

แนวทางการพัฒนาระบบฐานข้อมูลเพื่อการจัดทำแผนพัฒนาที่อยู่อาศัยขององค์กรปกครอง
ส่วนท้องถิ่น : กรณีศึกษาเทศบาลนครสมุทรสาคร



นาย อภิรุณ ไกรวงศ์

ศูนย์วิทยทรัพยากร จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาเคหพัฒนศาสตรมหาบัณฑิต

สาขาวิชาการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ภาควิชาเคหการ

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

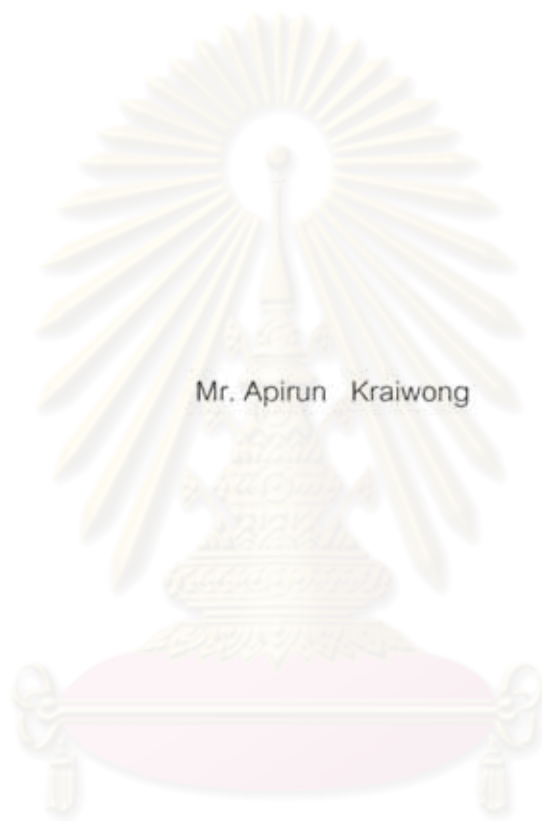
ปีการศึกษา 2553

ลิขสิทธิ์ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



5 2 7 4 2 6 8 7 2 5

GUIDELINES FOR SETTING UP HOUSING DATABASE SYSTEM FOR LOCAL
GOVERNMENT: A CASE STUDY FOR NAKORN SAMUT SAKORN MUNICIPALITY



Mr. Apirun Kraiwong

ศูนย์วิทยทรัพยากร

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

Department of Housing

Faculty of Architecture

Chulalongkorn University

Academic Year 2010

Copyright of Chulalongkorn University

530467

หัวข้อวิทยานิพนธ์

แนวทางการพัฒนาระบบฐานข้อมูลเพื่อการจัดทำแผนพัฒนา
ที่อยู่อาศัยขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น: กรณีศึกษา
เทศบาลนครสมุทรสาคร

โดย

นาย อภิรุณ ไกรวงศ์

สาขาวิชา

การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

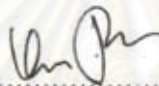
อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก

ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร. กุณฑลทิพย์ พานิชภักดิ์

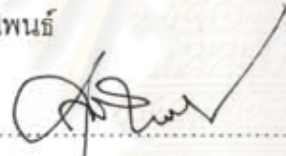
อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ร่วม

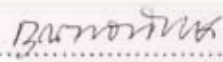
นาย ปรีดี บุรณศิริ, ศาสตราจารย์


คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย อนุมัติให้บัณฑิตวิทยาลัยรับนี้เป็น
ส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาโทบริหารธุรกิจ


..... คณบดีคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
(ศาสตราจารย์ ดร. บันทิต จุลาสัย)

คณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์


..... ประธานกรรมการ
(รองศาสตราจารย์ สุปรียา หิรัญโร, ศาสตราจารย์)


..... อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก
(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร. กุณฑลทิพย์ พานิชภักดิ์)


..... อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ร่วม
(นาย ปรีดี บุรณศิริ, ศาสตราจารย์)


..... กรรมการภายนอกมหาวิทยาลัย
(นาง ปาวิณี อีร์สวัสดิ์)


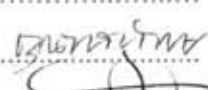

..... กรรมการภายนอกมหาวิทยาลัย
(นางสาว จันทนา ชานนท์)

อภิรุณ ไกรวงศ์ : แนวทางการพัฒนาระบบฐานข้อมูลเพื่อการจัดทำแผนพัฒนาที่อยู่อาศัยขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น : กรณีศึกษาเทศบาลนครสมุทรสาคร (GUIDELINES FOR SETTING UP HOUSING DATABASE SYSTEM FOR LOCAL GOVERNMENT:A CASE STUDY FOR NAKORN SAMUT SAKORN MUNICIPALITY) อ.ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก:ผศ.ดร. กุณฑลทิพย์ พานิชภักดิ์, อ.ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ร่วม ปรีดี บุรณศิริ,ศ.ภิกษาน, 148 หน้า.

พระราชบัญญัติกำหนดแผนและขั้นตอนการกระจายอำนาจให้แก่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น พ.ศ. 2542 ได้ให้อำนาจท้องถิ่นในการดำเนินงานด้านที่อยู่อาศัยคือการปรับปรุงแหล่งชุมชนและการจัดการด้านที่อยู่อาศัย โดยมีเป้าหมายในการสร้างสภาพให้กับท้องถิ่นในการบริหารจัดการ และให้บริการกับประชาชนในท้องถิ่นได้อย่างรวดเร็วและมีประสิทธิภาพการดำเนินการให้มีประสิทธิภาพได้จะต้องมีข้อมูลที่เพียงพอถูกต้อง ทันสมัยและพร้อมใช้สำหรับการวางแผนให้สามารถตัดสินใจได้อย่างถูกต้องและหลีกเลี่ยงความเสี่ยงต่างๆที่อาจจะเกิดขึ้น

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้ มีวัตถุประสงค์เพื่อทำการศึกษาข้อมูลที่เกี่ยวข้องใช้สำหรับการวางแผนพัฒนาที่อยู่อาศัยโดยทำการศึกษาวิเคราะห์ข้อมูลที่มีความจำเป็น และข้อมูลที่มีอยู่จากแหล่งต่างๆ พร้อมทั้งปัญหาอุปสรรค ในการพัฒนาฐานข้อมูล และเสนอแนะแนวทางการพัฒนาฐานข้อมูลขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น กรณีเทศบาลนครสมุทรสาครสำหรับวิธีการวิจัยจะเป็นการวิจัยเอกสาร (Documentary research) ซึ่งเป็นข้อมูลทุติยภูมิ (Secondary data) เป็นส่วนใหญ่ ส่วนข้อมูลปฐมภูมิ (Primary data) ได้จากการสัมภาษณ์จากผู้รู้และปฏิบัติงานและได้ทำการศึกษาวิเคราะห์ฐานข้อมูลที่ใช้ในการวางแผนที่อยู่อาศัยในต่างประเทศ คือ ประเทศออสเตรเลียและ ฟิลิปปินส์ ในส่วนของประเทศไทยได้ทำการศึกษาข้อมูลด้านที่อยู่อาศัยจากหน่วยงานต่างๆในระดับประเทศ ระดับจังหวัด และโครงการจัดทำแผนพัฒนาที่อยู่อาศัยและแผนป้องกันแก้ไขปัญหามลพิษในจังหวัดต่างๆ สำหรับฐานข้อมูลที่อยู่อาศัยที่เสนอแนะครอบคลุมฐานข้อมูลเกี่ยวกับด้าน อุปสงค์ อุปทาน ตลาดที่อยู่อาศัย เพื่อใช้สำหรับการวิเคราะห์ความต้องการที่อยู่อาศัยในพื้นที่และเสนอแนะการจัดทำฐานข้อมูลภูมิสารสนเทศสำหรับใช้ในการวิเคราะห์พื้นที่ที่เหมาะสมในการพัฒนาที่อยู่อาศัย

ผลการศึกษาครั้งนี้พบว่าอำนาจหน้าที่และบทบาทของหน่วยงานท้องถิ่นมีความสัมพันธ์โดยตรงกับวิธีการจัดเก็บรวบรวมข้อมูลและการพัฒนาฐานข้อมูลทั้งในประเทศออสเตรเลีย ฟิลิปปินส์ และประเทศไทยปัจจุบันเทศบาลนครสมุทรสาครมีข้อมูลที่ใช้ในการวางแผนไม่เพียงพอ ไม่เป็นระบบ ไม่ทันสมัย และขาดความต่อเนื่อง และข้อมูลที่มีอยู่ยังไม่สามารถใช้ในการวิเคราะห์ได้ ดังนั้น การศึกษาครั้งนี้จึงได้เสนอแนะฐานข้อมูลที่เหมาะสมจำนวน 21 ฐาน สำหรับข้อเสนอแนะ คือ 1) ต้องมีการจัดทำคู่มือแนะนำ(Manual หรือ Guidelines)โดยมีรายละเอียดและขั้นตอนการเก็บข้อมูล การพัฒนาฐานข้อมูล และการวิเคราะห์ข้อมูลในแต่ละขั้นตอน (step by step) เพื่อให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นใช้เป็นเอกสารอ้างอิงและสามารถปรับปรุงข้อมูลให้ทันสมัยได้2) บทบาทของท้องถิ่นในด้านการพัฒนาที่อยู่อาศัยจะต้องมีความชัดเจนมากขึ้น และจะต้องเป็นสถาบันประกอบด้วยอำนาจหน้าที่งบประมาณ บุคลากร และต้องมีองค์กรขับเคลื่อน ทั้งนี้เพื่อให้เกิดผลลัพธ์ในทางที่ดีขึ้นในการปรับปรุงคุณภาพของข้อมูลด้านที่อยู่อาศัย

ภาควิชา.....เคหการ..... ลายมือชื่อนิสิต..... 
 สาขาวิชา...การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์... ลายมือชื่อ อ.ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก..... 
 ปีการศึกษา.....2553..... ลายมือชื่อ อ.ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ร่วม.....

5274268725 : MAJOR HOUSING

KEYWORDS : URBAN HOUSING DATABASE/LOCAL GOVERNMENT/DECENTRALIZATION .
SAMUT SAKHON PROVINCE

APIRUN KRAIWONG : GUIDELINES FOR SETTING UP HOUSING DATABASE FOR LOCALGOVERNMENTS: A CASE STUDY OF SAMUT SAKHON MUNICIPALITY. ADVISOR : ASST. PROF. KUNDOLDIBYA PANITCHAPAKDI, Ph.D.,CO-ADVISOR : PREE BURANASIRI,DISTINGUSIHED SCHOLAR, 148 pp.

The Decentralization Promotion Act of 1999 mandated that the Nakorn Municipality manage upgrading of slum areas and housing. This act strengthens the capabilities of local authorities to handle these responsibilities effectively. However, local governments require sufficient, accurate, up-to-date, and readily available data for planning and decision making to adequately and efficiently oversee upgrading and housing. Nakorn Samut Sakhon Municipality

This thesis provides guidelines for setting up housing databases for local governments using the Nakorn Samut Sakhon Municipality. as a case study and covers the following topics: 1) required data analysis for the preparation of housing plans, 2) identification of existing data and their sources, 3) potential data deficiencies, collection, analysis of problems and other potential obstacles, and 4) development of an appropriate housing database for Nakorn Samut Sakhon Municipality. Existing data are mainly from secondary sources such as books, articles, reports, and websites. Interviews of knowledgeable persons and practitioners provide some primary qualitative data.

The thesis also analyzed the roles and functions of local governments in New South Wales, Australia and the Philippines by utilizing housing data employed by local authorities for preparation of their housing plans. For Thailand, the study utilized data and information from National Housing Authority sponsored housing projects and slum prevention plans for 10 provinces.

This study reveals that data collection and database design affects the roles and capabilities local authorities. Housing data for Nakorn Samut Sakhon Municipality are insufficient, unsystematic, and out-of-date. The proposed housing database for Nakorn Samut Sakhon Municipality of 21 database systems and a Geographic Information System (GIS), which provides areal identification of suitable locations for housing.

The thesis concludes by proposing a manual or guidelines with details, definitions, and step-by-step procedures for collecting and analyzing data in detail and can serve as a reference for local authorities. In addition, the appropriate governmental agencies need to set the mandate, functions, and responsibilities for the management of housing and slum upgrading. The establishment of a housing database should be institutionalized and supported organizationally with the co-operation of all agencies concerned. Finally, the study suggests the National Housing Policy Board support the development of urban housing databases so that quality urban housing data will be available to municipalities in Thailand resulting in improved and quality municipal housing.

Department:.....	Housing.....	Student's Signature	<i>ApiRUN Kraiwong</i>
Field of Study :	Real Estate Development	Advisor's Signature	<i>K. Panitchapakdi</i>
Academic Year :	2010	Co-Advisor's Signature	<i>Pree Buranasiri</i>

กิตติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์เรื่อง “แนวทางการพัฒนาระบบฐานข้อมูลเพื่อการจัดทำแผนพัฒนาที่อยู่อาศัยขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น : กรณีศึกษาเทศบาลนครสมุทรสาคร” เป็นเรื่องที่ย่อยอดจากที่การเคหะแห่งชาติมอบหมายให้ศูนย์บริการวิชาการแห่งจุฬาลงกรณ์ โดยมีผู้ช่วยศาสตราจารย์.ดร.กฤษณาทิพย์ พานิชภักดิ์ เป็นหัวหน้าโครงการวิจัย “โครงการจัดทำแผนพัฒนาที่อยู่อาศัยและแผนป้องกันแก้ปัญหาชุมชนแออัด ปี 2552 กลุ่มจังหวัดภาคกลางตอนล่าง กลุ่มที่ 2 จังหวัดสมุทรสงคราม และจังหวัดสมุทรสาคร” ภายใต้กระบวนการเสริมสร้างสมรรถนะขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ได้แนะนำให้ผู้วิจัยจัดทำวิทยานิพนธ์เรื่องนี้ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อส่งเสริมองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นโดยเฉพาะเทศบาลนครสมุทรสาคร นำร่องให้ความสำคัญกับการจัดทำฐานข้อมูลด้านที่อยู่อาศัยที่สามารถนำไปใช้ประโยชน์ในการบริหารจัดการระบบบริการสาธารณะต่างๆ เพื่อประโยชน์ของประชาชนในท้องถิ่นของตนเองอย่างเป็นรูปธรรม

วิทยานิพนธ์เรื่องนี้บรรลุผลสำเร็จได้ ด้วยความเมตตากรุณาและกำลังใจจากหลายๆ ท่าน ที่สละเวลาอันมีค่ามาให้ทั้งคำปรึกษา ให้สัมภาษณ์ และให้ความอนุเคราะห์ข้อมูลที่เป็นประโยชน์

ขอบพระคุณผู้ช่วยศาสตราจารย์.ดร.กฤษณาทิพย์ พานิชภักดิ์ ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ ศาสตราจารย์ชาน ปรีดี บุรณศิริ อาจารย์ที่ปรึกษาร่วม คณาจารย์และเจ้าหน้าที่ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยทุกท่าน

ขอบพระคุณผู้อำนวยการกองสวัสดิการสังคม เทศบาลนครสมุทรสาคร นายอนุชา คู่เจริญไพศาล และนายฐิตินัน ดิษฐ์นาวา เจ้าหน้าที่เทศบาลนครสมุทรสาคร

ขอบคุณเจ้าหน้าที่ห้องสมุดคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ผู้ปฏิบัติงานห้องสมุดการเคหะแห่งชาติ ผู้ปฏิบัติงานฝ่ายเทคโนโลยีสารสนเทศ และผู้ปฏิบัติงานฝ่ายวิชาการพัฒนาที่อยู่อาศัย การเคหะแห่งชาติทุกท่าน โดยเฉพาะนางสาวสุพัตรา นาคะตะ นายก้อง ลายเดช นางสาวโรจนา พิชัยศรีแสง และนางสาวขวัญฤทัย ศรีแสงฉาย

ขอบพระคุณอย่างสูงยิ่ง อดีตผู้ช่วยผู้ว่าการการเคหะแห่งชาติ นางสาวฉันทนา ชานนท์ ซึ่งปัจจุบันเป็นที่ปรึกษาฝ่ายวิชาการพัฒนาที่อยู่อาศัย การเคหะแห่งชาติ ที่เหน็ดเหนื่อยให้ความกระจ่างในองค์ความรู้ด้านการพัฒนาที่อยู่อาศัยและการจัดการฐานข้อมูลด้านที่อยู่อาศัย

สุดท้ายนี้ผู้วิจัยขอระลึกถึงพระคุณของบิดามารดาที่เป็นขวัญและปลุกปลอบใจในยามท้อแท้ ตลอดจนครูอาจารย์ที่ได้ประสิทธิ์ประสาทวิชาองค์ความรู้แก่ผู้วิจัย ส่งผลให้งานวิจัยสำเร็จ ลุล่วงได้ด้วยดี

สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อภาษาไทย.....	ง
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ.....	จ
กิตติกรรมประกาศ.....	ฉ
สารบัญ.....	ช
สารบัญตาราง.....	ญ
สารบัญรูป.....	ฎ
สารบัญแผนภูมิ.....	ฐ
บทที่ 1 บทนำ	1
1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา	1
1.2 วัตถุประสงค์.....	4
1.3 ขอบเขตงานวิจัย.....	4
1.4 พื้นที่ศึกษาเทศบาลนครสมุทรสาคร.....	4
1.5 นิยามศัพท์เฉพาะ.....	5
1.5.1 ข้อมูล (Data).....	5
1.5.2 ฐานข้อมูล (Data Base).....	5
1.5.3 ระบบฐานข้อมูล (Database System).....	5
1.5.4 ระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์ (Geographic Information System : GIS).....	5
1.5.6 เทศบาลนคร	6
1.6 ด้านแหล่งข้อมูล.....	6
1.7 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ.....	6
บทที่ 2 แนวคิดและทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง	8
2.1 ความเป็นมาของแผนพัฒนาที่อยู่อาศัย.....	8
2.2 เหตุผลที่รัฐบาลท้องถิ่นต้องมีแผนพัฒนาที่อยู่อาศัยในประเทศสหรัฐอเมริกา.....	9
2.3 แผนพัฒนาที่อยู่อาศัยคือ อะไร.....	10
2.4 องค์ประกอบแผนที่อยู่อาศัยของรัฐบาลส่วนท้องถิ่น.....	10
2.5 องค์ประกอบของตลาดที่อยู่อาศัย.....	11
2.5.1 ปัจจัยด้านอุปสงค์.....	13

2.5.1.1 ประชากร.....	13
2.5.1.2 สิทธิครอบครองและกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์.....	15
2.5.1.3 การเงินเคหการ.....	15
2.5.1.4 เศรษฐกิจมหภาค.....	15
2.5.1.5 ระบบภาษี.....	15
2.5.1.6 ระบบการอุดหนุนของภาครัฐแก่ผู้มีรายได้น้อย.....	16
2.5.2 ปัจจัยด้านอุปทาน (Elements of Supply side).....	16
2.5.2.1 ความพอเพียงของที่ดิน.....	16
2.5.2.2 สาธารณูปโภคพื้นฐาน.....	16
2.5.2.3 สาธารณูปการพื้นฐาน.....	17
2.5.2.4 สิ่งอำนวยความสะดวกสวดกสบายต่าง ๆ.....	17
2.5.2.5 อุตสาหกรรมก่อสร้าง.....	17
2.5.2.6 สินเชื่อเพื่อพัฒนาโครงการ.....	17
2.5.2.7 แหล่งงานและที่ประกอบอาชีพ.....	17
2.6 ฐานข้อมูลด้านที่อยู่อาศัยของการเคหะแห่งชาติ.....	18
2.7 การคาดประมาณความต้องการที่อยู่อาศัยเบื้องต้น.....	20
2.7.1 วิธีการคาดประมาณ ความต้องการเบื้องต้น (Housing Needs).....	20
2.8 แนวคิดเกี่ยวกับการวิเคราะห์ที่ดินที่เหมาะสมสำหรับการพัฒนาโครงการ ที่อยู่อาศัย.....	22
2.9 แนวคิดการนำใช้ข้อมูลภูมิสารสนเทศสำหรับการบริหารราชการองค์การบริหาร ส่วนจังหวัดสุพรรณบุรี.....	23
บทที่ 3 วิธีดำเนินการศึกษา.....	30
3.1 กรอบความคิดในการศึกษา.....	30
3.2 วิธีดำเนินการวิจัย.....	32
3.2.1 การเก็บรวบรวมข้อมูล.....	32
3.2.1.1 ข้อมูลจากแหล่งทุติยภูมิ (Secondary data).....	32
3.2.1.2 ข้อมูลปฐมภูมิ (Primary data).....	33
3.2.2 การวิเคราะห์ข้อมูล.....	33

3.3	ขั้นตอนดำเนินการศึกษา.....	33
3.4	ขอบเขตของการศึกษา.....	34
บทที่ 4	ข้อมูลที่ใช้ในการวางแผนพัฒนาที่อยู่อาศัยจากต่างประเทศ.....	37
4.1	กรณีศึกษาประเทศออสเตรเลีย (รัฐนิวเซาท์เวลส์).....	37
4.1.1	ข้อมูลทั่วไป.....	37
4.1.2	ประชากร.....	37
4.1.3	การปกครอง.....	37
4.1.4	สถานการณ์ที่อยู่อาศัยในออสเตรเลีย.....	37
4.1.5	บทบาทของรัฐบาลท้องถิ่นในการพัฒนาที่อยู่อาศัย.....	38
4.2	ประเทศฟิลิปปินส์.....	48
4.2.1	ข้อมูลทั่วไป.....	48
4.2.2	การแบ่งเขตการปกครอง.....	48
4.2.3	อำนาจหน้าที่ของรัฐบาลท้องถิ่นในการจัดหาที่อยู่ของประเทศฟิลิปปินส์...	48
4.2.3.1	มุ่งเน้นความเป็นอิสระ (Autonomous).....	49
4.2.3.2	การมุ่งเน้นแนวทางในการกระจายอำนาจลงไปสู่ในระดับท้องถิ่น แบบประเมินที่ดินของรัฐบาลส่วนท้องถิ่นในประเทศฟิลิปปินส์...	49 53
บทที่ 5	ข้อมูล และปัญหาอุปสรรค การดำเนินโครงการจัดทำแผนพัฒนาที่อยู่อาศัย และแผนป้องกันแก้ไขปัญหาชุมชนแออัด.....	57
5.1	บทบาทการเคหะแห่งชาติด้านการเสริมสร้างสมรรถนะ.....	57
5.2	แนวคิดการดำเนินงาน.....	58
5.3	การติดตามและประเมินผล.....	65
5.3.1	การเก็บรวบรวมข้อมูล จากเอกสารหน่วยงานภาครัฐ/เอกชน.....	66
5.3.2	การเก็บรวบรวมข้อมูล แบบสัมภาษณ์/แบบสอบถาม ภาครัฐ และ ภาคประชาชน.....	66
5.3.3	การสำรวจทางกายภาพ ระดับเมือง/ชุมชน.....	67
5.3.4	การนำข้อมูลที่รวบรวมและวิเคราะห์ไปใช้ในการจัดทำแผนพัฒนา ที่อยู่อาศัย.....	67

บทที่ 6	เสนอแนะแนวทางการพัฒนาฐานข้อมูลที่เหมาะสมสำหรับการจัดทำ	
	แผนพัฒนาที่อยู่อาศัย กรณีเทศบาลนครสมุทรสาคร.....	68
	การจัดทำแผนพัฒนาที่อยู่อาศัยระดับเมือง จังหวัดสมุทรสาคร.....	68
	6.1 สถานการณ์และปัญหาที่อยู่อาศัยระดับเมืองจังหวัดสมุทรสาคร.....	68
	6.2 ด้านอุปทานที่อยู่อาศัย.....	68
	6.3 ด้านอุปสงค์ที่อยู่อาศัย.....	69
	6.4 ปัญหาที่อยู่อาศัยของเมืองสมุทรสาคร.....	70
	6.5 อุปสรรคที่สำคัญในการพัฒนาที่อยู่อาศัย.....	71
	6.6 การคาดการณ์ความต้องการที่อยู่อาศัยในอนาคต.....	71
	6.7 แผนพัฒนาที่อยู่อาศัยระดับเมืองสมุทรสาคร.....	72
	6.7.1 วิสัยทัศน์พัฒนาที่อยู่อาศัย.....	72
	6.7.2 วัตถุประสงค์การพัฒนาที่อยู่อาศัยระดับเมือง.....	72
	6.7.3 แผนยุทธศาสตร์เพื่อการพัฒนาที่อยู่อาศัยระดับเมืองของเมืองสมุทรสาคร.....	72
	6.8 เสนอแนะโครงสร้างฐานข้อมูลที่เหมาะสม กรณีเทศบาลนครสมุทรสาคร.....	73
	6.9 วิธีการคัดเลือกพื้นที่ ที่เหมาะสมสำหรับการพัฒนาที่อยู่อาศัย.....	82
	6.10 วิธีร่อนผ่านชั้นข้อมูล (Sieve Analysis).....	83
บทที่ 7	บทสรุปและข้อเสนอแนะ.....	84
	7.1 ประเทศออสเตรเลีย (รัฐนิวเซาท์เวลส์).....	84
	7.2 ประเทศฟิลิปปินส์.....	85
	7.3 กรณีเทศบาลนครสมุทรสาคร.....	86
	7.4 ข้อเสนอแนะ.....	92
	รายการอ้างอิง.....	96
	ภาคผนวก ก.....	99
	ภาคผนวก ข.....	109
	ภาคผนวก ค.....	120
	ประวัติผู้เขียนวิทยานิพนธ์.....	148

สารบัญตาราง		หน้า
ตารางที่ 1.1	การกำหนดอำนาจและหน้าที่ในการจัดระบบการบริการสาธารณะ.....	2
ตารางที่ 1.2	พระราชบัญญัติเทศบาล พ.ศ. 2496.....	7
ตารางที่ 1.3	ระยะเวลาการดำเนินการศึกษา.....	39
ตารางที่ 4.1	การวางผังเมืองและ การบูรณาการแผนที่อยู่อาศัยกับแผนแม่บท.....	40
ตารางที่ 4.2	ชุดฐานข้อมูลที่อยู่อาศัย (Housing Kit Database 2006).....	40
	รัฐนิวเซาท์เวลส์ประเทศออสเตรเลียรายละเอียดของข้อมูลที่อยู่อาศัย.....	40
ตารางที่ 4.3	รายละเอียดฐานข้อมูลจากข้อหลัก.....	47
ตารางที่ 4.4	สรุปข้อมูลที่ใช้ในการวางแผนที่อยู่อาศัยของประเทศออสเตรเลีย.....	56
ตารางที่ 4.5	สรุปข้อมูลที่ต้องการเพื่อใช้ในการวางแผนที่อยู่อาศัย.....	60
ตารางที่ 5.1	การศึกษาข้อมูลที่ใช้สำหรับการวางแผนจากแผนที่พัฒนาที่อยู่อาศัยและ.....	63
	แผนแก้ไขปัญหาชุมชนแออัดของ การเคหะแห่งชาติ ทำการศึกษาโดยผู้วิจัย.....	63
ตารางที่ 5.2	ข้อมูลเพื่อใช้ในการประมาณการความต้องการที่อยู่อาศัย	66
ตารางที่ 5.3	การเก็บรวบรวมข้อมูล จากเอกสารหน่วยงานภาครัฐ/เอกชน.....	66
ตารางที่ 5.4	การเก็บรวบรวมข้อมูล จากแบบสัมภาษณ์/แบบสอบถาม ภาครัฐและ.....	66
	ภาคประชาชน.....	67
ตารางที่ 5.5	การสำรวจทางกายภาพ ระดับเมือง/ชุมชน.....	67
ตารางที่ 5.6	การนำข้อมูลที่รวบรวมและวิเคราะห์ไปใช้ในการจัดทำแผนที่พัฒนาที่อยู่อาศัย ..	67
	และแผนป้องกัน/แก้ไขปัญหาชุมชนแออัด.....	74
ตารางที่ 6.1	เสนอแนะโครงสร้างฐานข้อมูลที่เหมาะสมเพื่อการจัดทำแผนที่พัฒนาที่อยู่อาศัย..	74
	ขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นกรณีศึกษาเทศบาลนครสมุทรสาคร.....	85
ตารางที่ 7.1	ฐานข้อมูลที่อยู่อาศัย (Housing Kit Database 2006) รัฐนิวเซาท์เวลส์ประเทศ	85
	ออสเตรเลียรายละเอียดของข้อมูลที่อยู่อาศัย.....	86
ตารางที่ 7.2	โครงสร้างฐานข้อมูลที่อยู่อาศัยหน่วยงานท้องถิ่นของประเทศฟิลิปปินส์.....	88
ตารางที่ 7.3	เสนอโครงสร้างฐานข้อมูลที่เหมาะสมเพื่อการจัดทำแผนที่พัฒนาที่อยู่อาศัย.....	88
	ขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น กรณีศึกษาเทศบาลนครสมุทรสาคร.....	88

สารบัญรูป

	หน้า
รูปที่ 1.1 การแบ่งชั้นข้อมูลภูมิสารสนเทศ.....	6
รูปที่ 2.1 รูปแบบลักษณะของแผนที่ แผนที่ดาวเทียม แผนที่ฐาน และ แผนที่ภาพถ่ายทางอากาศ.....	24
รูปที่ 2.2 องค์ประกอบ GIS.....	24
รูปที่ 2.3 ลักษณะการใช้ระบบสารสนเทศเข้ามาใช้ในหลายๆรูปแบบ.....	25
รูปที่ 2.4 ชั้นข้อมูลระบบภูมิสารสนเทศ จังหวัดสุพรรณบุรี.....	25
รูปที่ 2.5 ข้อมูลที่ใช้ในการจัดทำกรณที่ดินในระบบ GIS จังหวัดสุพรรณบุรี.....	26
รูปที่ 2.6 การนำข้อมูลทั้ง 3 ประเภทซ้อนทับกัน จังหวัดสุพรรณบุรี.....	26
รูปที่ 2.7 การระบุตำแหน่งของอาคารด้วยโปรแกรม GIS จังหวัดสุพรรณบุรี.....	27
รูปที่ 2.8 การเชื่อมข้อมูลรหัสบ้านกับบ้านเลขที่ และข้อมูลที่ได้จากสำนักทะเบียนราษฎร กรมการปกครอง.....	27
รูปที่ 2.9 แผนที่แสดงจำนวนลูกจ้างในสถานประกอบการ จังหวัดสุพรรณบุรี.....	28
รูปที่ 2.10 การระบุตำแหน่งของอาคารด้วยโปรแกรม GIS จังหวัดสุพรรณบุรี.....	28
รูปที่ 6.1 แสดงการร่อนวิธีการร่อนผ่านชั้นข้อมูล (Sieve Analysis).....	83

สารบัญแผนภูมิ

	หน้า
แผนภูมิที่ 2.1 องค์ประกอบของผังเมืองรวม.....	8
แผนภูมิที่ 2.2 องค์ประกอบตลาดที่อยู่อาศัย.....	12
แผนภูมิที่ 2.3 ระบบผลิตที่อยู่อาศัย.....	14
แผนภูมิที่ 3.1 กรอบความคิดในการศึกษา (Conceptual Framework).....	31
แผนภูมิที่ 3.2 ขั้นตอนดำเนินการศึกษา.....	35
แผนภูมิที่ 3.3 แสดงขอบเขตของการศึกษา	36
แผนภูมิ 4.1 ขั้นตอนกิจกรรมการจัดทำแผนพัฒนาที่อยู่อาศัยโครงการที่ริเริ่มโดย.....	
รัฐบาลส่วนท้องถิ่น.....	51
แผนภูมิที่ 4.2 แสดงวิธีการสำรวจและวิเคราะห์โครงการ.....	52

ศูนย์วิทยพัทยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

บทที่ 1

บทนำ

1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

ประเทศไทยได้มีการเปลี่ยนผ่านครั้งสำคัญในทศวรรษที่ผ่านมา แรงผลักดันส่วนสำคัญเกิดจากรัฐธรรมนูญ พ.ศ. 2540 และ พระราชบัญญัติกำหนดแผนและขั้นตอนการกระจายอำนาจให้แก่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น พ.ศ. 2542 โดยรัฐบาลมีนโยบายส่งเสริมและสนับสนุนการกระจายอำนาจการปกครองสู่ท้องถิ่นให้มีบทบาทในการจัดบริการสาธารณะของท้องถิ่นเพิ่มขึ้น ประกอบกับรัฐบาลได้จัดสรรรายได้ให้เพิ่มขึ้นทุกปี เนื่องจากมีการถ่ายโอนภารกิจจากราชการส่วนกลางให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นไปจัดทำบริการสาธารณะ

พ.ร.บ. กำหนดแผนและขั้นตอนการกระจายอำนาจให้แก่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น พ.ศ. 2542 หมวด 2¹ มาตรา 16-18 กำหนดกรอบอำนาจหน้าที่ให้ เทศบาลเมืองพัทยา องค์การบริหารส่วนตำบล องค์การบริหารส่วนจังหวัด และกรุงเทพมหานคร สามารถบริหารจัดการระบบบริการสาธารณะเพื่อประโยชน์ของประชาชนในท้องถิ่นของตนเอง และหรืออาจคิดนอกกรอบก็ได้แต่ต้องไม่ขัดต่อระเบียบ และกฎหมายกำหนด ทั้งนี้ อาศัยอำนาจตามมาตรา 16 เทศบาลเมืองพัทยา และ องค์การบริหารส่วนตำบล สามารถพัฒนาระบบบริการสาธารณะที่เกี่ยวข้องกับที่อยู่อาศัยและการอยู่อาศัย ข้อ (12) การปรับปรุงชุมชนแออัดและการจัดการเกี่ยวกับที่อยู่อาศัย ข้อ (25) ด้านการผังเมือง และ ข้อ (28) การควบคุมอาคาร โดยมาตรา 17 ภายใต้บังคับ มาตรา 16 องค์การบริหารส่วนจังหวัดมีหน้าที่ตาม ข้อ (24) สนับสนุนหรือช่วยเหลือส่วนราชการหรือองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นอื่นในการพัฒนาท้องถิ่น และข้อ (26) การให้บริการแก่เอกชน ส่วนราชการ หน่วยงานของรัฐ รัฐวิสาหกิจหรือองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นอื่นและมาตรา 18 ให้ กรุงเทพมหานครมีอำนาจและหน้าที่ตามมาตรา 16 และ 17

¹ พ.ร.บ. กำหนดการกระจายอำนาจ 2542 ฉบับสำนักงานกฤษฎีกา, หน้า 5-8

ตารางที่ 1.1 การกำหนดอำนาจและหน้าที่ในการจัดระบบการบริการสาธารณะ

เทศบาล เมืองพัทยา อบต.	อบจ.	กรุงเทพมหานคร
มาตรา 16 (12) การปรับปรุงชุมชนแออัดและ การจัดการเกี่ยวกับที่อยู่อาศัย (25) การผังเมือง (28) การควบคุมอาคาร	มาตรา 17 ภายใต้บังคับมาตรา 16 (24) สนับสนุนหรือช่วยเหลือส่วน ราชการหรือองค์กรปกครอง ส่วนท้องถิ่นอื่นในการพัฒนา ท้องถิ่น (26) การให้บริการแก่เอกชน ส่วน ราชการ หน่วยงานของรัฐ รัฐวิสาหกิจหรือองค์กรปกครอง ส่วนท้องถิ่นอื่น	มีอำนาจหน้าที่ตามมาตรา 16 และมาตรา 17

ในส่วนของกฎหมายที่เกี่ยวข้องของด้านการพัฒนาที่อยู่อาศัย พบว่า พ.ร.บ. เทศบาล พ.ศ. 2496 ไม่มีการกำหนดให้ “เทศบาลตำบล” มีภารกิจใด ๆ ในด้านที่เกี่ยวข้องกับที่อยู่อาศัย แต่ มาตรา 54 (11)² ระบุให้ “เทศบาลเมือง” อาจทำกิจการในด้านการปรับปรุงแหล่งเสื่อมโทรมและ รักษาความสะอาดเรียบร้อยของท้องถิ่น แต่ไม่รวมความถึงการจัดการในเรื่องของที่อยู่อาศัย และ มาตรา 56 (5)³ กำหนดให้ “เทศบาลนคร” มีหน้าที่ต้องจัดการเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยและปรับปรุง แหล่งเสื่อมโทรม

ตารางที่ 1.2 พระราชบัญญัติเทศบาล พ.ศ. 2496⁴

เทศบาลตำบล	เทศบาลเมือง	เทศบาลนคร
-----	มาตรา 54 (11) “หน้าที่ที่สามารถเลือกปฏิบัติ” ปรับปรุงแหล่งเสื่อมโทรมและรักษา ความสะอาดเรียบร้อยของท้องถิ่น	มาตรา 56 (5) “หน้าที่ที่ต้องทำ” จัดการเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยและ ปรับปรุงแหล่งเสื่อมโทรม

² พ.ร.บ. กำหนดการกระจายอำนาจ (ฉบับที่ 6) สำนักงานกฤษฎีกา พ.ศ. 2511, หน้า 12

³ พ.ร.บ. กำหนดการกระจายอำนาจ (ฉบับที่ 10) สำนักงานกฤษฎีกา พ.ศ. 2542, หน้า 13

⁴ อำนาจ ธนानันท์ชัย: บทบาทขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นด้านที่อยู่อาศัยตามนโยบายการกระจายอำนาจ: กรณีศึกษา เทศบาลนครสมุทรสาคร. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารศึกษาด้านศึกษาศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ปีการศึกษา 2552 หน้า 103

สำหรับบทบาทของท้องถิ่นด้านที่อยู่อาศัยหลังการกระจายอำนาจมีเป้าหมายไปสู่ การสร้างศักยภาพให้กับท้องถิ่นในการปกครองตนเองพร้อมกับการโอนหน้าที่การจัดบริการ สาธารณะต่าง ๆ ที่แต่เดิมหน่วยราชการส่วนกลางรับผิดชอบไปเป็นหน้าที่ขององค์กรปกครอง ส่วนท้องถิ่น ในส่วนบริการสาธารณะทางด้านที่อยู่อาศัยตามหลักการที่ว่าท้องถิ่นเป็นผู้รับปัญหา และสนองตอบต่อความต้องการของท้องถิ่นได้ดีที่สุดซึ่งจะทำให้เกิดประสิทธิภาพและประสิทธิผล ในการดำเนินงานมากขึ้น นอกจากนี้รัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย พ.ศ. 2540 มาตรา 75 กำหนดให้รัฐต้องจัดระบบราชการและงานของรัฐอื่น ๆ ให้มีประสิทธิภาพ (Efficiency) ให้ สอดคล้องกับความต้องการของประชาชน (Responsiveness)⁵

การที่รัฐบาลส่วนท้องถิ่นจะดำเนินการได้อย่างมีประสิทธิภาพและสอดคล้อง กับความต้องการของประชาชนได้ จำเป็นที่จะต้องมีข้อมูลและการพัฒนาระบบฐานข้อมูล เพราะ ระบบฐานข้อมูลนับว่าเป็นปัจจัยสำคัญประการหนึ่งที่มีผลต่อความสำเร็จของระบบราชการ

การพัฒนาฐานข้อมูลที่มีประสิทธิภาพ จะต้องสามารถนำเสนอได้อย่างถูกต้อง แม่นยำ ทันสมัย ง่ายต่อการใช้งาน เพื่อให้ประกอบการตัดสินใจในการวางแผน ลดความเสี่ยง ต่าง ๆ ที่อาจเกิดขึ้น รวมทั้งใช้สำหรับการบริหาร และแก้ไขปัญหาได้อย่างรวดเร็ว ซึ่งประเด็น ดังกล่าวเดิมถูกมองว่ามีความยุ่งยาก ซ้ำซ้อน ต้องใช้งบประมาณ และ ใช้เวลา แต่ในปัจจุบันเป็น ยุคของสารสนเทศ (Information age) ซึ่งเป็นที่ยอมรับกันว่าข้อมูลที่ผ่านการกลั่นกรองอย่าง เหมาะสมสามารถนำมาใช้ประโยชน์ได้มากมาย ไม่ว่าจะเป็นการนำมาใช้งานด้านธุรกิจ การ บริหารและ กิจการ อื่น ๆ องค์กรที่มีข้อมูลปริมาณมาก ๆ จะพบความยุ่งยากลำบากในการจัดเก็บ ข้อมูลตลอดจนการนำข้อมูลที่ต้องการออกมาใช้ให้ทันต่อเหตุการณ์ดังนั้นคอมพิวเตอร์จึงถูก นำมาใช้เป็นเครื่องมือช่วยในการจัดเก็บข้อมูลการประมวลผลข้อมูล ซึ่งทำให้ระบบการจัดเก็บ ข้อมูลเป็นไปได้อย่างสะดวกซึ่งการจัดเก็บของแต่ละระบบมีวิธีการที่ไม่เหมือนกันจึงจำเป็นที่ จะต้องสร้างฐานข้อมูลที่มีประสิทธิภาพ ฐานข้อมูล (Data Base) จึงเข้ามามีบทบาทสำคัญอย่าง มาก สำหรับวิทยานิพนธ์เรื่อง “แนวทางการพัฒนาระบบฐานข้อมูลเพื่อการจัดทำแผนพัฒนาที่อยู่ อาศัยขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น : กรณีศึกษาเทศบาลนครสมุทรสาคร” มีวัตถุประสงค์ดังนี้ คือ

⁵ ราชกิจจานุเบกษา .เล่ม 114 ตอนที่ 55 2540 หน้าที่ 15.

1.2 วัตถุประสงค์

1.2.1 ศึกษาข้อมูลที่เป็นต้องใช้ในการจัดทำแผนพัฒนาที่อยู่อาศัย
กรณีศึกษาเทศบาลนครสมุทรสาคร

1.2.2 เพื่อศึกษาข้อมูลที่มีอยู่ในปัจจุบันและแหล่งข้อมูลต่าง ๆ

1.2.3 เพื่อวิเคราะห์ปัญหาอุปสรรคในการจัดทำและพัฒนาฐานข้อมูลสำหรับ
การวางแผนพัฒนาที่อยู่อาศัยของเทศบาลนครสมุทรสาคร

1.2.4 เสนอแนะแนวทางในการพัฒนาฐานข้อมูลเพื่อใช้ในการวางแผนพัฒนาที่
อยู่อาศัยของเทศบาลนครสมุทรสาคร

1.3 ขอบเขตงานวิจัย

ด้านเนื้อหา ขอบเขตของงานวิจัยจะครอบคลุมประเด็นที่เกี่ยวข้องกับเรื่องการพัฒนา
ระบบฐานข้อมูลที่มีความสำคัญ ใช้สำหรับการตัดสินใจเพื่อการวางแผนพัฒนาล่วงหน้า
(Forward Planning) เพื่อลดความเสี่ยงต่าง ๆ ที่อาจเกิดขึ้น ภายใต้บทบาทและอำนาจหน้าที่ของ
เทศบาลนครสมุทรสาคร

1.4 พื้นที่ศึกษาเทศบาลนครสมุทรสาคร

จังหวัดสมุทรสาคร เป็นจังหวัดปริมณฑลสำคัญ มีพื้นที่เชื่อมต่อกับ
กรุงเทพมหานคร มีความเจริญรุ่งเรืองเรื่องในหลาย ๆ ด้าน เป็นเมืองท่า ศูนย์กลางติดต่อของการ
ค้าขายประชากรส่วนใหญ่ประกอบกิจกรรมทางเศรษฐกิจด้านการประมง การค้า และการบริการ
ต่าง ๆ ซึ่งมีส่วนส่งเสริมให้เกิดการเติบโตในภาคของอุตสาหกรรมที่มีการขยายตัวมากขึ้น

เทศบาลนครสมุทรสาคร เป็นเทศบาลขนาดใหญ่ มีพื้นที่ 10.33 ตารางกิโลเมตร
โดยรวมพื้นที่ ตำบลท่าฉลอม ตำบลมหาชัย โคกกราก ปัจจุบันมีประชากร 54,367 คน (ปี พ.ศ.
2553) และในเขตเทศบาลมีการกระจุกตัวหนาแน่นที่สุด 5,400 คนต่อตารางกิโลเมตร เป็นเมือง
อุตสาหกรรมที่มีการขยายตัวของธุรกิจภาคเอกชน และโรงงานอุตสาหกรรมอย่างต่อเนื่อง เป็น
แหล่งงานรองรับกิจกรรมทางเศรษฐกิจจำนวนมาก มีแรงงานต่างด้าวทั้งที่ถูกกฎหมายและไม่ถูก
กฎหมายประมาณ 250,000 คน ทำให้เกิดปัญหาความขาดแคลน ที่อยู่อาศัย และมีแนวโน้มว่าจะ
ทวีความรุนแรงยิ่งขึ้น ขณะนี้มีปัญหาเรื่องความไม่สมดุลระหว่างอุปสงค์กับอุปทาน เพราะ
โครงการของ การเคหะแห่งชาติจำนวนมากยังไม่มีผู้อยู่อาศัย ขณะที่ชุมชนหลายแห่ง
ขาดการบริการพื้นฐานรองรับที่เพียงพอ นอกจากนั้นยังมีข้อจำกัดด้านกายภาพคือ ปัญหาการ
ทรุดตัวของแผ่นดิน และตั้งอยู่ในพื้นที่เสี่ยงภัยทางธรรมชาติ ทำให้พื้นที่เพื่อใช้ประโยชน์เพื่อที่อยู่

อาศัยมีปริมาณน้อยและมีราคาแพง ที่อยู่อาศัยจึงกระจายตัวออกนอกเขตเทศบาล^{6,7} รวมทั้งการเคหะแห่งชาติได้มอบหมายให้ศูนย์บริการวิชาการแห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยทำการศึกษาโครงการจัดทำแผนพัฒนาที่อยู่อาศัยระดับเมือง แผนป้องกันและแก้ไขปัญหาชุมชนแออัดระดับพื้นที่ ภายใต้กระบวนการเสริมสร้างสมรรถนะในการพัฒนาที่อยู่อาศัยกลุ่มจังหวัดภาคกลางตอนล่าง กลุ่ม 2 จังหวัดสมุทรสาครและสมุทรสงคราม ปีงบประมาณ 2552 จึงมีข้อมูลที่จะช่วยในการพัฒนารฐานข้อมูลด้านที่อยู่อาศัยให้ประสบความสำเร็จได้

1.5 นิยามศัพท์เฉพาะ

1.5.1 ข้อมูล (Data) พจนานุกรมฉบับราชบัณฑิตยสถาน (2525) ให้ความหมายข้อมูลว่าข้อเท็จจริง หรือสิ่งที่ถือหรือยอมรับว่าเป็นข้อเท็จจริง สำหรับใช้เป็นหลักฐานหาความจริง หรือการคำนวณ

1.5.2 ฐานข้อมูล (Data Base) เป็นการจัดเก็บข้อมูลอย่างเป็นระบบ ทำให้สามารถใช้ข้อมูลที่เกี่ยวข้องในระบบงานต่าง ๆ ร่วมกันได้ โดยที่ไม่เกิดความซ้ำซ้อนของข้อมูลและยังหลีกเลี่ยงความขัดแย้งของข้อมูล อีกทั้งข้อมูลในระบบก็ยังสามารถเชื่อถือได้ และเป็นมาตรฐานเดียวกันโดยมีการกำหนดความปลอดภัยของข้อมูลขึ้น

1.5.3 ระบบฐานข้อมูล (Database System) กลุ่มข้อมูลที่มีความสัมพันธ์กัน และถูกนำมาจัดเก็บในที่เดียวกันโดยข้อมูลอาจจัดเก็บไว้ในแฟ้มเดียวกัน หรือ แยกเก็บหลาย ๆ แฟ้มข้อมูล แต่ต้องมีความสัมพันธ์ระหว่างข้อมูลเพื่อประสิทธิภาพในการจัดเก็บข้อมูลในระบบฐานข้อมูลมีข้อดีกว่าการจัดเก็บข้อมูลในระบบแฟ้มข้อมูล สรุปประเด็นหลัก ๆ คือ มีการใช้ข้อมูลร่วมกัน (Data Sharing) เพื่อลดความซ้ำซ้อนของข้อมูล ข้อมูลมีความถูกต้องมากขึ้น มีความเป็นอิสระของข้อมูลและเพิ่มความปลอดภัยให้กับข้อมูล

1.5.4 ระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์ (Geographic Information System : GIS) กระบวนการทำงานเกี่ยวกับข้อมูลเชิงพื้นที่ (spatial data) ด้วยระบบคอมพิวเตอร์ โดยการกำหนดข้อมูลเชิงบรรยายหรือข้อมูลคุณลักษณะ (attribute data) และสารสนเทศ เช่น ที่อยู่ บ้านเลขที่ ที่มีความสัมพันธ์กับตำแหน่งในเชิงพื้นที่ (spatial data) เช่น ตำแหน่งบ้าน ถนน แม่น้ำ เป็นต้น ในรูปของ ตารางข้อมูล และ ฐานข้อมูล

⁶ ศูนย์บริการวิชาการแห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, การจัดทำแผนพัฒนาที่อยู่อาศัยระดับเมือง แผนป้องกันและแก้ไขปัญหาชุมชนแออัดระดับพื้นที่ ภายใต้กระบวนการเสริมสร้างสมรรถนะในการพัฒนาที่อยู่อาศัยกลุ่มจังหวัดภาคกลางตอนล่าง กลุ่ม 2 จังหวัดสมุทรสาคร .2552

⁷ การสังเกตการณ์

รูปที่ 1.1 การแบ่งชั้นข้อมูลภูมิสารสนเทศ



ที่มา : ศูนย์วิจัยภูมิสารสนเทศเพื่อประเทศไทย ภาควิชาธรณีวิทยา คณะวิทยาศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

1.5.6 เทศบาลนคร องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นของเมืองที่มีขนาดใหญ่ มีประชากรตั้งแต่ 50,000 คน ขึ้นไป และมีรายได้พอเพียงต่อการให้บริการสาธารณะตามหน้าที่กฎหมายบัญญัติไว้ การจัดตั้งเทศบาลนครกระทำโดย ประกาศ กระทรวงมหาดไทย ยกฐานะเป็นเทศบาลนครตามพระราชบัญญัติเทศบาล พ.ศ. 2596 (ฉบับล้าสุด)

1.6 ด้านแหล่งข้อมูล

ข้อมูลที่ใช้ในการวิเคราะห์ และ สังเคราะห์ส่วนใหญ่มาจากข้อมูลทุติยภูมิ การศึกษาใช้วิธีการเก็บข้อมูลจากหลายแหล่ง เพื่อให้ได้ข้อมูลที่ถูกต้อง โดยเริ่มจากการศึกษาเอกสารโครงการจัดทำแผนพัฒนาที่อยู่อาศัยและแผนป้องกันแก้ไขปัญหาชุมชนแออัด ที่การเคหะแห่งชาติได้ให้สถาบันการศึกษาดำเนินการ ปีงบประมาณ 2546 - 2553 ศึกษาจากเว็บไซต์ ของหน่วยงานท้องถิ่นในประเทศและต่างประเทศที่มีการจัดทำฐานข้อมูลด้านที่อยู่อาศัย และการสัมภาษณ์ผู้รู้ ผู้ปฏิบัติงาน และการสังเกตการณ์

1.7 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

สามารถใช้เป็นแนวทางสำหรับองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นอื่น ๆ ในการพัฒนาฐานข้อมูลเพื่อใช้เป็นเครื่องมือในการวางแผนพัฒนาที่อยู่อาศัยต่อไป

บทที่ 2

แนวคิดและทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง

2.1 ความเป็นมาของแผนพัฒนาที่อยู่อาศัย

Patrick Abercrombie¹ มีความเห็นว่าเรื่องที่อยู่อาศัยกับการวางผังเมืองมีความสัมพันธ์กันอย่างต่อเนื่อง ไม่ว่าจะเป็นเรื่องความหนาแน่นของประชากร สภาพการอยู่อาศัย การรื้อร้างชุมชนแออัดหรือการเติบโตของชุมชนชานเมือง เรื่องต่างๆ เหล่านี้ล้วนเป็นประเด็นหลักของการวางแผนในปัจจุบัน ดังนั้นหน่วยงานที่รับผิดชอบในการวางแผน และการดำเนินงานให้เป็นไปตามแผน จะต้องปรับแผนและกลยุทธ์ให้เป็นส่วนหนึ่งของการวางผังเมืองรวม หรืออาจจะมีแผนพัฒนาที่อยู่อาศัยที่แยกออกมาต่างหากโดยเฉพาะ

แผนภูมิที่ 2.1 องค์ประกอบของผังเมืองรวม



¹ Abercrombie, Patrick. 1933. Town and Country Planning . New York, NY : Henry Holt & Co.

2.2 เหตุผลที่รัฐบาลท้องถิ่นต้องมีแผนพัฒนาที่อยู่อาศัยในประเทศสหรัฐอเมริกา²

รัฐบาลท้องถิ่น (State) หลาย ๆ รัฐได้กำหนดให้เทศบาลจัดทำแผนที่อยู่อาศัยเป็นส่วนหนึ่งของแผนแม่บท เช่น รัฐวอชิงตันได้ออกกฎหมายระบุว่า เทศบาลจะต้องจัดทำองค์ประกอบของที่อยู่อาศัย (Housing elements) บรรจุไว้ในแผนพัฒนาท้องถิ่น ทั้งนี้เพื่อจะได้วางแผนให้มีที่อยู่อาศัยอย่างเพียงพอกับความต้องการที่มีอยู่ในปัจจุบัน และความต้องการที่จะเกิดขึ้นในอนาคต รัฐแคลิฟอร์เนีย และนิวเจอร์ซีย์ ได้กำหนดให้เทศบาลต่าง ๆ จัดหาที่อยู่อาศัยให้กับผู้มีรายได้น้อยและรายได้ปานกลางในสัดส่วนที่ยุติธรรม และเทศบาลที่ขอความช่วยเหลือจากรัฐบาลกลางผ่าน Housing and Urban Development (HUD) จะต้องจัดทำแผนพัฒนาที่อยู่อาศัย ดังนั้นเหตุผลที่ต้องมีแผนที่อยู่อาศัย จึงมีดังนี้

2.1. เพื่อให้รัฐบาลส่วนท้องถิ่นบอกถึงความต้องการและกลยุทธ์ในการใช้จ่ายงบประมาณที่ได้รับความช่วยเหลือจาก Housing and Urban Development (HUD)

2.2. เนื่องจากรัฐบาลให้ความสำคัญเรื่องความสามารถในการจ่าย (Affordability) เพื่อที่อยู่อาศัย ดังนั้น หน่วยงานท้องถิ่นในสหรัฐอเมริกาจะต้องให้ความสำคัญกับแผนพัฒนาที่อยู่อาศัย เพื่อป้องกันไม่ให้ที่อยู่อาศัยมีราคาแพงเกินกว่าขีดความสามารถที่ครัวเรือนจะจ่ายได้ เพราะจะส่งผลกระทบต่อประชากรผู้มีรายได้น้อยและรายได้ปานกลางไม่สามารถมีที่อยู่อาศัยในเมือง โดยเฉพาะกลุ่มข้าราชการ ครู ตำรวจ และผู้ทำงานในภาคบริการ ซึ่งมีความจำเป็นที่จะต้องอาศัยอยู่ในเมือง

2.3. เพื่อบูรณาการแผนงานด้านการพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมรวมทั้งการสร้างชุมชนเข้มแข็ง ให้เป็นส่วนหนึ่งของแผนพัฒนาที่อยู่อาศัย รัฐบาลส่วนท้องถิ่นสามารถกำหนดกลยุทธ์โดยจัดให้มีแผนงานเสริมสร้างการพัฒนาเศรษฐกิจและสังคม หรือใช้มาตรการ การวางผังเมืองเพื่อช่วยให้ผู้มีรายได้น้อยสามารถอยู่อาศัยในชุมชนร่วมกับผู้มีรายได้สูงได้ เป็นต้น

² American Planning Association. Planning and Urban Design Standards. p 31

2.3 แผนพัฒนาที่อยู่อาศัยคืออะไร

โดยหลักการแผนที่อยู่อาศัยคือ “แผนปฏิบัติการกลยุทธ์” (Strategic Action Plan)³ ซึ่งมุ่งเน้นตลาดที่อยู่อาศัยที่ภาคเอกชนไม่เข้ามาจับตลาด และภาครัฐยังไม่ได้ให้ความช่วยเหลือ การวางแผนที่อยู่อาศัยโดยการประเมินเพื่อให้ทราบถึงสถานการณ์ และแนวโน้มต่างๆ นั้นไม่เพียงพอ แต่จะต้องมีการกำหนดกลยุทธ์ เพื่อให้บรรลุเป้าหมายสำหรับการพัฒนาชุมชนนั้นๆ ด้วย โดยทั่วไป แผนพัฒนาที่อยู่อาศัยจะต้องมีองค์ประกอบดังนี้คือ

- 2.3.1 มีการจัดทำรายการข้อมูล ของจำนวนที่อยู่อาศัยที่มีอยู่ (Housing inventories)
- 2.3.2 มีการคาดประมาณความต้องการที่อยู่อาศัย
- 2.3.3 มีการวิเคราะห์ตลาดที่อยู่อาศัย
- 2.3.4 มีเป้าประสงค์ และประชากรกลุ่มเป้าหมาย
- 2.3.5 มีการวิเคราะห์กลยุทธ์
- 2.3.6 มีการจัดทำแผนปฏิบัติการ
- 2.3.7 มีประเด็น หรือปัญหาที่สำคัญต้องการแก้ไข (Emerging issue)

2.4 องค์ประกอบแผนที่อยู่อาศัยของรัฐบาลส่วนท้องถิ่น

ในประเทศสหรัฐอเมริกา รัฐบาลท้องถิ่นในหลาย ๆ รัฐได้ออกกฎหมาย กำหนดให้มีองค์ประกอบแผนที่อยู่อาศัย (Housing Plan Element) บรรจุไว้ในแผนแม่บทของเทศบาลเช่น รัฐนิวเจอร์ซีย์ ระบุว่าแผนที่อยู่อาศัยจะต้องมีเนื้อหาที่เกี่ยวกับที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยและรายได้ปานกลาง โดยมีส่วนแบ่งที่ยุติธรรมรวมทั้งพิจารณาที่ดินที่เหมาะสมสำหรับการก่อสร้างที่อยู่อาศัยและต้องพิจารณาถึงที่อยู่อาศัยที่มีอยู่ในปัจจุบัน (Existing stock) ที่สามารถดัดแปลงหรือปรับปรุงสำหรับผู้มีรายได้น้อย กฎหมายรัฐอซิงตัน ได้กำหนดให้ท้องถิ่นระบุว่าที่ดินเพียงพอสำหรับการจัดทำโครงการที่อยู่อาศัยโดยภาครัฐ สำหรับผู้มีรายได้น้อย และที่อยู่อาศัยทุกประเภท ทุกกลุ่มเป้าหมาย กรณีรัฐนิวเจอร์ซีย์กฎหมายกำหนดองค์ประกอบของแผนที่อยู่อาศัยไว้ดังนี้คือ

³ American Planning Association, Planning and Urban Design Standards, p31-33

2.4.1 จัดทำรายการข้อมูลของจำนวนที่อยู่อาศัยเช่น อายุ สภาพ มูลค่าซื้อขาย ค่าเช่าลักษณะการอยู่อาศัย และประเภท

2.4.2 การคาดประมาณจำนวนที่อยู่อาศัยรวมถึงคาดประมาณการก่อสร้างที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย และรายได้ปานกลาง

2.4.3 การวิเคราะห์ลักษณะของประชากรขนาดของครัวเรือนระดับรายได้และอายุ

2.4.4 การวิเคราะห์สถานการณ์การจ้างงานในปัจจุบัน รวมถึงแนวโน้มของการจ้างงานในอนาคต

2.4.5 วิเคราะห์ขีดความสามารถของท้องถิ่นที่จะรองรับความต้องการที่อยู่อาศัยในปัจจุบันและอนาคต รวมทั้งสัดส่วนที่ยุติธรรมให้กับผู้มีรายได้น้อยและรายได้ปานกลาง

2.5 องค์ประกอบของตลาดที่อยู่อาศัย⁴

ปรีดี บุรณศิริ ศาสตราจารย์ มีแนวความคิดในเรื่องตลาดที่อยู่อาศัย ซึ่งประกอบด้วย ปัจจัย 2 ด้านหลักได้แก่ ปัจจัยด้านอุปสงค์และอุปทาน จะมีปฏิสัมพันธ์กันและจะถูกกำหนดโดยรูปแบบขององค์การบริหารจัดการ และเงื่อนไขที่เกี่ยวข้องเป็นตัวกลั่นกรอง ซึ่งในกระบวนการกลั่นกรองนี้จะเกิดเป็นระบบการผลิตและส่งมอบที่อยู่อาศัยขึ้นมาที่เรียกว่า The Housing Delivery System ซึ่งปฏิสัมพันธ์ของระบบนี้จะเกิดผลลัพธ์ของปฏิกิริยาทั้งหมดออกมาในรูปของที่อยู่อาศัยทั้งในเชิงปริมาณและคุณภาพและผลลัพธ์หรือ Outcome ที่เกิดขึ้นนี้จะส่งผลกระทบต่อเนื่องออกไปในวงกว้างทางด้านเศรษฐกิจมหภาค การพัฒนาทางกายภาพ สิ่งแวดล้อมรวมทั้งการพัฒนาสังคม และคุณภาพชีวิตของประชาชน (แผนภูมิที่ 2.2) หากมองในเชิงลีกระบบการจัดการที่อยู่อาศัย ที่นำอุปสงค์ และอุปทานมาเป็นพื้นฐานในการมอง แล้วค่อย ๆ กรองเป็นชั้น ๆ นั้น ก็ยังไม่สามารถเขียนนโยบายที่อยู่อาศัยแห่งชาติ ระยะยาวได้จนกว่าจะสามารถดูแลเรื่องปัจจัยทางด้านอุปสงค์ อุปทาน และปัจจัยในเรื่องขององค์การบริหารจัดการได้อย่างชัดเจน เพราะแต่ละองค์ประกอบยังสามารถแยกเป็นรายละเอียดย่อยได้อีกและมีนโยบายเฉพาะของแต่ละด้าน อุปสงค์ คือ ประชากร และ อุปทาน คือ ที่ดินสาธารณูปโภคแหล่งงานวัสดุก่อสร้าง แรงงาน การปฏิสัมพันธ์นั้นจะถูกบริหารจัดการโดยมีองค์กร

⁴ ปรีดี บุรณศิริ. บทความแนวความคิดเพื่อการจัดทำยุทธศาสตร์ที่อยู่อาศัยแห่งชาติ. อนาคตอาคารสงเคราะห์. เมษายน - มิถุนายน 2550 : หน้า 28 - 33

บริหารจัดการและเงื่อนไขที่เกี่ยวข้อง ซึ่งแบ่งเป็น 2 ส่วน ส่วนหนึ่งเรียกว่า “Hardware” ได้แก่ กระทรวง ทบวง กรม เช่น การเคหะแห่งชาติหรือหน่วยปฏิบัติและอีกส่วนหนึ่งเรียกว่า “Software” คือ ชุดคำสั่งเมื่ออุปสงค์กับอุปทานทำงานผ่านองค์การบริหารจัดการจะออกมาเป็นระบบผลิต คือ Housing Delivery System ซึ่งมีทั้งภาครัฐ ภาคเอกชน ประชาชนต่าง ๆ แล้วผลลัพธ์ที่ได้จะเป็นเชิงปริมาณ เช่น ผลิตได้ปีนี้ 300,000 หน่วยในกรุงเทพฯ ปริมาณผล และเชิงคุณภาพที่ผลิตได้ เช่น แต่ละคนที่มีที่อยู่อาศัยก็ตารางเมตรคุณภาพของอาคารมีอะไรบ้างในเชิงคุณภาพจากนี้จะไปขับเคลื่อนเศรษฐกิจมหภาคและสิ่งแวดล้อมขับเคลื่อนการพัฒนาและความเปลี่ยนแปลงทางสังคม และคุณภาพชีวิต เมื่อมีการส่งข้อมูลย้อนกลับ (feedback)

แผนภูมิที่ 2.2 องค์ประกอบตลาดที่อยู่อาศัย



ที่มา : วารสารธนาคารอาคารสงเคราะห์ วารสารราย 3 เดือน เมษายน - มิถุนายน 2550

2.5.1 ปัจจัยด้านอุปสงค์

ปัจจัยด้านอุปสงค์ที่ควรพิจารณาในการกำหนดนโยบายที่อยู่อาศัยที่สำคัญ ได้แก่

2.5.1.1 ประชากร : จำนวนประชากรในประเทศไทยมี รวมทั้งสิ้นประมาณ 62 ล้านคนทั้งในเมือง และชนบท แบ่งเป็น 16 ล้านครัวเรือน ซึ่งประมาณ 6 ล้านครัวเรือนอยู่ในเมือง และประมาณ 10 ล้านครัวเรือนอยู่ในชนบท

สำหรับครัวเรือนนั้น อาจแบ่งได้เป็น 4 กลุ่มด้วยกัน ได้แก่

กลุ่มที่ 1. ครัวเรือนสมบูรณ์แบบ ประกอบด้วย พ่อ แม่ และลูกอยู่ด้วยกัน ซึ่งมีสัดส่วนประมาณร้อยละ 67 ของครัวเรือนของไทยทั้งหมด

กลุ่มที่ 2. ครัวเรือนที่เรียกว่าหัวหน้าเดี่ยว อาจจะเป็น พ่อ และ ลูก หรือ แม่ และ ลูก อยู่ด้วยกัน

กลุ่มที่ 3. ครัวเรือนโสด คือ ครัวเรือนที่ยังไม่มีคู่สมรส

กลุ่มที่ 4. ครัวเรือนผสม ครัวเรือนที่อยู่ร่วมกันโดยไม่มีความสัมพันธ์อันเครือญาติเช่น ผู้อยู่หอพัก บ้านเช่า

หากมองเพียง 4 กลุ่มนี้การสร้างบ้านก็จะมีบ้าน 4 แบบ 4 ประเภทเท่านั้น แต่ข้อเท็จจริงที่ปรากฏขึ้นพบว่าในแต่ละรูปแบบของครัวเรือนยังสามารถแยกรายละเอียดปลีกย่อยได้อีกได้แก่

1. กลุ่มผู้มีรายได้สูง ซึ่งอาจแบ่งย่อยเป็น ก) กลุ่มรายได้สูง - สูง ข) กลุ่มผู้มีรายได้สูง-ปานกลาง ค) กลุ่มรายได้สูง - น้อย

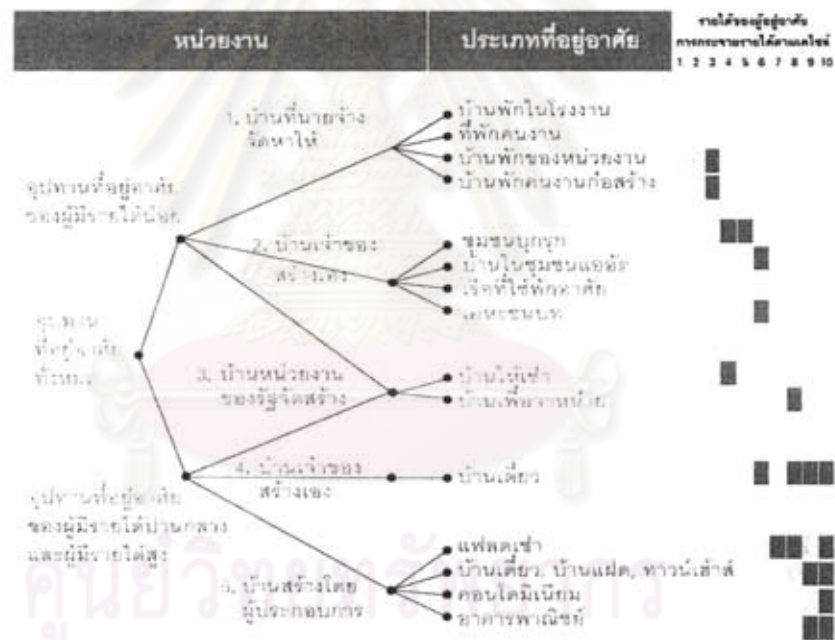
2. กลุ่มผู้มีรายได้ปานกลาง ซึ่งอาจแบ่งย่อยเป็น ก) ปานกลางค่อนข้างสูง ข) ปานกลาง - ปานกลาง และ ค) ปานกลางค่อนข้างน้อย

3. กลุ่มผู้มีรายได้น้อย และรายได้น้อยมาก กลุ่มรายได้น้อยจะเป็นกลุ่มที่รัฐต้องใส่ใจมากเป็นพิเศษเพราะเป็นกลุ่มที่อ่อนไหวมากที่สุด โดยเฉพาะกลุ่มรายได้น้อยมาก

ถ้ามององค์ประกอบด้านรายได้อย่างเดียว การสร้างบ้านก็จะมีเพียงแค่ 12 แบบซึ่งน่าจะสนองตอบความต้องการเชิงอุปสงค์ได้ แต่ข้อเท็จจริงคือ ทั้ง 12 แบบ ยังมีรายละเอียดอีกมากมายที่ทางอุปทาน จะต้องพยายามตอบสนองความต้องการเชิงอุปสงค์เหล่านี้ให้ได้

นอกจากองค์ประกอบด้านประชากรและโครงสร้างรายได้แล้ว นโยบายที่อยู่อาศัยจะต้องเข้าใจในเรื่องของการขยายตัวของประชากร (Population growth) ในตัวเมืองหรือเขตพื้นที่ต่าง ๆ ด้วยโดยต้องรู้ถึงการเติบโตตามธรรมชาติ (Natural growth) และการอพยพโยกย้ายถิ่นฐานจากที่อื่น ๆ (Migration) หากดูรายละเอียดเหล่านี้แล้วจะทราบถึงความต้องการที่อยู่อาศัย ในแต่ละช่วงเวลาหรือในระยะยาวได้ ดังนั้น นโยบายประชากร (Population policy) จึงเป็นเรื่องใหญ่เรื่องหนึ่งที่รัฐจะต้องคำนึงถึงด้วยในการกำหนดยุทธศาสตร์ที่อยู่อาศัยของชาติ เพราะจะเกี่ยวข้องกับอุปสงค์และอุปทานที่อยู่อาศัยติดตามมา

แผนภูมิที่ 2.3 ระบบผลิตที่อยู่อาศัย



ที่มา : วารสารธนาคารอาคารสงเคราะห์วารสารราย 3 เดือน เมษายน - มิถุนายน 2550

2.5.1.2 **สิทธิครอบครองและกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์:**ในประเทศใดก็ตาม ถ้าสิทธิครอบครอง และกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยไม่มีการคุ้มครองโดยภาครัฐ โดยไม่มีกฎหมายรองรับที่ชัดเจน คนก็จะไม่อยากลงทุนในเรื่องที่อยู่อาศัย เพราะฉะนั้นนโยบายด้านการครอบครองที่ดิน และที่อยู่อาศัย จึงเป็นประเด็นสำคัญ ซึ่งเป็นตัวกระตุ้นหรือตัวหน่วงให้ประชากรเหล่านี้มีความประสงค์ที่จะมีบ้านในลักษณะที่สามารถถือกรรมสิทธิ์ได้ ประเทศไทยเข้าใจถึงความสำคัญของการถือครองกรรมสิทธิ์ เพราะฉะนั้นมองโดยภาพรวมแล้วสิทธิครอบครองที่ดินที่อยู่อาศัยของคนไทยนั้นนับว่าดีพอสมควร

2.5.1.3 **การเงินเคหนการ :**ไม่ว่าประเทศใดก็ตามที่ระบบการเงินเคหนการอ่อนแอขาดรูปแบบที่ชัดเจน และการระดมทุนเพื่อนำมาใช้เป็นสินเชื่อระยะสั้นหรือระยะยาวไม่สามารถที่จะทำได้ รวมทั้งไม่สามารถแข่งขันในตลาดได้ นโยบายสินเชื่อเคหนการจะใช้ไม่ได้ผลและจะไม่มีเงินพอที่จะนำมาใช้ในเรื่องของที่อยู่อาศัย ในหลาย ๆ ประเทศที่ระบบสินเชื่อเคหนการทำงานได้อย่างมีประสิทธิภาพ พบว่าส่วนต่างระหว่างอัตราดอกเบี้ยเงินฝากกับเงินกู้จะไม่สูงมากนักและจะไม่เกิดปัญหาภาวะ mismatch ระหว่างเงินทุนและเงินที่ปล่อยกู้ในระบบสินเชื่อเคหนการที่ตินั้น รัฐต้องมีนโยบายเฉพาะขึ้นมาเพื่อกระตุ้นความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยของประชาชน รวมทั้งการรักษาเสถียรภาพทางการเงินของสถาบันการเงิน และของประชาชนผู้กู้ด้วย ถึงแม้ว่าวันนี้อัตราดอกเบี้ยเงินกู้จะคงตัวแต่แนวโน้มข้างหน้า ผู้ซื้อก็ต้องเข้าใจว่าจะไม่นิ่ง และอยู่ในขั้นที่จะปรับเพิ่มขึ้นได้ ในปี 2550 จะเห็นว่าคนที่ต้องการซื้อที่อยู่อาศัยลดลงอย่างเห็นได้ชัด เพราะความไม่แน่ใจในอัตราดอกเบี้ยที่จะปรับสูงขึ้น ซึ่งในทุก ๆ ร้อยละ 1 ของดอกเบี้ย ทั้งขึ้นและลง อำนาจซื้อของประชาชน (ที่ต้องผ่อนชำระ 240 เดือน) จะเปลี่ยนแปลงขึ้นลงอัตราประมาณร้อยละ 7 เพราะฉะนั้น รัฐจึงต้องหาทางกำหนดนโยบายสินเชื่อเคหนการที่ดีเพราะเป็นนโยบายที่มีผลกระทบต่อความต้องการและอำนาจซื้อที่อยู่อาศัยอย่างมาก

2.5.1.4 **เศรษฐกิจมหภาค :** การขยายตัวหรือหดตัวของเศรษฐกิจมหภาค มีผลกระทบต่ออย่างมากต่อรายได้และกำลังซื้อโดยรวมของประชาชน ที่ผ่านมามากเศรษฐกิจขาขึ้นก็จะทำให้การซื้อที่อยู่อาศัยเพิ่มสูงขึ้นด้วย หากเศรษฐกิจซบเซาก็จะทำให้การซื้อที่อยู่อาศัยลดลง

2.5.1.5 **ระบบภาษี :** ขณะนี้กระทรวงการคลังพยายามที่จะใช้นโยบายภาษี เป็นปัจจัยหนึ่งในการกระตุ้นการซื้อที่อยู่อาศัย เช่น การเพิ่มจำนวนเงินที่ชำระเป็นค่าดอกเบี้ยที่อยู่อาศัย

นำมาหักลดหย่อนภาษีบุคคลธรรมดาได้ในจำนวนที่สูงขึ้น การลดหย่อนอัตราค่าธรรมเนียมการโอน อสังหาริมทรัพย์หรือค่าจดทะเบียนจำนอง เป็นต้น

2.5.1.6 ระบบการอุดหนุนของภาครัฐแก่ผู้มีรายได้น้อย : ซึ่งตลอดระยะเวลา 30 ปีภาครัฐยังคงมีการอุดหนุนอยู่ตลอดเวลา แม้จะมีการเปลี่ยนแปลงวิธีการการอุดหนุนที่แตกต่างออกไปในแต่ละยุคแต่ละสมัย การให้ความอุดหนุนต่อผู้มีรายได้น้อย อาจเป็นไปได้หลายรูปแบบไม่ว่าจะเป็นการลงทุนก่อสร้างโดย ระบบรัฐสวัสดิการ การอุดหนุนค่าก่อสร้างสาธารณูปโภคหรือการกำหนดเพดานค่าเช่า เป็นต้น

2.5.2 ปัจจัยด้านอุปทาน (Elements of Supply side)

การสนองตอบอุปสงค์ที่มีปัจจัยที่เกี่ยวข้องมากมายนั้น ผู้กำหนดนโยบายจะต้องเข้าใจปัจจัยทางด้านอุปทานด้วย เพื่อจะทำให้เกิดดุลยภาพระหว่างปฏิสัมพันธ์ของอุปสงค์และอุปทานไปด้วยกันได้ โดยเฉพาะอุปทานก็ต้องมีนโยบายเฉพาะด้วยได้แก่ ความพอเพียงของที่ดิน แหล่งที่ตั้ง และราคาในแต่ละจุดต้องมีความเหมาะสมของรูปแบบที่อยู่อาศัยเพื่อสนองต่อความต้องการที่หลากหลาย

2.5.2.1 ความพอเพียงของที่ดิน เมื่อศึกษาจากผังเมืองรวม ตามทฤษฎีได้เตรียมที่ดินไว้ในผังเมืองรวม สำหรับที่อยู่อาศัยมากกว่าความต้องการจริง 10 ถึง 15 เท่า แต่ในความจริงแปลงที่ดินเหล่านั้นก็ไร้ประโยชน์เพื่อการอยู่อาศัยโดยสิ้นเชิง หากไม่มีถนน ไฟฟ้า ประปา และระบบคมนาคมเข้าถึงราคาที่ดินเองก็เป็นตามหลักอุปสงค์ อุปทานแนวทางที่ดีที่สุดในการควบคุมราคาคือต้องมีอุปทานที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยให้เกินกว่าอุปสงค์ไว้ด้วยการเปิดที่ดินที่มีให้พอเพียงด้วยสาธารณูปโภคพื้นฐาน

2.5.2.2 สาธารณูปโภคพื้นฐาน ไม่ว่าจะถนน ไฟฟ้า ประปา และระบบโทรคมนาคมสิ่งเหล่านี้ต้องทำโดยองค์การส่วนปกครองท้องถิ่นแต่ในปัจจุบันนี้องค์กรนี้ค่อนข้างอ่อนแอโดยเฉพาะในเรื่องการระดมทุนเพื่อพัฒนาโครงสร้าง พื้นฐานในแต่ละท้องถิ่น ดังนั้นถึงแม้ว่าจะมีที่ดิน แต่ขาดเรื่องการระดมทุนและขาดนโยบายที่ชัดเจนสำหรับการพัฒนาสาธารณูปโภคพื้นฐานแล้วก็ถือว่าที่ดินบริเวณนั้นยังไม่สุก ยังเป็นที่ดินดิบที่ใช้ประโยชน์ไม่ได้

2.5.2.3 **สาธารณูปการพื้นฐาน** นอกจากนี้ การพัฒนาที่อยู่อาศัยและการมีคุณภาพชีวิตที่ดีสมบูรณ่มากขึ้น ต้องมีสาธารณูปการพื้นฐาน เช่น โรงเรียน สถานเอนามัย โรงพยาบาล ตลาด สวนสาธารณะ ฯลฯ อันเป็นสิ่งอำนวยความสะดวก สำหรับการอยู่อาศัยในรูปของชุมชน

2.5.2.4 **สิ่งอำนวยความสะดวกสบายต่าง ๆ** การอยู่อาศัยในลักษณะของชุมชนนั้น ผู้อยู่อาศัยจะต้องมีบริการให้ความสะดวกสบายอื่นอีก การเดินทางเข้าออกจากชุมชน การรักษาความสะอาด ความปลอดภัย ฯลฯ การรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม

2.5.2.5 **อุตสาหกรรมก่อสร้าง** ที่อยู่อาศัยในยุคใหม่มักต้องอาศัยการผลิตในเชิงอุตสาหกรรม ซึ่งจะเกี่ยวข้องกับกลุ่มบุคคลต่าง ๆ จำนวนมาก ได้แก่ ผู้ประกอบการ ผู้รับเหมาแรงงาน ก่อสร้าง เทคโนโลยีการก่อสร้าง และนักวิชาชีพที่เกี่ยวข้อง เช่น สถาปนิก วิศวกร นักการตลาด นักการขาย นักบริหารชุมชน ฯลฯ แต่ละกลุ่มก็มีประเด็นหลากหลายที่นักนโยบายต้องคำนึงถึง

2.5.2.6 **สินเชื่อเพื่อพัฒนาโครงการ** เป็นปัจจัยที่จำเป็นอีกประการหนึ่ง ในการพัฒนาที่อยู่อาศัย เพราะหากผู้ประกอบการไม่มีสินเชื่อในการพัฒนาโครงการ (Pre-construction financing) การก่อสร้างที่อยู่อาศัย ก็ยากที่จะเกิดขึ้นได้

2.5.2.7 **แหล่งงานและที่ประกอบอาชีพ** ที่อยู่อาศัยที่ดี ควรจะอยู่ในทำเลที่ใกล้กับแหล่งงาน หรือที่ประกอบอาชีพจากการศึกษาของการเคหะแห่งชาติพบว่า เมื่อใดก็ตามที่แหล่งงานอยู่ห่างจากแหล่งที่อยู่อาศัยในระยะเดินทางเกิน 45 นาที คนจะไม่อยากอยู่ในพื้นที่นั้น ซึ่งในขณะนี้โครงการบ้านเอื้ออาทรบางโครงการกำลังมีอุปทานมากเกินความต้องการอุปสงค์ เนื่องจากอยู่ในทำเลที่ไกลจากแหล่งงาน จึงไม่สอดคล้องกับอุปสงค์ที่มีอยู่

สำหรับแนวคิดในเรื่องข้อมูลที่ใช้ในการวิเคราะห์เกี่ยวกับตลาดที่อยู่อาศัยมีดังนี้

ปัจจัยอุปสงค์

- ข้อมูลประชากรการเติบโตและการย้ายถิ่น
- สิทธิครอบครอง
- สินเชื่อเคหการความเพียงพอ และ การสามารถที่เข้าถึงของสินเชื่อด้านที่อยู่อาศัย

ของประชาชน

- สภาวะของเศรษฐกิจ
- ระบบภาษี

- ระบบการอุดหนุนโดยภาครัฐ

ปัจจัยด้านอุปทาน

- ความพอเพียงของที่ดินแหล่งที่ตั้งราคา
- สาธารณูปการพื้นฐาน
- สิ่งอำนวยความสะดวก
- อุตสาหกรรมการก่อสร้าง
- สินเชื่อเพื่อพัฒนาโครงการ
- แหล่งงานและที่ประกอบอาชีพ

องค์การบริหารจัดการและเงื่อนไขที่เกี่ยวข้อง

- องค์การบริหารจัดการ
- กฎหมายที่เกี่ยวข้อง กฎระเบียบ
- นโยบายการพัฒนาเมือง
- นโยบายที่อยู่อาศัยของภาครัฐ
- มาตรฐาน การตั้งถิ่นฐาน ชุมชน และที่อยู่อาศัย

2.6 ฐานข้อมูลด้านที่อยู่อาศัยของการเคหะแห่งชาติ

การเคหะแห่งชาติ⁵ ได้พยายามกำหนดกรอบข้อมูลที่อยู่อาศัยโดยได้ดำเนินการร่วมกับผู้เชี่ยวชาญตามโครงการความช่วยเหลือทางวิชาการจากรัฐบาลนอร์เวย์ เพื่อใช้สำหรับการจัดทำนโยบายและแผนพัฒนาที่อยู่อาศัยในระดับประเทศ สำหรับแนวคิดการจัดทำฐานข้อมูลด้านที่อยู่อาศัย 11 ฐานของการเคหะแห่งชาติคือ

- ฐานข้อมูลประชากร
- ฐานข้อมูลที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน

⁵ ฝ่ายวิชาการที่อยู่อาศัย, การเคหะแห่งชาติ

- ฐานข้อมูลความต้องการที่อยู่อาศัย
- ฐานข้อมูลที่อยู่อาศัยที่ก่อสร้างใหม่
- ฐานข้อมูลที่อยู่อาศัยภาคเอกชน
- ฐานข้อมูลที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัย
- ฐานข้อมูลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย
- ฐานข้อมูลที่อยู่อาศัยผู้มีรายได้น้อยในเมือง
- ฐานข้อมูลด้านกฎหมายระเบียบข้อบังคับเกี่ยวกับที่อยู่อาศัย
- ฐานข้อมูลผู้ผลิต องค์กรที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาที่อยู่อาศัย
- ฐานข้อมูลที่อยู่อาศัยต่างประเทศ

ปัจจุบัน ฐานข้อมูลดังกล่าวยังไม่สมบูรณ์ เพราะไม่สามารถกำหนดผู้รับผิดชอบในการดำเนินการงบประมาณ และต้องการความร่วมมือจากหลายหน่วยงาน หลายภาคส่วน¹⁶ การเคหะแห่งชาติ ได้จัดทำระบบข้อมูลสารสนเทศที่กระบวนการทำงานเกี่ยวกับข้อมูลเชิงพื้นที่ (spatial data) ด้วยระบบคอมพิวเตอร์โดยการกำหนดข้อมูลเชิงบรรยายหรือข้อมูลคุณลักษณะ (attribute data) และสารสนเทศ เช่น ที่อยู่ บ้านเลขที่ ที่มีความสัมพันธ์กับตำแหน่งในเชิงพื้นที่ตำแหน่งบ้าน ถนน แม่น้ำ ในรูปของ ตารางข้อมูล และ ฐานข้อมูลที่อยู่อาศัย โดยได้ดำเนินการครอบคลุมพื้นที่ทั่วประเทศในเขตเทศบาลที่มีจำนวนประชากรมากกว่า 10,000 คน ซึ่งประกอบด้วยระบบฐานข้อมูล 3 ฐาน ได้แก่

- ระบบภูมิสารสนเทศผู้มีรายได้น้อย
- ระบบภูมิสารสนเทศโครงการที่อยู่อาศัยภาครัฐ (โดยการเคหะแห่งชาติ และ โดยหน่วยงานอื่น)
- ระบบภูมิสารสนเทศโครงการภาคเอกชน

¹⁶ สัมภาษณ์ ฉันทนา ชานนท์ ที่ปรึกษาฝ่ายวิชาการที่อยู่อาศัย, การเคหะแห่งชาติ

2.7 การคาดประมาณความต้องการที่อยู่อาศัยเบื้องต้น

การเคหะแห่งชาติ โดยฝ่ายวิชาการพัฒนาที่อยู่อาศัย ได้ทำการศึกษาวิจัย การคาดประมาณความต้องการที่อยู่อาศัยเบื้องต้น ช่วงแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติฉบับที่ 9 (2545-2549) เพื่อทราบความต้องการที่อยู่อาศัยเบื้องต้น ซึ่งเป็นความจำเป็นพื้นฐาน (Housing Need) อันเกิดจากการเพิ่มขึ้นของจำนวนครัวเรือนใหม่ และการทดแทนจำนวนที่อยู่อาศัยที่มีการรื้อถอน หรือทำลายด้วยสาเหตุต่าง ๆ เช่น ถูกไฟไหม้ หรือหมดสภาพการใช้งาน และ ที่อยู่อาศัยที่ถูกเวนคืน ทั้งนี้เพื่อให้หน่วยงานต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องนำไปใช้ในการกำหนดนโยบาย และวางแผนประเทศ เพื่อให้ประชาชนมีที่อยู่อาศัยเพียงพอกับจำนวนที่เพิ่มขึ้น

2.7.1 วิธีการคาดประมาณ ความต้องการเบื้องต้น (Housing Needs)¹²⁷

ประมาณของแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมฉบับที่ 9 ของกรุงเทพมหานครซึ่งคำนวณมาจาก 5 แบบจำลองคือ แบบจำลองจำนวนที่อยู่อาศัยที่เพิ่มขึ้นแบบจำลองจำนวนที่อยู่อาศัยทั้งหมด (Housing Stock) แบบจำลองจำนวนที่อยู่อาศัยเพื่อรองรับครัวเรือนใหม่ (Required Housing Start) แบบจำลองจำนวนที่อยู่อาศัยที่สร้างทดแทนที่ถูกรื้อถอนและแบบจำลองจำนวนที่อยู่อาศัยเบื้องต้น (Housing Need) การคำนวณจะใช้โปรแกรม Microsoft Excel ดังนี้

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

¹²⁷ ฝ่ายวิชาการพัฒนาที่อยู่อาศัย, การเคหะแห่งชาติ

แบบจำลองการคาดประมาณจำนวนครัวเรือน

การคาดประมาณจำนวนครัวเรือนที่เพิ่มขึ้น จะคำนวณจากสมการจำนวนครัวเรือนทั้งหมดที่ขึ้นอยู่กับเปลี่ยนแปลงของประชากรตามระดับอายุ เพศ และอัตราส่วนหัวหน้าครัวเรือน และระยะเวลา ตามสมการที่-----1

$$HHage,h,s,t = (Headage,h,s)(PoPage,s,t)-----1$$

HHage,h,s,t = จำนวนครัวเรือนตามช่วงอายุของครัวเรือนแต่รูปแบบ

HHage,h,s,t = อัตราส่วนการเป็นหัวหน้าครัวเรือนตามช่วงอายุ, เพศ
ของครัวเรือนแต่ละรูปแบบ

PoPage,s,t) = จำนวนประชากรตามช่วง ระดับอายุ และเพศ

h = I = ครัวเรือนที่มีหัวหน้าครัวเรือนและคู่สมรสอยู่ร่วมกัน

h = S = ครัวเรือนที่มีหัวหน้าครัวเรือนเป็นหม้ายและบุตรยังโสด

h = O = ครัวเรือนที่มีบุคคลเพียงคนเดียว

h = OT = ครัวเรือนประเภทอื่น ๆ

age = อายุ (15 ปีขึ้นไป)

S = เพศ

สำหรับข้อมูลที่ใช้ในการคาดประมาณความต้องการด้านที่อยู่อาศัยประกอบด้วย

ข้อมูลดังนี้¹

- ประมาณประชากรระดับภาค ระดับจังหวัด
- อัตราส่วนการเป็นหัวหน้าครัวเรือน จากการสำรวจสำมะโนประชากร
- รายได้ของครัวเรือน จากการสำรวจภาวะเศรษฐกิจ และ สังคมของครัวเรือน
สำนักงานสถิติแห่งชาติ
- อัตราถือครอง 1-2 % เป็นค่าของจำนวนที่อยู่อาศัยที่มีอยู่ทั้งหมด
- อัตราบ้านว่าง 1-2 % เป็นค่าของจำนวนที่อยู่อาศัยที่มีอยู่ทั้งหมด
- อัตราส่วนความหนาแน่นของครัวเรือนต่อที่อยู่อาศัย 0.936

¹ สัมภาษณ์ จงจิต วิทย์ประเสริฐกุล วันที่ 7 เมษายน 2554

2.8 แนวคิดเกี่ยวกับการวิเคราะห์ที่ดินที่เหมาะสมสำหรับการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัย

องค์ประกอบที่สำคัญในการจัดทำที่อยู่อาศัยนอกจากเรื่องของอุปสงค์ อุปทาน และการคาดประมาณความต้องการที่อยู่อาศัยการวิเคราะห์พื้นที่มีศักยภาพที่จะพัฒนาโครงการนับว่าเป็นเรื่องที่สำคัญอีกเรื่องหนึ่ง ในประเทศสหรัฐอเมริกากฎหมายของบางรัฐได้กำหนดให้รัฐบาลท้องถิ่นทำการวิเคราะห์ที่ดินมีศักยภาพ เพื่อให้สามารถประมาณการพื้นที่ที่จะรองรับความต้องการที่อยู่อาศัยใหม่ โดยทั่วไปจะต้องมีการกำหนดหลักเกณฑ์สำหรับการวิเคราะห์ดังนี้⁹

- ความเหมาะสมของทำเลที่ตั้งโครงการ
- การเข้าถึงพื้นที่ของกลุ่มเป้าหมาย
- แหล่งงาน
- พื้นที่ว่าง
- คุณสมบัติของที่ดิน
- ข้อมูลทางด้านภูมิประเทศ เช่น สภาพของพื้นดิน
- สิ่งแวดล้อม
- พื้นที่ความลาดชันของที่ดิน
- การมีสาธารณูปโภคสาธารณูปการ
 - น้ำ
 - ถนน
 - ไฟฟ้า
 - โทรคมนาคม
 - การบำบัดน้ำเสีย
 - การจัดเก็บขยะ

⁹ Housing Sector Plan Manual for Local Municipalities Funded By USAID and Supported by the Department of Housing KZN p 29

2.9 แนวคิดการนำใช้ข้อมูลภูมิสารสนเทศสำหรับการบริหารราชการ องค์การบริหารส่วนจังหวัดสุพรรณบุรี¹³¹⁰

จังหวัดสุพรรณบุรี ได้เล็งเห็นความสำคัญและประโยชน์ของการใช้ข้อมูลและสารสนเทศมาใช้ในการบริหารราชการให้มีประสิทธิภาพและมีความทันสมัยมากขึ้น โดยเฉพาะการนำระบบภูมิสารสนเทศ (GIS : Geographic Information System) มาใช้ตั้งแต่ปี 2547 เป็นต้นมา โดยมีการตั้งทีมทำงานพัฒนาระบบเทคโนโลยีสารสนเทศภายในสำนักงานองค์การบริหารส่วนจังหวัด

ระบบภูมิสารสนเทศ GIS คือระบบที่เชื่อมความสัมพันธ์ระหว่าง ข้อมูลกายภาพทางภูมิศาสตร์ (ข้อมูลเชิงพื้นที่) ได้แก่แผนที่ภาพถ่ายดาวเทียม แผนที่ฐานและแผนที่ภาพถ่ายทางอากาศ ฯลฯ และข้อมูลคุณลักษณะ (ข้อมูลเชิงบรรยาย/ตาราง) ได้แก่ข้อมูลรายละเอียดของบ้าน ฯลฯ เพื่อการจัดเก็บจัดการวิเคราะห์เกี่ยวกับพื้นที่นั้น ๆ ที่สามารถอ้างอิงตำแหน่งจริงบนพื้นผิวโลก (พิกัดทางภูมิศาสตร์) โดยมีวิธีการและขั้นตอนต่าง ๆ ดังต่อไปนี้คือ

2.9.1 จัดหาข้อมูลภูมิสารสนเทศภูมิศาสตร์ GIS ระดับจังหวัด/อำเภอ

2.9.2 จัดหาแผนที่ภาพถ่ายทางอากาศสีจากกรมพัฒนาที่ดินกระทรวงเกษตรและ
สหกรณ์

2.9.3 รวบรวมข้อมูล GIS จากหน่วยงานต่าง ๆ

2.9.4 จัดทำแผนที่ภาพถ่ายทางอากาศสีมาตราส่วน 1:4,000 จากโครงการพัฒนา
ศูนย์รับแจ้งเรื่องราวร้องทุกข์ประชาชนจังหวัดสุพรรณบุรี (Suphanburi Call Center)

2.9.5 จัดเก็บพิกัดข้อมูลที่ตั้งบ้าน และภาพถ่ายบ้านพร้อมรายละเอียดทั้งจังหวัด
(จำนวน 135,000 หลังคาเรือน) และจัดเก็บข้อมูลรายละเอียดบุคคลพร้อมภาพถ่ายบุคคลทั้งจังหวัด
(จำนวน 835,000 คน) จากโครงการนำเทคโนโลยีสารสนเทศมาประยุกต์ใช้เพื่อดูแลสุขภาพประชาชน
จังหวัดสุพรรณบุรี

¹⁰ สมศักดิ์ ภูริศรีศักดิ์. จังหวัดสุพรรณบุรี. การนำใช้ข้อมูลภูมิสารสนเทศสำหรับการบริหารราชการ.
องค์การบริหารส่วนจังหวัดสุพรรณบุรี.

2.9.6 จัดทำแปลงที่ดินทุกประเภทในจังหวัดสุพรรณบุรี พร้อมข้อมูลกรรมสิทธิ์ถือครองที่ดินจำนวน 540,000 แปลงได้แก่โฉนดที่ดินที่ราชพัสดุ สปก. สหกรณ์นิคมห้วยขมิ้นสหกรณ์นิคมสร้างตนเองกระเสียวสำนักงานพุทธศาสนาแห่งชาติที่สาธารณประโยชน์และสำรวจผู้ถือครองที่ดินในเขตป่าสงวน

รูปที่ 2.1 รูปแบบลักษณะของแผนที่ แผนที่ดาวเทียม แผนที่ฐาน และ แผนที่ภาพถ่ายทางอากาศ



แผนที่ดาวเทียม

แผนที่ฐาน 1:50,000

แผนที่ภาพถ่ายทางอากาศ 1:40,000

2.9.7 จากโครงการสำรวจและจัดทำระบบข้อมูลภูมิสารสนเทศที่ดินเพื่อตรวจสอบและแก้ไขความเดือดร้อนของประชาชนจังหวัดสุพรรณบุรีและโครงการจัดทำระบบสืบค้นข้อมูลที่ดินเพื่อบริการประชาชนจังหวัดสุพรรณบุรี



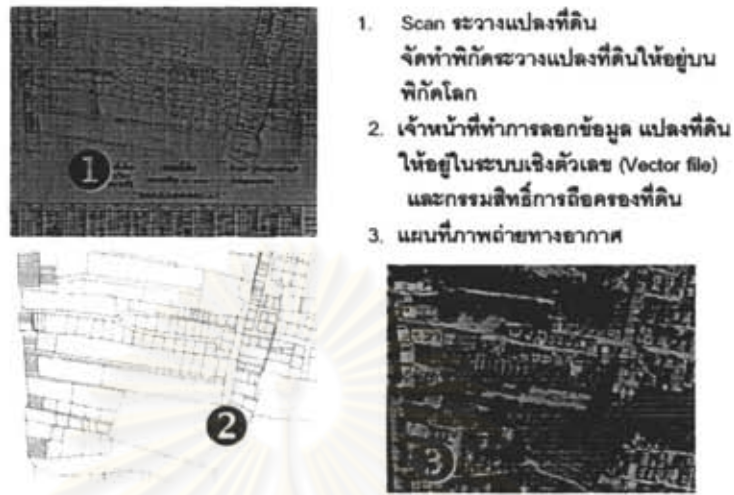
รูปที่ 2.2 องค์ประกอบ GIS



รูปที่ 2.3 ลักษณะการใช้ระบบสารสนเทศเข้ามาใช้ในหลายรูปแบบ



รูปที่ 2.4 ชั้นข้อมูลระบบภูมิสารสนเทศ จังหวัดสุพรรณบุรี



1. Scan ระวังแปลงที่ดิน
จัดทำที่กีดขวางแปลงที่ดินให้อยู่บน
พิกัดโลก
2. เจ้าหน้าที่ทำการลอกข้อมูล แปลงที่ดิน
ให้อยู่ในระบบเชิงตัวเลข (Vector file)
และกรรมสิทธิ์การถือครองที่ดิน
3. แผนที่ภาพถ่ายทางอากาศ

รูปที่ 2.5 ข้อมูลที่ใช้ในการจัดทำกรถือครองที่ดินในระบบ GIS จังหวัดสุพรรณบุรี



รูปที่ 2.6 การนำข้อมูลทั้ง 3 ประเภทซ้อนทับกัน จังหวัดสุพรรณบุรี



รูปที่ 2.9 แผนที่แสดงจำนวนลูกจ้างในสถานประกอบการ จังหวัดสุพรรณบุรี



รูปที่ 2.10 การระบุตำแหน่งของอาคารด้วยโปรแกรม GIS จังหวัดสุพรรณบุรี

ข้อมูลระบบภูมิสารสนเทศ GIS ของจังหวัดสุพรรณบุรีมีความสัมพันธ์เชื่อมโยงกันซึ่งเป็นฐานข้อมูลที่สำคัญในการบูรณาการเพื่อใช้ในงานบริหารราชการของจังหวัดได้แก่

- ขจัดความยากจน
- การช่วยเหลือผู้ประสบอุทกภัย
- แผนการบริหารจัดการป่าไม้
- การจัดทำข้อมูลสถานประกอบการ ของสำนักงานประกันสังคม
- การตรวจสอบแรงงานต่างด้าว
- งานป้องกันโรคระบาดได้แก่ไข้หวัดนก ใช้เลือดออก ฯลฯ
- การตรวจสอบก๊วนซื้อที่ดิน
- การขึ้นทะเบียนเกษตรกร

ระบบภูมิสารสนเทศของจังหวัดสุพรรณบุรี เป็นการดำเนินงานเพื่อใช้ในการบริหารจัดการ (Management Information System : MIS) ที่นับว่าเป็นการดำเนินงานที่ดีที่สุด (Best Practice) ณ ปัจจุบัน แต่ไม่ได้ครอบคลุมสารสนเทศด้านที่อยู่อาศัย (Housing Information System : HIS) ในกรณีจังหวัดสุพรรณบุรี มีนโยบายที่จะจัดทำฐานข้อมูลด้านที่อยู่อาศัย ก็สามารถที่จะจัดทำได้ง่าย สะดวก และสามารถแสดงเป็นภาพได้ (Visualize) เพราะมีฐานข้อมูลรหัสบ้านที่เชื่อมโยงกับบ้านเลขที่หนึ่งของบ้าน และตำแหน่งของแปลงที่ดิน หากมีการบูรณาการข้อมูลด้านที่อยู่อาศัย จะทำให้ระบบภูมิสารสนเทศของจังหวัดสุพรรณบุรีมีความสมบูรณ์มากยิ่งขึ้น¹¹

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

¹¹ สัมภาษณ์ ฉันทนา ชานนท์ วันที่ 18 เมษายน 2554

บทที่ 3

วิธีดำเนินการศึกษา

วิทยานิพนธ์เรื่อง "แนวทางการพัฒนาระบบฐานข้อมูลเพื่อการจัดทำแผนพัฒนาที่อยู่อาศัยขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น : กรณีเทศบาลนครสมุทรสาคร" กรอบความคิดในการศึกษาวิธีการดำเนินการวิจัย ขั้นตอนและขอบเขตของการศึกษาดังนี้

3.1 กรอบความคิดในการศึกษา

กรอบความคิดในการศึกษาของวิทยานิพนธ์ ฯ ฉบับนี้สืบเนื่องจากพระราชบัญญัติการกระจายอำนาจปี พ.ศ. 2542 ที่กำหนดอำนาจหน้าที่ให้เทศบาลนคร มีอำนาจปรับปรุงแหล่งชุมชนแออัด และการจัดการเกี่ยวกับที่อยู่อาศัย ดังนั้น ในปี พ.ศ. 2547 การเคหะแห่งชาติ ได้จัดทำโครงการเสริมสร้างสมรรถนะให้กับองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น "โครงการจัดทำแผนพัฒนาที่อยู่อาศัยและแผนป้องกันชุมชนแออัด" เนื่องจากปัจจุบันท้องถิ่นยังไม่มีแผนพัฒนาที่อยู่อาศัย และเพื่อให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นสามารถจัดทำแผนพัฒนาที่อยู่อาศัยได้ จำเป็นจะต้องมีฐานข้อมูลวิทยานิพนธ์ ฯ ฉบับนี้ จึงมีแนวคิดที่จะศึกษาวิจัยฐานข้อมูลด้านที่อยู่อาศัยที่จัดทำในต่างประเทศและในประเทศ เพื่อเสนอแนะฐานข้อมูลที่อยู่อาศัยที่เหมาะสมสำหรับพื้นที่ศึกษาคือเทศบาลนครสมุทรสาคร และเพื่อเป็นต้นแบบสำหรับหน่วยงานท้องถิ่นอื่น ๆ สามารถนำไปใช้ในการจัดทำแผนพัฒนาที่อยู่อาศัยในอนาคต สำหรับกรอบแนวคิดในการศึกษาปรากฏใน แผนภูมิที่ 3.1

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

แผนภูมิที่ 3.1 กรอบความคิดในการศึกษา (Conceptual Framework)



3.2 วิธีดำเนินการวิจัย

วิทยานิพนธ์ฯ ฉบับนี้เป็นการศึกษาวิจัยเชิงคุณภาพ (Qualitative research) ที่มุ่งศึกษาถึงแนวทางการพัฒนาระบบฐานข้อมูลเพื่อการจัดทำแผนพัฒนาที่อยู่อาศัยขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นกรณีสืบศึกษาเทศบาลนครสมุทรสาคร สำหรับกระบวนการออกแบบงานวิจัยเริ่มจากการเก็บรวบรวมข้อมูลจากแหล่งต่าง ๆ ให้ตรงตามวัตถุประสงค์ การทำการวิเคราะห์ และสังเคราะห์ รวมทั้งการใช้เครื่องมือในการวิจัยมี ดังนี้

3.2.1 การเก็บรวบรวมข้อมูล

เพื่อให้ได้มาซึ่งข้อมูลที่ตรงตามวัตถุประสงค์หรือจุดมุ่งหมายของการศึกษา จึงได้กำหนดวิธีการรวบรวมข้อมูลโดยแบ่งประเภทของข้อมูลออกเป็น 2 ประเภทคือ

3.2.1.1. ข้อมูลจากแหล่งทุติยภูมิ (Secondary data)

3.2.1.1.1. การศึกษาจากเอกสาร (Documentary Research)

การศึกษาเอกสารเป็นขั้นตอนแรกของการเก็บรวบรวมข้อมูล ข้อมูลจะได้รับการอ่านบทความ วารสาร ตำรา เอกสารขององค์กร หน่วยงานที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาที่อยู่อาศัย โดยข้อมูลมีทั้งอยู่ในรูปแบบดั้งเดิม คือ ข้อมูลเอกสารที่เกิดจากการตีพิมพ์ และข้อมูลเอกสารอิเล็กทรอนิกส์ที่นำเสนอผ่านอินเทอร์เน็ตทั้งภาษาไทยและภาษาอังกฤษสามารถแบ่งเป็นหมวดหมู่หลัก ๆ ดังนี้คือ

3.2.1.1.1.1 ข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการจัดทำสารสนเทศที่อยู่อาศัยขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นในต่างประเทศและในประเทศ โครงสร้างของระบบฐานข้อมูล ตลอดจนแนวคิดในการออกแบบโครงสร้างของฐานข้อมูล

3.2.1.1.1.2 ข้อมูลด้านที่อยู่อาศัยจากหน่วยงานต่าง ๆ ที่มีอยู่ในปัจจุบันว่ามีข้อมูล ประเภทใดบ้าง มีอยู่ที่ไหน หน่วยงานที่จัดเก็บ การได้มาซึ่งข้อมูล

3.2.1.1.1.3 วิธีการจัดเก็บ ระยะเวลาในการจัดเก็บ รูปแบบในการจัดเก็บ และการปรับปรุงให้ทันสมัย

3.2.1.1.1.4 ศึกษาจากรายงานโครงการจัดทำแผนพัฒนาที่อยู่อาศัยและแผนพัฒนาป้องกัน/แก้ไขปัญหาชุมชนแออัด การเคหะแห่งชาติได้มอบหมายให้สถาบันการศึกษาต่าง ๆ ดำเนินการตั้งแต่ปี พ.ศ. 2547 ถึง 2552 รวม 59 จังหวัด

3.2.1.1.1.5 จากเอกสารโครงการจัดทำแผนพัฒนาที่อยู่อาศัย และแผนป้องกัน แก้ไขปัญหาชุมชนแออัดปีงบประมาณ 2552 (สมุทรสงคราม/สมุทรสาคร) โดย ศูนย์บริการวิชาการแห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย เสนอต่อการเคหะแห่งชาติ รายงานฉบับสมบูรณ์

3.2.1.2. ข้อมูลปฐมภูมิ (Primary data) ศึกษาข้อมูลด้านการดำเนินการ จัดเก็บข้อมูลด้านที่อยู่อาศัยของเทศบาลนครสมุทรสาคร รวมถึงการสำรวจ และสังเกตลักษณะทาง กายภาพของที่อยู่อาศัยในพื้นที่

3.2.1.2.1 จากการสัมภาษณ์เจ้าหน้าที่ในพื้นที่ เจ้าหน้าที่ผังเมือง จังหวัด เจ้าหน้าที่เทศบาล นักผังเมืองจังหวัด และการสังเกตการณ์ในพื้นที่

3.2.1.2.2 จากการสัมภาษณ์บุคคลนอกพื้นที่ ผู้ทรงคุณวุฒิ นักวิชาการ ผู้มีประสบการณ์ความรู้ทางด้านที่อยู่อาศัย คณะจัดทำแผนพัฒนาที่อยู่อาศัยและแผน ป้องกันแก้ไขปัญหาชุมชนแออัดปีงบประมาณ 2552 (สมุทรสงคราม/สมุทรสาคร)

3.2.2 การวิเคราะห์ข้อมูล สำหรับแนวทางในการวิเคราะห์ข้อมูล ผู้ศึกษาได้นำ แนวคิดทฤษฎีต่าง ๆ จากต่างประเทศและในประเทศ การดำเนินบทบาททางด้านที่อยู่อาศัยของ ท้องถิ่นและข้อมูลที่หน่วยงานท้องถิ่นรัฐนิวเซาท์เวลส์ ประเทศออสเตรเลีย และหน่วยงานท้องถิ่น ประเทศฟิลิปปินส์ใช้ในการวางแผนพัฒนาที่อยู่อาศัย เพื่อหาข้อเสนอแนะแนวทางการพัฒนา ฐานข้อมูลด้านที่อยู่อาศัยในบทบาทของท้องถิ่นร่วมกับการสัมภาษณ์ "ผู้มีความรู้และผู้ปฏิบัติงาน" เพื่อนำมาใช้สร้างกรอบการวิเคราะห์

3.3 ขั้นตอนดำเนินการศึกษา

3.3.1 ตั้งประเด็นคำถามการวิจัยจากเนื้อเรื่องที่สนใจ (Area of interest)

3.3.2 กำหนดวัตถุประสงค์การวิจัยซึ่งมี 4 วัตถุประสงค์หลัก คือ

3.3.2.1 เพื่อศึกษาข้อมูลที่จำเป็นต้องใช้ในการจัดทำแผนพัฒนาที่อยู่อาศัย กรณีศึกษาเทศบาลนครสมุทรสาคร

3.3.2.2 เพื่อศึกษาข้อมูลที่มีอยู่ในปัจจุบัน ข้อมูลประเภทใดบ้าง มีอยู่ที่ไหน หน่วยงานที่จัดเก็บ การได้มาซึ่งข้อมูล วิธีการจัดเก็บ ระยะเวลาในการจัดเก็บ รูปแบบในการจัดเก็บ และการปรับปรุงให้ทันสมัย

3.3.2.3 เพื่อวิเคราะห์ปัญหาอุปสรรคต่าง ๆ ในการจัดเก็บข้อมูล และการที่จะพัฒนาฐานข้อมูล ให้สามารถนำไปใช้สำหรับการวางแผนพัฒนาที่อยู่อาศัยของเทศบาลนครในขนาด

3.3.2.4 เพื่อเสนอแนะการพัฒนากระบวนงานข้อมูลตามหลักวิชาการให้ตรงกับความต้องการของผู้ใช้ข้อมูลโดยสามารถเชื่อมโยงกันได้และสอดคล้องกับการวางแผนพัฒนาที่อยู่อาศัยในพื้นที่

3.3.3. ศึกษาแนวคิดทฤษฎีต่าง ๆ จากต่างประเทศ และในประเทศ

3.3.4. สืบค้นข้อมูลที่หน่วยงานท้องถิ่นใช้ในการวางแผนพัฒนาที่อยู่อาศัย

3.3.5. ศึกษาวิเคราะห์ข้อมูลการจัดทำแผนพัฒนาที่อยู่อาศัย และการจัดทำแผนพัฒนาชุมชนแออัด ที่การเคหะแห่งชาติได้มอบหมายให้สถาบันการศึกษาต่าง ๆ ดำเนินการตั้งแต่ปี พ.ศ.2547 ถึง 2552 จำนวน 10 จังหวัด คือ มุกดาหาร แพร่ น่าน พระนครศรีอยุธยา เพชรบูรณ์ อ่างทอง ฉะเชิงเทรา ปราจีนบุรี สมุทรสงคราม และสมุทรสาคร

3.3.6. ศึกษาวิเคราะห์ข้อมูลที่ใช้ในการวางแผนของเทศบาลนครสมุทรสาคร

3.3.7. เสนอแนะฐานข้อมูลที่เหมาะสม

3.3.8. วิเคราะห์ปัญหาอุปสรรค

3.3.9. สรุปและข้อเสนอแนะ

3.4 ขอบเขตของการศึกษา

ในส่วนขอบเขตของการศึกษาจะศึกษาข้อมูลที่จำเป็นต้องใช้ในการจัดแผนพัฒนาที่อยู่อาศัย โดยได้แยกประเด็นที่มีความจำเป็นและมีความสำคัญ คือ ด้านอุปสงค์ ด้านอุปทาน ด้านตลาด เพื่อให้สำหรับการคาดประมาณความต้องการ และการวิเคราะห์พื้นที่ที่เหมาะสมสำหรับการพัฒนาที่อยู่อาศัย แผนภูมิที่ 3.2

แผนภูมิที่ 3.2 ขั้นตอนดำเนินการศึกษา



แผนภูมิที่ 3.3 แสดงขอบเขตของการศึกษา แนวทางการพัฒนาระบบฐานข้อมูลเพื่อการจัดทำแผนพัฒนาที่อยู่อาศัยขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น : กรณีศึกษาเทศบาลนครสมุทรสาคร



ศูนย์วิจัยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

บทที่ 4

ข้อมูลที่ใช้ในการวางแผนพัฒนาที่อยู่อาศัยในต่างประเทศ

4.1 กรณีศึกษาประเทศออสเตรเลีย รัฐนิวเซาท์เวลส์

4.1.1 ข้อมูลทั่วไป

ประเทศออสเตรเลียตั้งอยู่ในซีกโลกใต้ ทางทิศตะวันออกเฉียงใต้ของประเทศไทย ลักษณะประเทศเป็นเกาะมีพื้นที่ใหญ่เป็นอันดับ 6 ของพื้นที่ของเกาะมีประมาณ 7.6 ล้านตารางกิโลเมตร พื้นที่ของประเทศมีทั้งแห้งแล้ง และอุดมสมบูรณ์ประมาณหนึ่งในสามเป็นทะเลทราย

4.1.2 ประชากร

ออสเตรเลียมีประชากรราว 19.4 ล้านคนประมาณหนึ่งในห้าของชาวออสเตรเลียเกิดในประเทศอื่นออสเตรเลียจึงเป็นสังคมหลายชนชาติ หลายวัฒนธรรม ร้อยละ 85 ของพลเมืองออสเตรเลียอาศัยตามเขตเมืองใหญ่ รัฐที่มีประชากรอาศัยหนาแน่นที่สุด

4.1.3 การปกครอง

ออสเตรเลียเป็นประเทศเครือจักรภพอังกฤษ มีสมเด็จพระนางเจ้าอลิซาเบธที่ 2 แห่งราชอาณาจักรเป็นประมุข ออสเตรเลีย ปกครองด้วยระบบประชาธิปไตยแบบสหพันธรัฐที่มีทั้งรัฐบาลกลาง และ รัฐบาลของรัฐต่าง ๆ รัฐบาลกลางมีนายกรัฐมนตรีเป็นหัวหน้าฝ่ายบริหาร ฝ่ายนิติบัญญัติมีรัฐสภาซึ่งประกอบด้วยสภาสูง มาจากการเลือกตั้งอยู่ในตำแหน่งคราวละ 6 ปี และ สภาผู้แทนราษฎรประกอบด้วยสมาชิกที่มาจากรัฐจากการเลือกตั้งอยู่ในตำแหน่งคราวละ 3 ปี การปกครองระบบสหพันธรัฐ โดยรัฐบาลของออสเตรเลียแบ่งออกได้เป็น 3 ระดับคือ รัฐบาลสหพันธรัฐ รัฐบาลรัฐ และ รัฐบาลท้องถิ่น

4.1.4 สถานการณ์ที่อยู่อาศัยในออสเตรเลีย

ปัจจุบันออสเตรเลียกำลังเผชิญกับปัญหาที่อยู่อาศัยขาดแคลนเนื่องจากมีคนต่างชาติจำนวนมากอพยพเข้าไปอยู่อาศัยและทำงานในออสเตรเลียสูงสุด เป็นประวัติการณ์ ผู้เชี่ยวชาญประเมินว่าอาจต้องมีการสร้างบ้านใหม่เพิ่มถึงปีละ 4 หมื่นหลังจึงจะเพียงพอต่อความต้องการที่มีอยู่ในปัจจุบัน ในปี ค.ศ. 2010 รัฐบาลออสเตรเลียมีแผนจะใช้นโยบายเปิดรับคนต่างชาติให้อพยพเข้าไป

อาศัย และทำงานในออสเตรเลียราว 3 แสนคน เพื่อแก้ไขปัญหาคาดแคลนแรงงานจำนวนมาก ซึ่งเป็นผลมาจากเศรษฐกิจที่เติบโตอย่างต่อเนื่องมานานถึง 15 ปี ทำให้ประเทศออสเตรเลียจะมีจำนวนคนต่างชาติอพยพสูงสุด ในรอบ 60 ปี คนต่างชาติเหล่านั้นมีทั้งผู้ที่ได้รับเอกสารการอนุญาตเพื่ออาศัยแบบถาวร และแบบชั่วคราวซึ่งจะแบ่งเป็น 3 กลุ่ม ได้แก่ กลุ่มคนทำงานที่มีความเชี่ยวชาญ กลุ่มผู้ที่มีญาติพี่น้องอาศัยอยู่ หรือถือสัญชาติออสเตรเลีย และกลุ่มที่อพยพมาเนื่องจากประเด็นด้านมนุษยธรรม

4.1.5 บทบาทของรัฐบาลท้องถิ่นในการพัฒนาที่อยู่อาศัย

รัฐบาลที่ผ่านทุกสมัยจะมีมาตรการส่งเสริมให้หน่วยงานท้องถิ่นตอบสนองความต้องการของประชาชนโดยจัดสรรงบประมาณในการก่อสร้างสาธารณูปโภค ตามที่ผังเมืองกำหนดให้เป็นเขตพัฒนารวมทั้งการออกแบบวางผังเครือข่ายการคมนาคมให้เชื่อมโยงกับชุมชน และมีนโยบายมุ่งใจให้เอกชนลงทุนในโครงการสำหรับผู้มีรายได้น้อยตลอดจนการพัฒนาข้อมูลสารสนเทศเพื่อให้ทุกภาคส่วนรับรู้สถานการณ์ตลาดเพื่อไม่ให้เกิดช่องว่างระหว่างอุปสงค์กับอุปทาน และมีการจัดทำข้อมูลให้ผู้สนใจสามารถเข้าถึงได้ (Accessible) โดยเฉพาะรัฐนิวเซาท์เวลส์ได้จัดทำ NSW Local Government Housing Kit จาก www.housing.nsw.gov.au

รัฐบาลส่วนท้องถิ่นนับว่ามีบทบาทสำคัญด้านที่อยู่อาศัย โดยมีบทบาทในการวางแผน (Planning) จัดทำแผนกลยุทธ์ เป็นผู้ควบคุม (Regulating) อุปทานรูปแบบการก่อสร้าง การวางแผนด้านสาธารณูปโภค กำหนดนโยบายด้านราคา และการจัดให้มีสาธารณูปโภค สาธารณูปการในชุมชน และเป็นผู้บริหารจัดการที่อยู่อาศัยกิจกรรมต่าง ๆ ที่รัฐบาลส่วนท้องถิ่นดำเนินการที่กล่าวมาแล้วนั้นจะบูรณาการร่วมกับการวางผังเมือง และการจัดการด้านสาธารณูปโภค สาธารณูปการบูรณาการกลไกด้านการวางผังเมือง และการจัดทำแผนแม่บทเข้าด้วยกันนั้นได้ส่งผลในทางที่ดีต่อการพัฒนาที่อยู่อาศัยสามารถสรุปได้ ดังนี้คือ

ตารางที่ 4.1 การวางผังเมืองและ การบูรณาการแผนที่อยู่อาศัยกับแผนแม่บท¹²

บทบาทของรัฐบาลส่วนท้องถิ่น	ผลลัพธ์ที่ดีในเรื่องที่อยู่อาศัย
การบูรณาการแผนที่อยู่อาศัยกับการวางผังเมือง	
การวางแผนการใช้ประโยชน์ที่ดิน และการจัดย่าน	<ul style="list-style-type: none"> • มีที่ดินสำหรับที่อยู่อาศัย • ที่ตั้งของที่อยู่อาศัยมีความสัมพันธ์กับระบบคมนาคม และ แหล่งงาน • สามารถกำหนดความหนาแน่นของที่อยู่อาศัย • ทำให้ที่ดินมีมูลค่าเพิ่ม
การกำหนดหรือควบคุมการพัฒนา	<ul style="list-style-type: none"> • ความเหมาะสมของที่อยู่อาศัยกับความต้องการของชุมชน (ขนาดของครัวเรือน) และความคาดหวังของชุมชน เช่น การ จัดให้มีพื้นที่สีเขียว หรือพื้นที่อนุรักษ์ • ราคาบ้านที่สร้างขึ้นใหม่ • ผลกระทบของที่อยู่อาศัยต่อสิ่งแวดล้อม • การรักษาไว้ซึ่งที่อยู่อาศัยที่มีอยู่
กระบวนการพัฒนา	<ul style="list-style-type: none"> • การพัฒนาที่อยู่อาศัยมีผลต่อการพัฒนาเศรษฐกิจและสังคม • ประสิทธิภาพของการอนุมัติโครงการ
บทบาทของรัฐบาลส่วนท้องถิ่น	<ul style="list-style-type: none"> • สามารถจัดให้มีสิ่งบริการต่าง ๆ ได้ทันเวลา • เพิ่มมูลค่าของที่อยู่อาศัย
การบูรณาการแผนที่อยู่อาศัยกับแผนแม่บท	
แผนแม่บทของรัฐบาลท้องถิ่น	<ul style="list-style-type: none"> • ทำให้มีที่อยู่อาศัยที่ประชาชนสามารถจ่ายได้ และสอดคล้อง กับความต้องการของชุมชน • มั่นใจว่าที่อยู่อาศัยอยู่ใกล้แหล่งงาน สาธารณูปโภค สาธารณูปการ และระบบขนส่งมวลชน
แผนที่ชุมชน	<ul style="list-style-type: none"> • ทำให้สามารถฟื้นฟูชุมชน และยกระดับคุณภาพชีวิต และ ความรู้สึกเป็นเจ้าของร่วมกันสร้างเป็นชุมชนน่าอยู่

¹² Human Services Housing NSW Centre for Affordable Housing, <http://www.housing.nsw.gov.au/Centre+For+Affordable+Housing/NSW+Local+Government+Housing+Kit/>

ตารางที่ 4.2 ชุดฐานข้อมูลที่อยู่อาศัย (Housing Kit Database 2006) รัฐนิวเซาท์เวลส์
ประเทศออสเตรเลียรายละเอียดของข้อมูลที่อยู่อาศัย (ฐานข้อมูลหลัก)

ข้อมูลที่ใช้	แหล่งที่มาของข้อมูล
D1-แนวโน้มของประชากร	ข้อมูลจากสำมะโนประชากร และข้อมูลจาก Dept of planning (ปี 2008)
D2-อายุและเพศ	สำนักงานสถิติแห่งชาติ -ข้อมูล ของอายุและเพศในแต่ละช่วงเวลา
D3-ประเภทของครัวเรือน และ ชนิดของครอบครัว	สำนักงานสถิติแห่งชาติ - หลายช่วงเวลา
D4-ขนาดเฉลี่ยของครัวเรือน	สำนักงานสถิติแห่งชาติ - หลายช่วงเวลา
E1-แนวโน้มของรายได้และอาชีพ	สำมะโนประชากร สำนักงานสถิติแห่งชาติ
E2-โครงสร้างของระบบอุตสาหกรรมที่อยู่อาศัย	สำมะโนประชากร สำนักงานสถิติแห่งชาติ
E3-ข้อมูลเกี่ยวกับการว่างงาน และผู้อยู่ในวัยแรงงาน	โครงสร้างตลาดแรงงาน
S1-โครงสร้างที่อยู่อาศัย	สำมะโนประชากรสำนักงานสถิติแห่งชาติ
S2-สถานะภาพการครอบครองที่อยู่อาศัย	สำมะโนประชากร สำนักงานสถิติแห่งชาติ
S3-ที่อยู่อาศัยใหม่และจำนวนบ้านเช่า	คณะกรรมการออกพันธบัตรบ้านเช่า
S4-จำนวนที่อยู่อาศัยที่ภาครัฐเป็นผู้ก่อสร้าง	หน่วยงานที่อยู่อาศัย
M1: การเปลี่ยนแปลง ค่าเช่า และราคาที่อยู่อาศัย	ค่าเช่าบ้านและราคารายไตรมาส
M2: จำนวนครัวเรือนที่มีปัญหาด้านที่อยู่อาศัย	สำมะโนประชากร สำนักงานสถิติแห่งชาติ
M3: สัดส่วนของจำนวนผู้เช่าและผู้เช่าซื้อที่สามารถจ่ายในเรื่องที่อยู่อาศัย	หน่วยงานประเมินทรัพย์สินและคณะกรรมการพันธบัตรบ้านเช่า
M4: ค่าเช่าตามเส้นมรยฐาน และ ราคาบ้านตามเส้นมรยฐาน	คณะกรรมการออกพันธบัตรและผู้ประเมินราคา

ตารางที่ 4.3 รายละเอียดฐานข้อมูลจากข้อหลัก

ตาราง	รายละเอียด	ที่มาของข้อมูล
D1	ประชากรของรัฐนิวเซาท์เวลส์ 2006	สำนักงานสถิติแห่งชาติสำมะโนประชากร 2006
D1	การคาดการณ์ประชากรของรัฐนิวเซาท์เวลส์ 2011	กรรมการผังเมือง กรรมการวางแผน
D1	การคาดการณ์ประชากรรัฐนิวเซาท์เวลส์ 2016	กรรมการผังเมือง กรรมการวางแผน
D1	การคาดการณ์ประชากรรัฐนิวเซาท์เวลส์ 2021	กรรมการผังเมือง กรรมการวางแผน
D1	การคาดการณ์ประชากรรัฐนิวเซาท์เวลส์ 2026	กรรมการผังเมือง กรรมการวางแผน
D1	การคาดการณ์ประชากรรัฐนิวเซาท์เวลส์ 2031	กรรมการผังเมือง กรรมการวางแผน
D1	การคาดการณ์ประชากรรัฐนิวเซาท์เวลส์ 2036	กรรมการผังเมือง กรรมการวางแผน
D2	จำนวนประชากรทั้งหมด 2006	สำมะโนประชากร สำนักงานสถิติแห่งชาติ
D2	อัตราส่วนของประชากรที่เป็นภาวะ	สำมะโนประชากร สำนักงานสถิติแห่งชาติ
D2	อายุตามเส้นมรยฐาน 2001	สำมะโนประชากร สำนักงานสถิติแห่งชาติ
D2	อายุตามเส้นมรยฐาน 2006	สำมะโนประชากร สำนักงานสถิติแห่งชาติ
D2	อัตราส่วนของเพศชายอายุ 0-4 ปี ต่อประชากรทั้งหมด	สำมะโนประชากร สำนักงานสถิติแห่งชาติ
D2	อัตราส่วนของเพศชายอายุ 5-9 ปี ต่อประชากรทั้งหมด	สำมะโนประชากร สำนักงานสถิติแห่งชาติ
D2	อัตราส่วนของเพศชายอายุ 10-14 ปี ต่อประชากรทั้งหมด	สำมะโนประชากร สำนักงานสถิติแห่งชาติ
D2	อัตราส่วนของเพศชายอายุ 15-19 ปี ต่อประชากรทั้งหมด	สำมะโนประชากร สำนักงานสถิติแห่งชาติ

ตารางที่ 4.3 (ต่อ)

ตาราง	รายละเอียด	ที่มาของข้อมูล
D3	ครอบครัวประเภทสถาบัน 1996	สำมะโนประชากร สำนักงานสถิติแห่งชาติ
D3	จำนวนครัวเรือนทั้งหมด 1996	สำมะโนประชากร สำนักงานสถิติแห่งชาติ
D4	ขนาดของครอบครัวเฉลี่ย 1996	สำมะโนประชากร สำนักงานสถิติแห่งชาติ
D4	ขนาดของครอบครัวเฉลี่ย 2001	สำมะโนประชากร สำนักงานสถิติแห่งชาติ
D4	ขนาดของครอบครัวเฉลี่ย 2006	สำมะโนประชากร สำนักงานสถิติแห่งชาติ
E1	รายได้ตามเส้นมีรายฐาน 1996	สำมะโนประชากร สำนักงานสถิติแห่งชาติ
E1	รายได้ตามเส้นมีรายฐาน 2001	สำมะโนประชากร สำนักงานสถิติแห่งชาติ
E1	รายได้ตามเส้นมีรายฐาน 2006	สำมะโนประชากร สำนักงานสถิติแห่งชาติ
E1	จำนวนผู้มีรายได้น้อย 2006จำนวนผู้มีรายได้สูง 2006	สำมะโนประชากร สำนักงานสถิติแห่งชาติ
E1	จำนวนครัวเรือนทั้งหมด	สำมะโนประชากร สำนักงานสถิติแห่งชาติ
E1	จำนวนผู้จัดการ ผู้บริหาร และผู้มีวิชาชีพ 1996	สำมะโนประชากร สำนักงานสถิติแห่งชาติ
E1	จำนวนผู้จัดการ ผู้บริหาร และผู้มีวิชาชีพ 2006	สำมะโนประชากร สำนักงานสถิติแห่งชาติ
E1	ผู้อยู่ในวัยแรงงานทั้งหมด 1996	สำมะโนประชากร สำนักงานสถิติแห่งชาติ
E1	ผู้อยู่ในวัยแรงงานทั้งหมด 2006	สำมะโนประชากร สำนักงานสถิติแห่งชาติ
E2	ผู้ทำงานในภาคเกษตรกรรม ป่าไม้ และประมง	สำมะโนประชากร สำนักงานสถิติแห่งชาติ
E2	ผู้ทำงานในอุตสาหกรรมเหมืองแร่	สำมะโนประชากร สำนักงานสถิติแห่งชาติ
E2	ผู้ทำงานในภาคการผลิต	สำมะโนประชากร สำนักงานสถิติแห่งชาติ
E2	ผู้ทำงานในภาคไฟฟ้า แก๊สประปา และ การบำบัดน้ำเสีย	สำมะโนประชากร สำนักงานสถิติแห่งชาติ
E2	ผู้ทำงานการก่อสร้าง	สำมะโนประชากร สำนักงานสถิติแห่งชาติ
E2	ผู้ทำงานค้าส่ง	สำมะโนประชากร สำนักงานสถิติแห่งชาติ
E2	ผู้ทำงานค้าปลีก	สำมะโนประชากร สำนักงานสถิติแห่งชาติ
E2	ผู้ทำงานเกี่ยวกับโรงแรมและบริการด้านอาหาร	สำมะโนประชากร สำนักงานสถิติแห่งชาติ
E2	ผู้ทำงานเกี่ยวกับการขนส่งไปรษณีย์ และโกดังสินค้า	สำมะโนประชากร สำนักงานสถิติแห่งชาติ
E2	ผู้ทำงานเกี่ยวกับสื่อสารสนเทศและการสื่อสารโทรคมนาคม	สำมะโนประชากร สำนักงานสถิติแห่งชาติ
E2	ผู้ทำงานบริการด้านการเงินและประกัน	สำมะโนประชากร สำนักงานสถิติแห่งชาติ
E2	ผู้ทำงานด้านอสังหาริมทรัพย์	สำมะโนประชากร สำนักงานสถิติแห่งชาติ
E2	ผู้เชี่ยวชาญด้านการบริการทางวิทยาศาสตร์	สำมะโนประชากร สำนักงานสถิติแห่งชาติ
E2	ผู้บริหารและบริกาสนับสนุน	สำมะโนประชากร สำนักงานสถิติแห่งชาติ
E2	ผู้บริหารราชการและความปลอดภัย	สำมะโนประชากร สำนักงานสถิติแห่งชาติ
E2	ผู้ทำงานด้านการศึกษาและการฝึกอบรม	สำมะโนประชากร สำนักงานสถิติแห่งชาติ
E2	ผู้ทำงานด้านดูแลสุขภาพและการช่วยเหลือทางสังคม	สำมะโนประชากร สำนักงานสถิติแห่งชาติ
E2	ศิลปะและการบริการนันทนาการ	สำมะโนประชากร สำนักงานสถิติแห่งชาติ
E2	ผู้ทำงานด้านบริการอื่น ๆ	สำมะโนประชากร สำนักงานสถิติแห่งชาติ
E3	จำนวนผู้ว่างงาน	การวิเคราะห์แรงงาน
E3	อัตราการว่างงาน	การวิเคราะห์แรงงาน
E3	กำลังแรงงานรวม	การวิเคราะห์แรงงาน

ตารางที่ 4.3 (ต่อ)

ตาราง	รายละเอียด	ที่มาของข้อมูล
S1	บ้านเฉพาะกิจ 2001	สำมะโนประชากร สำนักงานสถิติแห่งชาติ
S1	บ้านแฝดบ้านแถว และ ทาวน์เฮ้าส์ 2001	สำมะโนประชากร สำนักงานสถิติแห่งชาติ
S1	แฟลตชั้นเดียว และ สองชั้น 2001	สำมะโนประชากร สำนักงานสถิติแห่งชาติ
S1	แฟลตสามชั้นหรือมากกว่า 2001	สำมะโนประชากร สำนักงานสถิติแห่งชาติ
S1	แฟลตภายในบ้าน 2001	สำมะโนประชากร สำนักงานสถิติแห่งชาติ
S1	จำนวนแฟลตทั้งหมด 2001	สำมะโนประชากร สำนักงานสถิติแห่งชาติ
S1	บ้าน เคลื่อนที่ เรือ 2001	สำมะโนประชากร สำนักงานสถิติแห่งชาติ
S1	บ้านประเภทอื่น ๆ เช่น เติร์ฟ 2001	สำมะโนประชากร สำนักงานสถิติแห่งชาติ
S1	บ้านหรือแฟลตในอาคารพาณิชย์ 2001	สำมะโนประชากร สำนักงานสถิติแห่งชาติ
S1	ที่อยู่อาศัยชนิดอื่น ๆ 2001	สำมะโนประชากร สำนักงานสถิติแห่งชาติ
S1	จำนวนบ้านทั้งหมดในปี 2001	สำมะโนประชากร สำนักงานสถิติแห่งชาติ
S1	บ้านเฉพาะกิจ 2006	สำมะโนประชากร สำนักงานสถิติแห่งชาติ
S1	บ้านแฝดบ้านแถว และ ทาวน์เฮ้าส์ 2006	สำมะโนประชากร สำนักงานสถิติแห่งชาติ
S1	แฟลตชั้นเดียว และ สองชั้น 2006	สำมะโนประชากร สำนักงานสถิติแห่งชาติ
S1	แฟลตสามชั้นหรือมากกว่า 2006	สำมะโนประชากร สำนักงานสถิติแห่งชาติ
S1	แฟลตภายในบ้าน 2006	สำมะโนประชากร สำนักงานสถิติแห่งชาติ
S1	จำนวนแฟลตทั้งหมด 2006	สำมะโนประชากร สำนักงานสถิติแห่งชาติ
S1	บ้าน เคลื่อนที่ เรือ 2006	สำมะโนประชากร สำนักงานสถิติแห่งชาติ
S1	บ้านประเภทอื่น ๆ เช่น เติร์ฟ 2006	สำมะโนประชากร สำนักงานสถิติแห่งชาติ
S1	บ้านหรือแฟลตในอาคารพาณิชย์ 2006	สำมะโนประชากร สำนักงานสถิติแห่งชาติ
S1	ที่อยู่อาศัยชนิดอื่น ๆ 2006	สำมะโนประชากร สำนักงานสถิติแห่งชาติ
S1	จำนวนบ้านทั้งหมดในปี 2006	สำมะโนประชากร สำนักงานสถิติแห่งชาติ
S1	การขออนุมัติที่อยู่อาศัยใหม่ 2006	สำมะโนประชากร สำนักงานสถิติแห่งชาติ
S1	การขออนุมัติที่อยู่อาศัยประเภทอื่น ๆ 2006	สำมะโนประชากร สำนักงานสถิติแห่งชาติ
S2	เป็นเจ้าของบ้านทั้งหมด 2001	สำมะโนประชากร สำนักงานสถิติแห่งชาติ
S2	ผู้ที่กำลังจะซื้อบ้าน	สำมะโนประชากร สำนักงานสถิติแห่งชาติ
S2	ผู้เช่าบ้าน	สำมะโนประชากร สำนักงานสถิติแห่งชาติ
S2	เช่าจากนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ 2001	สำมะโนประชากร สำนักงานสถิติแห่งชาติ
S2	ผู้เช่าที่ไม่อยู่ในครัวเรือน 2001	สำมะโนประชากร สำนักงานสถิติแห่งชาติ
S2	ผู้เช่าที่อยู่อาศัยรวม, ชุมชน, กลุ่มศาสนา 2001	สำมะโนประชากร สำนักงานสถิติแห่งชาติ
S2	เช่าจากเจ้าของบ้าน 2001	สำมะโนประชากร สำนักงานสถิติแห่งชาติ
S2	ผู้เช่าแต่ไม่ระบุ 2001	สำมะโนประชากร สำนักงานสถิติแห่งชาติ
S2	จำนวนผู้เช่า 2001	สำมะโนประชากร สำนักงานสถิติแห่งชาติ
S2	ประเภทของการครอบครอง 2001	สำมะโนประชากร สำนักงานสถิติแห่งชาติ
S2	จำนวนบ้านทั้งสิ้นในปี 2001	สำมะโนประชากร สำนักงานสถิติแห่งชาติ
S2	ผู้เป็นเจ้าของทั้งหมด 2006	สำมะโนประชากร สำนักงานสถิติแห่งชาติ

ตารางที่ 4.3 (ต่อ)

ตาราง	รายละเอียด	ที่มาของข้อมูล
S2	เช่าบ้าน SHA 2006	สำมะโนประชากร สำนักงานสถิติแห่งชาติ
S2	เช่าจากนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ 20 06	สำมะโนประชากร สำนักงานสถิติแห่งชาติ
S2	ผู้เช่าที่ไม่อยู่ในครัวเรือน 2006	สำมะโนประชากร สำนักงานสถิติแห่งชาติ
S2	ผู้เช่าที่อยู่อาศัยรวม, จุมนชน, กลุ่มศาสนา 06	สำมะโนประชากร สำนักงานสถิติแห่งชาติ
S2	เช่าจากเจ้าของบ้าน 2006	สำมะโนประชากร สำนักงานสถิติแห่งชาติ
S2	ผู้เช่าแต่ไม่ระบุ 2006	สำมะโนประชากร สำนักงานสถิติแห่งชาติ
S2	ผู้เช่ารวม 2006	สำมะโนประชากร สำนักงานสถิติแห่งชาติ
S2	ประเภทของการครอบครอง	สำมะโนประชากร สำนักงานสถิติแห่งชาติ
S2	จำนวนบ้านทั้งสิ้นในปี 2006	สำมะโนประชากร สำนักงานสถิติแห่งชาติ
S3	พันธบัตรที่ออกใหม่สำหรับสร้างบ้าน	คณะกรรมการข้อมูลตราสารหนี้ให้เช่า (RBB) มี.ย. 10
S3	พันธบัตรที่ออกใหม่สำหรับสร้างแฟลต	คณะกรรมการข้อมูลตราสารหนี้ให้เช่า (RBB) มี.ย. 10
S3	พันธบัตรที่ออกใหม่สำหรับที่อยู่อาศัยทั้งหมด	คณะกรรมการข้อมูลตราสารหนี้ให้เช่า (RBB) มี.ย. 10
S3	อัตราการเปลี่ยนแปลงของพันธบัตรทั้งหมด	คณะกรรมการตราสารหนี้ค่าเช่า (RBB) ข้อมูล มี.ย. 10 & มี.ย. 9
S3	จำนวนพันธบัตรที่ออกทั้งหมด	คณะกรรมการข้อมูลตราสารหนี้ให้เช่า (RBB) มี.ย. 10
S3	พันธบัตรที่ออกใหม่สำหรับบ้าน (รายไตรมาส)	คณะกรรมการข้อมูลตราสารหนี้ให้เช่า (RBB) มี.ย. 10
S3	พันธบัตรที่ออกใหม่สำหรับแฟลต (รายไตรมาส)	คณะกรรมการข้อมูลตราสารหนี้ให้เช่า (RBB) มี.ย. 10
S3	อัตราการเพิ่มขึ้นของพันธบัตร	คณะกรรมการตราสารหนี้ค่าเช่า (RBB) ข้อมูล มี.ย. 10 & มี.ย. 9
S4	จำนวนบ้านที่ก่อสร้างโดยภาครัฐ 2010	กรมที่อยู่อาศัย (Dept of Housing)
M1	ค่าเช่าตามเส้นมีธรรมาของแฟลต 2 ห้องนอนต่ออาทิตย์	คณะกรรมการพันธบัตรบ้านเช่า
M1	ค่าเช่าตามเส้นมีธรรมาของแฟลต 3 ห้องนอนต่ออาทิตย์	คณะกรรมการพันธบัตรบ้านเช่า
M1	อัตราการเปลี่ยนแปลงค่าเช่ารายปีของแฟลต 2 ห้องนอน	คณะกรรมการพันธบัตรบ้านเช่า
M1	อัตราการเปลี่ยนแปลงค่าเช่ารายปีของบ้าน 3 ห้องนอน	คณะกรรมการพันธบัตรบ้านเช่า
M1	ราคาตามเส้นมีธรรมาบ้านที่ขาย (ไม่แบ่งประเภท)	คณะกรรมการพันธบัตรบ้านเช่า
M1	ราคาตามเส้นมีธรรมาบ้านที่ขาย (แบ่งประเภท)	คณะกรรมการพันธบัตรบ้านเช่า
M1	อัตราการเปลี่ยนแปลงราคาบ้านรายปี (ไม่แบ่งประเภท)	คณะกรรมการพันธบัตรบ้านเช่า
M1	อัตราการเปลี่ยนแปลงราคาบ้านรายปี (แบ่งประเภท)	คณะกรรมการพันธบัตรบ้านเช่า
M1	จำนวนพันธบัตรออกใหม่	คณะกรรมการพันธบัตรบ้านเช่า
M1	จำนวนพันธบัตรที่ออกทั้งหมด	คณะกรรมการพันธบัตรบ้านเช่า
M2	จำนวนผู้มีรายได้น้อยที่เช่าบ้านและมีปัญหา	สำมะโนประชากร สำนักงานสถิติแห่งชาติ
M2	อัตราจำนวนผู้มีรายได้น้อยที่เช่าบ้านและมีปัญหา	สำมะโนประชากร สำนักงานสถิติแห่งชาติ
M2	จำนวนผู้มีรายได้น้อยที่เช่าบ้านทั้งหมด	สำมะโนประชากร สำนักงานสถิติแห่งชาติ
M2	จำนวนผู้มีรายได้น้อยที่ซื้อบ้านและมีปัญหา	สำมะโนประชากร สำนักงานสถิติแห่งชาติ
M2	อัตราจำนวนผู้มีรายได้น้อยที่ซื้อบ้านและมีปัญหา	สำมะโนประชากร สำนักงานสถิติแห่งชาติ
M2	จำนวนครัวเรือนผู้มีรายได้น้อยที่เช่าบ้านและมีปัญหา	สำมะโนประชากร สำนักงานสถิติแห่งชาติ
M2	อัตราครัวเรือนผู้มีรายได้น้อยที่เช่าบ้านและมีปัญหา	สำมะโนประชากร สำนักงานสถิติแห่งชาติ
M2	รวมจำนวนผู้เช่า (ครัวเรือนที่มีรายได้น้อย)	สำมะโนประชากร สำนักงานสถิติแห่งชาติ
M2	จำนวนครัวเรือนผู้มีรายได้น้อยที่เช่าบ้านทั้งหมด	สำมะโนประชากร สำนักงานสถิติแห่งชาติ

ตารางที่ 4.3 (ต่อ)

ตาราง	รายละเอียด	ที่มาของข้อมูล
M4	ราคาของบ้านตามเส้นมัธยฐาน (มิ.ย. 08)	ข้อมูลจากคณะกรรมการออกพันธบัตรและผู้ประเมินราคา
M4	ค่าเช่าในตลาดตามเส้นมัธยฐาน มิ.ย.08	ข้อมูลจากคณะกรรมการออกพันธบัตรและผู้ประเมินราคา
M4	ราคาของบ้านตามเส้นมัธยฐาน (ธ.ค.08)	ข้อมูลจากคณะกรรมการออกพันธบัตรและผู้ประเมินราคา
M4	ค่าเช่าในตลาดตามเส้นมัธยฐาน 8 ธ.ค.08	ข้อมูลจากคณะกรรมการออกพันธบัตรและผู้ประเมินราคา
M4	ราคาของบ้านตามเส้นมัธยฐาน (มิ.ย. 09)	ข้อมูลจากคณะกรรมการออกพันธบัตรและผู้ประเมินราคา
M4	ค่าเช่าในตลาดตามเส้นมัธยฐาน มิ.ย. 09	ข้อมูลจากคณะกรรมการออกพันธบัตรและผู้ประเมินราคา
M4	ราคาของบ้านตามเส้นมัธยฐาน (ธ.ค.09)	ข้อมูลจากคณะกรรมการออกพันธบัตรและผู้ประเมินราคา
M4	ค่าเช่าในตลาดตามเส้นมัธยฐาน ธ.ค.09	ข้อมูลจากคณะกรรมการออกพันธบัตรและผู้ประเมินราคา
M4	ราคาของบ้านตามเส้นมัธยฐาน (มิ.ย. 10)	ข้อมูลจากคณะกรรมการออกพันธบัตรและผู้ประเมินราคา
M4	ราคาของค่าเช่าตามเส้นมัธยฐาน (มิ.ย. 10)	ข้อมูลจากคณะกรรมการออกพันธบัตรและผู้ประเมินราคา



ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ 4.4 สรุปข้อมูลที่ใช้ในการวางแผนที่อยู่อาศัยของประเทศออสเตรเลีย (รัฐนิวเซาท์เวลส์)

รหัส	ตารางฐานข้อมูล	แหล่งข้อมูล	ปรับปรุงข้อมูลให้ทันสมัย
Demography(D)	ข้อมูลด้านประชากร		
ประชากร	แนวโน้มประชากร	กรมการวางแผน	มี
	อายุและเพศ	สำนักงานสถิติแห่งชาติ	จากการสำรวจ สำมะโนประชากร
	ประเภทของครัวเรือนและครอบครัว	สำนักงานสถิติแห่งชาติ	จากการสำรวจ สำมะโนประชากร
	ขนาดค่าเฉลี่ยของครัวเรือน	สำนักงานสถิติแห่งชาติ	
Economic (E)	ข้อมูลด้านเศรษฐกิจ		
	รายได้และแนวโน้มของอาชีพ	สำนักงานสถิติแห่งชาติ	จากการสำรวจ สำมะโนประชากร
	โครงสร้างอุตสาหกรรม	กรมแรงงาน	จากการสำรวจ สำมะโนประชากร
	การว่างงานและอัตราผู้อยู่ในวัยทำงาน	สำนักงานสถิติแห่งชาติ	มี
Supply (S)	อุปทาน		
	ลักษณะของที่อยู่อาศัย (ประเภทบ้าน)		จากการสำรวจ สำมะโนประชากร
	ลักษณะการครอบครองที่อยู่อาศัย (รวมทั้งบ้านเช่าราคาถูก)		จากการสำรวจ สำมะโนประชากร
	จำนวนรวมหน่วยที่ออกใหม่เพื่อที่อยู่อาศัย	กรมที่อยู่อาศัย	มี (สำรวจและวิจัย)
	ที่อยู่อาศัยที่ก่อสร้างโดยภาครัฐ	สำนักงานสถิติแห่งชาติ	มี
Market (M)	ตลาดที่อยู่อาศัย		
	การเปลี่ยนแปลงค่าเช่าและราคาบ้าน	กรมที่อยู่อาศัย	มี (สำรวจและวิจัย)
	จำนวนครัวเรือนผู้มีรายได้น้อยที่มีปัญหาด้านที่อยู่อาศัย	กรมที่อยู่อาศัย	มี
	สัดส่วนของผู้เช่าและซื้อที่อยู่อาศัยที่สามารถจ่ายได้	สำนักงานสถิติแห่งชาติ	มี
	ข้อมูลค่าเช่าตามเส้นมัธยฐานและราคาบ้านตามเส้นมัธยฐาน	กรมที่อยู่อาศัย	มี (สำรวจและวิจัย)

4.2 กรณีศึกษาประเทศฟิลิปปินส์

4.2.1 ข้อมูลทั่วไป

สาธารณรัฐฟิลิปปินส์ (Republic of the Philippines) เป็นประเทศที่ประกอบด้วยเกาะจำนวน 7,107 เกาะ ตั้งอยู่ในมหาสมุทรแปซิฟิกห่างจากเอเชียแผ่นดินใหญ่ทางตะวันออกเฉียงใต้ประมาณ 100 กิโลเมตรและมีลักษณะพิเศษคือเป็นประเทศเพียงหนึ่งเดียวที่มีพรมแดนทางทะเลที่ติดต่อกันยาวมากที่สุดในโลก

4.2.2 การแบ่งเขตการปกครอง

ฟิลิปปินส์แบ่งเป็นหน่วยรัฐบาลท้องถิ่น (local government units, LGUs) โดยที่มีจังหวัดเป็นหน่วยหลัก ในปี พ.ศ. 2545 มี 79 จังหวัด (provinces) แบ่งออกเป็น นคร (cities) และเทศบาล (municipalities) ซึ่งหน่วยการปกครองทั้งสองยังประกอบไปด้วย บารังไกย์ (barangay) อีกทอดหนึ่ง ถือเป็นหน่วยรัฐบาลท้องถิ่นที่เล็กที่สุดฟิลิปปินส์แบ่งออกเป็น 17 เขต (regions) ซึ่งทุกจังหวัดได้ถูกจัดอยู่ใน 16 เขตเพื่อความสะดวกในการปกครอง ยกเว้นเขตนครหลวง (National Capital Region) ที่แบ่งออกเป็นเขตพิเศษ 4 แห่ง หน่วยงานของรัฐบาลส่วนใหญ่จะตั้งสำนักงานในแต่ละภูมิภาค เพื่อรับใช้ประชาชนในจังหวัดที่อยู่ในภูมิภาคนั้น ๆ ภูมิภาคไม่มีรัฐบาลท้องถิ่นแยกต่างหาก ยกเว้นเขตปกครองตนเองในมินดาเนามุสลิมและเขตบริหารคอรัติลเลราซึ่งปกครองตนเอง

4.2.3 อำนาจหน้าที่ของรัฐบาลท้องถิ่นในการจัดหาที่อยู่อาศัยของประเทศฟิลิปปินส์

จากการศึกษาการกระจายอำนาจในประเทศฟิลิปปินส์¹³ พบว่าประเทศฟิลิปปินส์ประสบความสำเร็จในด้านการมีส่วนร่วมในการบริหารจัดการท้องถิ่น โดยมีการนำใช้กฎหมายปกครองท้องถิ่น 1991 (Local Government Code 1991) ในการบริหารจัดการท้องถิ่น ภายใต้กฎหมายดังกล่าวได้ให้ความสำคัญต่อการกระจายอำนาจ 2 ส่วน คือ

¹³ โอฬาร อ่องพะ. การผลักดันแนวทางในการกระจายอำนาจจากรัฐส่วนกลาง ไปสู่การบริหารจัดการท้องถิ่นอย่างมีส่วนร่วมในประเทศฟิลิปปินส์. <http://www.oknation.net/blog/jintavaree/2007/08/28/entry-1>

4.2.3.1 **มุ่งเน้นความเป็นอิสระ (Autonomous)** กับหน่วยปกครองส่วนท้องถิ่น การถ่ายโอนภารกิจ บทบาทหน้าที่ เช่น การจัดการทรัพยากร การจัดการศึกษา การจัดการระบบสุขภาพ การจัดสรรงบประมาณในการบริหารท้องถิ่นให้หน่วยปกครองท้องถิ่นถึงร้อยละ 40 (ประเทศไทยร้อยละ 24)

4.2.3.2 **การมุ่งเน้นแนวทางในการกระจายอำนาจลงไปสู่ในระดับท้องถิ่น** โดยมีมุ่งเน้นการให้อำนาจที่โครงสร้างหน่วยการปกครองท้องถิ่นอย่างเดียวนั้น แต่ได้ให้อำนาจในทางกฎหมายกับองค์กรชาวบ้าน ภาคประชาชน องค์กรพัฒนาเอกชนในการเข้าไปเป็นหุ้นส่วนภาคในการพัฒนาท้องถิ่น และเป็นกลไกในการคิด วางแผนในการพัฒนาท้องถิ่นร่วมกัน รวมถึงมีอำนาจในการทำประชาพิจารณ์ในระดับท้องถิ่น สมาชิกสภาท้องถิ่นนอกจากนี้ยังมีปัจจัยอื่นๆ ที่นำไปสู่ความสำเร็จ เช่น มีการสนับสนุนจากฝ่ายการเมืองในรัฐสภา และรัฐบาล มีการสนับสนุนจากหน่วยงานท้องถิ่นเอง และมีประมวลกฎหมายท้องถิ่นที่มีเจตนารมณ์และบทบัญญัติส่งเสริมการกระจายอำนาจให้กับท้องถิ่น รัฐธรรมนูญ ดังเช่น Republic Act No. 7160¹⁴ และ พ.ร.บ. การพัฒนาเมือง และที่อยู่อาศัยปี 1992 Republic Act No. 7279 ซึ่งได้กำหนดอำนาจหน้าที่รัฐบาลส่วนท้องถิ่นในการจัดหาที่อยู่อาศัยเพื่อตอบสนองความต้องการของผู้ไร้บ้าน (Homeless) ในท้องถิ่นนั้น ๆ ซึ่ง พ.ร.บ. ดังกล่าวทำให้ท้องถิ่นมีอิสระที่จะดำเนินการในเรื่องที่อยู่อาศัยรวมทั้งการพัฒนาเมืองด้วย รวมถึงการจัดทำแผนงานดังนี้

1. จัดเตรียมผังเมืองรวมโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อให้เป้าหมายของการพัฒนาเมือง และการพัฒนาที่อยู่อาศัยเป็นไปตามวัตถุประสงค์
2. จัดทำข้อมูลเกี่ยวกับที่ดิน และการปรับปรุงที่ดินในท้องถิ่นโดยร่วมมือกับคณะกรรมการกำกับดูแลที่อยู่อาศัย และการใช้ที่ดิน Housing and Land Use Regulatory Board (HLURB) โดยได้รับการสนับสนุนจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้องทั้งนี้จะต้องปรับปรุงข้อมูลให้ทันสมัยทุก ๆ 3 ปี และนำเสนอข้อมูลต่อสภาผู้ประสานงานด้านการพัฒนาที่อยู่อาศัย และการพัฒนาเมือง
3. รัฐบาลท้องถิ่นสามารถร่วมมือกับการเคหะแห่งชาติ และหน่วยงานรับผิดชอบด้าน

¹⁴ Office of the Persistent HOUSING AND URBAN DEVELOPMENT COORDINATING COUNCIL, LGU's Guidebook for Local Housing Project/Program, http://www.hudcc.gov_ph/www/SiteFiles/File/LGU%20PRIMER%20.pdf

แผนที่ และสารสนเทศด้านทรัพยากร คณะกรรมการบริหารจัดการที่ดิน สำนักงานสิ่งแวดล้อมและ
ทรัพยากรธรรมชาติ เพื่อกำหนดให้มีที่ดินสำหรับการพัฒนาที่อยู่อาศัยและการรื้อย้ายไปอยู่ในพื้นที่
ใหม่ของผู้ด้อยโอกาส และผู้ไร้ที่อยู่อาศัยในเมือง

4. รับรองสถานภาพของที่ดินที่มีสภาพเสื่อมโทรม ซึ่งควรจะพิจารณานำมาใช้ในการ
ประเมินมูลค่าของที่ดินสำหรับโครงการที่อยู่อาศัย

5. กำหนดและลงทะเบียนผู้ควรที่จะได้รับผลประโยชน์จากโครงการที่อยู่อาศัยของรัฐใน
พื้นที่นั้น ๆ

6. รัฐบาลส่วนท้องถิ่นสามารถที่จะร่วมมือกับภาคเอกชนในการพัฒนาที่อยู่อาศัยเพื่อ
ให้เกิดความสมดุลในการพัฒนา

7. จัดให้มีบริการ และสาธารณูปการขั้นพื้นฐาน (น้ำ ไฟฟ้า และระบบการระบายน้ำ
และการกำจัดสิ่งปฏิกูล และถนน และระบบการขนส่ง) ในโครงการที่อยู่อาศัยของรัฐ หรือใน
โครงการที่มีการย้ายไปอยู่ใหม่ โดยร่วมมือกับภาคเอกชนและหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง

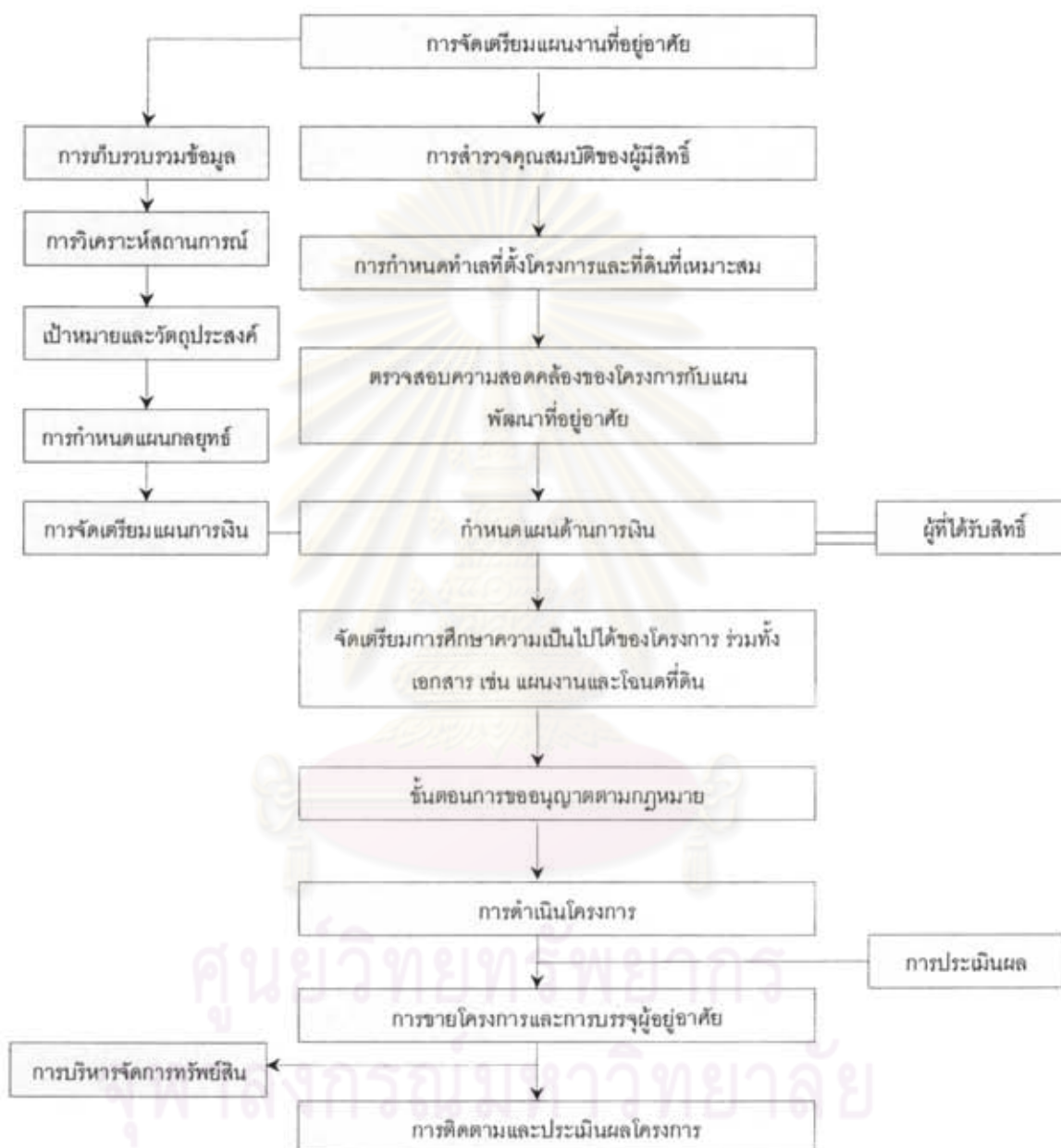
8. รัฐบาลส่วนท้องถิ่นสามารถทำงานร่วมกับตำรวจ ในการที่จะออกมาตรการต่าง ๆ ใน
การแก้ไขปัญหาผู้บุกรุกที่ดิน

9. รัฐบาลส่วนท้องถิ่นรวมกับการเคหะแห่งชาติ สามารถดำเนินการในการที่ไล่ที่และรื้อ
ถอน รวมทั้งมีอำนาจในการจัดหาที่อยู่อาศัยใหม่

10. รัฐบาลส่วนท้องถิ่นและการเคหะแห่งชาติ มีหน้าที่ในการจัดหาที่อยู่อาศัยใหม่ให้กับผู้
ที่อาศัยอยู่ในพื้นที่เสี่ยงภัย เช่น บริเวณทางรถไฟ บริเวณกองขยะ พื้นที่ริมน้ำ หรือพื้นที่ ที่เป็น
สาธารณะ ทั้งนี้ต้องได้รับความร่วมมือกับการเคหะแห่งชาติในการจัดหาที่อยู่อาศัยใหม่ และจัดให้มีสิ่ง
บริการและสาธารณูปการ รวมทั้งการจ้างงาน และให้โอกาสการเข้าถึงสิ่งบริการขั้นพื้นฐาน

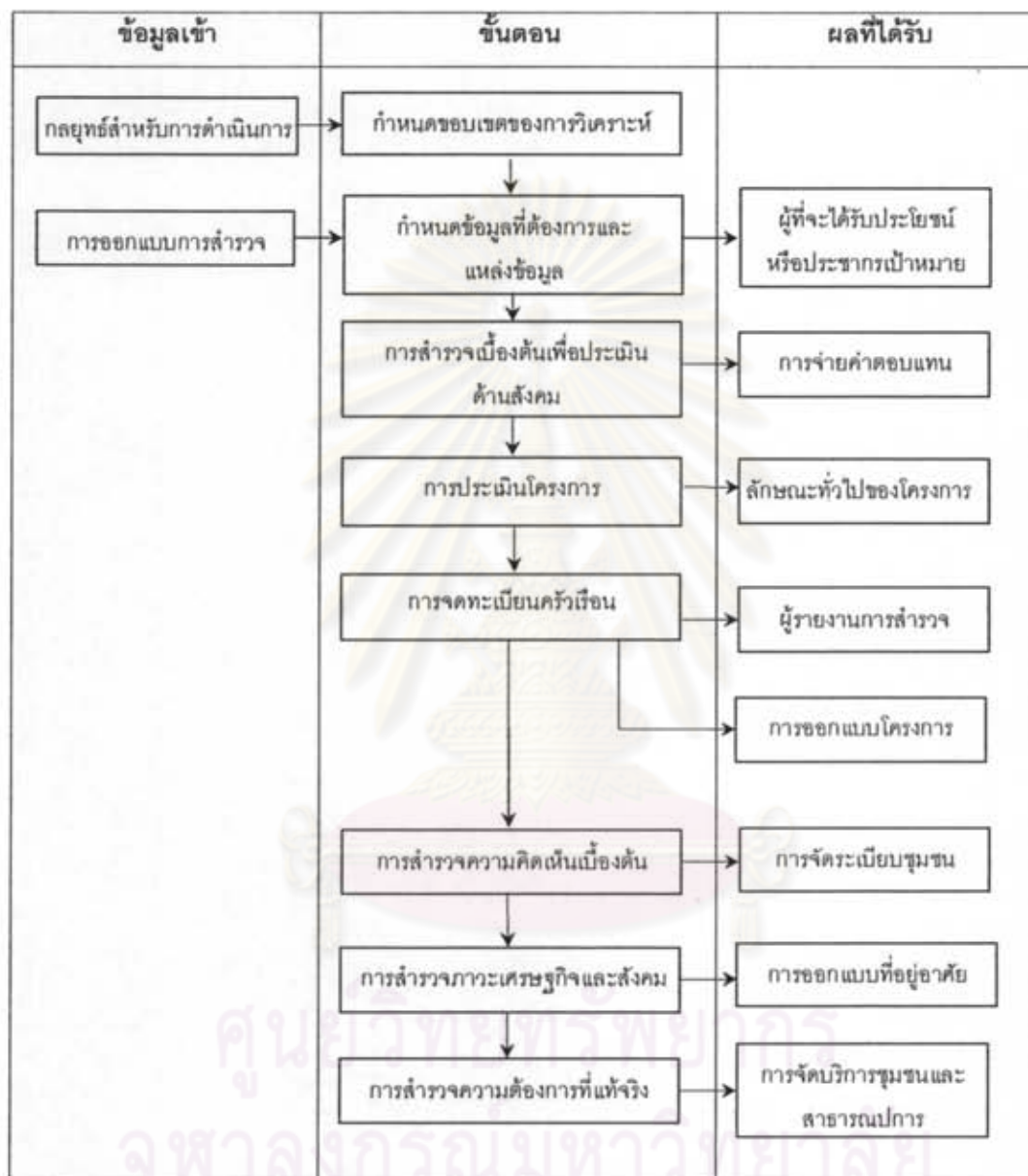
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

แผนภูมิ 4.1 ขั้นตอนกิจกรรมการจัดทำแผนพัฒนาที่อยู่อาศัยโครงการที่ริเริ่มโดยรัฐบาลส่วนท้องถิ่น¹⁵



¹⁵ Office of the President HOUSING AND URBAN DEVELOPMENT COORDINATING COUNCIL, LGU's Guidebook for Local Housing Project/Program, <http://www.hudcc.gov.ph/www/SiteFiles/File/LGU%20PRIMER%20.pdf>

แผนภูมิที่ 4.2 แสดงวิธีการสำรวจและวิเคราะห์โครงการ¹⁶



¹⁶ Office of the President HOUSING AND URBAN DEVELOPMENT COORDINATING COUNCIL, LGU's Guidebook for Local Housing Project/Program, <http://www.hudcc.gov.ph/www/SiteFiles/File/LGU%20PRIMER%20.pdf>

แบบประเมินที่ดินของรัฐบาลส่วนท้องถิ่นในประเทศฟิลิปปินส์¹⁷
(ใช้สำหรับการสำรวจแปลงที่ดินทุก ๆ 3 ปี)

เจ้าของที่ดิน :

ที่อยู่ :

ที่ตั้ง :

วันที่ตรวจสอบ :

1. กรรมสิทธิ์ที่ดิน

- ไม่มีพันธะ.....
- ติดจำนองหรือมีพันธะอื่น ๆ

2. ราคาขาย

- ราคาเสนอขาย.....
- ราคาต่อตารางเมตร.....
- ราคาตลาด.....
- ราคาต่อตารางเมตร.....

3. ลักษณะทางกายภาพ

3.1 ลักษณะของที่ดิน

- เป็นที่ว่าง.....
- มีสิ่งปลูกสร้างในที่ดินหรือไม่.....
- ถ้ามีสิ่งปลูกสร้างคือ.....
- มีผู้บุกรุกหรือไม่.....
- ถ้ามี เนื้อที่ที่บุกรุกมีจำนวนเท่าไร.....

¹⁷ Office of the Persistent HOUSING AND URBAN DEVELOPMENT COORDINATING COUNCIL.

3.2 การใช้ประโยชน์ที่ดินปัจจุบัน

- การใช้ประโยชน์ที่ดินตามผังเมือง:
- การใช้ประโยชน์จริง :
- การใช้ประโยชน์ตามที่กำหนดในย่านผังเมืองรวม :
- การใช้ประโยชน์ตามที่ได้เสียภาษี :
- ที่อยู่อาศัย.....
- ที่เกษตรกรรม.....
- ที่ดินเปล่าที่ไม่เกิดประโยชน์.....

3.3 ขนาดของพื้นที่ :เฮกตาร์/ตารางเมตร

3.4 รูปร่างของที่ดิน :

3.5 ลักษณะกายภาพของที่ดิน

- พื้นที่ราบ
- พื้นที่ราบสูง
- เป็นที่ลุ่ม/ต่ำกว่าถนน

3.6 ลักษณะทางกายภาพอื่น ๆ เช่น ใกล้สายไฟแรงสูง , พื้นที่น้ำท่วม

4. ชุมชน

4.1 ลักษณะของพื้นที่

- พัฒนาแล้ว.....
- พัฒนาแล้วบางส่วนบางส่วนยังไม่พัฒนา.....
- ยังไม่พัฒนา.....

4.2 ความมีระเบียบเรียบร้อย.....

5. สาธารณูปโภคและสาธารณูปการ

5.1 การมีน้ำประปาใช้

- น้ำประปาผ่านที่ดิน.....
- น้ำประปาต่อเชื่อมจากที่ดินแปลงอื่น.....
- น้ำบาดาล.....

5.2 การมีระบบระบายน้ำ

- ระบายสู่อำเภอ.....
- ระบายสู่น้ำล้นคลอง.....
- ระบายสู่น้ำเอกราช.....
- ระบบระบายน้ำ.....

5.3 การมีไฟฟ้าใช้

- มีไฟฟ้าในที่ดิน.....
- ไฟฟ้าจากถนน.....
- ไม่มีไฟฟ้า.....

5.4 ชนิดของถนน

- ถนนคอนกรีตหรือลาดยาง.....
- ถนนซีเมนต์ที่ขาดการดูแล.....
- ถนนลูกรัง.....

6. การเข้าถึงสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ

- 6.1 ระยะห่างจากถนนใหญ่.....กิโลเมตร
- 6.2 มีรถยนต์สาธารณะรถประจำทางรถเมล์เล็กผ่านหรือไม่..... (ถ้ามี) ช่วงละกี่นาที
ราคา..... เส้นทาง.....
- 6.3 ระยะทางจากสาธารณูปโภคและสาธารณูปการต่าง ๆ
- โรงเรียน (ระบุ).....กิโลเมตร
 - ตลาด/ศูนย์การค้า (ระบุ).....กิโลเมตร
 - สันทนาการ.....กิโลเมตร
 - ศาลาประชาคม.....กิโลเมตร
 - แหล่งงาน.....กิโลเมตร
 - วัด/โบสถ์.....กิโลเมตร
 - ย่านอุตสาหกรรม.....กิโลเมตร
- 6.4 ข้อมูลอื่น ๆ จากการสังเกตการณ์.....
- 6.5 ข้อเสนอแนะอื่น ๆ

ตารางที่ 4.5 สรุปข้อมูลที่ต้องการเพื่อใช้ในการวางแผนที่อยู่อาศัย¹⁸

ข้อมูลที่ต้องการ	ข้อมูลเฉพาะด้านที่ต้องการ	หน่วยงานหรือองค์กรที่รับผิดชอบ
ความต้องการที่อยู่อาศัย (Housing Needs)		
ความต้องการที่อยู่อาศัยใหม่ (New housing needs)	จำนวนประชากรการเติบโตของประชากร	หน่วยงานท้องถิ่น สำนักงานสถิติแห่งชาติ สำนักงานสำมะโนประชากร
	ขนาดของครัวเรือน	หน่วยงานท้องถิ่น สำนักงานสถิติแห่งชาติ สำนักงานสำมะโนประชากร
	จำนวนครัวเรือน	หน่วยงานท้องถิ่น สำนักงานสถิติแห่งชาติ สำนักงานสำมะโนประชากร
	จำนวนที่อยู่อาศัย	หน่วยงานท้องถิ่น สำนักงานสถิติแห่งชาติ สำนักงานสำมะโนประชากร
ความต้องการที่จะย้ายที่อยู่อาศัยใหม่ (Relocation Needs)	ครัวเรือนในพื้นที่อันตรายหรือมีภัยพิบัติ	การสำรวจ โดยเทศบาลท้องถิ่น ท้องถิ่น และกรมประชาสงเคราะห์
	ประชากรผู้ไร้ที่อยู่อาศัย	การสำรวจ โดยหน่วยงานท้องถิ่นและกรมประชาสงเคราะห์
	ครัวเรือนที่ประสบปัญหาเนื่องจากการก่อสร้างด้านสาธารณูปโภคประชากรผู้ถูกกัก	กรมโยธาธิการ สำนักการโยธาของเทศบาล กรมประชาสงเคราะห์ การเคหะแห่งชาติ องค์การเอกชน หน่วยงานท้องถิ่น
ความต้องการที่ดิน	การใช้ประโยชน์ที่ดิน และราคา	ผู้ประเมินราคา
	ประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินและการประเมินราคา	หน่วยงานท้องถิ่น ข้อมูลการจดทะเบียนที่ดิน
	เจ้าของที่ดิน	สำนักงานที่ดิน
ความต้องการการเงิน	ความต้องการเงินสำหรับการพัฒนาโครงการ	สถาบันการเงินของภาครัฐและภาคเอกชน
	ความต้องการเงินสำหรับผู้ซื้อบ้าน	ธนาคารพาณิชย์
การจัดการสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ	การจัดการประมาณขีดความสามารถในการรองรับ น้ำ ไฟฟ้า การบำบัดน้ำเสีย ถนน การจัดเก็บขยะ	สำนักงานโยธาท้องถิ่น บริษัทผู้รับสัมปทาน
	มาตรฐานที่อยู่อาศัยและกฎระเบียบ การออกแบบ	หน่วยงานท้องถิ่น

¹⁸ Office of the President HOUSING AND URBAN DEVELOPMENT COORDINATING COUNCIL, LGU's Guidebook for Local Housing Project/Program, <http://www.hudcc.gov.ph/www/SiteFiles/File/LGU%20PRIMER%20.pdf>

บทที่ 5

ข้อมูล และปัญหาอุปสรรค การดำเนินโครงการ จัดทำแผนพัฒนาที่อยู่อาศัย และแผนป้องกันแก้ไขปัญหาชุมชนแออัด

5.1 บทบาทการเคหะแห่งชาติด้านการเสริมสร้างสมรรถนะ

การเคหะแห่งชาติ เป็นองค์กรหลักรับผิดชอบในเรื่องที่อยู่อาศัย บทบาทของการเคหะแห่งชาติ ในส่วนของการถ่ายโอนภารกิจให้กับท้องถิ่นคือ การเสริมสร้างสมรรถนะให้กับองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น โดยอาศัยกระบวนการเสริมสร้างสมรรถนะให้ผู้แทนองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น การเคหะแห่งชาติจึงได้จัดทำโครงการการจัดทำแผนพัฒนาที่อยู่อาศัยและแผนป้องกัน/แก้ไขปัญหาชุมชนแออัด โดยสนับสนุนให้ท้องถิ่นมีความรู้ ในการบริหารจัดการด้านที่อยู่อาศัย โดยกระบวนการมีส่วนร่วมของภาคีที่เกี่ยวข้องในการป้องกัน/แก้ไขปัญหา และพัฒนาที่อยู่อาศัย ชุมชน และเมือง เพื่อให้สอดคล้องกับนโยบายการกระจายอำนาจ เพราะในอนาคตท้องถิ่นจำเป็นต้องมีการวางแผน เพื่อให้สอดคล้องตามสภาพแวดล้อม ข้อจำกัด และยุทธศาสตร์การพัฒนาพื้นที่ ซึ่งโครงการจัดทำแผนพัฒนาที่อยู่อาศัยและแผนป้องกันแก้ไขปัญหาชุมชนแออัดของการเคหะแห่งชาติเป็นกลไกช่วยผลักดันให้หน่วยงานท้องถิ่นได้รับความรู้ ความเข้าใจ และมีประสบการณ์ในการวางแผนป้องกัน/แก้ไขปัญหา และพัฒนาที่อยู่อาศัย โดยมีวัตถุประสงค์ ดังนี้คือ¹

1. เพื่อจัดทำแผนพัฒนาที่อยู่อาศัยและแผนป้องกัน/แก้ไขปัญหาชุมชนแออัด (และหรือปัญหาที่อยู่อาศัยด้านอื่น ๆ) ในพื้นที่เป้าหมายที่มีแนวทางการป้องกัน/แก้ไขปัญหา และพัฒนาที่อยู่อาศัย ชุมชน และเมืองอย่างยั่งยืน ที่สอดคล้องกับสถานการณ์ และความต้องการของพื้นที่เป้าหมาย รวมทั้งมีแนวทางการขับเคลื่อนแผนพัฒนาที่อยู่อาศัยฯ ไปสู่การปฏิบัติอย่างเป็นรูปธรรม

2. เพื่อเสริมสร้างศักยภาพด้านการวางแผนป้องกัน/แก้ไขปัญหา และพัฒนาที่อยู่อาศัย ชุมชน และเมืองให้แก่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น และภาคีที่เกี่ยวข้องในพื้นที่เป้าหมาย ให้มีความรู้ ความเข้าใจและประสบการณ์ในกระบวนการจัดทำแผนพัฒนาที่อยู่อาศัยและแผนป้องกัน/แก้ไขปัญหาชุมชนแออัด (และ/หรือปัญหาที่อยู่อาศัยด้านอื่น ๆ) รวมถึงการจัดกิจกรรมนำร่องเพื่อการป้องกัน/แก้ไข และพัฒนาที่อยู่อาศัย ชุมชน และเมืองในพื้นที่เป้าหมาย

¹ การเคหะแห่งชาติ, ข้อกำหนดการจ้างเพื่อการจัดทำแผนพัฒนาที่อยู่อาศัย

3. เพื่อสร้างกระบวนการมีส่วนร่วมของภาคีทุกภาคส่วนที่เกี่ยวข้องในการป้องกัน/แก้ไขและพัฒนา ที่อยู่อาศัย ชุมชน และเมืองในพื้นที่เป้าหมาย

4. เพื่อบูรณาการแผนพัฒนาที่อยู่อาศัยและแผนป้องกัน/แก้ไขปัญหาชุมชนแออัด (และ/หรือปัญหาที่อยู่อาศัยด้านอื่น ๆ) ของพื้นที่เป้าหมายเข้ากับยุทธศาสตร์ นโยบาย แผนงาน/โครงการ การพัฒนาต่าง ๆ ทั้งระดับจังหวัด ระดับองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น และระดับชุมชน

5.2 แนวทางการดำเนินงาน

การเคหะแห่งชาติจัดจ้างผู้ดำเนินโครงการฯ ที่เป็นสถาบันการศึกษาของรัฐ หรือ เอกชน ที่มีความรู้ ความเชี่ยวชาญ และประสบการณ์ในด้านที่เกี่ยวข้องกับโครงการฯ และมีคุณสมบัติ ตามที่การเคหะแห่งชาติกำหนด เข้าร่วมดำเนินการกับคณะกรรมการ และคณะทำงานที่ การเคหะแห่งชาติแต่งตั้งขึ้น ดำเนินงานภายใต้ขอบเขต และแนวทางการจัดทำแผนพัฒนาที่อยู่อาศัย และแผนป้องกัน/แก้ไขปัญหาชุมชนแออัด (และ/หรือปัญหาที่อยู่อาศัยด้านอื่น ๆ) ประกอบด้วย

- ส่วนที่ 1 บทนำ
- ส่วนที่ 2 การทบทวนวรรณกรรม
- ส่วนที่ 3 นโยบาย ยุทธศาสตร์ แผนงาน โครงการพัฒนาที่เกี่ยวข้อง
- ส่วนที่ 4 ข้อมูลพื้นฐานที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาที่อยู่อาศัย ชุมชน และเมืองระดับพื้นที่เป้าหมาย
- ส่วนที่ 5 สถานการณ์ปัจจุบันของที่อยู่อาศัย ชุมชน และเมือง และแนวโน้มในอนาคต
- ส่วนที่ 6 การวิเคราะห์ แจกแจง และจัดลำดับความสำคัญของปัญหาที่อยู่อาศัย ชุมชน และเมือง
- ส่วนที่ 7 เสนอแนะกิจกรรมนำร่องเพื่อการป้องกัน/แก้ไขปัญหา และพัฒนาที่อยู่อาศัย ชุมชน และเมือง
- ส่วนที่ 8 การดำเนินงานด้านการเสริมสร้างศักยภาพด้านการวางแผนป้องกัน/แก้ไข ปัญหาและพัฒนาที่อยู่อาศัย และการสร้างกระบวนการมีส่วนร่วมในการจัดทำแผนพัฒนาที่อยู่อาศัยฯ
- ส่วนที่ 9 การศึกษาอุปสงค์ อุปทาน ที่อยู่อาศัย
- ส่วนที่ 10 การคาดประมาณความต้องการที่อยู่อาศัยในระยะต่าง ๆ

ส่วนที่ 11 การศึกษา วิเคราะห์ เพื่อเสนอแนะแนวทางการป้องกัน/แก้ไขปัญหาและ พัฒนาที่อยู่อาศัย ชุมชน และเมือง ของพื้นที่เป้าหมาย

ส่วนที่ 12 ร่างแผนแผนพัฒนาที่อยู่อาศัย และแผนป้องกัน/แก้ไขปัญหามุมชนแออัด (และปัญหาที่อยู่อาศัยด้านอื่น ๆ)

ส่วนที่ 13 การดำเนินงานกิจกรรมนำร่องเพื่อการป้องกัน/แก้ไขปัญหา และพัฒนาที่ อยู่อาศัย ชุมชน และเมือง

ส่วนที่ 14 การดำเนินงานการเสริมสร้างศักยภาพด้านการวางแผนป้องกัน/แก้ไข ปัญหา และพัฒนาที่อยู่อาศัย และการสร้างกระบวนการมีส่วนร่วมในการจัดทำแผนพัฒนาที่อยู่อาศัยฯ

ส่วนที่ 15 แผนพัฒนาที่อยู่อาศัย และแผนป้องกัน/แก้ไขปัญหามุมชนแออัด (และปัญหาที่อยู่อาศัยด้านอื่น ๆ)

ส่วนที่ 16 ผลการดำเนินงานกิจกรรมนำร่องเพื่อการป้องกัน/แก้ไขปัญหา และพัฒนา ที่อยู่อาศัย ชุมชน และเมือง

ส่วนที่ 17 สรุปผลการดำเนินงานการจัดทำแผนพัฒนาที่อยู่อาศัย และแผนป้องกัน/ แก้ไขปัญหามุมชนแออัด (และปัญหาที่อยู่อาศัยด้านอื่น ๆ)

ส่วนที่ 18 สรุปผลการดำเนินงานการเสริมสร้างศักยภาพด้านการวางแผนป้องกัน/ แก้ไขปัญหาและพัฒนาที่อยู่อาศัย และการสร้างกระบวนการมีส่วนร่วมในการจัดทำแผนพัฒนาที่อยู่ อาศัยฯ

ส่วนที่ 19 บทสรุป และข้อเสนอแนะ

โครงการฯ ได้เริ่มดำเนินการตั้งแต่ปี 2547 เป็นต้นมาจนถึงปี 2552 โดยได้ดำเนินการ รวมทั้งสิ้น 59 จังหวัด วิทยานิพนธ์ ๕ ฉบับนี้ได้ศึกษาวิเคราะห์ ข้อมูลพื้นฐานที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนา ที่อยู่อาศัย ชุมชน และเมืองระดับพื้นที่เป้าหมาย (ตารางที่ 5.1) และข้อมูลที่ใช้ในการคาดประมาณ ความต้องการที่อยู่อาศัยที่สถาบันการศึกษาของรัฐ หรือเอกชน ที่มีความรู้ ความเชี่ยวชาญ และมี ประสบการณ์ใช้ในการจัดทำแผนมีรายละเอียด (ตารางที่ 5.2)

ตารางที่ 5.1 (ต่อ)

รายละเอียดข้อมูลที่ใช้ในการจัดทำ แผนของ กคช.	ผลการศึกษจากแผน									
	สมุทรสาคร	สมุทรสงคราม	พะเยา	แพร่	น่าน	พระนครศรีอยุธยา	อ่างทอง	สกลนคร	ฉะเชิงเทรา	ปราจีนบุรี
• ที่ดินเพื่อการสถานี่ราชการ	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
• ที่ดินเพื่อการสวนสาธารณะ สนามกีฬา	✓	✓				✓	✓	✓	✓	✓
• ที่ดินเพื่อการสาธารณะประโยชน์ ถนนซอย	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
• ที่ดินเพื่อการสาธารณะประโยชน์แม่น้ำลำคลอง	✓	✓				✓			✓	✓
• ที่ดินเพื่อการเกษตรกรรม	✓	✓				✓				✓
• ที่ดินเพื่อการทหาร	✓	✓				✓			✓	✓
ผังเมือง										
ผังเมืองรวม	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
ผังชุมชน	✓	✓								
ความหนาแน่นของที่อยู่อาศัย	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
การเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัย	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
นโยบายเกี่ยวกับการสร้างที่อยู่อาศัย										
นโยบายระดับชาติ	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
ยุทธศาสตร์เพื่อการพัฒนาที่อยู่อาศัย	✓	✓				✓	✓	✓		

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ 5.2 ข้อมูลเพื่อใช้ในการประมาณการความต้องการที่อยู่อาศัย

ข้อมูล	กระบี่ (1)	นครศรีธรรมราช (1)	ระยอง (2)	สุราษฎร์ธานี (3)	ลำพูน (4)	เชียงใหม่ (4)	ลำปาง (4)	แพร่ (5)	น่าน (5)	พะเยา (5)	มุกดาหาร (6)	พระนครศรีอยุธยา (7)	อ่างทอง (7)	ฉะเชิงเทรา (8)	ปราจีนบุรี (9)	สมุทรสาคร (10)	สมุทรสงคราม (10)
จำนวนข้อมูลประชากรผู้อยู่อาศัยในพื้นที่	✓	✓	✓	✓				✓		✓	✓	✓	✓	✓		✓	✓
จำนวนข้อมูลประชากรที่ทำงานในพื้นที่			✓							✓				✓		✓	✓
ลักษณะของครอบครัว												✓	✓	✓			
จำนวนผู้อยู่อาศัยในครัวเรือน				✓								✓	✓	✓	✓	✓	✓
จำนวนผู้ทำงานในครัวเรือน														✓	✓	✓	✓
รูปแบบที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน								✓			✓			✓	✓	✓	✓
การจำแนกอาชีพของประชากร														✓	✓	✓	✓
การจำแนกกรรมสิทธิ์										✓					✓	✓	✓
การจำแนกรายได้	✓	✓	✓					✓		✓	✓			✓	✓	✓	✓
การจำแนกรายจ่ายภาระการเช่าซื้อค่าที่อยู่อาศัย								✓				✓	✓	✓	✓	✓	✓
ปัญหาที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน				✓						✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
การคาดการณ์ที่อยู่อาศัยในอนาคต	✓	✓	✓	✓				✓			✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓

..... การศึกษาโดย คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ มหาวิทยาลัยรังสิต

— . . — . การศึกษาโดยผู้จัดทำวิทยานิพนธ์

ที่มา :โครงการติดตามและประเมินผลการดำเนินงาน โครงการจัดทำแผนพัฒนาที่อยู่อาศัยระดับเมืองและแผนป้องกัน แก้ไขปัญหา
ชุมชนแออัดระดับพื้นที่ของการเคหะแห่งชาติ โดย คณะ สถาปัตยกรรมศาสตร์ มหาวิทยาลัยรังสิต

ตารางที่ 5.2 (ต่อ)

ข้อมูล						— . . — .										
	กระบี่ (1)	นครศรีธรรมราช (1)	ระยอง (2)	สุราษฎร์ธานี (3)	ลำพูน (4)	เชียงใหม่ (4)	ลำปาง (4)	แพร่ (5)	น่าน (5)	พะเยา (5)	มุกดาหาร (6)	พระนครศรีอยุธยา (7)	อ่างทอง (7)	กำแพงเพชร (6)	ปราจีนบุรี (10)	สมุทรสาคร (10)	สมุทรสงคราม (10)
เหตุผลที่ทำให้เกิดความต้องการ	✓	✓								✓	✓			✓	✓	✓	✓
ระยะเวลาที่คาดว่าจะจัดซื้อที่อยู่อาศัย	✓	✓	✓					✓		✓	✓	✓				✓	✓
รูปแบบที่อยู่อาศัยที่ต้องการ	✓	✓	✓					✓		✓	✓	✓		✓	✓	✓	✓
ลักษณะการครอบครองกรรมสิทธิ์														✓	✓	✓	✓
ขนาดแปลงที่ดินที่ต้องการ												✓	✓		✓	✓	✓
ปัจจัยที่มีผลต่อการเลือกที่อยู่อาศัย										✓				✓		✓	✓
ทำเลที่ต้องการซื้อ/เช่าที่อยู่อาศัย										✓				✓	✓	✓	✓
การขยายตัวของประชากร	✓	✓		✓				✓			✓	✓	✓			✓	✓
การขาดแคลนที่อยู่อาศัย	✓	✓		✓												✓	✓
การเติบโตของอุตสาหกรรม				✓												✓	✓
ความสามารถในการจ่าย			✓											✓	✓	✓	✓
Housing Stock												✓	✓				
ภาพรวมการขยายตัวของเมือง										✓				✓	✓	✓	✓

..... การศึกษาโดย คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ มหาวิทยาลัยรังสิต

— . . — . การศึกษาโดยผู้จัดทำวิทยานิพนธ์

ที่มา :โครงการติดตามและประเมินผลการดำเนินงาน โครงการจัดทำแผนพัฒนาที่อยู่อาศัยระดับเมืองและแผนป้องกันแก้ไขปัญหา

ชุมชนแออัดระดับพื้นที่ของการเคหะแห่งชาติ โดย คณะ สถาปัตยกรรมศาสตร์ มหาวิทยาลัยรังสิต

5.3 การติดตามและประเมินผล

การเคหะแห่งชาติได้มอบหมายให้คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ มหาวิทยาลัยรังสิต ทำการศึกษาโครงการติดตามและประเมินผลการดำเนินโครงการจัดทำแผนพัฒนาที่อยู่อาศัยระดับเมือง และแผนป้องกัน/แก้ไขปัญหาชุมชนแออัด² โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษา ทบทวน วิเคราะห์ ประมวลผลการดำเนินงานของปีงบประมาณ 2547 – 2550 รวม 35 จังหวัด เพื่อให้เกิดความชัดเจน และความเข้าใจในกระบวนการดำเนินการ ที่นำไปสู่ผลสัมฤทธิ์ตามวัตถุประสงค์ที่ตั้งไว้ โดยแบ่งเป็น 6 ส่วน ได้แก่

- ส่วนที่ 1. แนวทางและขั้นตอนการดำเนินโครงการ
- ส่วนที่ 2. แนวทางและวิธีการวิเคราะห์ข้อมูลระดับเมือง
- ส่วนที่ 3. ตัวแปรที่ใช้ในการศึกษาความต้องการที่อยู่อาศัย
- ส่วนที่ 4. กระบวนการมีส่วนร่วมชุมชน และโครงการนำร่อง
- ส่วนที่ 5. การจัดทำแผนพัฒนาที่อยู่อาศัยระดับเมือง และแผนป้องกัน/แก้ไข

ปัญหาชุมชนแออัดระดับพื้นที่

- ส่วนที่ 6. กิจกรรมในกระบวนการเสริมสร้างสมรรถนะ

สำหรับขั้นตอนในการติดตามและประเมินผลได้ใช้วิธีการประชุมกลุ่ม การตอบแบบสอบถามของสถาบัน และองค์กรเอกชนผู้ดำเนินโครงการซึ่งสามารถสรุปปัญหา อุปสรรค และข้อจำกัดของผู้ดำเนินโครงการฯ ในประเด็นที่เกี่ยวกับด้านข้อมูลที่อยู่อาศัย ดังนี้

- การเก็บรวบรวมข้อมูล จากเอกสารหน่วยงานภาครัฐ/เอกชน
- การเก็บรวบรวมข้อมูล แบบสัมภาษณ์/แบบสอบถาม ภาครัฐ และภาคประชาชน
- การสำรวจทางกายภาพ ระดับเมือง/ชุมชน
- การนำข้อมูลที่รวบรวมและวิเคราะห์ไปใช้ในการจัดทำแผนพัฒนาที่อยู่อาศัย

และแผนป้องกัน/แก้ไขปัญหาชุมชนแออัด

² โครงการติดตามและประเมินผลการดำเนินงาน โครงการจัดทำแผนพัฒนาที่อยู่อาศัยระดับเมืองและแผนป้องกันแก้ไขปัญหาชุมชนแออัดระดับพื้นที่ของ การเคหะแห่งชาติ, คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ มหาวิทยาลัยรังสิต,

สำหรับปัญหาอุปสรรคและข้อจำกัดในส่วนของข้อมูลมีรายละเอียดข้อมูลตามลำดับ
 มากน้อยของปัญหา อุปสรรค และข้อจำกัดตามตารางสรุป ดังนี้

5.3.1 การเก็บรวบรวมข้อมูล จากเอกสารหน่วยงานภาครัฐ/เอกชน

ระบบการจัดเก็บไม่เป็นระเบียบยากต่อการสืบค้นมากที่สุด และรองลงมา คือ การ
 เก็บรวบรวมข้อมูลจากเอกสารหน่วยงานภาครัฐ/เอกชน มีปัญหาเกี่ยวกับฐานข้อมูลที่ไม่มีความ
 ทันสมัย ขาดความร่วมมือจากภาคี และ หน่วยงานในจังหวัดนั้น เนื่องจากเจ้าหน้าที่ในแต่ละ
 หน่วยงานมีภารกิจหลักของหน่วยงานค่อนข้างมาก รวมทั้งบางหน่วยงานเห็นว่าโครงการฯ มี
 หน่วยงานอื่นรับผิดชอบโดยตรงอยู่แล้ว จากตารางที่ 5.3

ตารางที่ 5.3 การเก็บรวบรวมข้อมูล จากเอกสารหน่วยงานภาครัฐ/เอกชน²⁸

ประเด็น	มากที่สุด	มาก	ปานกลาง	น้อย	น้อยที่สุด
ระบบการจัดเก็บไม่เป็นระเบียบยากต่อการสืบค้น	50.0	14.3	21.4	14.3	-
ระบบฐานข้อมูลไม่ทันสมัย	42.9	14.3	42.9	-	-
การขาดความร่วมมือเนื่องจากมีภารกิจหลักของหน่วยงาน	21.4	21.4	28.6	28.6	-
ข้อมูลไม่ถูกต้อง หรือขัดแย้งกัน	-	21.4	28.6	50.0	-

5.3.2 การเก็บรวบรวมข้อมูล แบบสัมภาษณ์/แบบสอบถาม ภาครัฐ และภาคประชาชน

สำหรับ ปัญหา อุปสรรค และข้อจำกัดในการดำเนินโครงการฯ ในส่วนของการเก็บ
 รวบรวมข้อมูล จากแบบสัมภาษณ์/แบบสอบถาม ภาครัฐและภาคประชาชน ผู้ตอบแบบสอบถาม
 พบว่าผู้ให้ข้อมูลเบื่อน่ายเนื่องจากมีหลายหน่วยงานเข้ามาสอบถาม และมีคำถามที่เป็นเชิงวิชาการ
 และเข้าใจยาก จากตารางที่ 5.4

ตารางที่ 5.4 การเก็บรวบรวมข้อมูล จากแบบสัมภาษณ์/แบบสอบถาม ภาครัฐและภาคประชาชน

ประเด็น	มากที่สุด	มาก	ปานกลาง	น้อย	น้อยที่สุด
มีคำถามที่เป็นเชิงวิชาการและเข้าใจยาก	-	14.3	50.0	35.7	-
ระยะเวลาของคณะทำงานมีจำกัด	14.3	57.1	14.3	14.3	-
ผู้ให้ข้อมูลเบื่อน่ายเนื่องจากมีหลายหน่วยงานเข้ามาสอบถาม	21.4	28.6	35.7	14.3	-
เกิดความคลาดเคลื่อนเรื่องความเข้าใจในข้อคำถาม	-	21.4	21.4	50.0	7.1
งบประมาณที่ตั้งไว้สำหรับดำเนินการไม่เพียงพอ	-	21.4	35.7	28.6	14.3

²⁸ เรื่องเดียวกัน, หน้า 64

5.3.3 การสำรวจทางกายภาพ ระดับเมือง/ชุมชน

ในส่วนของ การสำรวจทางกายภาพ ระดับเมือง/ชุมชน ผู้ตอบแบบสอบถามเห็นว่า ปัญหาและอุปสรรคเกิดจากข้อมูลพื้นฐานเดิมไม่เพียงพอมากที่สุด รองลงมาได้แก่ ระยะเวลาของ คณะทำงานมีจำกัดไม่เพียงพอต่อการสำรวจเชิงลึก และการขาดความร่วมมือจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง จากตารางที่ 5.5

ตารางที่ 5.5 การสำรวจทางกายภาพ ระดับเมือง/ชุมชน

ประเด็น	มากที่สุด	มาก	ปานกลาง	น้อย	น้อยที่สุด
ข้อมูลพื้นฐานเดิมไม่เพียงพอ	28.6	50.0	21.4	-	-
ระยะเวลาของคณะทำงานมีจำกัดไม่เพียงพอต่อการสำรวจเชิงลึก	21.4	42.9	35.7	-	-
ผู้ให้ข้อมูลไม่ให้ข้อเท็จจริงเนื่องจากเกรงจะมีผลต่อการอยู่อาศัยปัจจุบัน	-	35.7	50.0	7.1	7.1
ขาดความร่วมมือจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง	14.3	35.7	14.3	35.7	-

5.3.4 การนำข้อมูลที่รวบรวมและวิเคราะห์ไปใช้ในการจัดทำแผนพัฒนาที่อยู่อาศัย

ผู้ตอบแบบสอบถามเห็นว่าปัญหาเกิดจากเนื้อหาที่ศึกษาวิเคราะห์ไม่ครอบคลุมการจัดทำแผนฯ มากที่สุด รองลงมามีปัญหาจากการนำข้อมูลเนื้อหาที่ศึกษาวิเคราะห์ไปใช้ในการจัดทำแผนเพียงบางส่วน และเนื้อหาไม่ตรงและไม่เพียงพอกับการจัดทำแผนฯ จากตารางที่ 5.6

ตารางที่ 5.6 การนำข้อมูลที่รวบรวมและวิเคราะห์ไปใช้ในการจัดทำแผนพัฒนาที่อยู่อาศัย และแผนป้องกันแก้ไขปัญหาชุมชนแออัด

ประเด็น	มากที่สุด	มาก	ปานกลาง	น้อย	น้อยที่สุด
เนื้อหาที่ศึกษา วิเคราะห์ไม่ครอบคลุมการจัดทำแผนฯ	7.1	-	50.0	42.9	-
เนื้อหาที่ศึกษา วิเคราะห์ไม่ตรง/ไม่เพียงพอกับการจัดทำแผนฯ	-	-	64.3	35.7	-
มีการนำข้อมูลเนื้อหาที่ศึกษาวิเคราะห์ไปใช้ในการจัดทำแผนพัฒนาฯ เพียงบางส่วน	-	28.6	14.3	50.0	7.1

บทที่ 6

เสนอแนะแนวทางการพัฒนาฐานข้อมูลที่เหมาะสม สำหรับการจัดทำแผนพัฒนาที่อยู่อาศัย กรณีเทศบาลนครสมุทรสาคร

การจัดทำแผนพัฒนาที่อยู่อาศัยระดับเมือง จังหวัดสมุทรสาคร

การจัดทำแผนพัฒนาที่อยู่อาศัยระดับเมือง แผนป้องกันและแก้ไขปัญหาชุมชนแออัดระดับพื้นที่ ภายใต้กระบวนการเสริมสร้างสมรรถนะในการพัฒนาที่อยู่อาศัยกลุ่มจังหวัดภาคกลางตอนล่าง กลุ่ม 2 จังหวัดสมุทรสาคร ปีงบประมาณ 2552 สรุปได้ดังนี้

6.1 สถานการณ์และปัญหาที่อยู่อาศัยระดับเมือง จังหวัดสมุทรสาคร

สภาพทั่วไป พื้นที่ศึกษาการจัดทำแผนพัฒนาที่อยู่อาศัยระดับเมือง จังหวัดสมุทรสาคร ครอบคลุมพื้นที่เขตผังเมืองรวมเมืองสมุทรสาคร ประกอบด้วย 13 ตำบล โดยมีพื้นที่ 10.33 ตารางกิโลเมตร ประชากรจำนวน 203,423 คน หรือ ร้อยละ 42.5 ของประชากรจังหวัด ความหนาแน่นประชากรเฉลี่ย 1,274 คน/ตร.กม. ความหนาแน่นประชากรสูงสุดในเขตเทศบาลนครสมุทรสาคร 5,360 คน/ตร.กม. พื้นที่ศึกษามีที่อยู่อาศัยจำนวน 94,938 หลังคาเรือน หรือร้อยละ 43 ของที่อยู่อาศัยทั้งจังหวัด ซึ่งที่อยู่อาศัยส่วนใหญ่ร้อยละ 58 เป็นประเภทห้องแถว รองลงมาคือ บ้านเดี่ยว ร้อยละ 31.4 และทาวน์เฮ้าส์ ร้อยละ 9.8 ห้องชุด ร้อยละ 0.7 การครอบครองที่อยู่อาศัยส่วนใหญ่ร้อยละ 58 เป็นบ้านเช่า ส่วนผู้ที่เป็นเจ้าของบ้านและที่ดินมีร้อยละ 31.4 การเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัยในพื้นที่ศึกษามีอัตราการขยายตัวเพิ่มขึ้นเฉลี่ยร้อยละ 7 ต่อปี

6.2 ด้านอุปทานที่อยู่อาศัย

จากการสำรวจและสอบถามผู้อยู่อาศัยพื้นที่พบว่าอุปทานที่อยู่อาศัยในพื้นที่เขตผังเมืองรวมเมืองสมุทรสาคร แบ่งเป็น 3 ประเภท ได้แก่ (1) ที่อยู่อาศัยทั่วไป ส่วนใหญ่ดำเนินการจัดสร้างโดยภาคประชาชน (2) โครงการบ้านจัดสรรในอำเภอเมืองสมุทรสาคร โดยผู้ประกอบการส่วนใหญ่เลือกทำเลติดถนนสายหลัก ถนนพระรามที่ 2 ถนนเอกชัย ถนนเศรษฐกิจ ถนนพันท้ายนรสิงห์ และถนนสหกรณ์ ซึ่งที่อยู่อาศัยในโครงการมีรูปแบบเป็นบ้านเดี่ยว บ้านแฝด บ้านทาวน์เฮ้าส์ และตึกแถวอาคารพาณิชย์-พักอาศัย สำหรับผู้มีรายได้สูงในจังหวัด และจังหวัดใกล้เคียง และกลุ่มผู้มี

รายได้ปานกลาง ซึ่งเป็นพนักงานบริษัท โรงงานอุตสาหกรรม และข้าราชการในพื้นที่ที่ได้รับค่าจ้างเป็นเงินเดือนประจำ ส่วนกลุ่มของผู้มีรายได้น้อยถึงรายได้ปานกลาง ได้แก่กลุ่มประชากรที่อยู่เดิมเป็นเวลานานและต้องการมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง และกลุ่มคนที่ย้ายถิ่นฐานเข้ามาทำงานอยู่ในพื้นที่โดยใช้แรงงานในนิคมอุตสาหกรรมและโรงงานอุตสาหกรรม โดยจะมีผู้ประกอบการลงทุนสร้างหอพักคนงานให้เช่า (3) โครงการที่อยู่อาศัยของภาครัฐ (โครงการบ้านเอื้ออาทรของการเคหะแห่งชาติ) จำนวน 5 โครงการ มีที่อยู่อาศัยจำนวน 6,020 หน่วย

6.3 ด้านอุปสงค์ที่อยู่อาศัย

จากการสำรวจและสอบถามผู้ที่อยู่อาศัยพื้นที่พบว่าอุปสงค์ที่อยู่อาศัยในพื้นที่เขตผังเมืองรวมเมืองสมุทรสาคร แบ่งเป็น 6 ส่วน ได้แก่ (1) ลักษณะทางเศรษฐกิจ และสังคมของผู้ที่อยู่อาศัยในพื้นที่ศึกษา ส่วนใหญ่มีภูมิลำเนาอยู่ในจังหวัดสมุทรสาคร (ร้อยละ 54.88) และมีภูมิลำเนาอยู่ในจังหวัดอื่น ๆ ร้อยละ 43.96 ผู้ที่อยู่อาศัยส่วนใหญ่มีอาชีพรับจ้างมากที่สุด (ร้อยละ 32.03) รองลงมาคืออาชีพค้าขาย (ร้อยละ 16.88) และมีอาชีพเป็นพนักงานโรงงานร้อยละ 12.04 โดยส่วนใหญ่ (ร้อยละ 71.20) ของพนักงานโรงงานมีรายได้ต่อเดือน 5,001-10,000 บาท รองลงมาคือ มีรายได้ต่อเดือน 10,001-15,000 บาท และร้อยละ 73.49 ไม่มีภาระหนี้สิน (2) สภาพที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน ผู้ที่อยู่อาศัยส่วนใหญ่อยู่อาศัยในที่อยู่ปัจจุบันในระยะเวลา 1-5 ปี ลักษณะการถือครองที่อยู่อาศัยในปัจจุบันเป็นเจ้าของที่ดิน ร้อยละ 29 เช่าบ้านหรือเช่าที่ดินร้อยละ 30 เช่าห้องและอาศัยอยู่กับนายจ้าง ร้อยละ 32 และใช้ประโยชน์เพื่อการอยู่อาศัยอย่างเดียวร้อยละ 76.74 (3) ปัญหาที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน ได้แก่ ที่อยู่อาศัยมีความทรุดโทรมแออัด ปัญหาด้านสภาพแวดล้อม และปัญหาน้ำท่วม (4) ความต้องการที่อยู่อาศัยในอนาคตส่วนใหญ่ร้อยละ 64.65 ไม่มีแผนเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัย (5) กลุ่มที่ต้องการที่อยู่อาศัยใหม่ ส่วนใหญ่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงในครอบครัวร้อยละ 41.33 รองลงมาคือ ที่อยู่อาศัยเดิมมีปัญหา ร้อยละ 26.94 และ (6) ลักษณะที่อยู่อาศัยใหม่ที่ต้องการต้องการซื้อบ้านพร้อมที่ดิน ร้อยละ 30.26 ปลูกบ้านเอง ร้อยละ 21.05 และการเช่า ร้อยละ 11.84 โดยมีงบประมาณในการซื้อที่อยู่อาศัย ส่วนใหญ่คือ 500,000-1,000,000 บาท โดยต้องการทำเลที่ตั้งอยู่ในจังหวัดสมุทรสาคร สำหรับผู้ต้องการเช่าบ้านมีงบประมาณในการเช่าบ้าน/เช่าห้อง ส่วนใหญ่คือ 1,500 บาทต่อเดือน

6.4 ปัญหาที่อยู่อาศัยของเมืองสมุทรสาคร

จากการศึกษาการจัดทำแผนพัฒนาที่อยู่อาศัยระดับเมือง แผนป้องกันและแก้ไข ปัญหาชุมชนแออัดระดับพื้นที่ ภายใต้กระบวนการเสริมสร้างสมรรถนะในการพัฒนาที่อยู่อาศัยกลุ่ม จังหวัดภาคกลางตอนล่าง กลุ่ม 2 จังหวัดสมุทรสาครพบว่า พื้นที่เขตผังเมืองสมุทรสาครมีปัญหาด้าน ที่อยู่อาศัย 6 ด้าน⁴ ได้แก่

6.4.1 ชุมชนริมน้ำเกิดปัญหาความทรมานของที่อยู่อาศัย และสภาพแวดล้อมใน ชุมชน รวมถึงขาดการอนุรักษ์อาคารที่มีคุณค่าทางสถาปัตยกรรม

6.4.2 ที่พักคนงาน ปัจจุบันไม่มีกฎระเบียบหรือข้อกำหนดออกมาควบคุม ทำให้เกิด ปัญหาด้านคุณภาพชีวิตและสังคมของชุมชนที่อยู่โดยรอบ

6.4.3 อาคารพาณิชย์ มีจำนวนมาก เกิดปัญหาอาคารว่างจำนวนมาก ส่งผล ให้เกิดปัญหากับชุมชนใกล้เคียงและคุณภาพชีวิตของผู้ที่เข้ามาซื้อที่อยู่อาศัยในโครงการ

6.4.4 การขยายตัวของชุมชนที่อยู่อาศัยใหม่ เนื่องจากราคาที่ดินในเขตเทศบาลนคร สมุทรสาครมีราคาสูงมาก การพัฒนาที่อยู่อาศัยในชุมชนใหม่จึงกระจายตัวออกนอกเขตเทศบาลนคร สมุทรสาครในบริเวณเขตอำเภอเมืองสมุทรสาครที่อยู่ใกล้กับกรุงเทพมหานคร และอำเภอกระทุ่มแบน ที่มีการขยายตัวการพัฒนาในด้านอุตสาหกรรม

6.4.5 โครงการจัดสรร ไม่มีการขออนุญาตจัดสรร ส่งผลให้เกิดปัญหากับชุมชน ใกล้เคียงและคุณภาพชีวิตของคนที่เข้ามาอยู่อาศัยในโครงการ โดยนักลงทุนผู้ประกอบการในพื้นที่ และนักลงทุนต่างถิ่น ซึ่งหน่วยงานในจังหวัดและท้องถิ่นยังไม่มีกฎระเบียบหรือข้อกำหนดออกมา ควบคุมพื้นที่และการก่อสร้าง จึงมีแนวโน้มว่าจะทำให้เกิดปัญหาการก่อสร้างที่พิกัดท้องที่เกี่ยว ขยายตัวเข้าไปบุกรุกพื้นที่เกษตรกรรม และ

6.4.6 โครงการบ้านเอื้ออาทร เกิดปัญหาอาคารว่างจำนวนมาก

⁴ ศูนย์บริการวิชาการแห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, การจัดทำแผนพัฒนาที่อยู่อาศัยระดับเมือง, หน้า 5

6.5 อุปสรรคที่สำคัญในการพัฒนาที่อยู่อาศัย ได้แก่

6.5.1 การขาดการวางแผนการพัฒนาเมืองและระบบสาธารณูปโภคของเมืองแบบบูรณาการผสมผสาน ทำให้ต้นทุนการพัฒนา และบริหารจัดการสาธารณูปโภค สาธารณูปการสูง และไม่คุ้มค่า เป็นภาระค่าใช้จ่ายแก่ท้องถิ่น และทำให้เกิดปัญหาสิ่งแวดล้อมทรุดโทรม

6.5.2 ที่อยู่อาศัยมีราคาแพงเกิดความสามารถในการจ่ายของประชาชนโดยเฉพาะผู้มีรายได้น้อย ทำให้ผู้มีรายได้น้อยต้องอยู่ในที่อยู่อาศัยที่ไม่ได้มาตรฐาน และสภาพแวดล้อมไม่เอื้อต่อการอยู่อาศัย และยังมีสถาบันการเงินเข้ามาสนับสนุนด้านสินเชื่อ

6.5.3 การจัดงบประมาณยังขาดการดำเนินการแบบบูรณาการอย่างเป็นระบบและต่อเนื่อง การให้งบประมาณเทศบาลโดยพิจารณาจำนวนประชากรตามทะเบียนราษฎรนั้น ไม่เพียงพอที่เทศบาลจะจัดการดูแลสิ่งแวดล้อมเมืองได้อย่างมีประสิทธิภาพอย่างยั่งยืน เนื่องจากมีประชากรแฝงซึ่งมาจากแรงงานต่างถิ่น และแรงงานต่างด้าวอีกเป็นจำนวนเท่าตัวของจำนวนประชากรตามทะเบียนราษฎร

6.6 การคาดการณ์ความต้องการที่อยู่อาศัยในอนาคต

ในการคาดการณ์ความต้องการที่อยู่อาศัยในอนาคต ได้คาดการณ์ปัจจุบันถึงปี พ.ศ.2560 โดยแบ่งการคาดการณ์ออกเป็น 4 ส่วน ได้แก่ (1) รายได้และความสามารถในการจ่ายที่อยู่อาศัยพบว่าผู้มีรายได้ 5,001-10,000 บาท ต่อเดือนมีความสามารถในการจ่ายในเรื่องของที่อยู่อาศัย ผู้ที่อยู่อาศัยส่วนใหญ่มีรายได้ 5,001-10,000 บาทต่อเดือนต่อครัวเรือน โดยร้อยละ 80 มีความสามารถเพียงการเช่าบ้าน และมีครัวเรือนเพียงร้อยละ 11 ที่มีความจ่ายเพื่อซื้อบ้านที่ภาครัฐอุดหนุน ราคาไม่เกินสี่แสนบาท (2) ประชากรในพื้นที่ศึกษามีเพียงร้อยละ 7 ที่มีแผนเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัยโดยการย้ายหรือซื้อบ้านใหม่ (3) ความต้องการที่อยู่อาศัยจากการขยายตัวของประชาชน มีอัตราการเพิ่มเฉลี่ยประมาณ 7,000-8,000 หน่วยต่อปี (4) ความต้องการที่อยู่อาศัยจากการขยายตัวของเศรษฐกิจ ประมาณจำนวน 1,000-1,300 หน่วยต่อปี การคาดการณ์จากปัจจุบันถึงปี พ.ศ.2560 ในพื้นที่ศึกษา มีจำนวนที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นประมาณ 100,000 หน่วย หรือเฉลี่ยประมาณ 8,000-9,000 หน่วยต่อปี อย่างไรก็ตาม ในการคาดการณ์ด้านพื้นที่ จะใช้ตัวเลขกลมขึ้นต่ำ 8,000 หน่วยต่อปีเพื่อการคาดการณ์ โดยใช้พื้นที่รองรับประมาณ 4,700 ไร่ คิดเป็นพื้นที่ร้อยละ 66 ควรมีการนำพื้นที่ไปจัดสรร เพื่อรองรับความต้องการสำหรับกลุ่มผู้มีรายได้น้อย

6.7 แผนพัฒนาที่อยู่อาศัยระดับเมืองสมุทรสาคร

6.7.1 วิสัยทัศน์พัฒนาที่อยู่อาศัย ที่สอดคล้องกับสภาพพื้นที่ ศักยภาพ โอกาสนโยบาย ระดับต่าง ๆ และความต้องการของท้องถิ่น คือ “สมุทรสาคร – เมืองที่มีสภาพแวดล้อมน่าอยู่ อาศัย นำทำงาน และน่าเที่ยว” ซึ่งจะมุ่งพัฒนา บ้าน – เมืองน่าอยู่ สู่อการพัฒนาอย่างยั่งยืน ให้สมุทรสาครเป็นเมืองที่มีความสมดุลของที่อยู่อาศัยและแหล่งงาน มีที่อยู่อาศัยคุณภาพอย่างเพียงพอ สำหรับทุกคนโดยทุกคน

6.7.2 วัตถุประสงค์การพัฒนาที่อยู่อาศัยระดับเมือง เพื่อ

6.7.2.1 ดำรงรักษาย่านพักอาศัยดั้งเดิมที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์ และวัฒนธรรม

6.7.2.2 ปรับปรุงฟื้นฟูย่านพักอาศัยที่ทรุดโทรมแออัด

6.7.2.3 พัฒนาที่อยู่อาศัยใหม่สำหรับผู้มีรายได้น้อย แรงงานให้มีความสมดุลระหว่างที่อยู่อาศัย และแหล่งงาน

6.7.2.4 พัฒนาชุมชนใหม่ชานเมืองสำหรับผู้มีรายได้สูงและรายได้ปานกลาง

6.7.2.5 พัฒนาสภาพแวดล้อมเมืองให้น่าอยู่ นำทำงาน น่าท่องเที่ยว

6.7.3 แผนยุทธศาสตร์เพื่อการพัฒนาที่อยู่อาศัยระดับเมือง ของเมืองสมุทรสาคร ประกอบด้วย 8 แผน เรียงตามลำดับความสำคัญโดยประชาคมสมุทรสาครได้ดังนี้

6.7.3.1 แผนชุมชนเข้มแข็ง เพื่อสร้างความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน และเสริมสร้างประชาคมให้มีสมรรถนะในการร่วมมือ แก้ไข วางแผนและจัดการที่อยู่อาศัยของตนเองได้

6.7.3.2 แผนลดมลภาวะและฟื้นฟูสภาพแวดล้อมเมืองให้เป็นเมืองน่าอยู่

6.7.3.3 แผนการฟื้นฟูเมืองและที่อยู่อาศัยในปัจจุบันให้มีสภาพแวดล้อมที่ดีเหมาะสมกับการอยู่อาศัย

6.7.3.4 แผนอนุรักษ์ย่านพักอาศัยดั้งเดิมที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์และวัฒนธรรม

6.7.3.5 แผนปรับปรุงฟื้นฟูย่านพักอาศัยที่ทรุดโทรม แออัด(ย่านชุมชนแรงงานต่างด้าว)

6.7.3.6 แผนจัดเตรียมโครงสร้างพื้นฐานให้เอื้อต่อการมีคุณภาพชีวิตที่ดี

6.7.3.7 แผนการสร้างความมั่นคงในการอยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย

6.7.3.8 แผนพัฒนาที่อยู่อาศัยใหม่ชานเมือง เพื่อไม่ให้เกิดการขยายตัวของเมืองอย่างไร้ทิศทาง ลดการใช้พลังงานในการเดินทาง และปัญหาด้านสิ่งแวดล้อม เกิดการพัฒนาอย่างสมดุลและยั่งยืน

6.8 เสนอแนะโครงสร้างฐานข้อมูลที่เหมาะสม กรณีเทศบาลนครสมุทรสาคร

จากการศึกษาวิเคราะห์แผนพัฒนาที่อยู่อาศัย และองค์ประกอบของแผนในประเทศสหรัฐอเมริกา องค์ประกอบของตลาดที่อยู่อาศัยในประเทศไทย ฐานข้อมูลของการเคหะแห่งชาติ การคาดประมาณความต้องการ ระบบภูมิสารสนเทศของการเคหะแห่งชาติ และข้อมูลภูมิสารสนเทศสำหรับการบริหารราชการขององค์การบริหารส่วนจังหวัดสุพรรณบุรี ได้นำมาใช้เป็นแนวทางสำหรับการพัฒนาฐานข้อมูลที่อยู่อาศัยที่เหมาะสมของเทศบาลนครสมุทรสาคร รวม 21 ฐานและระบบภูมิสารสนเทศการคัดเลือกพื้นที่ที่เหมาะสมสำหรับการพัฒนาที่อยู่อาศัย โดยวิธีร่อนผ่านชั้นข้อมูล (Sieve Analysis) สำหรับฐานข้อมูล 21ฐานได้แบ่งเป็นหมวดหมู่คือ

ฐานข้อมูลทั่วไป (General = G), ฐานข้อมูลด้านอุปสงค์ (Demand = D), ฐานข้อมูลด้านอุปทาน (Supply=S) ฐานข้อมูลอ้างอิง(Reference=RE) ฐานข้อมูลที่จำเป็น(Requirement=R)

ผู้ศึกษาได้ทำการวิเคราะห์ว่าฐานข้อมูลที่น่าเสนอ มีข้อมูล หรือไม่มีข้อมูล และที่มีอยู่มาจากแหล่งใด มีปัญหาอุปสรรคหรือไม่ อย่างไร พร้อมทั้งข้อเสนอแนะ รายละเอียด ตารางที่ 6.1

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ 6.1 เสนอแนะโครงสร้างฐานข้อมูลที่เหมาะสมเพื่อการจัดทำแผนพัฒนาที่อยู่อาศัยขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นกรณีศึกษาเทศบาลนครสมุทรสาคร

ลำดับ	โครงสร้างข้อมูล	รายการข้อมูล	ข้อมูล		ปัญหาอุปสรรค				ข้อเสนอแนะ
			มี	ไม่มี	การเชื่อมโยงระบบระหว่างหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง	การแลกเปลี่ยนข้อมูล/เอกสาร	การถ่ายโอนเทคโนโลยี	การขาดบุคลากร	
1	ข้อมูลที่ใช้สนับสนุนการจัดทำแผน		✓ (1)						
(G)	ฐานข้อมูลทั่วไป	ที่ตั้งขนาด	✓ (1)						
		อาณาเขต	✓ (1)						
		เขตการปกครอง	✓ (1)						
		ลักษณะภูมิประเทศ	✓ (1)						
		อุตสาหกรรม	✓ (1)						
		โครงการต่าง ๆ ภาครัฐ (ปัจจุบัน-อนาคต)	✓ (1)					✓	ติดตามสถานการณ์และแนวโน้มในการพัฒนาที่จะมีผลกระทบต่อเทศบาลนครสมุทรสาคร
2	ฐานข้อมูลประชากร	- จำนวนประชากร (ชาย , หญิง , การเกิด, การตาย)	✓ (3)		✓	✓	✓		เทศบาลนครสมุทรสาครควรจะปรับปรุงให้ทันสมัยโดยจัดทำเป็นทั้งชื่อกลาง
(D)		- เพศ และอายุ	✓		✓	✓			ความร่วมมือกับสำนักงานสถิติจังหวัดโดยใช้ระบบแจ้งนับการสำมะโนประชากร
		- โครงสร้างอายุ เช่น (15-24), (25-44), (45-64), (65+)		✓					และคณะ ของสำนักงานสถิติแห่งชาติทุก 3 ปี (ภาคผนวก)
		- ประเภทของครัวเรือน (ครัวเรือนสมบูรณ์แบบ) , (ครัวเรือนคนเคียง) , (ครัวเรือนโสด) , (ครัวเรือนผสม)		✓					
		- ขนาดเฉลี่ยของครัวเรือน	✓		✓	✓			
		- การสร้างครัวเรือนใหม่		✓					
		- การคาดประมาณแนวโน้มประชากร		✓					

หมายเหตุ 1

G = ข้อมูลทั่วไป

M = ตลาด

D = อุตสาหกรรม

S = อุตสาหกรรม

RE = อ่างอิง

หมายเหตุ 2

1 เทศบาลนครสมุทรสาคร

4 องค์การบริหารส่วน

7 สำนักงานตำรวจแห่งชาติ

10. กรมเจ้าท่า

2 สำนักงานสถิติแห่งชาติ

5. การตรวจตรา

8. การรถไฟแห่งประเทศไทย

3 สำนักงานสถิติจังหวัดสมุทรสาคร

6. กรมโยธาธิการและผังเมือง

9 สำนักงานคณะกรรมการป้องกันและปราบปรามการทุจริตแห่งชาติ

ตารางที่ 6.1 (ต่อ)

ลำดับ	โครงสร้างข้อมูล	รายการข้อมูล	ข้อมูล		ปัญหาอุปสรรค			ข้อเสนอแนะ	
			ระบุ	ไม่มี	ระบุ	ไม่ระบุ	ระบุ		
3 (D)	ฐานข้อมูล รายได้รายจ่าย ครึ่งเดือน	- อาชีพและรายจ่ายเรื่องที่อยู่อาศัย	✓ (3)		✓	✓		การสำรวจรายได้ และรายจ่ายของครัวเรือนต้องทันสมัยสามารถ	
		- รายได้ครัวเรือน	✓ (3)		✓	✓	✓	วิเคราะห์สัดส่วนของรายได้และรายจ่ายในเรื่องที่อยู่อาศัยได้	
		- รายจ่ายครัวเรือน	✓ (3)		✓	✓		✓	
		- สัดส่วนของรายได้กับรายจ่ายเรื่องที่อยู่อาศัย		✓					
		- แนวโน้มของรายได้		✓					
		- การมีงานทำ และการว่างงาน	✓ (3)		✓	✓			
4 (D,M)	ฐานข้อมูลการย้ายถิ่น	- จำนวนและอัตราการย้ายถิ่นเข้าออก	✓					ควรจะมีการสำรวจ และตรวจสอบข้อมูลจากทะเบียนราษฎร	
		- แนวโน้มการย้ายถิ่น		✓				และกรมการปกครองและต้องการวิเคราะห์ตามหลักประชากรศาสตร์	
		- ลักษณะของประชากรที่ย้ายถิ่น		✓					
		- เหตุผลของการย้ายถิ่น		✓					
		- จำนวนประชากรแฝง		✓					
		- แนวโน้มการย้ายถิ่น		✓					
5 (S)	ฐานข้อมูลการทำรายการจำนวนที่อยู่อาศัย(Housing Stock)	- จำนวนที่อยู่อาศัยโดยจำแนกตามประเภทต่าง ๆ		✓				เทศบาลนครสมุทรสาครควรปรับปรุงให้ทันสมัยโดยจัดทำบันทึก	
		เช่น บ้านโคก หอพัก บ้านเดี่ยว หอระฆัง		✓				ชื่อกลางความร่วมมือกับสำนักงานสถิติจังหวัดโดยใช้แบบฟอร์ม	
		ห้องแถว เรือนแถว ตึกแถว ห้องภายในบ้าน		✓				การสำรวจสำมะโนประชากรและเคหะของสำนักงานสถิติแห่งชาติ	
		บ้าน เมือ เมือแพ และอื่น ๆ		✓				ทุก 3 ปี ควรจะจัดการสำรวจเพื่อให้ทราบถึงปริมาณและคุณภาพ	

หมายเหตุ 1

G = ข้อมูลทั่วไป

M = ตลาด

D = อุปสงค์

S = อุปทาน

RE = อ้างอิง

หมายเหตุ 2

1. เทศบาลนครสมุทรสาคร

4. องค์การบริหารส่วน

7. สำนักงานสำรวจแห่งชาติ

10. กรมเจ้าท่า

2. สำนักงานสถิติแห่งชาติ

5. การเคหะแห่งชาติ

8. การรถไฟแห่งประเทศไทย

3. สำนักงานสถิติจังหวัดสมุทรสาคร

6. กรมโยธาธิการและผังเมือง

9. สำนักงานคณะกรรมการป้องกันและปราบปรามการทุจริต

ตารางที่ 6.1 (ต่อ)

ลำดับ	โครงสร้างข้อมูล	รายการข้อมูล	ข้อมูล		ปัญหาอุปสรรค			ข้อเสนอแนะ
			มี	ไม่มี	การเข้าถึงข้อมูล	การเชื่อมโยงข้อมูล	การแสดงผลข้อมูล	
6	ฐานข้อมูลการจัดทำ (S) Housing Delivery System	- จำนวนที่อยู่อาศัยจำแนกตามประเภทต่างๆ เช่น บ้านพักในโรงงาน หอพักคนงาน บ้านพักของหน่วยงานราชการ บ้านพักคนงาน ก่อสร้าง ชุมชนบุกรุก บ้านในชุมชนแออัด บ้านเช่า อาคารพาณิชย์ บ้านเพื่อจำหน่าย แฟลตเช่า บ้านอาคารพาณิชย์ อาคารชุด		✓				เทศบาลนครสมุทรสาครต้องทำการสำรวจเพื่อให้ทราบถึงปริมาณและ คุณภาพของที่อยู่อาศัยในระบบต่างๆ
7	ฐานข้อมูลที่อยู่อาศัยที่ขออนุญาต (S,M) ปลุกสร้างและจดทะเบียน	- จำนวนที่อยู่อาศัยที่ขออนุญาต - จำนวนที่อยู่อาศัยที่ได้รับอนุญาต - จำนวนที่อยู่อาศัยที่จดทะเบียน (ขอเช่าบ้าน)	✓ (1)		✓			พัฒนาฐานข้อมูลและจัดทำรายงานเป็นรายไตรมาสเพื่อเป็นเครื่องชี้วัดการ เติบโตของที่อยู่อาศัย
8	ข้อมูลบ้านเช่า (S,M)	- ที่ตั้ง - ประเภทของบ้านเช่า - จำนวนบ้านเช่า - สภาพการอยู่อาศัย - ลักษณะทางเศรษฐกิจ/สังคมและรายได้ผู้เช่า/ผู้ให้เช่า - ทัศนคติความสามารถในการจ่ายของผู้เช่า - เหตุผลของผู้เช่า/ผู้ให้เช่า - ความคาดหวัง		✓				เนื่องจากเทศบาลนครสมุทรสาครเป็นพื้นที่เมืองอุตสาหกรรมจึงมีแรงงาน จากต่างถิ่นเข้ามาทำงานและอาศัยอยู่ในบ้านเช่าจำนวนมากจึงควรพัฒนา ฐานข้อมูลบ้านเช่าเพื่อให้เกิดความเข้าใจอุปสงค์ สถานที่อยู่อาศัยของ ผู้มีรายได้น้อย

หมายเหตุ 1

G = ข้อมูลทั่วไป

M = ตลาด

D = อุปสงค์

S = อุปทาน

RE = อื่นๆ

หมายเหตุ 2

1. เทศบาลนครสมุทรสาคร

4. องค์การบริหารส่วน

7. สำนักงานตำรวจแห่งชาติ

10. กรมเจ้าท่า

2. สำนักงานสถิติแห่งชาติ

5. การเคหะแห่งชาติ

8. การรถไฟแห่งประเทศไทย

3. สำนักงานสถิติจังหวัดสมุทรสาคร

6. กรมโยธาธิการและผังเมือง

9. สำนักงานคณะกรรมการป้องกันและปราบปรามการทุจริต

ตารางที่ 6.1 (ต่อ)

ลำดับ	โครงสร้างข้อมูล	รายการข้อมูล	ข้อมูล		ปัญหาอุปสรรค			ข้อเสนอแนะ
			มี	ไม่มี	ไม่ทันสมัย	ไม่ตรงกับกฎระเบียบ	ไม่เพียงพอแก่การวิเคราะห์		ไม่สามารถแยกแยะข้อมูล
9	บ้านว่าง	- ประเภทของบ้านว่าง - สภาพของบ้าน - สาเหตุ - ระยะเวลาที่ปล่อยให้ว่าง (ปี)		✓				ควรจะมีการสำรวจและจัดทำฐานข้อมูลสำหรับการคาดการณ์ความต้องการที่อยู่อาศัย
(S)				✓				
				✓				
				✓				
10	ฐานข้อมูลที่อยู่อาศัยที่มีคุณค่า	- ที่ตั้ง และ ย่าน		✓				เทศบาลนครสมุทรสาครควรมีที่อยู่อาศัยที่สมควรอนุรักษ์จำนวนมากการพัฒนาฐานข้อมูลจะช่วยให้สามารถกำหนดนโยบายและทางเลือกต่างๆเพื่อ
(S)	สมควรอนุรักษ์	- ประเภทบ้าน - สภาพ - อายุ - มูลค่า		✓				ประกอบการตัดสินใจ
				✓				
				✓				
11	ฐานข้อมูลชุมชนผู้มีรายได้น้อย	- ที่ตั้ง - ขนาด - ลักษณะประชากร - ลักษณะกายภาพ - ลักษณะทางเศรษฐกิจ - ลักษณะทางสังคม - อายุของชุมชน - ที่ดิน	✓		✓	✓	✓	ควรมีการร่วมมือกันระหว่าง 3 หน่วยงาน - การทะเบียนแห่งชาติ ได้จัดทำระบบภูมิสารสนเทศ และ เผยแพร่ผ่าน http://dhds.nha.co.th - องค์การพัฒนาชุมชน ได้จัดทำฐานข้อมูลผู้มีรายได้น้อยชุมชนที่ พอร.เจ้าไปดำเนินการ - เทศบาลนครสมุทรสาครได้จัดทำข้อมูลบริบทชุมชนเพื่อใช้สำหรับการพัฒนาชุมชน และการของบประมาณกองทุนหมู่บ้าน (แบบสำรวจปรากฏในภาคผนวก ข.)
(S)			✓		✓	✓	✓	
			✓		✓	✓	✓	
			✓		✓	✓	✓	
			✓		✓	✓	✓	
			✓		✓	✓	✓	

หมายเหตุ 1

G = ข้อมูลทั่วไป
D = อุปสงค์
RE = อ้างอิง

M = ตลาด
S = อุปทาน

หมายเหตุ 2

1. เทศบาลนครสมุทรสาคร
2. สำนักงานสถิติแห่งชาติ
3. สำนักงานสถิติจังหวัดสมุทรสาคร
4. องค์การพัฒนาชุมชน
5. การทะเบียนแห่งชาติ
6. กรมโยธาธิการและผังเมือง
7. สำนักงานตำรวจแห่งชาติ
8. การรถไฟแห่งประเทศไทย
9. สำนักงานคณะกรรมการป้องกันและปราบปรามการทุจริต

10. กรมเจ้าท่า

ตารางที่ 6.1 (ต่อ)

ลำดับ	โครงสร้างข้อมูล	รายการข้อมูล	ข้อมูล		ปัญหา/อุปสรรค			ข้อเสนอแนะ
			มี	ไม่มี	มี/ไม่มี อธิบายสั้นๆ	ทางผู้เขียนจะระบุปัญหา/อุปสรรคที่พบ	ทางหน่วยงานต้นทางเสนอแนะข้อแก้ไข	
		- สถานะการถือครองที่ดิน	✓		✓	✓		
		- การโล่ที่	✓				✓	
		- การมีบริการขั้นพื้นฐาน	✓		✓	✓		
		- การรวมกลุ่มทางสังคม	✓			✓	✓	
		- ผู้นำชุมชน	✓		✓		✓	
12	ฐานข้อมูลที่อยู่อาศัยภาครัฐ	- ที่ตั้งโครงการ	✓					เนื่องจากวัตถุประสงค์ของการจัดทำฐานข้อมูลเพื่อใช้สำหรับใช้ภายใน
(S)	(การเคหะแห่งชาติ) และ	- ขนาด	✓					การเคหะแห่งชาติเทศบาลนครสามารถขอฐานข้อมูลได้ที่ฝ่ายวิชาการ
	องค์กรพัฒนาชุมชน	- จำนวนหน่วย	✓					การเคหะแห่งชาติ
		- จำนวนผู้อยู่อาศัย	✓					
		- ปัญหาชุมชน	✓					
13	ฐานข้อมูลที่ดิน	- การใช้ประโยชน์ที่ดินในปัจจุบัน	✓		✓			ควรจะมีการสำรวจโดยร่วมมือกับสำนักงานโยธาจังหวัด
(S)		- แผนการใช้ประโยชน์ที่ดิน ประเภทต่างๆ						
		- พื้นที่เหมาะสมกับเกษตรกรรม						
		- ราคา						

หมายเหตุ 1

G = ข้อมูลทั่วไป

M = ตลาด

D = อุปสงค์

S = อุปทาน

RE = อ้างอิง

หมายเหตุ 2

1. เทศบาลนครสมุทรสาคร

4. องค์กรพัฒนาชุมชน

2. สำนักงานสถิติแห่งชาติ

5. การเคหะแห่งชาติ

3. สำนักงานสถิติจังหวัดสมุทรสาคร

6. กรมโยธาธิการและผังเมือง

7. สำนักงานสำรวจแห่งชาติ

10. กรมเจ้าท่า

8. การรถไฟแห่งประเทศไทย

9. สำนักงานคณะกรรมการป้องกันและปราบปรามการทุจริต

ตารางที่ 6.1 (ต่อ)

ลำดับ	โครงสร้างข้อมูล	รายการข้อมูล	ข้อมูล		ปัญหาอุปสรรค			ข้อเสนอแนะ
			มี	ไม่มี	การบูรณาการกับระบบข้อมูลอื่นๆ	การเชื่อมโยงกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง	การเชื่อมโยงกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง	
14 (S)	ฐานข้อมูลแหล่งงาน	- ที่ตั้งโรงงานอุตสาหกรรม	✓ (1)		✓			ควรจัดทำข้อมูลเชิงพื้นที่เพื่อให้สามารถวิเคราะห์ความต้องการที่อยู่อาศัยและความสัมพันธ์ระหว่างที่อยู่อาศัยกับแหล่งงาน
		- ที่ตั้งสถานประกอบการ	✓ (1)		✓			
		- ย่านพาณิชย์กรรม และการค้า	✓ (1)		✓			
		- ย่านรายปลีก	✓ (1)		✓	✓		
		- การกระจุกตัวของแหล่งงาน	✓ (1)		✓	✓		
15 (S)	ฐานข้อมูลสาธารณูปโภคพื้นฐาน	- การมีไฟฟ้า	✓ (1)		✓	✓	✓	ควรประสานความร่วมมือทั้งในระดับท้องถิ่นและข้อมูลการวางแผนของหน่วยงานที่รับผิดชอบ
		- การมีประปา	✓ (1)		✓	✓	✓	
		- โทรคมนาคม	✓ (1)		✓	✓	✓	
		- ระบบถนน	✓ (1)		✓	✓	✓	
		- การจัดการขยะ	✓ (1)		✓	✓	✓	
		- ระบบระบายน้ำ และบำบัดน้ำเสีย	✓ (1)		✓	✓	✓	
- ระบบขนส่งสาธารณะ	✓ (1)		✓	✓	✓			
16 (S)	ฐานข้อมูลสาธารณูปการขั้นพื้นฐาน	- โรงเรียน	✓ (1)		✓		✓	ควรจัดทำข้อมูลเชิงพื้นที่ เพื่อให้สามารถวิเคราะห์ระยะทางระหว่างที่อยู่อาศัยกับการมีสิ่งบริการ และสิ่งอำนวยความสะดวก
		- โรงพยาบาล	✓ (1)		✓	✓	✓	
		- สถานีอนามัย	✓ (1)		✓	✓	✓	
		- ตลาด , ร้านค้า	✓ (1)		✓	✓	✓	
		- สวนสาธารณะ	✓ (1)		✓	✓	✓	

หมายเหตุ.1

G = ข้อมูลทั่วไป

M = ตลาด

D = อุปสงค์

S = อุปทาน

RE = อ้างอิง

หมายเหตุ.2

1. เทศบาลนครสมุทรสาคร

4. องค์การบริหารส่วนชน

7. สำนักงานตำรวจแห่งชาติ

10. กรมเจ้าท่า

2. สำนักงานสถิติแห่งชาติ

5. การรถไฟแห่งประเทศไทย

8. การรถไฟแห่งประเทศไทย

3. สำนักงานสถิติจังหวัดสมุทรสาคร

6. กรมโยธาธิการและผังเมือง

9. สำนักงานคณะกรรมการป้องกันและปราบปรามการทุจริตแห่งชาติ

ตารางที่ 6.1 (ต่อ)

ลำดับ	โครงสร้างข้อมูล	รายการข้อมูล	ข้อมูล		ปัญหาอุปสรรค				ข้อเสนอแนะ
			มี	ไม่มี	ไม่ทันสมัย	ไม่ตรงวัตถุประสงค์การใช้งาน	ไม่เพียงพอต่อการวิเคราะห์ข้อมูลจากหลายหน่วยงาน		
17 (RE)	ฐานข้อมูลมาตรฐานกฎระเบียบ และข้อบังคับ	- พระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ.2518	✓ (1)						ควรจะมีการจัดทำปรับปรุงฐานข้อมูลให้ทันสมัยรวบรวมเป็นหมวดหมู่
		- พระราชบัญญัติการควบคุมอาคาร พ.ศ.2512	✓ (1)						สะดวกและง่ายต่อการใช้งาน
		- พระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543	✓ (1)						
		- พระราชบัญญัติสิ่งแวดล้อม พ.ศ.2535	✓ (1)						
		- พระราชบัญญัติที่เกี่ยวข้องอื่น ๆ	✓ (1)						
18 (S)	ฐานข้อมูลการเงิน	- แหล่งเงินสำหรับที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อย		✓					ควรจะทำการศึกษา และศึกษาวิจัย
		- ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมที่อยู่อาศัย		✓					
		- ความต้องการเงินในการปรับปรุงที่อยู่อาศัย		✓					
19 (G)	ฐานข้อมูลเกี่ยวกับเขตพื้นที่เสี่ยงภัย/ภัยพิบัติ	- พื้นที่ริมทางรถไฟ	✓ (8,9)		✓	✓	✓	✓	ควรจะได้รับข้อมูลจากหน่วยงานต่าง ๆ และสำรวจภาคสนาม
		- พื้นที่ริมน้ำ	✓ (10)		✓	✓	✓	✓	
		- พื้นที่สาธารณะ	✓ (1)		✓	✓	✓	✓	
		- พื้นที่น้ำท่วม	✓ (1)		✓	✓	✓	✓	
		- พื้นที่อุปถัมภ์/อารักขากรรม ความมั่นคงในชีวิตและทรัพย์สิน	✓ (7,8)		✓	✓	✓	✓	
20 (G)	ฐานข้อมูลด้านสิ่งแวดล้อม	- ปริมาณการกักขยะของรายฝั่งน้ำทะเลที่เพิ่มสูงขึ้น	✓ (10)				✓		ควรจะได้รับข้อมูลจากหน่วยงานต่าง ๆ และสำรวจภาคสนาม
		- คุณภาพน้ำและขยะเสียจากโรงงานอุตสาหกรรมชุมชน	✓ (1)				✓		

หมายเหตุ 1

G = ข้อมูลทั่วไป

D = อุปสงค์

RE = อ้างอิง

M = ตลาด

S = อุปทาน

หมายเหตุ 2

1. เทศบาลนครสมุทรสาคร

2. สำนักงานสถิติแห่งชาติ

3. สำนักงานสถิติจังหวัดสมุทรสาคร

4. องค์การพัฒนาชุมชน

5. การเคหะแห่งชาติ

6. กรมโยธาธิการและผังเมือง

7. สำนักงานตำรวจแห่งชาติ

8. การรถไฟแห่งประเทศไทย

9. สำนักงานคณะกรรมการป้องกันและปราบปรามการทุจริตแห่งชาติ

10. กรมเจ้าท่า

ตารางที่ 6.1 (ต่อ)

ลำดับ	โครงสร้างข้อมูล	รายการข้อมูล	ข้อมูล		ปัญหาอุปสรรค				ข้อเสนอแนะ
			มี	ไม่มี	ไม่ทันสมัย	ไม่ตรงวัตถุประสงค์การใช้งาน	ไม่เพียงพอกับการวิเคราะห์ข้อมูล	หน่วยงานต้นทางขาดข้อมูล	
21	แผนที่ฐาน (Base Map)	- เขตการปกครอง	✓ (5,6)				✓		ปัจจุบันจังหวัดสมุทรสาครมีข้อมูลสารสนเทศ ของจังหวัดสมุทรสาคร
(R)		- ถนน , ทางรถไฟ	✓ (5,6)				✓		นับว่าเป็นตัวอย่างที่ดี ที่ช่วยให้การวิเคราะห์ข้อมูลเชิงพื้นที่ทำได้
		- แม่น้ำ , คลอง	✓ (5,6)				✓		สะดวกต่อความเข้าใจ และเป็นข้อมูล(Visualize)
		- สถานที่สำคัญต่างๆ	✓ (5,6)				✓		
		- เส้นชั้นความสูง , ค่าระดับ	✓ (5,6)				✓	✓	✓
		- ภาพถ่ายดาวเทียมทางอากาศ	✓ (5,6)				✓	✓	
		- มีร่มเงารวม	✓ (5,6)				✓	✓	
		- Built up Area	✓ (5,6)				✓	✓	

หมายเหตุ 1

G = ข้อมูลทั่วไป

D = อุปสรรค

RE = ข้างขึ้น

M = ตลาด

S = อุปทาน

หมายเหตุ 2

1. เทศบาลนครสมุทรสาคร

2. สำนักงานสถิติแห่งชาติ

3. สำนักงานสถิติจังหวัดสมุทรสาคร

4. องค์การพัฒนารัฐบาล

5. การเคหะแห่งชาติ

6. กรมโยธาธิการและผังเมือง

7. สำนักงานตำรวจแห่งชาติ

8. การรถไฟแห่งประเทศไทย

9. สำนักงานคณะกรรมการป้องกันและปราบปรามการทุจริต

10. กรมเจ้าท่า

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

6.9 วิธีการคัดเลือกพื้นที่ ที่เหมาะสมสำหรับการพัฒนาที่อยู่อาศัย

สำหรับการวิเคราะห์พื้นที่ที่เหมาะสมสำหรับการพัฒนาที่อยู่อาศัยของเทศบาลนครสมุทรสาครนั้น ควรใช้วิธีร่อนผ่านชั้นข้อมูล (Sieve Analysis) โดยการนำเข้าข้อมูลเป็นชั้น วางทับซ้อนกันลักษณะคล้ายตะแกรงกรองชั้นข้อมูล เพื่อให้สามารถวิเคราะห์ทีละชั้น โดยตั้งหลักเกณฑ์สำหรับการวิเคราะห์¹⁹⁶ เช่น

- แผนที่ฐาน
- พื้นที่ทำการปลูกสร้างแล้ว (Built-up Area)
- พื้นที่ว่าง
- พื้นที่ แหล่งงาน สถานประกอบการ สถานที่ท่องเที่ยว อุตสาหกรรม
- ย่านการค้า ค้าปลีก
- สถานศึกษา โรงพยาบาล
- เครือข่ายคมนาคม
- แผนงานด้าน ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์
- กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับที่อยู่อาศัย
- การใช้ประโยชน์ที่ดินตามผังเมืองรวม
- ราคาที่ดิน
- พื้นที่เสี่ยงภัยพิบัติ
- พื้นที่อนุรักษ์ทางประวัติศาสตร์
- เจ้าของที่ดิน

⁵ สัมภาษณ์ เรืองฤทธิ์ ตีระวนิช, รองผู้อำนวยการฝ่ายวิชาการพัฒนาที่อยู่อาศัย การเคหะแห่งชาติ,

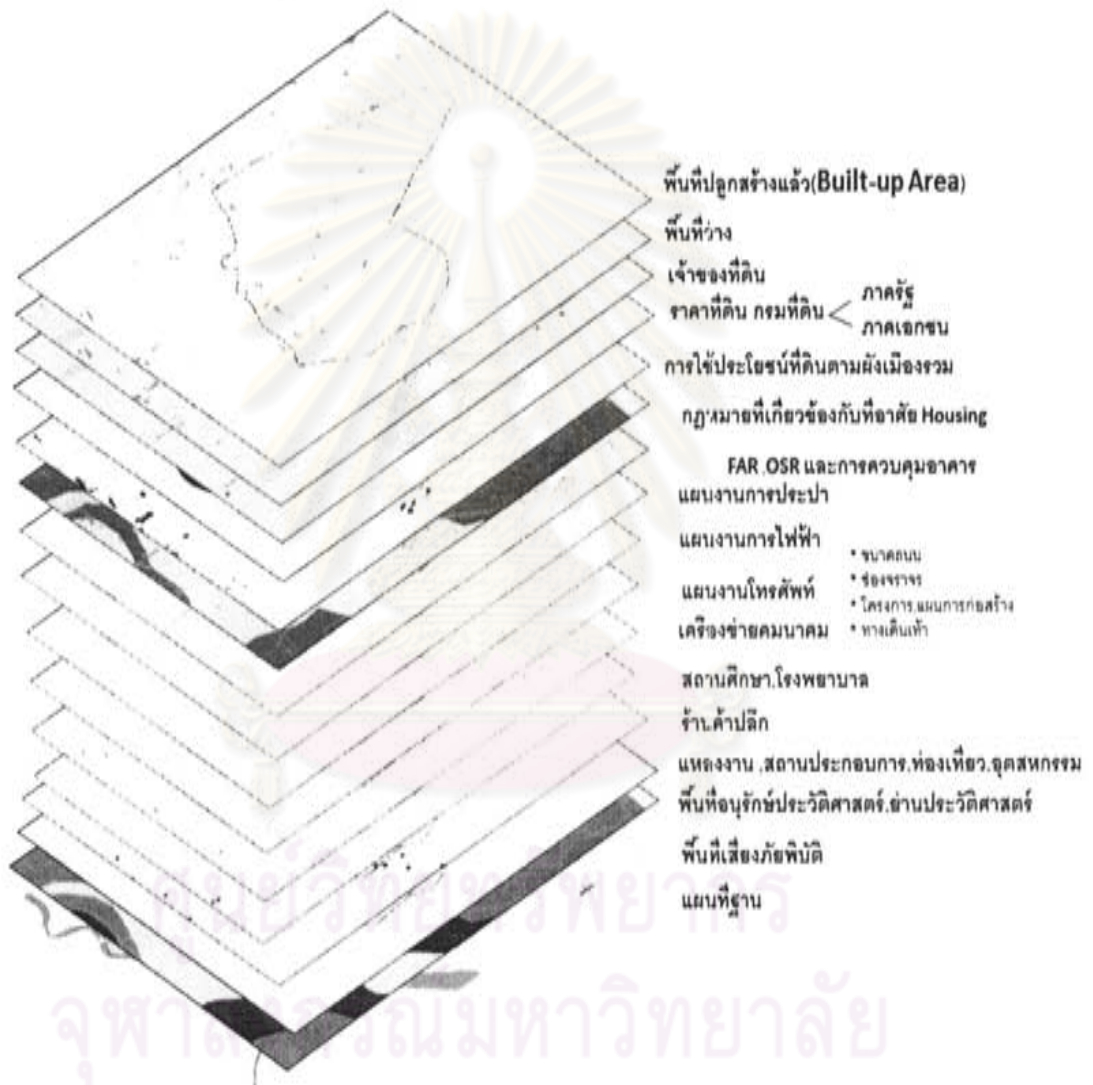
16 กุมภาพันธ์ 2554

⁶ สัมภาษณ์ ก้อง ลายเดช, รองผู้อำนวยการกองวิจัยและพัฒนาที่อยู่อาศัย การเคหะแห่งชาติ,

16 กุมภาพันธ์ 2554

- ภาครัฐ
- ภาคเอกชน

6.10 วิธีร่อนผ่านชั้นข้อมูล (Sieve Analysis)



รูปที่ 6.1 แสดงการร่อนวิธีกรร่อนผ่านชั้นข้อมูล (Sieve Analysis)

บทที่ 7

บทสรุปและข้อเสนอแนะ

การศึกษาแนวทางพัฒนาระบบฐานข้อมูลเพื่อการจัดทำแผนพัฒนาที่อยู่อาศัยขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น กรณีศึกษาเทศบาลนครสมุทรสาคร มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาข้อมูลที่สำคัญจำเป็นต้องใช้สำหรับการจัดทำแผนพัฒนาที่อยู่อาศัย ศึกษาข้อมูลและแหล่งข้อมูลต่าง ๆ ที่มีอยู่ในปัจจุบัน ทำการวิเคราะห์ปัญหาอุปสรรคในการจัดทำ และเสนอแนะแนวทางการพัฒนาฐานข้อมูล (data base) เพื่อใช้สำหรับการวางแผนพัฒนาที่อยู่อาศัย ผลการศึกษาจากวิทยานิพนธ์ ฉบับนี้พบว่า อำนาจหน้าที่และบทบาทของรัฐบาลส่วนท้องถิ่นมีความสัมพันธ์โดยตรงกับการจัดเก็บรวบรวมและการจัดทำฐานข้อมูล

7.1 ประเทศออสเตรเลีย

หน่วยงานท้องถิ่นมีอำนาจหน้าที่และบทบาทในการพัฒนาที่อยู่อาศัย โดยนำมาตราการด้านผังเมืองมาบูรณาการให้เป็นส่วนหนึ่งของยุทธศาสตร์ในการจัดหาที่ดิน และจัดให้มีสาธารณูปโภคสาธารณูปการในชุมชนเพื่อเอื้อประโยชน์ต่อการพัฒนาที่อยู่อาศัย (Enabling) ทั้งมีบทบาทเป็นผู้ควบคุม (Regulating) เช่น ควบคุมอุปทานที่อยู่อาศัยไม่ให้เกิดช่องว่างระหว่างอุปสงค์และอุปทาน กำหนดนโยบายราคาบ้านและค่าเช่า และการบริหารจัดการ (Managing) ที่อยู่อาศัยของภาครัฐ ดังนั้น โครงสร้างฐานข้อมูลจึงมีระบบ มีช่วงเวลาการจัดเก็บ (1ปี 5 ปี และรายไตรมาส) มีการปรับปรุงข้อมูลให้ทันสมัยโดยสรุปมีโครงสร้างดังนี้

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ 7.1 ฐานข้อมูลที่อยู่อาศัย (Housing Kit Database 2006) รัฐนิวเซาท์เวลส์ ประเทศออสเตรเลียรายละเอียดของข้อมูลที่อยู่อาศัย

รายการ	ข้อมูลด้านประชากร
ประชากร	• แนวโน้มประชากร
	• อายุและเพศ
	• ประเภทของครัวเรือนและครอบครัว
	• ขนาดเฉลี่ยของครัวเรือน
ข้อมูลด้านเศรษฐกิจ	• รายได้และแนวโน้มของอาชีพ
	• โครงสร้างอุตสาหกรรมก่อสร้าง
	• การว่างงานและอัตราผู้อยู่ในวัยทำงาน
ฐานข้อมูลอุปทาน	• ลักษณะของที่อยู่อาศัย (ประเภทของบ้าน)
	• ลักษณะการครอบครองที่อยู่อาศัย (รวมทั้งบ้านเช่าราคาถูก)
	• จำนวนรวมของพันธบัตรที่ออกใหม่สำหรับที่อยู่อาศัย
	• ที่อยู่อาศัยที่ก่อสร้างโดยภาครัฐ
ฐานข้อมูลตลาด	• การเปลี่ยนแปลงค่าเช่าและราคาบ้าน
	• จำนวนครัวเรือนผู้มีรายได้น้อยที่มีปัญหาด้านที่อยู่อาศัย
	• สัดส่วนของผู้เช่าและซื้อที่อยู่อาศัยที่สามารถจ่ายได้
	• ข้อมูลค่าเช่าตามเส้นมัธยฐานและราคาบ้านตามมัธยฐาน

7.2 ประเทศฟิลิปปินส์

รัฐบาลท้องถิ่นมีอำนาจและหน้าที่ตามกฎหมาย และมีบทบาทในการพัฒนาเมือง จัดทำผังเมือง มีความเป็นอิสระ สามารถริเริ่มโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัย (Developer) ในรูปแบบโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยใหม่ และโครงการจัดหาที่อยู่อาศัยให้แก่ผู้ไร้บ้าน นอกจากนี้ รัฐบาลท้องถิ่นได้ให้ความสำคัญกับเรื่องการสำรวจแปลงที่ดินทุก ๆ 3 ปี ดังนั้น โครงสร้างฐานข้อมูลจึงมีลักษณะดังนี้

ตารางที่ 7.2 โครงสร้างฐานข้อมูลที่อยู่อาศัยหน่วยงานท้องถิ่นของประเทศฟิลิปปินส์

ข้อมูลที่ต้องการ	ข้อมูลเฉพาะด้านที่ต้องการ
ความต้องการที่อยู่อาศัย (Housing Needs)	<ul style="list-style-type: none"> • จำนวนประชากรการเติบโตของประชากร
ความต้องการที่อยู่อาศัยใหม่ (New housing needs)	<ul style="list-style-type: none"> • ขนาดของครัวเรือน • จำนวนครัวเรือน • จำนวนที่อยู่อาศัย
ความต้องการที่จะย้ายที่อยู่อาศัยใหม่ (Relocation Needs)	<ul style="list-style-type: none"> • ครัวเรือนในพื้นที่อันตรายหรือมีภัยพิบัติ • ประชากรผู้ไร้ที่อยู่อาศัย • ครัวเรือนที่ประสบปัญหาเนื่องจากการก่อสร้างด้าน • สาธารณูปโภคประชากรผู้ถูกกัก
ความต้องการที่ดิน	<ul style="list-style-type: none"> • การใช้ประโยชน์ที่ดิน และราคา • ประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินและการประเมินราคา • เจ้าของที่ดิน
ความต้องการด้านการเงิน	<ul style="list-style-type: none"> • แหล่งเงินและการผ่อนชำระของผู้ซื้อหุ้น
การจัดหาสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ	<ul style="list-style-type: none"> • การจัดการประมาณขีดความสามารถในการรองรับ น้ำ ไฟฟ้า การ • บำบัดน้ำเสีย ถนน การจัดเก็บขยะ • มาตรฐานที่อยู่อาศัยและกฎระเบียบ มาตรฐานการออกแบบขั้นต่ำ

7.3 กรณีเทศบาลนครสมุทรสาคร

ผลของการศึกษาข้อมูลปฐมภูมิ⁷ โดยจากการสัมภาษณ์เจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องในการจัดทำแผนพัฒนาที่อยู่อาศัย พบว่าเทศบาลนครสมุทรสาครมีข้อมูลที่ใช้สำหรับการวางแผนพัฒนาที่อยู่อาศัย มีไม่เพียงพอ ไม่ทันสมัย และข้อมูลที่มีอยู่ไม่ตรงกับวัตถุประสงค์ และไม่สะดวกต่อการใช้งาน การจัดเก็บข้อมูลไม่เป็นระบบ และไม่สามารถนำไปใช้ในการวิเคราะห์ได้

⁷ นางสาวพยุหัต มุลเมือง นักวิจัยอิสระโครงการจัดทำแผนพัฒนาที่อยู่อาศัยและแผนป้องกันแก้ไข ปัญหาชุมชนแออัดจังหวัดสมุทรสงคราม/จังหวัดสมุทรสาคร

ดังนั้น เมื่อการเคหะแห่งชาติได้มอบหมายให้ศูนย์บริการวิชาการแห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยจัดทำแผนพัฒนาที่อยู่อาศัยและแผนป้องกันแก้ไขปัญหาชุมชนแออัด จังหวัดสมุทรสาคร ในปีงบประมาณ 2552 ศูนย์บริการวิชาการฯ จึงต้องจัดทำแบบสอบถามและแบบสำรวจดังนี้

1. สำรวจผู้อยู่อาศัย
2. สำรวจลักษณะกายภาพที่อยู่อาศัย (เฉพาะที่ไม่ใช่โครงการที่อยู่อาศัย)
3. สำรวจผู้อยู่อาศัยในโครงการ
4. สัมภาษณ์ผู้ทำงานในสถานประกอบการ (แบบสำรวจทั้ง 4 เรื่องปรากฏในภาคผนวก ข)

หลังจากการศึกษาเสร็จสมบูรณ์มีผลให้เทศบาลนครสมุทรสาครมีข้อมูลที่ใช้ในการวางแผนได้ แต่กรณีที่ต้องการปรับปรุงข้อมูลให้ทันสมัยสามารถทำได้ แต่ไม่สะดวกเพราะยังไม่มีฐานข้อมูลที่เป็นระบบ ดังนั้น วิทยานิพนธ์ฉบับนี้ ได้เสนอโครงสร้างฐานข้อมูลที่เหมาะสมสำหรับเทศบาลนครสมุทรสาคร 21 ฐาน และ ระบบภูมิสารสนเทศที่ใช้วิเคราะห์พื้นที่ที่เหมาะสมสำหรับพัฒนาที่อยู่อาศัย ดังนี้

ศูนย์วิทยพัทยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ 7.3 เสนอโครงสร้างฐานข้อมูลที่เหมาะสมเพื่อการจัดทำแผนพัฒนาที่อยู่อาศัยของ
องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น กรณีศึกษาเทศบาลนครสมุทรสาคร

ลำดับ	โครงสร้างข้อมูล	รายการข้อมูล
1 (G)	ข้อมูลที่ใช้สนับสนุนการจัดทำแผนฐานข้อมูลทั่วไป	<ul style="list-style-type: none"> ที่ตั้งขนาด อาณาเขต เขตการปกครอง ลักษณะภูมิประเทศ ยุทธศาสตร์ โครงการต่าง ๆ ภาครัฐ (ปัจจุบัน-อนาคต)
2 (D)	ฐานข้อมูลประชากร	<ul style="list-style-type: none"> จำนวนประชากร (ชาย หญิง การเกิด การตาย) เพศ และอายุ โครงสร้างอายุ เช่น (15-24), (25-44), (45-64), (65+) ประเภทของครัวเรือน (ครัวเรือนสมบูรณ์แบบ ครัวเรือนคนเดียว ครัวเรือนโสด ครัวเรือนผสม) ขนาดเฉลี่ยของครัวเรือน การสร้างครัวเรือนใหม่ การคาดประมาณแนวโน้มประชากร
3 (D)	ฐานข้อมูลรายได้/รายจ่ายของครัวเรือน	<ul style="list-style-type: none"> อาชีพ รายได้ครัวเรือน รายจ่ายครัวเรือน สัดส่วนของรายได้กับรายจ่ายเรื่องที่อยู่อาศัย แนวโน้มของรายได้ การมีงานทำ และการว่างงาน
4 (D,M)	ฐานข้อมูลการย้ายถิ่น	<ul style="list-style-type: none"> จำนวนและอัตราการย้ายถิ่นเข้า/ออก แนวโน้มการย้ายถิ่น ลักษณะของประชากรที่ย้ายถิ่น เหตุผลของการย้ายถิ่น จำนวนประชากรแฝง แนวโน้มการย้ายถิ่น

ตารางที่ 7.3 (ต่อ)

ลำดับ	โครงสร้างข้อมูล	รายการข้อมูล
5 (S)	ฐานข้อมูลรายการจำนวนที่อยู่อาศัย (Housing Stock)	<ul style="list-style-type: none"> • จำนวนที่อยู่อาศัยโดยจำแนกตามประเภทต่าง ๆ เช่น บ้านโคต ทาวน์เฮ้าส์ ห้องชุด ห้องแถวเว็ชเชอ แถว ตึกแถว ห้องภายในบ้าน บ้านเดี่ยว เว็ชเชอ และอื่น ๆ
6 (S)	ฐานข้อมูล Housing Delivery System	<ul style="list-style-type: none"> • จำนวนที่อยู่อาศัยโดยจำแนกตามประเภทต่าง ๆ เช่น บ้านพักในโรงงาน หอพักคนงาน บ้านพักของหน่วยงานราชการบ้านพักคนงานก่อสร้าง ชุมชนมุกรุก บ้านในชุมชนแออัด บ้านเช่าบ้านเพื่อจำหน่าย แฟลตเช่า บ้านอาคารพาณิชย์
7 (S,M)	ฐานข้อมูลที่อยู่อาศัยที่ขออนุญาตปลูกสร้างและจดทะเบียน	<ul style="list-style-type: none"> • จำนวนที่อยู่อาศัยที่ขออนุญาตปลูกสร้าง • จำนวนที่อยู่อาศัยที่ได้รับอนุญาตปลูกสร้าง • จำนวนที่อยู่อาศัยที่มีการจดทะเบียน (ขอเลขบ้าน)
8 (S,M)	ข้อมูลบ้านเช่า	<ul style="list-style-type: none"> • ที่ตั้ง • ประเภทของบ้านเช่า • จำนวนบ้านเช่า • สภาพการอยู่อาศัย • ลักษณะทางเศรษฐกิจ/สังคม และรายได้ผู้เช่า/ผู้ให้เช่า • ขีดความสามารถในการจ่ายของผู้เช่า • เหตุผลของผู้เช่า/ผู้ให้เช่า • ความคาดหวัง
9 (S)	ฐานข้อมูลบ้านว่าง	<ul style="list-style-type: none"> • ที่ตั้ง • ประเภทของบ้านว่าง • สภาพของบ้าน • สาเหตุ • ระยะเวลาที่ปล่อยให้ว่าง (ปี)
10 (S)	ฐานข้อมูลที่อยู่อาศัยที่มีคุณค่าสมควรอนุรักษ์	<ul style="list-style-type: none"> • ที่ตั้ง และ ย่าน • ประเภทบ้าน • สภาพ • อายุ • มูลค่า

ตารางที่ 7.3 (ต่อ)

ลำดับ	โครงสร้างข้อมูล	รายการข้อมูล
11 (S)	ฐานข้อมูลชุมชนผู้มีรายได้น้อย	<ul style="list-style-type: none"> • ที่ตั้ง • ขนาด • ลักษณะประชากร • ลักษณะกายภาพ • ลักษณะทางเศรษฐกิจ • ลักษณะทางสังคม • อายุของชุมชน • ที่ดิน • สถานะของการถือครองที่ดิน • การไล่ที่ • การมีบริการขั้นพื้นฐาน • การรวมกลุ่มทางสังคม • ผู้นำชุมชน
12 (S)	ฐานข้อมูลที่อยู่อาศัยภาครัฐ (การเคหะแห่งชาติ) และองค์กรพัฒนาชุมชน	<ul style="list-style-type: none"> • ที่ตั้งโครงการ • ขนาด • จำนวนหน่วย • จำนวนผู้อยู่อาศัย • ปัญหาชุมชน
13(S)	ฐานข้อมูลที่ดิน	<ul style="list-style-type: none"> • การใช้ประโยชน์ที่ดินในปัจจุบัน • แผนการใช้ประโยชน์ที่ดิน ประเภทต่าง ๆ • พื้นที่เหมาะสมกับเกษตรกรรม • ราคา
14 (S)	ฐานข้อมูลแหล่งงาน	<ul style="list-style-type: none"> • ที่ตั้งโรงงานอุตสาหกรรม • ที่ตั้งสถานประกอบการ • ย่านพาณิชยกรรม และการค้า • ย่านชายป่า • การกระจุกตัวของแหล่งงาน

ตารางที่ 7.3 (ต่อ)

ลำดับ	โครงสร้างข้อมูล	รายการข้อมูล
15 (S)	ฐานข้อมูลสาธารณูปโภคพื้นฐาน	<ul style="list-style-type: none"> • การมีไฟฟ้า • การมีประปา • โทรคมนาคม • ระบบถนน • ชยะ • ระบบระบายน้ำ • ระบบขนส่งสาธารณะ
16 (S)	ฐานข้อมูลสาธารณูปการพื้นฐาน	<ul style="list-style-type: none"> • โรงเรียน • โรงพยาบาล • สถานีอนามัย • ตลาด ร้านค้า • สวนสาธารณะ
17 (RE)	ฐานข้อมูลกฎระเบียบ ข้อบังคับและมาตรฐาน	<ul style="list-style-type: none"> • พระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518 • พระราชบัญญัติการควบคุมอาคาร พ.ศ. 2512 • พระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 • พระราชบัญญัติสิ่งแวดล้อม พ.ศ. 2535 • พระราชบัญญัติที่เกี่ยวข้องอื่น ๆ
18(S)	ฐานข้อมูลการเงิน	<ul style="list-style-type: none"> • แหล่งเงินสำหรับที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อย • ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมที่อยู่อาศัย • ความต้องการเงินในการปรับปรุงที่อยู่อาศัย
19(G)	ฐานข้อมูลเกี่ยวกับพื้นที่เสี่ยงภัย/ภัยพิบัติ	<ul style="list-style-type: none"> • พื้นที่ริมทางรถไฟ • พื้นที่ริมน้ำ • พื้นที่สาธารณะ • พื้นที่น้ำท่วม • พื้นที่อุบัติเหตุ/อาชญากรรม ความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน

ตารางที่ 7.3 (ต่อ)

ลำดับ	โครงสร้างข้อมูล	รายการข้อมูล
20(G)	ฐานข้อมูลด้านสิ่งแวดล้อม	<ul style="list-style-type: none"> • ปริมาณการกีดเขาของชายฝั่ง/ระดับน้ำทะเลที่เพิ่มสูงขึ้น • คุณภาพน้ำ ของเสียจากโรงงานอุตสาหกรรม/ชุมชน • ชยะ
21(R)	แผนที่ฐาน (Base Map)	<ul style="list-style-type: none"> • เขตการปกครอง • ถนน ทางรถไฟ • แม่น้ำ คลอง • สถานที่สำคัญต่างๆ • เส้นชั้นความสูง ค่าระดับ • ภาพถ่ายดาวเทียม/ทางอากาศ • ผังเมืองรวม • Built up Area

7.4 ข้อเสนอแนะ

สำหรับข้อเสนอแนะต่อไปนี้เป็นปัจจัยที่นำไปสู่ความสำเร็จของการพัฒนาที่อยู่อาศัยขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นมีดังนี้คือ

7.4.1 การจัดทำคู่มือแนะนำวิธีการปฏิบัติงาน (Manual หรือ Guidelines) โดยมีวัตถุประสงค์ดังนี้ คือ

7.4.1.1 เพื่อให้เทศบาลนครสมุทรสาคร มีข้อมูลที่มีมาตรฐาน ถูกต้องตามหลักวิชาการ โดยมีคำอธิบายเกี่ยวกับวัตถุประสงค์ หลักการและเหตุผลในการจัดเก็บ และการนำใช้ข้อมูล โดยมี คำศัพท์ คำนิยาม คำจำกัดความ รูปแบบการการคาดประมาณ สมมติฐาน วิธีการจัดเก็บ และระยะเวลาในการจัดเก็บพร้อมทั้งมีรายละเอียดอื่นๆ

7.4.1.2 เพื่อให้บุคลากรสามารถปฏิบัติงานได้อย่างมีประสิทธิภาพ โดยมีรายละเอียดขั้นตอนทุก ๆ ขั้นตอน (Step by Step) สำหรับวิธีการจัดเก็บรวบรวมข้อมูล และวิธีการวิเคราะห์ข้อมูลซึ่งเป็นขั้นตอนที่สำคัญที่สุด เพื่อช่วยให้หน่วยงานท้องถิ่นมีระบบในการจัดเก็บข้อมูลการรวบรวม เป็นหมวดหมู่ และการปรับปรุงข้อมูลให้ทันสมัย สามารถเรียกใช้งานได้ง่าย

7.4.1.3 เพื่อเป็นเอกสารอ้างอิงเกี่ยวกับวิธีการ และขั้นตอนในการจัดเก็บ การพัฒนาฐานข้อมูลของผู้บริหารและผู้ปฏิบัติงานให้สามารถดำเนินการได้อย่างมีประสิทธิภาพ จาก การสัมภาษณ์เจ้าหน้าที่ผู้ปฏิบัติงานเทศบาลนครสมุทรสาคร⁸ พบว่าเมื่อมีการปรับเปลี่ยนโยกย้าย บุคลากร งานที่ต้องใช้ความรู้หรือทักษะเฉพาะด้านมักจะขาดความต่อเนื่อง ดังนั้นการจัดทำคู่มือ สำหรับการปฏิบัติงาน จะสามารถแก้ไขปัญหากรณิดังกล่าวได้

7.4.2. ประโยชน์ที่องค์กรส่วนท้องถิ่นจะได้รับ การพัฒนาฐานข้อมูล ปรีดี บุรณศิริ ศาสตราจารย์ มีความเห็นว่าปัจจัยแห่งความสำเร็จในเรื่องนี้จะต้องชี้ให้องค์กรท้องถิ่นเห็นว่าในที่สุด หน่วยงานท้องถิ่นเอง เช่น องค์การบริหารส่วนตำบล องค์การบริหารส่วนจังหวัด จะได้รับประโยชน์ โดยได้รับการแก้ปัญหาที่อยู่อาศัยโดยภาครัฐ ซึ่งอาจเป็น การเคหะแห่งชาติ หรือองค์กรพัฒนาชุมชน หรือ ภาคเอกชนก็ได้ ข้อมูลต่าง ๆ เหล่านี้จะเป็นส่วนที่องค์กรท้องถิ่นจะได้รับความช่วยเหลือ เช่น เงิน อุดหนุนเรื่องที่อยู่อาศัย หากให้ความร่วมมือในการให้ข้อมูลให้ถูกต้องตามความเป็นจริง เนื่องจาก ข้อมูลต่าง ๆ เหล่านี้จะสามารถนำไปใช้ในการได้รับความช่วยเหลือ หรือเงินอุดหนุนที่องค์การ หรือ ท้องถิ่นควรจะได้รับ ซึ่งแนวคิดดังกล่าวนี้สอดคล้องกับเหตุผลที่รัฐบาลท้องถิ่นในประเทศสหรัฐอเมริกา ที่กำหนดให้เทศบาลต่างๆจัดเตรียมแผนพัฒนาที่อยู่อาศัยเพื่อขอรับเงินทุนอุดหนุนจากรัฐบาลกลาง ผ่าน Housing and Urban Development Board (HUD)

7.4.3. ความร่วมมือระหว่างหน่วยงาน การพัฒนาฐานข้อมูลจะไม่ประสบความสำเร็จได้ หากไม่ได้รับความร่วมมือกับหน่วยงานและภาคีภาคส่วนต่าง ๆ นอกจากนั้นยัง ต้องมีการบูรณาการข้อมูลและการแบ่งปันข้อมูล (data sharing) ระหว่างหน่วยงาน เช่น สำนักงานสถิติจังหวัด สำนักงานโยธาธิการจังหวัด สำนักงานจัดหางานจังหวัด สำนักงาน ทะเบียนราษฎร สำนักงานที่ดิน สำนักผังเมืองจังหวัดและ สำนักงานโยธาท้องถิ่น

7.4.4. บทบาทด้านการพัฒนาที่อยู่อาศัยขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ที่ ผ่านมาได้มีการศึกษาวิจัยเกี่ยวกับนโยบายการกระจายอำนาจและบทบาทของท้องถิ่นในด้าน อื่น ๆ เช่น ด้านสาธารณสุข ด้านการศึกษา แต่สำหรับด้านที่อยู่อาศัยนั้นมีเพียงวิทยานิพนธ์

⁸ รัฐินันท์ ดิษฐ์นาวา, นักพัฒนาชุมชน 5.

⁹ สัมภาษณ์ ปรีดี บุรณศิริ ศาสตราจารย์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

อำนาจ ธนानันท์ชัย¹⁰ ที่ได้ศึกษาบทบาทขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นด้านที่อยู่อาศัยตามนโยบาย การกระจายอำนาจ กรณีศึกษาเทศบาลนครสมุทรสาคร ผลของการศึกษาพบว่าท้องถิ่นมีอำนาจหน้าที่ ในการดำเนินงานด้านที่อยู่อาศัยค่อนข้างจำกัด และเทศบาลนครสมุทรสาครได้แสดง บทบาทของตนในการดำเนินงานอยู่ 3 ลักษณะ คือ

7.4.4.1 การดำเนินงานปรับปรุงสาธารณูปโภคในชุมชน

7.4.4.2 การเป็นผู้ประสานจัดการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย

7.4.4.3 การรับแนวทางหรือนโยบายจากองค์กรส่วนกลาง

กรณีที่เทศบาลนครสมุทรสาครยังคงมีบทบาทดังเช่นที่กล่าวมานี้ นับว่ามีความ แตกต่างจากบทบาทของหน่วยงานท้องถิ่นในประเทศฟิลิปปินส์ ซึ่งมีบทบาทสำคัญดังนี้

1. บทบาทในการวางแผนและกำหนดนโยบายด้านที่อยู่อาศัย
2. บทบาทในการเป็นผู้ดำเนินการและริเริ่มโครงการ
3. บทบาทในการเป็นผู้ประสานความร่วมมือกับภาคส่วนอื่น เช่น การร่วมลงทุนกับ

ภาคเอกชน และความร่วมมือกับภาคประชาสังคม

นอกจากอำนาจหน้าที่ที่กล่าวมาแล้ว หน่วยงานท้องถิ่นสามารถจัดตั้งคณะกรรมการ ที่อยู่อาศัยในระดับท้องถิ่น (Local Housing Board) เพื่อทำหน้าที่ในการกำหนดนโยบาย พัฒนาและ ดำเนินการจัดทำแผนที่อยู่อาศัยที่ผสมผสานกับผังเมืองรวมและการพัฒนาที่ดิน คณะกรรมการที่อยู่ อาศัยในระดับท้องถิ่น ประกอบด้วยนายกเทศมนตรี ซึ่งทำหน้าที่เป็นประธาน รองนายกเทศมนตรี ทำหน้าที่เป็นรองประธาน มีวิศวกร และผู้แทนจากท้องถิ่น ผู้ประเมินราคา และเจ้าหน้าที่จากกรมธนา รักษ์ หน่วยงานท้องถิ่นอาจจัดตั้ง สำนักงานที่อยู่อาศัยซึ่งประกอบด้วย

1. หน่วยงานด้านการบริหารและทะเบียน

(Administrative and Records Division)

2. หน่วยงานการวางแผนและการพัฒนา

(Technical Planning and Development Division)

3. หน่วยงานพัฒนาและกิจการชุมชน

(Community Affairs and Development Division)

4. หน่วยงานด้านการเงินและกฎหมาย

3. หน่วยงานพัฒนาและกิจกรรมชุมชน

(Community Affairs and Development Division)

4. หน่วยงานด้านการเงินและกฎหมาย

(Financial and Legal Services Division)

5. หน่วยงานหรือองค์กรรับผิดชอบ ประเด็นที่ควรพิจารณาอีกประการหนึ่งคือ การพัฒนาฐานข้อมูลที่อยู่อาศัยให้มีประสิทธิภาพได้จะต้องมีองค์กร (Institution) ทำหน้าที่รับผิดชอบ สำหรับประเทศไทยคณะกรรมการนโยบายที่อยู่อาศัยแห่งชาติ ควรจะเป็นองค์กรขับเคลื่อน โดยกำหนดให้เป็นนโยบายระดับประเทศ ที่ให้ท้องถิ่นต่าง ๆ มีฐานข้อมูลที่อยู่อาศัย กรณีองค์การบริหารส่วนจังหวัด เช่น องค์การบริหารส่วนจังหวัดสุพรรณบุรีที่ได้นำใช้ข้อมูลภูมิสารสนเทศสำหรับการบริหารราชการ (แต่ปัจจุบันยังไม่ได้มีการจัดทำฐานข้อมูลด้านที่อยู่อาศัย) การจังหวัดสมุทรสาครจะดำเนินการเช่นเดียวกับจังหวัดสุพรรณบุรี¹¹ และพิจารณาให้มีการบรรจุองค์ประกอบเรื่องที่อยู่อาศัย และให้มีองค์ประกอบฐานข้อมูลที่อยู่อาศัยรวมอยู่ด้วย หรือเทศบาลนครสมุทรสาครจะเป็นผู้ดำเนินการร่วมกับภาคีภาคส่วนต่าง ๆ เพื่อให้การพัฒนาฐานข้อมูลของเทศบาลนครสมุทรสาครมีผลลัพธ์ (outcome) ที่ต้องการคือ มีฐานข้อมูลที่อยู่อาศัยที่ดีขึ้น (Improve housing data quality)

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

¹¹ เรื่องเดียวกันกับหน้า 22

รายการอ้างอิง

ภาษาไทย

- การเคหะแห่งชาติ. โครงการจัดทำแผนพัฒนาที่อยู่อาศัย และแผนป้องกัน/แก้ไขปัญหามลพิษ
แออัด 2552 การจัดทำแผนพัฒนาที่อยู่อาศัยระดับเมือง แผนป้องกันแก้ไขปัญหามลพิษ
แออัดระดับพื้นที่ ภายใต้กระบวนการเสริมสร้างสมรรถนะในการพัฒนาที่อยู่อาศัย กลุ่ม
จังหวัดภาคกลางตอนล่าง จังหวัดสมุทรสาคร. ศูนย์บริการวิชาการแห่งจุฬาลงกรณ์
มหาวิทยาลัย, ตุลาคม 2551
- การเคหะแห่งชาติ. 2547.. โครงการจัดทำแผนพัฒนาที่อยู่อาศัยและเสริมสร้างสมรรถนะในการ
พัฒนาที่อยู่อาศัย จังหวัดฉะเชิงเทรา. มกราคม 2550
- การเคหะแห่งชาติ และคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ ผังเมืองและนฤมิตศิลป์ มหาวิทยาลัย
มหาสารคาม. โครงการจัดทำแผนพัฒนาที่อยู่อาศัย/แผนป้องกันแก้ไขปัญหามลพิษแออัด
จังหวัดปราจีนบุรี, กรกฎาคม 2552
- การเคหะแห่งชาติ. โครงการจัดทำแผนพัฒนาที่อยู่อาศัย และแผนป้องกัน/แก้ไขปัญหามลพิษ
แออัด จังหวัดอ่างทอง. บริษัท โซติจินดา มูเชล คอนซัลแตนท์ จำกัด, ตุลาคม 2551
- การเคหะแห่งชาติ. โครงการจัดทำแผนพัฒนาที่อยู่อาศัย และแผนป้องกัน/แก้ไขปัญหามลพิษ
แออัด จังหวัดพระนครศรีอยุธยา. บริษัท โซติจินดา มูเชล คอนซัลแตนท์ จำกัด, ตุลาคม
2551
- การเคหะแห่งชาติ. โครงการจัดทำแผนพัฒนาที่อยู่อาศัย และแผนป้องกัน/แก้ไขปัญหามลพิษ
แออัดปีงบประมาณ 2550 กลุ่มจังหวัดภาคกลาง จังหวัดสุพรรณบุรี. คณะสถาปัตยกรรม
ศาสตร์ มหาวิทยาลัยศิลปากร, 2550
- การเคหะแห่งชาติ. โครงการจัดทำแผนพัฒนาที่อยู่อาศัย และแผนป้องกัน/แก้ไขปัญหามลพิษ
แออัด ภายใต้กระบวนการเสริมสร้างสมรรถนะในการพัฒนาที่อยู่อาศัย จังหวัดพะเยา.
คณะวิชาสถาปัตยกรรม มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลล้านนา, 2550
- การเคหะแห่งชาติ. โครงการจัดทำแผนพัฒนาที่อยู่อาศัย และแผนป้องกัน/แก้ไขปัญหามลพิษ
แออัด ภายใต้กระบวนการเสริมสร้างสมรรถนะในการพัฒนาที่อยู่อาศัย จังหวัดแพร่.
คณะวิชาสถาปัตยกรรม มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลล้านนา, 2550
- การเคหะแห่งชาติ. โครงการจัดทำแผนพัฒนาที่อยู่อาศัย และแผนป้องกัน/แก้ไขปัญหามลพิษ
แออัด ภายใต้กระบวนการเสริมสร้างสมรรถนะในการพัฒนาที่อยู่อาศัย จังหวัดน่าน.
คณะวิชาสถาปัตยกรรม มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลล้านนา, 2550

- การเคหะแห่งชาติ. โครงการติดตามและประเมินผลการดำเนินงานโครงการจัดทำแผนพัฒนาที่อยู่อาศัยระดับเมืองและแผนป้องกัน/แก้ไขปัญหาชุมชนแออัดระดับพื้นที่ของการเคหะแห่งชาติ. คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ มหาวิทยาลัยรังสิต. 2553
- การเคหะแห่งชาติ. การศึกษาองค์กร เพื่อการพัฒนาที่อยู่อาศัยในประเทศไทย. ศูนย์บริการวิชาการแห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, มีนาคม 2554
- การเคหะแห่งชาติ. โครงการศึกษาความเป็นไปได้การจัดทำระบบแจ้งความต้องการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย. คณะทำงานโครงการจัดทำระบบแจ้งความต้องการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย, ตุลาคม 2552
- การเคหะแห่งชาติ. สถานการณ์ที่อยู่อาศัยของประเทศ ปี 2552. การเคหะแห่งชาติ กระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์, มิถุนายน 2553
- กองคลังข้อมูลและสนเทศสถิติ สำนักงานสถิติแห่งชาติ สำนักงานรัฐมนตรี. สัมมะโนประชากรและเคหะ พ.ศ. 2543 ทัวราชอาณาจักร. ห้างหุ้นส่วนจำกัด โรงพิมพ์ ขอนพิมพ์, พ.ศ.
- การเคหะแห่งชาติ ร่วมกับ คณะบริหาร มหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิต. สัมมนาทางวิชาการ, ระบบประกันสินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย, เมษายน 2553 2545.
- เทศบาลเมืองสมุทรสาคร. ข้อมูลและสภาพทั่วไปของเทศบาลเมืองสมุทรสาคร.
- เทศบาลเมืองสมุทรสาคร. ภารกิจของเทศบาลเมืองสมุทรสาครต่อการให้บริการประชาชนของรัฐ ปี พ.ศ.2538 - 2541.
ทรงศักดิ์ วิวิ้งสรรค์. 2552. กฎหมายอาคารในเขตเทศบาล. อบรม. 5,000 เล่ม. พิมพ์ครั้งที่ 1. กรุงเทพมหานคร .เอพี ครีเอทีฟ.
- ธนาคารอาคารสงเคราะห์. นโยบายที่อยู่อาศัยแห่งชาติ. วารสารธนาคารอาคารสงเคราะห์ 13 (เมษายน - มิถุนายน 2550) หน้า 42.
- ธนาคารอาคารสงเคราะห์. สถานการณ์สินเชื่อที่อยู่อาศัยปี 2553 และแนวโน้มปี 2554. สมาคมสินเชื่อที่อยู่อาศัย หน้า 37.
- นรินทร์ คลานวัฒน์. โครงการจัดทำฐานข้อมูลความต้องการที่อยู่อาศัยในชนบท, มีนาคม 2549 ศูนย์บริการวิชาการแห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย. โครงการจัดทำแผนพัฒนาที่อยู่อาศัยและแผนป้องกัน / แก้ไขปัญหาชุมชนแออัด ปีงบประมาณ 2552. ตุลาคม 2553.
- ศูนย์บริการวิชาการแห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย .2547. หลักกฎหมายผังเมืองและระบบการผังเมืองของต่างประเทศ กรณีศึกษา ประเทศสหรัฐอเมริกา.
- ศูนย์บริการวิชาการแห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย .2547. หลักกฎหมายผังเมืองและระบบการผังเมืองของต่างประเทศ กรณีศึกษา ประเทศสหราชอาณาจักร.
- สำนักงานสถิติจังหวัดสมุทรสาคร. สรุปผลการสำรวจภาวะการทำงานของประชากรไตรมาสที่ 3 :

กรกฎาคม - กันยายน 2550.สำนักงานสถิติจังหวัดสมุทรสาคร กระทรวงเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสาร, พฤศจิกายน 2550

อำนาจ ธนानันท์ชัย. บทบาทขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นที่อยู่อาศัยตามนโยบายการกระจายอำนาจ กรณีศึกษาเทศบาลนครสมุทรสาคร. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ สาขาวิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2552.

ภาษาอังกฤษ

Town and Country Planning . New York, NY : Henry Holt & Co. American Planning Association, Planning and Urban Design Standards, 2006

Human Services Housing NSW Centre for Affordable Housing,

<http://www.housing.nsw.gov.au/Centre+For+Affordable+Housing/NSW+Local+Government+Housing+Kit/>

Office of the President HOUSING AND URBAN DEVELOPMENT COORDINATING

COUNCIL, LGU's Guidebook for Local Housing Project/Program,

<http://www.hudcc.gov.ph/www/sitefiles/file/LGU%20PRINER%20.pdf>

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



ภาคผนวก ก.

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



สป.ค. 2

(แบบแจกจ่าย)

ลํานะโนประชากรและเคหะ พ.ศ. 2543

เลขที่ _____ ใน _____ เขต ของครุวเรือนนี้

ก. ใน _____ พจนศกศครุวเรือนนี้ใชงแบบ กว. ๑.๑๑๑

คอกที่ 1 ที่ตั้งครุวเรือน

ก. บ้านเลขที่ ถนน ซอก ซอย ลําน้ํา หรือระแวกน้ํา (ชื่อสถ. น.ที่ถ้ํา).....

ข. ครุวเรือนนี้อยู่ในเขตเทศบาล รหัส 1 ชื่อเทศบาล.....
นอกเขตเทศบาล รหัส 2

ค. เขตสำมะโนที่.....

ง. ชุมรวมเอทวที่พหุชื่อหมู่บ้าน.....

จ. ประเภทของครุวเรือน
ครุวเรือนส่วนบุคคล รหัส 1
ครุวเรือนพิศน รหัส 2
ครุวเรือนสถาบัน รหัส 3

ฉ. ลําน้ําที่ของครุวเรือน.....

ช. จํานวนสมาชิกในครุวเรือน (นับที่กห้ถวกรแจกจ่ายสรุวถ้ํา)

รวม.....คน

ชาย.....คน

หญ้ํา.....คน

ซ. กานที่ใช้สุคประจําระหว้งสมาชิกในครุวเรือน

ใช้กานใช้คอกถ้ําเดียว รหัส 1

ใช้กานใช้คอกปรนกับกานอื่น รหัส 2

ใช้กานอื่นใดอยไมใช้กานใช้คอก รหัส 3

กานอื่น ๆ ที่ใช้(ระบุ).....

ด. ครุวเรือนส่วนบุคคค วอ้ระ / ครุวเรือนพิศน / ครุวเรือนสถาบัน ใหคอก "X"

ครุวเรือนส่วนบุคคคที่ไมใช่คอกอื่นปล้กสรุวถ้ํา

แจกจ่าย วันที่.....เดือน..... พ.ศ. 2543

ทวถ้ํา

ชื่อ.....

ชื่อ.....

พจนศ. น.แจกจ่าย

เจ้าหน้ําทวิชการ

ตามข้อที่ 13 ปีขึ้นไป			ตามกลุ่ม				
ตามประเภทหญิงที่เกษียณแล้ว			สถานศึกษา	ระยะเวลาการ อยู่อาศัยใน หมู่บ้านหรือ เทศบาล ติดต่อกัน	ลักษณะการย้ายถิ่น		
บุตรเกิดรอง					เฉพาะผู้ที่บันทึกไว้ "๑-5" ในช่องที่ 1.24		
		จำนวนผู้ย้าย ถิ่นครั้งหนึ่ง			สถานที่อยู่อาศัยที่ อาศัยอยู่ก่อน ที่สัญปัจจุบัน	เหตุผลที่ย้ายถิ่น ภายในประเทศไทย	เหตุผลในการย้ายถิ่น
1.20	1.21	1.22	1.23	1.24	1.25	1.26	1.27

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตัวอย่าง
ข้อมูลจากสำมะโนประชากรและเคหะ
ตารางเคหะ

ตารางที่ 1	ครัวเรือนส่วนบุคคล จำแนกตามประเภทของที่อยู่อาศัย การครอบครองที่อยู่อาศัย และเขตการปกครอง
ตารางที่ 2	ครัวเรือนส่วนบุคคล จำแนกตามประเภทของที่อยู่อาศัย วัสดุที่ใช้ในการก่อสร้างและเขตการปกครอง
ตารางที่ 3	ครัวเรือนส่วนบุคคล จำแนกตามการครอบครองที่อยู่อาศัย ประเภทของที่อยู่อาศัย และเขตการปกครอง
ตารางที่ 4	ครัวเรือนส่วนบุคคล จำแนกตามการถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน ประเภทของที่อยู่อาศัย และเขตการปกครอง
ตารางที่ 5	ครัวเรือนส่วนบุคคล จำแนกตามขนาดของครัวเรือน ประเภทของที่อยู่อาศัยและเขตการปกครอง
ตารางที่ 6	ครัวเรือนส่วนบุคคล จำแนกตามเชื้อเพลิงส่วนใหญ่ที่ใช้ประกอบอาหารประเภทของที่อยู่อาศัยและเขตการปกครอง
ตารางที่ 7	ครัวเรือนส่วนบุคคล จำแนกตามลักษณะการใช้สอย ประเภทของที่อยู่อาศัย และเขตการปกครอง
ตารางที่ 8	ครัวเรือนส่วนบุคคล จำแนกตามแหล่งที่มาของน้ำดื่ม น้ำใช้ส่วนใหญ่ประเภทของที่อยู่อาศัยและเขตการปกครอง
ตารางที่ 9	ครัวเรือนส่วนบุคคล จำแนกตามประเภทบริษัท ประเภทของที่อยู่อาศัย และเขตการปกครอง
ตารางที่ 10	ครัวเรือนส่วนบุคคล จำแนกตามประเภทและจำนวนบริษัท และเขตการปกครอง

ข้อมูลจากสำมะโนประชากรและเคหะ 2543

ตารางประชากร

ตารางที่ 1	ประชากรจำแนกตามเพศ ครั้วเรือน จำแนกตามประเภทของครั้วเรือน จังหวัด และเขตการปกครอง
ตารางที่ 2	ประชากรจำแนกตามอายุรายปี เพศ และเขตการปกครอง
ตารางที่ 3	ประชากรจำแนกตามหมวดอายุ เพศ และเขตการปกครอง
ตารางที่ 4	ประชากรอายุ 13 ปีขึ้นไป จำแนกตามสถานภาพสมรส หมวดอายุ เพศ และเขตการปกครอง
ตารางที่ 5	ประชากรจำแนกตามศาสนา หมวดอายุ เพศ และเขตการปกครอง
ตารางที่ 6	ประชากรจำแนกตามสัญชาติ หมวดอายุ เพศ และเขตการปกครอง
ตารางที่ 7	ประชากรอายุ 5 ปีขึ้นไป จำแนกตามภาษาที่ใช้พูดในครั้วเรือน หมวดอายุ เพศ และเขตการปกครอง
ตารางที่ 8	ประชากรอายุ 6 ปีขึ้นไป จำแนกตามการอ่านออกเขียนได้ หมวดอายุ เพศ และเขตการปกครอง
ตารางที่ 9	ประชากรอายุ 6-29 ปี จำแนกตามระดับชั้นที่กำลังเรียน ในวันที่ 1 มกราคม 2543 หมวดอายุ เพศ และเขตการปกครอง
ตารางที่ 10	ประชากรอายุ 6 ปีขึ้นไป จำแนกตามระดับชั้นที่เรียนสำเร็จ หมวดอายุ เพศ และเขตการปกครอง
ตารางที่ 11	ประชากรอายุ 15 ปีขึ้นไป จำแนกตามการทำงานในรอบสัปดาห์ หมวดอายุ เพศ และเขตการปกครอง
ตารางที่ 12	ประชากรอายุ 15 ปีขึ้นไปทำงานในรอบสัปดาห์ จำแนกตามหมวดอาชีพ หมวดอายุ และเพศ
ตารางที่ 13	ประชากรอายุ 15 ปีขึ้นไปทำงานในรอบปี จำแนกตามหมวดอาชีพ หมวดอายุ และเพศ
ตารางที่ 14	ประชากรอายุ 15 ปีขึ้นไปทำงานในรอบปี จำแนกตามหมวดอุตสาหกรรม หมวดอายุ และเพศ
ตารางที่ 15	ประชากรอายุ 15 ปีขึ้นไปทำงานในรอบปี จำแนกตามหมวดอาชีพ อุตสาหกรรม และเพศ

- ตารางที่ 16 ประชากรอายุ 15ปีขึ้นไปทำงานในรอบปี จำแนกตามสถานภาพการทำงาน หมวดอายุ และเพศ
- ตารางที่ 17 ประชากรอายุ 15ปีขึ้นไปทำงานในรอบปี จำแนกตามหมวดอาชีพ สถานภาพการทำงาน และเพศ
- ตารางที่ 18 ประชากรอายุ 15ปีขึ้นไปทำงานในรอบปี จำแนกตามหมวดอุตสาหกรรม สถานภาพการทำงาน และเพศ
- ตารางที่ 19 หญิงเคยสมรสอายุ 15 ปีขึ้นไป จำแนกตามจำนวนบุตรเกิดรอด จำนวนบุตรเกิดรอดโดยเฉลี่ย หมวดอายุของหญิง และเขตการปกครอง
- ตารางที่ 20 หญิงเคยสมรสอายุ 15 ปีขึ้นไป จำแนกตามจำนวนบุตรที่มีชีวิตอยู่ จำนวนบุตรที่มีชีวิตอยู่โดยเฉลี่ย หมวดอายุของหญิงและเขตการปกครอง
- ตารางที่ 21 ประชากรจำแนกตามภาคที่เกิด ภาคที่อยู่ปัจจุบัน และเพศ
- ตารางที่ 22 ประชากรที่ย้ายถิ่นภายใน 5 ปี จำแนกตามภาคที่อยู่ในปัจจุบัน ระยะเวลาที่อยู่อาศัย และเพศ
- ตารางที่ 23 ประชากรที่ย้ายถิ่นภายใน 5 ปี จำแนกตามสถานที่เกิด หมวดอายุ และเพศ
- ตารางที่ 24 ประชากรที่ย้ายถิ่นภายใน 5 ปี จำแนกตามสถานที่ก่อนย้าย หมวดอายุ และเพศ
- ตารางที่ 25 ประชากรที่ย้ายถิ่นภายใน 5 ปี จำแนกตามภาคที่อยู่ในปัจจุบัน ภาคที่อยู่ก่อนย้าย และเพศ
- ตารางที่ 26 ประชากรที่ย้ายถิ่นภายใน 5 ปี จำแนกตามเหตุผลของการย้ายถิ่น สถานที่อยู่ก่อนย้าย และเพศ
- ตารางที่ 27 ประชากรที่ย้ายถิ่นภายใน 5 ปี จำแนกตามเหตุผลของการย้ายถิ่น ภาคที่อยู่ก่อนย้าย และเพศ
- ตารางที่ 28 โครงสร้างของครัวเรือนจำแนกตามประเภทครอบครัว หมวดอายุ เพศของหัวหน้าครัวเรือน และเขตการปกครอง

ตัวอย่าง คำจำกัดความ

การย้ายถิ่น

หมายถึง การย้ายสถานที่อยู่อาศัยจากหมู่บ้านหนึ่งหรือเขตเทศบาลหนึ่งจากที่อยู่ครั้งสุดท้ายมายังอีกหมู่บ้านหนึ่ง หรือเขตเทศบาลหนึ่งที่อยู่ในปัจจุบัน ภายในระยะเวลา 5 ปีก่อนวันสำมะโน การเปลี่ยนเขตเทศบาลหรือหมู่บ้าน เนื่องจากขยายเขต

เทศบาลหรือแยกหมู่บ้าน โดยที่บุคคลหรือครัวเรือนนั้นยังอยู่ประจำที่เดิม รวมทั้งผู้ที่ย้ายสถานที่อยู่อาศัยภายในกรุงเทพมหานคร และเมืองพัทยาไม่นับว่าเป็นการย้ายถิ่น

ผู้ย้ายถิ่นในช่วง 5 ปี หมายถึง ผู้ที่ย้ายที่อยู่ (หมู่บ้านหรือเขตเทศบาล) ภายใน 5 ปีก่อนวันสำมะโน สำหรับเด็กอายุ 0-4 ปีที่อยู่ในหมู่บ้านหรือเทศบาลนี้มาตั้งแต่เกิดไม่นับว่าเป็นผู้ย้ายถิ่น

ผู้ย้ายถิ่นระหว่างจังหวัด หมายถึง ผู้ที่อาศัยในจังหวัดที่เคยอยู่ครั้งสุดท้ายก่อนย้ายต่างกับจังหวัดที่อยู่เมื่อ พ.ศ. 2543 ภายในเวลา 5 ปีก่อนวันสำมะโน

ผู้ย้ายถิ่นระหว่างภาค หมายถึง ผู้ที่อาศัยในภาคที่เคยอยู่ครั้งสุดท้ายก่อนย้ายต่างกับภาคที่อยู่เมื่อ พ.ศ. 2543 ภายในเวลา 5 ปีก่อนวันสำมะโน

ผู้ย้ายถิ่นในช่วงชีวิต หมายถึง บุคคลรวมทุกอายุที่มีสถานที่เกิดคนละจังหวัดกับจังหวัดที่อยู่เมื่อ พ.ศ. 2543

ค่านิยมภาคเคหะ

การค้ำรวมเคหะ ได้แก่ ที่อยู่อาศัยของครัวเรือนส่วนบุคคล ทุกครัวเรือน ที่อยู่ในขอบข่ายการจแนงนับประชากร

ที่อยู่อาศัยของครัวเรือน

หมายถึง สถานที่ที่ครัวเรือนหนึ่ง ๆ ใช้เป็นที่อยู่อาศัย อาจเป็นส่วนหนึ่งของบ้าน หรือบ้านหลายหลังที่อยู่ในบริเวณเดียวกันรวมทั้งได้สะพานที่มีครัวเรือนใช้เป็นที่อยู่อาศัยเป็นประจำ

ประเภทของที่อยู่อาศัย

หมายถึง ลักษณะของสถานที่ที่ครัวเรือนหนึ่ง ๆ ใช้เป็นที่อยู่อาศัย จำแนกได้ดังนี้

บ้านโคก

หมายถึง บ้านที่ปลูกอยู่บนหลังเดียวโคก ๆ พร้อมทั้งเรือนครัว โรงรถ เรือนคนใช้ด้วยถ้ามี และเป็นที่อยู่อาศัยของบุคคลในครัวเรือนเดียวกัน

ทาว์นเฮาส์ (รวมบ้านแฝดด้วย)

หมายถึง ตึกที่ปลูกติดต่อกันตั้งแต่ 2 หน่วยขึ้นไป โดยมีฝาร่วมกันด้านหนึ่ง หรือสองด้านขึ้นไป อาจเป็นชั้นเดียวหรือหลายชั้นก็ได้ ตัวตึกอยู่ลึกเข้ามาจากริมถนน มีบริเวณที่ว่างหน้าบ้าน อาจใช้เป็นที่จอดรถหรือทำประโยชน์อย่างอื่น

ห้องชุด

หมายถึง กลุ่มห้องอันเป็นส่วนหนึ่งของอาคาร ซึ่งใช้เป็นที่อยู่อาศัยของครัวเรือน โดยกลุ่มห้องนี้ จะต้องมียุทธศาสตร์ ห้องน้ำตลอดจนทางเข้าออกห้องชุดเป็นของตนเอง เช่น อพาร์ทเมนท์ แฟลต คอนโดมิเนียม แมนชั่น คอนโดเทล ฯลฯ

ตึกแถว ห้องแถว เรือนแถว

หมายถึง ตึก หรือห้อง หรือเรือนที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัยของครัวเรือนปลูกติดต่อกันตั้งแต่ 2 หน่วยขึ้นไป เรียงติดกันเป็นแถว โดยมีฝาร่วมกันด้านหนึ่งหรือสองด้านขึ้นไป อาจจะเป็นชั้นเดียวหรือหลายชั้นก็ได้ ทั้งนี้รวมถึงเรือนแพแถวสำหรับคนงานกรมชลประทานด้วย

ห้องภายในบ้าน

หมายถึง ห้องหนึ่งหรือหลายห้องที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัยของครัวเรือนหนึ่ง ๆ ในบ้าน 1 หลัง ซึ่งมีครัวเรือนอาศัยอยู่มากกว่าหนึ่งครัวเรือน โดยมีห้องครัว ห้องน้ำ หรือทางเข้าออกสู่ที่อยู่อาศัยนั้น อย่างใดอย่างหนึ่ง หรือทุกอย่างร่วมกับครัวเรือนอื่นที่อยู่ภายในบ้านนั้น ทั้งนี้รวมถึงห้องที่อยู่ภายในอาคารซึ่งต้องใช้ห้องน้ำ ห้องครัวหรือทางเข้าออกสู่ที่อยู่อาศัยร่วมกับห้องอื่นที่อยู่ภายในอาคารเดียวกันด้วย

ลักษณะของที่อยู่อาศัย

หมายถึง ที่อยู่อาศัยซึ่งจำแนกได้ตามวัสดุที่ใช้ในการก่อสร้างที่อยู่อาศัยเป็นส่วนใหญ่

วัสดุถาวร

ได้แก่ ไม้เนื้อแข็ง เช่น ไม้สัก ไม้ยาง ไม้เต็ง ไม้ตะแบก ไม้แดง เป็นต้น และคอนกรีต คอนกรีตบล็อก คอนกรีตอัดแผ่น สังกะสี อิฐทนไฟ

วัสดุไม่ถาวร

ได้แก่ วัสดุที่หาได้ตามท้องถิ่น เช่น จาก แผก หญ้าคา ใบตองตึง ไม้ไผ่ ไม้รวก เป็นต้น และวัสดุที่ใช้แล้วอยู่ในสภาพที่ไม่ควรนำมาใช้ เช่น สังกะสีที่ใช้แล้ว เศษไม้ ไม้ที่ผุพัง

การครอบครองที่อยู่อาศัยของครัวเรือน (ไม่รวมที่ดิน)

หมายถึง การที่คนในครัวเรือนอาศัยอยู่ในที่อยู่อาศัยนั้น โดยเป็นเจ้าของ เช่าซื้อ เช่า หรืออยู่ในที่อยู่อาศัยนั้นโดยไม่เสียค่าเช่าเพราะเป็นส่วนหนึ่งของค่าจ้างแรงงานหรือ เจ้าของให้อยู่เปล่า
เจ้าของ

หมายถึง คนในครัวเรือนนั้นมีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัย โดยถูกต้องตามกฎหมาย กรณีผู้ซื้อชำระเงินค่าที่อยู่อาศัยแก่ผู้ขายยังไม่ครบ แต่ได้โอนกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยนั้นไปจำหน่ายให้กับธนาคารแล้วผู้ซื้อผ่อนชำระเงินแก่ธนาคารเป็นงวด ๆ ให้ถือว่าผู้ซื้อเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัย

เช่าซื้อ

หมายถึง การซื้อที่อยู่อาศัยโดยผ่อนชำระเงินเป็นรายเดือนหรือเป็นงวด ๆ ตามสัญญาที่ตกลงกันเมื่อชำระเงินครบจึงจะได้กรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัย

เช่า

หมายถึง คนในครัวเรือนอยู่อาศัยโดยไม่ได้เป็นเจ้าของหรือเช่าซื้อ และต้องเสียค่าตอบแทนให้แก่เจ้าของที่อยู่อาศัยเป็นค่าเช่า

อยู่โดยไม่เสียค่าเช่า

- ก. เพราะเป็นส่วนหนึ่งของค่าจ้างแรงงาน ได้แก่ บ้านพักข้าราชการ บ้านพักยาม บ้านพักในโรงเรียน บ้านพักครู บ้านพักพนักงานรถไฟ บ้านพักทหารและตำรวจ หรือ บ้านของเอกชนที่หน่วยราชการ หรือบริษัทเอกชนเช่าเพื่อให้ข้าราชการ หรือพนักงานอยู่อาศัย ฯลฯ รวมทั้งที่อยู่อาศัยในสำนักงาน หรืออาคารด้วย
- ข. ให้อยู่เปล่า หมายถึง การอยู่ ณ ที่อยู่อาศัยแห่งนั้นโดยไม่ต้องจ่ายค่าเช่า หรือค่าตอบแทนใด ๆ ทั้งสิ้น

การถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน

หมายถึง คนในครัวเรือนนั้นมีสิทธิในการเข้าครอบครองที่ดิน ได้แก่

เจ้าของที่ดิน หมายถึง คนในครัวเรือนนั้นมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินโดยถูกต้องตามกฎหมาย

เช่าซื้อที่ดิน หมายถึง การซื้อที่ดินโดยผ่อนชำระเงินเป็นรายเดือนหรือเป็นงวด ๆ ตามสัญญาที่ตกลงกัน เมื่อชำระเงินครบจึงจะได้กรรมสิทธิ์ในที่ดิน

เช่าที่ดิน หมายถึง การปลูกสร้างที่อยู่อาศัยในที่ดินของผู้อื่น โดยเสียค่าตอบแทนให้แก่เจ้าของที่ดินไม่เสียค่าเช่าที่ดิน หมายถึง เจ้าของที่ดินอนุญาตให้ปลูกสร้างที่อยู่อาศัย โดยมีเสียค่าเช่าที่ดิน รวมทั้งการเช่าอยู่อาศัยในที่ดินของผู้อื่น ที่ดินป่าสงวน หรือที่สาธารณะประโยชน์ ฯลฯ ด้วย



ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



ภาคผนวก ข.

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

A1

แบบสัมภาษณ์ผู้อยู่อาศัย
โครงการจัดทำแผนพัฒนาที่อยู่อาศัยระดับเมือง แผนป้องกันและแก้ไขปัญหาชุมชนแออัดระดับพื้นที่
ภายใต้กระบวนการเสริมสร้างสมรรถนะในการพัฒนาที่อยู่อาศัย
จังหวัดสมุทรสงคราม และจังหวัดสมุทรสาคร

ชื่อผู้สำรวจ วันที่สำรวจ ID

ที่อยู่ปัจจุบันของผู้อยู่อาศัย บ้านเลขที่ หมู่ที่ หมู่บ้าน
 ถนน/ซอย ตำบล อำเภอ
 จังหวัด โทรศัพท์

ส่วนที่ 1 ข้อมูลที่อยู่อาศัยและแหล่งงานปัจจุบัน

1. ระยะเวลาในการอยู่อาศัยในที่อยู่ปัจจุบัน ปี เดือน
2. เหตุผลในการเลือกที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน (เลือกได้มากกว่า 1 ข้อ)
 - ① ที่ตั้ง

..... (1.1) การคมนาคมสะดวก	..... (1.2) ใกล้สิ่งอำนวยความสะดวก	..... (1.3) ใกล้ที่ทำงาน
..... (1.4) ใกล้โรงเรียนลูก	..... (1.5) ใกล้บ้านญาติ	..... (1.6) ใกล้ที่อยู่อาศัยเดิม
..... (1.7) ใกล้ศาสนสถาน	..... (1.8) อื่นๆ(ระบุ).....	
 - ② ตัวบ้าน (เพิ่ม หอพัก บ้าน)

..... (2.1) ตัวบ้านมีความมั่นคง	..... (2.2) รูปแบบบ้าน	..... (2.3) เหมาะต่อการทำกรค้าทำงาน
..... (2.4) พื้นที่ใช้สอยเหมาะสม	..... (2.5) ราคาเหมาะสม	..... (2.6) วัสดุและการก่อสร้าง
 - ③ สภาพแวดล้อม

..... (3.1) ไม่มีปัญหาน้ำท่วม	..... (3.2) ไม่มีเสียงรบกวน	..... (3.3) ไม่มีกลิ่นรบกวน
..... (3.4) มีสาธารณูปโภคสาธารณูปการครบถ้วน	..... (3.5) มีความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน	
 - ④ เต็มบ้านและชุมชน

..... (4.1) มีเพื่อนบ้านรู้จักกัน	..... (4.2) พึ่งพาอาศัยเพื่อนบ้านได้	..... (4.3) การดูแลชุมชน
..... (4.4) ชุมชนโดยรอบน่าอยู่	..... (4.5) สามารถบริหารได้โดยองค์กรชุมชน	
 - ⑤ โครงการที่อยู่อาศัย (ในกรณีเป็นโครงการที่อยู่อาศัย)

..... (5.1) ชื่อเสียงของผู้ประกอบการ	..... (5.2) ขนาดโครงการ	..... (5.3) แผนผังโครงการ
..... (5.4) สโมสรรและพื้นที่ส่วนกลาง	..... (5.5) ความน่าเชื่อถือของผู้ประกอบการ	
..... (5.6) ทางเข้า-ออกสะดวก	..... (5.7) เป็นลูกค้ายเดิม	..... (5.8) การบริการหลังการขาย
..... (5.9) ระบบรักษาความปลอดภัย	..... (5.10) ผลงานที่ผ่านมา	..... (5.11) การจัดสรร
..... (5.12) มีความมั่นคงในการถือครอง		
 - ⑥ อื่นๆ(ระบุ).....
3. การถือครองที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน
 - [1] เป็นเจ้าของบ้านและที่ดิน

..... (1.1) ชื่อที่ดินปลูกบ้านเอง	..... (1.2) ชื่อบ้านพร้อมที่ดิน(ชำระหมดแล้ว)
..... (1.3) ชื่อบ้านพร้อมที่ดิน(กำลังผ่อนชำระ)	..... (1.4) มรดกตกทอด
 - [2] เช่าบ้าน / ที่ดิน

..... (2.1) เช่าที่ดินปลูกบ้าน (2.2) เช่าบ้านและที่ดิน (2.3) เช่าห้องในบ้าน
--------------------------------	-------------------------------	----------------------------
 - [3] อาศัย

..... (3.1) บ้านพักสวัสดิการ (3.2) อาศัยบิดา-มารดา-คู่สมรส-บุตร (3.3) อาศัยเพื่อน-ญาติ
------------------------------	--	------------------------------
 - [4] ที่ดินบุยกเบิก
 - [5] อื่นๆ(ระบุ).....

4. การใช้ประโยชน์ของอาคารที่อยู่อาศัย

[1] พักอาศัยอย่างเดียว

[2] พักอาศัยและประกอบอาชีพ(ระบุ).....

5. ราคาที่อยู่อาศัย

5.1) กรณีที่ท่านเป็นเจ้าของบ้าน ที่อยู่อาศัยที่ท่านอยู่มีราคาประมาณ.....บาท

5.2) กรณีที่ท่านกำลังผ่อนส่งบ้าน ที่อยู่อาศัยที่ท่านอยู่มีราคาประมาณ.....บาท

ท่านต้องชำระเงินค่างวด.....บาท ผ่อนส่งเดือนละ.....บาท

มีระยะเวลาผ่อนส่ง.....ปี ผ่อนไปแล้ว.....ปี

5.3) กรณีที่ท่านเช่าที่ดิน, เช่าบ้าน หรือเช่าห้อง ท่านต้องเสียค่าเช่า.....บาท/เดือน

5.4) อื่นๆ (ระบุ).....

6. ท่านมีปัญหาที่อยู่อาศัยอะไรบ้าง

..... ① ฝุ่น

..... (1.1) โดดจากที่ทำงาน (1.2) โดดจากโรงเรียนลูก (1.3) โดดจากตลาด

..... (1.4) โดดจากสิ่งอำนวยความสะดวก (1.5) โดดจากศาสนสถาน (1.6) ติดถนนมากเกินไป

..... ② สภาพตัวบ้าน

..... (2.1) โครงสร้างไม่แข็งแรง/ไม่ถาวร (2.2) มีความแออัด (2.3) พลัดคว่ำ

..... (2.4) ขนาดและพื้นที่ใช้สอยไม่เพียงพอ (2.5) อื่นๆ(ระบุ).....

..... ③ ปัญหาการเงิน(ค่าผ่อนส่ง / ค่าเช่าสูงเกินความสามารถในการจ่าย)

..... ④ สาธารณูปโภค

..... (4.1) ประปา (4.2) ไฟฟ้า (4.3) โทรศัพท์

..... (4.4) การรักษาความปลอดภัย (4.5) การกำจัดขยะ (4.6) การระบายน้ำบ้านน้ำเสีย

..... ⑤ ความปลอดภัย

..... (5.1) เสี่ยงต่อเพลิงไหม้ (5.2) เสี่ยงต่ออาชญากรรม (5.3) เสี่ยงต่อภัยธรรมชาติ

..... ⑥ สภาพแวดล้อม

..... (6.1) น้ำท่วม (6.2) ขยะสกปรก (6.3) เสียงรบกวน

..... (6.4) กลิ่นเหม็น (6.5) น้ำเน่าเหม็น

..... ⑦ ความมั่นคงในการถือครองที่อยู่อาศัย

..... (7.1) กำลังถูกไล่รื้อ (7.2) กำลังขอกเลิกสัญญาเช่า (7.3) ไม่มีกรรมสิทธิ์ที่ดิน

..... (7.4) กำลังถูกเวนคืนเพื่อสร้างถนน

..... ⑧ พื้นบ้าน

..... (8.1) ทะเลาะวิวาท (8.2) รู้จักเพื่อนบ้านน้อย (8.3) ทุจริต

..... (8.4) ขโมย

..... ⑨ สาธารณูปการ

..... (9.1) สวนสาธารณะ (9.2) ตลาดสด (4.3) โรงเรียน

..... (9.4) ศาสนสถาน (9.5) สถานพยาบาล (4.6) ป้อมตำรวจ

..... ⑩ อื่นๆ (ระบุ).....

ข้อสังเกตของผู้สำรวจ : (1) คับแคบ (2) ทรุดโทรม

..... (3) ราคาแพงเกินกว่าสภาพความเป็นจริง (4) สภาพแวดล้อมไม่เหมาะสม

..... (5) อื่นๆ (ระบุ).....

ส่วนที่ 2 ข้อมูลด้านความต้องการด้านที่อยู่อาศัยในอนาคต

1. ท่านมีแผนเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัยอย่างไร

- (1) ซ่อมแซมและปรับปรุงที่อยู่อาศัยเดิม (2) ปลูกบ้านใหม่ในที่เดิม (3) ย้ายที่อยู่
(4) ซื้อบ้านหลังที่สอง (5) ไม่มีแผนเปลี่ยนแปลง
(6) อื่นๆ(ระบุ).....

2. แผนการย้ายที่อยู่อาศัยใหม่

- [1] ภายใน 1 ปี [2] 1 - 3 ปี [3] 4-5 ปี [4] อื่นๆ(ระบุ).....

3. ท่านต้องการที่อยู่อาศัยใหม่เพราะ(ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)

- (1) ที่อยู่อาศัยเดิมมีปัญหา
(1.1) ถูกไล่อื้อ (1.2) ที่อยู่อาศัยเดิมคับแคบ (1.3) ที่อยู่เดิมไกลจากที่ทำงานสถานศึกษาโรงเรียนลูก
(1.4) ค่าเช่าบ้านที่แพง (1.5) ถนนทางเดินไม่สะดวก (1.6) ที่อยู่อาศัยเดิมมีสภาพแวดล้อมไม่ดี
(1.7) ไม่มีไฟฟ้า (1.8) ไม่มีประปา (1.9) อื่นๆ(ระบุ).....
(2) การเปลี่ยนแปลงในครอบครัว
(2.1) จะแต่งงาน (2.2) จะมีลูก (2.3) ลูกจะโต
(2.4) เริ่มชรภาพ (2.5) แยกครอบครัวใหม่ (2.6) อื่นๆ (ระบุ).....
(3) ย้ายภูมิลำเนา
(4) ย้ายที่ทำงาน
(5) เป็นทรัพย์สิน
(5.1) เป็นบ้านหลังที่สอง (5.2) ลงทุนไว้ให้เช่า (5.3) เบิกกำไรขายต่อ
(5.4) มีเงินออมเพียงพอ (5.5) ได้สินเชื่อ (5.6) ไร้พ้อแม่
(5.7) ไร้ลูกหลาน
(6) อื่นๆ(ระบุ).....

4. ลักษณะที่อยู่อาศัยใหม่ที่ต้องการ

- [1] ปลูกบ้านเอง (ห้ามไปตอบข้อ 5.3)
[2] ซื้อบ้านพร้อมที่ดิน (ห้ามไปตอบข้อ 5.1)
[3] เช่า (ห้ามไปตอบข้อ 5.2)
[4] อื่นๆ(ระบุ).....

5. แบบบ้านที่ท่านต้องการ

- 5.1) กรณีซื้อบ้านพร้อมที่ดิน
5.1.1) รูปแบบบ้านที่ท่านสนใจ
(1) บ้านจัดสรร
(1.1) ก่อสร้างแล้วเสร็จพร้อมเข้าอยู่ได้ทันที (1.2) ก่อสร้างแล้วเสร็จบางส่วนสามารถปรับรูปแบบได้
(1.3) กำลังก่อสร้างมีระยะเวลาในการผ่อนค่างาน (1.4) อื่นๆ(ระบุ).....
(2) บ้านมือสอง
(2.1) เจ้าของขายเอง (2.2) สถาบันการเงินนำออกประมูลขาย (2.3) ซื้อผ่านบริษัทนายหน้า
(3) บ้านการเคหะแห่งชาติ
5.1.2) ขนาดประมาณที่ท่านต้องการซื้อที่อยู่อาศัย
(1) น้อยกว่า 5 สแควมบาท (2) 0.5 - 1 ล้านบาท (3) 1.1 - 2 ล้านบาท
(4) 2.1 - 3 ล้านบาท (5) 3.1 - 5 ล้านบาท (6) 5 - 10 ล้านบาท
(7) > 10.1 ล้านบาท (8) อื่นๆ(ระบุ).....

- 5.2) กรณีเช่าบ้าน/เช่าห้อง ท่านสามารถจ่ายค่าเช่าบ้านหรือห้องได้ในราคาประมาณ.....บาท/เดือน

5.3) กรณีเป็นเจ้าของที่ดินเอง งบประมาณที่ดิน.....บาท
 งบประมาณปลูกบ้าน.....บาท
 กรณีเช่าที่ดิน งบประมาณค่าเช่าที่ดิน.....บาท/เดือน
 งบประมาณปลูกบ้าน.....บาท

5.4) แบบบ้านที่ท่านต้องการ และสอดคล้องกับความสามารถในการจ่าย

แบบบ้าน	จำนวนชั้น (ชั้น)	จำนวนห้องนอน (ห้อง)	ทำเลที่ตั้ง
1. บ้านเดี่ยว			
2. บ้านแฝด			
3. ทาวน์เฮ้าส์			
4. คอนโดมีเนียม			
5. อื่นๆ(ระบุ).....			

ส่วนที่ 3 ข้อมูลด้านครอบครัว

1. จำนวนสมาชิกในครอบครัว.....คน มีลักษณะประชากรและความสัมพันธ์ในครอบครัวดังนี้

คนที่	เพศ	อายุ (ปี)	ความสัมพันธ์	ภูมิลำเนา	อาชีพ	รายได้ (บาท/เดือน)	สถานประกอบ อาชีพ หรือ สถานศึกษา	วิธีการ เดินทาง	เวลา เดินทางไป-กลับ (นาที)
ตัวท่าน									
สมาชิก คนที่ 1									
สมาชิก คนที่ 2									
สมาชิก คนที่ 3									
สมาชิก คนที่ 4									

2. ค่าสาธารณูปโภค(ค่าน้ำค่าไฟ/ค่าโทรศัพท์/ค่าเก็บขยะภายในบ้าน)ประมาณ.....บาท/เดือน

3. มีเงินออมประมาณ.....บาท โดยมีแหล่งเก็บออมดังนี้
 (3.1) เก็บไว้ในบ้าน (3.2) ฝากธนาคาร (3.3) ฝากกลุ่มออมทรัพย์ (3.4) อื่นๆ(ระบุ).....

4. หนี้สินของครอบครัว

[1] มี ประมาณ.....บาท คือผ่อนชำระ.....บาท/วัน หรือ.....บาท/เดือน
 [2] ไม่มี

5. กลุ่มออมทรัพย์ภายในชุมชน

[1] มี
 [2] ไม่มี

6. ท่านเป็นสมาชิกของกลุ่มออมทรัพย์ภายในชุมชน

[1] เป็น
 [2] ไม่เป็น

7. ใ้กรณีที่ท่านเป็นสมาชิกของกลุ่มออมทรัพย์ภายในชุมชน สามารถกู้เงินได้จำนวน.....บาท

6. ลักษณะหน่วยพักอาศัย

ประเภทอาคาร	พื้นที่ใช้ สอย (ตร.ม.)	จำนวน ห้องนอน (ห้อง)	ค่าเช่า (บาท/เดือน)	จำนวนหน่วย(แบ่งตามระดับราคา)						
				<0.4 ลบ.	0.4-0.6 ลบ.	0.61-1.0 ลบ.	1.1-3.0 ลบ.	3.1-5.0 ลบ.	5.1-10 ลบ.	>10 ลบ.
1.บ้านเดี่ยว										
2.ตึกแถว/อาคารพาณิชย์										
3.อาคารชุด/คอนโดมิเนียม										
4.ห้องแถว										
5.ทาวน์เฮ้าส์										
6.บ้านเช่า										
7.อื่นๆ.....										

7. การเข้าถึงสาธารณูปโภค-สาธารณูปการภายในโครงการ

สาธารณูปโภคและสาธารณูปการ	ไม่มี	มี	วิธีการเข้าถึง	หน่วยงานที่ดำเนินการ
1. ไฟฟ้า			(1) มีมิเตอร์ (2) ไซมิเตอร์รวม (3) ต่อจากเพื่อนบ้าน	
2. การใช้น้ำ				
2.1 ประปา			ประปา (1) มีมิเตอร์ (2) ไซมิเตอร์รวมกับบ้านอื่น	
2.2 น้ำถึง				
2.3 น้ำบอ				
3. โทรศัพท์			(1) โทรศัพท์บ้าน (2) สาธารณะ (3) มือถือ	
4. ระบบบำบัดน้ำเสีย			(1) บ่อเกรอะบ่อซึมไม่โดนมาตรฐาน (2) บ่อเกรอะบ่อซึมโดนมาตรฐาน (3) ระบบบำบัดน้ำเสียรวม (4) อื่นๆ(ระบุ).....	
5. ระบบระบายน้ำในครัวเรือน			(1) ลงบ่อหรือที่กักน้ำเสีย (2) ลงในที่ดินข้างเคียง (3) ลงค่าน้ำสาธารณะ (4) ลงท่อระบายสาธารณะ (5) อื่นๆ(ระบุ).....	
6. ระบบป้องกันน้ำท่วม			(1) ถมดิน (2) เขื่อน (3) บานยกใต้ถุนสูง (4) อื่นๆ(ระบุ).....	
7. การกำจัดขยะ				
7.1 มีหน่วยงานบริการ			วิธีกำจัดขยะเอง (1) มีรถบ่ (2) แยกทำลาย	
7.2 กำจัดเอง			(3) แยกขยะอันตรายให้สัตว์ (4) แยกทำปุ๋ยหมัก	
8. ที่จอดรถ				
9. ชามรักษาความปลอดภัย				
10. สโมสร				
11. สระว่ายน้ำ				
12. สนามเด็กเล่น				
13. ห้องออกกำลังกาย				
14. อื่นๆ(ระบุ).....				

8. สภาพทางเข้า-ออกภายในโครงการ

ลักษณะ	ความกว้าง (เมตร)	ก่อสร้างด้วย			สภาพทางเข้าออก		
		ไม้	ลูกกรง/ไม้ปูลิ้ว	ทอส/ลาดยาง	ดี	ปานกลาง	ทรุดโทรม
1. ถนนสายหลัก							
2. ถนนสายรอง							
3. ถนนสายย่อย							
4. ทางเดิน							

9. ภาพถ่ายภายในโครงการที่อยู่อาศัย

- [1] ภายในตัวบ้าน [2] ภายนอกตัวบ้าน [3] สภาพแวดล้อมของตัวบ้าน
 [4] สภาพแวดล้อมของชุมชน ด้านดี(ถ้ามี) [5] ปัญหาสภาพแวดล้อมของชุมชน ด้านดี(ถ้ามี)

10. ภาพถ่ายสถานที่สำคัญที่เชื่อมโยงกับโครงการ รวมทั้งองค์ประกอบกายภาพ สาธารณูปโภค สาธารณูปการอื่นๆ และสภาพปัญหา

- [1] ตลาด [2] น้ำส้วบพื้นต่ำ [3] โรงพยาบาล
 [4] สวนสาธารณะ [5] สำนักงานเขต [6] โรงเรียน
 [7] สถานีตำรวจ [8] สถานที่ราชการ [9] ถนนสายหลัก
 [10] ถนนสายรอง [11] แม่น้ำ [12] สถานีรถไฟฟ้า
 [13] ชี้น(ระบุ).....

11. แผนที่แสดงที่ตั้งของที่อยู่อาศัย

- [1] แผนที่แสดงที่ตั้งของที่อยู่อาศัย ระดับจังหวัด
 [2] แผนที่แสดงที่ตั้งของที่อยู่อาศัย ระดับเขตผังเมืองรวม
 [3] แผนที่แสดงที่ตั้งของที่อยู่อาศัย ระดับโครงการ

ศูนย์วิทยทรัพยากร
 จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

แบบสัมภาษณ์ผู้ทำงานในสถานประกอบการ
โครงการจัดทำแผนพัฒนาที่อยู่อาศัยระดับเมือง แผนป้องกันและแก้ไขปัญหาชุมชนแออัดระดับพื้นที่
ภายใต้กระบวนการเสริมสร้างสมรรถนะในการพัฒนาที่อยู่อาศัย
จังหวัดสมุทรสงคราม และจังหวัดสมุทรสาคร

ชื่อผู้สำรวจ วันที่สำรวจ ID

ชื่อสถานประกอบการ ถนน ตำบล

(ถ้าที่อยู่อาศัยอยู่ในย่านเมืองสมุทรสงครามหรือสมุทรสาคร ไม่ต้องตอบแบบสัมภาษณ์ แต่ต้องเขียนบอกต่องบจำนวน)

ส่วนที่ 1 ข้อมูลที่อยู่อาศัยและแหล่งงานปัจจุบัน

1. ปัจจุบันท่านอยู่อาศัยที่ถนน ตำบล อำเภอ จังหวัด
2. ระยะเวลาในการอยู่อาศัยในปัจจุบัน ปี เดือน
3. การถือครองที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน
 - [1] เป็นเจ้าของบ้านและที่ดิน
 - (1.1) ชื่อที่ดิน/โฉนดบ้านเลขที่ (1.2) ชื่อบ้านพร้อมที่ดิน(ร/ระเทศแนว)
 - (1.3) ชื่อบ้านพร้อมที่ดิน(กำลังผ่อนชำระ) (1.4) วัตถุประสงค์
 - [2] เช่าบ้าน / ที่ดิน
 - (2.1) เช่าที่ดินปลูกบ้าน (2.2) เช่าบ้านและที่ดิน (2.3) เช่าห้องในบ้าน
 - [3] อาศัย
 - (3.1) บ้านพักสวัสดิการ (3.2) อาศัยบิดา-มารดา-คุณสมรส-บุตร (3.3) อาศัยเพื่อน-ญาติ
 - [4] ที่ดินเปล่า
 - [5] ที่ว่างเปล่า
4. การไว้ประโยชน์ของอาคารที่อยู่อาศัย
 - [1] พักอาศัยอยู่คนเดียว
 - [2] พักอาศัยและประกอบอาชีพ(ระบุ)
5. ราคาที่อยู่อาศัย
 - 5.1) กรณีที่ท่านเป็นเจ้าของบ้าน ที่อยู่อาศัยที่ท่านอยู่มีราคาประมาณ บาท
 - 5.2) กรณีที่ท่านกำลังผ่อนส่งบ้าน ที่อยู่อาศัยที่ท่านอยู่มีราคาประมาณ บาท
 พอดีชำระหนี้สิน บาท ผ่อนส่งเดือนละ บาท
 มีระยะเวลาผ่อนส่ง ปี ผ่อนไปแล้ว ปี
 - 5.3) กรณีที่ท่านเช่าที่ดิน, เช่าบ้าน หรือเช่าห้อง ท่านต้องเสียค่าเช่า บาท/เดือน
6. ท่านเดินทางมาทำงานโดยวิธี ระยะเวลาในการเดินทาง(ไป-กลับ) ชั่วโมง นาที
 มีรถใช้จ้างในการเดินทาง(ไป-กลับ) บาท/วัน
7. ปัญหาในการเดินทางมาทำงานในปัจจุบัน
 - [1] ไม่มี
 - [2] มี(ระบุ)
8. ถ้ามีปัญหาในการเดินทาง ท่านมีแผนที่จะทำปัญหาอย่างไร
 - [1] เดินทางเร็วขึ้น
 - [2] ย้ายมาอยู่อาศัยใกล้สถานที่ทำงาน

9. ท่านมีปัญหาที่อยู่อาศัยหรือไม่

(1) ไม่มีปัญหา

(2) มีปัญหา (จัดเรียงลำดับตามความสำคัญ จากมากไปหาน้อย) ดังนี้

- ① ที่ตั้ง
- (1.1) ไกลจากที่ทำงาน (1.2) ไกลจากโรงเรียน (1.3) ไกลจากตลาด
- (1.4) ไกลจากสิ่งอำนวยความสะดวก (1.5) ไกลจากศาสนสถาน (1.6) ติดถนนมากเกินไป
- ② สภาพตัวบ้าน
- (2.1) โครงสร้างไม่แข็งแรงไม่ถาวร (2.2) มีความแออัด (2.3) หลังคารั่ว
- (2.4) ขนาดและพื้นที่ใช้สอยไม่เพียงพอ (2.5) ซ้ำๆ(ระบุ).....
- ③ ปัญหาการเงิน(ค่าเช่าสูง / ค่าเช่าสูงเกินความสามารถในการจ่าย)
- ④ สาธารณูปโภค
- (4.1) ประปา (4.2) ไฟฟ้า (4.3) โทรศัพท์
- (4.4) การรักษาความปลอดภัย (4.5) การกำจัดขยะ (4.6) การระบายน้ำน้ำบาดาลเสีย
- ⑤ ความปลอดภัย
- (5.1) เสี่ยงต่อเพลิงไหม้ (5.2) เสี่ยงต่ออาชญากรรม (5.3) เสี่ยงต่อภัยธรรมชาติ
- ⑥ สภาพแวดล้อม
- (6.1) น้ำท่วม (6.2) ขยะคก้าง (6.3) เสี่ยงรถชน
- (6.4) กลิ่นเหม็น (6.5) น้ำเน่ารั่ว
- ⑦ ความมั่นคงในการถือครองที่อยู่อาศัย
- (7.1) กำลังถูกไล่รื้อ (7.2) กำลังถูกเลิกสัญญาเช่า (7.3) ไม่มีกรรมสิทธิ์ที่ดิน
- (7.4) กำลังถูกเวนคืนเพื่อสร้างถนน
- ⑧ พื้นบ้าน
- (8.1) ทรุดและวิบัติ (8.2) รั่วซึมพื้นบ้านน้อย (8.3) ที่จอดรถ
- (8.4) ร่มย
- ⑨ สาธารณูปการ
- (4.1) สวนสาธารณะ (4.2) ตลาดสด (4.3) โรงเรียน
- (4.4) ศาสนสถาน (4.5) สถานพยาบาล (4.6) ป้อมตำรวจ
- ⑩ ซ้ำๆ (ระบุ).....

ส่วนที่ 2 ข้อมูลด้านความต้องการด้านที่อยู่อาศัยในอนาคต

1. ท่านมีแผนย้ายที่อยู่อาศัยหรือไม่

(1) ไม่มีแผนย้าย (ข้ามไปตอบส่วนที่ 3)

(2) มีแผนย้าย ดังนี้

(1) ย้ายคนเดียว (2) ย้ายทั้งครอบครัว จำนวน.....คน

2. แผนการย้ายที่อยู่อาศัยใหม่

(1) ภายใน 1 ปี

(2) 1-3 ปี

(3) 4-5 ปี

(4) ซ้ำๆ(ระบุ).....

3. เหตุผลที่ท่านต้องการที่อยู่อาศัยใหม่(ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)

(1) ที่อยู่อาศัยเดิมมีปัญหา

(1.1) ถูกไล่รื้อ

(1.2) ที่อยู่อาศัยเดิมคับแคบ

(1.3) ที่อยู่เดิมไกลจากที่ทำงาน/สถานศึกษา/โรงเรียน

(1.4) ค่าเช่าบ้านที่เดิมแพง

(1.5) ถนนทางเดินไม่สะดวก

(1.6) ที่อยู่อาศัยเดิมมีสภาพแวดล้อมไม่ดี

(1.7) ไม่มีไฟฟ้า

(1.8) ไม่มีประปา

(1.9) ซ้ำๆ(ระบุ).....

(2) การเปลี่ยนแปลงในครอบครัว

(2.1) จะแต่งงาน

(2.2) จะมีลูก

(2.3) ลูกจะโต

(2.4) เกษียณอายุ

(2.5) แยกครอบครัวใหม่

(3) เป็นทรัพย์สิน

- (3.1) เป็นบ้านหลังที่สอง (3.2) ลงทุนไปให้เช่า (3.3) เก็บกำไรขายต่อ
 (3.4) มีเงินออมเพื่อเกษียณ (3.5) ได้สินเชื่อ (3.6) ให้พ่อแม่
 (3.7) ปล่อยให้ลูกหลาน

(6) อื่นๆ(ระบุ).....

4. ท่าเรือที่อยู่อาศัยที่สนใจอยู่ที่ไหน

1) ถนน..... ตำบล..... อำเภอ..... จังหวัด.....

2) ไม่ระบุ

(หมายเหตุ : ถ้าเลือกท่าเรือที่อยู่อาศัยในเขตจังหวัดสมุทรสาคร และสมุทรสาคร ให้ตอบคำถามส่วนที่ ๕ (เจ็ด))

5. ลักษณะที่อยู่อาศัยใหม่ที่ต้องการ

- [1] ปहुกันเฮง (ห้ามไปตอบข้อ 6.3)
 [2] ไร่บ้านสำโรง (ห้ามไปตอบข้อ 6.1)
 [3] ไร่ (ห้ามไปตอบข้อ 6.2)
 [4] อื่นๆ(ระบุ).....

6. แบบบ้านที่หันต้องการ

6.1) กรณีซื้อบ้านพร้อมที่ดิน

6.1.1) รูปแบบบ้านที่หันสนใจ

[1] บ้านจัดสรร

- (1.1) ก่อสร้างแล้วเสร็จพร้อมเข้าอยู่ได้ทันที (1.2) ก่อสร้างแล้วเสร็จบางส่วนสามารถปรับปรุงแบบได้
 (1.3) กำลังก่อสร้างมีระยะเวลาในการก่อสร้าง..... (1.4) อื่นๆ(ระบุ).....

[2] บ้านมือสอง

- (2.1) เจ้าของขายเอง (2.2) สถาบันการเงินนำออกประมูลขาย (2.3) ไร่ผ่านบริษัทนายหน้า

[3] บ้านการเกษตรแนวอาชีพ

6.1.2) แบบบ้านที่หันต้องการตามความเหมาะสมในการจ่าย

แบบบ้าน	จำนวนชั้น (จำนวน)	จำนวนห้องนอน (ห้อง)	ขนาดพื้นที่ (ตารางเมตร)	ขนาดแปลงที่ดิน (ตารางวา)
1. บ้านเดี่ยว				
2. บ้านแฝด				
3. พาว์เฮ้าส์				
4. อาคารพาณิชย์				
5. คอนโดมีเนียม / อพาร์ทเมนท์				
6. อื่นๆ(ระบุ).....				

6.1.3) ขนาดประมาณที่หันต้องการซื้อที่อยู่อาศัย

- [1] น้อยกว่า 5 ล้านบาท (2) 0.5 - 1 ล้านบาท (3) 1.1 - 2 ล้านบาท
 [4] 2.1 - 3 ล้านบาท (5) 3.1 - 5 ล้านบาท (6) 5 - 10 ล้านบาท
 [7] > 10.1 ล้านบาท (8) อื่นๆ(ระบุ).....

6.1.4) วิธีการชำระเงิน

- [1] เงินสด
 [2] ขอสินเชื่อจากธนาคารโดยมีค้ำประกันสามารถในการผ่อนชำระ.....บาท/เดือน

4

6.2) กรณีเช่าบ้านเช่าห้อง ผ่านสามารถจ่ายค่าเช่าบ้านหรือห้องได้ในราคาประมาณ.....บาท/เดือน
แบบบ้าน หรือ ห้องที่ผ่านคือถาวร

แบบบ้าน	จำนวนชั้น (ชั้น)	จำนวนห้องนอน (ห้อง)	ขนาดพื้นที่ (ตารางเมตร)	ขนาดแปลงที่ดิน (ตารางวา)
1. บ้านเดี่ยว				
2. บ้านแฝด				
3. ทาวน์เฮ้าส์				
4. คอนโดมีเนียม / อพาร์ทเมนท์				
5. เซ้าห้องในหมู่บ้านแบ่งเช่า				
6. อื่นๆ(ระบุ).....				

6.3) กรณีเป็นเจ้าของที่ดินเอง งบประมาณที่ดิน.....บาท
งบประมาณปลูกบ้าน.....บาท
กรณีเช่าที่ดิน / ที่ดินญาติ งบประมาณค่าเช่าที่ดิน.....บาท/เดือน
งบประมาณปลูกบ้าน.....บาท
แบบบ้านที่ผ่านคือถาวร

แบบบ้าน	จำนวนชั้น (ชั้น)	จำนวนห้องนอน (ห้อง)	ขนาดพื้นที่ (ตารางเมตร)	ขนาดแปลงที่ดิน (ตารางวา)
1. บ้านเดี่ยว				
2. บ้านแฝด				
3. ทาวน์เฮ้าส์				
4. คอนโดมีเนียม				
5. อื่นๆ(ระบุ).....				

ส่วนที่ 3 ข้อมูลด้านครอบครัว

1. จำนวนสมาชิกในครอบครัว.....คน มีลักษณะประชากรและความสัมพันธ์ในครอบครัวดังนี้

คนที่	เพศ	อายุ(ปี)	การศึกษา	ตำแหน่งงาน	เชื้อชาติ
ตัวท่าน					
สมาชิกคนที่ 1					

ส่วนที่ 4 ข้อมูลด้านเศรษฐกิจของครอบครัว

1. ท่านมีรายได้ครัวเรือนต่อเดือน(รวมทั้งครอบครัว) ประมาณ.....บาท/วัน.....บาท/เดือน

2. มีเงินออมได้ประมาณ.....บาท โดยมีแหล่งเก็บออมดังนี้

(2.1) เก็บไว้ในบ้าน (2.2) ฝากธนาคาร (2.3) ฝากกลุ่มออมทรัพย์ (2.4) อื่นๆ(ระบุ).....

3. หนี้สินของครอบครัว

[1] ไม่มี

[2] มี ประมาณ.....บาท ต้องผ่อนชำระ.....บาท/วัน.....บาท/เดือน

4. กลุ่มออมทรัพย์ภายในชุมชน

[1] ไม่มี (ห้ามไปตอบส่วนที่ 5)

[2] มี

5. ท่านเป็นสมาชิกของกลุ่มออมทรัพย์ภายในชุมชน

[1] ไม่เป็น (ห้ามไปตอบส่วนที่ 5)

[2] เป็น

6. ในกรณีที่ท่านเป็นสมาชิกของกลุ่มออมทรัพย์ภายในชุมชน ท่านมีหุ้นจำนวน.....หุ้น

และสามารถกู้เงินได้จำนวน.....บาท



ภาคผนวก ค.

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

แบบเก็บข้อมูลบริบทชุมชนหมู่บ้าน

ผู้เก็บข้อมูล.....

เก็บข้อมูลเดือน..... พ.ศ.

1. ชื่อหมู่บ้าน/ชุมชน..... หมู่ที่..... ตำบล.....
อำเภอ..... จังหวัด.....

2. ประวัติความเป็นมาของหมู่บ้าน/ชุมชน (โปรดเขียนบรรยายโดยละเอียดในข้อ 2.1 – 2.8)

2.1 ที่มาของชื่อหมู่บ้าน/ชุมชน.....

.....

.....

2.2 เริ่มก่อตั้งในปี พ.ศ..... หรือประมาณ

2.3 คนกลุ่มแรกที่มาเริ่มก่อตั้งหมู่บ้าน/ชุมชนมีใครบ้าง.....

.....

2.4 คนกลุ่มแรกที่มาตั้งหมู่บ้าน/ชุมชน นี้อพยพมาจากบ้าน..... ตำบล.....

อำเภอ..... จังหวัด.....

2.5 สภาพทางภูมิศาสตร์ของหมู่บ้าน/ชุมชน นี้ ก่อนที่จะตั้งหมู่บ้าน/ชุมชนเป็นอย่างไร
(เช่น เป็นป่า, เป็นทุ่งหญ้า, หนองน้ำ ฯลฯ).....

.....

2.6 ปัจจุบันป่าหรือหนองน้ำหรือห้วยที่เคยมีในอดีตยังคงมีอยู่หรือไม่ ถ้าหมดไปแล้วเพราะเหตุ
ใดจึงหมดไป

.....

2.7 อาชีพครั้งแรกของราษฎรที่อพยพมาอยู่หมู่บ้าน/ชุมชนคืออาชีพอะไรบ้าง

.....

.....

- 2.7.1 ตั้งแต่เริ่มตั้งหมู่บ้าน/ชุมชนถึงปัจจุบัน ราษฎรมีการเปลี่ยนแปลงอาชีพอะไรบ้าง
อาชีพดังกล่าวเริ่มเปลี่ยนแปลงตั้งแต่ปี พ.ศ. ไต เพราะเหตุใดจึงมีการเปลี่ยนแปลง
ก. อาชีพเดิมที่เลิกทำแล้ว คือ

อาชีพ.....เลิกไปเพราะ.....

.....เลิกเมื่อ พ.ศ.

อาชีพ.....เลิกไปเพราะ.....

.....เลิกเมื่อ พ.ศ.

อาชีพ.....เลิกไปเพราะ.....

.....เลิกเมื่อ พ.ศ.

ข. อาชีพใหม่ที่เพิ่มขึ้น

อาชีพ.....เมื่อ พ.ศ.

อาชีพ.....เมื่อ พ.ศ.

อาชีพ.....เมื่อ พ.ศ.

อาชีพ.....เมื่อ พ.ศ.

2.8 การเปลี่ยนแปลงด้านสาธารณูปโภค เช่น ถนน ไฟฟ้า โรงเรียน มีเมื่อปี พ.ศ. ไต

- 2.8.1 ถนนเมื่อเริ่มก่อสร้างเป็นหมู่บ้าน/ชุมชนมีสภาพเป็นถนนแบบ.....

เป็นถนนลูกรัง เมื่อ พ.ศ.ยาว.....เมตร

เป็นถนนลาดยาง เมื่อ พ.ศ.ยาว.....เมตร

ถนนในหมู่บ้านทั้งหมดยาว.....เมตร

- 2.8.2 ไฟฟ้าเข้าสู่หมู่บ้าน/ชุมชน เมื่อ พ.ศ.

- 2.8.3 ประปาหมู่บ้าน/ชุมชนสร้างเมื่อ พ.ศ.

3. สภาพปัจจุบัน

3.1 ประชากร

- 3.1.1 ในหมู่บ้าน/ชุมชนมีครัวเรือน.....ครอบครัว มีบ้าน.....หลังคาเรือน

- 3.1.2 มีประชากรทั้งหมด.....คน ชาย.....คน หญิง.....คน

จำนวนหลังคาเรือนที่ปรากฏเลขบ้านในประกาศของเทศบาล.....ครัวเรือน

- 3.1.3 ประชากรวัย 1 วัน - 3 ปีเต็ม จำนวน.....คน

3 ปี 1 วัน - 6 ปีเต็ม จำนวน.....คน

6 ปี 1 วัน - 12 ปีเต็ม จำนวน.....คน

12 ปี 1 วัน - 14 ปีเต็ม จำนวน.....คน

- | | |
|-------------------------|--------------|
| 15 ปี 1 วัน – 18 ปีเต็ม | จำนวน.....คน |
| 18 ปี 1 วัน – 50 ปีเต็ม | จำนวน.....คน |
| 50 ปี 1 วัน – 60 ปีเต็ม | จำนวน.....คน |
| 60 ปี 1 วัน ขึ้นไป | จำนวน.....คน |
- 3.1.4 ประชากรอายุ 60 ปีขึ้นไป มีฐานะยากจนไม่มีผู้อุปการะในหมู่บ้าน/ชุมชน มี.....คน
- | | |
|----------------------------------|--------------|
| ปัจจุบันได้รับการสงเคราะห์จากรัฐ | จำนวน.....คน |
| ได้รับการสงเคราะห์จากที่อื่น ๆ | จำนวน.....คน |
- 3.1.5 ในหมู่บ้าน/ชุมชนมีคนพิการ จำนวน.....คน
- | | |
|------------------------|--------------------|
| คนพิการได้เรียน.....คน | ไม่ได้เรียน.....คน |
|------------------------|--------------------|
- 3.1.6 การประกอบอาชีพ
- | | |
|--|-------------------------|
| มีอาชีพทำนา.....ครอบครัว | รับราชการ.....ครอบครัว |
| ค้าขาย.....ครอบครัว | รับจ้าง.....ครอบครัว |
| อาชีพทำสวน.....ครอบครัว | อาชีพประมง.....ครอบครัว |
| ผู้มีอาชีพทำนา แต่ไม่มีที่เป็นของตนเอง มี.....ครอบครัว | |
- 3.1.7 ครอบครัวที่มีที่ดินทำกินเป็นของตนเอง
- | | |
|---------------|----------------------|
| จำนวน 1-5 ไร่ | มีจำนวน.....ครอบครัว |
| 6-10 ไร่ | มีจำนวน.....ครอบครัว |
| 11-12 ไร่ | มีจำนวน.....ครอบครัว |
| 21-50 ไร่ | มีจำนวน.....ครอบครัว |
| 50 ไร่ขึ้นไป | มีจำนวน.....ครอบครัว |
- 3.1.8 ที่ดินที่ยังไม่ได้เอกสารสิทธิ์ จำนวน.....ครอบครัว รวม.....ไร่
- 3.1.9 ประเภทการทำนา
- | | |
|--------------------|----------------------------------|
| นาหว่าน.....ไร่ | เริ่มเมื่อ พ.ศ. |
| นาดำ.....ไร่ | |
| นาธรรมชาติ.....ไร่ | (เกษตรผสมผสาน) เริ่มมี พ.ศ. |

3.2 การศึกษา

3.2.1 โรงเรียนระดับประถมศึกษาในหมู่บ้าน/ชุมชน () ไม่มี () มี

ชื่อโรงเรียน..... มีครู.....คน
ตั้งเมื่อ พ.ศ.

โรงเรียนระดับมัธยมศึกษาในหมู่บ้าน/ชุมชน () ไม่มี () มี

ชื่อโรงเรียน..... มีครู.....คน
ตั้งเมื่อ พ.ศ.

3.2.2 โรงเรียนในหมู่บ้าน/ชุมชนทั้งหมดมีครูรวม.....คน จบการศึกษา

ต่ำกว่าปริญญาตรี.....คน ปริญญาตรี.....คน

ปริญญาโท.....คน ปริญญาเอก.....คน

ครูที่มีอายุ 30 ปี ขึ้นไปมี.....คน

3.2.3 โรงเรียนในหมู่บ้าน/ชุมชนมีครูที่สอนจบวิชาดังนี้

วิชาเอก..... จำนวน.....คน

วิชาเอก..... จำนวน.....คน

วิชาเอก..... จำนวน.....คน

วิชาเอก..... จำนวน.....คน

วิชาเอก..... จำนวน.....คน

วิชาเอก..... จำนวน.....คน

วิชาเอก..... จำนวน.....คน

3.2.4 จำนวนนักเรียนในโรงเรียนระดับอนุบาล ชั้นประถม และมัธยม

ชั้นอนุบาล 1 มี.....ห้อง

มีเด็ก.....คน

ชั้นอนุบาล 2 มี.....ห้อง

มีเด็ก.....คน

ชั้น ป.1 มี.....ห้อง

มีเด็ก.....คน

ชั้น ป.2 มี.....ห้อง

มีเด็ก.....คน

ชั้น ป.3 มี.....ห้อง

มีเด็ก.....คน

ชั้น ป.4 มี.....ห้อง
มีเด็ก.....คน

ชั้น ป.5 มี.....ห้อง
มีเด็ก.....คน

ชั้น ป.6 มี.....ห้อง
มีเด็ก.....คน

3.2.5 จำนวนนักเรียนในโรงเรียนระดับมัธยมศึกษา

ชั้น ม.1 มี.....ห้อง
มีเด็ก.....คน

ชั้น ม.2 มี.....ห้อง
มีเด็ก.....คน

ชั้น ม.3 มี.....ห้อง
มีเด็ก.....คน

ชั้น ม.4 มี.....ห้อง
มีเด็ก.....คน

ชั้น ม.5 มี.....ห้อง
มีเด็ก.....คน

ชั้น ม.6 มี.....ห้อง
มีเด็ก.....คน

3.2.6 ในหมู่บ้าน/ชุมชนมีศูนย์เลี้ยงเด็กหรือไม่

() ไม่มี () มี มีครู.....คน ครูจบการศึกษา.....
มีเด็กคน.....คน

3.2.7 ในหมู่บ้าน/ชุมชนผู้อ่านหนังสือไม่ออก.....คน

3.2.8 ในหมู่บ้าน/ชุมชนมีโรงเรียนทางศาสนาหรือไม่ () ไม่มี () มี คือ

โรงเรียนศาสนา.....

ชื่อโรงเรียน.....มีครู.....คน

นักเรียน.....คน

- 3.2.9 มีสมาชิกในหมู่บ้าน/ชุมชนไปศึกษานอกหมู่บ้าน รวม.....คน คือ
 ระดับประถมศึกษา.....คน
 ระดับมัธยมศึกษา.....คน
 นักศึกษาผู้ใหญ่.....คน
 สูงกว่าระดับมัธยมศึกษา.....คน

3.3 ปัจจุบันในหมู่บ้าน/ชุมชน

- 3.3.1 มีร้านค้า.....ร้าน มีการจ้างงาน.....คน
 3.3.2 มีโรงสี.....โรง มีการจ้างงาน.....คน
 3.3.3 มีโรงงานอุตสาหกรรม คือ.....มีการจ้างงาน.....คน
 3.3.4 มีสัตว์เลี้ยง วัว.....ตัว ควาย.....ตัว เป็ด.....ตัว
 ไก่.....ตัว สุกร.....ตัว ปลา.....ตัว
 อื่น ๆ โปรดระบุ.....

3.3.5 ปัจจุบันมีแหล่งน้ำ (ทั้งของสาธารณะและส่วนบุคคล)

- บ่อน้ำตื้น.....บ่อ ใช้ได้ () ตลอดปี () ไม่ตลอด
 บ่อน้ำบาดาล.....บ่อ ใช้ได้ () ตลอดปี () ไม่ตลอด
 สระน้ำ.....บ่อ ใช้ได้ () ตลอดปี () ไม่ตลอด
 คลองน้ำ.....บ่อ ใช้ได้ () ตลอดปี () ไม่ตลอด
 ห้วย.....บ่อ ใช้ได้ () ตลอดปี () ไม่ตลอด
 หนอง.....บ่อ ใช้ได้ () ตลอดปี () ไม่ตลอด
 บึง.....บ่อ ใช้ได้ () ตลอดปี () ไม่ตลอด
 แม่น้ำ.....ทำจีน.....บ่อ ใช้ได้ () ตลอดปี () ไม่ตลอด
 ฝายกั้นน้ำ.....บ่อ ใช้ได้ () ตลอดปี () ไม่ตลอด
 เขื่อนกั้นน้ำ.....บ่อ ใช้ได้ () ตลอดปี () ไม่ตลอด
 ทะเล.....บ่อ ใช้ได้ () ตลอดปี () ไม่ตลอด

4. ด้านเศรษฐกิจทั้งหมู่บ้าน/ชุมชน

- 4.1 มีพื้นที่ทำการเกษตร.....ไร่ เป็นที่นา.....ไร่
 เป็นที่สวน.....ไร่ อื่น ๆ คือ.....จำนวน.....ไร่
 4.2 มีผลผลิตด้านทำนาทั้งหมู่บ้านปีละ จำนวน.....เกวียน
 ขายไปจำนวน.....กิโลกรัม/เกวียน เก็บไว้รับประทาน จำนวน.....กิโลกรัม/เกวียน
 4.3 ทั้งหมู่บ้านซื้อปุ๋ยเคมีปีละ.....กระสอบ ใช้ปุ๋ยคอก.....กระสอบ

4.4 มีผลผลิตอื่น ๆ เช่น ทำสวน ทำไร่ เลี้ยงสัตว์ ดังนี้

4.4.1	ทำสวน.....	จำนวน.....	ครอบครัว.....
	ได้ผลผลิตทั้งหมดบ้าน/ชุมชนประมาณ.....		บาท/ต่อปี.....
	ทำสวน.....	จำนวน.....	ครอบครัว.....
	ได้ผลผลิตทั้งหมดบ้าน/ชุมชนประมาณ.....		บาท/ต่อปี.....
	ทำสวน.....	จำนวน.....	ครอบครัว.....
	ได้ผลผลิตทั้งหมดบ้าน/ชุมชนประมาณ.....		บาท/ต่อปี.....
4.4.2	ทำไร่.....	จำนวน.....	ครอบครัว.....
	ได้ผลผลิตทั้งหมดบ้าน/ชุมชนประมาณ.....		บาท/ต่อปี.....
	ทำไร่.....	จำนวน.....	ครอบครัว.....
	ได้ผลผลิตทั้งหมดบ้าน/ชุมชนประมาณ.....		บาท/ต่อปี.....
	ทำไร่.....	จำนวน.....	ครอบครัว.....
	ได้ผลผลิตทั้งหมดบ้าน/ชุมชนประมาณ.....		บาท/ต่อปี.....
4.4.3	เลี้ยงสัตว์.....	จำนวน.....	ครอบครัว.....
	ได้ผลผลิตทั้งหมดบ้าน/ชุมชนประมาณ.....		บาท/ต่อปี.....
	เลี้ยงสัตว์.....	จำนวน.....	ครอบครัว.....
	ได้ผลผลิตทั้งหมดบ้าน/ชุมชนประมาณ.....		บาท/ต่อปี.....
	เลี้ยง.....	จำนวน.....	ครอบครัว.....
	ได้ผลผลิตทั้งหมดบ้าน/ชุมชนประมาณ.....		บาท/ต่อปี.....
4.4.4	มีการผลิตสินค้าในหมู่บ้าน/ชุมชนเพื่อจำหน่าย (เช่น ผ้าทอ ทำมีด ทำอาหาร ทำขนม ตัดเย็บเสื้อผ้า ทำร่ม ทอเสื่อ เป็นต้น)		
	ผลิต.....	ครอบครัวที่ผลิตมี.....	ครอบครัว.....
	มีรายได้เข้าหมู่บ้าน/ชุมชนประมาณปีละ.....		บาท.....
	ผลิต.....	ครอบครัวที่ผลิตมี.....	ครอบครัว.....
	มีรายได้เข้าหมู่บ้าน/ชุมชนประมาณปีละ.....		บาท.....
	ผลิต.....	ครอบครัวที่ผลิตมี.....	ครอบครัว.....
	มีรายได้เข้าหมู่บ้าน/ชุมชนประมาณปีละ.....		บาท.....
	ผลิต.....	ครอบครัวที่ผลิตมี.....	ครอบครัว.....
	มีรายได้เข้าหมู่บ้าน/ชุมชนประมาณปีละ.....		บาท.....

5.5 มีแหล่งท่องเที่ยวในหมู่บ้าน/ชุมชนหรือใกล้หมู่บ้าน/ชุมชนไม่เกิน 3 กิโลเมตร ดังนี้

5.5.1.....

5.5.2.....

5.5.3.....

5.6 ภูมิปัญญาชาวบ้าน (ผู้รู้/ผู้ชำนาญการ/ผู้นำ/บุคคลตัวอย่าง)

5.6.1 ด้านเกษตรกรรม (เช่น การเพาะปลูก การขยายพันธุ์พืช การเลี้ยงสัตว์ การเพาะพันธุ์สัตว์ การเกษตรผสมผสาน การทำไร่นาสวนผสม การปรับใช้เทคโนโลยีที่เหมาะสมกับการเกษตร อื่น ๆ เป็นต้น)

1. ชื่อ.....สกุล.....

เพศ.....อายุ.....ปี เชี่ยวชาญด้าน.....

ประสบการณ์.....ปี

ที่อยู่ติดต่อได้

บ้านเลขที่.....หมู่ที่.....ชื่อหมู่บ้าน/ชุมชน.....

ตำบล/แขวง.....อำเภอ/กิ่งอำเภอ/เขต.....จังหวัด.....

รหัสไปรษณีย์.....โทรศัพท์.....

2. ชื่อ.....สกุล.....

เพศ.....อายุ.....ปี เชี่ยวชาญด้าน.....

ประสบการณ์.....ปี

ที่อยู่ติดต่อได้

บ้านเลขที่.....หมู่ที่.....ชื่อหมู่บ้าน/ชุมชน.....

ตำบล/แขวง.....อำเภอ/กิ่งอำเภอ/เขต.....จังหวัด.....

รหัสไปรษณีย์.....โทรศัพท์.....

3. ชื่อ.....สกุล.....

เพศ.....อายุ.....ปี เชี่ยวชาญด้าน.....

ประสบการณ์.....ปี

ที่อยู่ติดต่อได้

บ้านเลขที่.....หมู่ที่.....ชื่อหมู่บ้าน/ชุมชน.....

ตำบล/แขวง.....อำเภอ/กิ่งอำเภอ/เขต.....จังหวัด.....

รหัสไปรษณีย์.....โทรศัพท์.....

5.6.2 ด้านอุตสาหกรรมและหัตถกรรม (เช่น การจักสาน (ทอเสื่อ / สานกระดัง / กระติบข้าว / แห / อวน ฯลฯ) การช่าง (ช่างตีมีด / เหล็ก / ขวาน / บั่นโอง ฯลฯ การแกะสลัก การตัดเย็บเสื้อผ้า อื่น ๆ เป็นต้น)

1. ชื่อ.....สกุล.....
 เพศ.....อายุ.....ปี เชี่ยวชาญด้าน.....
 ประสบการณ์.....ปี

ที่อยู่ติดต่อได้

บ้านเลขที่.....หมู่ที่.....ชื่อหมู่บ้าน/ชุมชน.....
 ตำบล/แขวง.....อำเภอ/กิ่งอำเภอ/เขต.....จังหวัด.....
 รหัสไปรษณีย์.....โทรศัพท์.....

2. ชื่อ.....สกุล.....
 เพศ.....อายุ.....ปี เชี่ยวชาญด้าน.....
 ประสบการณ์.....ปี

ที่อยู่ติดต่อได้

บ้านเลขที่.....หมู่ที่.....ชื่อหมู่บ้าน/ชุมชน.....
 ตำบล/แขวง.....อำเภอ/กิ่งอำเภอ/เขต.....จังหวัด.....
 รหัสไปรษณีย์.....โทรศัพท์.....

3. ชื่อ.....สกุล.....
 เพศ.....อายุ.....ปี เชี่ยวชาญด้าน.....
 ประสบการณ์.....ปี

ที่อยู่ติดต่อได้

บ้านเลขที่.....หมู่ที่.....ชื่อหมู่บ้าน/ชุมชน.....
 ตำบล/แขวง.....อำเภอ/กิ่งอำเภอ/เขต.....จังหวัด.....
 รหัสไปรษณีย์.....โทรศัพท์.....

5.6.3 ด้านการแพทย์แผนไทย (เช่น หมอสมุนไพร หมอยากลางบ้าน หมอนวดแผนโบราณ หมอยาหม้อ อื่น ๆ เป็นต้น)

1. ชื่อ.....สกุล.....
 เพศ.....อายุ.....ปี เชี่ยวชาญด้าน.....
 ประสบการณ์.....ปี

ที่อยู่ติดต่อได้

บ้านเลขที่.....หมู่ที่.....ชื่อหมู่บ้าน/ชุมชน.....

ตำบล/แขวง.....อำเภอ/กิ่งอำเภอ/เขต.....จังหวัด.....
รหัสไปรษณีย์.....โทรศัพท์.....

2. ชื่อ.....สกุล.....
เพศ.....อายุ.....ปี เชี่ยวชาญด้าน.....
ประสบการณ์.....ปี

ที่อยู่ติดต่อได้

บ้านเลขที่.....หมู่ที่.....ชื่อหมู่บ้าน/ชุมชน.....
ตำบล/แขวง.....อำเภอ/กิ่งอำเภอ/เขต.....จังหวัด.....
รหัสไปรษณีย์.....โทรศัพท์.....

3. ชื่อ.....สกุล.....
เพศ.....อายุ.....ปี เชี่ยวชาญด้าน.....
ประสบการณ์.....ปี

ที่อยู่ติดต่อได้

บ้านเลขที่.....หมู่ที่.....ชื่อหมู่บ้าน/ชุมชน.....
ตำบล/แขวง.....อำเภอ/กิ่งอำเภอ/เขต.....จังหวัด.....
รหัสไปรษณีย์.....โทรศัพท์.....

5.6.4 ด้านการจัดการทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (เช่น การบวขป่า การสืบชะตาแม่น้ำ การทำแนวปะการังเทียม การอนุรักษ์ป่าชายเลน การจัดการป่าต้นน้ำและป่าชุมชน อื่น ๆ เป็นต้น)

1. ชื่อ.....สกุล.....
เพศ.....อายุ.....ปี เชี่ยวชาญด้าน.....
ประสบการณ์.....ปี

ที่อยู่ติดต่อได้

บ้านเลขที่.....หมู่ที่.....ชื่อหมู่บ้าน/ชุมชน.....
ตำบล/แขวง.....อำเภอ/กิ่งอำเภอ/เขต.....จังหวัด.....
รหัสไปรษณีย์.....โทรศัพท์.....

2. ชื่อ.....สกุล.....
 เพศ.....อายุ.....ปี เชี่ยวชาญด้าน.....
 ประสบการณ์.....ปี
ที่อยู่ติดต่อได้
 บ้านเลขที่.....หมู่ที่.....ชื่อหมู่บ้าน/ชุมชน.....
 ตำบล/แขวง.....อำเภอ/กิ่งอำเภอ/เขต.....จังหวัด.....
 รหัสไปรษณีย์.....โทรศัพท์.....

3. ชื่อ.....สกุล.....
 เพศ.....อายุ.....ปี เชี่ยวชาญด้าน.....
 ประสบการณ์.....ปี
ที่อยู่ติดต่อได้
 บ้านเลขที่.....หมู่ที่.....ชื่อหมู่บ้าน/ชุมชน.....
 ตำบล/แขวง.....อำเภอ/กิ่งอำเภอ/เขต.....จังหวัด.....
 รหัสไปรษณีย์.....โทรศัพท์.....

5.6.5 ด้านกองทุนและธุรกิจชุมชน (เช่น ผู้นำในการนัดการกองทุนของชุมชน ผู้นำในการจัดตั้งกองทุนสวัสดิการรักษายาบาลของชุมชน ผู้นำในการจัดระบบสวัสดิการบริการชุมชน อื่น ๆ เป็นต้น)

1. ชื่อ.....สกุล.....
 เพศ.....อายุ.....ปี เชี่ยวชาญด้าน.....
 ประสบการณ์.....ปี
ที่อยู่ติดต่อได้
 บ้านเลขที่.....หมู่ที่.....ชื่อหมู่บ้าน/ชุมชน.....
 ตำบล/แขวง.....อำเภอ/กิ่งอำเภอ/เขต.....จังหวัด.....
 รหัสไปรษณีย์.....โทรศัพท์.....

2. ชื่อ.....สกุล.....
 เพศ.....อายุ.....ปี เชี่ยวชาญด้าน.....
 ประสบการณ์.....ปี
ที่อยู่ติดต่อได้
 บ้านเลขที่.....หมู่ที่.....ชื่อหมู่บ้าน/ชุมชน.....
 ตำบล/แขวง.....อำเภอ/กิ่งอำเภอ/เขต.....จังหวัด.....
 รหัสไปรษณีย์.....โทรศัพท์.....

3. ชื่อ.....สกุล.....
 เพศ.....อายุ.....ปี เชี่ยวชาญด้าน.....
 ประสบการณ์.....ปี
ที่อยู่ติดต่อได้
 บ้านเลขที่.....หมู่ที่.....ชื่อหมู่บ้าน/ชุมชน.....
 ตำบล/แขวง.....อำเภอ/กิ่งอำเภอ/เขต.....จังหวัด.....
 รหัสไปรษณีย์.....โทรศัพท์.....

5.6.6 ด้านศิลปกรรม (เช่น การวาดภาพ (จิตรกรรม) การปั้น (ประติมากรรม)
 นาฏศิลป์ ดนตรี การแสดง การละเล่นพื้นบ้าน นันทนาการ อื่น ๆ เป็นต้น)

1. ชื่อ.....สกุล.....
 เพศ.....อายุ.....ปี เชี่ยวชาญด้าน.....
 ประสบการณ์.....ปี
ที่อยู่ติดต่อได้
 บ้านเลขที่.....หมู่ที่.....ชื่อหมู่บ้าน/ชุมชน.....
 ตำบล/แขวง.....อำเภอ/กิ่งอำเภอ/เขต.....จังหวัด.....
 รหัสไปรษณีย์.....โทรศัพท์.....

2. ชื่อ.....สกุล.....
 เพศ.....อายุ.....ปี เชี่ยวชาญด้าน.....
 ประสบการณ์.....ปี
ที่อยู่ติดต่อได้
 บ้านเลขที่.....หมู่ที่.....ชื่อหมู่บ้าน/ชุมชน.....
 ตำบล/แขวง.....อำเภอ/กิ่งอำเภอ/เขต.....จังหวัด.....
 รหัสไปรษณีย์.....โทรศัพท์.....

3. ชื่อ.....สกุล.....
 เพศ.....อายุ.....ปี เชี่ยวชาญด้าน.....
 ประสบการณ์.....ปี
ที่อยู่ติดต่อได้
 บ้านเลขที่.....หมู่ที่.....ชื่อหมู่บ้าน/ชุมชน.....
 ตำบล/แขวง.....อำเภอ/กิ่งอำเภอ/เขต.....จังหวัด.....
 รหัสไปรษณีย์.....โทรศัพท์.....

5.6.7 ด้านภาษาและวรรณกรรม (เช่น ความสามารถในการอนุรักษ์และสร้างผลงานด้านภาษา คือ ภาษาถิ่น ภาษาไทยในภูมิภาคต่าง ๆ และวรรณกรรมท้องถิ่น การจัดทำสารานุกรมท้องถิ่น การปริวรรต (การเปลี่ยนแปลง) หนังสือโบราณ การฟื้นฟูการเรียนการสอนภาษาถิ่นของท้องถิ่นต่าง ๆ อื่น ๆ เป็นต้น)

1. ชื่อ.....สกุล.....

เพศ.....อายุ.....ปี เชี่ยวชาญด้าน.....

ประสบการณ์.....ปี

ที่อยู่ติดต่อได้

บ้านเลขที่.....หมู่ที่.....ชื่อหมู่บ้าน/ชุมชน.....

ตำบล/แขวง.....อำเภอ/กิ่งอำเภอ/เขต.....จังหวัด.....

รหัสไปรษณีย์.....โทรศัพท์.....

2. ชื่อ.....สกุล.....

เพศ.....อายุ.....ปี เชี่ยวชาญด้าน.....

ประสบการณ์.....ปี

ที่อยู่ติดต่อได้

บ้านเลขที่.....หมู่ที่.....ชื่อหมู่บ้าน/ชุมชน.....

ตำบล/แขวง.....อำเภอ/กิ่งอำเภอ/เขต.....จังหวัด.....

รหัสไปรษณีย์.....โทรศัพท์.....

3. ชื่อ.....สกุล.....

เพศ.....อายุ.....ปี เชี่ยวชาญด้าน.....

ประสบการณ์.....ปี

ที่อยู่ติดต่อได้

บ้านเลขที่.....หมู่ที่.....ชื่อหมู่บ้าน/ชุมชน.....

ตำบล/แขวง.....อำเภอ/กิ่งอำเภอ/เขต.....จังหวัด.....

รหัสไปรษณีย์.....โทรศัพท์.....

5.6.8 ด้านปรัชญา ศาสนา และประเพณี (เช่น ความสามารถประยุกต์และปรับใช้ หลักธรรมคำสอนทางศาสนา ปรัชญาความเชื่อและประเพณีที่มีคุณค่าให้เหมาะสมต่อบริบททางเศรษฐกิจ สังคม การถ่ายทอดวรรณกรรม คำสอน การประยุกต์ประเพณีบุญอื่น ๆ เป็นต้น)

1. ชื่อ.....สกุล.....
 เพศ.....อายุ.....ปี เชี่ยวชาญด้าน.....
 ประสบการณ์.....ปี
ที่อยู่ติดต่อได้
 บ้านเลขที่.....หมู่ที่.....ชื่อหมู่บ้าน/ชุมชน.....
 ตำบล/แขวง.....อำเภอ/กิ่งอำเภอ/เขต.....จังหวัด.....
 รหัสไปรษณีย์.....โทรศัพท์.....
2. ชื่อ.....สกุล.....
 เพศ.....อายุ.....ปี เชี่ยวชาญด้าน.....
 ประสบการณ์.....ปี
ที่อยู่ติดต่อได้
 บ้านเลขที่.....หมู่ที่.....ชื่อหมู่บ้าน/ชุมชน.....
 ตำบล/แขวง.....อำเภอ/กิ่งอำเภอ/เขต.....จังหวัด.....
 รหัสไปรษณีย์.....โทรศัพท์.....
3. ชื่อ.....สกุล.....
 เพศ.....อายุ.....ปี เชี่ยวชาญด้าน.....
 ประสบการณ์.....ปี
ที่อยู่ติดต่อได้
 บ้านเลขที่.....หมู่ที่.....ชื่อหมู่บ้าน/ชุมชน.....
 ตำบล/แขวง.....อำเภอ/กิ่งอำเภอ/เขต.....จังหวัด.....
 รหัสไปรษณีย์.....โทรศัพท์.....

5.6.9 ด้านโภชนาการ (เช่น ความสามารถในการเลือกสรร ประดิษฐ์และปรับปรุง
 แต่งอาหารและยาได้เหมาะสมตามความต้องการของร่างกายในสภาวะการณ์ต่าง ๆ ตลอดจนผลิตเป็น
 สินค้าและบริการส่งออกที่ได้รับความนิยมแพร่หลายมาก อื่น ๆ เป็นต้น)

1. ชื่อ.....สกุล.....
 เพศ.....อายุ.....ปี เชี่ยวชาญด้าน.....
 ประสบการณ์.....ปี
ที่อยู่ติดต่อได้
 บ้านเลขที่.....หมู่ที่.....ชื่อหมู่บ้าน/ชุมชน.....
 ตำบล/แขวง.....อำเภอ/กิ่งอำเภอ/เขต.....จังหวัด.....
 รหัสไปรษณีย์.....โทรศัพท์.....
2. ชื่อ.....สกุล.....
 เพศ.....อายุ.....ปี เชี่ยวชาญด้าน.....
 ประสบการณ์.....ปี
ที่อยู่ติดต่อได้
 บ้านเลขที่.....หมู่ที่.....ชื่อหมู่บ้าน/ชุมชน.....
 ตำบล/แขวง.....อำเภอ/กิ่งอำเภอ/เขต.....จังหวัด.....
 รหัสไปรษณีย์.....โทรศัพท์.....
3. ชื่อ.....สกุล.....
 เพศ.....อายุ.....ปี เชี่ยวชาญด้าน.....
 ประสบการณ์.....ปี
ที่อยู่ติดต่อได้
 บ้านเลขที่.....หมู่ที่.....ชื่อหมู่บ้าน/ชุมชน.....
 ตำบล/แขวง.....อำเภอ/กิ่งอำเภอ/เขต.....จังหวัด.....
 รหัสไปรษณีย์.....โทรศัพท์.....

5.6.10 ด้านองค์กรชุมชน (เช่น ร้านค้าชุมชน ศูนย์สาธิตการตลาด กลุ่มออมทรัพย์ องค์กรด้านการตัดเย็บเสื้อผ้า กลุ่มจักสาน กลุ่มทอผ้า กลุ่มทอเสื่อ กลุ่มตีมีด ตีชวาน เครื่องมือที่ทำ จากเหล็ก กองทุนสวัสดิการชุมชน กองทุนอื่น ๆ การอนุรักษ์ทรัพยากรธรรมชาติ เช่น ป่าไม้ น้ำ ดิน และอื่น ๆ

1. ชื่อกลุ่ม/องค์กร.....กิจกรรมหลักของกลุ่ม คือ
.....ตั้งขึ้นเมื่อ พ.ศ.
ประธานกลุ่มชื่อ - สกุล.....อายุ.....ปี

ที่อยู่ติดต่อได้

บ้านเลขที่..... หมู่ที่..... ชื่อหมู่บ้าน/ชุมชน.....
ตำบล/แขวง.....อำเภอ/กิ่งอำเภอ/เขต.....จังหวัด.....
รหัสไปรษณีย์..... โทรศัพท์.....
จำนวนสมาชิกเริ่มก่อตั้ง.....คน ปัจจุบัน.....คน
เดิมกลุ่มมีทุนก่อตั้ง.....บาท ปัจจุบันกลุ่มมีทุน.....บาท
() มาก () ปานกลาง () น้อย

2. ชื่อกลุ่ม/องค์กร.....กิจกรรมหลักของกลุ่ม คือ
.....ตั้งขึ้นเมื่อ พ.ศ.
ประธานกลุ่มชื่อ - สกุล.....อายุ.....ปี

ที่อยู่ติดต่อได้

บ้านเลขที่..... หมู่ที่..... ชื่อหมู่บ้าน/ชุมชน.....
ตำบล/แขวง.....อำเภอ/กิ่งอำเภอ/เขต.....จังหวัด.....
รหัสไปรษณีย์..... โทรศัพท์.....
จำนวนสมาชิกเริ่มก่อตั้ง.....คน ปัจจุบัน.....คน
เดิมกลุ่มมีทุนก่อตั้ง.....บาท ปัจจุบันกลุ่มมีทุน.....บาท
() มาก () ปานกลาง () น้อย

1. ชื่อกลุ่ม/องค์กร.....กิจกรรมหลักของกลุ่ม คือ
.....ตั้งขึ้นเมื่อ พ.ศ.
ประธานกลุ่มชื่อ - สกุล.....อายุ.....ปี

ที่อยู่ติดต่อได้

บ้านเลขที่..... หมู่ที่..... ชื่อหมู่บ้าน/ชุมชน.....
ตำบล/แขวง.....อำเภอ/กิ่งอำเภอ/เขต.....จังหวัด.....

รหัสไปรษณีย์..... โทรศัพท์.....

จำนวนสมาชิกเริ่มก่อตั้ง.....คน ปัจจุบัน.....คน

เดิมกลุ่มมีทุนก่อตั้ง.....บาท ปัจจุบันกลุ่มมีทุน.....บาท

() มาก

() ปานกลาง

() น้อย

5.7 ในรอบหนึ่งปีในหมู่บ้าน/ชุมชนมีการทำบุญหรืองานประเพณี

เดือน มกราคม ทำบุญประเพณี.....

เดือน กุมภาพันธ์ ทำบุญประเพณี.....

เดือน มีนาคม ทำบุญประเพณี.....

เดือน เมษายน ทำบุญประเพณี.....

เดือน พฤษภาคม ทำบุญประเพณี.....

เดือน มิถุนายน ทำบุญประเพณี.....

เดือน กรกฎาคม ทำบุญประเพณี.....

เดือน สิงหาคม ทำบุญประเพณี.....

เดือน กันยายน ทำบุญประเพณี.....

เดือน ตุลาคม ทำบุญประเพณี.....

เดือน พฤศจิกายน ทำบุญประเพณี.....

เดือน ธันวาคม ทำบุญประเพณี.....

5.8 ผู้ที่ราษฎรในหมู่บ้าน/ชุมชนให้ความนับถือในหมู่บ้าน/ชุมชนใครบ้าง

5.8.1

5.8.2

5.8.3

5.8.4

5.8.5

5.9 ถ้าราษฎรในหมู่บ้าน/ชุมชนมีความจำเป็นเรื่องเงินจะไปขอความช่วยเหลือจากใครบ้าง

5.9.1

5.9.2

5.9.3

5.9.4

5.9.5

6. ข้อมูลด้านอื่น ๆ

6.1 คณะกรรมการหมู่บ้าน/ชุมชน

ผู้ใหญ่บ้านชื่อ.....สกุล.....

การศึกษาสูงสุด.....

ผู้ช่วยผู้ใหญ่บ้านชื่อ.....สกุล.....

การศึกษาสูงสุด.....

มีคณะกรรมการหมู่บ้าน/ชุมชนด้านต่าง ๆ ดังนี้

1. ชื่อ - สกุล..... การศึกษาสูงสุด.....

2. ชื่อ - สกุล..... การศึกษาสูงสุด.....

3. ชื่อ - สกุล..... การศึกษาสูงสุด.....

4. ชื่อ - สกุล..... การศึกษาสูงสุด.....

5. ชื่อ - สกุล..... การศึกษาสูงสุด.....

6. ชื่อ - สกุล..... การศึกษาสูงสุด.....

7. ชื่อ - สกุล..... การศึกษาสูงสุด.....

8. ชื่อ - สกุล..... การศึกษาสูงสุด.....

9. ชื่อ - สกุล..... การศึกษาสูงสุด.....

10. ชื่อ - สกุล..... การศึกษาสูงสุด.....

6.2 สมาชิก อบต. ในหมู่บ้าน/ชุมชน คือ

1. ชื่อ - สกุล..... การศึกษาสูงสุด.....

2. ชื่อ - สกุล..... การศึกษาสูงสุด.....

6.3 ในหมู่บ้าน/ชุมชนมีการรวมกลุ่มอะไรบ้าง

6.3.1 ชื่อกลุ่ม..... ตั้งขึ้น พ.ศ.

สมาชิกกลุ่ม.....คน ปัจจุบันมีเงินกลุ่ม.....บาท

6.3.2 ชื่อกลุ่ม..... ตั้งขึ้น พ.ศ.

สมาชิกกลุ่ม.....คน ปัจจุบันมีเงินกลุ่ม.....บาท

6.3.3 ชื่อกลุ่ม..... ตั้งขึ้น พ.ศ.

สมาชิกกลุ่ม.....คน ปัจจุบันมีเงินกลุ่ม.....บาท

6.3.4 ชื่อกลุ่ม..... ตั้งขึ้น พ.ศ.

สมาชิกกลุ่ม.....คน ปัจจุบันมีเงินกลุ่ม.....บาท

- 6.3.5 ชื่อกลุ่ม.....ตั้งขึ้น พ.ศ.....
สมาชิกกลุ่ม.....คน ปัจจุบันมีเงินกลุ่ม.....บาท
- 6.4 ทั้งหมดหมู่บ้าน/ชุมชนมีผู้ติดยาเสพติด.....คน
มีผู้ติดเฮโรอีน จำนวน.....คน
รดยนต์.....คน
มอเตอร์ไซด์.....คัน/คร้วเรือน
รถไถนาเดินตาม.....เครื่อง/คร้วเรือน
เครื่องเกี่ยวข้าว นวดข้าว.....คัน
มีไฟฟ้าใช้.....คร้วเรือน
มีประปา.....คร้วเรือน
ตู้เย็น.....เครื่อง/คร้วเรือน
พัดลม.....เครื่อง/คร้วเรือน
เครื่องปรับอากาศ.....เครื่อง/คร้วเรือน
หม้อหุงข้าวไฟฟ้า.....เครื่อง/คร้วเรือน
ทีวีสี.....เครื่อง
ทีวีขาวดำ.....เครื่อง
โทรศัพท์.....เครื่อง
หอกกระจายข้าว.....แห่ง
ภาชนะเก็บน้ำฝน.....คร้วเรือน
มีสัตว์เลี้ยงลูกหลักรูขาคีบาลจำนวน.....คร้วเรือน
- 6.5 ปัจจุบันมีป่าไม้
- | | |
|----------------------------------|----|
| ป่าตอนภูเขา.....ไร่ | ไร |
| ป่าช้า.....ไร่ | ไร |
| ป่าในวัด.....ไร่ | ไร |
| ป่าสงวน.....ไร่ | ไร |
| ป่าอื่น ๆ เช่น.....จำนวน.....ไร่ | ไร |

6.6 ราษฎรในหมู่บ้าน/ชุมชนเป็นหนี้สินสถาบันการเงินของรัฐ (เช่น ธ.ก.ส. / กองทุนหมู่บ้าน/ชุมชน (กข.คจ.)

จำนวน.....ครอบครัว เป็นเงินรวมทั้งสิ้นประมาณ.....บาท
 ติดหนี้รายทุน จำนวน.....ครอบครัว เป็นเงินรวมทั้งสิ้นประมาณ.....บาท
 ดอกเบี้ยของนายทุนคิดร้อยละประมาณ.....บาทต่อเดือน ดอกเบี้ยของสถาบัน
 การเงินประมาณ.....บาทต่อปี

6.7 ผู้สื่อข่าวสาธารณสุขประจำหมู่บ้าน/ชุมชน คือ.....

6.8 ผู้สื่อข่าวประชาสัมพันธ์ประจำหมู่บ้าน/ชุมชน คือ.....

6.9 ในหมู่บ้าน/ชุมชนรอบ 5 ปี ที่ผ่านมา มีโครงการของรัฐ หรือ อบต. เข้ามาพัฒนาช่วยเหลือชาวบ้าน
 อะไรบ้าง

6.9.1 โครงการ.....

โดยหน่วยงานใด.....

เข้ามา พ.ศ.

ผลการดำเนินการ.....

6.9.2 โครงการ.....

โดยหน่วยงานใด.....

เข้ามา พ.ศ.

ผลการดำเนินการ.....

6.9.3 โครงการ.....

โดยหน่วยงานใด.....

เข้ามา พ.ศ.

ผลการดำเนินการ.....

6.9.4 โครงการ.....

โดยหน่วยงานใด.....

เข้ามา พ.ศ.

ผลการดำเนินการ.....

6.9.5 โครงการ.....

โดยหน่วยงานใด.....

เข้ามา พ.ศ.

- ผลการดำเนินการ.....
- 6.10 ในหมู่บ้าน/ชุมชนมีโครงการของเอกชน (NGO) เข้ามาพัฒนาช่วยเหลือหมู่บ้าน/ชุมชนในเรื่อง
อะไรบ้าง
- 6.10.1 โครงการ.....
โดยหน่วยงานใด.....
เข้ามา พ.ศ.
ผลการดำเนินการ.....
- 6.10.2 โครงการ.....
โดยหน่วยงานใด.....
เข้ามา พ.ศ.
ผลการดำเนินการ.....
- 6.10.3 โครงการ.....
โดยหน่วยงานใด.....
เข้ามา พ.ศ.
ผลการดำเนินการ.....
- 6.10.4 โครงการ.....
โดยหน่วยงานใด.....
เข้ามา พ.ศ.
ผลการดำเนินการ.....
- 6.11 ความต้องการของราษฎรในหมู่บ้าน/ชุมชนมีดังนี้
- 6.11.1ต้องการสหกรณ์.....
- 6.11.2ต้องการหน่วยพยาบาลเล็ก ๆ ในชุมชน.....
- 6.11.3
6.11.4
6.11.5
- 6.12 ในหมู่บ้าน/ชุมชนในแต่ละปีสามารถเก็บภาษีต่าง ๆ เช่น ภาษีที่ดิน ภาษีร้านค้า ฯลฯ
ได้ปีละ.....บาท

6.13 โรคระบาดในพืชและสัตว์เลี้ยงหรือคนในหมู่บ้าน/ชุมชนที่พบมากในรอบ 5 ปีมานี้ คือ

โรคพืชมีโรค.....

โรคสัตว์มีโรค.....

โรคในคนคือโรค.....เท้าช้าง ใช้เลือดออก

(โปรดเขียนแผนที่ แผนผังหมู่บ้าน/ชุมชนแนบท้ายมาด้วย)

อาจารย์นิเทศก์



ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

แบบเก็บข้อมูลตัววัดความเข้มแข็งของชุมชน
(จากส่วนกลาง)

ชุมชนเป้าหมาย.....ตำบล.....

อำเภอ.....จังหวัด.....

ตัวชี้วัด	เกณฑ์ใช้วัด
1. สมาชิกในชุมชนมีความสามัคคี	() มาก () ปานกลาง () น้อย
2. สมาชิกในชุมชนมีความซื่อสัตย์	() มาก () ปานกลาง () น้อย
3. ชุมชนยกย่องคนทำความดี	() มาก () ปานกลาง () น้อย
4. สมาชิกในชุมชนมีความช่วยเหลือซึ่งกันและกัน	() มาก () ปานกลาง () น้อย
5. สมาชิกในชุมชนมีโอกาสหาความรู้เพิ่ม	() ใช่ จำนวนครั้ง.....ต่อ.....() ไม่ใช่
6. สมาชิกในชุมชนมีอาชีพสามารถเลี้ยงครอบครัวได้	จากปีก่อนมี.....ครอบครัว () เพิ่มขึ้นเป็น.....ครอบครัว () ลดลงเหลือ.....ครอบครัว () เท่าเดิม
7. ครอบครัวในชุมชนมีความอบอุ่นอยู่พร้อมหน้ารักใคร่ปรองดองกัน	จากปีก่อนมี.....ครอบครัว () เพิ่มขึ้นเป็น.....ครอบครัว () ลดลงเหลือ.....ครอบครัว () เท่าเดิม
8. ในชุมชนมีการรวมตัวตั้งกลุ่มองค์กรประชาชน	จากปีก่อนมี.....ครอบครัว () เพิ่มขึ้นเป็น.....ครอบครัว () ลดลงเหลือ.....ครอบครัว () เท่าเดิม
9. ในชุมชนมีการรับฟังความคิดเห็นของสมาชิกชุมชนเป็นประจำ โดยการประชุมหรือเสวนา	() มาก () ปานกลาง () น้อย
10. ในชุมชนมีการช่วยเหลือเด็ก สตรี คนชรา คนพิการ และผู้ด้อยโอกาส	จากปีก่อนมี.....คน () เพิ่มขึ้นเป็น.....คน () ลดลงเหลือ.....คน () เท่าเดิม
11. ในชุมชนมีผู้นำที่มีคุณธรรม ยุติธรรม	() ใช่ () ไม่ใช่ () ไม่แน่ใจ
12. ในชุมชนสามารถร่วมกันแก้ปัญหาของชุมชนได้ โดยมีแผนงานที่คิดโดยสมาชิกในชุมชน	() ใช่ () ไม่ใช่

วัน เดือน ปี ที่เก็บข้อมูล.....

ลงชื่อผู้สรุปข้อมูล.....อาจารย์ผู้นิเทศ

(.....)

**แบบรายงานความรู้ความเข้าใจและทัศนคติ
ที่มีต่อกองทุนหมู่บ้านและชุมชนเมือง**

ความเข้าใจเกี่ยวกับกองทุนหมู่บ้านและชุมชนเมือง

ความเข้าใจเกี่ยวกับกองทุนหมู่บ้านที่ได้สัมภาษณ์นั้น ส่วนใหญ่จะเข้าใจว่ากองทุนหมู่บ้านเมื่อตั้งแล้ว สามารถนำเงินจากกองทุนไปใช้จ่าย เช่น เอาเงินกู้ที่ได้ไปใช้หนี้ให้กับนายทุนที่พวกเขาเข้ามาในอัตราดอกเบี้ยที่แพงไม่ได้คิดว่าจะต้องนำเงินที่กู้จากกองทุนไปร่วมกลุ่มกันเพื่อทำผลิตภัณฑ์ในตำบลตัวเอง

ทัศนคติที่มีต่อกองทุนหมู่บ้านและชุมชนเมือง

เมื่อตั้งกองทุนแล้วจะทำให้สามารถนำเงินส่วนนี้ไปใช้จ่ายก่อนเพื่อลดภาระหนี้สินภายในครอบครัว และยังมีอัตราดอกเบี้ยที่ต่ำ

ผู้ถูกสัมภาษณ์.....

ผู้สัมภาษณ์ ชื่อ / สกุล.....

ลงชื่อ.....

บ้าน.....

ตำบล.....

อำเภอ.....

จังหวัด.....

(.....) อาจารย์นิเทศ

เป็นรายงานครั้งที่.....

ศูนย์วิจัยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

แบบรายงานผลการจัดเวทีบริหารจัดการกองทุนหมู่บ้านและชุมชนเมือง

ตำบล.....จังหวัด.....

1. จัดเวทีวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....ครั้งที่.....

2. สถานที่จัด.....

3. ผู้เข้าร่วม ชื่อ / สกุล.....นางทองสุก ศรีดาวเรือง..... ตำแหน่ง.....
บ้าน/ชุมชน.....

ชื่อ / สกุล.....	ตำแหน่ง.....	บ้าน/ชุมชน.....
ชื่อ / สกุล.....	ตำแหน่ง.....	บ้าน/ชุมชน.....
ชื่อ / สกุล.....	ตำแหน่ง.....	บ้าน/ชุมชน.....
ชื่อ / สกุล.....	ตำแหน่ง.....	บ้าน/ชุมชน.....
ชื่อ / สกุล.....	ตำแหน่ง.....	บ้าน/ชุมชน.....
ชื่อ / สกุล.....	ตำแหน่ง.....	บ้าน/ชุมชน.....
ชื่อ / สกุล.....	ตำแหน่ง.....	บ้าน/ชุมชน.....
ชื่อ / สกุล.....	ตำแหน่ง.....	บ้าน/ชุมชน.....
ชื่อ / สกุล.....	ตำแหน่ง.....	บ้าน/ชุมชน.....
ชื่อ / สกุล.....	ตำแหน่ง.....	บ้าน/ชุมชน.....
ชื่อ / สกุล.....	ตำแหน่ง.....	บ้าน/ชุมชน.....
ชื่อ / สกุล.....	ตำแหน่ง.....	บ้าน/ชุมชน.....
ชื่อ / สกุล.....	ตำแหน่ง.....	บ้าน/ชุมชน.....
ชื่อ / สกุล.....	ตำแหน่ง.....	บ้าน/ชุมชน.....
ชื่อ / สกุล.....	ตำแหน่ง.....	บ้าน/ชุมชน.....
ชื่อ / สกุล.....	ตำแหน่ง.....	บ้าน/ชุมชน.....
ชื่อ / สกุล.....	ตำแหน่ง.....	บ้าน/ชุมชน.....
ชื่อ / สกุล.....	ตำแหน่ง.....	บ้าน/ชุมชน.....
ชื่อ / สกุล.....	ตำแหน่ง.....	บ้าน/ชุมชน.....
ชื่อ / สกุล.....	ตำแหน่ง.....	บ้าน/ชุมชน.....

4. สาเหตุที่ทำให้ยังไม่สามารถตั้งกองทุนหมู่บ้านและชุมชนเมืองได้

สาเหตุที่ยังไม่สามารถจัดตั้งกองทุนได้ เพราะคนในชุมชนไม่ให้ความร่วมมือกัน

บัณฑิตกองทุน และคณะที่เข้าไปให้ความรู้เกี่ยวกับกองทุน และร่วมถึงสาเหตุที่ต้องรับผิดชอบ ถ้าคนในกองทุนกู้ยืมแล้วไม่ยอมคืนเงินให้กับรัฐบาล ซึ่งสาเหตุที่ต่าง ๆ ที่เกิด เกิดจากการเข้าใจผิด ๆ กับการจัดตั้งกองทุน.....

5. ปัจจัยที่ช่วยให้สามารถตั้งกองทุนหมู่บ้านและชุมชนเมืองได้

.....

.....

6. ระเบียบของกองทุนหมู่บ้านและชุมชนเมืองแบบต่าง ๆ

6.1 การรับสมาชิก

แบบที่ 1

แบบที่ 2

แบบที่ 3

6.2 ระเบียบการกู้หรือขอทุน และการพิจารณาอนุมัติ

แบบที่ 1

แบบที่ 2

แบบที่ 3

6.3 การคิดดอกเบี้ยหรือบริจาค

แบบที่ 1

แบบที่ 2

แบบที่ 3

6.4 การชำระหนี้กองทุน

แบบที่ 1

แบบที่ 2

แบบที่ 3

7. ปัญหาการบริหารจัดการกองทุนหมู่บ้านและชุมชนเมืองและแนวทางแก้ไข

.....

.....

ผู้รายงาน ชื่อ / สกุล.....

บ้าน/ชุมชน..... ตำบล.....

อำเภอ..... จังหวัด.....

ลงชื่อ.....

(.....)

อาจารย์นิเทศ

...../...../.....

แบบรายงานการสัมภาษณ์เพื่อค้นหาตัวชี้วัดความเข้มแข็งของชุมชน
ในทัศนะของประชาชน

สรุปตัวชี้วัดความเข้มแข็งของชุมชนและเหตุผลมีดังนี้

สมาชิกในชุมชนต้องค้ำชูขาดการร่วมมือกันในชุมชน เพราะสมาชิกในชุมชนส่วนใหญ่ จะทำมาหากินเลี้ยงครอบครัวตนเอง จึงทำให้เวลาที่มีไม่ค้อยจะร่วมกลุ่มกันเท่าไรนัก และสมาชิกส่วนใหญ่จะให้ความสำคัญกับสิ่งใหม่ที่เข้ามาในชุมชนน้อย เช่น การจัดตั้งกองทุนสมาชิกที่ไม่ค้อยให้ ให้ความสำคัญในการที่จะเข้าไปร่วมฟังประชุมมากนัก

ผู้สรุปรายงาน ชื่อ / สกุล..... ลงชื่อ.....
บ้าน/ชุมชน..... ตำบล/แขวง.....
(.....)

อาจารย์นิเทศก์

ศูนย์วิทยพัชร์พยากร
แบบเก็บข้อมูลบริบทชุมชนหมู่บ้าน

ผู้เก็บข้อมูล.....

เก็บข้อมูลเดือน..... พ.ศ.....

1. ชื่อหมู่บ้าน/ชุมชน..... หมู่ที่.....

ประวัติผู้เขียนวิทยานิพนธ์

นายอภิรุณ ไกรวงศ์ เกิดเมื่อวันที่ 23 กรกฎาคม พ.ศ.2518 ปัจจุบันได้ย้ายถิ่นมาในนครวัดมาเป็นชาวจังหวัดปทุมธานี แต่เดิมมีภูมิลำเนาเป็นชาวจังหวัดสุราษฎร์ธานี ด้านประวัติการศึกษา สำเร็จการศึกษาในระดับประถมศึกษาที่โรงเรียนวัดบางขยาราม จังหวัดสุราษฎร์ธานี สำเร็จการศึกษาในระดับมัธยมศึกษาตอนต้นที่โรงเรียนเมืองสุราษฎร์ธานี จังหวัดสุราษฎร์ธานี สำเร็จการศึกษาในระดับประกาศนียบัตรวิชาชีพ (ปวช.) ที่โรงเรียนเทคโนโลยีไทยสุริยะรามอินทรา สำเร็จการศึกษาในระดับประกาศนียบัตรวิชาชีพชั้นสูง (ปวส.) ที่โรงเรียนเทคโนโลยีไทยสุริยะรามอินทรา ต่อมาได้ เข้าศึกษาต่อในสถาบันราชภัฏจันเกษม และได้สำเร็จการศึกษาระดับปริญญาตรี ภาควิชาครุศาสตร์บัณฑิต เมื่อ พ.ศ.2543 ได้เข้าศึกษาต่อในระดับปริญญาโท ที่ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



ศูนย์วิทยพัทธยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย