



1.1 ความสำคัญและความเป็นมาของปัญหา

จากแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 5 (พศ.2525-2529) ได้กำหนดแนวทางการพัฒนาประเทศโดยเน้นการกระจายความเจริญไปสู่ภูมิภาค ตามเป้าหมายของแผนพัฒนา ฯ ได้กำหนดแนวทางการพัฒนาพื้นที่บริเวณชายฝั่งตะวันออกให้เป็นย่านอุตสาหกรรมหลักของประเทศโดยมุ่งหวังที่จะพัฒนาประเทศให้เป็นประเทศอุตสาหกรรมใหม่ในปลายแผนพัฒนา ฯ ฉบับที่ 6 (พศ.2530-2534)

แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 7 (พศ.2535-2538) ได้กำหนดนโยบายการกระจายความเจริญไปสู่ภูมิภาคเป็นนโยบายที่สำคัญ และมีความจำเป็นเร่งด่วนในการกระจายการลงทุนไปสู่ภูมิภาค ทั้งนี้เพื่อชักจูงให้กิจกรรมทางเศรษฐกิจที่มีอยู่แล้วในภูมิภาค ขยายตัวมากขึ้น และมีการลงทุนใหม่ ๆ ซึ่งก่อให้เกิดการจ้างงานที่มั่นคงถาวรในส่วนภูมิภาคตลอดจนการเพิ่มรายได้ของประชาชนในต่างจังหวัดให้สูงขึ้น

จากข้อเสียเปรียบของการลงทุนในต่างจังหวัด ในเรื่องต้นทุนการผลิต และสถานที่ตั้งอยู่ไกลตลาด จึงได้กำหนดให้ 60 จังหวัดในภาคเหนือ ภาคใต้ ภาคตะวันออก ภาคกลาง และภาคตะวันออกเฉียงเหนือ เป็นเขตส่งเสริมการลงทุนเขต 3 ซึ่งจะได้รับการสนับสนุนจากรัฐบาลเพื่อชดเชยข้อเสียเปรียบต่าง ๆ ดังนี้ ¹

1. เพิ่มสิทธิประโยชน์จากการส่งเสริมการลงทุน โดยขยายสิทธิประโยชน์สำหรับเขต 3 รวมทั้งเพิ่มกิจการที่จะให้การส่งเสริมจาก 148 ประเภท เป็น 160 ประเภท ในด้านเกษตรกรรม อุตสาหกรรม และบริการ

¹ ฐานเศรษฐกิจ จังหวัดจันทบุรี , เอกสารประกอบการสัมมนามติใหม่ของการลงทุนในจังหวัดจันทบุรี (จันทบุรี : โรงพิมพ์ออฟเซต , 2537) หน้า 3

2. ให้สถาบันการเงินของรัฐเร่งกระจายสินเชื่อ ดอกเบี้ย ไปต่างจังหวัดให้มากขึ้น
3. กระทรวงการคลัง สนับสนุนให้บริษัทที่มีการลงทุน และประกอบกิจการในภูมิภาค สามารถจดทะเบียน เพื่อระดมทุนในตลาดหลักทรัพย์ได้ง่ายขึ้น
4. คณะกรรมการกระจายความเจริญไปสู่ภูมิภาค (กจก.) ได้จัดตั้ง "กองทุนร่วมทุน" ขึ้น เพื่อมอบหมายให้บริษัทเงินทุนอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทยเป็นผู้พิจารณาเข้าร่วมทุน
5. กจก. ได้สนับสนุนด้านโครงสร้างพื้นฐาน จำนวน 455 ล้านบาท
6. กำหนดให้ทุกจังหวัดจัดทำแผนการลงทุนเพื่อขี้อุปสงค์และลู่ทางการลงทุน ให้ นักลงทุนสามารถใช้ประโยชน์ประกอบการตัดสินใจลงทุนได้
7. สำนักงานเลขาธิการ กจก. จะช่วยประสานงานกับหน่วยราชการที่เกี่ยวข้อง เพื่อช่วยอำนวยความสะดวกในการลงทุน เรื่องต่าง ๆ

จังหวัดจันทบุรีเป็นจังหวัดหนึ่ง ที่จัดอยู่ในเขตส่งเสริมการลงทุนเขต 3 จึงได้รับ สิทธิประโยชน์ 7 ข้อดังกล่าวข้างต้น ประกอบกับจังหวัดจันทบุรีอุดมสมบูรณ์ด้วยทรัพยากรธรรมชาติ ทั้งในดินและในน้ำ เป็นศูนย์กลางสำคัญของธุรกิจด้านอัญมณี เป็นแหล่งรวมช่างฝีมือในการเจียรไน อัญมณีและผลิตเครื่องประดับมีค่าต่าง ๆ นอกจากนี้ สภาพดินฟ้าอากาศและผืนดินยังเอื้ออำนวยแก่ การปลูกพืชผล การเกษตรต่างๆ โดยเฉพาะผลไม้ที่ขึ้นชื่อของจังหวัด ได้แก่ เงาะ ทุเรียน มังคุด กล้วย และผลิตผลพริกไทย บริเวณชายฝั่งทำการประมงและผลิตภัณฑอาหารทะเล มีสถานที่ท่องเที่ยวทางธรรมชาติที่สวยงามหลายแห่ง ทั้งทางด้านประวัติศาสตร์ ทะเล ภูเขา และน้ำตก จันทบุรี จึงมีศักยภาพสูงในการพัฒนาด้านการท่องเที่ยว ศูนย์การค้าอัญมณีและอุตสาหกรรมอื่น ๆ ที่ปลอดมลภาวะอีกทั้งยังเป็นจังหวัดชายแดนที่มีลู่ทางการค้ากับประเทศแถบอินโดจีนค่อนข้างแจ่มใส

จากศักยภาพของจังหวัดจันทบุรีดังกล่าว ส่งผลให้การเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจ ของจังหวัดมีอัตราเพิ่มสูงขึ้นอย่างรวดเร็ว ก่อให้เกิดรายได้ที่เพิ่มสูงขึ้นอีกทั้งยังดึงดูดประชากรใน จังหวัดอื่นๆ ให้เข้ามาใน จังหวัดจันทบุรี โดยเฉพาะอย่างยิ่งในเขตเทศบาล อ. เมือง จ. จันทบุรี แนวโน้มในอนาคตสำหรับจังหวัดจันทบุรี ก็คือ ความเป็นเมืองจะมีขนาดใหญ่เพิ่มขึ้น เร็วขึ้น ๆ ภาคชนบทจะหดตัวลงพร้อมกับการอพยพแรงงานเข้าสู่เขตเมือง ดังนั้นปัญหาของเมือง ในภูมิภาคจะมีมากขึ้น และปัญหาสำคัญหนึ่งก็คือการจัดหาที่อยู่อาศัยที่เหมาะสมรองรับกับการเติบโต ของเมือง อันจะยังผลให้การพัฒนาเมืองมีความเป็นระเบียบในอนาคต

ตลาดที่อยู่อาศัยในภูมิภาครวมทั้งในจังหวัดจันทบุรี อยู่ในสภาพที่ค่อนข้างจำกัด ทางเลือกในการซื้อที่อยู่อาศัยของประชาชนมีค่อนข้างน้อย เนื่องจากมีนักลงทุนไม่มากนัก และราคาที่อยู่อาศัยที่จัดสร้างขึ้นมักจะสูงเกินกว่าความต้องการของประชาชน ปัญหาของที่อยู่อาศัยยังประกอบไปด้วย คุณภาพที่ค่อนข้างต่ำ และที่สำคัญก็คือ ความน่าเชื่อถือของผู้ประกอบการ ซึ่งอยู่ในเกณฑ์ต่ำ และส่วนใหญ่ผู้ซื้อจะไม่ได้ขออนุญาตจัดสรรที่ดินให้ถูกต้อง ซึ่งนอกจากจะสร้างปัญหาแก่ประชาชนผู้ซื้อในภายหลังแล้ว ยังทำให้สิ่งแวดล้อมของเมืองได้รับความเสียหายอีกด้วย

1.2 วัตถุประสงค์ของการศึกษา

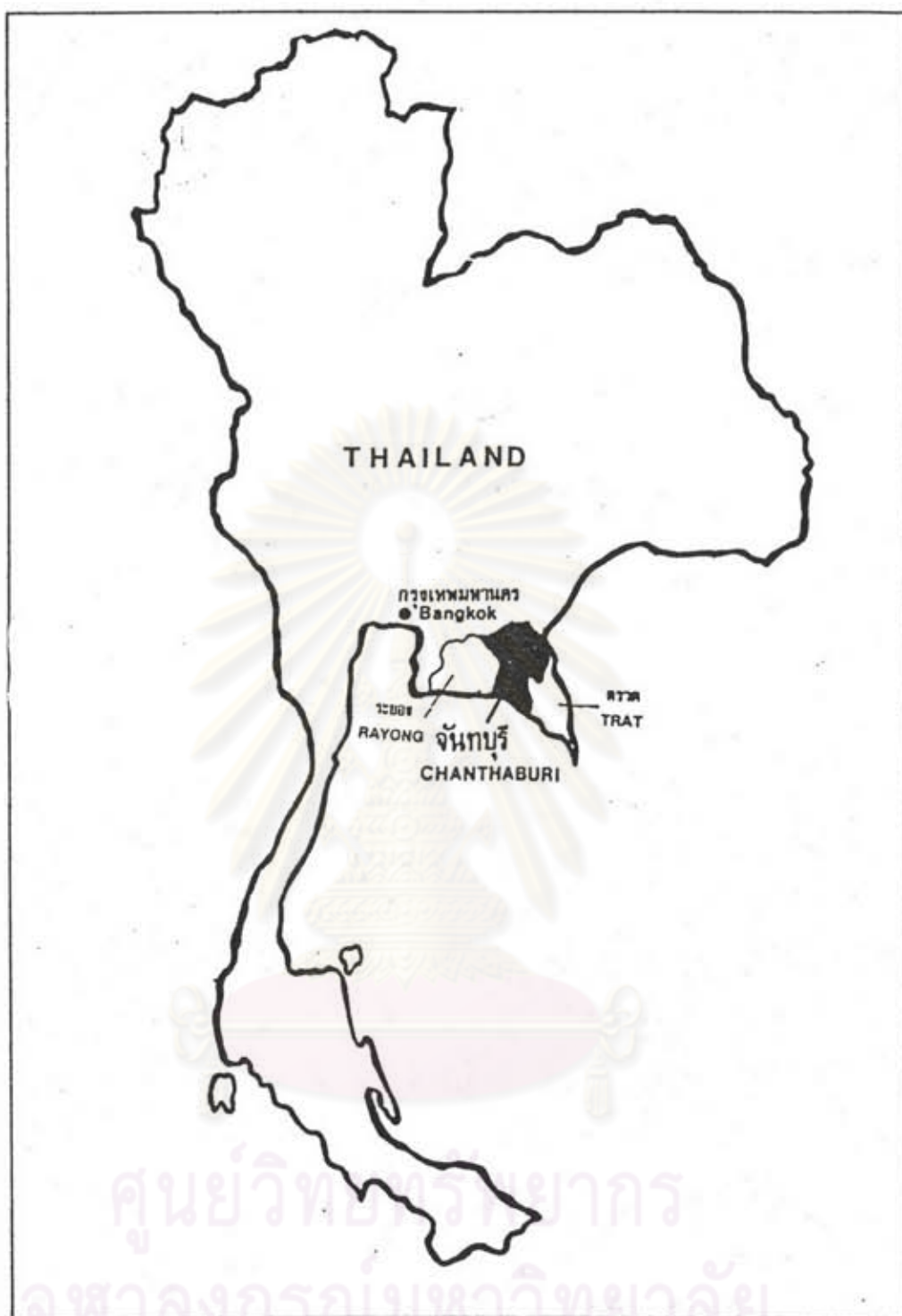
1. เพื่อศึกษาความต้องการที่อยู่อาศัยในเขตเทศบาล อ.เมือง จ.จันทบุรี
2. เพื่อศึกษาลักษณะการใช้ชีวิตประจำวันของประชากรที่อาศัยในเขตเทศบาล อ.เมือง จ.จันทบุรี
3. เพื่อศึกษาปัจจัยที่มีผลต่อการเลือกที่อยู่อาศัยของประชากร ในเขตเทศบาล อ.เมือง จ.จันทบุรี

1.3 ขอบเขตที่ทำการศึกษา

ในการศึกษาดังนี้ กลุ่มประชากรที่ทำการศึกษา ได้แก่ ผู้ที่อยู่ในเขตเทศบาล อ.เมือง จ.จันทบุรี โดยกำหนดขอบเขตของการศึกษาไว้ ดังนี้

- ด้านทิศเหนือ จากหลักเขตที่ 1 ถนนพระยาตรัง - หลักเขตที่ 5 คลองท่าช้าง
 ด้านทิศตะวันออก+ใต้ จากหลักเขตที่ 5 คลองท่าช้าง - แม่น้ำจันทบุรี
 ด้านทิศตะวันตก จากหลักเขตที่ 1 ถนนพระยาตรัง - คลองน้ำใสจรดแม่น้ำจันทบุรี

เขตเทศบาล อ.เมือง จ.จันทบุรี มีพื้นที่ทั้งสิ้น 10.25 ตารางกิโลเมตร หรือคิดเป็น 6,406.25 ไร่ จากสถิติจำนวนประชากร ของที่ทำการปกครองจังหวัดจันทบุรี พศ.2536 พบว่ามีประชากรในเขตเทศบาล อ.เมือง จ.จันทบุรี จำนวนทั้งสิ้น 40,178 คน



แผนที่ 1.1 แผนที่จังหวัดจันทบุรี

1.4 ข้อจำกัดในการวิจัย

ในการศึกษาความต้องการที่อยู่อาศัยในเขตเทศบาล อ.เมือง จ.จันทบุรี โดยการใช้แบบสอบถามด้วยวิธีการสุ่มตัวอย่างนั้น ประชากรที่ทำการศึกษามีทั้งหมดมีขนาดใหญ่ เพื่อให้กลุ่มตัวอย่างที่ทำการศึกษากลายเป็นตัวแทนที่ดี จึงใช้วิธีการพิจารณาขนาดกลุ่มตัวอย่างตามทฤษฎีของ ดร.จุมพล สวัสดิ์อักษร อีกทั้งมีข้อจำกัดด้านเวลา บุคลากร และงบประมาณ ที่มีอยู่จำกัดทำให้กลุ่มตัวอย่างอาจไม่เป็นตัวแทนที่ดีทั้งหมด จึงจำเป็นต้องแจกแบบสอบถามจำนวนเพิ่มขึ้นเพื่อนำมาคัดเลือกอีกครั้ง

1.5 ขั้นตอนการดำเนินการศึกษา

ในการศึกษา ความต้องการที่อยู่อาศัยในเขตเทศบาล อ.เมือง จ.จันทบุรี ได้กำหนดขั้นตอนในการดำเนินการศึกษา ดังนี้

1.4.1 การเก็บรวบรวมข้อมูลของพื้นที่ทำการศึกษ แบ่งเป็นข้อมูล 2 ชนิด คือ

1. ข้อมูลทุติยภูมิ (Secondary Sources) หมายถึง ข้อมูลหรือเอกสารหลักฐานที่เขียนบันทึกออกมาจากข้อมูลที่เป็นหลักฐานเดิมอีกที เช่น หนังสืออ้างอิง รายงานการวิจัย เป็นต้น

2. ข้อมูลปฐมภูมิ (Primary Sources) โดยเป็นการรวบรวมข้อมูลจากภาคสนาม การเก็บข้อมูลจากกลุ่มตัวอย่างหรือประชากรที่ทำการศึกษามีเครื่องมือช่วยในการศึกษาคือแบบสอบถาม ซึ่งมีขั้นตอนในการเก็บรวบรวมข้อมูล ดังนี้

2.1 การกำหนดข้อมูลที่ต้องการ การวิจัยครั้งนี้เป็นการศึกษาความต้องการที่อยู่อาศัย ในเขตเทศบาล อ.เมือง จ.จันทบุรี ข้อมูลที่ทำการศึกษากจะแบ่งได้เป็น

ก. ข้อมูลทั่วไปของผู้ตอบแบบสอบถาม ได้แก่ เพศ อายุ สถานภาพสมรส ภูมิลำเนา ระดับการศึกษา

ข. ข้อมูลทางด้านเศรษฐกิจและสังคมของผู้ตอบแบบสอบถาม ได้แก่ อาชีพ เงินเดือน สถานที่ทำงาน วิธีการเดินทางไปทำงาน วิธีการเดินทางไปส่งบุตรหลาน เงินสะสม การซื้อของอุปโภค-บริโภค การรักษาพยาบาลเมื่อเจ็บป่วย การใช้เวลาว่าง

ค. ข้อมูลเกี่ยวกับที่อยู่อาศัย แบ่งเป็น 2 ส่วน ได้แก่

- ข้อมูลที่อยู่อาศัยในอดีต ได้แก่ การย้ายที่อยู่อาศัย ที่ตั้งของที่อยู่อาศัย ลักษณะของที่อยู่อาศัย การครอบครองที่อยู่อาศัย ระยะเวลาการอยู่อาศัย ค่าใช้จ่ายสำหรับที่อยู่อาศัย และปัญหาของที่อยู่อาศัย
- ข้อมูลที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน ได้แก่ ที่ตั้งของที่อยู่อาศัย ลักษณะของที่อยู่อาศัย การครอบครองที่อยู่อาศัย ระยะเวลาการอยู่อาศัย ค่าใช้จ่ายสำหรับที่อยู่อาศัยและปัญหาของที่อยู่อาศัย

ง. ความต้องการที่อยู่อาศัย ได้แก่ จุดประสงค์ของการมีที่อยู่อาศัยใหม่ ที่ตั้งของที่อยู่อาศัยที่ต้องการ ลักษณะของที่อยู่อาศัยที่ต้องการ ระยะเวลาในการซื้อที่อยู่อาศัยใหม่ ระดับราคาและลักษณะการจ่ายเงินเพื่อที่อยู่อาศัยใหม่

จ. ปัจจัยในการตัดสินใจเลือกซื้อที่อยู่อาศัย ได้แก่ การรับรู้ข้อมูลเพื่อตัดสินใจ ความต้องการด้านทำเล สาธารณูปโภค-สาธารณูปการ รูปแบบการก่อสร้าง เงื่อนไขราคา และสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ของที่อยู่อาศัยใหม่

2.2 การเลือกกลุ่มตัวอย่าง เนื่องจากจำนวนประชากรที่ทำการวิจัยในครั้งนี้มีจำนวน 40,178 คน ในการเลือกตัวอย่างเพื่อทำการศึกษ ขนาดของตัวอย่างที่ทำการศึกษาไม่มีการกำหนดว่าจะเป็จำนวนเท่าไรจึงจะเหมาะสมที่จะทำการศึกษา ดังนั้นในการทำการวิจัยครั้งนี้ ได้กำหนดขนาดของกลุ่มตัวอย่างที่จะทำการศึกษาคตามการกำหนดของ ดร. จุมพล สวัสดิชยากร (จุมพล สวัสดิชยากร 2521 : 50) ให้กำหนดขนาดตัวอย่างตามจำนวนของประชากร ดังนี้

ถ้าประชากรอยู่ในหลักร้อย ใช้จำนวนตัวอย่าง ร้อยละ 25

ถ้าประชากรอยู่ในหลักพัน ใช้จำนวนตัวอย่าง ร้อยละ 10

ถ้าประชากรอยู่ในหลักหมื่น ใช้จำนวนตัวอย่าง ร้อยละ 1

ดังนั้นการกำหนดขนาดของตัวอย่างที่ใช้ในการแจกแบบสอบถามในครั้งนั้ คือ 402 ตัวอย่าง ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 1 ของประชากรทั้งหมด

2.3 การเก็บแบบสอบถาม ในการเก็บแบบสอบถามครั้งนี้ เป็นการเก็บข้อมูลระหว่างแบบกำหนดโควตา (Quota) คือ มีการกำหนดสัดส่วนของกลุ่มตัวอย่างจากถนนสายสำคัญในเขตเทศบาล อ.เมือง จ.จันทบุรี จำนวนทั้งหมด 7 สาย และการกำหนดแบบไม่เจาะจง (Accidental) คือไม่เจาะจงว่าผู้ตอบแบบสอบถามเป็นใคร ดังนี้

1. ถนนเลียชเนิน ซึ่งเป็นที่ตั้งของสถานที่ราชการ อันได้แก่
 - ศาลากลางจังหวัดจันทบุรี
 - ที่ว่าการอำเภอเมืองจันทบุรี
 - สำนักงานเทศบาลเมืองจันทบุรี
 - แขวงการทางอำเภอเมืองจันทบุรี
 - โรงพยาบาลประปกเกล้า
2. ถนนท่าหลวง-ถนนเทศบาล ซึ่งเป็นที่ตั้งของสถานที่ราชการ อันได้แก่
 - กองพันทหารราบที่ 2 กรมทหารราบที่ 1
 - สถานีตำรวจภูธรเมืองจันทบุรี
3. ถนนท่าแฉลบ ซึ่งเป็นที่ตั้งของสถานที่ราชการ และมีโครงการที่จะย้ายหน่วยงานราชการมาตั้งบนถนนแห่งนี้ อันได้แก่
 - การไฟฟ้าส่วนภูมิภาค
 - หน่วยกำจัดมาเลเวีย
4. ถนนอัมพวา เป็นเส้นทางผ่านย่านตลาดสดเทศบาลเมืองจันทบุรี
5. ถนนสุขคีเคซ เป็นเส้นทางผ่านย่านพาณิชย์กรรมของจังหวัด
6. ถนนศรีจันทร์ เป็นเส้นทางผ่านย่านการค้าอัญมณี และเชื่อมต่อกับถนนสุขุมวิทไปยังจังหวัดตราด
7. ถนนศรีรองเมือง เป็นเส้นทางผ่านย่านตลาดสดเทศบาลเมืองจันทบุรี

ศูนย์วิทยุตำรวจ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

1.4.2 การวิเคราะห์ข้อมูลหลังจากการเก็บแบบสอบถาม ข้อมูลที่ได้รับจากแบบสอบถามจะนำมาแปรรูปในรูปตัวเลข โดยใช้คอมพิวเตอร์ โปรแกรม SPSS*PC ในการประเมินผลข้อมูล

การวิเคราะห์แนวโน้มความต้องการที่อยู่อาศัย ใช้ข้อมูลความต้องการที่ได้จากการประมวลผลคอมพิวเตอร์ มาพยากรณ์ความต้องการที่อยู่อาศัยจากจำนวนครอบครัวในเขตเทศบาลเมืองจันทบุรี

การพิจารณาขีดความสามารถในการซื้อที่อยู่อาศัย คำนวณโดยนำรายได้อ่อนครัวเรือนมาประกอบการพิจารณา โดยใช้เงื่อนไข ดังนี้

กำหนดให้ใช้รายได้ 30 % มาเพื่อการผ่อนบ้าน

เงินชำระล่วงหน้า ร้อยละ 25 ของราคาขาย

ระยะเวลาการผ่อนชำระ 20 ปี

อัตราดอกเบี้ย ร้อยละ 12.5 ต่อปี

$$\text{Payment} = \frac{P \times R}{1 - \frac{1}{(1 + R)^n}}$$

$$P = \text{เงินต้น} \quad R = \text{ดอกเบี้ยที่ } 12.5\% \text{ ต่อปี}$$

$$n = \text{ระยะเวลาผ่อนชำระ}$$

1.4.3 การนำเสนอข้อมูล เมื่อประมวลผลข้อมูลด้วยคอมพิวเตอร์แล้วจะนำข้อมูลมาแจกแจงในรูปตารางแจกแจงความถี่ และตารางแสดงความสัมพันธ์ระหว่าง 2 ตัวแปร และคำนวณข้อมูลในรูปของร้อยละ

1.4.4 สรุปผลการศึกษา เมื่อทำการวิเคราะห์เรียบร้อยแล้วจะนำผลจากการวิเคราะห์มาสรุปเป็นผลการศึกษา

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

1.5 แหล่งที่มาของข้อมูล

1.5.1 แผนที่จากสำนักผังเมือง กระทรวงมหาดไทย การเคหะแห่งชาติ

1.5.2 ข้อมูลสถิติ เอกสารจากหน่วยงานต่างๆ ดังนี้

- สำนักงานพาณิชย์จังหวัดจันทบุรี
- สำนักงานเทศบาลเมืองจันทบุรี
- สำนักงานที่ดินจังหวัดจันทบุรี
- สำนักงานสถิติแห่งชาติ
- การเคหะแห่งชาติ

1.5.3 ข้อมูลจากการสำรวจภาคสนาม ด้วยการออกแบบสอบถาม และสังเกตการณ์ โดยวิธีการสุ่มตัวอย่างจำนวน 450 ฉบับ นำมาคัดเลือกแบบสอบถามที่ไม่สมบูรณ์ออก เหลือจำนวนแบบสอบถามที่ใช้ในการวิเคราะห์ข้อมูลจำนวน 410 ฉบับ เพื่อนำไปประมวลผลด้วยคอมพิวเตอร์ SPSS*PC (Statistical Package for Social Science)

1.6 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

1. เพื่อทราบปริมาณความต้องการ และทำเลที่ตั้งของที่อยู่อาศัยที่จะเกิดขึ้นในเขตเทศบาล
 - อ.เมือง จ.จันทบุรี
2. เพื่อเป็นประโยชน์แก่ภาครัฐที่จะทราบปริมาณความต้องการที่อยู่อาศัย เพื่อจัดเตรียม สาธารณูปโภคและสาธารณูปการให้เพียงพอในอนาคต
3. เพื่อเป็นแนวทางในการศึกษาแก่ผู้ที่สนใจ