

สรุปผลการวิจัยและข้อเสนอแนะ

จังหวัดประจวบคีรีขันธ์เป็นจังหวัดชายแดนบนฝั่งตะวันตกของอ่าวไทย ซึ่งมีอาณาเขตติดต่อกับประเทศสหภาพเมียนมาร์ และเปรียบเสมือนประตูทางภาคใต้ ซึ่งมีภูมิประเทศเหมาะสมที่จะเป็นแหล่งท่องเที่ยวและสถานที่พักอาศัย ดังนั้นจึงได้มีการพัฒนาพื้นที่ในจังหวัดประจวบคีรีขันธ์เพื่อให้สอดคล้องกับความเป็นอยู่ของประชากร โดยมีนโยบายต่าง ๆ และแนวทางการพัฒนาเป็นส่วนช่วยที่จะผลักดันให้ประชากรในเขตเทศบาลเมืองประจวบคีรีขันธ์ และเทศบาลตำบลหัวหิน และประชากรนอกเขตเทศบาลมีความเป็นอยู่ที่ดีขึ้น แต่เนื่องจากเขตเทศบาลจังหวัดประจวบคีรีขันธ์ทั้งสองมีปัจจัยพื้นฐานด้านการพัฒนาที่แตกต่างกัน คือ เทศบาลเมืองประจวบคีรีขันธ์มีพื้นฐานความเป็นอยู่แบบเมืองราชการ ส่วนเขตเทศบาลตำบลหัวหิน มีความเป็นอยู่แบบเมืองท่องเที่ยว ซึ่งมีพื้นฐานการพัฒนาทางด้านที่อยู่อาศัย ประวัติการพัฒนาของชุมชนและภูมิศาสตร์การตั้งถิ่นฐานที่แตกต่างกัน

การศึกษาวิจัยครั้งนี้ จึงมีวัตถุประสงค์ เพื่อศึกษาสภาพปัจจุบันของเขตเทศบาลทั้งสองแห่ง ทั้งทางด้านกายภาพ เศรษฐกิจและสังคม รวมถึงการศึกษาด้านที่อยู่อาศัยในปัจจุบันตลอดจนนโยบายและปัจจัยต่าง ๆ ที่มีผลต่อการพัฒนาที่อยู่อาศัย รวมถึงแนวทางการความต้องการที่อยู่อาศัยในเขตเทศบาลเมืองประจวบคีรีขันธ์และหัวหิน เพื่อใช้เป็นแนวทางการจัดการที่อยู่อาศัยในอนาคต

ประชากรกลุ่มตัวอย่างที่จะนำมาศึกษาในการวิจัยครั้งนี้ เป็นกลุ่มตัวอย่างประชากรในเขตเทศบาลจังหวัดประจวบคีรีขันธ์ มีจำนวนรวมกัน 55,393 คน แบ่งเป็นประชากรในเขตเทศบาลเมืองประจวบคีรีขันธ์ 15,846 คนและเทศบาลตำบลหัวหิน 35,547 คน ดังนั้นการวิจัยจึงได้ กำหนดจำนวนตัวอย่างที่ใช้ในการศึกษาตามทฤษฎีของ TARO YAMANE โดยใช้จำนวนตัวอย่างประชากรที่จะสำรวจในเขตเทศบาลเมืองประจวบคีรีขันธ์ จำนวน 120 ตัวอย่าง และในเขตเทศบาลตำบลหัวหิน จำนวน 285 ตัวอย่าง รวมทั้งสิ้น 405 ตัวอย่าง

วิธีดำเนินการวิจัยได้รวบรวมข้อมูลจากเอกสารและแบบสอบถามเป็นเครื่องมือหลักในการทำวิจัยครั้งนี้ โดยเนื้อหาของแบบสอบถามแบ่งออกเป็น 3 ส่วน คือ ข้อมูลพื้นฐานของผู้ตอบแบบสอบถาม ข้อมูลที่อยู่อาศัยในปัจจุบันและความต้องการที่อยู่อาศัยในอนาคต ทั้งทางด้านกายภาพ เศรษฐกิจและทางด้านสังคม รวมทั้งการศึกษาถึงแนวทางการความต้องการที่อยู่อาศัยในเขตเทศบาลเมืองประจวบคีรีขันธ์และเทศบาลตำบลหัวหิน และนำผลที่ได้จากการสำรวจมาวิเคราะห์โดยใช้ไมโครคอมพิวเตอร์

และโปรแกรมสำเร็จรูป SPSS/PC\* เพื่อวิเคราะห์ค่าทางสถิติของตัวแปรที่ทำการศึกษา แล้วนำเสนอโดย ตารางและรูปแบบเชิงพรรณนา

## 7.1 ผลการวิจัย

จะประกอบด้วยประเด็นต่าง ๆ ที่สำรวจพบ ซึ่งแบ่งเป็น 2 เขตเทศบาล ดังต่อไปนี้

### 7.1.1 เทศบาลเมืองประจวบคีรีขันธ์

#### 1). ภาพรวมและสถานการณ์ด้านที่อยู่อาศัยในเขตเทศบาลเมืองประจวบคีรีขันธ์

เทศบาลเมืองประจวบคีรีขันธ์ อยู่ ณ ท้องที่อำเภอเมืองประจวบคีรีขันธ์ มีพื้นที่เขตเทศบาล 14 ตารางกิโลเมตร ยาวไปตามชายฝั่งทะเล ครอบคลุมพื้นที่ 3 ตำบล ได้แก่ ตำบลอ่าวน้อย ตำบลเกาะหลัก และตำบลประจวบคีรีขันธ์ สภาพภูมิประเทศโดยทั่วไปเป็นที่ราบชายฝั่งทะเลมีสันทรายเก่าเป็นเนินยาวขนานแนวชายฝั่งสลับกับที่ลุ่มน้ำจืด และเป็นร่องระบายน้ำธรรมชาติออกสู่ทะเล การใช้ที่ดินส่วนใหญ่เป็นแหล่งชุมชนย่านพาณิชยกรรม ที่อยู่อาศัยและการเกษตร ย่านพักอาศัยกระจายอยู่ตามถนนสายหลักของเมือง โดยเฉพาะทางใต้ของเมืองติดชายฝั่งทะเล มีลักษณะอาชีพเป็นชุมชนเดิม ประกอบประมงและการค้าขาย ชุมชนใหม่เริ่มขยายตัวในบริเวณตะวันตกของเมือง ด้านเหนือของชุมชนเป็นสถานที่ราชการและที่พักอาศัย สถานที่ประกอบการอุตสาหกรรมขนาดเล็กอยู่บริเวณทางเข้าเมืองแยกถนนเพชรเกษมด้านเหนือและด้านใต้

ชุมชนเมืองประจวบคีรีขันธ์ มีความเป็นอยู่ค่อนข้างเรียบง่ายเหมาะสำหรับเป็นที่อยู่อาศัยและพักผ่อน ตามลักษณะของเมืองราชการ จำนวนประชากรโดยเฉลี่ยทั้งเขตเทศบาลจัดได้ว่ามีความหนาแน่นเบาบาง คือประมาณ 1,265 คน/ตร.กม. แต่โดยความเป็นจริงแล้วประชากรกระจุกตัวหนาแน่นเฉพาะบริเวณชุมชนที่มีขนาดประมาณ 2 ตารางกิโลเมตรเท่านั้น ประชากรส่วนใหญ่เป็นข้าราชการและประกอบการค้าพาณิชย์ มีรายได้เฉลี่ยประมาณ 20,000 - 40,000 บาท ส่วนใหญ่นับถือศาสนาพุทธ มีการศึกษาในระดับปริญญาตรีจำนวนมาก รายได้เทศบาลเมืองประจวบคีรีขันธ์มาจากการจัดเก็บภาษีอากร แต่ไม่เพียงพอกับการบริหารงานยังคงอาศัยเงินงบประมาณราชการเป็นหลัก

ระบบโครงสร้างพื้นฐานส่วนใหญ่ยังไม่เพียงพอต่อความต้องการของประชาชน และยังประสบปัญหาที่จำเป็นต้องแก้ไข ได้แก่ ปัญหาขาดแคลนน้ำใช้ในช่วงฤดูแล้ง ปัญหาน้ำท่วมแหล่งชุมชนในช่วงเวลาที่ฝนตกหนักและปัญหาสิ่งแวดล้อมน้ำเสียจากชุมชนลงสู่ทะเล ทำลายสภาพเมืองท่องเที่ยวที่เป็นอ่าวมีหาดสวยงาม อย่างไรก็ตามโครงการพัฒนาต่าง ๆ ในปัจจุบัน มีส่วนแก้ไขปัญหาและ

พัฒนาโครงสร้างพื้นฐานให้ดีขึ้น เช่น การทำท่อระบายน้ำและการจัดการน้ำเสียทั้งระบบในเขตตัวเมือง ที่ดินส่วนใหญ่ในเขตเทศบาลและบริเวณใกล้เคียง เอกสารสิทธิในที่ดินส่วนใหญ่ โดยเฉพาะที่ดินคิซชายฝั่งทะเลตลอดระยะความยาวเขตเทศบาลและพื้นที่ใกล้เคียงประมาณ 30 กิโลเมตรนั้น ส่วนใหญ่ประมาณร้อยละ 70 เป็นราชพัสดุ นับเป็นอุปสรรคสำคัญในการพัฒนาให้เป็นเมืองขนาดใหญ่

ภาวะของการตลาดที่อยู่อาศัยโดยทั่วไปมีการเปลี่ยนมือน้อยมาก เพราะส่วนใหญ่เป็นที่ราชการและประชาชนมีไว้เพื่ออยู่อาศัย โครงการด้านที่อยู่อาศัยส่วนใหญ่ได้รับความสำเร็จในด้านการขาย โดยเฉพาะโครงการขนาดเล็กราคาไม่สูงมากนัก อย่างไรก็ตามโครงการเหล่านี้ไม่มีท่อระบายน้ำภายในโครงการทำให้อุปสรรคต่อชุมชนเป็นส่วนรวม

ลักษณะที่อยู่อาศัยส่วนใหญ่เป็นประเภทบ้านเดี่ยว และอาคารพาณิชย์ สำหรับบ้านเดี่ยวจะเป็นบ้านขนาดเล็กประมาณ 40 - 50 ตารางวา และทาวน์เฮ้าส์ขนาด 1 - 2 ชั้น ด้านอาคารพาณิชย์นั้น ชั้นล่างเป็นที่ประกอบการค้า ส่วนชั้นบนเป็นที่พักอาศัย ตามสถิติด้านที่อยู่อาศัยพบว่าเมื่ออัตราการเพิ่มเฉลี่ยที่อยู่อาศัย ประมาณ 6.4 ต่อปี การขออนุญาตปลูกสร้างอาคารมีอัตราเพิ่มขึ้น และประมาณร้อยละ 86 เป็นที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว

## 2). ความต้องการที่อยู่อาศัยในเขตเทศบาลเมืองประจวบคีรีขันธ์

### ก. ข้อมูลพื้นฐาน

ข้อมูลของกลุ่มตัวอย่างในเขตเทศบาลเมืองประจวบคีรีขันธ์นั้นแบ่งเป็นเพศชายและหญิงในสัดส่วนใกล้เคียงกัน มีอายุระหว่าง 31 - 50 ปี โดยกลุ่มส่วนใหญ่จะมีรายได้ครอบครัวอยู่ระหว่าง 20,000 - 40,000 บาทต่อเดือน โดยสถานภาพจะเป็นผู้สมรสแล้ว ซึ่งมีสถานภาพในครอบครัวจะเป็นหัวหน้าครอบครัวและรองลงมาจะเป็นคู่สมรส โดยมีภูมิกำเนาส่วนใหญ่เป็นคนในจังหวัดประจวบคีรีขันธ์ จะมีจังหวัดกรุงเทพมหานครและจังหวัดเพชรบุรีบ้างแต่ในสัดส่วนที่ค่อนข้างน้อย ซึ่งในปัจจุบันจะอาศัยอยู่ในอำเภอเมืองประจวบคีรีขันธ์เป็นส่วนมากและรองลงมาจะเป็นอำเภอข้างเคียง เช่น อำเภอหัวหิน และอำเภอกุยบุรี โดยที่ประกอบอาชีพรับราชการและค้าขายเป็นหลัก ซึ่งมีตำแหน่งหน้าที่อยู่ในระดับหัวหน้างานเป็นส่วนใหญ่และมีรายได้ต่อเดือนมากกว่า 20,000 บาท

### ข. ลักษณะที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน

จากการสำรวจพบว่าอาคารที่พักอาศัยส่วนใหญ่จะเป็นบ้านเดี่ยว รองลงมาจะเป็นอาคารพาณิชย์และทาวน์เฮ้าส์หรือบ้านแถว ส่วนอาคารประเภทแฟลต อพาร์ทเมนต์ คอนโดมิเนียมหรืออาคารชุดนั้นจะไม่มีก่อสร้างในเขตเทศบาลเลย ลักษณะของที่อยู่อาศัยส่วนใหญ่จะเป็นบ้านที่สร้างเอง ส่วนน้อยจะเป็นบ้านจัดสรร ซึ่งจะปลูกอยู่บนพื้นที่ขนาด 20 - 50 ตารางวาเป็นส่วนใหญ่ รองลงมาจะ

เป็น 51 -100 และมากกว่า 200 ตารางวา ลักษณะการครอบครองส่วนใหญ่จะเป็นเจ้าของเอง ซึ่งมีรายได้ต่อเดือนมากกว่า 20,000 บาท โดยจะปลูกบ้านประเภทบ้านเดี่ยวและอาคารพาณิชย์ ส่วนการเช่าอยู่นั้นจะแบ่งเป็น 2 ส่วนคือ ถ้ารายได้มากกว่า 20,000 บาท จะเช่าอาคารประเภทอาคารพาณิชย์ เพื่อทำการค้า และถ้ารายได้ระหว่าง 8,001 - 10,000 บาท จะเช่าอาคารประเภททาวน์เฮ้าส์หรือบ้านแถวเพื่อเป็นที่พักอาศัย ส่วนลักษณะการครอบครองที่ดินถ้าเป็นเจ้าของส่วนมากจะเป็นบ้านเดี่ยว ส่วนการเช่าอยู่จะเป็นที่ดินของที่ราชพัสดุจะเป็นอาคารพาณิชย์เสียส่วนใหญ่ โดยที่อยู่อาศัยแต่ละแบบจะมีลักษณะ ดังนี้

- บ้านเดี่ยว จะมีจำนวนมากที่สุดในเขตเทศบาลเมืองประจวบคีรีขันธ์ โดยคนที่อยู่อาศัยจะมีภูมิลำเนาอยู่ที่จังหวัดประจวบคีรีขันธ์และเพชรบุรี ลักษณะการครอบครองที่อยู่อาศัยจะเป็นเจ้าของหรืออาศัยอยู่โดยไม่เสียค่าเช่าการครอบครองที่ดินจะเป็นเจ้าของเองหรือเป็นของทางราชการ มีมูลค่าอยู่ระหว่าง 1,000,001 - 1,300,000 บาท

- อาคารพาณิชย์ จะมีจำนวนมากเป็นอันดับสอง โดยคนที่อยู่อาศัยจะมีภูมิลำเนาอยู่ที่จังหวัดประจวบคีรีขันธ์และเพชรบุรี ลักษณะการครอบครองที่อยู่อาศัยจะเป็นการเช่าเพื่อทำการค้าเสียส่วนใหญ่รองลงมาคือเป็นเจ้าของเอง ลักษณะการครอบครองที่ดินส่วนใหญ่จะเป็นที่ราชพัสดุและเป็นเจ้าของหรือเช่า มีมูลค่ามากกว่า 1,300,000 บาทขึ้นไป

- ทาวน์เฮ้าส์หรือบ้านแถว จะมีจำนวนมากรองเป็นอันดับ 3 ซึ่งภูมิลำเนาเดิมของผู้ที่อยู่อาศัยจะอยู่จังหวัดประจวบคีรีขันธ์และกรุงเทพมหานคร ส่วนลักษณะการครอบครองที่อยู่อาศัยจะเป็นเช่าและอาศัยอยู่โดยไม่เสียค่าเช่า ส่วนการครอบครองที่ดินจะเป็นลักษณะการเช่าและเป็นที่ราชพัสดุ ส่วนทางด้านราคาจะอยู่ระหว่าง 500,001 - 700,000 บาท

ด้านปัจจัยในการเลือกที่อยู่อาศัยในปัจจุบันของกลุ่มตัวอย่างในเขตเทศบาลเมืองประจวบคีรีขันธ์นั้นจะเน้นที่ระบบโครงสร้างพื้นฐานเป็นสำคัญ เช่น ระบบไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ระบบระบายน้ำ การเก็บขยะ ความสะอาด รวมถึงทำเลที่ตั้งและสภาพแวดล้อมของที่อยู่อาศัยเนื่องจากในอดีตทางด้านระบบโครงสร้างพื้นฐานยังมีไม่เพียงพอต่อความต้องการของชุมชนทำให้เกิดปัญหาต่อเนื่องมาจนถึงปัจจุบัน

### ก. ความต้องการที่อยู่อาศัยในเขตเทศบาลเมืองประจวบคีรีขันธ์

ส่วนใหญ่มีความต้องการที่อยู่อาศัยถึงร้อยละ 60 ของกลุ่มประชากร ซึ่งอายุส่วนใหญ่อยู่ในเกณฑ์ 20 - 60 ปี ส่วนอายุต่ำกว่า 20 ปี จะไม่มีความต้องการเลขและอายุมากกว่า 60 ปีขึ้นไปมีความต้องการและไม่ต้องการอย่างละครึ่ง

จากส่วนกลุ่มประชากรที่ไม่ต้องการที่อยู่อาศัยนั้น พบว่า ส่วนใหญ่จะมีที่อยู่อาศัยอยู่แล้วและอีกสาเหตุหนึ่ง ก็คือ รายได้ไม่เพียงพอที่จะซื้อที่อยู่อาศัยใหม่สำหรับประชากรที่ไม่ต้องการที่อยู่อาศัยใหม่ส่วนใหญ่มีที่พักอาศัยประเภทบ้านเดี่ยวและอาคารพาณิชย์อยู่แล้ว

สำหรับกลุ่มตัวอย่างที่ต้องการที่อยู่อาศัย พบว่าปัจจุบันส่วนใหญ่จะอาศัยอยู่ในบ้านเดี่ยวและอาคารพาณิชย์ในอัตราที่ใกล้เคียงกัน รองลงมาจะเป็นทาวน์เฮ้าส์หรือบ้านแถว โดยมีความต้องการที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวเป็นส่วนใหญ่ ส่วนรองลงมาจะเป็นอาคารพาณิชย์ ซึ่งในประเภทบ้านเดี่ยวนั้น ประชากรที่ต้องการที่อยู่อาศัยส่วนใหญ่ปัจจุบัน อาศัยอยู่ในที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวเป็นส่วนใหญ่และอาคารพาณิชย์ ส่วนทางด้านอาคารพาณิชย์ ปัจจุบันอาศัยอยู่ในที่อยู่อาศัยประเภทอาคารพาณิชย์เป็นส่วนใหญ่และทาวน์เฮ้าส์

ส่วนความต้องการส่วนใหญ่ที่มีความต้องการที่จะไปสร้างเป็นเมืองใหม่อย่างละครึ่งและจะเป็นที่อยู่อาศัยในลักษณะสร้างเองมากกว่าซื้อประเภทบ้านจัดสรร โดยต้องการมีพื้นที่ขนาด 51 - 100 และ 101 - 150 ตารางวา เป็นส่วนใหญ่ โดยมีมูลค่าที่อยู่อาศัยประมาณ 500,000 - 1,000,000 บาท ซึ่งส่วนใหญ่ จะอยู่บริเวณในเขตเทศบาลเป็นหลัก โดยอยู่ตรงบริเวณจากริมทะเลจนถึงถนนคอนกรีตซึ่งส่วนนอกเขตเทศบาลจะมีส่วนน้อยซึ่งจะอยู่ตามแนวถนนเพชรเกษม

ส่วนทางด้านการผ่อนชำระจะอยู่ในช่วง 5,000 - 8,000 บาท โดยระยะเวลาการผ่อนชำระเฉลี่ยอายุที่ 15 ปี และคาดว่าจะต้องการมีที่อยู่อาศัยภายใน 3 - 4 ปี โดยก่อนที่จะตัดสินใจซื้อจะต้องมีการเปรียบเทียบ เนื่องจากปัจจุบันมีการแข่งขันทางการตลาดค่อนข้างสูง ซึ่งจะรับรู้ข่าวสารจะเป็นการบอกต่อจากผู้ใกล้ชิดเป็นหลัก ส่วนการตัดสินใจจะเป็นผู้ซื้อและคู่สมรสเป็นหลัก

ในด้านปัจจัยในการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยในเขตเทศบาลเมืองประจวบคีรีขันธ์ กลุ่มตัวอย่างได้คาดหวังว่าในการเลือกที่อยู่อาศัยปัจจัยที่เลือกเป็นอันดับแรก คือ ความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน อันดับสองเป็นการเลือกทำเลที่ตั้ง ส่วนอันดับที่ 3 จะเป็นระบบระบายน้ำ เนื่องจากระบบระบายน้ำในปัจจุบันเริ่มมีปัญหาที่ชุมชนเพิ่มมากขึ้นทำให้น้ำท่วม อันดับที่ 4 และ 5 จะเป็นการที่จะมีระบบประปาและระบบไฟฟ้าตามลำดับ ส่วนลำดับสุดท้ายที่จะเป็นปัจจัยในการเลือกที่อยู่อาศัยคือ เลือกที่อยู่อาศัยอยู่ใกล้สถานีรถไฟ

## 7.1.2 เทศบาลตำบลหัวหิน

### 1). ภาพรวมและสถานการณ์ที่อยู่อาศัยในเขตเทศบาลตำบลหัวหิน

เทศบาลตำบลหัวหินอยู่ในเขตท้องที่อำเภอหัวหิน มีพื้นที่เขตเทศบาลทั้งหมด 72 ตารางกิโลเมตร ยาวตามชายฝั่งทะเลและตามแนวถนนเพชรเกษม ครอบคลุมพื้นที่ตำบลหัวหินและตำบลหนองแก สภาพภูมิประเทศเป็นที่ราบชายทะเล ลักษณะการใช้ที่ดินส่วนใหญ่จะเป็นย่านพักอาศัยและพาณิชยกรรม ซึ่งจะกระจายตามแนวถนนสายหลักของเมืองโดยเฉพาะถนนเพชรเกษม ส่วนทางด้านกรรมสิทธิ์ที่ดินส่วนใหญ่จะเป็นของเอกชน แต่ปัจจุบันได้แบ่งขายเป็นแปลงที่ดินขนาดเล็กทำให้เป็นข้อจำกัดในการลงทุนพัฒนาโครงการใหญ่ ๆ

ชีวิตความเป็นอยู่ของประชาชนนั้น พื้นฐานจะประกอบกิจการค้าและการท่องเที่ยว เนื่องจากพื้นฐานของเมืองจะถูกพัฒนาเป็นเมืองท่องเที่ยวเนื่องจากมีภูมิประเทศที่สวยงาม และมีสภาพแวดล้อมที่ดี จำนวนประชากรโดยเฉลี่ยทั้งเขตเทศบาลยังจัดได้ว่ามีความหนาแน่นเบาบาง ประมาณ 478 คนต่อตารางกิโลเมตร ซึ่งส่วนใหญ่ประชากรจะกระจุกตัวอยู่ในบริเวณชุมชนเกี่ยวส่วนใหญ่ โดยมีรายได้เฉลี่ยประมาณ 5,000 - 10,000 บาท รายได้ส่วนใหญ่ของเทศบาลจะมาจากการจัดเก็บภาษีอากรและการท่องเที่ยว ส่วนทางด้านระบบโครงสร้างพื้นฐานส่วนใหญ่ยังไม่มีเพียงพอต่อความต้องการของประชาชน เช่นปัญหาการขาดแคลนน้ำดื่มและน้ำใช้ ซึ่งในปัจจุบันได้มีนโยบายต่าง ๆ เข้ามาเพื่อช่วยเหลือและพัฒนาให้ดีขึ้น

ภาวะของตลาดที่อยู่อาศัยส่วนใหญ่จะมีการเปลี่ยนมือค่อนข้างมาก ราคาที่อยู่อาศัยถีบตัวสูงขึ้นอย่างรวดเร็ว ทำให้ราคาสูงเกินความสามารถของคนท้องถิ่นที่จะซื้อที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองทำให้พักอาศัยส่วนใหญ่เป็นของคนภายนอกเขตเทศบาล ซึ่งที่พักอาศัยส่วนใหญ่ปราศจากคนอยู่พักอาศัย ในปัจจุบันส่วนใหญ่ที่พักอาศัยจะเป็นบ้านเดี่ยว และอาคารพาณิชย์ ซึ่งอาคารพาณิชย์ส่วนใหญ่ชั้นล่างจะประกอบกิจการค้าส่วนชั้นบนจะทำเป็นที่พักอาศัย

### 2). ความต้องการที่อยู่อาศัยในเขตเทศบาลตำบลหัวหิน

#### ก. ข้อมูลพื้นฐาน

ข้อมูลของกลุ่มตัวอย่างในเขตเทศบาลตำบลหัวหิน สักส่วนของเพศหญิงกับเพศชายในสัดส่วนใกล้เคียงกัน โดยส่วนใหญ่มีอายุระหว่าง 20 - 40 ปี โดยส่วนใหญ่จะจับกลุ่มอยู่ระหว่างอายุ 31 - 40 ปี มีสถานภาพสมรสแล้ว และระดับการศึกษาจะค่อนข้างเฉลี่ยทั้งหมดทั้งระดับมัธยมศึกษา ระดับอาชีวหรืออนุปริญญาและส่วนใหญ่จะเป็นระดับปริญญาตรี โดยมีภูมิลำเนาอยู่ที่ประจวบคีรีขันธ์และจังหวัดเพชรบุรี ซึ่งในปัจจุบันจะอาศัยอยู่ในเขตอำเภอหัวหินเป็นส่วนใหญ่ และอาศัยอยู่ใน

จังหวัดเพชรบุรีในสัดส่วนที่รองลงมา โดยมีรายได้ครัวเรือนค่อนข้างกระจายในสัดส่วนเท่า ๆ กัน คือ ระหว่าง 5,000 - 10,000 บาท 10,001 - 20,000 และ 20,001 - 40,000 บาท โดยส่วนใหญ่จะมีอาชีพรับราชการและรับจ้าง ซึ่งจะมีตำแหน่งเสมียนหรือพนักงานทั่วไปเป็นส่วนใหญ่รองลงมาจะเป็นระดับหัวหน้างาน โดยมีรายได้เฉลี่ยต่อเดือนประมาณ 3,000 - 5,000 และ 8,001 - 10,000 ในสัดส่วนที่ใกล้เคียงกัน

#### ข. ลักษณะที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน

จากการสำรวจพบว่า ส่วนใหญ่จะเป็นบ้านเดี่ยว รองลงมาจะเป็นทาวน์เฮ้าส์และอาคารพาณิชย์ ส่วนแฟลต อพาร์ทเมนต์ คอนโดมิเนียม มีอยู่บ้างแต่ค่อนข้างน้อย ลักษณะที่อยู่อาศัยส่วนใหญ่จะสร้างบ้านเอง ส่วนบ้านจัดสรรยังมีสัดส่วนที่ยังน้อยอยู่ ซึ่งจะปลูกอยู่บนพื้นที่ส่วนใหญ่ขนาด 20 - 50 และ 51 - 100 ตารางวา ในสัดส่วนที่เท่าเทียมกัน ส่วนลักษณะการครอบครองส่วนใหญ่จะเป็นเจ้าของ และมีรายได้ประมาณ 13,000 - 15,000 บาท โดยส่วนใหญ่จะปลูกอาคารประเภทบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮ้าส์ ส่วนการเช่าอยู่โดยไม่เสียค่าเช่า นั้น ส่วนใหญ่มีรายได้ต่อเดือนประมาณ 8,001 - 10,000 บาท จะปลูกอาคารประเภทบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮ้าส์ ส่วนการเช่าที่อยู่อาศัย รายได้ต่อเดือนประมาณ 5,001 - 8,000 บาท และจะอาศัยอยู่อาคารประเภททาวน์เฮ้าส์และอาคารพาณิชย์ ส่วนการครอบครองที่ดินนั้น ส่วนใหญ่ จะเป็นเจ้าของและที่ของทางราชการ หรือเช่า ซึ่งส่วนใหญ่ถ้าเป็นเจ้าของจะปลูกอาคารเป็นประเภทบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮ้าส์ ส่วนเช่าจะเป็นบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮ้าส์ ส่วนถ้าเป็นของทางราชการหรือที่ราชพัสดุ ส่วนใหญ่จะเป็นอาคารพาณิชย์และบ้านเดี่ยว โดยที่อยู่อาศัยแต่ละประเภทจะมีลักษณะที่สามารถสรุปได้ ดังนี้ คือ

- บ้านเดี่ยว มีจำนวนมากที่สุดในเขตเทศบาลตำบลหัวหิน ลักษณะการครอบครองที่อยู่อาศัย ส่วนใหญ่จะเป็นการเป็นเจ้าของและเช่าโดยไม่เสียค่าเช่า ลักษณะการครอบครองที่ดินส่วนใหญ่จะเป็นเจ้าของและเป็นของทางราชการ โดยราคาจะอยู่ตั้งแต่ 700,000 บาทขึ้นไป

- บ้านแถวและทาวน์เฮ้าส์ จะมีจำนวนรองลงมาจากบ้านเดี่ยว โดยลักษณะการครอบครอง ส่วนใหญ่จะเป็นเจ้าของและให้เช่า ลักษณะของที่ดินนั้นการครอบครองส่วนใหญ่จะเป็นของทางราชการเช่า, เจ้าของ โดยราคาอยู่ระหว่าง 300,000 - 700,000 บาท

จากการสำรวจพบว่าส่วนใหญ่จะเป็นบ้านเดี่ยว รองลงมาจะเป็นทาวน์เฮ้าส์ และอาคารพาณิชย์ ส่วนแฟลต อพาร์ทเมนต์ คอนโดมิเนียม มีอยู่บ้างแต่ค่อนข้างน้อย ลักษณะที่อยู่อาศัยส่วนใหญ่จะสร้างบ้านเอง ส่วนบ้านจัดสรรยังมีสัดส่วนที่ยังน้อยอยู่ ซึ่งจะปลูกอยู่บนพื้นที่ส่วนใหญ่ขนาด 20 - 50 และ 51 - 100 ตารางวา ในสัดส่วนที่เท่าเทียมกัน ส่วนลักษณะการครอบครองส่วนใหญ่จะปลูกอาคารประเภทบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮ้าส์ ส่วนการเช่าอยู่โดยไม่เสียค่าเช่า นั้น ส่วนใหญ่มีรายได้ต่อเดือนประมาณ 8,001 - 10,000 บาท จะปลูกอาคารประเภทบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮ้าส์ ส่วนการเช่าที่อยู่อาศัย รายได้ต่อเดือนประมาณ 5,001 - 8,000 บาท และจะอาศัยอยู่อาคารประเภททาวน์เฮ้าส์และอาคาร

พาณิชย์ ส่วนการครอบครองที่ดินส่วนใหญ่จะเป็นเจ้าของและที่ของทางราชการ หรือเช่า ซึ่งส่วนใหญ่ถ้าเป็นเจ้าของจะปลูกอาคารเป็นประเภทบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮ้าส์ ส่วนเช่าจะเป็นบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮ้าส์ ส่วนถ้าเป็นของทางราชการหรือที่ราชพัสดุ ส่วนใหญ่จะเป็นอาคารพาณิชย์และบ้านเดี่ยว โดยที่อยู่อาศัยแต่ละประเภทจะมีลักษณะที่สามารถปรับได้ดังนี้คือ

- บ้านเดี่ยว มีจำนวนมากที่สุดในเขตเทศบาลตำบลหัวหิน ลักษณะการครอบครองที่อยู่อาศัยส่วนใหญ่จะเป็นเจ้าของเอง และเช่าโดยไม่เสียค่าเช่า ลักษณะการครอบครองที่ดินส่วนใหญ่จะเป็นเจ้าของเองและเป็นของทางราชการ โดยราคาจะอยู่ตั้งแต่ 700,000 บาทขึ้นไป
- บ้านแถวและทาวน์เฮ้าส์ จะมีจำนวนรองลงมาจากบ้านเดี่ยว โดยลักษณะการครอบครองส่วนใหญ่จะเป็นเจ้าของและให้เช่า ลักษณะของที่ดินนั้นการครอบครองส่วนใหญ่จะเป็นของทางราชการ และเช่า, เจ้าของ โดยราคาอยู่ระหว่าง 300,000 - 700,000 บาท
- อาคารพาณิชย์ ลักษณะการครอบครองที่อยู่อาศัยจะเป็นลักษณะการเช่าอยู่โดยที่ดินส่วนใหญ่จะเป็นของที่ราชพัสดุ โดยประมาณราคาอยู่ที่ 1,300,000 บาทขึ้นไป
- แฟลตและอพาร์ทเมนต์ ลักษณะการครอบครองที่อยู่อาศัยจะเป็นลักษณะการเช่าอยู่ ซึ่งที่ดินจะเป็นของเจ้าของ ซึ่งสร้างอาคารขึ้นมาเพื่อให้เช่า
- คอนโดมิเนียมหรืออาคารชุด ส่วนใหญ่จะเป็นการถือกรรมสิทธิ์ร่วมของผู้ที่ซื้ออาคาร ดังนั้นกรรมสิทธิ์ที่ดินและอาคารจึงเป็นของผู้ที่ซื้อห้องชุดของอาคารนั้น ๆ ส่วนใหญ่จะเป็นของประชากรจังหวัดกรุงเทพมหานคร ราคาจะมีตั้งแต่ 300,000 บาท ขึ้นไป

ส่วนทางด้านปัจจัยในการเลือกที่อยู่อาศัยในปัจจุบันของเขตเทศบาลตำบลหัวหิน ยังคำนึงถึงระบบโครงสร้างพื้นฐาน แต่จะมีทางด้านความปลอดภัยในทรัพย์สินมากขึ้น เนื่องจากตำบลหัวหิน เป็นชุมชนที่มีจำนวนประชากรค่อนข้างมาก และเป็นเมืองท่องเที่ยวทำให้ระบบโครงสร้างพื้นฐานไม่เพียงพอต่อความต้องการ และปัญหาทางโจรกรรมและอาชญากรรมเพิ่มมากขึ้น

### ค. ความต้องการที่อยู่อาศัยในเขตเทศบาลตำบลหัวหิน

จากการศึกษาพบว่า ส่วนใหญ่มีความต้องการที่จะมีที่อยู่อาศัยในอนาคต ซึ่งส่วนที่ไม่ต้องการมีเป็นส่วนน้อย ส่วนระดับอายุส่วนใหญ่ในช่วงต่ำกว่า 20 จนถึงอายุประมาณ 40 ปี มีความต้องการที่อยู่อาศัยค่อนข้างมาก จะลดลงประมาณช่วงอายุ 41 -50 ปีจะมีความต้องการและไม่ต้องการอย่างละครึ่ง ส่วนอายุตั้งแต่ 50 ปีขึ้นไปนั้นความไม่ต้องการที่อยู่อาศัย จะมีอัตราสูงกว่าต้องการที่อยู่อาศัย



ทางด้านเหตุผลของกลุ่มประชากรที่ไม่ต้องที่อยู่อาศัยนั้น พบว่าส่วนใหญ่มีที่อยู่อาศัยแล้ว ส่วนสาเหตุรองลงมาก็คือ มีรายได้ไม่เพียงพอที่จะซื้อที่อยู่อาศัยใหม่ ซึ่งพบว่าส่วนใหญ่จะอาศัยอยู่ในที่พักอาศัยประเภทบ้านเดี่ยวเป็นส่วนใหญ่ รองลงมาจะเป็นทาวน์เฮ้าส์

ส่วนทางด้านกลุ่มประชากรที่ต้องการที่อยู่อาศัยนั้น ส่วนใหญ่มีที่อยู่อาศัยในปัจจุบันประเภทบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮ้าส์อยู่แล้ว ซึ่งจะมีความต้องการมีที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวและอาคารพาณิชย์ ซึ่งปัจจุบันที่ต้องการบ้านเดี่ยวนั้น ในปัจจุบันจะอาศัยอยู่ในที่พักอาศัยประเภทบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮ้าส์ ส่วนอาคารพาณิชย์ส่วนใหญ่ นั้น ปัจจุบันจะอาศัยในที่พักประเภทอาคารพาณิชย์และทาวน์เฮ้าส์

ส่วนทางด้านการสร้างเมืองใหม่นั้นส่วนใหญ่ต้องการที่จะย้ายไปในเมืองใหม่มากกว่าอยู่ในที่ตั้งเดิม โดยยังคงมีความต้องการที่จะสร้างบ้านเองมากกว่าอยู่แบบบ้านจัดสรร ส่วนขนาดที่ดินที่ต้องการจะมีขนาดประมาณ 51 - 100 ตารางวาเป็นส่วนใหญ่ รองลงมาจะเป็น 20 - 50 ตารางวา โดยมูลค่าที่อยู่อาศัยที่รับได้จะประมาณ 300,000 - 500,000 บาท และราคาประมาณ 700,001 - 1,000,000 บาท ส่วนทางด้านทำเลที่ตั้งส่วนใหญ่ยังคงเลือกที่จะอยู่อาศัยในเขตเทศบาลเป็นส่วนใหญ่ ซึ่งจะอยู่ในโซนติดถนนเพชรเกษม ส่วนนอกเขตเทศบาลมีบางส่วนที่ต้องการมีที่อยู่อาศัยอยู่ในโซนเขตเทศบาลจนถึงถนนชะอำ - ปราณบุรี ซึ่งเป็นถนนตัดใหม่เมื่อประมาณปี 2539

ส่วนทางด้านการผ่อนชำระนั้นส่วนมากจะอยู่ประมาณต่ำกว่า 5,000 บาท และระหว่าง 5,001 - 8,000 บาท ซึ่งช่วงระยะเวลาการผ่อนจะประมาณ 15 ปี ซึ่งส่วนใหญ่จะคาดการณ์ว่าต้องมีที่อยู่อาศัยเป็น 3 - 4 ปี ข้างหน้า โดยก่อนตัดสินใจเลือกที่อยู่อาศัยจะต้องมีเปรียบเทียบกับโครงการอื่นก่อน และจะรับทราบหรือรับรู้ข้อมูลจากผู้ใกล้ชิดมาแนะนำมากกว่า โดยผู้ที่มีบทบาทในการตัดสินใจนั้นจะเป็นเจ้าของบ้านที่ต้องการซื้อและคู่สมรส

จากการสำรวจปัจจัยการตัดสินใจเลือกที่อยู่อาศัยในอนาคตจากกลุ่มตัวอย่างนั้น พบว่าอันดับแรกจะเลือกให้ที่อยู่อาศัยมีความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน อันดับสองจะเลือกให้มีระบบประปา เนื่องจากปัจจุบันนั้นประปาไม่เพียงพอต่อความต้องการ อันดับที่สามคือระบบไฟฟ้า อันดับสี่ คือ มีระบบระบายน้ำ และอันดับห้าเน้นเกี่ยวกับทำเลที่ตั้ง ส่วนอันดับสุดท้ายจะเป็นการอยู่ใกล้สถานีรถไฟ

## 7.2 การอภิปรายผลการวิจัย

การอภิปรายผลการวิจัยนั้นมีประเด็นที่น่าสนใจที่ควรหยิบยกขึ้นมาอภิปรายดังต่อไปนี้โดยแบ่งออกเป็น 2 เขตเทศบาล คือ

### 7.2.1 เทศบาลเมืองประจวบคีรีขันธ์

จากผลของการวิจัยในตอนนี้เป็นการชี้ให้เห็นชัดว่าภาพรวมของการใช้ที่ดินของเขตเทศบาลเมืองประจวบคีรีขันธ์นั้นส่วนใหญ่จะกระจุกตัวตรงบริเวณชุมชน โดยมีกิจกรรมที่พักอาศัย กิจกรรมทางการค้า สถานที่ราชการ สาธารณูปโภคและสาธารณูปการต่าง ๆ รวมถึงการบริการต่าง ๆ ทางสังคม ซึ่งจะทำให้เกิดความประหยัดในการสร้างสาธารณูปโภค สาธารณูปการ และรวมกลุ่มกันทำให้เกิดความสะดวกในการเข้าถึง ซึ่งค่อนข้างจะสอดคล้องกับทฤษฎีของ NEEDHAM (1977) ที่กล่าวว่ากรณีที่มิปะทะสัมพันธ์ของกิจกรรมต่าง ๆ จะเป็นเหตุให้เกิดการรวมกลุ่มกันเพื่อสะดวกต่อการเข้าถึงและประหยัดสาธารณูปโภค สาธารณูปการ ซึ่งลักษณะการกระจายตัวของที่อยู่อาศัยนั้นจะกระจายตัวตามแนวถนนสายหลัก เนื่องจากเป็นความสะดวกในการเดินทางเข้าถึงระหว่างที่พักอาศัย แหล่งงาน และแหล่งเศรษฐกิจ แต่ไม่คำนึงถึงระยะทาง และระยะเวลาในการเดินทางเนื่องจากการเดินทางในเขตเทศบาลเมืองประจวบคีรีขันธ์ค่อนข้างสะดวกและรวดเร็ว

ส่วนของการครอบครองที่ดินนั้น พื้นที่ส่วนใหญ่ในเขตเทศบาลนั้นเอกสารสิทธิ์ที่ดินจะเป็นของที่ราชพัสดุ ซึ่งประชากรส่วนใหญ่จะเช่าเพื่อดำเนินกิจการทางธุรกิจและเป็นแหล่งที่พักอาศัย ทำให้ประชากรส่วนใหญ่จะเช่าเพื่อดำเนินกิจการทางธุรกิจและเป็นแหล่งที่พักอาศัย ทำให้ประชากรไม่มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง ทำให้เกิดความต้องการที่อยู่อาศัยเพื่อให้มีความรู้สึกมั่นคงในชีวิต ซึ่งจะสอดคล้องกับคำกล่าวของ ABRAM MASLOW (1954) ที่กล่าวว่าความต้องการที่อยู่อาศัยนั้น เป็นความต้องการทางด้านปัจจัย 4 ซึ่งส่วนหนึ่งจะสร้างความมั่นคง ซึ่งสามารถตอบสนองได้จากปัจจัยภายนอก ซึ่งเป็นการตอบสนองทางด้านจิตวิทยาว่าจะทำให้เกิดความมั่นคงในชีวิตไม่ต้องเร่รอน ส่วนทางด้านความต้องการที่อยู่อาศัยของประชากรในเขตเทศบาลเมืองประจวบคีรีขันธ์นั้น ประชากรส่วนใหญ่จะรับราชการ คือ เข้ามาอาศัยในเขตเทศบาลเมืองประจวบคีรีขันธ์ในช่วงการรับราชการก่อนที่จะเกษียณอายุราชการ และจะมีความพึงพอใจในสภาพแวดล้อมของเขตเทศบาล ที่มีภูมิประเทศที่สวยงามและสงบสุข ซึ่งจะตรงกับทฤษฎีของ D.T. HERBERT (1975) และ WILLIAM H. CLAIRE (1973) ที่กล่าวว่าทางเลือกทำเลที่ตั้งของที่อยู่อาศัยควรพิจารณาปัจจัยทางด้านสภาพแวดล้อมให้มีสภาพที่ปลอดภัย และมีความสะดวกในการเดินทางเข้าถึงระหว่างบ้าน แหล่งงานและแหล่งเศรษฐกิจ ประชากรส่วนใหญ่จะมีสถานภาพสมรสแล้ว และมีจำนวนครอบครัวประมาณ 3 - 5 คน ทำให้เกิดการขยายตัวของที่อยู่อาศัย ที่อยู่อาศัยเดิมไม่ได้มาตรฐาน และเหลือไม่เพียงพอต่อความต้องการจัด ซึ่งมานพ พงศทัต (2527) กล่าวว่า ลักษณะความต้องการที่อยู่อาศัยในลักษณะนี้เป็นความต้องการที่เกิดขึ้นจริง (HOUSING NEED) เนื่องจากที่อยู่อาศัยเป็นความต้องการด้านปัจจัย 4 ของมนุษย์ที่ขาดไม่

ได้ อาจเกิดจากการที่ครอบครัวขยายขึ้น หรือที่อยู่เก่าไม่ได้มาตรฐาน ดังนั้นความต้องการในลักษณะนี้จะเป็นความต้องการที่อยู่อาศัยอย่างจริงจัง

ส่วนทางด้านแนวโน้มการพัฒนาที่อยู่อาศัยนั้น จากผลการวิจัยพบว่า ประชากรส่วนใหญ่ต้องการที่พักอาศัยประเภทบ้านเดี่ยวและอาคารพาณิชย์ เพื่อเป็นที่พักอาศัยและประกอบธุรกิจการค้า ส่วนทำเลที่ตั้งส่วนใหญ่จะยังคงอยู่ที่บริเวณชุมชนเมือง นอกจากนี้มีระบบการสาธารณูปโภค สาธารณูปการที่ครบและตอบสนองความต้องการ ซึ่งจะตรงตามทฤษฎีของ JAY SIEGEL (1973) ที่กล่าวถึงหลักเกณฑ์ในการเลือกที่อยู่อาศัยว่ามีปัจจัยสำคัญอยู่ 3 ประการ คือ 1) ความสะดวกในการเข้าถึง 2) คุณภาพของสิ่งแวดล้อม 3) ลักษณะที่ดินที่ใช่ในการปลูกสร้างและทำเลที่ตั้งที่มีสาธารณูปโภค สาธารณูปการครบ แต่ก็มีส่วนใหญ่ต้องการที่จะสร้างเป็นเมืองใหม่ เนื่องจากปัญหาหลัก ๆ ของแหล่งที่อยู่อาศัยเดิมจะเป็นการขาดโครงสร้างพื้นฐานที่เพียงพอ ดังนั้นบางอย่างที่เกิดขึ้นจึงยากต่อการแก้ไข เช่น ระบบระบายน้ำ เป็นต้น ซึ่งในปัจจุบันได้มีนโยบายต่าง ๆ เข้ามาเพื่อแก้ไขให้ดีขึ้นตามนโยบายและแนวทางการพัฒนาของเขตเทศบาลเมืองประจวบคีรีขันธ์

#### 7.2.2 เทศบาลตำบลหัวหิน

จากผลการวิจัยนั้นมีประเด็นที่น่าสนใจเนื่องจากเทศบาลตำบลหัวหินมีพื้นฐานเมืองมาจากเมืองท่องเที่ยวเป็นหลัก เนื่องจากสภาพแวดล้อมและภูมิประเทศที่ดี ทำให้คนนิยมมาเที่ยวเป็นที่พักผ่อนในวันหยุด ซึ่งสถานที่พักอาศัยส่วนใหญ่จะกระจุกตัวอยู่บริเวณแหล่งชุมชนและแหล่งท่องเที่ยวสำคัญ ๆ และที่ดินส่วนใหญ่จะเป็นของเอกชน ซึ่งในปัจจุบันจะแบ่งขายเป็นที่ดินขนาดเล็กทำให้เป็นปัญหาต่อการพัฒนาเมือง และบริเวณแหล่งชุมชนจะมีสาธารณูปโภคและสาธารณูปการที่ค่อนข้างครบทำให้เมืองมีการพัฒนาขึ้นอย่างรวดเร็ว ตามทฤษฎีของ BRAIN GOODALL (1972) ที่กล่าวว่าอิทธิพลของสาธารณูปโภคและสาธารณูปการภายในเมืองที่ไม่เท่ากันจะเป็นตัวชี้ทำให้เกิดการพัฒนาพื้นที่ได้โดยเฉพาะบริเวณชานเมือง ดังนั้นเมื่อเมืองเกิดการพัฒนาทำให้คนเกิดความต้องการทั้งคนภายนอกและคนพื้นถิ่น แต่เนื่องจากความต้องการที่ดินและที่อยู่อาศัยค่อนข้างมาก จึงมีผลทำให้ราคาที่ดินสูงขึ้นเกินกว่าจะหาซื้อได้ ดังนั้น จึงทำให้เกิดรูปแบบของความต้อการอีกลักษณะหนึ่งซึ่งเรียกว่าความต้องการประเภทถาวร ตามคำกล่าวของ มานพ พงศทัต (2527) ที่กล่าวว่า เป็นความต้องการที่อยู่อาศัยของพวกที่มีที่อยู่อาศัยแล้ว แต่ต้องการเพิ่มมาตรฐานที่อยู่อาศัยของตัวเองให้สูงขึ้นหรือซื้อเพื่อเป็นบ้านหลังที่ 2 และอีกประการหนึ่ง คือ พวกที่เข้ามาในตลาดเพื่อเก็งกำไร ซึ่งพวกนี้มีที่อยู่อาศัยของตนเองอยู่แล้ว แต่เข้ามาซื้อเพื่อที่จะขายต่อในราคาที่แพง พวกนี้ในเขตเทศบาลตำบลหัวหินจะมีค่อนข้างมากทำให้ไม่สามารถคาดคะเนความต้องการที่แท้จริงได้ ซึ่งจะเกิดขึ้นมากในปี 2532 เป็นต้นมา ทำให้มีผลต่อราคาของที่อยู่อาศัยนั้นแพงขึ้น และที่พักอาศัยบางแห่งปราศจากคนอยู่ซึ่งทำให้มีผลกระทบต่อประชากร

ในเขตเทศบาลหัวหินเนื่องจากมีรายได้ค่อนข้างต่ำและไม่มีกำลังเพียงพอที่จะซื้อที่อยู่อาศัยทำให้ประชากรกลุ่มนี้ขาดแคลนที่อยู่อาศัยและไม่มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง

ส่วนทางด้านแนวโน้มการพัฒนาที่อยู่อาศัยนั้นพบว่าประชากรส่วนใหญ่จะต้องการการบ้านเดี่ยวและอาคารพาณิชย์ ซึ่งจากเดิมจะกระจุกตัวอยู่บริเวณถนนเพชรเกษม ซึ่งเป็นบริเวณชุมชนของเมืองแต่ในปัจจุบันได้มีการกระจายตัวของที่อยู่อาศัยมาทางแนวถนนตัดใหม่ ชะอำ - ปราณบุรี ซึ่งเป็นถนน 4 เลน และระยะทางสั้นกว่าเส้นทางเดิม ซึ่งรวมถึงแหล่งงานก็จะกระจายตัวมาอยู่บริเวณนี้เช่นเดียวกัน ซึ่งสอดคล้องกับทฤษฎีของ BRAIN GOODALL (1975) ที่กล่าวว่า แนวความคิดในการเลือกที่ตั้งของที่อยู่อาศัยว่าที่ตังนั้นจะต้องมีความสะดวกในการเดินทางเข้าถึงแหล่งบริการต่าง ๆ โดยเฉพาะแหล่งงานและยังมีการกระจายตัวของแหล่งงานก็จะยังมีการกระจายตัวของที่อยู่อาศัย ซึ่งความต้องการส่วนใหญ่ของประชากรจะมีความต้องการที่จะย้ายไปสร้างเมืองใหม่ เนื่องจากขาดระบบโครงสร้างพื้นฐานและความวุ่นวายของเมืองที่เพิ่มขึ้นเรื่อย ๆ ทำให้ไม่เกิดความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สินทำให้ทางเทศบาลมีนโยบายขึ้นมาเพื่อป้องกันปัญหาดังกล่าวตามนโยบายและแนวทางการพัฒนาเทศบาลตำบลหัวหิน

### 7.3 ข้อเสนอแนะ

ทางผู้วิจัยได้รวบรวมและเรียบเรียงความคิดเห็นและข้อเสนอแนะที่เป็นผลจากการสอบถามกลุ่มตัวอย่าง โดยแยกข้อเสนอแนะออกเป็น 2 ส่วน คือ ข้อเสนอแนะที่ได้จากการวิจัย และข้อเสนอแนะในการทำวิจัยต่อไป ดังข้อเสนอแนะต่าง ๆ ดังนี้

#### 7.3.1 ข้อเสนอแนะที่ได้จากการวิจัย

- 1) เขตเทศบาลเมืองประจวบคีรีขันธ์
  - เนื่องจากปัญหาส่วนใหญ่ที่พบจะเป็นทางด้านสาธารณูปโภค สาธารณูปการที่ไม่เพียงพอรวมถึงความปลอดภัยทางด้านทรัพย์สิน ดังนั้นรัฐบาลควรจะเข้ามาแก้ไขปัญหาต่างๆ
  - เอกสารสิทธิ์ที่ดินที่เป็นที่ราชพัสดุ บริเวณเขตเทศบาลและบริเวณใกล้เคียงในท้องที่อำเภอเมือง ซึ่งมีที่ดินภายในระยะ 1 กิโลเมตรตลอดแนวชายฝั่งทะเลจะเป็นที่ดินของทางราชการและที่ราชพัสดุ ที่ดินเหล่านี้ถูกปล่อยละเลยหรือใช้ประโยชน์ในทางราชการอย่างไม่คุ้มค่า เป็นปัญหาทำให้บริเวณเทศบาลพัฒนาไปอย่างเชื่องช้า ทั้ง ๆ ที่โครงการต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นถูกกำหนดขึ้นมาเพื่อพัฒนาเมืองเนื่องจากจังหวัดประจวบคีรีขันธ์มีสภาพที่ตั้งที่สำคัญต่อยุทธศาสตร์และการพัฒนาประเทศ และมีแนวโน้มที่จะเกิดการเปลี่ยนแปลงในอนาคตและส่งผลถึงการพัฒนาที่อยู่อาศัย จึงควรที่จะทบทวนและวาง

แผนการใช้ที่ดินให้เกิดประโยชน์อย่างคุ้มค่า และให้มีผลต่อการพัฒนาที่อยู่อาศัยโดยการร่วมมือสนับสนุนการลงทุนทั้งจากภาครัฐและเอกชน

- รัฐบาลควรที่จะเข้ามาดูแลถึงคุณภาพของที่อยู่อาศัย ช่วยเหลือผู้มีรายได้น้อยให้มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองและเข้ามาควบคุมผู้ประกอบการให้สร้างที่อยู่อาศัยที่มีคุณภาพ และมีโครงสร้างพื้นฐานที่เพียงพอ เพื่อป้องกันและขจัดปัญหาต่าง ๆ ที่จะเกิดต่อชุมชนในอนาคต

- ควรวางรากฐานของแนวโน้มนโยบายการพัฒนาเมืองและให้ความรู้และความเข้าใจแก่ประชาชนเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยรวมถึงแนวโน้มนโยบายพัฒนาที่ดิน ทั้งทางภาครัฐและเอกชน โดยเฉพาะที่ราชพัสดุ เพื่อให้ประชาชนมีความมั่นคงในชีวิตทางด้านที่พักอาศัย

## 2) เขตเทศบาลตำบลหัวหิน

- เนื่องจากปัญหาส่วนใหญ่ที่พบจะเป็นทางด้านสาธารณูปโภค สาธารณูปการที่ไม่เพียงพอ ซึ่งรวมถึงการกำจัดขยะที่มีจำนวนมากและความปลอดภัยทางด้านทรัพย์สินเพราะเป็นเมืองที่มีนักท่องเที่ยวมากจึงทำให้มีขโมยเพิ่มมากขึ้นด้วย ดังนั้นรัฐบาลควรที่จะเข้ามาแก้ไขปัญหาต่างๆ

- รัฐบาลควรที่จะเข้ามาดูแลถึงคุณภาพของที่อยู่อาศัย ช่วยเหลือผู้มีรายได้น้อยซึ่งมีอยู่เป็นจำนวนมากให้มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองและเข้ามาควบคุมผู้ประกอบการให้สร้างที่อยู่อาศัยที่มีคุณภาพ และมีโครงสร้างพื้นฐานที่เพียงพอ เพื่อป้องกันและขจัดปัญหาต่าง ๆ ที่จะเกิดต่อชุมชนในอนาคต

- ควรวางรากฐานของแนวโน้มนโยบายการพัฒนาเมืองและให้ความรู้และความเข้าใจแก่ประชาชนเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยรวมถึงแนวโน้มนโยบายพัฒนาที่ดิน ทั้งทางภาครัฐและเอกชน โดยเฉพาะการสร้างที่อยู่อาศัยไม่ไปทำลายสภาพแวดล้อม บดบังทัศนียภาพและทำให้แหล่งท่องเที่ยวเสียหาย

## 7.3.2 ข้อเสนอแนะในการวิจัยต่อไป

เห็นควรว่าน่าจะมีการศึกษาวิจัยในด้านความต้องการที่อยู่อาศัยในจังหวัดต่างๆ ให้เพิ่มมากขึ้น ซึ่งความแตกต่างของความต้องการจะเกิดขึ้นตามทำเลที่ตั้งและพื้นฐานของจังหวัดซึ่งจะทำให้รัฐบาลและเอกชนสามารถเข้าร่วมลงทุนและให้การช่วยเหลือกับประชากรที่ขาดแคลนที่อยู่อาศัยและรายได้น้อย

ตารางที่ 7.1 สรุปเปรียบเทียบเขตเทศบาลเมืองประจวบคีรีขันธ์และเทศบาลตำบลหัวหิน

| สรุปเปรียบเทียบ       | เทศบาลเมืองประจวบคีรีขันธ์   | เทศบาลตำบลหัวหิน  |
|-----------------------|--|---|
| 1. ทำเลที่ตั้ง        | <ul style="list-style-type: none"> <li>- อำเภอเมืองประจวบคีรีขันธ์</li> <li>- พื้นที่ 14 ตารางกิโลเมตร</li> <li>- ครอบคลุมตำบลอ่าวน้อย ตำบลเกาะหลักและตำบล และตำบลประจวบคีรีขันธ์</li> </ul>                                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>- อำเภอหัวหิน</li> <li>- พื้นที่ 72 ตารางกิโลเมตร</li> <li>- ครอบคลุมตำบลหัวหิน และตำบลหนองแก</li> </ul>   |
| 2. พื้นฐานของประชากร  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- มีทั้งหมด 15,846 คน</li> <li>- อาชีพส่วนใหญ่จะรับราชการ และประกอบการค้าพาณิชย์</li> <li>- รายได้เฉลี่ย 20,000-40,000 บาท</li> <li>- การศึกษาส่วนใหญ่อยู่ในระดับปริญญาตรี</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- มีทั้งหมด 35,547 คน</li> <li>- อาชีพส่วนใหญ่รับจ้าง</li> <li>- รายได้เฉลี่ย 5,000-10,000 บาท</li> <li>- การศึกษาส่วนใหญ่อยู่ในระดับมัธยมศึกษาและปริญญาตรี</li> </ul>     |
| 3. พื้นฐานของเมือง    | <ul style="list-style-type: none"> <li>- เมืองข้าราชการ</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- เมืองท่องเที่ยว</li> </ul>   |
| 4. ลักษณะการใช้ที่ดิน | <ul style="list-style-type: none"> <li>- ส่วนใหญ่เป็นแหล่งชุมชนย่านพาณิชย์กรรม ที่อยู่อาศัยและการเกษตร</li> <li>- กรรมสิทธิ์ที่ดินส่วนใหญ่เป็นของที่ราชพัสดุ จึงยากต่อการพัฒนาที่จะให้เป็นเมืองขนาดใหญ่</li> </ul>           | <ul style="list-style-type: none"> <li>- ส่วนใหญ่เป็นย่านพักอาศัยและพาณิชย์กรรม</li> <li>- กรรมสิทธิ์ที่ดินส่วนใหญ่เป็นของเอกชน ได้แบ่งขายที่เป็นที่ดินแปลงเล็กทำให้ยากต่อการลงทุนพัฒนาโครงการขนาดใหญ่</li> </ul> |

| สรุปเปรียบเทียบ                 | เทศบาลเมืองประจวบคีรีขันธ์   | เทศบาลตำบลหัวหิน  |
|---------------------------------|--|---|
| 5. ลักษณะที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน | <p>- ส่วนใหญ่จะเป็น</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) บ้านเดี่ยวขนาด 40-50 ตารางวา ราคา 1,000,000 -1,300,000 บาท</li> <li>2) อาคารพาณิชย์ ขนาด 20-50 ตารางวา ราคา 1,300,000 บาทขึ้นไป</li> <li>3) ทาวน์เฮ้าส์ ขนาด 1-2 ชั้น ขนาด 20-50 ตารางวา ราคา 500,000-700,000 บาท</li> </ol> | <p>- ส่วนใหญ่จะเป็น</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) บ้านเดี่ยว ราคา 700,000 บาทขึ้นไป</li> <li>2) บ้านแถวหรือทาวน์เฮ้าส์ ราคา 300,000-700,000 บาท</li> <li>3) อาคารพาณิชย์ ราคา 1,300,000 บาท ขึ้นไป</li> <li>4) คอนโดมิเนียม ราคา 300,000 บาทขึ้นไป</li> </ol> |
| 6. ความต้องการที่อยู่อาศัย      | <p>- มีความต้องการที่อยู่อาศัย ร้อยละ 61</p> <p>- ส่วนใหญ่ต้องการประเภท บ้านเดี่ยวรองลงมาจะเป็น อาคารพาณิชย์ขนาดที่ดิน ประมาณ 50-100 ตร.ว. มูลค่าที่อยู่อาศัยประมาณ 700,000-1,000,000 บาท</p>  | <p>- มีความต้องการที่อยู่อาศัย ร้อยละ 73.1</p> <p>- ส่วนใหญ่ต้องการประเภท บ้านเดี่ยวขนาดที่ดินประมาณ 51-100 ตารางวา มูลค่าที่อยู่อาศัยประมาณ 300,000-500,000 บาท</p>  |