

ภาระภาษีที่อยู่อาศัยที่มีผลต่อผู้มีรายได้น้อย เมื่อมีการประกาศใช้ร่างพระราชบัญญัติภาษีที่ดิน
และสิ่งปลูกสร้างใหม่ : กรณีศึกษาผู้มีรายได้น้อยในชุมชนวัดตึก จังหวัดสมุทรสาคร



นายสมพร เพ็องกฤษฎา

วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาเคหพัฒนศาสตรมหาบัณฑิต

สาขาวิชาเคหการ ภาควิชาเคหการ

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ปีการศึกษา 2550

ลิขสิทธิ์ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

THE RESPONSIBILITY OF THE NEW PROPERTY TAX THE FROM A LESS EARNER
WHEN THE NEW PROPERTY TAX ACT LEGISLATION PROMULGATION:
THE CASE STUDY LESS EARNER IN THE COMMUNITY "WAT TUEK"
IN SAMUT SAKHON PROVINCE

Mr.Somporn Fuengkritsada

A Thesis Submitted in Partial Fulfillment of the Requirements
for the Degree of Master of Housing Development Program in Housing

Department of Housing

Faculty of Architecture

Chulalongkorn University

Academic Year 2007

Copy of Chulalongkorn University

หัวข้อวิทยานิพนธ์

ภาวะภาวชี่ที่อยู่อาศัยที่มีผลต่อผู้มีรายได้น้อย เมื่อมีการประกาศใช้
ร่างพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างใหม่ : กรณีศึกษา
ผู้มีรายได้น้อยในชุมชนวัดตึก จังหวัดสมุทรสาคร

โดย

นายสมพร เฟื่องกฤษฎา

สาขาวิชา

เคหการ

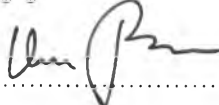
อาจารย์ที่ปรึกษา

รองศาสตราจารย์ สุปรีชา หิรัญโร

อาจารย์ที่ปรึกษาร่วม

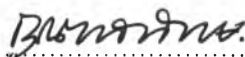
ศาสตราจารย์ชาน กิตติ พัฒนพงศ์พิบูล

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย อนุมัติให้บัณฑิตวิทยานิพนธ์ฉบับนี้
เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาโทบริหารบัณฑิต



..... คณบดีคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
(ศาสตราจารย์ ดร.บัณฑิต จุลาสัย)

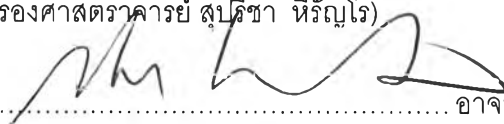
คณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์



..... ประธานกรรมการ
(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.กฤษณทิพย์ พานิชภัคดี)




..... อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก
(รองศาสตราจารย์ สุปรีชา หิรัญโร)



..... อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ร่วม
(ศาสตราจารย์ชาน กิตติ พัฒนพงศ์พิบูล)



..... กรรมการภายนอกมหาวิทยาลัย
(ดร.ยศพร ลีลาวัศม์)



..... กรรมการ
(รองศาสตราจารย์ มาณพ พงศทัต)

สมพร เพื่อingham : ภาระภาษีที่อยู่อาศัยที่มีผลต่อผู้มีรายได้น้อย เมื่อมีการประกาศใช้ร่างพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างใหม่ : กรณีศึกษาผู้มีรายได้น้อยในชุมชนวัดตึก จังหวัดสมุทรสาคร. (THE RESPONSIBILITY OF THE NEW PROPERTY TAX THE FROM A LESS EARNER WHEN THE NEW PROPERTY TAX ACT LEGISLATION PROMULGATION : THE CASE STUDY LESS EARNER IN THE COMMUNITY "WAT TUEK" IN SAMUT SAKHON PROVINCE) อ.ที่ปรึกษา : รศ.สุปรินา หิรัญโร, อ.ที่ปรึกษาร่วม : ศ.ภิกษาณ กิตติ พัฒนพงศ์พิบูล, 173 หน้า.

ตามที่มีร่างพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง จะออกใช้เพื่อทดแทนพระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดิน พ.ศ.2475 และพระราชบัญญัติภาษีบำรุงท้องที่ พ.ศ. 2508 ซึ่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างใหม่ฉบับนี้ จะบังคับจัดเก็บภาษีจากทรัพย์สินประเภทที่ดินและสิ่งปลูกสร้างทุกประเภท โดยไม่มีการยกเว้นภาษีสำหรับที่อยู่อาศัย ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อผู้มีรายได้น้อยและยากจน

ชุมชนวัดตึก เป็นชุมชนที่ตั้งอยู่ในเขตการปกครองอำเภอเมืองสมุทรสาคร จังหวัดสมุทรสาคร ซึ่งเป็นชุมชนที่อยู่อาศัยอย่างแออัด ที่ดินดังกล่าวเป็นกรรมสิทธิ์ของกรมธนารักษ์จัดให้เช่าเพื่อการอยู่อาศัยจำนวน 504 ราย การวิจัยในครั้งนี้ได้ออกสำรวจพื้นที่ทางกายภาพ สัมภาษณ์ และนำผลที่ได้จากการสำรวจมาวิเคราะห์สรุปผล เพื่อให้ทราบถึงภาระภาษีที่จะเกิดขึ้นในอนาคต และความต้องการด้านต่าง ๆ ของผู้มีรายได้น้อย เมื่อมีการบังคับใช้พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างฉบับนี้

จากการศึกษาพบว่า อัตราภาษีทรัพย์สินร้อยละ 0.1 มีผลทำให้ (1)ครัวเรือนสามารถจ่ายชำระภาษีทรัพย์สินได้ร้อยละ 75 และไม่สามารถจ่ายชำระภาษีทรัพย์สินได้ร้อยละ 25 (2)การลดอัตราภาษีลงช่วงละ 0.05 จำนวน 18 ช่วง จะทำให้มีผู้สามารถชำระภาษีได้เพิ่มขึ้นแต่เพิ่มขึ้นในปริมาณที่ไม่มาก โดยอัตราภาษีร้อยละ 0.015-0.010 มีผู้ที่สามารถชำระภาษีเพิ่มขึ้นสูงสุดเป็นร้อยละ 78.97 และช่วงของการลดอัตราภาษีร้อยละ 0.060-0.030 แม้มีความห่างกันถึง 7 ช่วง แต่ผู้ที่สามารถชำระภาษีได้มีจำนวนเท่ากันคือ ร้อยละ 78.10 (3)ปัจจัยที่มีผลต่อการประเมินภาษีมี 2 ปัจจัย ปัจจัยแรก คือ ทำเลที่ตั้งของที่ดิน โดยที่ดินที่ติดถนนสายหลักจะต้องเสียภาษีมากกว่าที่ดินที่ติดซอย ทาง ร้อยละ 22.53 ปัจจัยที่สองคือ สิ่งปลูกสร้าง แบ่งเป็นสองส่วน ส่วนแรกได้แก่ ประเภทของสิ่งปลูกสร้างที่กำหนดราคาค่าสร้างต่อตารางเมตรที่แตกต่างกัน โดยค่าก่อสร้างสูงสุดจะมากกว่าค่าก่อสร้างต่ำสุด ร้อยละ 15.32 ส่วนที่สองได้แก่ อัตราการหักค่าเสื่อมราคาของสิ่งปลูกสร้างแต่ละประเภทที่ไม่เท่ากัน โดยสิ่งปลูกสร้างประเภทตึกจะหักค่าเสื่อมราคาน้อยกว่าสิ่งปลูกสร้างประเภทครึ่งตึกครึ่งไม้ (4)ปัญหาหลักของชุมชนมีข้อสรุปดังนี้ ด้านเศรษฐกิจ คือ การไม่มีงานทำ ด้านสังคม คือ คนต่างด้าวเข้ามาอยู่ในชุมชน ด้านโครงการสร้างพื้นฐานคือน้ำประปาที่ไม่สะอาด และด้านสิ่งแวดล้อม คือ สภาพที่อยู่อาศัยที่ทรุดโทรม (5)ความต้องการของคนในชุมชนมีข้อสรุปดังนี้ ด้านเศรษฐกิจ คือ ต้องการให้มีการฝึกอบรมอาชีพเพิ่มเติม ด้านสังคม คือ จัดให้มีหน่วยบริการสาธารณสุขคอยให้บริการในพื้นที่ ด้านโครงสร้างพื้นฐาน คือ ให้การปรับปรุงระบบน้ำประปา และด้านสิ่งแวดล้อม คือ ต้องการให้ดูแลด้านความสะอาดในชุมชน

ภาควิชา.....เคหการ.....ลายมือชื่อนิสิต.....
 สาขาวิชา.....เคหการ.....ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษา.....
 ปีการศึกษา.....2550.....ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษาร่วม.....

49744270225 : MAJOR HOUSING

KEY WORD: NEW PROPERTY TAX / THE RESPONSIBILITY OF THE NEW PROPERTY TAX

SOMPORN FUENKITSADA : THE RESPONSIBILITY OF THE NEW PROPERTY TAX FROM A LESS EARNER WHEN THE NEW PROPERTY TAX ACT LEGISLATION PROMULGATION : THE CASE STUDY LESS EARNER IN THE COMMUNITY "WAT TUEK" IN SAMUT SAKHON PROVINCE. THESIS ADVISOR : ASSOC. PROF. SUPREECHA HIRUNRO, THESIS CO-ADVISOR : DISTINGUISHED SCHOLAR KITTI PATPONGPIBUL, 173 pp.

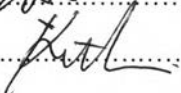
The Land and Building Tax Act is going to be issued to replace the 1932 House and Land Tax Act and the 1965 Local Maintenance Tax Act. The new act will impose taxation on all types of land and buildings and this will most significantly affect the lower income earners and the poor.

The Wat Tuek community, under the jurisdiction of Samut Sakhon District, Samut Sakhon Province, is a crowded community. There are 504 families living on this land leased by the Treasury Department. The researcher has surveyed the physical characteristics of the land, interviewed the residents, analyzed the data, processed the results and provided suggestions regarding the new law. The purpose of this study is to investigate the tax burden that those residents will have to bear when the new act is implemented and what their needs will be.

It was found that the rate of property tax at 0.1% will cause the following: (1) 75% of the households will be able to pay the property tax while 25% of the households will not. (2) The tax reduction at 0.05 a step for 18 steps would enable more people to pay the tax. However, this increased number is not significant. The number of taxpayers at the rate between 0.015%-0.010% will increase to 78.97% and the number of taxpayers at the rate 0.060%-0.030% will increase to 78.10%. (3) There are two factors affecting the tax assessment, which are the location of the land and the building. As for the location of the land, the land which is on the main road will be taxed higher than that which is on the alley by 22.53%. In terms of buildings, the effect of the law can be divided into 2 parts. The first part involves the cost of constructing a building per square meter. The difference between the highest cost and the lowest one is 15.32%. The second part involves the recapture of depreciation. The depreciation for each building are difference. The depreciation for concrete building will increase less than the half concrete and half wood building. (4)The main problems of the community include economic problems (unemployment), social problems (aliens living in the community), infrastructure problems (unclean tap water) and environmental problems (deteriorating housing conditions). (5) The residents in the community would like to have more career training sessions, healthcare services provided in the community, an improvement of the tap water system and a more hygienic environment.

Department :Housing.....Student's signature : 

Field of study :Housing..... Advisor's signature : 

Academic year : 2007Co-advisor's signature : 

กิตติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้สำเร็จลุล่วงด้วยความกรุณาอย่างยิ่งของรองศาสตราจารย์ สุปรีชา หิรัญโรศาตรา อาจารย์ที่ปรึกษา ศาสตราจารย์ชานกิตติ พัฒนพงศ์พิบูล อาจารย์ที่ปรึกษาร่วม หัวหน้าภาควิชาเคหการ อาจารย์ประจำภาควิชาเคหการ และอาจารย์บุษรา ศรีพาณิชย์ ที่ได้สละเวลาให้คำแนะนำ ข้อคิดเห็นที่เป็นประโยชน์ในการทำวิจัยด้วยดีตลอดมา ขอพระขอบคุณกรรมการสอบวิทยานิพนธ์ทุกท่านที่ได้กรุณาให้คำแนะนำแก้ไขข้อบกพร่องอันเป็นประโยชน์ ทำให้วิทยานิพนธ์ฉบับนี้มีความสมบูรณ์ยิ่งขึ้น

ขอบคุณ คุณวิภาดา โนตา เพื่อน ๆ น้อง ๆ จากสำนักงานธนารักษ์พื้นที่สมุทรสาคร และสมุทรสงคราม ที่ช่วยเหลือในระหว่างที่ศึกษาอยู่และช่วยลงพื้นที่และเก็บรวบรวมข้อมูลในการทำวิจัย และขอขอบพระคุณกรมธนารักษ์ที่สนับสนุนทุนการศึกษาและส่งเสริมให้ผู้วิจัยได้ศึกษาหาความรู้เพิ่มเติม

ท้ายนี้ ผู้วิจัยขอขอบพระคุณ มารดา ญาติพี่น้องที่ให้ความช่วยเหลือและคอยให้กำลังใจแก่ผู้วิจัยเสมอมา สำหรับความสำเร็จทางการศึกษาในครั้งนี้ขอมอบให้บิดาผู้ล่วงลับไปแล้ว

สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อภาษาไทย.....	ง
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ.....	จ
กิตติกรรมประกาศ.....	ฉ
สารบัญ.....	ช
สารบัญตาราง.....	ฅ
สารบัญภาพ.....	ฎ
บทที่ 1 บทนำ.....	1
1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา.....	1
1.2 วัตถุประสงค์ของการวิจัย.....	3
1.3 ขอบเขตของการวิจัย.....	4
1.4 ประชากรและกลุ่มตัวอย่าง.....	4
1.5 คำจำกัดความในการวิจัย.....	4
1.6 วิธีดำเนินการวิจัย.....	5
1.7 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ.....	6
บทที่ 2 แนวคิด ทฤษฎีและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง.....	7
2.1 ลักษณะทั่วไปของภาวะซีด.....	7
2.2 รูปแบบของภาวะซีด.....	8
2.3 ผลกระทบของการจัดเก็บภาวะซีด.....	10
2.4 กฎหมายภาวะซีดที่ท้องถิ่นจัดเก็บในปัจจุบัน.....	12
2.5 ร่างกฎหมายภาวะซีดใหม่.....	20
2.6 กฎหมายภาวะซีดที่เก็บจากทรัพย์สินในต่างประเทศ.....	21
2.7 ข้อเสนอแนะเกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงกฎหมายภาวะซีดในประเทศไทย.....	35
2.8 แนวความคิดเกี่ยวกับที่อยู่อาศัย.....	38
2.9 แนวความคิดเกี่ยวกับการใช้ที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัย.....	39
2.10 ความหมายของชุมชน.....	48
2.11 แนวคิดของการดำรงอยู่ของชุมชนแออัด.....	49
2.12 งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง.....	49

บทที่ 3	พื้นที่ศึกษา.....	51
	3.1 ข้อมูลทั่วไปจังหวัดสมุทรสาคร.....	51
บทที่ 4	วิธีดำเนินการวิจัย.....	71
	4.1 พื้นที่ที่ทำการศึกษา.....	71
	4.2 ประชากรและกลุ่มตัวอย่าง.....	74
	4.3 การเก็บรวบรวมข้อมูล.....	74
	4.4 ขั้นตอนในการดำเนินการสำรวจข้อมูล.....	75
บทที่ 5	ผลการวิเคราะห์ข้อมูล.....	86
	5.1 ข้อมูลพื้นฐานของหน่วยที่อยู่อาศัยตัวอย่าง.....	86
	5.2 การวิเคราะห์ภาวะทรัพย์สินใหม่.....	100
	5.3 การวิเคราะห์ปัญหาและความต้องการของผู้มีรายได้น้อยในชุมชน.....	114
บทที่ 6	สรุปผลการวิจัย อภิปรายผล และข้อเสนอแนะ.....	121
	6.1 สรุปผลการวิจัย.....	121
	6.2 อภิปรายผลการวิจัย.....	125
	6.3 ข้อเสนอแนะ.....	126
	6.4 ข้อเสนอแนะในการวิจัยครั้งต่อไป.....	127
	รายการอ้างอิง.....	128
	ภาคผนวก.....	129
	ภาคผนวก ก	130
	ภาคผนวก ข	131
	ภาคผนวก ค	169
	ประวัติผู้เขียนวิทยานิพนธ์.....	173

สารบัญตาราง

หน้า

ตารางที่ 2.1	แสดงบัญชีอัตราภาษีบำรุงท้องที่.....	15
ตารางที่ 2.2	แสดงมูลค่าเกินกว่ามูลค่าเฉลี่ยของที่ดิน.....	26
ตารางที่ 3.1	แสดงจำนวนประชากรและจำนวนครัวเรือน.....	53
ตารางที่ 3.2	แสดงจำนวนประชากรจากการคาดการณ์ ปี พ.ศ.2553 และพ.ศ.2563.....	53
ตารางที่ 3.3	แสดงผลผลิตการเกษตร แยกตามรายอำเภอ ปี 2547.....	54
ตารางที่ 3.4	แสดงจำนวนเรือประมงจังหวัดสมุทรสาคร ปี 2547.....	55
ตารางที่ 3.5	แสดงจำนวนผู้ประกอบการประมงที่ขึ้นทะเบียนกับสำนักงานประมงจังหวัด.....	56
ตารางที่ 3.6	แสดงประชากรสัตว์ในพื้นที่ปศุสัตว์จังหวัดสมุทรสาคร ประจำปี 2548.....	56
ตารางที่ 3.7	แสดงจำนวนโรงงาน ปี 2543-2547.....	57
ตารางที่ 3.8	แสดงอัตราการขยายตัวของการลงทุนภาคเอกชนตั้งแต่ ก.พ.47-ก.พ.48....	58
ตารางที่ 3.9	จำนวนประชากร จำแนกตามเพศ อำเภอ และเขตการปกครอง พ.ศ. 2547-2548.....	67
ตารางที่ 3.10	แสดงจำนวนประชากรเป็นรายอำเภอ พ.ศ.2544-2548.....	67
ตารางที่ 3.11	แสดงอัตราการเปลี่ยนแปลงและความหนาแน่นของประชากร พ.ศ. 2544-2547.....	68
ตารางที่ 3.12	การลงทะเบียนย้ายเข้า-ย้ายออก จำแนกตามเพศ อำเภอ และ เขตการปกครอง พ.ศ. 2548.....	68
ตารางที่ 3.13	ประเภทที่อยู่อาศัย จำแนกตาม วัสดุที่ใช้ในการก่อสร้าง และการครอบครอง พ.ศ. 2543.....	69
ตารางที่ 3.14	ขนาดครัวเรือน จำแนกตามประเภทของที่อยู่อาศัย พ.ศ. 2543.....	70
ตารางที่ 4.1	จำนวนสิ่งปลูกสร้างในแต่ละกลุ่ม.....	80
ตารางที่ 4.2	แสดงแยกประเภทสิ่งปลูกสร้างตามที่ตั้ง.....	81
ตารางที่ 4.3	แสดงจำนวนหน่วยที่อยู่อาศัย.....	81
ตารางที่ 4.4	แสดงแยกประเภทสิ่งปลูกสร้างของแต่ละกลุ่ม.....	82
ตารางที่ 5.1	แสดงจำนวนสมาชิกในครัวเรือน.....	86
ตารางที่ 5.2	แสดงเพศของผู้ที่อยู่อาศัยร่วม.....	87

ตารางที่ 5.3	แสดงระดับอายุของผู้อยู่อาศัยร่วม.....	87
ตารางที่ 5.4	แสดงอาชีพของผู้อยู่อาศัยร่วม.....	88
ตารางที่ 5.5	แสดงระดับการศึกษาของผู้อยู่อาศัยร่วม.....	89
ตารางที่ 5.6	แสดงรูปแบบที่อยู่อาศัย.....	89
ตารางที่ 5.7	แสดงช่วงระยะเวลาในการอยู่อาศัย.....	90
ตารางที่ 5.8	แสดงการปรับปรุงซ่อมแซมในที่อยู่อาศัย.....	90
ตารางที่ 5.9	แสดงการปรับปรุงซ่อมแซมในที่อยู่อาศัย.....	91
ตารางที่ 5.10	แสดงการผ่อนชำระที่อยู่อาศัย.....	91
ตารางที่ 5.11	แสดงจำนวนผู้ทำงานในแต่ละครัวเรือน.....	92
ตารางที่ 5.12	แสดงระดับรายได้รวมของครัวเรือน.....	93
ตารางที่ 5.13	แสดงประเภทรายจ่ายของครัวเรือนในแต่ละเดือน.....	94
ตารางที่ 5.14	แสดงประเภทของค่าใช้จ่ายอื่น ๆ.....	95
ตารางที่ 5.15	แสดงระดับรายได้กับรายจ่ายของครัวเรือน.....	95
ตารางที่ 5.16	แสดงครัวเรือนที่มีเงินที่เหลือเก็บในแต่ละเดือน.....	96
ตารางที่ 5.17	แสดงการแก้ไขปัญหาเมื่อรายได้ไม่เพียงพอกับรายจ่าย.....	96
ตารางที่ 5.18	แสดงประโยชน์ของการจัดเก็บภาษีทรัพย์สิน.....	96
ตารางที่ 5.19	แสดงประโยชน์ในการจ่ายชำระภาษี.....	97
ตารางที่ 5.20	แสดงผลกระทบในการจ่ายชำระภาษี.....	97
ตารางที่ 5.21	แสดงผลกระทบที่เกิดขึ้นเมื่อจัดเก็บภาษีทรัพย์สิน.....	98
ตารางที่ 5.22	แสดงรูปแบบการจ่ายชำระภาษีทรัพย์สิน.....	98
ตารางที่ 5.23	แสดงจำนวนเงินค่าภาษีที่สามารถจ่ายชำระต่อปี.....	99
ตารางที่ 5.24	แสดงจำนวนเงินค่าภาษีที่สามารถจ่ายชำระต่อเดือน.....	99
ตารางที่ 5.25	แสดงราคาประเมินที่ดินรายแปลง.....	101
ตารางที่ 5.26	แสดงราคาประเมินโรงเรือนสิ่งปลูกสร้าง.....	101
ตารางที่ 5.27	แสดงมูลค่าภาษีทรัพย์สิน.....	106
ตารางที่ 5.28	แสดงสรุปรฐานภาษีทรัพย์สินจากที่ดินที่ต้องชำระ.....	107
ตารางที่ 5.29	แสดงสรุปรฐานภาษีทรัพย์สินจากสิ่งปลูกสร้างที่ต้องชำระ.....	107
ตารางที่ 5.30	แสดงการเปรียบเทียบรายได้ รายจ่าย และภาษีทรัพย์สิน.....	108
ตารางที่ 5.31	แสดงการทดสอบอัตราภาษี.....	109
ตารางที่ 5.32	แสดงภาษีทรัพย์สินแยกตามประเภทสิ่งปลูกสร้าง.....	110

ตารางที่ 5.33	แสดงแยกประเภทภาษีทรัพย์สิน.....	111
ตารางที่ 5.34	แสดงแสดงเปรียบเทียบภาษีทรัพย์สินกับรายได้ ภาษีจ่าย เนื้อที่ดิน พื้นที่ใช้สอย และอายุอาคาร.....	111
ตารางที่ 5.35	แสดงค่าสัมประสิทธิ์ระหว่างตัวแปรตาม(รายได้)กับตัวแปรอิสระ.....	112
ตารางที่ 5.36	แสดงค่าสัมประสิทธิ์ระหว่างตัวแปรตาม(รายได้และมูลค่าทรัพย์สิน)กับ ตัวแปรอิสระ.....	113
ตารางที่ 5.37	แสดงปัญหาของชุมชนด้านเศรษฐกิจ.....	115
ตารางที่ 5.38	แสดงปัญหาของชุมชนด้านสังคม.....	115
ตารางที่ 5.39	แสดงปัญหาของชุมชนด้านโครงสร้างพื้นฐาน.....	116
ตารางที่ 5.40	แสดงปัญหาของชุมชนด้านสิ่งแวดล้อม.....	117
ตารางที่ 5.41	แสดงความต้องการให้ท้องถิ่นเข้ามาดำเนินการด้านเศรษฐกิจ.....	118
ตารางที่ 5.42	แสดงความต้องการให้ท้องถิ่นเข้ามาดำเนินการด้านสังคม.....	118
ตารางที่ 5.43	แสดงความต้องการให้ท้องถิ่นเข้ามาดำเนินการด้านโครงสร้างพื้นฐาน.....	119
ตารางที่ 5.44	แสดงความต้องการให้ท้องถิ่นเข้ามาดำเนินการด้านสิ่งแวดล้อม.....	120

สารบัญภาพ

หน้า

ภาพที่ 1.1	แสดงกรอบแนวความคิดในการศึกษา.....	6
ภาพที่ 2.1	แสดงการใช้ที่ดินตามทฤษฎี Concentric Zone Theory	39
ภาพที่ 2.2	แสดงการใช้ที่ดินตามทฤษฎี Sector Theory.....	41
ภาพที่ 2.3	แสดงการใช้ที่ดินตามทฤษฎี Multiple Nuclei Theory.....	42
ภาพที่ 3.1	แสดงโครงสร้างการบริหารราชการจังหวัดสมุทรสาคร.....	52
ภาพที่ 4.1	แสดงชุมชนวัดตึก.....	72
ภาพที่ 4.2	แสดงสภาพภายในชุมชนวัดตึก.....	73
ภาพที่ 4.3	แผนที่ที่ราชพัสดุแปลง ส.ค.57 จากสำนักงานธนารักษ์พื้นที่สมุทรสาคร.....	76
ภาพที่ 4.4	แผนที่ระวาง ยู.ที.เอ็ม. จากสำนักงานที่ดินจังหวัดสมุทรสาคร.....	76
ภาพที่ 4.5	แผนที่ภาษี เทศบาลนครสมุทรสาคร.....	77
ภาพที่ 4.6	แผนที่แสดงเขตเทศบาลนครสมุทรสาคร.....	77
ภาพที่ 4.7	แผนที่ภาพถ่ายทางอากาศ จากนครเทศบาลสมุทรสาคร.....	77
ภาพที่ 4.8	แผนที่ที่นำมาใช้ในการเดินสำรวจ.....	78
ภาพที่ 4.9	ตัวอย่างการหมายสีแยกประเภทสิ่งปลูกสร้าง.....	79
ภาพที่ 4.10	การแบ่งกลุ่มพื้นที่เป็น 20 กลุ่ม.....	79
ภาพที่ 4.11	แสดงการกระจายกลุ่มตัวอย่าง.....	83