่อาศัย

ในด้านการพิจารณาถึงความพร้อมของระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการนั้น เจ้าของโครงการหมู่บ้านจัดสรรเอกชนทั้ง 2 โครงการและสำนักงานเคหะพิษณุโลก ได้มีการพิจารณาเหมือนกันคือ ต้องมีความพร้อมของระบบไฟฟ้าและระบบน้ำประปา ซึ่งเป็นสาธารณูปโภคขั้นพื้นฐานมีผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยของกลุ่มผู้ที่กำลังมองหาซื้อบ้านจัดสรร โดยโครงการหมู่บ้านชินลาภัส โครงการปาล์มเพลส 5 โครงการบ้านเอื้ออาทรบึงพระ 2 และ บึงพระ 3 ใช้การสูบน้ำใต้ดินขึ้นมาผ่านระบบการผลิตน้ำประปาเพื่อใช้ในโครงการ โดยโครงการปาล์มเพลส 5 ใช้ระบบน้ำประปาจากระบบการผลิตน้ำประปาของโครงการเอื้ออาทรบึงพระ 2 และบึงพระ 3 ส่วนโครงการชินลาภัสนั้นใช้การสูบน้ำใต้ดินขึ้นมาผ่านระบบการผลิตน้ำประปาเป็นของตนเอง โดยโครงการชินลาภัสได้ศึกษาทำเลที่ตั้งที่จะใช้ก่อสร้างหมู่บ้านจัดสรรและมีการเจาะหาแหล่งน้ำใต้ดินก่อนการตัดสินใจก่อสร้างโครงการ พบว่าในทำเลที่ตั้งปัจจุบันนั้นมีแหล่งน้ำที่สะอาดและสามารถรองรับโครงการหมู่บ้านจัดสรรของตนได้

จากการเลือกทำเลที่ตั้งโครงการของเจ้าของโครงการทั้งภาครัฐและภาคเอกชนนั้น เน้นความสะดวกในการเข้าถึง ความพร้อมของสาธารณูปโภคและสาธารณูปการรวมถึงสภาพแวดล้อมและบรรยากาศการอยู่อาศัยที่ปลอดภัยและไม่มียมลพิษ ซึ่งในประเด็นสุดท้ายจะค่อนข้างยากในการเลือกทำเลในพื้นที่เมือง จึงมีความจำเป็นต้องหาพื้นที่ใหม่ที่ไม่แออัดส่งผลให้อยู่อาศัยในสภาพแวดล้อมที่สะอาด ดังนั้นการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยประเภทบ้านจัดสรรจึงมีการก่อสร้างในแถบชานเมืองเกาะไปตามแนวถนนสายสำคัญต่างๆ ดังเช่นในพื้นที่ศึกษาที่พบการขยายตัวไปตามแนวถนนทางหลวงหมายเลข 126

นอกจากการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยของผู้ประกอบการแล้ว การตัดสินใจเลือกซื้อที่อยู่อาศัยของผู้บริโภคก็เป็นองค์ประกอบด้านอุปสงค์ที่สำคัญในการสนับสนุนให้เกิดการขยายตัวของที่อยู่อาศัยชานเมืองเช่นกัน จากการเก็บข้อมูลพบว่าผู้อยู่อาศัยให้ความสำคัญกับราคาของที่อยู่อาศัย (ร้อยละ 98.5) ความสะดวกในการเข้าถึง (ร้อยละ 93.8) ขนาดพื้นที่ใช้สอย (ร้อยละ 93.3) และความพร้อมด้านสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ (ร้อยละ 92.2) ในลำดับแรกๆ ทั้งนี้เนื่องจากต้องการที่อยู่อาศัยที่สามารถเข้าถึงได้สะดวกรวดเร็ว มีพื้นที่ใช้สอยเพียงพอกับจำนวนสมาชิกในครัวเรือน จำนวน 3-4 คน นอกจากนั้นผู้บริโภคมีการพิจารณาถึงขนาดแปลงที่ดินของที่อยู่อาศัย (88.4%) อาจเป็นบริเวณโดยรอบตัวบ้าน ที่ใช้สำหรับจอดรถและพิจารณาถึงระยะห่างเอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

จากเมือง (86.4%) โดยที่อยู่อาศัยไม่ควรห่างไกลจากตัวเมืองมากนักซึ่งนั่นหมายถึงระยะเวลาที่ใช้ในการเดินทางมากขึ้น นอกจากนี้กว่าร้อยละ 70 มีการพิจารณาถึงการเชื่อมต่อกับพื้นที่ใกล้เคียง (70.9%) อาจเป็นการเชื่อมต่อกับพื้นที่โดยรอบเช่น ต่างตำบล ต่างอำเภอ ปัจจัยด้านระยะห่างจากสถานที่ทำงาน (70.0%) เป็นปัจจัยที่รองลงไปเนื่องจากความสามารถในการเดินทางโดยส่วนใหญ่ ผู้บริโภคมักใช้รถส่วนตัวในการเดินทาง เช่น จักรยานยนต์หรือรถยนต์ในการเดินทางสัญจรไป-กลับ ระหว่างบ้านกับที่ทำงาน

ปัจจัยพื้นฐานในการเลือกทำเลที่ตั้งที่มีผลต่อผู้ประกอบการในการลงทุนและผู้ซื้อจากกลุ่มตัวอย่างในการศึกษาคั้งนี้ พบว่าความสะดวกในการเข้าถึงที่อยู่อาศัยเป็นปัจจัยสำคัญ ซึ่งเป็นไปตามการขยายตัวของเส้นทางการคมนาคมตามนโยบายการพัฒนาของประเทศและภูมิภาค คือเส้นทางการหลวงแผ่นดินหมายเลข 12 ถึงแม้ว่าในกฎหมายผังเมืองรวมได้กำหนดให้พื้นที่ดังกล่าวมีการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อชนบทและเกษตรกรรมและสามารถสร้างที่อยู่อาศัยได้ไม่เกินร้อยละ 5 (กฎกระทรวงผังเมืองรวมเมืองพิษณุโลก ปีพ.ศ.2553, กระทรวงมหาดไทย : 21) แต่หากไม่มีการควบคุมการพัฒนาจะทำให้เกิดการขยายตัวของที่อยู่อาศัยชนเมืองไปตามแนวถนนและอาจส่งผลกระทบต่อการใช้ประโยชน์ที่ดินทำให้เกิดการขยายตัวของเมืองอย่างไร้ทิศทาง(Urban Sprawl) มีผลให้พื้นที่เกษตรกรรมลดลง นอกจากนี้ยังส่งผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม เช่น มลภาวะทางอากาศจากการคมนาคมและปัญหาการจัดการขยะที่เพิ่มสูงขึ้นอีก ทั้งยังส่งผลกระทบต่อวิถีชีวิตของชุมชนเดิมซึ่งแต่เดิมเคยมีวิถีชีวิตที่พึ่งพาเกษตรกรรมและรูปแบบการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อเกษตรกรรมเป็นหลัก ได้เปลี่ยนแปลงเป็นพื้นที่ที่อยู่อาศัยเพิ่มสูงขึ้นส่งผลกระทบต่อการดำเนินวิถีชีวิตแบบสังคมเกษตรกรรมเริ่มเปลี่ยนแปลงเป็นสังคมเมืองตั้งนั้นกลไกทางด้านกฎหมายจึงมีบทบาทที่สำคัญในการเพิ่มคุณภาพชีวิตที่ดีแก่ประชาชน

อย่างไรก็ตาม จากการศึกษาพบว่ามาตรการทางด้านผังเมืองที่บังคับใช้อยู่ในปัจจุบันอยู่ในอำนาจของภาครัฐเป็นหลักส่วนใหญ่อยู่ในรูปแบบของผังเมืองรวมและการกำหนดเขตการใช้ประโยชน์ที่ดินตามกฎหมายว่าด้วยการผังเมือง หรือการห้ามการใช้ประโยชน์ที่ดินบางประเภทตามที่ได้กำหนดไว้ เช่น พื้นที่สีเขียวให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อชนบทและเกษตรกรรม ห้ามใช้ประโยชน์เพื่อกิจการโรงงานทุกจำพวกตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน เป็นต้น ผังเมืองรวมแม้จะมีการประกาศบังคับใช้โดยกฎกระทรวงแห่งพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ.2518 แต่การควบคุมการเติบโตของเมืองไม่ให้เกิดกระจายยังไม่บรรลุและเป็นไปตามที่กำหนดไว้ในผังจึงทำให้พื้นที่ในเมืองในปัจจุบันมีการเติบโตแบบไร้ทิศทาง นอกจากนี้ความล่าช้าของการประกาศบังคับใช้กฎกระทรวงผังเมืองรวมที่ไม่ทันต่อการพัฒนาความเจริญของเมืองในปัจจุบันจึงทำให้ไม่สามารถบรรลุวัตถุประสงค์ดังที่ได้ตั้งไว้ได้” เช่น แผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินในผังเมืองรวมเป็นการนำเอาแผนผังมาเป็นข้อกำหนดในการใช้ประโยชน์ที่ดินโดยไม่ได้มีการปรับเปลี่ยนลักษณะของเอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

แผนผังให้เหมาะสมกับการนำไปบังคับใช้ อีกทั้งแผนผังแสดงโครงการคมนาคมและขนส่งที่ปรากฏอยู่ในผังเมืองรวมยังเป็นอีกปัจจัยที่กระตุ้นให้เกิดการพัฒนาทำให้เกิดการขยายตัวของที่อยู่อาศัยตามแนวเส้นทางการคมนาคม เช่น โครงการขยายถนนที่มีอยู่เดิม(ถนนเดิมขยาย) หรือโครงการตัดถนนเส้นใหม่(ถนนโครงการ) อาจเป็นโครงการถนนสายเลียบเมืองหรือถนนวงแหวนที่ตัดผ่านที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม แน่นนอนว่าย่อมเกิดการพัฒนาระบบและขยายตัวของชุมชนตามแนวถนน เช่น ที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรม เหล่านี้ทำให้การใช้ประโยชน์ที่ดินไม่เป็นไปตามแผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน

ดังนั้นอาจจำเป็นต้องหามาตรการด้านอื่นๆ นอกจากมาตรการด้านผังเมืองอย่างเดียว จากผลการศึกษามาตรการด้านเศรษฐศาสตร์คือ การเก็บค่าธรรมเนียมการพัฒนาช่วยในการกำหนดทิศทางการพัฒนาเมืองให้มีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น พบว่ามีแนวโน้มความเป็นไปได้ในการนำเครื่องมือดังกล่าวมาใช้หากแต่ต้องมีการศึกษาถึงรายละเอียดเกี่ยวกับการบริหารจัดการค่าธรรมเนียมดังกล่าวโดยต้องมีการประชุมหรือการทำประชาพิจารณ์ในพื้นที่ระหว่างผู้จัดเก็บค่าธรรมเนียมกับผู้มีส่วนได้ส่วนเสียหรือผู้ที่ต้องจ่ายค่าธรรมเนียม โดยมีการชี้แจงรายละเอียดว่าหน่วยงานใดจะเป็นผู้จัดเก็บซึ่งอาจเป็นหน้าที่ขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นในฐานะเป็นผู้บังคับใช้กฎกระทรวงผังเมืองรวมในพื้นที่ของตนเองและเป็นหน่วยงานที่เป็นผู้อนุญาตให้ก่อสร้างอาคารซึ่งอาจอยู่ในขั้นตอนการขออนุญาตปลูกสร้างอาคารเพราะเนื่องจากผู้ขออนุญาตปลูกสร้างอาคารต้องมีการแจ้งขออนุญาตมายังองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นในพื้นที่ที่ประสงค์จะขออนุญาตปลูกสร้างอาคารซึ่งองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นโดยกองช่างโยธาจะเป็นผู้พิจารณาว่าอาคารมีพื้นที่ใช้สอยก็ตารางเมตร เป็นรูปแบบอาคารประเภทใด สามารถปลูกสร้างตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร ข้อกำหนดท้องถิ่นหรือกฎกระทรวงผังเมืองรวมได้หรือไม่ อีกทั้งต้องมีการเปิดเผยรายละเอียดและข้อตกลงในการจัดเก็บว่าเมื่อจัดเก็บไปแล้วจะนำเงินที่ได้ไปใช้พัฒนา ปรับปรุงหรือจัดหาสิ่งใดกลับคืนสู่ผู้ที่จ่ายค่าธรรมเนียมการพัฒนาหรือผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย โดยการริเริ่มแนวคิดดังกล่าวควรเปิดโอกาสให้ผู้มีส่วนเกี่ยวข้องทุกภาคส่วนเข้าร่วมในกระบวนการทุกขั้นตอนซึ่งจะช่วยลดความขัดแย้งและการต่อต้านได้เมื่อมีการปฏิบัติ รวมถึงภายหลังการปฏิบัติแล้วประชาชนสามารถตรวจสอบการบริหารจัดการของผู้รับผิดชอบได้ซึ่งจะทำให้การควบคุมการขยายตัวของเมืองเป็นความต้องการที่เกิดจากทุกภาคส่วนร่วมกัน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ข้อเสนอแนะ

ข้อเสนอแนะจากการวิจัยเรื่องมาตรการทางเศรษฐศาสตร์ในการควบคุมการพัฒนาที่อยู่อาศัย ผู้วิจัยมีข้อเสนอแนะ ดังนี้

1. ในการศึกษาครั้งนี้มุ่งประเด็นที่การขยายตัวของบ้านจัดสรรบริเวณชานเมือง เพื่อควบคุมการขยายตัวที่อยู่อาศัยและรักษาพื้นที่สีเขียวของเมืองไว้ แต่ไม่ได้พิจารณาในรายละเอียดของกฎหมายทางด้านสิ่งแวดล้อม เพียงแต่ศึกษาเบื้องต้นว่าในพื้นที่ศึกษามีได้มีการประกาศเป็นเขตพื้นที่คุ้มครองสิ่งแวดล้อม ดังนั้นในการศึกษาครั้งต่อไปจำเป็นต้องนำกฎหมายสิ่งแวดล้อมมาพิจารณาร่วมด้วย

2 ค่าธรรมเนียมการพัฒนาในการศึกษานี้มีขอบเขตเชิงพื้นที่เป็นบริเวณชานเมืองของพิษณุโลกที่กำหนดให้มีการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อชนบทและเกษตรกรรม แต่จากการทบทวนวรรณกรรมในการจัดเก็บค่าธรรมเนียมการพัฒนากรณีของเมืองโตรอนโต และเมืองพอร์ตแลนด์ ที่มีการเก็บค่าธรรมเนียมการพัฒนาทั้งเมืองและมีความแตกต่างของค่าธรรมเนียมที่จัดเก็บสำหรับการพัฒนาพื้นที่ในเมืองและชานเมือง ทั้งนี้เนื่องจากการจัดเตรียมการบริการบางชนิดที่ยากต่อการให้บริการ (เช่น น้ำ) ไปยังบริเวณหรือย่านที่มีความหนาแน่นต่ำจะมีค่าใช้จ่ายสูงกว่าบริเวณหรือย่านที่มีความหนาแน่นสูง ดังนั้นในการศึกษาต่อไปอาจพิจารณาพื้นที่ทั้งเมือง

3. ในการศึกษาครั้งนี้เป็นการศึกษาการเก็บค่าธรรมเนียมการพัฒนาเฉพาะพื้นที่บริเวณชานเมืองที่เป็นที่ตั้งของโครงการหมู่บ้านจัดสรรในตำบลบึงพระ จังหวัดพิษณุโลก แต่เนื่องจากประเทศไทยยังไม่มีหรือนำการเก็บค่าธรรมเนียมพัฒนามาปฏิบัติ จึงควรมีการจัดทำประชาพิจารณ์หรือแบบสอบถามความพึงพอใจในการจ่ายซึ่งจำเป็นต้องมีการศึกษาเพิ่มเติมถึงกระบวนการดำเนินงาน ผู้มีส่วนร่วม ลักษณะและรูปแบบการเก็บ ผลประโยชน์ที่จะได้รับหลังจากการจ่ายค่าธรรมเนียมการพัฒนา รวมถึงหน่วยงานผู้รับผิดชอบในการเก็บค่าธรรมเนียม

4. เนื่องจากแต่ละพื้นที่มีความแตกต่างกันในด้านของข้อมูลและความสามารถขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น รวมถึงลักษณะการบริหารการจัดการ เช่น กฎกระทรวงผังเมืองรวมจังหวัดพิษณุโลกนั้นห้ามเพื่อการอยู่อาศัยหรือประกอบพาณิชยกรรมประเภทห้องแถวหรือตึกแถว แต่ไม่ได้ห้ามการอยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว ดังนั้นอาจพิจารณาเลือกพื้นที่อื่นในการศึกษาที่มีบริบทดังกล่าวที่แตกต่างจากเมืองพิษณุโลก

5. การวิจัยครั้งนี้เป็นการศึกษาเฉพาะในจังหวัดพิษณุโลก ดังนั้นในการวิจัยครั้งต่อไปควรทำการวิจัยโดยเปรียบเทียบกับจังหวัดอื่นที่มีลักษณะทางกายภาพ ลักษณะทางเศรษฐกิจ และลักษณะการขยายตัวของที่อยู่อาศัยที่เหมือนกับจังหวัดพิษณุโลก เพื่อนำมาเปรียบเทียบให้ทราบว่า ปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อให้เกิดการขยายตัวของที่อยู่อาศัยและปัจจัยที่ก่อให้เกิด

ความต้องการที่อยู่อาศัยชานเมืองเหมือนกับจังหวัดพิษณุโลกหรือไม่ และแนวทางทั้งในด้านเอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

กฎหมายและแนวทางทางด้านเศรษฐศาสตร์ มีผลอย่างไรกับทัศนคติของหน่วยงานภาครัฐและภาคเอกชนที่เกี่ยวข้อง เช่น กลุ่มนักพัฒนาและเจ้าของโครงการ รวมทั้งผู้เลือกซื้อหรือผู้อยู่อาศัยในที่อยู่อาศัยบริเวณชานเมือง

6. ค่าธรรมเนียมการพัฒนาเป็นเพียงเครื่องมือหนึ่งในมาตรการทางเศรษฐศาสตร์ ผู้สนใจอาจทำการศึกษาเครื่องมืออื่นๆ ที่สามารถนำมาสนับสนุนการบังคับใช้ข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินให้มีประสิทธิภาพยิ่งขึ้น



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

บรรณานุกรม

- การเคหะแห่งชาติ. 2556. **รายงานประจำปี 2556**. กรุงเทพฯ : กระทรวงพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์
- การประปาส่วนภูมิภาค จังหวัดพิษณุโลก. มปป. **สถิติผู้ใช้น้ำ ปริมาณการผลิต และการจำหน่าย ของการประปาส่วนภูมิภาค จังหวัดพิษณุโลก ปีงบประมาณ 2547 - 2556**. สำนักสถิติพยากรณ์ สำนักงานสถิติแห่งชาติ
- การไฟฟ้าส่วนภูมิภาค จังหวัดพิษณุโลก. มปป. **สถิติผู้ใช้ไฟฟ้า และการจำหน่ายพลังงานไฟฟ้าของการไฟฟ้าส่วนภูมิภาค จำแนกตามประเภทผู้ใช้ จังหวัดพิษณุโลก พ.ศ. 2547 - 2556**. สำนักสถิติพยากรณ์ สำนักงานสถิติแห่งชาติ
- กลุ่มงานบริหารการคลังและเศรษฐกิจ (CFO). 2552. **รายงานประมาณการเศรษฐกิจจังหวัดพิษณุโลก ปีพ.ศ.2552**. สำนักงานคลังจังหวัดพิษณุโลก
- กลุ่มงานบริหารการคลังและเศรษฐกิจ (CFO). 2554. **รายงานประมาณการเศรษฐกิจจังหวัดพิษณุโลก ปีพ.ศ.2554**. สำนักงานคลังจังหวัดพิษณุโลก
- กลุ่มงานบริหารการคลังและเศรษฐกิจ (CFO). 2555. **รายงานภาวะเศรษฐกิจการคลังจังหวัดพิษณุโลก ประจำปีเดือนพฤศจิกายน 2555**. สำนักงานคลังจังหวัดพิษณุโลก
- กลุ่มงานยุทธศาสตร์การพัฒนารัฐบาลจังหวัด. มปป. **แผนพัฒนาจังหวัดพิษณุโลก พ.ศ.2553 – พ.ศ.2556 จังหวัดพิษณุโลก (ฉบับปรับปรุง)**. สำนักงานจังหวัดพิษณุโลก
- กลุ่มงานยุทธศาสตร์การพัฒนารัฐบาลจังหวัด. มปป. **แผนพัฒนาจังหวัดพิษณุโลก 4 ปี พ.ศ.2557 – พ.ศ.2560 จังหวัดพิษณุโลก**. สำนักงานจังหวัดพิษณุโลก
- คณะทำงานจัดทำผลิตภัณฑ์มวลรวมจังหวัดพิษณุโลก. 2550. **ผลิตภัณฑ์มวลรวมจังหวัด พ.ศ.2550**. สำนักงานคลังจังหวัดพิษณุโลก
- คณะทำงานจัดทำผลิตภัณฑ์มวลรวมจังหวัดพิษณุโลก. 2551. **ผลิตภัณฑ์มวลรวมจังหวัด พ.ศ.2551**. สำนักงานคลังจังหวัดพิษณุโลก
- คณะทำงานจัดทำผลิตภัณฑ์มวลรวมจังหวัดพิษณุโลก. 2552. **ผลิตภัณฑ์มวลรวมจังหวัด พ.ศ.2552**. สำนักงานคลังจังหวัดพิษณุโลก
- คณะทำงานจัดทำผลิตภัณฑ์มวลรวมจังหวัดพิษณุโลก. 2553. **ผลิตภัณฑ์มวลรวมจังหวัด พ.ศ.2553**. สำนักงานคลังจังหวัดพิษณุโลก
- งานวิเคราะห์นโยบายและแผน. มปป. **แผนพัฒนาเทศบาลประจำปี พ.ศ.2540**. เทศบาลนครพิษณุโลก

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

บรรณานุกรม (ต่อ)

- จตุฎย เสียงสนั่น. 2538. การศึกษาเพื่อกำหนดขนาดและขอบเขตที่เหมาะสมของชุมชนเมือง กรณีศึกษา ชุมชนเมืองในจังหวัดชลบุรี. วิทยานิพนธ์มหาบัณฑิต สาขาวิชาการวางแผนชุมชนเมืองและสภาพแวดล้อม บัณฑิตวิทยาลัย, สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง.
- ฐาปนา บุญยประวิตร. มปป. . เกณฑ์การเติบโตอย่างชาญฉลาด (Smart Growth Principles) และความเป็นผู้นำการออกแบบด้านพลังงานและการรักษา สภาพแวดล้อมระดับย่าน (Leadership in Energy and Environmental Design – Neighborhood Development – LEED ND) เพื่อการวางผังและออกแบบกายภาพชุมชนเมือง. [Online].Available : www.asiamuseum.co.th
- ที่ดิน,กรม.2557. พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543. [Online].เข้าถึงได้จาก : <http://www.dol.go.th/>
- ธนาคารอาคารสงเคราะห์. 2554. โครงการบ้านเอื้ออาทร. [Online].เข้าถึงได้จาก : <http://www.ghb.co.th>
- ธนิชา นิยมวัน. 2551. “การแผ่ขยายตัวอย่างไร้ทิศทางของเมืองกับการขยายสาขาห้างค้าปลีกค้าส่งสมัยใหม่.” หน้า 83-95. ใน การประชุมทางวิชาการด้านการวางแผนภาคและเมือง. กรุงเทพฯ : จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.
- ธนิต ไสรัตน์. 2554. การศึกษายุทธศาสตร์การเชื่อมโยงเศรษฐกิจและโลจิสติกส์ภายใต้ระเบียบเศรษฐกิจตะวันออก ตะวันตก (EWEC) กรณีศึกษาเส้นทางหมายเลข 12. กรุงเทพฯ : สภาอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย
- ประเสริฐ เต็มมาศ. 2537. การศึกษาการใช้ที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยในเขตหนองแขม. วิทยานิพนธ์มหาบัณฑิต สาขาวิชาการวางแผนชุมชนเมืองและสภาพแวดล้อม บัณฑิตวิทยาลัย, สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง.
- พรรณี ลีกิจวัฒน์. 2551. วิธีการวิจัยทางการศึกษา. กรุงเทพฯ : สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง
- ภัทรจิต แก้วอิม. 2552. มาตรการทางกฎหมายเกี่ยวกับการควบคุมการใช้ที่ดินภายใต้กรอบผังเมืองรวม. วิทยานิพนธ์นิติศาสตรมหาบัณฑิต สาขาวิชานิติศาสตร์ บัณฑิตวิทยาลัย, มหาวิทยาลัยรามคำแหง.
- มหาดไทย,กระทรวง. 2553. กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมเมืองพิษณุโลก พ.ศ. 2553. กรุงเทพฯ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

บรรณานุกรม (ต่อ)

- มหาวิทยาลัยนเรศวร. 2550. รายงานฉบับสมบูรณ์ การศึกษาสำรวจข้อมูลด้านการขนส่ง และจราจรเพื่อจัดทำแผนแม่บทในเมืองภูมิภาค จังหวัดพิษณุโลก. พิษณุโลก : มหาวิทยาลัยนเรศวร.
- วรพรรณ ประนอมเชย. 2551. การตัดสินใจซื้อบ้านที่อยู่อาศัยในโครงการบ้านเอื้ออาทร ในเขตจังหวัดอุบลราชธานี. วิทยานิพนธ์บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต สาขาการจัดการ-ทั่วไป บัณฑิตวิทยาลัย, มหาวิทยาลัยราชภัฏอุบลราชธานี.
- สถาบันสารสนเทศทรัพยากรน้ำและการเกษตร. 2556. สภาพปัญหาด้านสิ่งแวดล้อม และทรัพยากรที่เกี่ยวข้องลุ่มน้ำน่าน. [Online].เข้าถึงได้จาก : <http://www.haii.or.th>
- สรรพากร,กรม. 2555. มาตรการภาษีบ้านหลังแรก. [Online].เข้าถึงได้จาก : <http://www.rd.go.th/publish/45799.0.html>
- สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ . 2539. แผนพัฒนาเศรษฐกิจ และสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 8 (พ.ศ.2540 - 2544). [Online].เข้าถึงได้จาก : <http://www.nesdb.go.th/>
- สำนักงานจังหวัดพิษณุโลก. 2550. ทำเนียบหมู่บ้านจังหวัดพิษณุโลก ประจำปี 2550. ที่ทำการปกครองจังหวัดพิษณุโลก
- สำนักนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม, 2554. ความหมายของชุมชน “เมือง” “ชนบท” ที่ได้มีผู้ศึกษาไว้. [Online].เข้าถึงได้จาก : http://www.onep.go.th/uap/link/def_table.htm.
- สำนักบริหารยุทธศาสตร์กลุ่มจังหวัดภาคเหนือตอนล่าง 1. 2009. วิสัยทัศน์ของกลุ่มจังหวัด ภาคเหนือตอนล่าง 1 (พิษณุโลก เพชรบูรณ์ ตาก สุโขทัย อุตรดิตถ์). [Online].เข้าถึงได้จาก : <http://www.osmnorth-s1.moi.go.th>
- สำนักงานสถิติแห่งชาติ. 2549. บทสรุปสำหรับผู้บริหาร : สัมมะโนประชากรและเคหะ พ.ศ. 2553 (รายงานผลล่วงหน้า). กระทรวงเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสาร
- สำนักงานสถิติแห่งชาติ. 2549. รายงานการประมวลข้อมูลพื้นที่การก่อสร้าง พ.ศ. 2549 : จำนวนผู้ที่ได้รับอนุมัติให้ก่อสร้าง จำนวนสิ่งก่อสร้าง และพื้นที่ก่อสร้างอาคาร โรงเรือน จำแนกตามเขตการปกครอง และชนิดของอาคาร พ.ศ. 2549. กระทรวงเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสาร

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

บรรณานุกรม (ต่อ)

- สำนักงานสถิติแห่งชาติ. 2554. รายงานการประมวลข้อมูลพื้นที่การก่อสร้าง พ.ศ. 2554 : จำนวนผู้ที่ได้รับอนุมัติให้ก่อสร้าง จำนวนสิ่งก่อสร้าง และพื้นที่ก่อสร้างอาคาร โรงเรือน จำแนกตามเขตการปกครอง และชนิดของอาคาร พ.ศ. 2554. กระทรวงเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสาร
- สำนักงานเศรษฐกิจการเกษตร. มปป. การใช้ประโยชน์ที่ดิน พ.ศ. 2551 - 2555 . สำนักงานสถิติแห่งชาติ
- องค์การบริหารส่วนจังหวัดพิษณุโลก. 2551. แผนพัฒนา 3 ปี พ.ศ.2552 - 2554. มปป. แผนที่ท้ายกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมพิษณุโลก พ.ศ.2553 [แผนผัง]. 2553. กรุงเทพฯ : กรมโยธาธิการและผังเมือง
- แผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภทท้ายกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมพิษณุโลกพ.ศ.2530 [แผนผัง]. 2530. กรุงเทพฯ : สำนักผังเมือง
- แผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภทท้ายกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมพิษณุโลกพ.ศ.2552 [แผนผัง]. 2552. กรุงเทพฯ : กรมโยธาธิการและผังเมือง
- แผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภทท้ายกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมพิษณุโลกพ.ศ.2553 [แผนผัง]. 2553. กรุงเทพฯ : กรมโยธาธิการและผังเมือง
- โยธาธิการและผังเมือง, กรม. 2548. การศึกษาลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดินและรูปแบบของที่อยู่อาศัยเพื่อเป็นแนวทางประกอบการจัดทำการควบคุมย่านที่อยู่อาศัย. กรุงเทพฯ : สำนักพัฒนามาตรฐาน
- โยธาธิการและผังเมือง, กรม. 2549. ทฤษฎีและความรู้ทางด้านผังเมือง. กรุงเทพฯ : สำนักพัฒนามาตรฐาน
- โยธาธิการและผังเมือง, กรม. 2554. **ชานเมือง**. [Online]. เข้าถึงได้จาก : <http://www.dpt.go.th/ITCitdb/txt/pop/urban3.htm>.

บรรณานุกรม (ต่อ)

- Bhargava Adhvaryu. 2012. **Progress in Planning**. [Online].Available :
<http://www.sciencedirect.com>
- Butterworth, J . Ducrot, R. Faysse, N. and Janakarajan, J . 2007. **Peri-Urban Water Conflicts**.
 Netherlands : International Water and Sanitation Centre.
- City of Portland Oregon Development Services Center. 2012. **Systems Development Charges (SDCs)**. Portland, Oregon
- Competitive Enterprise Institute. n.d.. **Urban Sprawl**. [Online].Available :
www.cei.org
- Department of Planning and Community Development. 2012. **Peri-Urban Planning**.
 [Online].Available : <http://www.dpdc.vic.gov.au>
- Downs, A. 1998. **TCRP Report 39 : The Costs of Sprawl - Revisited**. Washington, D.C
 : National Research Council
- European Environment Agency. 2006. **Urban sprawl in Europe The ignored challenge**.
 Copenhagen, Denmark
- Ewing, R . Pendall, R. and Chen, D . 2007. **Measuring Sprawl and Its Impact**.
 USA. : Smart Growth America.
- Haroldo da Gama Torres. n.d.. "Peri-Urban Growth in Latin America." in UN Expert Group
 Meeting on Population Distribution, Urbanization, Internal Migration and
 Development. Cebrap–Brazil
- Hogrewe, W . D. Joyce, S. and A. Perez, E . 1993. **WASH Technical Report No. 86 :
 The Unique Challenges of Improving Peri-Urban Sanitation**. Washington, DC :
 U.S. Agency for International Development.
- Litman,T. 2012. **Evaluating Criticism of Smart Growth**. Canada : Victoria Transport
 Policy Institute
- NETSSAF. n.d. . **Differentiating between peri-urban and rural**. [Online].Available :
<http://www.netssaftutorial.com>
- Oxford Dictionary of Geography. 2012. **Concentric Zone Theory**. [Online].Available :
<http://www.answers.com>

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
 ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

บรรณานุกรม (ต่อ)

- Oxford Dictionary of Geography. 2012. **Sector Theory**. [Online].Available :
<http://www.answers.com>
- Real Estate Research Corporation. 1974. **The Casts of Sprawl: Detailed Cost Analysis**.
 Washington, D.C. Government Printing Office
- REDAS. 2012. **Development Charges & Differential Premium**. [Online].Available :
http://www.redas.com/html/ePropFAQs/development_charge.html
- Santiago, R and Bandurovych. **Urban Sprawl (suburban sprawl) vs. New Urbanism**.
 [Online].Available : http://www.lewishistoricalsociety.com/wiki/tiki-print_article.php?articleId=40
- Slack,E. 1994. **Development Charges in Canadian Municipalities : An analysis**.
 Toronto : ICURR Publications
- Srimuang, R. **Urban Sprawl In or Out Nowhere NO Space**. [Online].Available :
<http://www.rangsaritster.blogspot.com>
- The City of Toronto. 2011. **Development Charges**. Toronto
- Urban redevelopment authority centre. 2009. **A Quick Guide on Development Charge**.
 Singapore
- Zasada, I . Fertner, C. Piorr, A. and Sick Nielsen, T . 2011. **Peri-urbanisation and multifunctional adaptation of agriculture around Copenhagen**. Germany :
 Müncheberg.

ประวัติผู้เขียน

ชื่อ-นามสกุล	นายวชิระ วงศ์อารินทร์
วัน เดือน ปีเกิด	6 มีนาคม 2531 จังหวัดสงขลา
ที่อยู่	88/365-366 หมู่บ้านเอื้ออาทรบึงพระ 2 หมู่ที่ 7 ตำบลบึงพระ อำเภอเมือง จังหวัดพิษณุโลก 65000
ประวัติการศึกษา	
2549	ประกาศนียบัตรวิชาชีพชั้นสูง (เทคนิคสถาปัตยกรรม) แผนกวิชาช่างสถาปัตยกรรม วิทยาลัยเทคนิคพิษณุโลก
2551	ครุศาสตร์อุตสาหกรรมบัณฑิต (สถาปัตยกรรม) เกียรตินิยมอันดับ 1 สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง
2553	การวางแผนภาคและเมืองมหาบัณฑิต (การวางแผนชุมชนเมืองและสภาพแวดล้อม) สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง
ทะเบียนวิชาชีพ	ใบอนุญาตประกอบวิชาชีพ ครู ประเภทสามัญ เลขที่ 54109000432632
ประสบการณ์การทำงานและผลงานวิจัย	
2553 - ปัจจุบัน	ครูพิเศษช่วยสอน แผนกวิชาช่างสถาปัตยกรรม วิทยาลัยเทคนิคพิษณุโลก ปัจจุบันทำหน้าที่ดังนี้ - ครูประจำแผนกวิชาช่างสถาปัตยกรรม - งานอื่นๆ ตามที่ได้รับมอบหมาย

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้