



แผนที่ภาษีในฐานะข้อมูลเพื่อการพัฒนาเมืองอย่างยั่งยืน: กรณีศึกษาองค์การบริหาร
ส่วนตำบลท่าศาลา จังหวัดนครศรีธรรมราช

Tax Maps as tool for Sustainable Development: A Case Study of the Thasala
Subdistrict Administrative Organization

ดิเรก ปัทมสิริวัฒน์*

Direk Patmasiriwat

ดารุณี พุ่มแก้ว**

Darunee Pumkaew

ณัฐพล สร้อยสมุทร***

Nuttapon Sroisamut

Received : September 5, 2023

Revised : November 30, 2023

Accepted : March 28, 2024

บทคัดย่อ

งานวิจัยเรื่องแผนที่ภาษีในฐานะข้อมูลเพื่อการพัฒนาเมืองอย่างยั่งยืนมีวัตถุประสงค์ในการศึกษา 2 ประการคือ 1. เพื่อวิเคราะห์การกระจายของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในองค์การบริหารส่วนตำบลท่าศาลา จังหวัดนครศรีธรรมราช และ 2. ทำการวิเคราะห์ความเชื่อมโยงระหว่างการเติบโตของเมืองและปัจจัยหนุนเสริมการเติบโตของเมือง เช่นจากการตั้งมหาวิทยาลัยวลัยลักษณ์ซึ่งส่งผลให้นักศึกษาและบุคลากรมหาวิทยาลัยจำนวนมากในพื้นที่ งานวิจัยเก็บรวบรวมข้อมูลโดยใช้วิธีวิจัยแบบผสมผสาน การวิจัยเชิงปริมาณใช้ข้อมูลแผนที่ภาษีและทะเบียนทรัพย์สินขององค์การบริหารส่วนตำบลท่าศาลาปี พ.ศ. 2565 การวิจัยเชิงคุณภาพเก็บรวบรวมข้อมูลโดยการสัมภาษณ์ผู้บริหารท้องถิ่น เจ้าหน้าที่และพนักงานท้องถิ่นเพื่อเรียนรู้ประวัติศาสตร์และการเติบโตของเมือง ผลการศึกษาพบว่า 1) แผนที่ภาษีองค์การบริหารส่วนตำบลท่าศาลาแบ่งออกเป็น 23 โซน มีจำนวนที่ดิน 14,932 แปลง อาคารสิ่งปลูกสร้าง 3,464 หลัง มูลค่าทรัพย์สิน 6,412 ล้านบาท 2) โซนที่สำคัญสำหรับแหล่งรายได้ภาษี คือ โซน 14 และ โซน 10 ซึ่งเป็นโซนที่มีร้านอาหารและที่อยู่อาศัยจำนวนมาก รวมทั้งโซน 11 ซึ่งอยู่ติดกับมหาวิทยาลัย 3) จำนวนอพาร์ทเมนต์และคอนโดมิเนียมมีการเติบโตในโซน 11 เนื่องจาก

*อาจารย์ประจำคณะพัฒนาการเศรษฐกิจ สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์

Lecturer in Development Economics, National Institute of Development Administration

e-mail: ddirek.pa@gmail.com

**อาจารย์ประจำคณะรัฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยอุบลราชธานี

Lecturer in Political Science Ubon Ratchathani University (Corresponding Author)

***กรรมการผู้จัดการ บริษัท กราฟฟิค เอ แอปพรaisal จำกัด

Managing Director Graphic A Appraisal Co., Ltd

ความต้องการในที่อยู่อาศัยของนักศึกษาและพนักงานของมหาวิทยาลัย 4) ข้อมูลเชิงคุณภาพจากผู้บริหารท้องถิ่นพบว่า ก) มีความพยายามในการควบรวมกับเทศบาลตำบลท่าศาลาเนื่องจากมีพื้นที่ขนาดเล็ก 1.24 ตารางกิโลเมตร ประชากร 2,994 คน โดยพื้นที่ถูกล้อมรอบด้วยพื้นที่ขององค์การบริหารส่วนตำบล ข) ผู้บริหารเมืองระบุว่าเศรษฐกิจของเมืองจะขยายตัวมากยิ่งขึ้นหากมีการผ่อนคลายเรื่องผังเมืองรวมชุมชน ค) จากการเติบโตของเมืองส่งผลให้มีการดำเนินการยกฐานะจากองค์การบริหารส่วนตำบลเป็นเทศบาลเมือง

คำสำคัญ : แผนที่ภาษี / ภาษีท้องถิ่น / มูลค่าทรัพย์สิน / องค์การบริหารส่วนตำบลท่าศาลา / การพัฒนาเมืองอย่างยั่งยืน

ABSTRACT

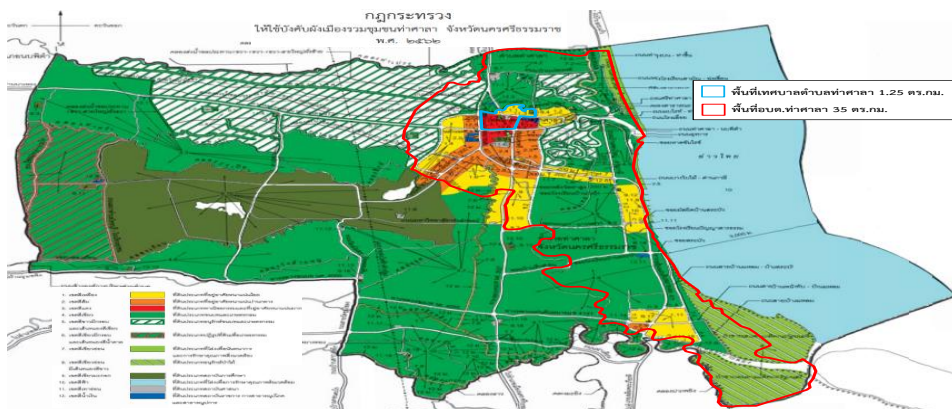
The research on tax maps as a developmental tool for sustainable urban development has two main objectives. Firstly, it aims to examine the distribution of land and structures in the Tasala Subdistrict Administrative Organization, Nakhon Si Thammarat province. Secondly, it seeks to analyze the connections between cities and the factors that promote urban growth such as resulting from the establishment of Walailak University, leading to a significant presence of students and university staff in the area. The research employs quantitative analysis by utilizing tax map data and property registries from the Tasala Subdistrict Administrative Organization, in the year 2022. Additionally, qualitative data is collected through interviews with local administrators and local administrative organization staffs to gain insights into the city's history and growth. Key findings from the study include: 1) The tax maps of the Tasala Subdistrict Administrative Organization are divided into 23 zones, comprising 14,932 land plots, 3,464 structures, and a property value of 6,412 million Baht. 2) Significant tax revenue zones are 14 and 10, primarily hosting numerous restaurants and residential areas, including Zone 11, which is adjacent to the university. 3) The growth of apartments and condominiums is prominent in Zone 11 due to the housing demand from students and university staff. 4) Qualitative data from local administrators; A) indicates efforts to collaborate with the Tasala Subdistrict Municipality, driven by the small area size of 1.24 square kilometers and a population of 2,994 people. The area is surrounded by the subdistrict Administrative Organization. B) City administrators suggest that the city's economy would expand further with the relaxation of community city plans. C) As a result of urban growth, there is a movement to upgrade the status from the Subdistrict municipality to a Town municipality.

Keywords : Tax Map / Local Tax / Property Value /

Tha Sala Subdistrict Administrative Organization /
Sustainable Urban Development

ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

เมืองแต่ละเมืองมีแม่เหล็กเมืองที่ส่งผลต่อกิจกรรมสำคัญทางเศรษฐกิจ เช่น หน่วยงานราชการ โรงพยาบาล มหาวิทยาลัย วัดและแหล่งท่องเที่ยว ฯลฯ ซึ่งส่งผลต่อการดึงดูดให้ผู้คนอพยพย้ายที่อยู่อาศัย ท่องเที่ยว ทำธุรกิจ ประกอบกิจการค้า ซึ่งสร้างมูลค่าและรายได้ให้ประชาชนรวมทั้งเป็นการสร้างรายได้ให้รัฐ และองค์กรปกครองท้องถิ่น ในปี พ.ศ. 2562 รัฐบาลประกาศใช้พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 กำหนดให้เทศบาลและองค์การบริหารส่วนตำบลมีหน้าที่ต้องสำรวจแปลงที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โดยต้องระบุขนาดแปลงที่ดิน พื้นที่ใช้สอยของสิ่งปลูกสร้าง ราคาที่ดิน มูลค่าทรัพย์สิน และประเมินภาษีที่เจ้าของทรัพย์สินต้องชำระเพื่อบำรุงกิจการของเทศบาลและองค์การบริหารส่วนตำบล ทั้งนี้แผนที่ภาษีและทะเบียนทรัพย์สินเป็น “ข้อมูลขนาดใหญ่” ที่ไม่เพียงมีประโยชน์อย่างมากต่อการจัดเก็บรายได้ของท้องถิ่นแต่สามารถนำมาวิเคราะห์เศรษฐกิจเมือง ลักษณะการกระจายของแปลงที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งเป็นข้อมูลพื้นฐาน สำหรับการศึกษาการเติบโตของเมืองและสามารถนำมาประกอบการวางแผนพัฒนาและการจัดบริการสาธารณะ องค์การบริหารส่วนตำบลท่าศาลาเป็นองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นที่ตั้งอยู่ในอำเภอท่าศาลา จังหวัด นครศรีธรรมราช มีอาณาเขตรับผิดชอบ 35 ตารางกิโลเมตร (ขอบเขตการปกครองตามเส้นสีแดง) ดังภาพที่ 1 ซึ่งถือเป็นองค์การบริหารส่วนตำบลขนาดใหญ่วัดจากอาณาเขตรับผิดชอบและจำนวนประชากร โดยมีประชากร อาศัยในเขตพื้นที่ 30,255 คน มีจำนวนหมู่บ้านที่อยู่ภายใต้การดูแลจำนวน 14 หมู่บ้านและบางส่วนของหมู่ 1 (Tha Sala Subdistrict Administrative Organization, 2022) โดยพื้นที่อีก 1.25 ตารางกิโลเมตรอยู่ภายใต้ ความรับผิดชอบของเทศบาลตำบลท่าศาลา (ซึ่งมีลักษณะพื้นที่เป็นไขแดงคือล้อมรอบด้วยพื้นที่ขององค์การ บริหารส่วนตำบลท่าศาลาทั้งหมด)



ภาพที่ 1 ผังเมืององค์การบริหารส่วนตำบลท่าศาลา

องค์การบริหารส่วนตำบลท่าศาลามีกิจกรรมแม่เหล็กซึ่งส่งผลดึงดูดผู้คนให้เข้ามาทำกิจกรรมร่วมกัน กล่าวคือ 1) มหาวิทยาลัยวลัยลักษณ์ซึ่งดำเนินการเรียนการสอนในระดับอุดมศึกษาซึ่งมีจำนวนนักศึกษาทั้งหมด 13,117 คน (ข้อมูล ปี พ.ศ. 2566) (Walailak University, 2023) คณาจารย์และเจ้าหน้าที่ของมหาวิทยาลัย 2,639 คน (ข้อมูล ปี พ.ศ. 2566) (Walailak University, 2023a) 2) มีโรงพยาบาล 2 แห่ง คือ โรงพยาบาล

ท่าศาลาขนาด 120 เตียง และโรงพยาบาลศูนย์การแพทย์มหาวิทยาลัยวลัยลักษณ์ขนาด 750 เตียง (เริ่มเปิดดำเนินการในปี 2565 ในขั้นต้นใช้ 419 เตียงเพื่อรักษาผู้ป่วยใน) เป็นโรงพยาบาลตติยภูมิขั้นสูง (Tertiary Hospital) โดยรัฐบาลได้ลงทุนก่อสร้างเป็นงบประมาณ 5,600 ล้านบาท ถือเป็นโรงเรียนแพทย์แห่งที่ 2 ของภาคใต้ต่อจากโรงพยาบาลสงขลานครินทร์ จังหวัดสงขลา 3) เป็นที่ตั้งของศูนย์ราชการอำเภอท่าศาลา เช่น สำนักงานที่ดิน ที่ว่าการอำเภอ สำนักงานพัฒนาชุมชน เป็นต้น 4) การที่มีพื้นที่ราบชายฝั่งติดทะเลมีความยาว 12 กิโลเมตร ส่งผลให้ระบบเศรษฐกิจเกิดอาชีพที่หลากหลาย เช่น การประมงคิดเป็นร้อยละ 60, การท่องเที่ยวชายหาด 5 หาด, ธุรกิจโรงแรม รีสอร์ทและอพาร์ทเมนต์รวม 33 แห่ง, กลุ่มอาชีพวิสาหกิจชุมชน 27 กลุ่ม, การจำหน่ายสินค้าพื้นเมืองและของที่ระลึก (Tha Sala Subdistrict Administrative Organization, 2022) 5) ความพยายามของผู้บริหารองค์การบริหารส่วนตำบล (Chaowalit, 2022) โดยองค์การบริหารส่วนตำบลท่าศาลาอยู่ระหว่างดำเนินการขอยกฐานะจากองค์การบริหารส่วนตำบลเป็น “เทศบาลเมือง” (โดยทั่วไปการยกฐานะจะเริ่มจากเทศบาลตำบลก่อนจะเป็นเทศบาลเมืองแต่กรณีนี้ถือว่าพิเศษ และความเป็นไปได้ที่จะควบรวมกับ “เทศบาลตำบลท่าศาลา” ซึ่งมีลักษณะไขว่ดวงเพราะพื้นที่ล้อมรอบด้วยองค์การบริหารส่วนตำบล)

การเป็นที่ตั้งของมหาวิทยาลัย โรงพยาบาล ศูนย์ราชการ และแหล่งท่องเที่ยวทำให้ในพื้นที่ขององค์การบริหารส่วนตำบลท่าศาลา ประกอบไปด้วยกลุ่มประชาชนที่มีความรู้ มีรายได้และกำลังซื้อค่อนข้างสูง ซึ่งส่งผลบวกต่อสถานประกอบการร้านค้าธุรกิจต่างๆ ในพื้นที่ การเติบโตของเมืองส่งผลให้องค์การบริหารส่วนตำบลท่าศาลาสามารถจัดเก็บภาษีและค่าธรรมเนียมได้เพิ่มขึ้นในทุกๆ ปี ถึงแม้ในปี พ.ศ. 2563 รายได้จากการจัดเก็บเองลดลงเนื่องจากผลกระทบเศรษฐกิจมีมติดลพิษที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในอัตราร้อยละ 90 เพื่อช่วยบรรเทาภาระภาษีแก่ประชาชนเนื่องจากการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 แต่รายได้รวมยังคงมีแนวโน้มสูงขึ้น โดยในปี พ.ศ. 2564 มีรายได้ทั้งหมดประมาณ 127,000,000 บาท ดังตารางที่ 1

ตารางที่ 1 สถานะทางการคลังขององค์การบริหารส่วนตำบลท่าศาลา ปี พ.ศ. 2562-2564 (หน่วย: ล้านบาท)

แหล่งรายได้	2562	2563	2564
รายได้จัดเก็บเอง	16.6	8.99	9.84
รายได้ที่รัฐบาลจัดเก็บแล้วจัดสรรให้	67.66	61.86	65.51
เงินอุดหนุน	87.38	95.34	127.71
รวม	171.64	166.19	203.05

ที่มา : Department of Local Administration (2023)

การเติบโตของเมืองส่งผลต่อความต้องการบริการสาธารณะและบทบาทการจัดการขององค์การบริหารส่วนตำบลท่าศาลาจากปัญหาขยะ ปัญหาสิ่งแวดล้อมจากการประกอบธุรกิจ การประปา เป็นต้น องค์การบริหารส่วนตำบลท่าศาลาจำเป็นต้องพัฒนาองค์กรและอัตรากำลังคนที่มีความรู้ความสามารถเพื่อการขับเคลื่อนการพัฒนาเมืองให้ก้าวหน้าในปี พ.ศ. 2566 มีสถิติกำลังคน ข้าราชการและลูกจ้างพนักงานรวม 267 คน ดังตารางที่ 2

ตารางที่ 2 จำนวนบุคลากรขององค์การบริหารส่วนตำบลท่าศาลา จำแนกตามกอง/สำนัก ปี พ.ศ. 2566

รายการ	จำนวน(คน)
คณะผู้บริหาร	4
สมาชิกสภา อบต. และเลขานุการสภา	16
สำนักปลัด	47
กองการศึกษา ศาสนา และวัฒนธรรม	92
กองสวัสดิการสังคม	10
กองช่าง	52
หน่วยตรวจสอบภายใน	1
หัวหน้าส่วนราชการ	8
กองคลัง	33
กองส่งเสริมการเกษตร	4
รวม	267

ที่มา : Tha Sala Subdistrict Administrative Organization (2022)

ทั้งนี้การเติบโตของเมืองและการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์จากที่ดินเป็นปัจจัยหนึ่งที่ส่งผลต่อเมืองในอนาคต (Alwedyan, 2022) แผนที่ภาชนะนอกจากจะส่งผลต่อรายได้ขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นแล้ว ยังเป็นเครื่องมือที่แสดงถึงการใช้งานของที่ดินซึ่งเป็นฐานข้อมูลที่สำคัญที่ช่วยในการวางแผนการใช้ที่ดิน การกำหนดนโยบายเกี่ยวกับการใช้ที่ดิน รวมทั้งการตัดสินใจและแผนพัฒนาเกี่ยวกับการจัดหาสิ่งอำนวยความสะดวก (Alwedyan, 2022) การขาดข้อมูลเกี่ยวกับการเติบโตของเมืองเชิงพื้นที่ส่งผลให้วางแผนไม่สามารถกำหนดกลยุทธ์การพัฒนาเมืองที่ยั่งยืนได้ (Katyambo & Ngigi, 2017) สำหรับประเทศไทยมีนักวิจัยจำนวนหนึ่งพยายามขยายบทบาทของแผนที่ภาชนะที่จากเครื่องมือในการเก็บภาษีเพื่อสร้างรายได้ให้แก่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นไปสู่การใช้เป็นฐานข้อมูลเพื่อวิเคราะห์ถึงการเติบโตของเมือง เช่น งานของ Ratchapibulphob & Patmasiriwat (2022) ศึกษาความรู้การจัดการเมืองจากแผนที่ภาชนะ กรณีศึกษาเทศบาลเมืองแม่เหียะ จังหวัดเชียงใหม่ พบว่าการขยายตัวของหน่วยงานราชการและแหล่งท่องเที่ยวส่งผลต่อการขยายตัวของเมือง เช่น หมู่บ้านจัดสรร ห้างสรรพสินค้า จำนวนประชากร ราคาที่ดิน ขณะที่ผลงานวิจัยโดย Soisamut, Patmasiriwa & Stargel (2022) ศึกษาความรู้เมืองจากแผนที่ภาชนะกรณีศึกษาเทศบาลเมืองกาฬสินธุ์พบว่า เมืองขยายออกตามถนนสายหลัก ศูนย์ราชการและมหาวิทยาลัยส่งผลต่อการเติบโตของเมืองและมูลค่าของที่ดินและทรัพย์สิน

ดังนั้นเพื่อเข้าใจถึงการเติบโตของเมืองท่าศาลารายงานวิจัยชิ้นนี้จึงใช้ข้อมูลแผนที่ภาชนะและทะเบียนทรัพย์สินเป็นฐานในการวิเคราะห์เพื่อช่วยให้เข้าใจภูมิศาสตร์ของเมือง มูลค่าทรัพย์สินของเมืองอันเกิดจากมูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ปัจจัยสนับสนุนการเติบโตของเมือง รวมทั้งนักวิจัยใช้วิธีการเชิงคุณภาพเพื่อเข้าใจ

ความเป็นมาและการเจริญเติบโตของเมืองเพื่อการวางแผนหรือนโยบายต่างๆ ในอนาคตขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น

วัตถุประสงค์ของการวิจัย

1. ศึกษาการกระจายตัวของแปลงที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ลักษณะการใช้ประโยชน์ของแปลงที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง มูลค่าทรัพย์สิน กิจกรรมแม่เหล็กเมือง เพื่อการเข้าใจภูมิศาสตร์เมืองและการเติบโตของเมือง
2. วิเคราะห์ความเชื่อมโยงระหว่างเมืองและปัจจัยที่หนุนเสริมการเติบโตของเมืองประยุกต์ใช้แบบจำลองเศรษฐกิจมิติ

วิธีดำเนินการวิจัย

งานวิจัยผสมผสานระหว่างการศึกษาเชิงปริมาณและเชิงคุณภาพ การวิเคราะห์เชิงปริมาณเป็นการนำข้อมูลแปลงที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่บันทึกในแบบฟอร์ม (ภ.ด.ส.1) ปี พ.ศ. 2565 ขององค์กรบริหารส่วนตำบลท่าศาลาวิเคราะห์โดยใช้สถิติเชิงพรรณนาพร้อมกับอธิบายข้อแตกต่างระหว่างโซน การกระจายตัวของแปลงที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง การใช้ประโยชน์ที่ดิน ราคาที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

$$\text{City} = \{\text{zone } 1, 2, \dots, n\}$$

$$\text{Zone} = \{\text{land plot, building}\} = \{L, B\}$$

$$\text{Land use} = \{\text{agr, community, commerce, public admin, vacant land}\}$$

$$\text{Value of city} = \text{land value} + \text{value of building}$$

แปลงที่ดินและสิ่งปลูกสร้างแม้จะอยู่ในเมืองเดียวกันจะมีความแตกต่างตามพื้นที่(โซน) โดยทั่วไปในแต่ละเมืองประกอบด้วย “โซนชั้นใน” หรือเป็นศูนย์กลางของเมืองเป็นพื้นที่เศรษฐกิจและมีกิจกรรมแม่เหล็ก “โซนชั้นกลาง” ซึ่งอยู่ในรอบกลางซึ่งมูลค่าระดับปานกลาง จำนวนไม่น้อยถูกใช้เป็นที่อยู่อาศัย และ “โซนชั้นนอก” ซึ่งราคาที่ดินต่ำกว่าใช้ประกอบกิจกรรมเช่นการเกษตร

แบบจำลองเศรษฐกิจมิติเกรสชัน เพื่ออธิบายปัจจัยที่กำหนดมูลค่าทรัพย์สิน โดยมีตัวแปรสำคัญในแบบจำลองคือ

ตัวแปรในแบบจำลอง

(1)---- $L = \{L1, L2, L3, L4, L5\}$ หมายถึง แปลงที่ดินจำแนกตามการใช้ประโยชน์ 5 รูปแบบ

(2)---- $B = \{B1, B2, \dots, Bn\}$ หมายถึง สิ่งปลูกสร้าง บันทึกขนาดพื้นที่และรหัสประเภทของสิ่งปลูกสร้างตามแบบกรมธนารักษ์

(3)---- กิจกรรมแม่เหล็กในเมือง

แผนที่ภาษี ระบุ รหัสของสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งสะท้อนกิจกรรมแม่เหล็กคือสามารถดึงดูดให้ประชาชนมาใช้บริการหรือทำกิจกรรม (และทำให้เกิดผลต่อเนื่องที่เรียกว่า “ตัวทวีคูณ” ดังจะขยายความต่อไป

ตัวอย่างเช่น ห้างสรรพสินค้า โรงพยาบาล สถานศึกษา คลังสินค้า โรงแรม สำนักงานที่ดิน

(4)---- VL มูลค่าที่ดิน หมายถึง ผลคูณระหว่างพื้นที่ดินและราคาแปลงที่ดิน

($VL = PL * A$ โดยที่ pl = ราคาประเมินที่ดิน A = พื้นที่ ตารางวา)

(5)---- VB มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง เป็นผลคูณของพื้นที่อาคาร/สิ่งปลูกสร้าง คูณด้วยราคาส่งก่อสร้าง

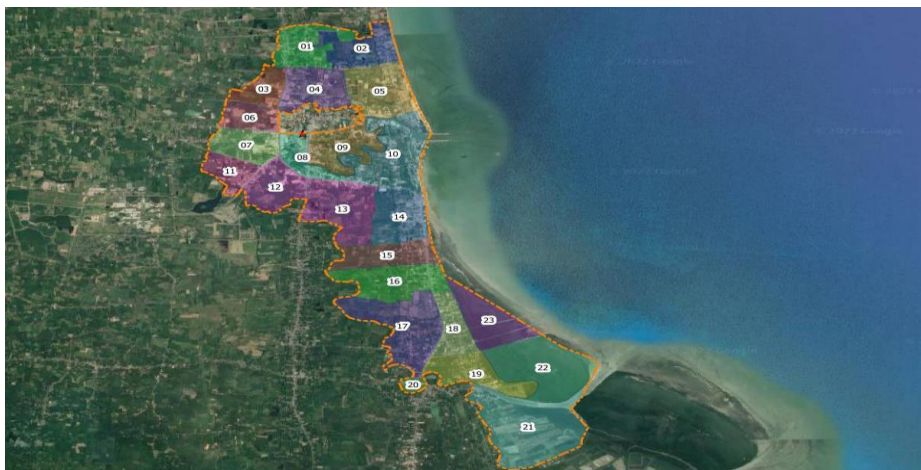
AB = พื้นที่สิ่งปลูกสร้าง pb = ราคาประเมินสิ่งปลูกสร้าง (หน่วย บาทต่อตารางเมตร)

(6)---- Vprop = VL + VB หมายถึงมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งองค์การบริหารส่วนตำบลใช้เป็นฐานการคำนวณภาระภาษีในขั้นต้น ในรายละเอียดอนุญาตให้หักค่าเสื่อมของสิ่งปลูกสร้าง

งานวิจัยใช้วิธีการวิจัยเชิงคุณภาพหนุนเสริมเพื่อเข้าใจประวัติความเป็นมาของเมือง การเปลี่ยนแปลงและการเติบโตของเมือง แนวโน้มในอนาคตของเมืองโดยการ 1) ใช้วิธีการสัมภาษณ์เชิงลึก (In-depth Interview) จากผู้บริหารองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นคือนายกองการบริหารส่วนตำบลท่าศาลาซึ่งเป็นคนท่าศาลาโดยกำเนิด โดยดำรงตำแหน่งนายกองค์การบริหารส่วนตำบลท่าศาลามาแล้ว 4 สมัย (พ.ศ. 2547-ปัจจุบัน) และพนักงานและเจ้าหน้าที่องค์การบริหารส่วนตำบลคือ เจ้าหน้าที่กองช่าง เจ้าหน้าที่ฝ่ายแผนที่ภาษีและทะเบียนทรัพย์สิน ซึ่งมีหน้าที่รับผิดชอบเกี่ยวข้องโดยตรงกับการจัดทำแผนที่ภาษีและทะเบียนทรัพย์สิน เช่น การสำรวจที่ดิน การแบ่งโซนแผนที่ภาษี การบันทึกข้อมูล การจัดทำแผนที่ภาษีและ การจัดเก็บภาษี 2) การศึกษาจากเอกสารต่างๆ (Documentary Research) เช่น เอกสารผังเมือง แผนพัฒนาท้องถิ่น รายงานประจำปี เป็นต้น เพื่อนำข้อมูลดังกล่าวมาประกอบการอธิบายการเติบโตของเมือง

สรุปผลการวิจัย

องค์การบริหารส่วนตำบลท่าศาลาจำแนกพื้นที่เพื่อการบริหารและบันทึกในแผนที่ภาษีออกเป็น 23 โซน โซนชั้นในหรือศูนย์กลางเศรษฐกิจของเมือง ได้แก่ โซน 3, 6, 7, 8, 11, และ 12 ดังภาพที่ 2 โซน 11 เป็นที่ตั้งของมหาวิทยาลัยวลัยลักษณ์และโรงพยาบาลศูนย์การแพทย์มหาวิทยาลัยวลัยลักษณ์ ในขณะที่โซน 12 และ 7 เป็นบริเวณทางเข้ามหาวิทยาลัยวลัยลักษณ์ มีหอพักและธุรกิจร้านค้าจำนวนมาก โซน 7 เป็นที่ตั้งของหน่วยงานราชการหลายแห่ง เช่น โรงพยาบาลท่าศาลา สถานีตำรวจ สำนักงานที่ดิน เป็นต้น และโซน 8 เป็นที่ตั้งของห้างเทสโก้ โลตัสสาขาท่าศาลา สถานบริการเกือบทุกประเภท เช่น ธนาคาร ร้านหนังสือ ร้านอาหาร ฯลฯ โซนพื้นที่ชายฝั่งทะเลซึ่งยาว 12 กิโลเมตรคือ โซน 5, 10, 14, 15, 16, 22 และ 23 เป็นโซนที่ความเจริญมีไม่มากนัก เนื่องจากถูกจำกัดด้วยผังเมืองชุมชนรวมของท่าศาลา ทำให้นักลงทุนมองว่าการประกอบกิจการในพื้นที่เหล่านี้ยังมีข้อจำกัด เช่น สร้างการเป็นโรงแรม ในขณะที่โซน 22 และ 23 ส่วนใหญ่ไม่มีเอกสารสิทธิ์โดยส่วนหนึ่งเป็นพื้นที่ป่าชายเลนภายใต้ความรับผิดชอบของกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ในขณะที่โซน 10 ติดริมทะเลพื้นที่ครึ่งหนึ่งเป็นโฉนดแต่ที่เหลือเป็นที่ดิน นส.3ก ซึ่งเป็นหนังสือรับรองการทำประโยชน์ในที่ดินซึ่งไม่ใช่โฉนดที่ดินจริงๆ



ภาพที่ 2 การแบ่งโซนแผนที่ภาษีและทะเบียนทรัพย์สินองค์การบริหารส่วนตำบลท่าศาลา

ที่มา : Tha Sala Subdistrict Administrative Organization (2022)

องค์การบริหารส่วนตำบลท่าศาลามีลักษณะสภาพพื้นที่เป็นที่ราบชายฝั่งทะเล ในพื้นที่หมู่ที่ 10, 4, 5, 6, 7 มีลักษณะเป็นพื้นที่ดินเลนทับถมในพื้นที่หมู่ที่ 4, 14, 8 และมีลักษณะเป็นที่ราบลุ่มเหมาะแก่การทำงานในพื้นที่หมู่ที่ 1 และ 3 เมื่อพิจารณาจากข้อมูลของจำนวนแปลงที่ดินและจำนวนอาคารสิ่งปลูกสร้างแยกตามโซนทั้งหมด 23 โซน มีจำนวนแปลงที่ดินรวม 14,932 แปลง เนื้อที่ดินรวมประมาณ 5.626 ล้านไร่ สิ่งปลูกสร้างทั้งหมด 3,464 รายการ มีพื้นที่ก่อสร้างรวมประมาณ 3.39 แสนตารางเมตร โซน 14 เป็นโซนที่มีจำนวนแปลงที่ดินมากที่สุด จำนวน 1,573 แปลง มีลักษณะเป็นชุมชนชาวมุสลิมด้านทิศตะวันออกติดทะเลอ่าวไทย มีถนนสายหลักคือ ถนนสายสุราษฎร์ธานี-นครศรีธรรมราช (ทล.401) สายเก่าพาดผ่าน ลำดับที่สอง ได้แก่ โซน 10 มีจำนวนที่ดิน 1,186 แปลง เป็นพื้นที่ต่อจากโซน 14 ทางด้านทิศเหนือ ทิศตะวันออกติดทะเลอ่าวไทย ลำดับที่สาม ได้แก่ โซน 17 มีจำนวนแปลงที่ดิน 1,078 แปลง โซนที่มีจำนวนแปลงที่ดินน้อยที่สุดได้แก่ โซน 3 มีที่ดินจำนวน 3 แปลง สภาพพื้นที่ส่วนใหญ่เป็นป่าชายเลน และโซน 20 มีที่ดินจำนวน 7 แปลง เป็นพื้นที่เกษตรกรรมที่มีขนาดเล็ก เนื่องจากมีคลองล้อมรอบ การวิเคราะห์ตามขนาดที่ดิน พบว่า โซน 17 มีเนื้อที่ดินมากที่สุดประมาณ 584,276 ตารางวา หรือประมาณ 1,460 ไร่ 2 งาน 76.0 ตารางวา น้อยสุด ได้แก่ โซน 3 และ โซน 7 เนื่องจากมีจำนวนแปลงที่ดินน้อยเพราะข้อจำกัดด้านสภาพพื้นที่และข้อกฎหมายควบคุม

การวิเคราะห์จากการกระจายของสิ่งปลูกสร้างพบว่า โซน 8 เป็นโซนที่มีจำนวนสิ่งปลูกสร้างมากที่สุด 368 รายการ พื้นที่ก่อสร้างประมาณ 40,529 ตารางเมตร คิดเป็นพื้นที่ก่อสร้างเฉลี่ยประมาณ 110 ตารางเมตร ต่อหลัง ลำดับที่สอง ได้แก่ โซน 14 จำนวน 340 รายการ พื้นที่ก่อสร้าง 28,084 ตารางเมตร และลำดับที่สาม ได้แก่ โซน 10 จำนวน 299 รายการ พื้นที่ก่อสร้าง 25,751 ตารางเมตร หากพิจารณาพื้นที่ก่อสร้างโดยเฉลี่ยต่อรายการสิ่งปลูกสร้างพบว่า โซน 11 และ 12 เป็นโซนที่มีพื้นที่ก่อสร้างเฉลี่ยประมาณ 175 และ 130 ตารางเมตร ต่อรายการ ทั้งนี้เป็นเพราะพื้นที่โซน 11 และ 12 เป็นโซนที่มีพื้นที่ติดต่อกับมหาวิทยาลัยวลัยลักษณ์ อาคาร

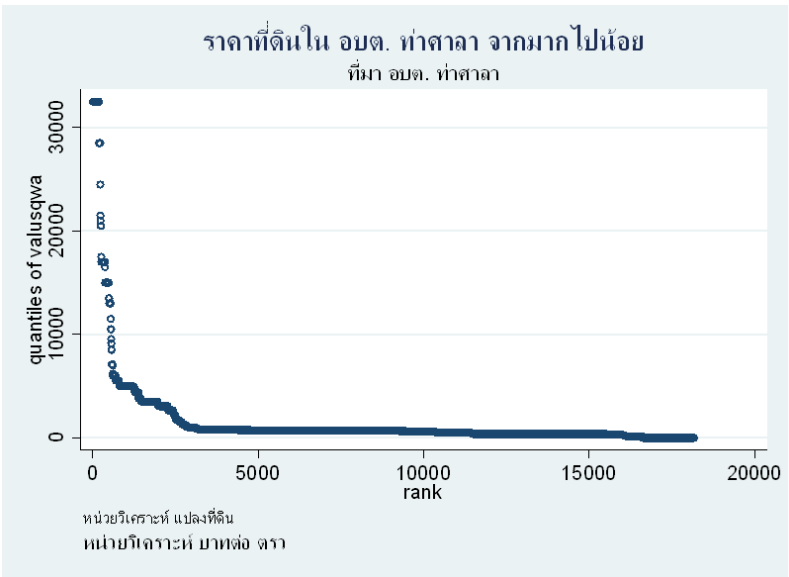
จำนวนมากมีลักษณะเป็นโรงแรมและหอพัก สลับกับร้านค้าและบ้านพักอาศัยเพื่อรองรับการอยู่อาศัยและ
กิจกรรมทางเศรษฐกิจอื่นๆ ของนักศึกษา บุคลากร และอาจารย์มหาวิทยาลัยวลัยลักษณ์

ตารางที่ 3 จำนวนแปลงที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง ขนาดพื้นที่จำแนกตามโซน ปี พ.ศ. 2565

โซน	หน่วย(แปลง)	เนื้อที่(ตารางวา)	จำนวน(สิ่งปลูกสร้าง)	พื้นที่ใช้สอย(ตารางเมตร)
1	579	285,586	152	10,283
2	330	247,715	81	8,070
3	453	167,258	68	6,254
4	680	295,220	192	18,494
5	592	259,513	136	12,036
6	485	160,204	114	11,286
7	867	215,595	178	18,996
8	986	149,175	368	40,529
9	816	286,426	224	18,904
10	1,186	426,280	299	25,751
11	702	159,402	235	41,232
12	581	271,594	151	19,619
13	655	487,595	97	10,098
14	1,573	365,644	340	28,084
15	694	301,444	120	9,863
16	908	397,042	98	7,697
17	1,078	584,276	236	21,939
18	766	164,127	161	14,243
19	784	191,907	175	12,818
20	7	27,570	-	-
21	207	180,489	39	3,424
23	3	2,131	-	-
รวม	14,932	5,626,190	3,464	339,619

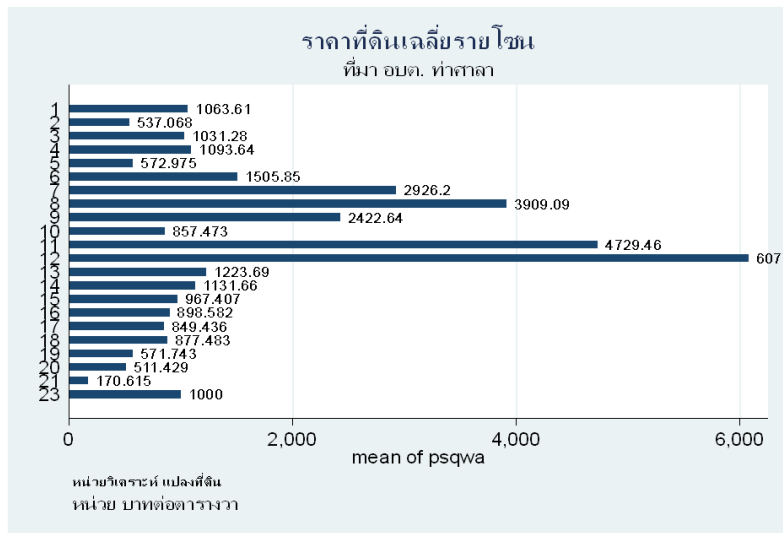
ราคาที่ดินเป็นปัจจัยสำคัญต่อการคำนวณฐานภาษี ดังภาพที่ 3 แสดงราคาที่ดินเปรียบเทียบระหว่างโซน
โดยมีข้อสังเกตดังนี้ ราคาที่ดินสูงสุดตารางวาละ 32,500 บาท จำนวน 180 แปลง ในโซน 7, 11 และ 12 เป็น
ที่ดินแปลงเล็กติดกับถนนวลัยลักษณ์ ราคาต่ำสุดตารางวาละ 130 บาทอยู่ในโซน 1, 6, 7, 10 และ 11 ส่วนใหญ่

มีสภาพเป็นที่ดินเกษตรกรรม หรือที่รกร้างว่างเปล่า ไม่ติดทางสาธารณประโยชน์ ระดับราคาที่ดินโดยเฉลี่ย ตารางวาละ 1,709 บาท



ภาพที่ 3 ราคาที่ดินในองค์การบริหารส่วนตำบลท่าศาลา ปี พ.ศ. 2565

ราคาที่ดินเฉลี่ย ดังภาพที่ 4 พิจารณาตามโซนสูงสุด 3 ลำดับแรก ได้แก่ โซน 12 ตารางวาละ 6,076 บาท โซน 11 ตารางวาละ 4,729.46 บาท และ โซน 8 ตารางวาละ 3,909.09 บาท โดยโซน 11 และ 12 อยู่ในย่านที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรมใกล้มหาวิทยาลัยวลัยลักษณ์ พื้นที่โซน 8 เป็นย่านพาณิชยกรรมและที่อยู่อาศัยเป็นที่ตั้งของห้างสรรพสินค้า และโรงเรียน ด้านทิศเหนือเป็นเขตติดต่อกับเทศบาลตำบลท่าศาลา มีโซนที่มีราคาที่ดินเฉลี่ยสูงกว่าตารางวาละ 2,000 บาท อีก 2 โซน ได้แก่ โซน 7 ตารางวา 2,926.20 บาท และ โซน 9 ตารางวาละ 2,422.64 บาท มีการใช้ประโยชน์เพื่อพาณิชยกรรมบริเวณริมถนนสายสุราษฎร์ธานี-นครศรีธรรมราช (ทล.401) สายเก่า เช่น โชว์รูมรถยนต์ และอยู่อาศัยบริเวณซอยย่อยต่างๆ



ภาพที่ 4 ราคาที่ดินเฉลี่ยจำแนกรายโซน สถิติในปี พ.ศ. 2565

เมื่อทำการศึกษาราคาที่ดินเฉลี่ยแยกตามโซนทั้ง 23 โซนพบว่า ราคาเฉลี่ยที่ดินของโซนที่ 12 และ 11 มีราคาสูง โดยมีราคาเฉลี่ย 4,729 บาท และ 6,076 บาทต่อตารางวาตามลำดับ ดังภาพที่ 4 โดยโซนที่ติดชายทะเลมีราคาที่ดินเฉลี่ยต่ำกว่าโซนอื่นๆ อาจเนื่องจากเป็นที่ดินไม่มีเอกสารสิทธิ์ และติดป่าชายเลนซึ่งอยู่ภายใต้การดูแลของกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เมื่อทำการศึกษาราคาเฉลี่ยของที่ดินต่อตารางวาพบว่า ราคาเฉลี่ยอยู่ที่ 1,709 บาทต่อตารางวา โดยแปลงที่ดินที่ราคาสูงสุดคือ 32,500 บาทต่อตารางวา ราคาต่ำสุดคือ 130 บาทต่อตารางวา

ฐานข้อมูลขององค์การบริหารส่วนตำบลท่าศาลาระบุว่ามีจำนวนสิ่งปลูกสร้าง 7,339 รายการ โดยจำแนกตามสภาพการใช้ประโยชน์ โดยมีข้อสังเกตดังนี้ สิ่งปลูกสร้างประเภทที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว (รหัส 100) มีจำนวนมากที่สุด คือ เป็นร้อยละ 84.83 ของสิ่งปลูกสร้างทั้งหมด ลำดับที่ 2 ได้แก่ สิ่งปลูกสร้างประเภทตึกแถว (รหัส 400) ที่มีการใช้ประโยชน์เพื่อการอยู่อาศัย พาณิชยกรรม หรือการใช้ประโยชน์ร่วมกัน เช่น ชั้นล่างค้าขาย ชั้นบนอยู่อาศัย คิดเป็นร้อยละ 8.42 ของสิ่งปลูกสร้างทั้งหมด ดังตารางที่ 4 ทั้งนี้เนื่องจากจำนวนประชากรที่อาศัยในพื้นที่เขตองค์การบริหารส่วนตำบลซึ่งมีมากกว่าสามหมื่นคน

ตารางที่ 4 ประเภทสิ่งปลูกสร้างในพื้นที่องค์การบริหารส่วนตำบลท่าศาลาปี พ.ศ. 2565

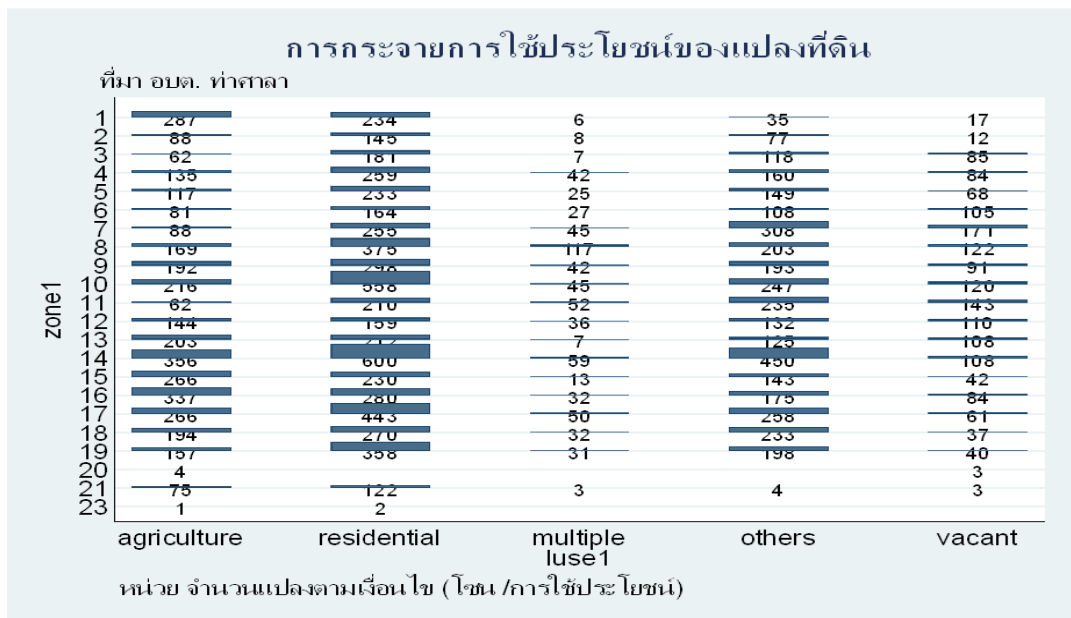
ประเภทสิ่งปลูกสร้าง			
รหัสประเภทโรงเรียนสิ่งปลูกสร้าง ¹	ความถี่	ร้อยละ	ร้อยละสะสม
100	6,226	84.83	84.83
200	70	0.95	85.79
300	7	0.1	85.88
400	618	8.42	94.3
501	19	0.26	94.56
502	21	0.29	94.85
504	118	1.61	96.46
505	10	0.14	96.59
506	7	0.1	96.69
509	23	0.31	97
510	44	0.6	97.6
511	6	0.08	97.68
512	10	0.14	97.82
513	22	0.3	98.12
514	1	0.01	98.13
516	1	0.01	98.15
518	25	0.34	98.49
520	40	0.55	99.03
522	12	0.16	99.2
523	5	0.07	99.26

¹ รหัสประเภทโรงเรียนและสิ่งปลูกสร้าง เป็นรหัสสำหรับแบ่งประเภทสิ่งปลูกสร้างตามบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์โรงเรียน สิ่งปลูกสร้าง ได้แก่ 100 หมายถึง บ้านเดี่ยว 200 หมายถึง บ้านแถว (ทาวน์เฮ้าส์) 300 หมายถึง ห้องแถว 400 หมายถึง ตึกแถว 501 หมายถึง คลังสินค้าพื้นที่ไม่เกิน 300 ตารางเมตร 502 หมายถึง คลังสินค้าพื้นที่เกินกว่า 300 ตารางเมตรขึ้นไป 504 หมายถึง โรงจอดรถ 505 หมายถึง สถานศึกษา 506 หมายถึง โรงแรม 509 หมายถึง สำนักงาน 510 หมายถึง ภัตตาคาร 511 หมายถึง ห้างสรรพสินค้า 512 หมายถึง สถานีบริการน้ำมันเชื้อเพลิง 513 หมายถึง โรงงาน 514 หมายถึง ตลาด 516 หมายถึง อาคารพาณิชย์ ประเภทโฮมออฟฟิศ 518 หมายถึง โรงงานซ่อมรถยนต์ 520 หมายถึง อาคารอยู่อาศัยรวม 522 หมายถึง อาคารพาณิชย์ ประเภทโชว์รูมรถยนต์ 523 หมายถึง ห้องน้ำรวม 524 หมายถึง สระว่ายน้ำ 526 หมายถึง ลานคอนกรีต 527 หมายถึง ท่าเทียบเรือ เป็นต้น

ตารางที่ 4 (ต่อ)

ประเภทสิ่งปลูกสร้าง			
รหัสประเภทโรงเรือนสิ่งปลูกสร้าง	ความถี่	ร้อยละ	ร้อยละสะสม
524	2	0.03	99.29
526	4	0.05	99.35
527	3	0.04	99.39
528	45	0.61	100
รวม	7,339	100	

ภาพที่ 5 แสดงการใช้ประโยชน์จากแปลงที่ดินซึ่งแบ่งออกเป็น 5 ประเภทคือ เกษตรกรรม ที่อยู่อาศัย อเนกประสงค์(อยู่อาศัยและพาณิชยกรรม) ที่ดินว่างเปล่า และการใช้ประโยชน์อื่นๆ พบว่า ภาพรวมการใช้ประโยชน์ที่มีมากที่สุด ได้แก่ ที่อยู่อาศัย โดยโซน 14 และโซน 10 ใช้ที่ดินเป็นที่อยู่อาศัยมากที่สุด โซน 14 และโซน 16 ใช้เพื่อการเกษตรกรรมมากที่สุดตามลำดับ ส่วนโซนที่มีการใช้ประโยชน์อเนกประสงค์มากที่สุดในโซน 8 ซึ่งเป็นย่านค้าขายและอยู่อาศัยในชุมชนเมืองท่าศาลา



ภาพที่ 5 การกระจายของการใช้ประโยชน์แปลงที่ดิน ในพื้นที่องค์การบริหารส่วนตำบลท่าศาลาปีพ.ศ. 2565

ตารางที่ 5 แสดงผลประมาณการสมการรีเกรสชัน โดยที่ตัวแปรตามหมายถึงมูลค่าทรัพย์สิน พร้อมกับข้อสันนิษฐานว่ามีตัวแปรอิสระที่เกี่ยวข้องหรือนำมาอธิบายตัวแปรตาม เช่น ขนาดแปลงที่ดิน ขนาดพื้นที่สิ่งปลูกสร้างลักษณะของการใช้ประโยชน์ที่ดิน (ตัวแปรดัมมี่) และกิจกรรมแม่เหล็ก (เป็นตัวแปรดัมมี่ 0/1) สะท้อนลักษณะของสิ่งปลูกสร้าง เช่น โรงพยาบาล ห้างสรรพสินค้า อาคารชุด โดยส่วนใหญ่มักจะเลือกทำเลที่ตั้งใน

ใจกลางเมืองเพื่อความสะดวกการติดต่อของประชาชนที่รับบริการ อย่างไรก็ตามกิจกรรมแม่เหล็กอาจจะเลือกทำเลที่ตั้งนอกใจกลางเมือง เช่น คลังสินค้า ต้องการพื้นที่ขนาดใหญ่เพื่อการขนส่งและราคาที่ดินย่อมเยา

ค่าสัมประสิทธิ์สะท้อนผลเปลี่ยนแปลงต่อมูลค่าทรัพย์สิน เช่น $sqwa = .797$ สื่อความหมายว่า ถ้าขนาดพื้นที่แปลงที่ดิน เพิ่มขึ้น 1 ตารางวา หมายถึง มูลค่าทรัพย์สินมีแนวโน้มเพิ่มขึ้น 797 บาท² ขนาดพื้นที่ของสิ่งปลูกสร้างหนึ่งตารางเมตร ส่งผลให้มูลค่าทรัพย์สินเพิ่มขึ้น 6321 บาท ตั้มมีโซน 12 มีค่าบวกและค่าสัมประสิทธิ์เท่ากับ 405.4 หมายถึง มูลค่าสูงกว่าค่าอ้างอิง 405.4 พันบาท

ตารางที่ 5 แสดงผลประมาณการสมการรีเกรสชัน มูลค่าทรัพย์สิน

Source	SS	df	MS	Number of obs	3,389
Model	5.5496e+09	31	179018881	F	270.370
Residual	2.2228e+09	3,357	662136.544	Prob > F	0.000
Total		3,388	2294090.23	R-squared	0.714
				Adj R-squared	0.711
				Root MSE	813.72
มูลค่าทรัพย์สิน			Coefficient	Std.Err	p-value
ตารางวา			0.797	0.040	0.000
ตารางเมตร			6.321	0.095	0.000
โรงแรม			-587.706	370.3188	0.113
คอนโด			1409.947	175.859	0.000
โรงเรียน			0		
โรงงาน			-842.706	296.095	0.004
ท่าเรือ			432.386	486.312	0.374
คลังสินค้า			-627.416	171.431	0.000
ทางสรรพสินค้า			241.860	579.120	0.676
ลักษณะของการใช้ประโยชน์ที่ดิน (ตัวแปรดั้มมี)					
พักอาศัย			693.876	585.765	0.236
ใช้ประโยชน์หลายอย่าง			1373.205	587.296	0.019
อื่นๆ			754.671	587.171	0.199
ที่ว่างเปล่า			-40.137	1002.371	0.968

² หมายถึง ตัวแปรตาม คือ มูลค่าทรัพย์สิน 1 หน่วย หมายถึง “หนึ่งพันบาท”

ตารางที่ 5 (ต่อ)

โซน (ตัวแปรต้น)					
2			-334.577	115.102	0.004
3			-193.084	120.154	0.108
4			-213.589	91.230	0.019
5			-329.570	99.776	0.001
6			-264.930	103.892	0.011
7			-99.391	92.396	0.282
8			-136.863	81.794	0.094
9			-58.324	88.084	0.508
10			-186.397	83.354	0.025
11			51.429	89.343	0.565
12			405.407	95.963	0.000
13			5.584	108.189	0.959
14			-220.998	82.070	0.007
15			-177.994	101.430	0.079
16			-293.000	107.473	0.006
17			-271.372	86.614	0.002
18			-227.050	94.912	0.017
19			-338.511	92.958	0.000
21			-406.537	147.384	0.006
ค่าคงที่			-547.122	592.450	0.356

ตารางที่ 6 แสดงมูลค่าที่ดินและมูลค่าสิ่งปลูกสร้างของทรัพย์สินตามราคาประเมินทุนทรัพย์แยกเป็นรายโซน มูลค่าทรัพย์สินโดยภาพรวมโซน 8 มีมูลค่าทรัพย์สิน (มูลค่าที่ดิน+มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง) มากที่สุดประมาณ 585.7 ล้านบาท เนื่องจากเป็นโซนย่านการค้าของอำเภอท่าศาลา เป็นที่ตั้งของห้างสรรพสินค้า สถานศึกษา และที่อยู่อาศัยหนาแน่น มูลค่าที่ดินสูงสุด ได้แก่ โซน 17 มีมูลค่าที่ดินประมาณ 428 ล้านบาท มูลค่าสิ่งปลูกสร้างสูงสุด ได้แก่ โซน 11 ประมาณ 304.8 ล้านบาท และเป็นโซนที่มีสัดส่วนของมูลค่าสิ่งปลูกสร้างต่อมูลค่าทรัพย์สินมากถึงร้อยละ 58.5 เนื่องจากเป็นโซนที่ตั้งของโรงแรม หอพัก และอพาร์ทเมนต์ เพื่อรองรับการอยู่อาศัยของนักศึกษาและบุคลากรของมหาวิทยาลัยวลัยลักษณ์

ตารางที่ 6 มูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง แยกรายโซน องค์การบริหารส่วนตำบลท่าศาลา ปี พ.ศ. 2565

โซน	มูลค่าที่ดิน	มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง	มูลค่าทรัพย์สิน	สัดส่วนราคาสิ่งปลูกสร้าง
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	ต่อมูลค่าทรัพย์สิน (%)
1	236,069.30	66,479.00	288,632.10	23.03
2	107,139.80	53,212.88	152,709.30	34.85
3	107,109.90	41,578.03	144,917.30	28.69
4	228,655.10	117,809.20	343,070.00	34.34
5	118,985.80	83,108.25	194,333.20	42.77
6	121,797.80	73,494.30	186,746.40	39.36
7	234,463.40	130,147.20	358,918.10	36.26
8	350,323.20	252,229.40	585,702.20	43.06
9	289,068.70	123,687.40	400,686.90	30.87
10	280,456.10	171,591.20	432,902.10	39.64
11	219,062.90	304,868.10	521,136.60	58.50
12	374,598.40	140,159.00	522,702.40	26.81
13	294,333.00	69,144.46	357,830.50	19.32
14	294,330.90	176,792.40	443,987.90	39.82
15	188,708.30	65,450.54	246,283.10	26.58
16	219,109.80	52,216.75	265,020.70	19.70
17	428,084.00	145,063.10	550,694.50	26.34
18	131,330.70	84,627.80	209,003.60	40.49
19	81,330.06	86,517.45	149,868.30	57.73
20	13,227.80	0.00	13,227.80	0.00
21	25,745.58	23,112.00	42,190.00	54.78
23	2,131.00	0.00	2,131.00	0.00
Total	4,346,061.00	2,261,289.00	6,412,694.00	35.26

กิจกรรมแม่เหล็กเป็นแหล่งที่ดึงดูดผู้คนเข้ามาเพื่อทำกิจกรรมทางด้านเศรษฐกิจก่อให้เกิดความเติบโตของเมืองตามตารางที่ 7 แบ่งกิจกรรมแม่เหล็กในเขตองค์การบริหารส่วนตำบลท่าศาลาเป็น โรงแรม คอนโด/อาคารชุด โรงเรียน โรงงาน ท่าเรือ คลังสินค้า และห้างสรรพสินค้า โซน 11 เป็นโซนที่มีกิจกรรมแม่เหล็กมากที่สุด รวม 27 แห่ง ประกอบด้วย คอนโด/อาคารชุด จำนวน 26 แห่ง และโรงงาน 1 แห่ง รองมา ได้แก่ โซน 8 มีจำนวน 8 แห่ง โซน 7 มีจำนวน 7 แห่ง ตามลำดับ หากพิจารณาตามประเภทของกิจกรรมแม่เหล็กที่มีมากที่สุด

ได้แก่ คอนโด/อาคารชุด จำนวน 32 แห่ง ลำดับสอง ได้แก่ คลังสินค้า จำนวน 25 แห่ง โรงงาน 8 แห่ง โรงแรม 5 แห่ง ห้างสรรพสินค้า 2 แห่ง และท่าเทียบเรือจำนวน 3 แห่งในโซน 5 และ 10

ตารางที่ 7 กิจกรรมแม่เหล็กในองค์การบริหารส่วนตำบลท่าศาลา จำแนกตามโซน ปี พ.ศ. 2565

โซน	โรงแรม	คอนโด/อาคารชุด	โรงเรียน	โรงงาน	ท่าเรือ	คลังสินค้า	ห้างสรรพสินค้า
1	0	0	0	2	0	0	0
2	0	0	0	0	0	1	0
3	0	0	0	0	0	0	0
4	0	0	0	0	0	2	0
5	0	0	0	0	1	0	0
6	0	0	0	0	0	3	1
7	0	2	0	1	0	4	0
8	1	2	1	1	0	3	0
9	0	0	0	0	0	3	0
10	0	0	0	1	2	1	0
11	0	26	0	1	0	0	0
12	0	2	0	2	0	0	0
13	3	0	3	0	0	0	0
14	0	0	0	0	0	4	0
15	0	0	0	0	0	0	0
16	0	0	0	0	0	0	0
17	1	0	1	0	0	2	1
18	0	0	0	0	0	1	0
19	0	0	0	0	0	1	0
20	0	0	0	0	0	0	0
21	0	0	0	0	0	0	0
23	0	0	0	0	0	0	0
รวม	5	32	5	8	3	25	2

อภิปรายผลการวิจัย

แผนที่ภาษีและทะเบียนทรัพย์สินประกอบด้วยข้อมูลเชิงปริมาณเกี่ยวกับขนาดพื้นที่ ราคาที่ดิน มูลค่าที่ดิน จำนวนสิ่งปลูกสร้าง การระบุโซน และการใช้ประโยชน์ที่ชัดเจนซึ่งถือเป็นข้อมูลที่สำคัญ นอกจากนี้แผนที่ภาษีและทะเบียนทรัพย์สินมีบทบาทสำคัญในการให้ข้อมูลที่เป็นประโยชน์เกี่ยวกับเมืองในด้านต่างๆ เช่น การเติบโตของเมือง การใช้ประโยชน์ที่ดิน การกระจายโซนที่ดิน และเศรษฐกิจของเมือง การศึกษาการกระจายตัวของเมืองผ่านแผนที่ภาษีในกรณีขององค์การบริหารส่วนตำบลท่าศาลาโดยใช้ข้อมูลจากแผนที่ภาษีและทะเบียนทรัพย์สินปี พ.ศ. 2565 มีข้อสังเกตในประการสำคัญ ดังนี้ 1) จำนวนแปลงที่ดินในฐานะข้อมูลระบุว่า มีจำนวน 14,932 แปลง และสิ่งปลูกสร้าง 3,464 แห่ง แปลงที่ดินจำแนกออกเป็น 5 ประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินส่วนใหญ่เพื่อเป็นที่อยู่อาศัย ลำดับรองลงมาเพื่อการเกษตร และการใช้เอนกประสงค์ 2) ราคาที่ดินเฉลี่ย 1,709 บาทต่อตารางวาแต่ราคาแตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญระหว่างโซน กล่าวคือ โซน 10 และโซน 12 ราคาเฉลี่ย 4,729 บาท และ 6,076 บาทต่อตารางวาตามลำดับ เปรียบเทียบกับพื้นที่อื่นราคาที่ดินเฉลี่ย 500-1,000 บาท พื้นที่โซน 7,8,9 ราคาระดับปานกลาง 2,000-3,000 บาทต่อตารางวา และ 3) มหาวิทยาลัยวลัยลักษณ์เป็นหนึ่งในกิจกรรมแม่เหล็กของเมือง เนื่องจากมีนักศึกษาและบุคลากรปฏิบัติงาน เป็นกลุ่มประชากรที่กำลังซื้อสูง เป็นปัจจัยสำคัญหนึ่งที่ทำให้องค์การบริหารส่วนตำบลท่าศาลาเติบโตอย่างรวดเร็ว โดยองค์การบริหารส่วนตำบล ท่าศาลาได้เตรียมการยกฐานะเป็น “เทศบาลเมือง” ซึ่งคาดว่าจะส่งผลดีต่อการบริหารเมือง เพิ่มขีดความสามารถและเพิ่มจำนวนบุคลากร

ผลการศึกษาสอดคล้องกับแนวคิดเรื่องเมืองโดยเมืองมีความสำคัญในฐานะแหล่งผลิตและตลาดงานจ้างงาน (Goswami & Lall 2019) การที่ผู้คน ธุรกิจ และหน่วยงานรัฐมาตั้งอยู่ในพื้นที่เดียวกันมีผลต่อความต้องการที่ดินและการใช้ที่ดิน รวมถึงมูลค่าที่ดินในเมืองและการแบ่งโซน ทำให้ราคาที่ดินมีผลต่อที่ดินและทำเลที่เหมาะสมมีจำนวนจำกัด ปัจจัยที่เป็นแม่เหล็กดึงดูดคนหรือธุรกิจ เช่น สนามบิน สถานีรถไฟ ถนนไฮเวย์ สถาบันการศึกษา โรงเรียน โรงพยาบาล เป็นต้น ในกรณีศึกษานี้พบว่ามหาวิทยาลัยเป็นแม่เหล็กที่ส่งผลต่อการเติบโตของเมือง แผนที่ภาษีสามารถนำมาเป็นฐานในการวิเคราะห์ปัจจัยการเติบโตของเมือง ตัวอย่างผลงานวิจัยในอดีตโดย Ratchapibulphob & Patmasiriwat (2022) ศึกษาการบริหารจัดการเทศบาลตำบลเมืองแม่เหิยะ จังหวัดเชียงใหม่ เป็นเมืองหนึ่งที่เติบโตอย่างรวดเร็วซึ่งเกิดจากการขยายตัวนครเชียงใหม่ การขยายตัวของหน่วยงานราชการเช่นมหาวิทยาลัยเชียงใหม่ โครงการหลวงดอยคำ ฯลฯ แหล่งท่องเที่ยว เป็นต้น ซึ่งส่งผลต่อการขยายตัวของหมู่บ้านจัดสรร ห้างสรรพสินค้า การขยายตัวของจำนวนประชากร ราคาที่ดิน เทศบาลเมืองแม่เหิยะเป็นหนึ่งในหน่วยงานชั้นนำที่นำนวัตกรรมการสำรวจและสื่อสาร (โดรน และกล้องบันทึกภาพเพื่อวัดขนาดป้าย เป็นต้น) ทำให้ประมวลผลได้รวดเร็ว และวัดการเปลี่ยนแปลงในเมืองได้เป็นข้อมูลปัจจุบัน ในขณะที่ผลงานวิจัยโดย Soisamut, Patmasiriwa & Stargel (2022) กรณีศึกษาเทศบาลเมืองกาฬสินธุ์จากแผนที่ภาษีในปี พ.ศ. 2563 รายงานว่า เมืองกาฬสินธุ์ขยายออกตามถนนสายหลัก (ถนนสายสำคัญคือถนนถีนานนท์) นอกนี้เมืองยังเติบโตจากศูนย์ราชการ มหาวิทยาลัยกาฬสินธุ์ซึ่งเกิดจากการรวมของวิทยาลัยและสถาบันการศึกษาในพื้นที่ 7 โซน โดยรายงานว่ ความเจริญของเมืองกระจุกตัวในโซนที่ 3 และโซน 4 ดังนั้นมูลค่าของที่ดินและ

ทรัพย์สินแตกต่างกันระหว่างโซนแม้ว่าอยู่ในเมืองเดียวกัน เทศบาลเมืองกาฬสินธุ์เป็นหนึ่งในท้องถิ่นชั้นนำที่ได้จัดทำสำรวจแปลงที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ส่วนราชการถือครอง เพราะตามนัยของ พรบ. ภาษีและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2561 ทรัพย์สินของส่วนราชการที่นำไปใช้หาผลประโยชน์เชิงพาณิชย์ให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ประเมินภาษีโดยที่ผู้เช่าทรัพย์สินเป็นผู้จ่ายภาษี

การวิจัยนี้มีข้อจำกัดบางประการ 1) เนื่องจากแผนที่ภาษีและทะเบียนทรัพย์สินเริ่มจัดทำได้ไม่นาน ข้อมูลที่นักวิจัยได้รับสะท้อนสถิติเพียงปีเดียวคือปี พ.ศ. 2565 จึงนำมาวิเคราะห์สถิติภาคตัดขวาง ความแตกต่างในมิติพื้นที่เป็นสำคัญ ในอนาคตเมื่อองค์การบริหารส่วนตำบลจัดเก็บข้อมูลหลายปีและเปิดเผยต่อสาธารณะก็สามารถวัดความเปลี่ยนแปลง (พลวัต) ของโซนหรือวัดการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ เช่น แปลงที่ดินการเกษตรลดลงปรับเปลี่ยนเป็นเชิงพาณิชย์กรรมหรืออุตสาหกรรมหรือเพื่อที่อยู่อาศัย 2) การประเมินมูลค่าทรัพย์สินในที่นี้คำนวณตาม “ราคากลาง” ที่กำหนดโดยกรมธนารักษ์โดยทั่วไปราคาต่ำกว่าราคาตลาด และ 3) แม้ว่าโดยหลักการการบันทึกแผนที่ภาษีและทะเบียนทรัพย์สินควรจะครบถ้วนแต่ในความเป็นจริงการสำรวจอาจจะไม่ครบถ้วน องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น (อปท.) ส่วนใหญ่ยังไม่ได้สำรวจแปลงที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ส่วนราชการถือครอง แต่ตามกฎหมายควรจะสำรวจให้ครบถ้วน เช่น พื้นที่ของส่วนราชการและวัดที่ให้ผลตอบแทนเชิงพาณิชย์ที่สามารถจัดเก็บภาษีได้

ข้อเสนอแนะ

ข้อเสนอแนะในการนำผลการวิจัยไปใช้

องค์การบริหารส่วนตำบลท่าศาลาสามารถใช้ผลการวิจัยที่สะท้อนให้เห็นถึงการเติบโตของเมือง การใช้ประโยชน์จากที่ดิน การกระจายโซนที่ดิน เศรษฐกิจของเมือง เป็นต้น ไปวางแผนการจัดบริการสาธารณะเพื่อรองรับการเติบโตของเมืองได้อย่างมีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น

ข้อเสนอแนะในการวิจัยครั้งต่อไป

การวิจัยในอนาคตควรขยายขอบเขตเพื่อวิเคราะห์ “ตัวทวีคูณท้องถิ่น” (Local Multiplier) ซึ่งเป็นประโยชน์ต่อการวิเคราะห์ผลลัพธ์การลงทุนหรือการใช้จ่ายของรัฐบาลและองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ทั้งนี้ นักวิจัยจำเป็นต้องสำรวจข้อมูลเพิ่มเติม โดยเฉพาะอย่างยิ่ง ก) ปริมาณการจ้างงานในเมืองหรือจำแนกตามโซน ข) กิจกรรมทางเศรษฐกิจที่ต่อเนื่องจากรายจ่ายการบริโภคอาหาร รายจ่ายเพื่อที่อยู่อาศัย รายจ่ายการคมนาคมของประชาชน ค) แผนที่ภาษีมีบทบาทเสมือน “ลายแทง” สำหรับนักวิจัยในการออกแบบสำรวจข้อมูล เพราะการที่รู้ล่วงหน้า ห้างสรรพสินค้าส่วนใหญ่อยู่ในโซนใด โซนใดเป็นที่ตั้งของศูนย์ราชการที่จะมีผู้คนมาใช้บริการในแต่ละวันจำนวนมาก เช่น การทำธุรกรรมซื้อขายจดทะเบียนที่ดิน ผู้คนเข้ามาใช้บริการของสำนักงานที่ดิน จังหวัด/อำเภอ โรงพยาบาลขนาดใหญ่เป็นอีกตัวอย่างของกิจกรรมแม่เหล็กที่มีประชาชนเข้ามาใช้บริการจำนวนมาก ทั้งนี้การวิจัยตัวทวีคูณท้องถิ่นยังมีน้อย แต่ในประเทศพัฒนาแล้วและมีฐานข้อมูลที่ดี มีผลงานวิจัยเศรษฐกิจเมืองจำนวนมาก บันทึกข้อมูลการจ้างงานและที่อยู่อาศัยในแต่ละเมือง นอกจากนี้ตามหลักอุดมคติ การจัดทำแผนที่ภาษีควรสำรวจทุกแปลงและสิ่งปลูกสร้าง โดยนับรวมพื้นที่ถือครองของส่วนราชการและวัด แต่ในสภาพเป็นจริงองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นจำนวนมากยังมิได้ประมวลข้อมูลจนกระทั่งได้ครบถ้วน เป็นประเด็นนโยบายที่

ควรจะเร่งผลักดันต่อไป การสำรวจแปลงที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง รวมทั้งวัดขนาดป้ายอาจจะยังมีข้อบกพร่องหรือสำรวจไม่ครบถ้วน เป็นหัวข้อที่น่าจะติดตามและคาดว่าจะนำผลมาเสนอต่อสาธารณชนในโอกาสต่อไป ข้อเสนอแนะในการนำผลการวิจัยไปใช้

References

- Alwedyan, S. (2022, September). Monitoring Urban Growth and Land Use Change Detection with Gis Techniques in Irbid City, Jordan. **International Review for Spatial Planning and Sustainable Development**, 11(1), 253-275.
- Chaowalit, A. (2022, November 22). President of Tha Sala Subdistrict Administrative Organization, Interview. [In Thai]
- Department of Local Administration. (2023). **Local Government Organizations Revenue**. [Online]. Available: <http://www.dla.go.th/work/money/index.jsp> [2023, May 18]. [In Thai]
- Goswami, A. G., & Lall, S. V. (2019). **Jobs and Land Use within Cities: A Survey of Theory, Evidence, and Policy**. [Online]. Available: https://openknowledge.worldbank.org/bitstream/handle/10986/35083/wbro_34_2_198.pdf?sequence=1&isAllowed=y [2023, May 18].
- Katyambo, M. M., & Ngigi, M. M. (2017). Spatial Monitoring of Urban Growth Using GIS and Remote Sensing: A Case Study of Nairobi Metropolitan Area, Kenya. **American Journal of Geographic Information System**, 6(2), 64-82.
- Ratchapibulphob, P., & Patmasiriwat, P. (2022). **Urban Management from Tax Maps: A Case study of Mae Hia Municipality, Chiang Mai Province, Provincial growth and inequality in Thailand Volume 3**. Bangkok: P.A. Living Company Limited. [In Thai]
- Soisamut, N., Patmasiriwa, D., & Stargel, P. (2022). **City knowledge from tax map: A Case Study of Kalasin Municipality, Provincial growth and inequality in Thailand Volume 3**. Bangkok: P.A. Living Company Limited. [In Thai]
- Tha Sala Subdistrict Administrative Organization. (2022). **Local development plan 2018-2022**. [Online]. Available: https://www.thesala.go.th/files/com_strategy/2022-09_c77201d07a621f0.pdf [2023, May 18]. [In Thai]
- Walailak University (2023). **Summary of the number of current students at all educational levels. Service Education Center**. [Online]. Available: https://ces.wu.ac.th/registrar/student_total27.asp [2023, May 18]. [In Thai]

Walailak University. (2023a). **Personnel Information in Fiscal Year 2023**. [Online]. Available:
https://hro.wu.ac.th/personnel_info/ [2023, May 18]. [In Thai]