


การศึกษาปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการขยายตัวของโครงการที่อยู่อาศัยในเขตเทศบาลเมืองแสนสุข
อำเภอเมืองจังหวัดชลบุรี

ยิ่งใหญ่ สามารถ


งานนิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรวิศวกรรมศาสตรมหาบัณฑิต
สาขาเทคโนโลยีวิศวกรรม กลุ่มวิชาเทคโนโลยีการจัดการงานก่อสร้าง
คณะวิศวกรรมศาสตร์ มหาวิทยาลัยบูรพา
มิถุนายน 2555
ลิขสิทธิ์เป็นของมหาวิทยาลัยบูรพา


อาจารย์ผู้ควบคุมงานนิพนธ์และคณะกรรมการสอบปากเปล่างานนิพนธ์ ได้พิจารณา
งานนิพนธ์ของ ยิ่งใหญ่ สามารถ จบนี้แล้ว เห็นสมควรรับเป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตาม
หลักสูตรวิศวกรรมศาสตรมหาบัณฑิต สาขาวิชาเทคโนโลยีวิศวกรรมวิชาเอกเทคโนโลยีการจัดการ
งานก่อสร้าง ของมหาวิทยาลัยบูรพาได้

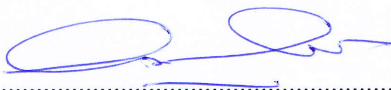
อาจารย์ผู้ควบคุมงานนิพนธ์


..... อาจารย์ที่ปรึกษาหลัก
(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร. วิเชียร ชาลี)


คณะกรรมการสอบปากเปล่างานนิพนธ์


..... ประธาน
(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร. วิเชียร ชาลี)


..... กรรมการ
(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร. อานนท์ วงษ์แก้ว)


..... กรรมการ
(ดร. อมรชัย ไยงค์)

คณะวิศวกรรมศาสตร์อนุมัติให้รับงานนิพนธ์ฉบับนี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตาม
หลักสูตรวิศวกรรมศาสตรมหาบัณฑิต สาขาวิชาเทคโนโลยีวิศวกรรมวิชาเอกเทคโนโลยีการจัดการ
งานก่อสร้าง ของมหาวิทยาลัยบูรพาได้


..... คณบดีคณะวิศวกรรมศาสตร์
(ดร. อาณัติ ดีพัฒนา)

วันที่...13...เดือน...มิถุนายน...พ.ศ 2555

ประกาศคุณูปการ

งานนิพนธ์ฉบับนี้สำเร็จลุล่วงไปได้ด้วยความอนุเคราะห์ช่วยเหลือเป็นอย่างดีจากผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร. วิเชียร ชาลี อาจารย์ที่ปรึกษาและอาจารย์ผู้ควบคุมงานนิพนธ์ ผู้ซึ่งกรุณาให้คำปรึกษาและข้อแนะนำต่าง ๆ มาโดยตลอดระยะเวลาของการศึกษาวิจัย รวมถึงยังได้สละเวลาในการตรวจทาน แก้ไขงานนิพนธ์จนเสร็จสมบูรณ์ ผู้วิจัยจึงขอแสดงความขอบพระคุณเป็นอย่างสูงมา ณ โอกาสนี้ รวมถึงคณะกรรมการสอบงานนิพนธ์ทุกท่านอันประกอบไปด้วย ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร. อานนท์ วงษ์แก้ว ดร. อมรชัย ใจยงค์ ที่ได้กรุณาให้ข้อแนะนำที่เป็นประโยชน์แก่การศึกษาค้นคว้าในครั้งนี้

นอกจากนี้ผู้วิจัยยังต้องขอขอบพระคุณ กองช่างเทศบาลเมืองแสนสุข อำเภอเมืองจังหวัดชลบุรี และเจ้าหน้าที่ทุกท่านที่ให้ความช่วยเหลือผู้วิจัยเป็นอย่างดี ตลอดระยะเวลาในการเก็บรวบรวมข้อมูลประกอบงานนิพนธ์และให้ข้อคิดเห็นที่เป็นประโยชน์ในการศึกษาค้นคว้านี้

คุณค่าและคุณประโยชน์ของงานนิพนธ์ฉบับนี้ ผู้วิจัยขอมอบเป็นกตัญญูทวดตาแต่บุพการี บุรพจารย์ และผู้มีพระคุณทุกท่านทั้งในอดีตและปัจจุบัน ที่ทำให้ข้าพเจ้าเป็นผู้มีการศึกษาและประสบความสำเร็จมาจนตราบเท่าทุกวันนี้

ยิ่งใหญ่ สามารถ

53921004: MAJOR: ENGINEERING TECHNOLOGY; M.Eng.

(MANAGEMENT CONSTRUCTION TECHNOLOGY)

KEY WORD: EXPANSION/ HOUSE

YINGYAI SAMART: THE STUDY OF FACTOR INFLUENCEING EXPANSION OF HOUSING ESTATE PROJECT IN SAENSUK MUNICIPALITY MUANG DISTRICT CHONBURI PROVINCE. ADVISOR: WICHIAN CHALEE Ph.D., 60 P.2012

The purpose of this thesis was to study the factors affecting the expansion of the real estate located in Saensuk Municipality, Muang District, Chonburi Province. The form of real estate expansion and factors affecting the expansion were analyzed by using the data obtained from real estate permission of Saensuk Municipality, and from the questionnaires. Respectively The 70 persons were randomly sampled. Data gathered by questionnaires were analyzed by using Likert scale principle. The results revealed that the form of the expansion of the real estate in Saensuk Municipality, Muang District was Road Linear Settlement pattern. It was found that factor affecting the expansion of real estate were government administrative policy transportation system, society, tourism, environment, economic, and population The factors concerning the government administrative policy was the setting of transportation routes including main roads, minor roads, and private roads which are being built or had already built. The factor concerning the transportation system was the public utility entering or passing the housing development projects. The factor concerning the social was the way to get consumer products. The factor concerning the tourism was the natural tourist attractive for mountains, sea, forest, zoo etc. The factor concerning the environment was the located far away from the industrial estates. The factor concerning the economic was high growth of the economic. The factor concerning the population was show that there were many strangers in the villages.

53921004: สาขาเทคโนโลยีวิศวกรรม; วศ.ม. (เทคโนโลยีการจัดการงานก่อสร้าง)

คำสำคัญ: การขยายตัว/ ที่อยู่อาศัย

ยิ่งใหญ่ สามารถ: การศึกษาปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการขยายตัวของโครงการที่อยู่อาศัยในเขตเทศบาลเมืองแสนสุข อำเภอเมือง จังหวัดชลบุรี (THE STUDY OF FACTOR

INFLUENCEING EXPANSION OF HOUSING ESTATE PROJECT IN SAENSUK

MUNICIPALITY MUANG DISTRICT CHONBURI PROVINCE) อาจารย์ผู้ควบคุมงานนิพนธ์:

วิเชียร ชาติ Ph.D., 60 หน้า. ปี พ.ศ. 2555.

งานนิพนธ์นี้มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการขยายตัวของโครงการที่อยู่อาศัยในเขตเทศบาลเมืองแสนสุข อำเภอเมือง จังหวัดชลบุรี วัตถุประสงค์ของการศึกษาแบ่งเป็น 2 ส่วน ส่วนแรกศึกษารูปแบบการขยายตัวของที่อยู่อาศัยจากการรวบรวมข้อมูลการขออนุญาตก่อสร้างโครงการที่อยู่อาศัยในเขตเทศบาลเมืองแสนสุข ส่วนที่สองศึกษาปัจจัยที่มีผลต่อการขยายตัวของโครงการที่อยู่อาศัยโดยวิเคราะห์จากแบบสอบถามของกลุ่มตัวอย่างจำนวน 70 คน ซึ่งสุ่มแบบปฐมภูมิ เก็บข้อมูลด้วยแบบสอบถามและวิเคราะห์ผลโดยใช้หลักการของ Likert scale ผลการศึกษาพบว่า รูปแบบการขยายตัวของโครงการที่อยู่อาศัยในเขตเทศบาลเมืองแสนสุข อำเภอเมือง จังหวัดชลบุรีเป็นแบบ Road Linear Settlement โดยลักษณะการขยายตัวของโครงการที่อยู่อาศัย กระจายตัวออกไปทางทิศตะวันออกใกล้กับแหล่งสถานศึกษา ห้างสรรพสินค้า ปัจจัยด้านนโยบายการบริหารของราชการ คือ การกำหนดเส้นทางคมนาคม เช่น ถนนสายหลัก ถนนสายรอง ถนนส่วนบุคคลที่กำลังจะดำเนินการก่อสร้าง หรือที่มีอยู่แล้ว ปัจจัยด้านโครงสร้างระบบคมนาคม คือ มีระบบสาธารณูปโภคเข้าถึงหรือผ่าน โครงการบ้านจัดสรร ปัจจัยด้านสังคม คือ ที่ตั้งโครงการเข้าถึงแหล่งอุปโภค บริโภคได้ง่าย ปัจจัยด้านการท่องเที่ยว คือ มีสถานที่แหล่งท่องเที่ยวทางธรรมชาติ เช่น ภูเขา ทะเล ป่าไม้ สวนสัตว์ ปัจจัยด้านสิ่งแวดล้อม คือ บริเวณที่ตั้งโครงการไกลจากแหล่งโรงงานอุตสาหกรรม ปัจจัยด้านเศรษฐกิจ คือ เป็นเขตที่มีการเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจสูง ปัจจัยด้านประชากร คือ เป็นเขตที่มีประชากรต่างถิ่นอาศัยแฝงอยู่มาก

สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อภาษาไทย.....	ง
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ.....	จ
สารบัญ.....	ฉ
สารบัญตาราง.....	ช
สารบัญภาพ.....	ฉ
บทที่	
1 บทนำ.....	1
ความสำคัญและที่มาของการศึกษา.....	1
วัตถุประสงค์ของการวิจัย.....	3
ขอบเขตของการวิจัย.....	3
ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับจากการวิจัย.....	3
2 ทฤษฎีและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง.....	4
ทฤษฎีรูปแบบการขยายตัวของเมือง.....	4
วิวัฒนาการของเมือง.....	12
ปัจจัยทั่วไปที่ช่วยส่งเสริมการขยายตัวของชุมชน.....	14
ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการขยายตัวของเมือง.....	15
งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง.....	15
การสร้างแบบสอบถามเพื่อการวิจัย.....	22
3 วิธีดำเนินการวิจัย.....	29
ขั้นตอนการทำงานวิจัย.....	29
วิธีดำเนินการวิจัย.....	32
4 ผลการศึกษา.....	33
ข้อมูลจากภาคสนาม.....	33
ผลการศึกษาการให้ระดับความสำคัญของปัจจัย.....	46

สารบัญ (ต่อ)

บทที่	หน้า
5	
สรุปและอภิปรายผล.....	55
สรุปผลงานวิจัย.....	55
ข้อเสนอแนะ.....	56
บรรณานุกรม.....	57
ภาคผนวก ก แบบสอบถามเพื่อการวิจัย.....	59
ภาคผนวก ข หนังสือขอความอนุเคราะห์ขอข้อมูล.....	63
ภาคผนวก ค สรุปแบบสอบถามเพื่อการวิจัย.....	65
ประวัติย่อของผู้วิจัย.....	206

สารบัญตาราง

ตารางที่	หน้า
1-1 ตลาดที่อยู่อาศัย เดือน กันยายน 2548.....	2
1-2 การเปิดตัวของโครงการในปี 2548.....	2
4-1 ปริมาณของโครงการที่อยู่อาศัยในเขตเทศบาลเมืองแสนสุข อำเภอเมือง จังหวัดชลบุรีที่สร้างขึ้นระหว่างปี พ.ศ. 2545-2554.....	33
4-2 ค่าคะแนนเฉลี่ย ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน ระดับ และอันดับที่ของความคิดเห็นด้านนโยบายการบริหารราชการ.....	47
4-3 ค่าคะแนนเฉลี่ย ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน ระดับ และอันดับที่ของความคิดเห็นด้านโครงสร้างระบบคมนาคม.....	48
4-4 ค่าคะแนนเฉลี่ย ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน ระดับ และอันดับที่ของความคิดเห็นด้านสังคม.....	49
4-5 ค่าคะแนนเฉลี่ย ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน ระดับ และอันดับที่ของความคิดเห็นด้านการท่องเที่ยว.....	50
4-6 ค่าคะแนนเฉลี่ย ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน ระดับ และอันดับที่ของความคิดเห็นด้านสิ่งแวดล้อม.....	51
4-7 ค่าคะแนนเฉลี่ย ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน ระดับ และอันดับที่ของความคิดเห็นด้านเศรษฐกิจ.....	52
4-8 ค่าคะแนนเฉลี่ย ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน ระดับ และอันดับที่ของความคิดเห็นด้านประชากร.....	53

สารบัญภาพ

ภาพที่	หน้า
2-1 รูปแบบการตั้งถิ่นฐาน.....	6
2-2 แบบจำลองการใช้ที่ดินภายในเมืองตามทฤษฎีวงแหวนซ้อน.....	7
2-3 แบบจำลองการใช้ที่ดินตามทฤษฎีรูปเดี่ยวหรือลิ่ม.....	8
2-4 แบบจำลองลักษณะการใช้ที่ดินตามทฤษฎีหลายศูนย์กลาง.....	10
2-5 แบบจำลองลักษณะการใช้ที่ดินตามทฤษฎีการขยายเมืองที่เป็นรูปดาว.....	11
4-1 อัตราการขยายตัวของโครงการที่อยู่อาศัยในเขตเทศบาลเมืองแสนสุข อำเภอเมือง จังหวัดชลบุรี โดยคิดเป็นร้อยละของโครงการทั้งหมดระหว่างปี พ.ศ. 2545-2554.....	35
4-2 อัตราการขยายตัวของจำนวนโครงการที่อยู่อาศัยในเขตเทศบาลเมืองแสนสุข อำเภอเมือง จังหวัดชลบุรีระหว่างปี พ.ศ. 2545-2554.....	36
4-3 การขยายตัวของโครงการที่อยู่อาศัยในเขตเทศบาลเมืองแสนสุข อำเภอเมืองจังหวัด ชลบุรีในช่วงปี พ.ศ.2545-2554.....	37
4-4 การขยายตัวของโครงการที่อยู่อาศัยในเขตเทศบาลเมืองแสนสุข อำเภอเมืองจังหวัด ชลบุรีในช่วงปี พ.ศ.2547-2548.....	39
4-5 การขยายตัวของโครงการที่อยู่อาศัยในเขตเทศบาลเมืองแสนสุข อำเภอเมืองจังหวัด ชลบุรีในช่วงปี พ.ศ.2549-2550.....	41
4-6 การขยายตัวของโครงการที่อยู่อาศัยในเขตเทศบาลเมืองแสนสุข อำเภอเมืองจังหวัด ชลบุรีในช่วงปี พ.ศ.2551-2552.....	43
4-7 การขยายตัวของโครงการที่อยู่อาศัยในเขตเทศบาลเมืองแสนสุข อำเภอเมืองจังหวัด ชลบุรีในช่วงปี พ.ศ.2553-2554.....	45

บทที่ 1

บทนำ

ความสำคัญและที่มาของการศึกษา

“โซติช่วงชั้ววาล” คือ วลีแรกของการพัฒนาภาคเศรษฐกิจตะวันออก (Eastern Seaboard) เมื่อ 20 ปีก่อนจากการค้นพบแก๊สธรรมชาติการตั้งนิคมอุตสาหกรรม และการพัฒนาท่าเรือน้ำลึกทำให้เศรษฐกิจของภาคตะวันออกที่แต่เดิมแทบไม่ต่างไปจากภาคอีสานกลับกลายเป็นเขตเศรษฐกิจพิเศษเขตแรกของไทยมีความเจริญรุ่งเรืองกว่าภูมิภาคอื่นจนถึงปัจจุบันนี้โดยมีชลบุรี และระยอง เป็นจังหวัดหลักที่ดึงดูดการลงทุนสู่ภูมิภาคการลงทุนในภูมิภาคนี้ไม่ใช่มีเฉพาะแต่อุตสาหกรรมแต่ยังมีการท่องเที่ยวซึ่งยิ่งเสริมส่งเสริมให้ภูมิภาคนี้มีการพัฒนาอย่างยิ่งยวดบางแสนทุกวันนี้เป็นเมืองท่องเที่ยวที่รู้จักกันทั่ว อีกทั้งยังใกล้กับเมืองหลวงของประเทศไทย คือ กรุงเทพมหานคร ฯ สะดวกต่อการเดินทางและยังมีมหาวิทยาลัยของภาคตะวันออกคือมหาวิทยาลัยบูรพาตั้งอยู่ในเขตบางแสน

หากพิจารณาจากรายได้ประชาชาติ (GROSS DOMESTIC PRODUCT: GDP) ปี 2547 จะพบว่าผลิตภัณฑ์มวลรวมของภาคตะวันออกมีมูลค่าถึง 572,837 ล้านบาท (ณ ราคาฐานปี 2531) หรือร้อยละ 16 ของทั้งประเทศในขณะที่ภาคอีสานทั้งภาคมีสัดส่วน GDP เพียงร้อยละ 10 เท่านั้น ยิ่งถ้าพิจารณาว่าประชากรในภูมิภาคนี้มีน้อยกว่าภูมิภาคอื่นมากแล้วจะพบว่ารายได้เฉลี่ยต่อหัวของประชากรในภูมิภาคนี้สูงมากสำหรับ โรงแรมที่พักสำหรับนักท่องเที่ยวในภูมิภาคนี้ก็ไม่ยิ่งหย่อนไปกว่าภูมิภาคอื่นเลยโดยมีถึง 51,520 ห้องหรือร้อยละ 15 ของทั้งหมด 348,283 ห้องทั่วประเทศ อย่างไรก็ตามในกรณีชลบุรีจังหวัดเดียวกลับมีห้องพักสูงมากถึง 36,306 ห้องซึ่งพอ ๆ กับที่จังหวัดภูเก็ตจึงนับได้ว่าอุตสาหกรรมท่องเที่ยวที่จังหวัดนี้และภูมิภาคนี้โดยรวมมีศักยภาพสูงมากเมื่อพิจารณาถึง GDP ต่อหัวของภูมิภาคนี้ปรากฏว่าเติบโตจาก 202,179 บาท/คน/ปี เป็น 290,342 บาทหรือเพิ่มขึ้น ปีละประมาณร้อยละ 9.47 ซึ่งสูงกว่า GDP โดยเฉลี่ยของประเทศมากมานัก ความยิ่งใหญ่ของภาคตะวันออก ข้อนี้ยิ่งชี้ให้เห็นอย่างชัดเจนถึงความเข้มแข็งของภูมิภาคนี้ และเมื่อเศรษฐกิจดีกว่าภูมิภาคอื่น การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จึงเกิดเพิ่มมากขึ้นเป็นเงาตามตัวเมื่อมีการขยายตัวของโครงการที่อยู่อาศัย จึงจำเป็นที่จะต้องทราบถึงลักษณะรูปแบบการขยายตัว เพื่อเป็นประโยชน์ต่อหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องในการวางแผนพัฒนาชุมชน เช่น การพัฒนาด้านสาธารณูปโภคการพัฒนาเส้นทางคมนาคม การกำหนดสถานที่หรืออาคารสาธารณะ อีกทั้งข้อมูล การศึกษาการขยายตัวของโครงการที่อยู่อาศัยในเขตเทศบาลเมืองแสนสุข อำเภอเมือง จังหวัดชลบุรีจะเป็นประโยชน์ต่อนักลงทุนที่สนใจจะลงทุน โครงการที่อยู่อาศัยในเขตเทศบาลเมืองแสนสุข จังหวัด

ชลบุรีซึ่งนักลงทุนสามารถนำข้อมูลรูปแบบการขายตัว และปัจจัยที่ทำให้เกิดการขยายตัว ไปวิเคราะห์วางแผนในการลงทุนให้มีประสิทธิภาพยิ่งขึ้น

ตารางที่ 1-1 แสดงตลาดที่อยู่อาศัย เดือน กันยายน 2548

ส่วนแบ่งของโครงการที่อยู่อาศัยในโซนหลัก 5 แห่งในจังหวัดชลบุรี			
พื้นที่	โครงการ	หน่วยขาย	มูลค่ารวม
ศรีราชา	26%	21%	17%
พัทยา-บางละมุง	24%	33%	42%
บางพระ-บางแสน	18%	13%	18%
สัตหีบ	17%	14%	10%
เมืองชลบุรี	16%	19%	13%
รวม	125	19,469	30,846
ที่มา: Agency for Real Estate Affairs (http://www.area.co.th)			

จะเห็นได้ว่า บางพระ-บางแสน แม้มีจำนวนโครงการเป็นอันดับสามร้อยละ 18 จำนวนหน่วยขายร้อยละ 13 และมีมูลค่ารวมร้อยละ 18 แสดงให้เห็นว่ายังเป็นโซนหลักในจังหวัดชลบุรี

ตารางที่ 1-2 แสดงการเปิดตัวของโครงการในปี 2548

ส่วนแบ่งของการเปิดตัวโครงการที่อยู่อาศัยใหม่		
พื้นที่	หน่วยขาย	มูลค่ารวม
ศรีราชา	539	11%
พัทยา-บางละมุง	3,334	67%
บางพระ-บางแสน	556	11%
สัตหีบ	286	6%
เมืองชลบุรี	274	5%
รวม	4,989	100%
ที่มา: Agency for Real Estate Affairs (http://www.area.co.th)		

วัตถุประสงค์ของการวิจัย

1. เพื่อศึกษารูปแบบการขยายตัวของโครงการที่อยู่อาศัยในเขตเทศบาลเมืองแสนสุข อำเภอเมือง จังหวัดชลบุรีระหว่างปี พ.ศ. 2545-2554
2. เพื่อศึกษาปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อทิศทางการขยายตัวของโครงการที่อยู่อาศัยในเขตเทศบาลเมืองแสนสุข อำเภอเมือง จังหวัดชลบุรี

ขอบเขตของการวิจัย

1. พื้นที่ในการวิจัยศึกษาเฉพาะโครงการที่อยู่อาศัยในเขตเทศบาลเมืองแสนสุข อำเภอเมืองจังหวัดชลบุรี โดยใช้ข้อมูลจากสำนักงานที่ดินจังหวัดชลบุรี
2. ศึกษาการขยายตัวของโครงการที่อยู่อาศัยในเขตเทศบาลเมืองแสนสุข อำเภอเมืองจังหวัดชลบุรีที่ก่อสร้างขึ้นในช่วงระหว่างปี พ.ศ. 2545-2554 โดยวิเคราะห์ข้อมูลจากแหล่งข้อมูลจากหน่วยงานของภาครัฐที่เกี่ยวข้อง

ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับจากการวิจัย

1. สามารถเสนอข้อมูลจากการศึกษาต่อเทศบาลเมืองแสนสุขอำเภอเมืองจังหวัดชลบุรีเพื่อใช้ในการวางแผนพัฒนาด้านระบบโครงสร้างของชุมชนเมืองต่อไป
2. ผลการศึกษาสามารถใช้เป็นข้อมูลประกอบในการวางแผนและการตัดสินใจของนักลงทุนที่สนใจจะลงทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในเขตเทศบาลเมืองแสนสุข อำเภอเมือง จังหวัดชลบุรี
3. รูปแบบการศึกษาการขยายตัวของโครงการที่อยู่อาศัยสามารถนำมาเป็นแบบอย่างในการศึกษาเขตเมืองอื่นต่อไป

บทที่ 2

ทฤษฎีและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

ทฤษฎีรูปแบบการขยายตัวของเมือง

การขยายตัวของเมืองแต่ละเมืองจะมีคุณลักษณะพิเศษในตัวเองซึ่งจะแตกต่างหรืออาจคล้ายกันนักภูมิศาสตร์และนักเศรษฐศาสตร์ได้อธิบายรูปแบบการขยายตัวของเมืองไว้หลายทฤษฎีซึ่งพอสรุปได้ดังนี้

รูปแบบการตั้งถิ่นฐาน

ฉัตรชัย พงศ์ประยูร (2527) ได้กล่าวถึงรูปแบบการตั้งถิ่นฐานไว้ 4 ลักษณะดังภาพที่ 2-1

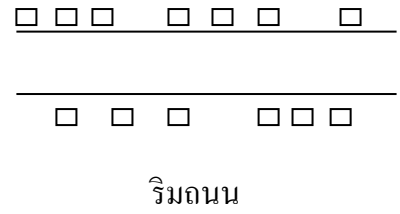
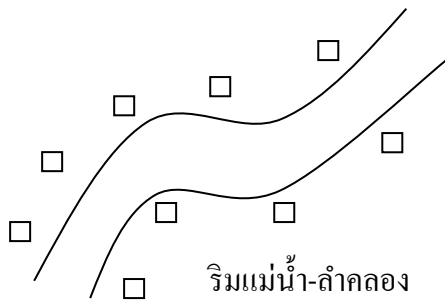
1. การตั้งถิ่นฐานแบบแนวยาว (Linear Settlement) การตั้งถิ่นฐานแบบนี้พบในชุมชนดั้งเดิมในช่วงที่ยังมีการพัฒนาการคมนาคมน้อยจึงมีการใช้ทางน้ำเป็นเส้นทางคมนาคมมีการตั้งชุมชนตามแนวความยาวของฝั่งแม่น้ำลำคลองเรียกว่า River Linear Settlement ที่พบริมสองฝั่งถนนเรียกว่า Road Linear Settlement

2. การตั้งถิ่นฐานแบบกระจุกตัว (Cluster Settlement) มักเกิดในบริเวณจุดตัดของเส้นทางคมนาคม เช่น ทางแยกของเส้นทางรถยนต์หรือบริเวณลำน้ำตัดกับถนนทำให้เกิดชุมชนแต่ความมั่นคงของชุมชนขึ้นอยู่กับทรัพยากรว่าอุดมสมบูรณ์หรือไม่

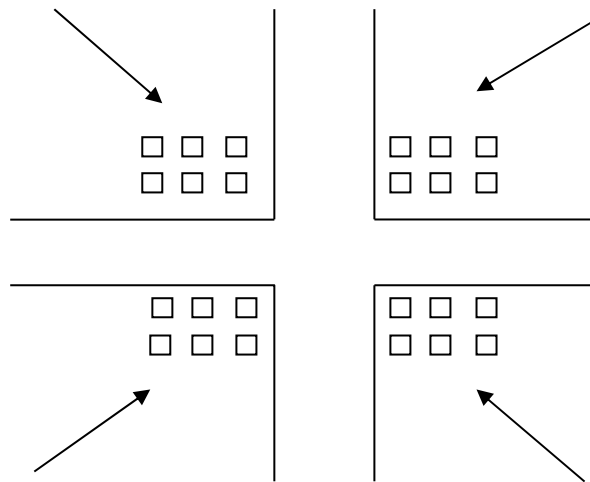
3. การตั้งถิ่นฐานแบบเป็นระเบียบ (Uniform Settlement) จะปรากฏในพื้นที่ที่มีลักษณะภูมิประเทศกระจายของทรัพยากรและความสะดวกของเส้นทางคมนาคมไม่แตกต่างกันมากนักพบได้ในพื้นที่ที่มีการจัดสรรให้มีขนาดและระยะห่างเท่า ๆ กันมีถนนตัดผ่านเป็นตาราง

4. การตั้งถิ่นฐานแบบกระจาย (Scattered Settlement) ลักษณะการตั้งบ้านเรือนจะตั้งอยู่ห่างกันในพื้นที่ชนบทบ้านเรือนจะตั้งกระจายอยู่ในบริเวณที่นาหรือสวนของตนเองส่วนศูนย์บริการของชุมชน เช่น ร้านค้าโรงเรียนวัดจะอยู่ห่างจากบ้านเรือนออกไปเมื่อตั้งถิ่นฐานชุมชนแล้วการเติบโตของเมืองเป็นขั้นตอนของความเป็นเมืองต่อมาซึ่งอาจจะสังเกตได้จากการเพิ่มของจำนวนประชากรและความซับซ้อนของการใช้ที่ดินถึงแม้ว่าแต่ละเมืองจะแตกต่างกันในด้านสภาพที่ตั้งสภาพแวดล้อมจำนวนประชากรประวัติความเป็นมาของการตั้งชุมชนของเมืองรวมทั้งกิจกรรมต่างๆแต่ทุกสิ่งทุกอย่างจะปรากฏให้เห็นในรูปโครงสร้างกายภาพ (Physical Structure) หรือการใช้ที่ดิน (Land Use) โดยที่องค์ประกอบพื้นฐานการใช้ที่ดินอย่างกว้าง ๆ จะเกิดขึ้นซ้ำซากภายในเมืองทุกเมืองเหมือนกัน

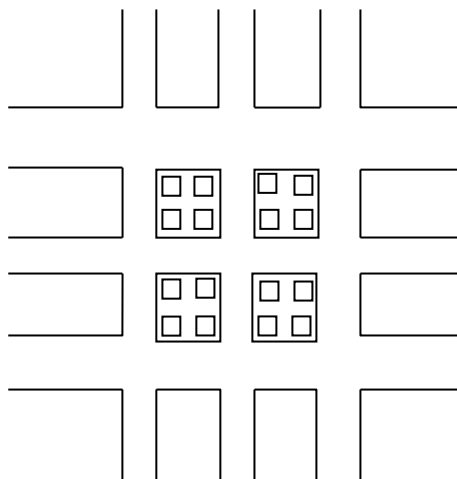
1 การตั้งถิ่นฐานแบบแนวยาว



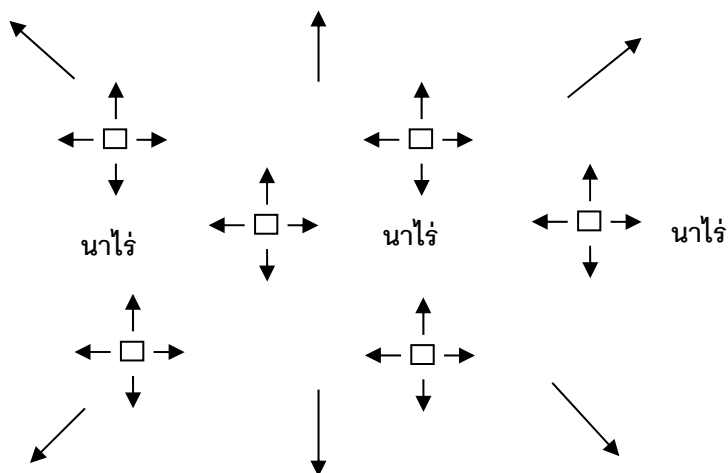
2 การตั้งถิ่นฐานแบบกระจุกตัว



3 การตั้งถิ่นฐานอย่างเป็นระเบียบ



4 การตั้งถิ่นฐานแบบกระจาย



ภาพที่ 2-1 รูปแบบการตั้งถิ่นฐาน

รูปแบบการใช้ที่ดิน

ชัชณี วายลี(2537)อธิบายรูปแบบการใช้ที่ดินทุกประเภทรวมกัน โดยมีทฤษฎีที่ปัจจุบันได้รับความเชื่อถือและยึดแนวความคิดพื้นฐานมี 4 ทฤษฎี คือ

ก. ทฤษฎีแบบวงแหวนซ้อน (Concentric Zone Theory)

ทฤษฎีนี้เกิดจากความคิดของเออร์เนสต์เบอร์เจสส์ (Ernest W. Burgess) ทฤษฎีนี้เชื่อว่าเมืองขยายตัวออกจากจุดศูนย์กลางเดี่ยวซึ่งเป็นศูนย์กลางรวมของเขตต่าง ๆ ดังภาพที่ 2-2

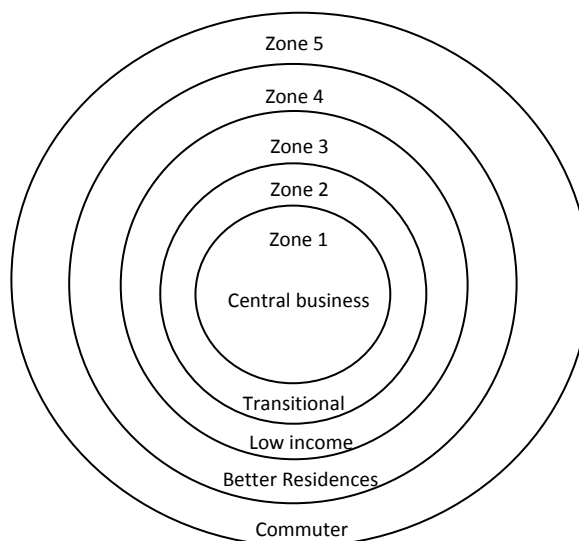
- เขตกลางเมือง (Central Business District) โดยทั่วไปเรียกว่า CBD หรือ Downtown เป็นศูนย์กลางเมืองในด้านการค้าศูนย์รวมกิจกรรมทางสังคมและศูนย์รวมการคมนาคมขนส่งทุกประเภท

- เขตปรับเปลี่ยน (Transitional Zone) เป็นย่าน โกดังเก็บของและคลังสินค้าบางตอนปนอยู่กับอุตสาหกรรมเบา (Light Industries) เป็นที่อยู่อาศัยที่ค่อนข้างต่ำในแง่คุณภาพและบริการ โดยทั่วไปมักจะเป็นเขตของผู้อพยพมาอยู่ในเมืองใหม่ ๆ

- เขตอาศัยของแรงงาน (Zone of Independent Workingmen's Home) เป็นเขตที่อยู่อาศัยของพวกกรรมกร โรงงานกลุ่มเหล่านี้ยึดเอาความสะดวกประหยัดค่าใช้จ่ายในการเดินทาง

- เขตที่อยู่อาศัยชั้นดี (Zone of Better Residences) เป็นที่อยู่อาศัยของชนชั้นกลางของอเมริกาบุคคลเหล่านี้ส่วนมากเป็นนักธุรกิจและผู้มีอาชีพต่าง ๆ เช่น เสมียนพนักงานบ้านพักอาศัยแบบครอบครัวเดียวต่อมาก็มักมีแฟลตพร้อมกับศูนย์กลางบริการเล็ก ๆ เกิดขึ้นด้วย

- เขตสัญจรเข้าเย็น (Commuter' Zone) โดยทั่วไปอยู่นอกเมืองออกไปตามเส้นทางสำคัญโดยรวมกันเป็นกลุ่มเล็ก ๆ ส่วนมากเป็นถิ่นอาศัยที่มีราคาแพงบุคคลเหล่านี้เดินทางเข้ามาในเขตใจกลางเมืองโดยอาศัยขนส่งมวลชนหรือรถส่วนตัว



ภาพที่ 2-2 แบบจำลองการใช้ที่ดินภายในเมืองตามทฤษฎีวงแหวนซ้อน (Concentric Zone theory)

ข. ทฤษฎีรูปเสี้ยวหรือดรัม (Sector theory)

ในช่วงปีค.ศ. 1939 โฮเมอร์ฮอยท์ (Homer Hoyt) ซึ่งเป็นนักสังคมวิทยาได้ทำการศึกษาการใช้ที่ดินและสรุปรูปแบบของเมืองประเภทนี้ว่าผังเมืองเปรียบเสมือนวงกลมแบ่งเป็นส่วน (Sector) ต่าง ๆ ขยายออกจากศูนย์กลางของเมืองเป็นรูปรัศมีและพบว่า การขยายตัวของเมืองไม่ได้เป็นรูปวงกลมซ้อนกันเสมอไปแต่การขยายตัวอย่างรวดเร็วขึ้นกับลักษณะทางกายภาพของพื้นที่ตามสภาพของราคาที่ดินและขยายไปตามเส้นทางคมนาคมสะดวกที่สุดดังนั้นที่อยู่อาศัยของผู้มีฐานะดีจึงมีการขยายตัวออกไปสู่เขตรอบนอกบริเวณชานเมืองนอกจากนั้นการเคลื่อนที่ของย่านที่มีราคาแพงจะมีอิทธิพลดึงดูดเมืองให้เจริญไปในทิศทางนั้นด้วยซึ่งแบ่งออกเป็น 5 เขต เมื่อสังเกตรูปแบบของเขตที่อยู่อาศัยในเมืองพบว่าเขตที่เป็นรูปเสี้ยวมักจะมีการนำราคาที่ดินในย่านที่อยู่อาศัยของแต่ละเมืองมาวิเคราะห์สาระสำคัญของแบบจำลองและกำหนดโครงสร้างการใช้ที่ดินภายใน

เมืองตลอดจนย่านที่พักอาศัยต่าง ๆ ที่มีลักษณะการขยายตัวของเขตที่อยู่อาศัยจำเป็นต้องอาศัยปัจจัยรวมดังต่อไปนี้

- เขตที่อยู่อาศัยมักจะขยายตัวจากจุดดั้งเดิมของเมืองออกไปตามเส้นทางคมนาคมออกไปสู่กลุ่มอาคารศูนย์การค้าที่มีอยู่แล้ว

- เป็นเขตที่ไม่มีภัยจากธรรมชาติมักอยู่ใกล้ทะเลสาบอ่าวแม่น้ำมีธรรมชาติสวยงามไม่มีโรงงานอุตสาหกรรม

- มีแนวโน้มขยายตัวออกไปสู่ชานเมืองที่ไม่ใช่ทางตัน และเป็นอุปสรรคต่อการขยายตัวในอนาคต

- มักจะขยายตัวอยู่ใกล้บ้านผู้นำในถิ่นละแวกนั้น

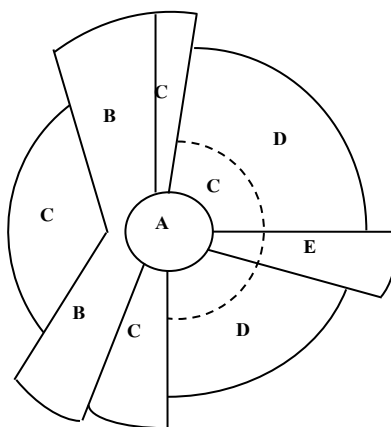
- การขยายตัวของอาคารสำนักงานธนาคารร้านค้ามักเป็นไปในทิศทางเดียวกัน

- เขตที่อยู่อาศัยราคาแพงมักจะเป็นไปในทิศทางเดียวกันและมีระยะเวลายาวนาน

- มักพบห้องชุดราคาแพงในย่านธุรกิจบริเวณเขตย่านการค้าเดิม

- ธุรกิจซื้อขายบ้าน และที่ดินอาจทำให้ทิศทางการขยายตัวของย่านที่พักอาศัยที่

เปลี่ยนแปลงตามไปด้วย



ภาพที่ 2-3 แบบจำลองการใช้ที่ดินตามทฤษฎีรูปเสี้ยวหรือลิ้ม (Sector theory)

A. บริเวณศูนย์กลางธุรกิจการค้า (Central Business District Area)

B. บริเวณเขตย่านขายส่งและอุตสาหกรรมขนาดย่อม (Wholesale and Light Manufacturing Area)

C. บริเวณเขตที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้ต่ำ (Low – Class Residential Area)

D. บริเวณเขตที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้ปานกลาง (Medium- Class Residential Area)

E. บริเวณเขตที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้สูง (High- Class Residential Area)

ค. ทฤษฎีหลายศูนย์กลาง (Multiple Nuclei Theory) ผู้เสนอแนวความคิดนี้ คือ แฮร์ริสและอัลแมน (Harris & Ullman) โดยการรวบรวมแนวคิดของสองทฤษฎีแรกเข้าด้วยกันแล้ว

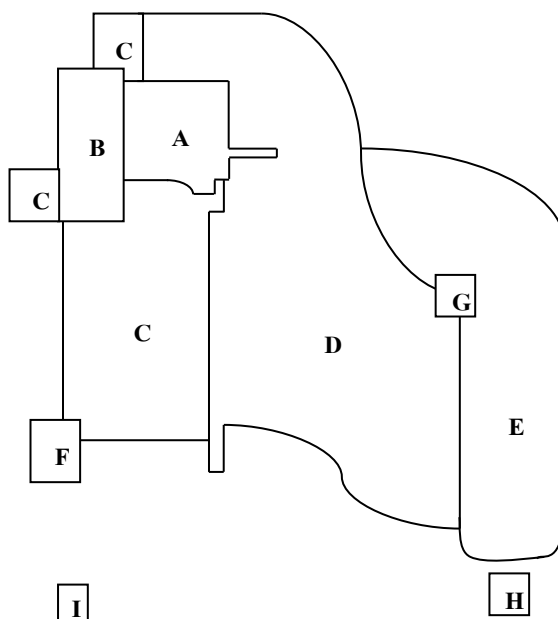
ผสมผสานออกมาเป็นแนวคิดใหม่ที่เรียกว่าแบบมีศูนย์กลางหลายแห่ง โดยการเสนอว่าศูนย์กลางเมืองไม่ได้มีเพียงแห่งเดียวเมื่อเมืองมีขนาดใหญ่ขึ้นการพัฒนาความเจริญเติบโตของเมืองก็มีแนวโน้มจะแยกจากศูนย์กลางไปยังพื้นที่อื่น ๆ และถ้าพื้นที่นั้นมีศักยภาพเพียงพอต่อการพัฒนาความเจริญก็จะเกิดขึ้นได้และเกิดศูนย์กลางย่อยขึ้นในบริเวณใกล้เคียงใหม่นอกจากนี้หน้าที่ของศูนย์กลางใหม่จะแตกต่างไปจากศูนย์กลางเดิมหากแต่มีหลายศูนย์กลางและแต่ละศูนย์กลางล้วนแล้วแต่มีส่วนกำหนดรูปแบบการใช้ที่ดินในเมืองทั้งสิ้นการที่เมืองมีหลายศูนย์กลางและมีการใช้ที่ดินหลายโซนดังภาพที่ 2-4 เนื่องมาจากการกระทำ 4 ปัจจัย ดังนี้

- กิจกรรมบางประเภทต้องการสิ่งอำนวยความสะดวกที่พิเศษเฉพาะตัว อาทิเช่น ต้องการการเข้าถึงที่สะดวกที่สุดต้องการการอยู่ติดท่าเรือต้องมีที่ดินผืนใหญ่ เป็นต้น

- กิจกรรมที่คล้ายคลึงกันมักจะอยู่ใกล้ซึ่งกันและกันเพื่อผลกำไรจากการอยู่ร่วมกันนั้น เช่น ย่านธุรกิจการเงินและย่านสำนักงานต่าง ๆ เป็นต้น

- กิจกรรมที่ต่างกันจะอยู่ห่างไกลจากกันเช่นย่านอุตสาหกรรมและย่านที่พักอาศัยที่มีราคาแพง

- กิจกรรมบางประเภทไม่อาจสู้ราคาที่ดินหรือราคาค่าเช่าแพง ๆ ในบริเวณที่มีการแข่งขันการใช้ที่ดินมากได้



ภาพที่ 2-4 แบบจำลองลักษณะการใช้ที่ดินตามทฤษฎีหลายศูนย์กลาง (Multiple Nuclei theory)

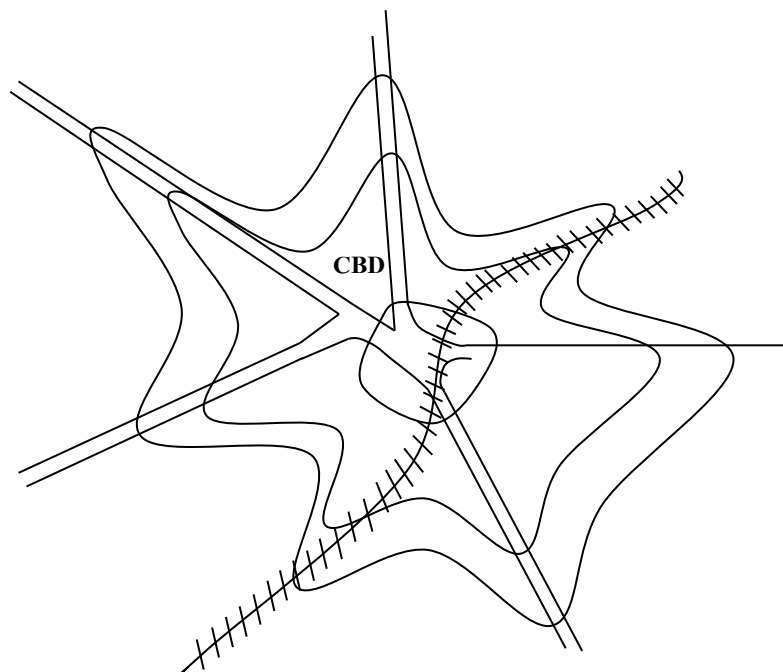
จากภาพที่ 2-4 มีเขตต่าง ๆ ดังนี้

- A. เขตศูนย์กลางการค้าธุรกิจของเมือง C.B.D. (Central Business District Area)
- B. เขตการค้าขายส่งและอุตสาหกรรมเบา (Wholesale Light Manufacturing Area)
- C. เขตที่อยู่อาศัยชั้นต่ำ (Low – Class Residential Area)
- D. เขตที่อยู่อาศัยชั้นกลาง (Medium – Class Residential Area)
- E. เขตที่อยู่อาศัยของชนชั้นสูง (High – Class Residential Area)
- F. เขตอุตสาหกรรมหนัก (Heavy Manufacturing Area)
- G. เขตย่านการค้าธุรกิจรอบนอก (Outlying Business District Area)
- H. เขตที่อยู่อาศัยชานเมือง (Residential Suburb Area)
- I. เขตอุตสาหกรรมชานเมือง (Industrial Suburb Area)

ง. ทฤษฎีการขยายเมืองที่เป็นรูปดาว (Axial Development Theory)

ผู้เสนอทฤษฎีนี้ คือ แบคค็อก (Babcock) ทฤษฎีนี้เชื่อว่าเมืองมีทิศทางหรือรูปแบบการขยายตัวออกไปตามถนนสายสำคัญคลองต่าง ๆ และแม่น้ำเมื่อเส้นทางเหล่านี้ทอดตัวไปในทิศทางใดก็ตามจะมีผู้คนไปอาศัยอยู่ทั้งสองฟากถนนตามริมฝั่งคลองและตามริมฝั่งแม่น้ำยาวตลอดสายส่วนที่ดินว่างเปล่าอื่น ๆ ก็จะนำมาทำสวนดังนั้นการขยายของเมืองจะกระจายออกเป็นรูปดาว

ดังภาพที่ 2-5 ดาวจะมีก็แค่ขึ้นอยู่กับจำนวนถนนแม่น้ำและคลองที่สำคัญๆผู้ที่อาศัยอยู่ตามถนนแม่น้ำและคลองจะยึดถือเอาระยะเวลาในการเดินทางมากกว่าระยะทางจากสาระสำคัญของทฤษฎีที่กล่าวมาจะเห็นว่าการใช้ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยปัจจัยที่สำคัญที่ทำให้เมืองขยายตัวออกไปจากจุดศูนย์กลางของเมือง คือ การเพิ่มของจำนวนประชากรและเส้นทางคมนาคมที่สะดวกซึ่งสิ่งเหล่านี้จะเป็นตัวดึงดูดให้มีธนาคารห้างสรรพสินค้าและสำนักงานเคลื่อนย้ายออกไปทำให้มีประชากรชนบทอพยพเข้ามาซื้อบ้านพักอาศัยตามหมู่บ้านจัดสรรต่าง ๆ เป็นจำนวนมากที่อยู่ใกล้กับที่ทำงานของตนเองจากทฤษฎีทั้งหมดที่กล่าวมานำมาใช้ศึกษาถึงการขยายตัวของโครงการที่อยู่อาศัยในเขตเทศบาลเมืองแสนสุขว่าจะเป็นรูปแบบของการขยายตัวเป็นไปตามทฤษฎีการตั้งถิ่นฐานแบบใด



ภาพที่ 2-5 แบบจำลองลักษณะการใช้ที่ดินตามทฤษฎีการขยายเมืองที่เป็นรูปดาว
(Axial Development Theory)

วิวัฒนาการของเมือง

สมชัยศรีวิบูลย์ (2526) การศึกษาวิวัฒนาการของเมืองส่วนใหญ่เป็นการศึกษาถึงความ เป็นมาของการตั้งถิ่นฐานของมนุษย์ซึ่งต้องคำนึงถึงสภาพทางภูมิศาสตร์และสภาพภูมิอากาศ การ รวมกลุ่มของชุมชนซึ่งส่วนมากจะตั้งถิ่นฐานอยู่ตามบริเวณลุ่มแม่น้ำ เพราะมนุษย์มีความผูกพันกับ น้ำมานานแล้วจนถึงปัจจุบันสมชัยได้กล่าวถึงกระบวนการการเป็นเมือง (Urbanization Process) ไว้ ดังนี้

ชุมชนดั้งเดิมเริ่มตั้งแต่มนุษย์หาเลี้ยงชีพ โดยการล่าสัตว์จึงมีการรวมกลุ่มเป็นชุมชน ต่อมา มีการรวมกลุ่มเป็นชุมชนเล็ก ๆ ตามความสัมพันธ์ของเชื้อชาติ เป็นหมู่บ้านแล้วรู้จักอาศัยเป็น หลักแหล่งเพิ่มขึ้นมีการสร้างบ้านเรือนเป็นที่อยู่อาศัยเป็นหลักแหล่งตลอดจนมีแบบแผนการ ดำรงชีวิตรวมกลุ่มเป็นชุมชนมีการติดต่อกันระหว่างชุมชน การแลกเปลี่ยนสินค้าและการติดต่อกัน ระหว่างชุมชนนี้เองจึงมีรูปแบบของสังคมเกิดขึ้นตามมาภายหลังจากชุมชนหมู่บ้านได้พัฒนา กลายเป็นเมืองในสมัยโบราณ ด้วยเหตุผลทางด้านสภาพภูมิศาสตร์สภาพความจำเป็นทางด้าน เศรษฐกิจและสังคม ซึ่งสภาพของเมืองมีความเกี่ยวข้องกับหน้าที่ประชากรมาอยู่ร่วมกัน มีการปลูก สร้างบ้านเรือนอยู่อาศัย ร้านค้า สถานที่ทำงาน และถนนเชื่อมต่อใช้เดินทางติดต่อกัน

ชุมชนเมืองโบราณ (Classic City) ในช่วงทศวรรษที่ 5 ได้เกิดรูปแบบการปกครอง ระบอบประชาธิปไตยขึ้น เช่น ในกรุงเอเธนส์ประเทศกรีกได้เกิดศูนย์กลางของกิจกรรมของเมืองที่ เป็นตลาดเรียกว่า Agora เป็นย่านธุรกิจการค้าซึ่งมีร้านค้าเกิดขึ้นตามแนวถนน

ชุมชนเมืองแบบยุคกลาง (Medieval Town) ภายหลังจากล่มสลายของอาณาจักร โรมัน ในช่วงสุดท้ายของอาณาจักรกรีก ประชาชนเริ่มอพยพจากเขตเมืองออกไปอาศัยอยู่ในชนบท ได้เกิด รูปแบบเมืองแบบใหม่ที่เรียกว่าระบบ Feudal โดยมี Lord เป็นผู้ปกครอง

ชุมชนแนวใหม่ (Neo-classic City) ในยุคกลาง (Middle Age) ได้เกิดชุมชนขึ้นมากมาย โดยมีผู้อยู่อาศัยตั้งแต่ 100-50,000 คน และมีการเดินทางติดต่อกัน โดยใช้เวลาประมาณ 1 วัน และเมือง ต่าง ๆ ก็ได้ขยายตัวเพิ่มขึ้น เช่น เมืองฟลอเรนซ์ ในประเทศอิตาลี โดยมีประชากรเพิ่มขึ้นจาก 45,000 คนเป็น 90,000 คน สืบเนื่องมาจากการเฟื่องฟูทางการค้าและการเงิน ตลอดจนความ เจริญทางด้านสาธารณสุขโลก และเมื่อประชากรอพยพเข้าไปอยู่จำนวนมากขึ้นทำให้เกิดรูปแบบ เมืองขึ้น

ชุมชนเมืองยุคอุตสาหกรรม (Industrial City) ในช่วงศตวรรษที่ 19 เป็นช่วงเศรษฐกิจแบบ ทุนนิยม ทำให้เกิดสภาพเมืองอุตสาหกรรมซึ่งก่อให้เกิดชุมชนแออัด อากาศเป็นพิษ สาเหตุเพราะ การอพยพของประชากรเข้าสู่เมืองเพิ่มมากขึ้นปัญหาที่ตามมาคือที่ดินมีราคาสูงขึ้น

ส่วนแนวคิดที่เกี่ยวข้องและเป็นพื้นฐานในการศึกษาวิวัฒนาการที่เป็นปัจจัยต่อรูปแบบการขยายตัวของชุมชนเมืองและทำให้เมืองมีลักษณะเฉพาะซึ่งแตกต่างจากพื้นที่อื่น ๆ คือเป็นศูนย์กลางของศิลปวัฒนธรรมและการเมือง เป็นศูนย์กลางของการให้บริการแก่ประชาชนและกลายเป็นแรงดึงดูดให้ประชาชนอพยพเข้ามาตั้งถิ่นฐาน ทำให้เกิดความหนาแน่นและใช้ประโยชน์จากที่ดินเพื่อผลกำไรทางเศรษฐกิจจนก่อให้เกิดการขยายตัวและก่อให้เกิดรูปแบบเมือง Urban Forms เป็นการรวมกลุ่มขององค์ประกอบต่าง ๆ อันประกอบด้วยองค์ประกอบแวดล้อมทางธรรมชาติและองค์ประกอบมนุษย์สร้างขึ้น การศึกษาถึง Urban Forms เป็นการศึกษาเพื่อทราบถึงสาเหตุปัจจัยพื้นฐานทางการเกิดลักษณะการเปลี่ยนแปลงความสัมพันธ์ขององค์ประกอบและบทบาทหน้าที่ที่มีผลต่อ Urban Forms สำหรับปัจจัยหลักที่ก่อให้เกิดและส่งผลให้ Urban Forms ในแต่ละชุมชนมีลักษณะแตกต่างกันที่สำคัญได้แก่

ลักษณะภูมิประเทศ (Nature of the Site) เป็นองค์ประกอบและปัจจัยที่ก่อให้เกิดและทำให้ Urban Forms ในแต่ละพื้นที่ชุมชนมีลักษณะแตกต่างกัน

ลักษณะทางประชากร (People of Population) เป็นองค์ประกอบและปัจจัยหลักที่สำคัญให้เกิด Urban Forms เพราะมนุษย์เป็นผู้สร้างวัตถุและลักษณะของกิจกรรม โดยเฉพาะอย่างยิ่งธรรมชาติของมนุษย์ในแต่ละพื้นที่ย่อมมีความแตกต่างกันทั้งด้านลักษณะทางสังคม การปกครอง การดำรงชีพรวมทั้งความต้องการย่อมมีความสำคัญต่อ Urban Forms ต่าง ๆ

ลักษณะของกิจกรรม (Human Activities) เป็นกิจกรรมที่มนุษย์สร้างขึ้นมาเพื่อตอบสนองความต้องการเพื่อประโยชน์ร่วมกัน แต่เนื่องจากกิจกรรมในแต่ละพื้นที่มีความแตกต่างกัน โดยขึ้นอยู่กับปัจจัยที่เอื้ออำนวยและสนองวัตถุประสงค์ดังนั้นก็ส่งผลให้ Urban Forms ในแต่ละพื้นที่มีทั้งเหมือนกันและแตกต่างกัน

ระบบขนส่งและคมนาคม (Movement System) เป็นปัจจัยสำคัญที่ทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงและการขยายตัวของ Urban Forms เพราะองค์ประกอบของระบบการขนส่งและคมนาคมจะส่งผลต่อ Urban Forms ต่าง ๆ เช่น ถ้าคลอง ถนน จุดเชื่อมต่อของแนวถนน ชนิดของพาหนะ เป็นต้น

สัญลักษณ์ของชุมชน (Landmarks & Physical Boundary) เป็นเครื่องมือชี้ลักษณะและทิศทางของเมืองให้กับผู้ที่เข้ามาใช้เมืองและผู้เดินทาง

บทบาทหน้าที่ของชุมชน (Function of City) เป็นเครื่องแสดงถึง Urban Forms ของแต่ละชุมชนที่มีบทบาทแตกต่างกัน เช่น เป็นศูนย์กลางทางด้านวัฒนธรรมเป็นศูนย์กลางทางการท่องเที่ยว เป็นต้น เมืองนับเป็นวิวัฒนาการด้านการตั้งถิ่นฐานของมนุษย์จากการก่อรูปเป็นชุมชน

และเติบโตขึ้นเป็นลำดับจนสามารถเห็นความแตกต่างระหว่างพื้นที่ที่เป็นชุมชนเมืองกับพื้นที่ที่เป็นชนบทได้อย่างชัดเจน

ปัจจัยทั่วไปที่ช่วยส่งเสริมการขยายตัวของชุมชน

ฉัตรชัย พงศ์ประยูร (2527) ได้อธิบายถึงปัจจัยทั่วไปที่ช่วยส่งเสริมการขยายตัวของชุมชนดังต่อไปนี้

- ผลผลิตทางการเกษตรต้องมีปริมาณมากพอที่จะค้าจนประชากรซึ่งเพิ่มขึ้นในชุมชนเป็นจำนวนมาก ประชากรดังกล่าวอาจเป็นแรงงานเกษตรกรรมมาแต่เดิมที่ได้อพยพเข้าไปทำงานในเมืองเนื่องจากเกิดจากการว่างงานในภาคเกษตรกรรม
- การใช้เครื่องจักรตามโรงงานขนาดใหญ่ ๆ ในเขตชุมชนต้องการแรงงานเป็นจำนวนมาก แรงงานเหล่านี้มีตั้งแต่ผู้เชี่ยวชาญพิเศษไปจนถึงแรงงานทั่วไปจึงมีการแบ่งงานกันทำ ขณะเดียวกันภายในเมืองจะเกิดย่าน โรงงานและเขตที่อยู่อาศัยของคนงานที่มีความหนาแน่นสูง หรือไม่มีมีการเดินทางไปทำงานระหว่างที่อยู่อาศัยและ โรงงานแต่ทั้งนี้ก็ได้หมายความว่าเขตชุมชนทุกแห่งจะถือกำเนิดในลักษณะนี้ บางแห่งอาจเป็นจุดรวมสินค้าและวัตถุดิบเท่านั้น
- กิจการค้าและบริการได้เจริญขยายตัวภายในเมืองและต้องการแรงงานเป็นจำนวนมาก นับเป็นภาคเศรษฐกิจใหม่ที่เป็นตัวเร่งให้ชุมชนขยายตัว เพราะความจำเป็นในเรื่องแรงงานเป็นจำนวนมาก
- การพัฒนาการขนส่งเพื่อนำอาหารและวัตถุดิบเข้าสู่เขตชุมชนและในขณะเดียวกันก็บรรทุกสินค้าอุตสาหกรรมไปสู่ลูกค้าทั่วไป การขยายตัวของเมืองไทยในรอบ 150 ปีที่ผ่านมาจึงขึ้นอยู่กับความเจริญทางการขนส่งตามลำดับ ตั้งแต่การขนส่งทางน้ำ ทางรถไฟ รถยนต์ และเครื่องบินในปัจจุบัน
- ปัจจัยทางด้านสังคมและประชากร โดยเฉพาะอย่างยิ่งการยกระดับความเป็นอยู่ให้สูงขึ้น อัตราการลดลงอย่างมาก เนื่องจากความก้าวหน้าทางการแพทย์ สาธารณสุข ส่วนอัตราการเกิดก็เป็นที่ไปอย่างมีประสิทธิภาพ คือ ทารกแรกเกิดรอดตายมากขึ้นผนวกกับการอพยพย้ายถิ่นอย่างเสรีในตอนศตวรรษที่ 19 มีส่วนทำให้ประชากรทั่วไปและส่วนที่อยู่ในเขตชุมชนมีมากขึ้นในขณะเดียวกันการปรับปรุงสาธารณูปโภคในเมืองช่วยให้เมืองขยายตัวอย่างรวดเร็ว
- ปัจจัยทางด้านวัฒนธรรมต่าง ๆ เช่น การศึกษา การพักผ่อนหย่อนใจ และแหล่งบริการสังคมต่าง ๆ ที่ทันสมัยก้าวหน้าจะรวมกันอยู่เฉพาะในเขตเมืองเท่านั้น ทั้ง ๆ ที่สิ่งเหล่านี้เป็นที่ต้องการของประชากรโดยทั่วไปประชากรจำนวนมากไม่น้อยจึงสรรหาสิ่งเหล่านี้ให้เมือง เมืองจึงเป็นศูนย์กลางการบริการในด้านนี้

ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการขยายตัวของเมือง

จิตชัย เผ่าอินจันทร์ (2531) ได้อธิบายว่าปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการขยายตัวของเมืองนั้นในการศึกษาเรื่องเมืองมีปัจจัยหลักที่สามารถนำมาอธิบายไว้ว่าเมืองเกิดการขยายตัวหรือกระจายตัวดังนี้

- ประชากรสำหรับปัจจัยตัวนี้มีประเด็นที่น่าจะมาคิดได้อย่างง่าย ๆ คือ “ไม่มีคน ไม่มีกิจกรรมไม่ต้องการพื้นที่”
- การควบคุมของรัฐให้พิจารณาว่ารัฐเข้ามาควบคุมหรือไม่ถ้ารัฐเข้ามาควบคุมแทรกแซงจะมีการกำหนดและควบคุมการเจริญเติบโตของเมืองแต่สภาพที่ปรากฏในปัจจุบันไม่มีมาตรการจากรัฐการเจริญเติบโตของเมืองจึงเป็นไปตามยถากรรม
- ราคาที่ดินเป็นอีกปัจจัยหนึ่งที่จะนำมาวิเคราะห์การขยายตัวหรือการกระจายตัวของเมืองได้กล่าวคือถ้าราคาที่ดินต่ำการขยายตัวหรือการกระจายตัวของเมืองเป็นไปในแนวราบแต่ในทิศทางตรงกันข้ามถ้าราคาที่ดินสูงการขยายตัวจะเป็นไปตามแนวตั้ง
- โครงสร้างระบบบริการขนส่งและการคมนาคมหลักของการคิดในเรื่องนี้ที่ง่ายที่สุดคือเมื่อเมืองเกิดขึ้นจะต้องมีการติดต่อขนส่งไปมาหาสู่กันภายในเมืองและระหว่างเมืองในทางกลับกันเมื่อระบบบริการคมนาคมและขนส่งเจริญก้าวหน้าหรือได้รับการพัฒนาขึ้นตามลำดับจะมีผลต่อการขยายตัวของเมืองนั้นหมายถึงระบบการคมนาคมขนส่งจะมีความสัมพันธ์อย่างเห็นได้ชัดและมีอิทธิพลอย่างมากต่อการเจริญเติบโตหรือการขยายตัวของชุมชนเมือง

งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

Goodall Brain (1972) กล่าวว่าโดยปกติผู้ที่อยู่อาศัยจะพิจารณาคุณสมบัติของที่อยู่อาศัยมาจากปัจจัยใหญ่ ๆ 3 ประการคือ

- ลักษณะของบ้าน ได้แก่ ความใหม่-เก่าของบ้าน ขนาดใหญ่หรือเล็ก บ้านเดี่ยวหรืออยู่หลายครอบครัว คุณสมบัติของส่วนประกอบภายในของบ้านมาสัมพันธ์กับราคาบ้าน
- ลักษณะของชุมชนบริเวณที่พึงปรารถนา คือ บริเวณที่อยู่อาศัยที่มีสภาพเศรษฐกิจและสังคมเหมือนกัน
- ความสัมพันธ์กับที่ตั้งนั้น ๆ กับพื้นที่โดยรอบ ได้แก่ การเข้าถึงของที่ตั้งที่อยู่อาศัยไปยังย่านการค้าอุตสาหกรรมและการใช้ที่ดินประเภทอื่น ๆ โดยเฉพาะการเข้าถึงแหล่งพลังงานของหัวหน้าครอบครัวในทางปฏิบัติแล้ว กูดดอล (Goodall) กล่าวว่าปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการเลือกที่ตั้งที่อยู่อาศัยได้แก่

ก. รายได้ (Income) ถูกดอกลกล่าวว่ารายได้ (Income) ความพอใจ (Preferences) และการเลือกที่อยู่อาศัย (Choice Residence) จะมีความสัมพันธ์กันมากยิ่งขึ้นเมื่อรายได้ของผู้อยู่อาศัยมากขึ้น โอกาสในการเลือกชนิดของบ้านที่ตั้งและความพอใจในสิ่งที่ชอบก็จะได้รับการตอบสนองมากขึ้นเท่านั้นซึ่งความสามารถในการจ่ายเพื่อสิ่งที่ดีกว่าใหม่กว่าและที่ตั้งที่อยู่อาศัยที่มีสิ่งอำนวยความสะดวกมากที่สุดนี้เป็นเรื่องตัดสินใจที่สำคัญสำหรับการกระจายตัวของประชากรภายในเมือง

ข. การเข้าถึงแหล่งพลังงาน (Job Access) ถูกดอกลกล่าวว่าการกระจายตัวของแหล่งพลังงานอาจมีอิทธิพลต่อการกระจายของการอยู่อาศัยของประชากรมากกว่าปัจจัยอื่นๆรอบครีวจะต้องพิจารณาระหว่างความสะดวกในการเข้าถึงแหล่งพลังงานของหัวหน้าครอบครัวกับความเป็นไปได้หลายๆด้านเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายในการเดินทางจากบ้านไปที่ทำงานราคาที่ดินที่เหมาะสมความต้องการอื่นๆในการติดต่อกับเมืองและสิ่งที่น่าสนใจต่างๆที่ตั้งของที่อยู่อาศัยซึ่งมีความได้เปรียบในแง่เศรษฐกิจคือที่ตั้งที่อยู่อาศัยใกล้กับแหล่งพลังงานเนื่องจากเสียค่าใช้จ่ายในการเดินทางต่ำอย่างไรก็ตามในที่ซึ่งการเข้าถึงแหล่งพลังงานเป็นปัจจัยเดียวที่ถูกพิจารณาราคาและค่าเช่าของที่อยู่อาศัยจะลดลงเมื่อระยะทางเพิ่มขึ้นจากแหล่งงานนอกจากนั้นความยาวของการเดินทางไปทำงานจะลดลงตามระยะทางที่เพิ่มขึ้นของแหล่งงานจากศูนย์กลางธุรกิจของเมือง

ค. สภาพครอบครัว (Family Status) การมีเด็กอยู่ในครอบครัวมีผลสะท้อนสำคัญต่อการใช้พื้นที่ของครอบครัวยังมีสัดส่วนของเด็กมากเท่าไรยังเป็นเครื่องกระตุ้นให้ต้องการบ้านที่มีขนาดใหญ่ซึ่งอยู่ในชุมชนไม่หนาแน่นตามชานเมืองมากขึ้นเท่านั้นนอกจากนั้นบริเวณที่มีโรงเรียนที่มีมาตรฐานด้านการศึกษาดีตั้งอยู่ด้วยจะเป็นบริเวณที่ได้รับความสนใจในการเลือกที่ตั้งที่อยู่อาศัยมากยิ่งขึ้นส่วนครอบครัวที่ไม่มีเด็กมักชอบความสะดวกสบายในการเข้าถึงเมืองและพอใจอยู่ในบ้านที่มีพื้นที่เล็กกว่าซึ่งตั้งอยู่บริเวณศูนย์กลางเมือง

ง. ปัจจัยอื่น ๆ (Other Factor) ถูกดอกลกล่าวว่ารายได้และการเข้าถึงแหล่งงานไม่ใช่ปัจจัยเดียวเท่านั้นที่จำกัดขอบเขตแน่นอนว่าผู้อาศัยจะอยู่ในบริเวณพักอาศัยโดยเฉพาะการแบ่งแยกผิวเชื้อชาติและชนชั้นก็มีผลต่อการเลือกที่ตั้งที่อยู่อาศัยเขตที่อยู่อาศัยราคาแพงจะไม่เจริญแบบก้าวกระโดดแต่จะขยายตัวไปในทิศทางที่แน่นอน

Homer Hoyt (1959) เขากล่าวว่าเขตที่อยู่อาศัยจะจัดรูปแบบเป็นเส้นหรือเป็นเสี้ยวๆแบบรูปพัดซึ่งจะขยายตัวไปในทิศทางใดทิศทางหนึ่งออกจากใจกลางเมืองหรือศูนย์กลางของเมืองโดยมีปัจจัยในการขยายตัวของเมืองคือที่อยู่อาศัยของผู้มีฐานะดีเป็นแรงดึงดูดให้เมืองเจริญไปในทิศทางนั้นเพราะเป็นกลุ่มบุคคลที่มีรายได้สูงทำงานในย่านที่ดินราคาแพงนอกจากนี้ ฮอยท์ได้ระบุปัจจัยต่าง ๆ ซึ่งทำให้เขตที่อยู่อาศัยชั้นดีเกิดขึ้นคือ

- เขตที่อยู่อาศัยราคาแพงจะเกิดขึ้นและขยายตัวออกไปตามเส้นทางคมนาคมที่ไปสู่ศูนย์กลางการค้าและอาคารอื่น ๆ ของเมือง

- เขตที่มีบ้านราคาแพงจะมีแนวโน้มขยายไปสู่บริเวณที่มีระดับสูงพ้นจากอุทกภัยมักชอบอยู่ใกล้ทะเลสาบอ่าวท่าเรือและริมน้ำที่ไม่มีกิจการอุตสาหกรรม

- เขตที่อยู่อาศัยราคาแพงมักจะมีแนวโน้มอยู่ใกล้กับบ้านของผู้นำชุมชน

- การเคลื่อนที่ของสำนักงานราชการและร้านค้าจะดึงเอาเขตที่อยู่อาศัยราคาแพงออกไปในทิศทางเดียวกัน

- เขตที่อยู่อาศัยราคาแพงจะเกิดขึ้นตามเส้นทางคมนาคมที่สะดวกที่สุดและจะปรากฏอยู่ในที่หนึ่งๆเป็นเวลานาน

- แพลตให้เช่าราคาแพงจะสร้างอยู่ในเขตธุรกิจหรือเขตย่านการค้าที่เก่าแก่ของเมือง

- ผู้จัดสรรที่ดินอาจมีส่วนร่วมในการหันเหทิศทางของเขตที่อยู่อาศัยราคาแพงได้

- เขตที่อยู่อาศัยราคาแพงจะไม่เจริญแบบก้าวกระโดดแต่จะขยายตัวไปในทิศทางที่แน่นอนเป็นเลี้ยว ๆ หรือมากกว่าหนึ่งเลี้ยวก็ได้

Allonso (1964) ได้สรุปเกี่ยวกับการเลือกที่อยู่อาศัยว่าควรพิจารณาจากปัจจัย 3 ประการคือ

- ราคาของที่พักอาศัยซึ่งสัมพันธ์กับรายได้ของผู้อยู่อาศัยและความสามารถในการใช้จ่ายสำหรับที่อยู่อาศัยนั้น

- รูปแบบของที่อยู่อาศัยจะก่อให้เกิดความพอใจแก่ผู้ที่อยู่อาศัยซึ่งจะสัมพันธ์กับขนาดครอบครัวและสถานภาพสมรสด้วย

- ที่ตั้งของที่อยู่อาศัยจะสัมพันธ์และสอดคล้องกับสภาพแวดล้อมและระยะห่างจากที่ทำงานด้วย

McGee (1967) ได้พิจารณาทฤษฎีการใช้ที่ดินในเมืองของทวีปเอเชียตะวันออกเฉียงใต้พบว่า การขยายตัวของเมืองจะขยายตัวออกไปตามถนนสายหลักและขยายออกไปบริเวณเขตชานเมืองเนื่องจากที่ดินราคาถูกกว่ากล่าวคือผู้มีรายได้สูงมักจะอาศัยอยู่ในเขตเมืองหรือชานเมือง

Needham & Barrie (1977) ได้ให้เหตุผลที่ตั้งของที่อยู่อาศัยต้องมีสิ่งอำนวยความสะดวกมากที่สุดเป็นปัจจัยช่วยในการเลือกที่อยู่อาศัยที่มีความสะดวกในการเข้าถึงมีถนนสายสำคัญ ๆ ที่ทำให้มีความได้เปรียบการเข้าถึงมากกว่าบริเวณที่อยู่อาศัยของผู้ที่มีรายได้ระดับปานกลางและผู้มีรายได้ระดับสูงจะมีการขยายตัวไปตามเส้นทางคมนาคมไปยังบริเวณเขตชานเมือง

Murphey & Raymond (1966) ได้กล่าวไว้ว่าถิ่นฐานแบบต่าง ๆ ได้กระจายออกไปอย่างกว้างขวางบนผิวโลกแต่มีเพียงบางแห่งเท่านั้นที่กลายเป็นเมืองใหญ่ในเขตชนบทบางแห่งของโลก

เกษตรกรอาศัยอยู่ในหมู่บ้านอันเป็นลักษณะการตั้งถิ่นฐานแบบรวมกลุ่มส่วนในชนบทแห่งอื่นๆ เกษตรกรอาจอาศัยอยู่ในโรงนาแต่ละหลังซึ่งตั้งอยู่ห่างกันไกลเป็นลักษณะการตั้งถิ่นฐานแบบกระจายนอกจากนั้นแหล่งหรือที่ตั้งของเมืองหรือปรากฏการณ์มักจะนำมาเข้าคู่หรือเปรียบเทียบให้เห็นความแตกต่างกับสถานการณ์ (Situation) ซึ่งหมายถึงความสัมพันธ์ทางพื้นที่กับสถานที่อื่น ๆ โดยเฉพาะอย่างยิ่งในแง่ความสะดวกในการเข้าถึงมากกว่าในแง่ของระยะทาง

Mumford & Lewis (1965) ได้กล่าวว่าเมืองจะต้องเป็นศูนย์กลางรวมทุกสิ่งทุกอย่างที่จะให้บริการประชาชนและชุมชนอื่น ๆ ที่อยู่โดยรอบขณะเดียวกันจะเป็นแหล่งดึงดูดการอพยพของประชากรที่จะเข้ามาใช้บริการด้านต่าง ๆ ในเมืองซึ่งจะก่อให้เกิดการพัฒนาในรูปแบบต่าง ๆ ของสังคม

ศศิวิมล วรรณแก้ว (2531) ได้ศึกษาเรื่องการศึกษาการใช้ที่ดินในเขตเทศบาลเมืองขอนแก่น ผลการศึกษาพบว่า จังหวัดขอนแก่นมีบทบาทในการเป็นศูนย์กลางการบริหารราชการศูนย์กลางการคมนาคมขนส่งระดับภาคทำให้เทศบาลเมืองขอนแก่นมีความสำคัญในการเป็นศูนย์กลางการบริการต่าง ๆ ตามมาพื้นที่ของเขตเทศบาลเมืองขอนแก่นประกอบด้วย 4 ส่วน คือ พื้นที่ของศูนย์ราชการอยู่ทางตอนเหนือของเขตเทศบาลพื้นที่ของสถาบันการศึกษาส่วนใหญ่ ได้แก่ พื้นที่ของมหาวิทยาลัยขอนแก่นพื้นที่ย่านพาณิชย์กรรมหนาแน่นอยู่ตอนกลางและพื้นที่ย่านพักอาศัยอยู่โดยรอบของย่านพาณิชย์กรรมหนาแน่นแนวโน้มของชุมชนที่จะขยายเพิ่มขึ้น ได้แก่ ย่านพักอาศัยจะมีการขยายตัวแผ่ออกไปทางทิศตะวันออกตามแนวถนนศรีจันทร์และถนนประชาสโมสรย่านพาณิชย์กรรมหนาแน่นจะขยายออกไปทางทิศตะวันตกตามแนวถนนมะลิวัลย์ซึ่งจะเป็นการเพิ่มความหนาแน่นของการจราจรตามแนวถนนประชาสโมสรตัดกับถนนมิตรภาพดังนั้นจึงเสนอแนะให้มีถนนเลี่ยงเมือง (By Pass) จากถนนมิตรภาพตอนใต้ก่อนเข้าเขตเทศบาลออกไปทางทิศตะวันตกไปบรรจบกับทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 12 ที่บริเวณกิโลเมตรที่ 7-8 จากแยกถนนมิตรภาพเช่นเดียวกับทางทิศตะวันออก คือ ตัดถนนเลี่ยงเมืองขอนแก่นมิตรภาพตอนใต้ออกไปทางทิศตะวันออกไปบรรจบกับทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 209 นอกเขตเทศบาลพื้นที่ของย่านอุตสาหกรรมอยู่ในสองบริเวณ คือ ทางตอนใต้ของเขตเทศบาลริมสองฝั่งถนนมิตรภาพและขยายตัวต่อไปทางทิศใต้เป็นอุตสาหกรรมประเภทเครื่องจักรกลอีกบริเวณหนึ่งได้แก่ทางทิศตะวันออกของเขตเทศบาลริมถนนศรีจันทร์ขยายตัวออกไปทางทิศตะวันออกเป็นอุตสาหกรรมการเกษตรการใช้ที่ดินของเขตเทศบาลต้องมีการเพิ่มความหนาแน่นของการใช้ประโยชน์ให้คุ้มค่ากับราคาที่ดินเป็นการใช้ที่ดินรูปแบบผสม (Combination) ซึ่งจะใช้เป็นแนวทางในการพัฒนาแบบการใช้ที่ดินในอนาคต

จริยาพร จิตต์ใจมั่น (2535) ได้ศึกษาเรื่องการศึกษาเพื่อวางแผนรองรับการขยายตัวของชุมชนเมืองบ้านโป่ง จังหวัดราชบุรี พบว่า ปัจจัยทางด้านกายภาพ เช่น ท่าเลที่ตั้งการคมนาคมและระบบสาธารณูปโภคเป็นพื้นฐานที่เอื้อต่อการพัฒนาทางด้านอุตสาหกรรมการประกอบกิจกรรมทางเศรษฐกิจได้เป็นอย่างดีซึ่งส่งผลให้ชุมชนเมืองบ้านโป่งมีการขยายตัวตามมาพื้นที่ของชุมชนเมืองบ้านโป่งมีแม่น้ำแม่กลองและเส้นทางรถไฟเป็นเส้นแบ่งอาณาเขตจึงทำให้มีการพัฒนาพื้นที่และการขยายตัวของชุมชนมีความแตกต่างกันในแต่ละพื้นที่การขยายตัวของเมืองเป็นไปตามเส้นทางคมนาคมสายหลัก คือ ถนนแสงชูโต และถนนทรงพลโดยมีทิศทางการขยายตัวขึ้นไปทางพื้นที่ด้านเหนือของชุมชนเนื่องจากเป็นพื้นที่ราบกว้างใหญ่กว่าบริเวณอื่นซึ่งพื้นที่ด้านเหนือเป็นพื้นที่ที่เหมาะสมมากที่สุดสำหรับรองรับการขยายตัวของชุมชนและควรจะต้องมีการขยายเขตเทศบาลเมืองบ้านโป่งให้ครอบคลุมถึงบริเวณเขตต่อเนื่องระหว่างทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 323 ทางด้านตะวันออกและด้านใต้ของชุมชนให้เป็นพื้นที่สำหรับรองรับการขยายตัวของชุมชนในอนาคตด้วยซึ่งจะทำให้ชุมชนขยายตัวออกไปได้โดยรอบในทิศทางที่เหมาะสมและสอดคล้องสัมพันธ์กับสภาพทางด้านกายภาพเศรษฐกิจและสังคมของพื้นที่ตลอดจนการพัฒนาให้ชุมชนเมืองบ้านโป่งเป็นศูนย์กลางทางด้านเศรษฐกิจของจังหวัดราชบุรีที่มีประสิทธิภาพต่อไปในอนาคต

วีรวรรณ กฤตยารัตน์ (2535) ได้ศึกษาองค์ประกอบที่มีผลต่อความเจริญของชุมชนหนองมน ตำบลแสนสุข อำเภอเมือง จังหวัดชลบุรี พบว่า ในระยะแรกประชากรกระจายอยู่เบาบางตามที่ดอนและเริ่มก่อตัวจับกลุ่มกันตามเส้นทางคมนาคมเดิมโดยมีศูนย์กลางการค้าและบริการขนาดเล็ก ๆ จำนวนชนิดของสินค้าและบริการมีไม่มากนักต่อมาเริ่มแผ่ขยายไปตามเส้นทางคมนาคมที่ตัดใหม่ซึ่งเป็นเส้นทางที่สามารถติดต่อกับชุมชนอื่นได้สะดวกรวดเร็วศูนย์กลางการค้าและบริการจะเพิ่มจำนวนมากขึ้นด้วยตามเส้นทางคมนาคมที่ตัดใหม่

สมชาย เดชะพรหมพันธุ์ (2517) ได้ศึกษาถึงรูปแบบและแนวโน้มการใช้ที่ดินและโครงสร้างของเมืองพิษณุโลกพบว่าบริเวณที่อยู่อาศัยสัมพันธ์กับวัดและการคมนาคมทางน้ำในระยะแรก ๆ ต่อมาสัมพันธ์กับย่านการค้าและขยายตัวตามถนนที่ตัดขึ้นใหม่ไปยังเขตชานเมืองย่านการค้าสัมพันธ์ใกล้ชิดกับศูนย์กลางคมนาคมอุตสาหกรรมและสถานที่เก็บสินค้าสัมพันธ์ตำแหน่งที่อยู่ใกล้เส้นทางคมนาคมหลายทางส่วนสถานที่ซ่อมเครื่องยนต์สัมพันธ์กับบริเวณที่มีการจราจรไม่คับคั่งและมีบริเวณกว้างสถานที่ราชการที่ให้บริการติดต่อกับประชาชนโดยตรงกับกลุ่มอยู่ด้วยกันแต่ละสถานที่

กมลรัตน์ อิศมาแอล (2531) ได้ศึกษาเรื่องรูปแบบการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยในเขตชานเมืองด้านตะวันออกของกรุงเทพฯ: กรณีศึกษาเขตบางกะปิและเขตมีนบุรีพบว่ารูปแบบการตั้งถิ่นฐานที่สำคัญมี 2 รูปแบบ คือ การพัฒนาตามแนวลำคลองในอดีต และการพัฒนาตามแนวถนนใน

อนาคต โดยบ้านจัดสรรทั้งที่ดำเนินการโดยภาครัฐบาลและภาคเอกชนมีบทบาทสำคัญในการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินเกษตรกรรม แนวการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยในช่วง 20 ปีที่ผ่านมาโดยเฉพาะอย่างยิ่งในเขตบางกะปิสำหรับปัจจัยสำคัญที่มีอิทธิพลต่อรูปแบบการใช้ที่ดินเพื่ออาศัยในพื้นที่ศึกษาในเขตมีนบุรี คือ ลำคลองและในเขตบางกะปิ คือ ถนนนอกจากนั้นยังพบว่าแนวโน้มในอนาคตโดยการประกอบการเพิ่มจำนวนประชากร การขยายตัวของการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยจะเพิ่มขึ้นใน 2 เขตนี้โดยเฉพาะอย่างยิ่งตามถนนสายหลัก 2 สาย คือ ถนนรามคำแหงและถนนรามอินทราและนี่คือหลักฐานที่ยืนยันการลดลงของพื้นที่การเกษตรในพื้นที่ 2 เขตนี้

กฤษณี วรพล (2531) ได้ศึกษาเรื่อง ลักษณะการขยายตัวของความเป็นเมืองในเขตชานเมืองด้านตะวันตกของกรุงเทพฯ พบว่าปัญหาการขยายตัวของกรุงเทพฯ มีผลกระทบต่อการจัดตั้งถิ่นฐานและการใช้ที่ดินบริเวณชานเมือง ทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงทั้งด้านการขยายตัว การเพิ่มของประชากรเพราะมีความสะดวกรวดเร็วในการติดต่อ จากผลการศึกษาปรากฏว่า พื้นที่ทั้ง 4 แห่ง คือ แขวงหลักสอง แขวงหนองค้างพูล สุขาภิบาลอ่อนนุ่มและสุขาภิบาลอ่อนใหญ่ มีการใช้ที่ดินและทิศทางการขยายตัวของชุมชนสัมพันธ์กับการเปลี่ยนรูปแบบการคมนาคมอย่างใกล้ชิด กล่าวคือ การตั้งถิ่นฐานที่ปรากฏในระยะแรกจะมีลักษณะการขยายตัวตามแนวลำน้ำ ต่อมาเมื่อมีการสร้างเส้นทางคมนาคมทางถนนจึงส่งผลให้โครงสร้างของการตั้งถิ่นฐานของชุมชนเหล่านี้ลักษณะเป็นแนวยาวตามสองฟากถนนสายหลัก ขณะที่บริเวณอื่นโดยรอบยังไม่มีการเปลี่ยนแปลงมากนัก ด้วยเหตุนี้จึงไม่อาจกำหนดได้ว่าพื้นที่เหล่านี้เป็นเขตเมืองหรือชานบทอย่างแท้จริง ดังนั้นสัดส่วนการใช้ที่ดินในบริเวณดังกล่าวจึงไม่มีขอบเขตที่เหมาะสม แล้วก็จะนำไปสู่ปัญหาความขัดแย้งในการพัฒนาใช้ที่ดินในอนาคตอย่างแน่นอน

วิโรจน์ อยู่นิชชานนท์ (2531) ได้ทำการศึกษาเรื่องราวการวิเคราะห์รูปแบบการขยายตัวของเมือง กรณีศึกษาเทศบาลเมืองนครราชสีมาผลการศึกษาพบว่า รูปแบบการใช้ที่ดินมีลักษณะปะปนกัน ประเภทชนิดของการใช้ที่ดินที่มีการเปลี่ยนแปลงการขยายตัวที่สำคัญ คือ การใช้ที่ดินเพื่อการค้า การใช้ที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและการใช้ที่ดินเพื่ออุตสาหกรรมลักษณะการขยายตัวเป็นแนวยาวไปตามสองฟากของเส้นทางคมนาคม คือ ถนนสำหรับโครงสร้างของเมืองสอดคล้องกับแบบจำลองรูปเสี้ยว และได้พบว่ามีย่านธุรกิจการค้ากลางเมืองและย่านที่พักอาศัยของผู้มีรายได้สูงได้ตั้งอยู่ใกล้กับย่านธุรกิจการค้ากลางเมืองแทนที่จะตั้งอยู่ห่างไกลออกไปลักษณะเด่นบางประการของโครงสร้างตั้งอยู่ห่างไกลออกไป

- แบบจำลองรูปเสี้ยว คือ การใช้ที่ดินเพื่อการค้าขยายไปตามถนน
- แบบจำลองหลายศูนย์กลาง คือ มีรูปร่างของย่านของการค้าเป็นรูปสี่เหลี่ยม
- แบบจำลองของเม็คกี คือ มีย่านการค้าแบบพื้นเมืองและตะวันตกนอกจากนี้ที่ตั้งของ

การใช้ที่ดินชนิดต่าง ๆ ยังตั้งอยู่ในลักษณะเดียวกัน เช่น มีเขตเกษตรกรรมอยู่รอบนอกและที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อยจะอยู่ใกล้ย่านธุรกิจการค้ากลางเมืองแต่ที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้สูงที่เกิดขึ้นใหม่จะกระจายออกไปด้านนอกซึ่งอยู่ห่างจากย่านธุรกิจการค้ากลางเมืองออกไป

ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการใช้ที่ดิน โดยส่วนรวมพบว่ากลุ่มปัจจัยที่มีอิทธิพลเรียงลำดับตามความสำคัญ คือ ปัจจัยทางด้านกายภาพ ปัจจัยทางด้านเศรษฐกิจและปัจจัยทางด้านสังคมซึ่งได้แก่การเป็นทำเลที่ดีในการประกอบอาชีพเป็นทรัพย์สินที่มีอยู่เดิมที่ดินราคาถูกและสถานที่กว้างขวางเมื่อพิจารณาแยกย่อยตามการใช้ที่ดินพบว่า

- ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการใช้ที่ดินเพื่อการค้าเรียงลำดับตามความสำคัญ คือ

ปัจจัยทางด้านเศรษฐกิจ

- ปัจจัยทางด้านสังคมและปัจจัยทางด้านกายภาพซึ่งได้แก่การเป็นทำเลที่ดีในการ

ประกอบอาชีพเป็นทรัพย์สินที่มีอยู่เดิมค่าเช่าถูก

- ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการใช้ที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยผู้มีรายได้ต่ำเรียงลำดับตามความสำคัญ

คือ ปัจจัยทางด้านกายภาพ ปัจจัยทางด้านเศรษฐกิจ ปัจจัยทางด้านสังคม และปัจจัยทางด้านวิทยาการสมัยใหม่ซึ่ง ได้แก่ ใกล้ตลาดใกล้สถานที่ทำงานค่าเช่าถูกอยู่มาตั้งแต่เกิดการคมนาคมสะดวก

- ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการใช้ที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยผู้มีรายได้ปานกลางเรียงลำดับตาม

ความสำคัญ คือ ปัจจัยทางด้านสังคม ปัจจัยทางด้านเศรษฐกิจ ปัจจัยทางด้านกายภาพ และปัจจัยทางด้านวิทยาการสมัยใหม่ ได้แก่ เป็นทรัพย์สินที่มีอยู่เดิมที่ดินราคาถูกใกล้สถานที่ทำงานการคมนาคมสะดวก

- ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการใช้ที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยผู้มีรายได้สูงเรียงลำดับตามความสำคัญ

คือ ปัจจัยทางด้านเศรษฐกิจ ปัจจัยทางด้านสังคม ปัจจัยทางด้านกายภาพ และปัจจัยทางด้านวิทยาการสมัยใหม่ ได้แก่ ที่ดินราคาถูกเป็นทรัพย์สินที่มีอยู่เดิมสภาพแวดล้อมดี

- ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการใช้ที่ดินเพื่อเป็นสถานที่ราชการเรียงลำดับตามความสำคัญ

คือ ปัจจัยทางด้านกายภาพ ปัจจัยทางด้านการเมือง และปัจจัยทางด้านเศรษฐกิจ ได้แก่ สถานที่กว้างขวางนโยบายของรัฐประหยัดค่าใช้จ่าย

- ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการใช้ที่ดินเพื่อเป็นสถานศึกษาเรียงลำดับตามความสำคัญ คือ

ปัจจัยทางด้านกายภาพ ปัจจัยทางด้านสังคม และปัจจัยทางด้านการเมือง ได้แก่ ใกล้แหล่งชุมชนเป็นทรัพย์สินที่มีอยู่เดิมนโยบายของรัฐ

- ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการใช้ที่ดินเพื่อเป็นศาสนสถานเรียงลำดับตามความสำคัญ คือ ปัจจัยทางด้านกายภาพ และปัจจัยทางด้านสังคม ได้แก่ การมีที่ตั้งประจำทิศความเชื่อทางศาสนา สถานที่ที่กว้างขวางและเป็นทรัพย์สินที่มีอยู่เดิม

- ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการใช้ที่ดินเพื่ออุตสาหกรรมเรียงลำดับตามความสำคัญ คือ ปัจจัยทางด้านกายภาพ ปัจจัยทางด้านเศรษฐกิจ และปัจจัยทางด้านวิทยาการสมัยใหม่ซึ่ง ได้แก่ สถานที่ที่กว้างขวางเป็นทำเลที่ดีในการประกอบอาชีพที่ดินราคาถูกและการคมนาคมสะดวก

การสร้างแบบสอบถามเพื่อการวิจัย

แบบสอบถาม (Questionnaire) เป็นเครื่องมือวิจัยชนิดหนึ่งที่นิยมใช้กันมากในหมู่นักวิจัย ทั้งนี้เพราะการเก็บรวบรวมข้อมูลด้วยแบบสอบถามเป็นวิธีที่สะดวก และสามารถให้วัดผลได้อย่างกว้างขวาง แบบสอบถามส่วนใหญ่จะอยู่ในรูปของคำถามเป็นชุด ๆ ที่ได้ถูกรวบรวมไว้อย่างมีหลักเกณฑ์ และเป็นระบบ เพื่อใช้วัดสิ่งที่ผู้วิจัยต้องการจะวัดจากกลุ่มตัวอย่างหรือประชากร เป้าหมายให้ได้มาซึ่งข้อเท็จจริงทั้งในอดีตปัจจุบันและการคาดคะเนเหตุการณ์ในอนาคต การเก็บข้อมูลด้วยแบบสอบถามสามารถทำได้ด้วยการสัมภาษณ์หรือให้ผู้ตอบตอบด้วยตนเอง

1. โครงสร้างของแบบสอบถาม

โครงสร้างของแบบสอบถาม ประกอบไปด้วย 3 ส่วนสำคัญ ดังนี้

1.1 หนังสือนำหรือคำชี้แจง โดยส่วนมากมักจะอยู่ส่วนแรกของแบบสอบถาม อาจมีจดหมายนำหน้าพร้อมคำขอบคุณ โดยคำชี้แจงมักจะระบุถึงจุดประสงค์ที่ให้ตอบแบบสอบถาม การนำคำตอบที่ได้ไปใช้ประโยชน์ คำอธิบายลักษณะของแบบสอบถามวิธีการตอบแบบสอบถามพร้อมตัวอย่าง พร้อมทั้งจบลงด้วยชื่อ และที่อยู่ของผู้วิจัย หรืออาจเพิ่มข้อความที่ระบุว่าผู้วิจัยจะไม่นำข้อมูลไปเปิดเผย

1.2 คำถามเกี่ยวกับข้อมูลส่วนตัว คำตอบที่ได้จะเป็นข้อเท็จจริงของผู้ตอบแบบสอบถาม เช่น คำถามเกี่ยวกับเพศ อายุ ระดับการศึกษา อาชีพ เป็นต้น การที่จะถามข้อมูลส่วนตัวอะไรบ้างนั้นขึ้นอยู่กับกรอบแนวความคิดในการวิจัย โดยดูว่าตัวแปรที่สนใจจะศึกษานั้นมีอะไรบ้างที่เกี่ยวกับข้อมูลส่วนตัว เพื่อที่จะถามเฉพาะข้อมูลส่วนตัวที่จำเป็นในการวิจัยเรื่องนั้น ๆ เท่านั้น

1.3 คำถามเกี่ยวกับคุณลักษณะหรือประเด็นที่จะวัด เช่น พฤติกรรม ปรัชญาการณ หรือความคิดเห็นของผู้ตอบในเรื่องนั้น ๆ เป็นชุดคำถามที่ให้ผู้ตอบบอกถึงพฤติกรรม หรือ ปรัชญาการณ หรือให้แสดงความคิดเห็นในด้านต่าง ๆ (พิชิต ฤทธิจรูญ, 2544)

2. ขั้นตอนการสร้างแบบสอบถาม

การสร้างแบบสอบถามประกอบไปด้วยขั้นตอนสำคัญดังนี้(เพ็ญแข แสงแก้ว, 2541)

2.1 ศึกษาคุณลักษณะที่จะวัด

ผู้วิจัยจะต้องทราบว่าคุณลักษณะหรือประเด็นที่จะวัดให้มีอะไรบ้าง โดยอาจดูได้จากวัตถุประสงค์ของการวิจัย กรอบแนวความคิดหรือสมมุติฐานการวิจัย จากนั้นจึงศึกษาคุณลักษณะหรือประเด็นที่จะวัดดังกล่าวให้เข้าใจอย่างละเอียดทั้งเชิงทฤษฎี และนิยามเชิงปฏิบัติการ ซึ่งอาจได้จากเอกสารตำราหรือผลการวิจัยต่าง ๆ ที่มีลักษณะเดียวกันหรือใกล้เคียงกัน

2.2 กำหนดประเภทของข้อคำถาม

ผู้วิจัยจะต้องพิจารณาประเภทของข้อคำถามที่จะวัดคุณลักษณะที่ต้องการซึ่งข้อคำถามในแบบสอบถามอาจแบ่งได้เป็น 2 ประเภท คือ

2.2.1 คำถามปลายเปิด เป็นคำถามที่เปิดโอกาสให้ผู้ตอบสามารถตอบได้อย่างเต็มที่คำถามปลายเปิดจะนิยมใช้กันมากในกรณีที่ผู้วิจัยไม่สามารถคาดเดาได้ว่าคำตอบจะเป็นอย่างไร หรือใช้คำถามปลายเปิดในกรณีที่ต้องการได้คำตอบเพื่อนำมาเป็นแนวทางในการสร้างคำถามปลายปิด ตัวอย่างคำถามปลายเปิด เช่น ท่านตัดสินใจประกอบอาชีพค้าขาย เพราะ

2.2.2 คำถามปลายปิด (Close Ended Question) เป็นคำถามที่ผู้วิจัยมีแนวคำตอบไว้ให้ผู้ตอบเลือกตอบจากคำตอบที่กำหนดไว้เท่านั้น คำตอบที่ผู้วิจัยกำหนดไว้ล่วงหน้ามักได้มาจากการทดลองใช้คำถามในลักษณะที่เป็นคำถามปลายเปิด แล้วนำมาจัดกลุ่มของคำตอบ หรือได้มาจากการศึกษาผลการวิจัยที่เกี่ยวข้องหรือจากแนวคิดของผู้วิจัยเองและจากข้อมูลอื่น ๆ ซึ่งข้อคำถามแต่ละประเภทมีข้อเด่นข้อด้อยดังนี้

ข้อเด่น

คำถามปลายเปิด

- 1.สามารถสร้างคำถามได้ง่าย
- 2.เปิดโอกาสให้ผู้ตอบได้แสดงความคิดเห็นเต็มที่
3. คำตอบที่ได้จะตรงกับความรู้สึกนึกคิดของผู้ตอบมากกว่าคำถามปลายปิด

คำถามปลายปิด

1. ไม่ต้องเสียเวลาในการสรุปประเด็นคำตอบ
2. คำตอบที่ได้รับจะจำกัดเฉพาะประเด็นที่เราสนใจศึกษาเท่านั้น
3. ผู้ตอบไม่ต้องเสียเวลาในการคิดหาคำตอบและเขียนเรียบเรียงคำตอบ
4. คำตอบปลายปิดช่วยให้ผู้ตอบไม่ค่อยรู้สึกลำบากใจในการตอบคำถามเกี่ยวกับ

เรื่องที่ไม่ต้องการจะตอบ เช่น รายได้

ข้อค้อย

คำถามปลายเปิด

1. คำตอบที่ได้จะมีความหลากหลายบางคำตอบก็ไม่อยู่ในประเด็นที่ผู้วิจัยสนใจ
2. เสียเวลาในการสรุปประเด็นคำตอบเพื่อนำมาลงรหัส
3. เสียเวลาในการคิดหาคำตอบ ซึ่งอาจทำให้เกิดความเบื่อหน่ายในการตอบคำถาม
4. บางคำถามผู้ตอบอาจมีความรู้สึกลำบากใจหรือไม่อยากตอบ เช่น รายได้ เป็นต้น

คำถามปลายปิด

1. ผู้ตอบไม่มีอิสระในการตอบ เพราะถูกจำกัดให้เลือกตอบเฉพาะคำตอบที่มีให้
เลือกเท่านั้น

2. ผู้วิจัยต้องเสียเวลาในการคิดหาคำตอบไว้ล่วงหน้าว่าผู้ตอบจะตอบอะไรบ้าง ซึ่งอาจไม่ตรงกับคำตอบของผู้ตอบ อาจแก้ไขได้โดยการมีคำตอบ “อื่น ๆ โปรดระบุ” ไว้ด้วย

2.3 การร่างแบบสอบถาม

เมื่อผู้วิจัยทราบถึงคุณลักษณะหรือประเด็นที่จะวัด และกำหนดประเภทของข้อคำถามที่มีอยู่ในแบบสอบถามเรียบร้อยแล้ว ผู้วิจัยจึงลงมือเขียนข้อคำถามให้ครอบคลุมทุกคุณลักษณะหรือประเด็นที่จะวัด โดยเขียนตามโครงสร้างของแบบสอบถามที่ได้กล่าวไว้แล้ว และหลักการในการสร้างแบบสอบถาม ดังนี้

2.3.1 ต้องมีจุดมุ่งหมายที่แน่นอนว่าต้องการจะถามอะไรบ้าง โดยจุดมุ่งหมายนั้นจะต้องสอดคล้องกับวัตถุประสงค์ของงานวิจัยที่จะทำ

2.3.2 ต้องสร้างคำถามให้ตรงตามจุดมุ่งหมายที่ตั้งไว้ เพื่อป้องกันการมีข้อคำถามนอกประเด็นและมีข้อคำถามจำนวนมาก

2.3.3 ต้องถามให้ครอบคลุมเรื่องที่จะวัด โดยมีจำนวนข้อคำถามที่พอเหมาะไม่มากหรือน้อยเกินไป แต่จะมากหรือน้อยเท่าใดนั้นขึ้นอยู่กับพฤติกรรมที่จะวัด ซึ่งตามปกติพฤติกรรมหรือเรื่องที่จะวัดเรื่องหนึ่ง ๆ นั้นควรมีข้อคำถาม 25-60 ข้อ

2.3.4 การเรียงลำดับข้อคำถาม ควรเรียงลำดับให้ต่อเนื่องสัมพันธ์กันและแบ่งตามพฤติกรรมย่อย ๆ ไว้เพื่อให้ผู้ตอบเห็นชัดเจน และง่ายต่อการตอบนอกจากนั้นต้องเรียงคำถามง่าย ๆ ไว้เป็นข้อแรก ๆ เพื่อชักจูงให้ผู้ตอบอยากตอบคำถามต่อ ส่วนคำถามสำคัญ ๆ ไม่ควรเรียงไว้ตอนท้ายของแบบสอบถาม เพราะความสนใจในการตอบของผู้ตอบอาจจะน้อยลงทำให้ตอบอย่างไม่ตั้งใจ ซึ่งจะส่งผลเสียต่อการวิจัยมาก

2.3.5 ลักษณะของข้อความที่ดี ข้อคำถามที่ดีของแบบสอบถามนั้นควรมีลักษณะ
ดังนี้

- 1) ข้อคำถามไม่ควรยาวเกินไป ควรใช้ ข้อความสั้นกะทัดรัดตรงกับวัตถุประสงค์ และสอดคล้องกับเรื่อง
- 2) ข้อความหรือภาษาที่ใช้ในข้อความต้องชัดเจนเข้าใจง่าย
- 3) ไม่ใช่คำถามนำหรือแนะให้ตอบ
- 4) ไม่ถามเรื่องที่เป็นความลับเพราะจะทำให้ได้คำตอบที่ไม่ตรงกับข้อเท็จจริง
- 5) ไม่ควรใช้ข้อความที่มีความหมายกำกวมหรือข้อความที่ทำให้ผู้ตอบแต่ละคน เข้าใจความหมายของข้อความไม่เหมือนกัน
- 6) ไม่ถามในเรื่องที่รู้แล้วหรือถามในสิ่งที่วัดได้ด้วยวิธีอื่น
- 7) ข้อคำถามต้องเหมาะสมกับกลุ่มตัวอย่าง คือ ต้องคำนึงถึงระดับการศึกษาความสนใจสภาพเศรษฐกิจ ฯลฯ
- 8) ข้อคำถามหนึ่ง ๆ ควรถามเพียงประเด็นเดียว เพื่อให้ได้คำตอบที่ชัดเจนและตรงจุดซึ่งจะง่ายต่อการวิเคราะห์ข้อมูล
- 9) คำตอบหรือตัวเลือกในข้อคำถามควรมีมากพอ หรือให้เหมาะสมกับข้อคำถามนั้น แต่ถ้าไม่สามารถระบุได้หมดก็ให้ใช้ว่า อื่น ๆ โปรดระบุ
- 10) ควรหลีกเลี่ยงคำถามที่เกี่ยวกับค่านิยมที่จะทำให้ผู้ตอบไม่ตอบตามความเป็นจริง เช่น ท่านมีพฤติกรรมเบี่ยงเบนทางเพศหรือไม่
- 11) คำตอบที่ได้จากแบบสอบถามต้องสามารถนำมาแปลงออกมาในรูปของปริมาณ และใช้สถิติอธิบายข้อเท็จจริงได้ เพราะปัจจุบันนิยมใช้คอมพิวเตอร์ในการวิเคราะห์ข้อมูล ดังนั้นแบบสอบถามควรคำนึงถึงวิธีการประมวลข้อมูลและวิเคราะห์ข้อมูลด้วยโปรแกรมคอมพิวเตอร์ด้วย

2.4 การปรับปรุงแบบสอบถาม

หลังจากที่สร้างแบบสอบถามเสร็จแล้วผู้วิจัยควรนำแบบสอบถามนั้นมาพิจารณา ทบทวนอีกครั้งเพื่อหาข้อบกพร่องที่ควรปรับปรุงแก้ไข และควรให้ผู้เชี่ยวชาญได้ตรวจแบบสอบถามนั้นด้วยเพื่อที่จะได้นำข้อเสนอแนะและข้อวิพากษ์วิจารณ์ของผู้เชี่ยวชาญมาปรับปรุงแก้ไขให้ดียิ่งขึ้น

2.5 นำแบบสอบถามไปทดลองใช้เพื่อวิเคราะห์คุณภาพ

เป็นการนำเอาแบบสอบถามที่ได้ปรับปรุงแล้วไปทดลองใช้กับกลุ่มตัวอย่างเล็ก ๆ เพื่อนำผลมาตรวจสอบคุณภาพของแบบสอบถาม ซึ่งการวิเคราะห์หรือตรวจสอบคุณภาพของแบบสอบถามทำได้หลายวิธี แต่ที่สำคัญมี 2 วิธี ได้แก่

2.5.1 ความเที่ยงตรง (Validity) หมายถึง เครื่องมือที่สามารถวัดได้ในสิ่งที่ต้องการวัด โดยแบ่งออกได้เป็น 3 ประเภท คือ

1) ความเที่ยงตรงตามเนื้อหา (Content Validity) คือ การที่แบบสอบถามมีความครอบคลุมวัตถุประสงค์หรือพฤติกรรมที่ต้องการวัดหรือไม่ค่าสถิติที่ใช้ในการหาคุณภาพ คือ ค่าความสอดคล้องระหว่างข้อคำถามกับวัตถุประสงค์ หรือเนื้อหา (IOQ: Index of Item Objective Congruence) หรือดัชนีความเหมาะสมโดยให้ผู้เชี่ยวชาญ 3 คนขึ้นไป ประเมินเนื้อหาของข้อคำถามเป็นรายชื่อ

2) ความเที่ยงตรงตามเกณฑ์ (Criterion-related Validity) หมายถึง ความสามารถของแบบวัดที่สามารถวัดได้ตรงตามสภาพความเป็นจริงแบ่งออกได้เป็นความเที่ยงตรงเชิงพยากรณ์และความเที่ยงตรงตามสภาพ สถิติ ที่ใช้วัดความเที่ยงตรงตามเกณฑ์ เช่น ค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์ (Correlation Coefficient) ทั้งของ Pearson และ Spearman และ ค่า T-Test เป็นต้น

3) ความเที่ยงตรงตามโครงสร้าง (Construct Validity) หมายถึง ความสามารถของแบบสอบถามที่สามารถวัดได้ตรงตามโครงสร้างหรือทฤษฎีซึ่งมักจะมีในแบบวัดทางจิตวิทยา และแบบวัดสติปัญญา สถิติที่ใช้วัดความเที่ยงตรงตามโครงสร้างมีหลายวิธี เช่น การวิเคราะห์องค์ประกอบ (Factor Analysis) การตรวจสอบในเชิงเหตุผล เป็นต้น

2.5.2 ความเชื่อมั่น (Reliability) หมายถึง เครื่องมือที่มีความคงเส้นคงวา นั่นคือ เครื่องมือที่สร้างขึ้นให้ผลการวัดที่แน่นอนคงที่จะวัดกี่ครั้งผลจะได้เหมือนเดิม สถิติที่ใช้ในการหาค่าความเชื่อมั่นมีหลายวิธีแต่นิยมใช้กัน คือ ค่าสัมประสิทธิ์แอลฟาของ คอนบาร์ช (Conbach's Alpha Coefficient: α coefficient) ซึ่งจะใช้สำหรับข้อมูลที่มีการแบ่งระดับการวัดแบบประมาณค่า (Likert Scale)

2.6 ปรับปรุงแบบสอบถามให้สมบูรณ์

ผู้วิจัยจะต้องทำการแก้ไขข้อบกพร่องที่ได้จากผลการวิเคราะห์คุณภาพของแบบสอบถามและตรวจสอบความถูกต้องของถ้อยคำหรือสำนวนเพื่อให้แบบสอบถามมีความสมบูรณ์ และมีคุณภาพผู้อ่านเข้าใจได้ตรงประเด็นที่ผู้วิจัยต้องการ ซึ่งจะทำให้ผลงานวิจัยเป็นที่น่าเชื่อถือยิ่งขึ้น

2.7 จัดพิมพ์แบบสอบถาม

จัดพิมพ์แบบสอบถามที่ได้ปรับปรุงเรียบร้อยแล้วเพื่อนำไปใช้จริงในการเก็บรวบรวมข้อมูลกับกลุ่มเป้าหมายโดยจำนวนที่พิมพ์ควรไม่น้อยกว่าจำนวนเป้าหมายที่ต้องการเก็บรวบรวมข้อมูลและควรมีการพิมพ์สำรองไว้ในกรณีที่แบบสอบถามเสียหรือสูญหายหรือผู้ตอบไม่ตอบกลับ

สรุปข้อเด่นและข้อด้อยของการเก็บข้อมูลโดยใช้แบบสอบถาม

การใช้แบบสอบถามในการเก็บรวบรวมข้อมูลมีข้อเด่นและข้อด้อยที่ต้องพิจารณาประกอบในการเลือกใช้แบบสอบถามในการเก็บรวบรวมข้อมูลดังนี้

ข้อเด่นของการเก็บข้อมูลโดยใช้แบบสอบถาม

1. ถ้าตัวอย่างมีขนาดใหญ่วิธีการเก็บข้อมูลโดยใช้แบบสอบถามจะเป็นวิธีการที่สะดวกและประหยัดกว่าวิธีอื่น

2. ผู้ตอบมีเวลาตอบมากกว่าวิธีการอื่น

3. ไม่จำเป็นต้องฝึกอบรมพนักงานเก็บข้อมูลมากเหมือนกับวิธีการสัมภาษณ์หรือวิธีการสังเกต

4. ไม่เกิดความลำเอียงอันเนื่องมาจากการสัมภาษณ์หรือการสังเกตเพราะผู้ตอบเป็นผู้ตอบข้อมูลเอง

5. สามารถส่งแบบสอบถามให้ผู้ตอบทางไปรษณีย์ได้

6. ประหยัดค่าใช้จ่ายในการเก็บข้อมูล

ข้อด้อยของการเก็บข้อมูลโดยใช้แบบสอบถาม

1. ในกรณีที่ส่งแบบสอบถามให้ผู้ตอบทางไปรษณีย์ มักจะได้แบบสอบถามกลับคืนมาน้อยและต้องเสียเวลาในการติดตามอาจทำให้ระยะเวลาการเก็บข้อมูลล่าช้ากว่าที่กำหนดไว้

2. การเก็บข้อมูลโดยวิธีการใช้แบบสอบถามจะใช้ได้เฉพาะกับกลุ่มประชากรเป้าหมายที่อ่าน และเขียนหนังสือได้เท่านั้น

3. จะได้ข้อมูลจำกัดเฉพาะที่จำเป็นจริงๆ เท่านั้น เพราะการเก็บข้อมูลโดยวิธีการใช้แบบสอบถามจะต้องมีคำถามจำนวนน้อยข้อที่สุดเท่าที่จะเป็นไปได้

4. การส่งแบบสอบถามไปทางไปรษณีย์หน่วยตัวอย่างอาจไม่ได้เป็นผู้ตอบแบบสอบถามเองก็ได้ทำให้คำตอบที่ได้มีความคลาดเคลื่อนไม่ตรงกับความจริง

5. ถ้าผู้ตอบไม่เข้าใจคำถามหรือเข้าใจคำถามผิด หรือไม่ตอบคำถามบางข้อหรือไม่ไตร่ตรองให้รอบคอบก่อนที่จะตอบคำถามก็จะทำให้ข้อมูลมีความคลาดเคลื่อนได้โดยที่ผู้วิจัยไม่สามารถย้อนกลับไปสอบถามหน่วยตัวอย่างนั้นได้อีก

6. ผู้ที่ตอบแบบสอบถามกลับคืนมาทางไปรษณีย์อาจเป็นกลุ่มที่มีลักษณะแตกต่างจากกลุ่มผู้ที่ไม่ตอบแบบสอบถามกลับคืนมา ดังนั้นข้อมูลที่นำมาวิเคราะห์จะมีความลำเอียงอันเนื่องมาจากกลุ่มตัวอย่างได้การใช้แบบสอบถามในการเก็บรวบรวมข้อมูลมีทั้งข้อเด่นข้อด้อยดังนั้น การเลือกใช้จึงขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายอย่าง เช่น ระยะเวลาและงบประมาณที่ใช้ในการทำวิจัย ประชากรเป้าหมายลักษณะข้อมูลที่ต้องการและอื่น ๆ ซึ่งผู้วิจัยจะต้องนำมาพิจารณาประกอบกัน เพื่อให้ได้แบบสอบถามที่มีคุณภาพและนำข้อมูลที่ได้อไปใช้วิเคราะห์ข้อมูลและสามารถตอบปัญหาการวิจัยได้อย่างถูกต้องและน่าเชื่อถือ

บทที่ 3

วิธีดำเนินการวิจัย

การวิจัยเรื่องการศึกษาปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการขยายตัวของโครงการที่อยู่อาศัยในเขตเทศบาลเมืองแสนสุข อำเภอเมืองจังหวัดชลบุรี

ขั้นตอนการทำงานวิจัย

การศึกษาข้อมูลทั่วไป

ขั้นตอนนี้เป็นการเริ่มศึกษาข้อมูลเบื้องต้นเพื่อนำไปสู่แนวทางในการทำวิจัยการขยายตัวของโครงการที่อยู่อาศัยในเขตเทศบาลเมืองแสนสุข อำเภอเมืองจังหวัดชลบุรี โดยการศึกษาข้อมูลจากองค์ความรู้ต่างๆจากสิ่งพิมพ์ทางวิชาการหน่วยงานที่เกี่ยวข้องและข้อมูลสารสนเทศต่าง ๆ เช่น สำนักงานสถิติแห่งประเทศไทยหอสมุดแห่งชาติ เป็นต้น

การออกสำรวจภาคสนาม

การออกสำรวจภาคสนามโดยการลงพื้นที่ในเขตเทศบาลเมืองแสนสุข อำเภอเมืองจังหวัดชลบุรี สํารวจตำแหน่งที่ตั้งสถานที่ทางด้านภูมิศาสตร์และเข้าติดต่อขอข้อมูลที่เกี่ยวข้องในการศึกษาการขยายตัวของโครงการที่อยู่อาศัยในเขตเทศบาลเมืองแสนสุข อำเภอเมือง จังหวัดชลบุรี และสำนักงานที่ดินจังหวัดชลบุรี

การรวบรวมข้อมูลเบื้องต้น

การศึกษาในส่วนนี้จะได้ทำการศึกษาถึงทฤษฎีต่างๆที่เกี่ยวข้องรวมไปถึงงานวิจัยและหลักการต่างๆซึ่งได้ข้อมูลจากองค์ความรู้ต่าง ๆ เช่น หนังสือจากสิ่งตีพิมพ์ทางวิชาการงานวิจัยต่าง ๆ ในอดีตและจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้องทำการรวบรวมข้อมูลที่เก็บได้มาทำการวิเคราะห์ว่าข้อมูลใดสามารถใช้เป็นประโยชน์และมีส่วนเกี่ยวข้องต่องานวิจัยรวมไปถึงนำไปจัดทำเป็นฐานข้อมูลเพื่อใช้อ้างอิงเกี่ยวกับการจัดทำงานวิจัย

การปรึกษานักวิชาการและอาจารย์ที่ปรึกษา

การศึกษาในส่วนนี้ทำโดยการสอบถามข้อมูลอันเป็นประโยชน์ในการดำเนินงานวิจัยกับนักวิชาการที่อยู่ในองค์กรหรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้องแล้วนำข้อมูลที่รวบรวมทั้งหมดขอความคิดเห็นในการดำเนินงานวิจัยกับอาจารย์ที่ปรึกษา

วิเคราะห์ข้อมูลและประมวลผล

ในขั้นตอนการวิเคราะห์ข้อมูลและประมวลผลนี้ส่วนแรกนำข้อมูลจากเทศบาลเมืองแสนสุขนำข้อมูลที่ได้จากการจัดทะเบียนขออนุญาตก่อสร้างโครงการที่อยู่อาศัยออกสำรวจภาคสนามแล้ววาดลงบนแผนที่เพื่อทราบถึงรูปแบบการขยายตัวแล้วนำไปเปรียบเทียบทฤษฎี ส่วนที่สองจะเริ่มดำเนินการเก็บรวบรวมข้อมูลแบบสอบถามโดยทำการวิเคราะห์การวัดระดับความสำคัญจากค่าคะแนนเฉลี่ย (weight mean score) ของตัวแปร 5 ระดับโดยใช้หลักการของ Likert scales กำหนดให้คะแนนแต่ละระดับมากที่สุด (5) มาก(4) ปานกลาง (3) น้อย (2) และน้อยที่สุด (1) ตามลำดับการคำนวณน้ำหนักคะแนนเฉลี่ย (weight mean score : WMS) ของตัวแปรดังนี้

$$WMS = \frac{5f_1 + 4f_2 + 3f_3 + 2f_4 + 1f_5}{TNR} \quad (3.1)$$

เมื่อ

WMS = ค่าน้ำหนักเฉลี่ยของผู้ให้ข้อมูล

f_1 = จำนวนผู้ให้ข้อมูลที่เลือกตอบว่ามากที่สุด

f_2 = จำนวนผู้ให้ข้อมูลที่เลือกตอบว่ามาก

f_3 = จำนวนผู้ให้ข้อมูลที่เลือกตอบว่าปานกลาง

f_4 = จำนวนผู้ให้ข้อมูลที่เลือกตอบว่าน้อย

f_5 = จำนวนผู้ให้ข้อมูลที่เลือกตอบว่าน้อยที่สุด

TNR = จำนวนผู้ให้ข้อมูลทั้งหมด (Total Number Rating)

โดยการแปลความหมายของค่าเฉลี่ยตามเกณฑ์ดังนี้

คะแนนเฉลี่ยระหว่าง 4.51 ถึง 5.00 หมายถึง มากที่สุด

คะแนนเฉลี่ยระหว่าง 3.51 ถึง 4.50 หมายถึง มาก

คะแนนเฉลี่ยระหว่าง 2.51 ถึง 3.50 หมายถึง ปานกลาง

คะแนนเฉลี่ยระหว่าง 1.51 ถึง 2.50 หมายถึง น้อย

คะแนนเฉลี่ยระหว่าง 1.00 ถึง 1.50 หมายถึง น้อยที่สุด

ความแปรปรวนแต่ละข้อ

$$s_i^2 = \frac{N \sum x_i^2 - (\sum x_i)^2}{N(N-1)} \quad (3.2)$$

ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน = $\sqrt{s_i^2}$

เมื่อ

$\sum x_i$ = คะแนนรวมข้อที่ i

$\sum x_i^2$ = ผลรวมของคะแนนข้อที่ i ยกกำลังสอง

N = จำนวนผู้ตอบแบบสอบถาม

วิธีดำเนินการวิจัย



บทที่ 4

ผลการศึกษา

การศึกษาเรื่องการขยายตัวของโครงการที่อยู่อาศัยในเขตเทศบาลเมืองแสนสุขอำเภอเมืองจังหวัดชลบุรีมีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษารูปแบบการขยายตัวของโครงการที่อยู่อาศัยในเขตเทศบาลเมืองแสนสุขอำเภอเมืองจังหวัดชลบุรีในระหว่างปี พ.ศ. 2545–2554 และศึกษาปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการขยายตัวของโครงการที่อยู่อาศัยซึ่งได้มีการศึกษาและออกสำรวจหาข้อมูลทั้งในส่วนเอกสารของทางราชการและจากภาคสนามข้อมูลที่ได้จากการศึกษาพบว่า มีจำนวนโครงการที่อยู่อาศัยที่สร้างขึ้นระหว่างปี พ.ศ. 2545– 2554 มีจำนวน 488 โครงการผลจากการศึกษาสามารถนำเสนอได้ดังนี้

ข้อมูลจากภาคสนาม

จากการออกสำรวจภาคสนามช่วงของการก่อสร้างโครงการแสดงดังตารางที่ 4-1 มีดังนี้

ตารางที่ 4-1 แสดงปริมาณของโครงการที่อยู่อาศัยภายในเขตเทศบาลเมืองแสนสุข อำเภอเมืองจังหวัดชลบุรีที่สร้างขึ้นระหว่างปี พ.ศ. 2545– 2554

พ.ศ.	จำนวน (โครงการ)	คิดเป็นร้อยละ
2545	26	5.33
2546	31	6.35
2547	35	7.17
2548	42	8.61
2549	47	9.63
2550	64	13.11
2551	71	14.55
2552	58	11.89
2553	40	8.20
2554	74	15.16
รวม	488	

ตารางที่ 4-1 แสดงปริมาณของโครงการที่อยู่อาศัยภายในเขตเทศบาลเมืองแสนสุข
อำเภอเมือง จังหวัดชลบุรีที่สร้างขึ้นระหว่างปี พ.ศ. 2545–2554

จากการศึกษาพบว่าปีพ.ศ. 2545 มีการก่อสร้างจำนวน 26 โครงการ โดยคิดเป็นร้อยละ
5.33 ของจำนวนโครงการทั้งหมดที่ศึกษา

ปีพ.ศ. 2546 มีการก่อสร้างจำนวน 31 โครงการ โดยคิดเป็นร้อยละ 6.35 ของจำนวน
โครงการทั้งหมดที่ศึกษา

ปีพ.ศ. 2547 มีการก่อสร้างจำนวน 35 โครงการ โดยคิดเป็นร้อยละ 7.17 ของจำนวน
โครงการทั้งหมดที่ศึกษา

ปีพ.ศ. 2548 มีการก่อสร้างจำนวน 42 โครงการ โดยคิดเป็นร้อยละ 8.61 ของจำนวน
โครงการทั้งหมดที่ศึกษา

ปีพ.ศ. 2549 มีการก่อสร้างจำนวน 47 โครงการ โดยคิดเป็นร้อยละ 9.63 ของจำนวน
โครงการทั้งหมดที่ศึกษา

ปีพ.ศ. 2550 มีการก่อสร้างจำนวน 64 โครงการ โดยคิดเป็นร้อยละ 13.11 ของจำนวน
โครงการทั้งหมดที่ศึกษา

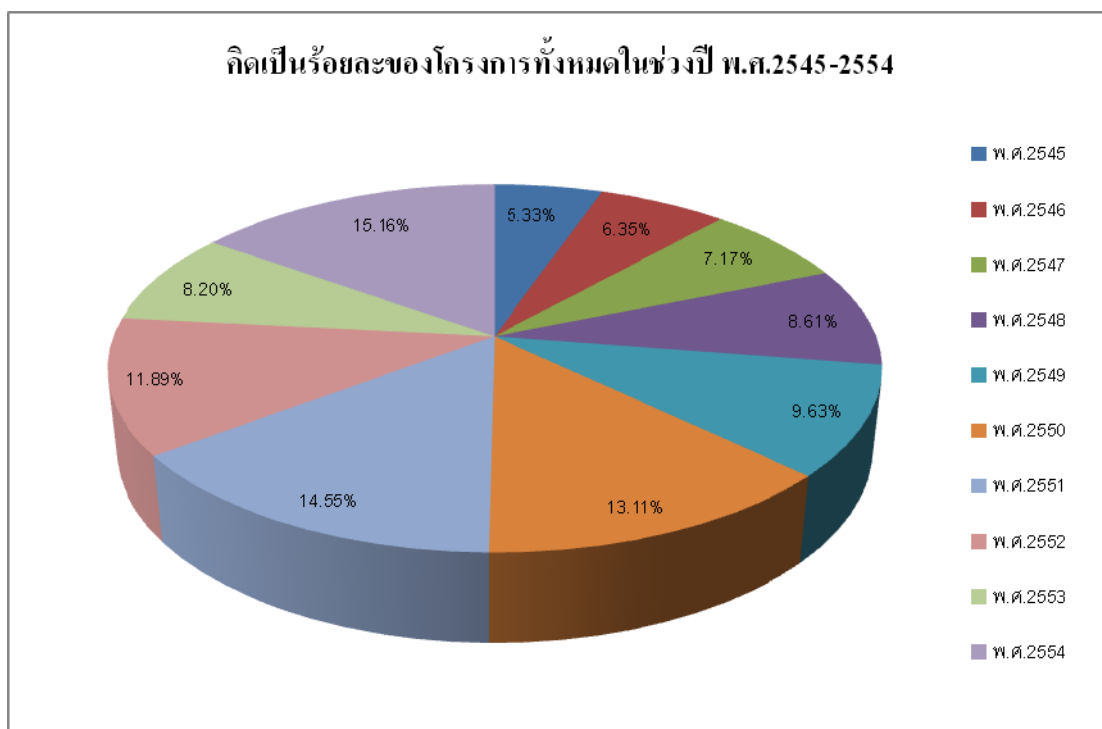
ปีพ.ศ. 2551 มีการก่อสร้างจำนวน 71 โครงการ โดยคิดเป็นร้อยละ 14.55 ของจำนวน
โครงการทั้งหมดที่ศึกษา

ปีพ.ศ. 2552 มีการก่อสร้างจำนวน 58 โครงการ โดยคิดเป็นร้อยละ 11.89 ของจำนวน
โครงการทั้งหมดที่ศึกษา

ปีพ.ศ. 2553 มีการก่อสร้างจำนวน 40 โครงการ โดยคิดเป็นร้อยละ 8.20 ของจำนวน
โครงการทั้งหมดที่ศึกษา

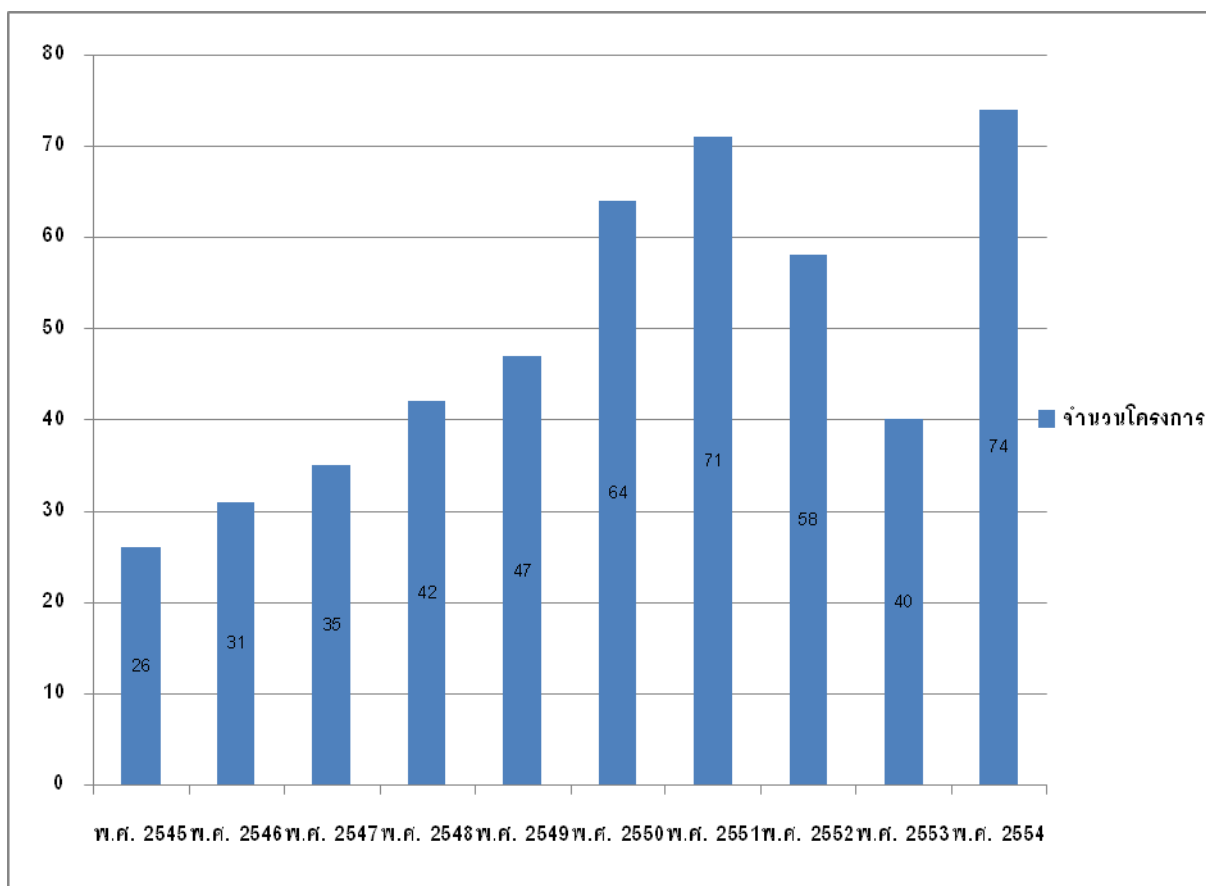
ปีพ.ศ. 2554 มีการก่อสร้างจำนวน 74 โครงการ โดยคิดเป็นร้อยละ 15.16 ของจำนวน
โครงการทั้งหมดที่ศึกษา

เมื่อพิจารณาอัตราการขยายตัวของโครงการที่อยู่อาศัยในเขตเทศบาลเมืองแสนสุข อำเภอเมือง จังหวัดชลบุรี โดยคิดเป็นร้อยละของโครงการทั้งหมดระหว่างปี พ.ศ. 2545-2554 พบว่า อัตราการขยายตัวของโครงการที่อยู่อาศัยอยู่ในช่วงร้อยละ 5 ถึงร้อยละ 15 ซึ่งในปี พ.ศ. 2550 มีการขยายตัวของโครงการที่อยู่อาศัยเพิ่มมากขึ้นจนถึง ปี พ.ศ. 2554 ดังแสดงในภาพที่ 4-1



ภาพที่ 4-1 แสดงอัตราการขยายตัวของโครงการที่อยู่อาศัยในเขตเทศบาลเมืองแสนสุข อำเภอเมือง จังหวัดชลบุรี โดยคิดเป็นร้อยละของโครงการทั้งหมดระหว่างปี พ.ศ.2545-2554

เมื่อพิจารณาอัตราการขยายตัวของโครงการที่อยู่อาศัยระหว่างปี พ.ศ. 2545-2554 จะพบว่าจำนวนโครงการที่ก่อสร้างในเขตเทศบาลเมืองแสนสุขมีอัตราการก่อสร้างเพิ่มมากขึ้นเรื่อยๆ และในช่วงปี พ.ศ. 2550-2554 มีจำนวนที่สูงมากอาจจะเนื่องมาจากสถานะเศรษฐกิจของประเทศไทยมีการขยายตัวดีขึ้น แสดงดังภาพที่ 4-2



ภาพที่ 4-2 แสดงอัตราการขยายตัวของจำนวนโครงการที่อยู่อาศัยในเขตเทศบาลเมืองแสนสุข อำเภอเมือง จังหวัดชลบุรีระหว่างปี พ.ศ.2545-2554

การขยายตัวของโครงการที่อยู่อาศัยในเขตเทศบาลแสนสุข อำเภอเมือง จังหวัดชลบุรี ในช่วงปี พ.ศ. 2545-พ.ศ. 2546 การก่อสร้างที่อยู่อาศัยโดยส่วนใหญ่ที่อยู่อาศัยจะขึ้นตามแนวถนนสายหลักและสายรองของสองฝั่งถนน (Road Linear Settlement) และกระจายตัวออกไปรอบนอกตัวเมืองเนื่องจากความเจริญในช่วงนี้ยังครอบคลุมเฉพาะจุดและราคาที่ดินยังมีราคาต่ำอยู่ และยังไม่ค่อยมีการพัฒนาระบบโครงสร้างพื้นฐานมากนัก การขยายตัวจึงเป็นไปตามแนวราบ แสดงดังภาพที่ 4-3



ภาพที่ 4-3 แสดงการขยายตัวของโครงการที่อยู่อาศัยในเขตเทศบาลเมืองแสนสุข อำเภอเมือง จังหวัดชลบุรีในช่วงปี พ.ศ. 2545-พ.ศ. 2546

การขยายตัวของโครงการที่อยู่อาศัยในเขตเทศบาลแสนสุข อำเภอเมือง จังหวัดชลบุรี ในช่วงปี พ.ศ. 2547-พ.ศ. 2548 การก่อสร้างที่อยู่อาศัยโดยส่วนใหญ่ที่อยู่อาศัยจะขึ้นตามแนวถนนสายหลักและสายรองของสองฝั่งถนน (Road Linear Settlement) และเริ่มกระจายตัวเข้ามาในเขตชุมชนและในตลาดหนองมนและมีแนวโน้มที่จะเพิ่มขึ้นเรื่อย ๆ แสดงดังภาพที่ 4-4



ภาพที่ 4-4 แสดงการขยายตัวของโครงการที่อยู่อาศัยในเขตเทศบาลเมืองแสนสุข อำเภอเมือง จังหวัดชลบุรี ในช่วงปี พ.ศ. 2547-พ.ศ. 2548

การขยายตัวของโครงการที่อยู่อาศัยในเขตเทศบาลแสนสุข อำเภอเมือง จังหวัดชลบุรี ในช่วงปี พ.ศ. 2549-พ.ศ. 2550 เขตที่อยู่อาศัยจะขยายตัวจากจุดเดิมของเมืองออกไปตามเส้นทางคมนาคมที่ตัดใหม่โดยเฉพาะบริเวณถนนข้าวหลาม เนื่องจากเป็นถนนที่ตัดขึ้นใหม่โดยรถสามารถวิ่งไปถึงหาดบางแสนได้โดยสะดวกและบริเวณถนนบางแสนสาย 4 (ใต้) ใกล้ ๆ มหาวิทยาลัยบูรพาแสดงดังภาพที่ 4-5



ภาพที่ 4-5 แสดงการขยายตัวของโครงการที่อยู่อาศัยในเขตเทศบาลเมือง
 แสนสุข อำเภอเมือง จังหวัดชลบุรี ในช่วงปี พ.ศ. 2549-พ.ศ. 2550

การขยายตัวของโครงการที่อยู่อาศัยในเขตเทศบาลแสนสุข อำเภอเมือง จังหวัดชลบุรี ในช่วงปี พ.ศ. 2551-พ.ศ. 2552 การขยายตัวการก่อสร้างที่อยู่อาศัยส่วนใหญ่ จะอยู่บริเวณ ถนนบางแสนสาย 4 ถนนลงหาดบางแสน ถนนเนตรดีและถนนข้าวหลามจะเห็นได้ว่าในช่วงนี้จะมี การเติบโตของโครงการที่อยู่อาศัยเป็นอย่างมากส่วนใหญ่จะเป็นหอพักเนื่องมาจากนักศึกษามี จำนวนมากขึ้นและจำนวนหอพักในมหาวิทยาลัยไม่เพียงพอกับจำนวนนักศึกษา และเมื่อพิจารณา รอบ ๆ บริเวณ โครงการที่อยู่อาศัยโดยส่วนมากโครงการที่อยู่อาศัยจะตั้งอยู่ใกล้สถานศึกษาแหล่ง อุปโภค บริโภค สถานที่ราชการ สถานที่ท่องเที่ยว สถานที่ทางธุรกิจ ถนนเลียบเมืองที่ตัดใหม่ แสดงดังภาพที่4-6



ภาพที่ 4-6 แสดงการขยายตัวของโครงการที่อยู่อาศัยในเขตเทศบาลเมือง
แสนสุข อำเภอเมือง จังหวัดชลบุรีในช่วงปี พ.ศ. 2551-พ.ศ. 2552

การขยายตัวของโครงการที่อยู่อาศัยในเขตเทศบาลแสนสุข อำเภอเมือง จังหวัดชลบุรี ในช่วงปี พ.ศ. 2553-พ.ศ. 2554 การขยายตัวการก่อสร้างตามถนนเนตรดี ถนนบางแสนสาย 4 (ใต้) ถนนมาบะยม ถนนลงหาดบางแสนและเมื่อพิจารณาการขยายตัวของโครงการที่อยู่อาศัยการขยายตัวจะเป็นไปตามแนวตั้งเนื่องจากราคาที่ดินมีราคาสูงขึ้น โดยส่วนมากโครงการที่อยู่อาศัยจะเป็นพวกอาคารพาณิชย์ คอนโดมิเนียมและจะขึ้นใกล้ ๆ กับแหล่งชุมชนและสถานศึกษา ส่วนโครงการบ้านจัดสรรจะกระจายตัวออกไปตามชานเมืองแสดงดังภาพที่ 4-7



ภาพที่ 4-7 แสดงการขยายตัวของโครงการที่อยู่อาศัยในเขตเทศบาลเมืองแสนสุข อำเภอเมือง จังหวัดชลบุรี ในช่วงปี พ.ศ. 2553-พ.ศ. 2554

ผลการศึกษการให้ระดับความสำคัญของปัจจัย

ข้อมูลที่ได้จากการศึกษาพบว่า มีจำนวน โครงการที่อยู่อาศัยที่สร้างขึ้นระหว่าง ปี พ.ศ. 2545–2554 มีจำนวน 488 โครงการ ได้ทำการกำหนดกลุ่มตัวอย่างทั้งสิ้น 100 โครงการ ซึ่งได้มีการตอบแบบสอบถามกลับจำนวน 70 โครงการ ผลการศึกษาแสดงดังตารางที่ 4-2 ถึง 4-8 ดังนี้

ผลการศึกษาปัจจัยที่มีอิทธิพลด้านนโยบายการบริหารของราชการของโครงการที่อยู่อาศัยในเขตเทศบาลเมืองแสนสุข อำเภอเมือง จังหวัดชลบุรี

- ด้านนโยบายการบริหารของราชการจากการศึกษาพบว่าปัจจัยที่มีผู้ตอบแบบสอบถามให้ความสำคัญ 3 อันดับแรก คือ

1. การกำหนดเส้นทางคมนาคม เช่น ถนนสายหลัก ถนนสายรอง ถนนส่วนบุคคลที่กำลังจะดำเนินการก่อสร้างหรือที่มีอยู่แล้ว (ค่าคะแนนเฉลี่ย 4.31)
2. การพัฒนาด้านสาธารณูปโภคให้เพิ่มมากขึ้น เช่น โครงการปรับปรุงการเก็บขยะมูลฝอย การขยายประปา โทรศัพท์สาธารณะ (ค่าคะแนนเฉลี่ย 4.24)
3. การกำหนดตำแหน่งสถานที่สำคัญทางราชการ เช่น สถานีตำรวจ ที่ว่าการอำเภอ โรงพยาบาล สถานศึกษา สนามกีฬา (ค่าคะแนนเฉลี่ย 3.76) ดังแสดงในตารางที่ 4-2

ตารางที่ 4-2 ค่าคะแนนเฉลี่ย ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน ระดับ และอันดับที่ของความคิดเห็นด้านนโยบายการบริหารของราชการ

ข้อ	ปัจจัยที่ใช้พิจารณา	N = 70		ระดับ	อันดับที่
		\bar{X}	SD		
	ด้านนโยบายการบริหารของราชการ				
1	การกำหนดตำแหน่งสถานที่สำคัญทางราชการ เช่น สถานีตำรวจที่ว่าการอำเภอโรงพยาบาลสถานศึกษาสนามกีฬา	3.76	0.76	มาก	3
2	การกำหนดเส้นทางคมนาคม เช่น ถนนสายหลักถนนสายรองถนนส่วนบุคคลที่กำลังจะดำเนินการก่อสร้างหรือที่มีอยู่แล้ว	4.31	0.82	มาก	1
3	การกำหนดสวนสาธารณะ เช่น สถานที่ออกกำลังกายสถานที่พักผ่อน	2.41	0.82	น้อย	5
4	การกำหนดเส้นทางรถโดยสารการให้สัมปทานเส้นทางรถโดยสารเพิ่มมากขึ้น	2.73	0.63	ปานกลาง	6
5	การป้องกันการเกิดอาชญากรรม เช่น การจัดกำลังสายตรวจป้อมตำรวจโครงการฝากบ้านไว้กับตำรวจ	3.46	0.89	ปานกลาง	4
6	การพัฒนาด้านสาธารณูปโภคให้เพิ่มมากขึ้น เช่น โครงการปรับปรุงการเก็บขยะมูลฝอยการขยายประปาโทรศัพท์สาธารณะ	4.24	0.82	มาก	2

ผลการศึกษาปัจจัยที่มีอิทธิพลด้านโครงสร้างระบบคมนาคมของโครงการที่อยู่อาศัยในเขตเทศบาลเมืองแสนสุข อำเภอเมืองจังหวัดชลบุรี

- ด้านโครงสร้างระบบคมนาคมจากการศึกษาพบว่าปัจจัยที่มีผู้ตอบแบบสอบถามให้ความสำคัญ 3 อันดับแรก คือ

1. มีระบบสาธารณูปโภคเข้าถึงหรือผ่านโครงการบ้านจัดสรร (ค่าคะแนนเฉลี่ย 4.06)
2. มีถนนผ่านหน้าโครงการบ้านจัดสรรหรือมีระบบเส้นทางเดินรถที่ต่อเนื่องและสะดวก (ค่าคะแนนเฉลี่ย 3.95)

3. การจราจรไม่ติดขัดระบบคมนาคมมีความสะดวก (ค่าคะแนนเฉลี่ย 3.89) ดังแสดงในตารางที่ 4-3

ตารางที่ 4- 3 ค่าคะแนนเฉลี่ย ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน ระดับ และอันดับที่ของความคิดเห็นด้านโครงสร้างระบบคมนาคม

ข้อ	ปัจจัยที่ใช้พิจารณา	N = 70		ระดับ	อันดับที่
		\bar{X}	SD		
	ด้านโครงสร้างระบบคมนาคม				
1	มีถนนผ่านหน้าโครงการบ้านจัดสรรหรือมีระบบเส้นทางเดินรถที่ต่อเนื่องและสะดวก	3.95	0.85	มาก	2
2	มีระบบสาธารณูปโภคเข้าถึงหรือผ่านโครงการบ้านจัดสรร	4.06	0.81	มาก	1
3	มีความสะดวกต่อการก่อสร้างโครงการ เช่น การขนส่งวัสดุก่อสร้าง	3.60	0.85	มาก	4
4	มีรถโดยสารประจำทางผ่านโครงการบ้านจัดสรรหรือมีเส้นทางรถโดยสารที่ต่อเนื่อง	2.80	0.71	ปานกลาง	5
5	การจราจรไม่ติดขัดระบบคมนาคมมีความสะดวก	3.89	0.78	มาก	3

ผลการศึกษาปัจจัยที่มีอิทธิพลด้านสังคมของโครงการที่อยู่อาศัยในเขตเทศบาลเมืองแสนสุข อำเภอเมือง จังหวัดชลบุรี

- ด้านสังคมจากการศึกษาพบว่าปัจจัยที่มีผู้ตอบแบบสอบถามให้ความสำคัญ

3 อันดับแรก คือ

1. ที่ตั้งโครงการเข้าถึงแหล่งอุปโภคบริโภคได้ง่าย (ค่าคะแนนเฉลี่ย 3.97)
2. เป็นเขตที่เข้าถึงศูนย์กลางสังคมทางธุรกิจได้ง่ายหรือสามารถติดต่อธุรกิจกับเมืองอื่นได้สะดวก (ค่าคะแนนเฉลี่ย 3.77)
3. ที่ตั้งโครงการใกล้กับแหล่งงาน (ค่าคะแนนเฉลี่ย 3.67) ดังแสดงในตารางที่ 4-4

ตารางที่ 4- 4 ค่าคะแนนเฉลี่ย ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน ระดับ และอันดับที่ของความคิดเห็น
ด้านสังคม

ข้อ	ปัจจัยที่ใช้พิจารณา	N = 70		ระดับ	อันดับที่
		\bar{X}	SD		
	ด้านสังคม				
1	เป็นเขตที่เข้าถึงศูนย์กลางสังคมทางธุรกิจได้ง่ายหรือสามารถติดต่อธุรกิจกับเมืองอื่นได้สะดวก	3.77	0.97	มาก	2
2	เข้าถึงแหล่งสถานศึกษาได้ง่ายสถานที่ตั้งโครงการอยู่ใกล้สถานศึกษา	3.10	0.91	ปานกลาง	4
3	ที่ตั้งโครงการใกล้กับแหล่งงาน	3.67	0.95	มาก	3
4	ที่ตั้งโครงการใกล้กับสถานปฏิบัติพิธีกรรมทางศาสนา	2.66	0.69	ปานกลาง	5
5	ที่ตั้งโครงการเข้าถึงแหล่งอุปโภคบริโภคได้ง่าย	3.97	1.01	มาก	1

ผลการศึกษปัจจัยที่มีอิทธิพลด้านการท่องเที่ยวของโครงการที่อยู่อาศัยในเขตเทศบาลเมืองแสนสุข อำเภอเมือง จังหวัดชลบุรี

- ด้านการท่องเที่ยวจากการศึกษาพบว่าปัจจัยที่มีผู้ตอบแบบสอบถามให้ความสำคัญ

3 อันดับแรก คือ

1. มีสถานที่แหล่งท่องเที่ยวทางธรรมชาติ เช่น ภูเขา ทะเล ป่าไม้ สวนสัตว์

(ค่าคะแนนเฉลี่ย 3.60)

2. เป็นแหล่งท่องเที่ยวพักผ่อนหย่อนใจของผู้เลือกซื้อเก็บไว้สำหรับพักอาศัยในวันหยุดหรือโอกาสอื่น ๆ (ค่าคะแนนเฉลี่ย 3.46)

3. มีแหล่งท่องเที่ยวเพื่อความรู้ เช่น พิพิธภัณฑ์สัตว์น้ำ (ค่าคะแนนเฉลี่ย 2.56)

ดังแสดงในตารางที่ 4-5

ตารางที่ 4- 5 ค่าคะแนนเฉลี่ย ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน ระดับ และอันดับที่ของความคิดเห็น
ด้านการท่องเที่ยว

ข้อ	ปัจจัยที่ใช้พิจารณา	N = 70		ระดับ	อันดับที่
		\bar{X}	SD		
	ด้านการท่องเที่ยว				
1	มีสถานที่แหล่งท่องเที่ยวทางธรรมชาติ เช่น ภูเขาทะเลป่าไม้ สวนสัตว์	3.60	0.83	มาก	1
2	มีสถานที่แหล่งท่องเที่ยวสถานบันเทิง เช่น ผับ บาร์	2.81	0.74	ปานกลาง	4
3	มีแหล่งท่องเที่ยวเพื่อความรู้ เช่น พิพิธภัณฑ์สัตว์น้ำ	2.56	0.71	ปานกลาง	3
4	เป็นแหล่งท่องเที่ยวพักผ่อนหย่อนใจของผู้เลือกซื้อเก็บไว้ สำหรับพักอาศัยในวันหยุดหรือโอกาสอื่น ๆ	3.46	0.86	ปานกลาง	2

ผลการศึกษาปัจจัยที่มีอิทธิพลด้านสิ่งแวดล้อมของโครงการที่อยู่อาศัยในเขตเทศบาล
เมืองแสนสุข อำเภอเมือง จังหวัดชลบุรี

- ด้านสิ่งแวดล้อมจากการศึกษาพบว่าปัจจัยที่มีผู้ตอบแบบสอบถามให้ความสำคัญ

3 อันดับแรก คือ

1. บริเวณที่ตั้งโครงการอยู่ไกลจากแหล่งโรงงานอุตสาหกรรม (ค่าคะแนนเฉลี่ย 4.30)
2. ลักษณะและสภาพพื้นที่ทางภูมิประเทศมีผลต่อการเลือกสถานที่ก่อสร้างโครงการ
(ค่าคะแนนเฉลี่ย 4.16)
3. บริเวณที่ตั้งโครงการอยู่ใกล้แหล่งธรรมชาติ เช่น ป่าไม้ ภูเขา ทะเล
(ค่าคะแนนเฉลี่ย 3.81) ดังแสดงในตารางที่ 4-6

ตารางที่ 4-6 ค่าคะแนนเฉลี่ย ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน ระดับ และอันดับที่ของความคิดเห็น
ด้านสิ่งแวดล้อม

ข้อ	ปัจจัยที่ใช้พิจารณา	N = 70		ระดับ	อันดับที่
		\bar{X}	SD		
	ด้านสิ่งแวดล้อม				
1	บริเวณที่ตั้งโครงการมีความสงบไกลจากแหล่งชุมชน	3.56	0.69	มาก	5
2	บริเวณที่ตั้งโครงการใกล้แหล่งชุมชนเมือง	3.53	1.00	มาก	4
3	บริเวณที่ตั้งโครงการอยู่ใกล้แหล่งธรรมชาติ เช่น ป่าไม้ภูเขา ทะเล	3.81	0.90	มาก	3
4	บริเวณที่ตั้งโครงการอยู่ไกลจากแหล่งโรงงานอุตสาหกรรม	4.30	0.83	มาก	1
5	ลักษณะและสภาพพื้นที่ทางภูมิประเทศมีผลต่อการเลือกสถานที่ก่อสร้างโครงการ	4.16	0.84	มาก	2

ผลการศึกษาปัจจัยที่มีอิทธิพลด้านเศรษฐกิจของโครงการที่อยู่อาศัยในเขตเทศบาล
เมืองแสนสุข อำเภอเมือง จังหวัดชลบุรี

- ด้านเศรษฐกิจจากการศึกษาพบว่าปัจจัยที่มีผู้ตอบแบบสอบถามให้ความสำคัญ

3 อันดับแรก คือ

1. เป็นเขตที่มีการเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจสูง (ค่าคะแนนเฉลี่ย 3.86)
2. เป็นเขตที่มีการขยายตัวทางธุรกิจการท่องเที่ยวสูง (ค่าคะแนนเฉลี่ย 3.81)
3. การปรับตัวของราคาที่ดินส่งผลกระทบต่อทางเลือกสถานที่ก่อสร้างโครงการ

(ค่าคะแนนเฉลี่ย 3.53) ดังแสดงในตารางที่ 4-7

ตารางที่ 4-7 ค่าคะแนนเฉลี่ย ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน ระดับ และอันดับที่ของความคิดเห็น
ด้านเศรษฐกิจ

ข้อ	ปัจจัยที่ใช้พิจารณา	N = 70		ระดับ	อันดับที่
		\bar{X}	SD		
	ด้านเศรษฐกิจ				
1	เป็นเขตที่มีการเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจสูง	3.86	0.95	มาก	1
2	เป็นเขตที่มีการขยายตัวทางธุรกิจการท่องเที่ยวสูง	3.81	0.87	มาก	2
3	การปรับตัวของอัตราดอกเบี้ยส่งผลกระทบต่อทางเลือกสถานที่ก่อสร้างโครงการ	3.21	1.11	ปานกลาง	4
4	การปรับตัวของราคาที่ดินส่งผลกระทบต่อทางเลือกสถานที่ก่อสร้างโครงการ	3.53	1.02	มาก	3

ผลการศึกษาปัจจัยที่มีอิทธิพลด้านประชากรของ โครงการที่อยู่อาศัยในเขตเทศบาล
เมืองแสนสุข อำเภอเมือง จังหวัดชลบุรี

-ด้านประชากรจากการศึกษาพบว่าปัจจัยที่มีผู้ตอบแบบสอบถามให้ความสำคัญ

3 อันดับแรก คือ

1. เป็นเขตที่มีประชากรต่างถิ่นอาศัยแฝงอยู่มาก (ค่าคะแนนเฉลี่ย 3.83)
2. เป็นเขตที่มีประชากรในพื้นที่อาศัยอยู่มาก (ค่าคะแนนเฉลี่ย 3.66)
3. เป็นเขตที่มีประชากรอาศัยอยู่น้อยไม่แออัด (ค่าคะแนนเฉลี่ย 3.37) ดังแสดงใน

ตารางที่ 4-8

ตารางที่ 4-8 ค่าคะแนนเฉลี่ย ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน ระดับ และอันดับที่ด้านประชากร

ข้อ	ปัจจัยที่ใช้พิจารณา	N = 70		ระดับ	อันดับที่
		\bar{X}	SD		
	ด้านประชากร				
1	เป็นเขตที่มีประชากรต่างถิ่นอาศัยแฝงอยู่มาก	3.83	0.81	มาก	1
2	เป็นเขตที่มีชาวต่างชาติอาศัยแฝงอยู่มาก	2.79	0.71	ปานกลาง	4
3	เป็นเขตที่มีประชากรในพื้นที่อาศัยอยู่มาก	3.66	0.81	มาก	2
4	เป็นเขตที่มีประชากรอาศัยอยู่น้อยไม่แออัด	3.37	0.94	ปานกลาง	3

จากผลการศึกษาวิเคราะห์สรุปได้ว่ารูปแบบการขยายตัวของโครงการที่อยู่อาศัยในเขตเทศบาลเมืองแสนสุขอำเภอเมืองจังหวัดชลบุรีการก่อสร้างโครงการจะขยายตัวไปตามถนนสายหลักและสายรองโดยรูปแบบการตั้งโครงการที่อยู่อาศัย จะก่อสร้างขึ้นตามแนวยาวของถนน (Road Linear Settlement) โดยลักษณะการขยายตัวของถนนและโครงการที่อยู่อาศัย กระจายตัวออกไปทางทิศตะวันออกใกล้กับแหล่งสถานศึกษา ห้างสรรพสินค้า และตลาด จากการศึกษาพบว่าการขยายตัวแบ่งออกเป็นสองช่วง คือ

ช่วงที่หนึ่งปี พ.ศ. 2545–2549 เป็นช่วงที่โครงการที่อยู่อาศัยเริ่มขยายตัว ส่วนมากจะอยู่ในเขตเทศบาลแทรกอยู่ตามถนนสายหลักและสายรองใกล้กับแหล่งท่องเที่ยว ศูนย์กลางทางเศรษฐกิจ โรงเรียนและสถานที่ราชการมีรถประจำทางผ่านสะดวกสบายในการเดินทางไปติดต่อธุรกิจต่อมามีความเจริญเติบโตทางด้านแหล่งท่องเที่ยวสถานบันเทิงเกิดขึ้นจำนวนมากพื้นที่ส่วนมากจะแออัดไปด้วย ผับ บาร์และอาคารพาณิชย์สำหรับทำธุรกิจต่างๆพื้นที่ว่างจึงลดลงอย่างมากอีกทั้งราคาที่ดินในเขตเทศบาลเมืองแสนสุขเริ่มมีการปรับตัวสูงขึ้นการก่อสร้างโครงการที่อยู่อาศัยในเขตเทศบาลเมืองแสนสุขจึงเริ่มลดลง

ช่วงที่สองปี พ.ศ. 2550–2554 เป็นช่วงที่เศรษฐกิจของประเทศไทยเฟื่องฟูทำให้เกิดการพัฒนาาระบบโครงสร้างพื้นฐานเป็นอย่างมาก การพัฒนาด้านสาธารณูปโภคและการก่อสร้างถนนเริ่มขยายตัวออกไปนอกเขตเทศบาลเมืองแสนสุข ควบคู่กับการก่อสร้างโครงการบ้านจัดสรรเป็นจำนวนมากโครงการบ้านจัดสรรเริ่มขยายตัวออกไปนอกเขตเทศบาลเมืองแสนสุขตามแนวถนนที่เกิดขึ้นโดยพบว่าโครงการบ้านจัดสรรจะขยายตัวออกไปทางทิศตะวันออกและขยายไปตาม

ชานเมืองทั้งนี้เพราะบริเวณชานเมืองราคาที่ดินถูกกว่าในเมือง บรรยากาศดีกว่าและไม่ห่างไกลจากเมืองมากนัก ประกอบกับมีทางคมนาคมสะดวกซึ่งเป็นสิ่งดึงดูดให้ผู้ประกอบการเข้าไปลงทุนก่อสร้างโครงการที่อยู่อาศัยมากยิ่งขึ้น

และจากการวิเคราะห์ผลโดยรวมจากแบบสอบถามจึงสามารถสรุปปัจจัยที่มากที่สุดที่มีอิทธิพลต่อการขยายตัวของโครงการที่อยู่อาศัยในเขตเทศบาลเมืองแสนสุข อำเภอเมืองจังหวัดชลบุรี คือ

- ด้านนโยบายการบริหารของราชการ ได้แก่ การกำหนดเส้นทางคมนาคม เช่น ถนนสายหลัก ถนนสายรอง ถนนส่วนบุคคลที่กำลังจะดำเนินการก่อสร้างหรือที่มีอยู่แล้ว

- ด้านโครงสร้างระบบคมนาคม ได้แก่ มีระบบสาธารณูปโภคเข้าถึงหรือผ่าน โครงการบ้านจัดสรร

- ด้านสังคม ได้แก่ ที่ตั้งโครงการเข้าถึงแหล่งอุปโภคบริโภคได้ง่าย

- ด้านการท่องเที่ยว ได้แก่ มีสถานที่แหล่งท่องเที่ยวทางธรรมชาติ เช่น ภูเขาทะเลป่าไม้

สวนสัตว์

- ด้านสิ่งแวดล้อม ได้แก่ บริเวณที่ตั้งโครงการอยู่ไกลจากแหล่งโรงงานอุตสาหกรรม

- ด้านเศรษฐกิจ ได้แก่ เป็นเขตที่มีการเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจสูง

- ด้านประชากร ได้แก่ เป็นเขตที่มีประชากรต่างถิ่นอาศัยแฝงอยู่มาก

ปัจจัยที่น้อยที่สุดที่มีอิทธิพลต่อการขยายตัวของโครงการที่อยู่อาศัยในเขตเทศบาลเมืองแสนสุข อำเภอเมือง จังหวัดชลบุรี คือ

เมืองแสนสุข อำเภอเมือง จังหวัดชลบุรี คือ

- ด้านนโยบายการบริหารของราชการ ได้แก่ การกำหนดเส้นทางรถโดยสารทำให้

สัมปทานเส้นทางรถโดยสารเพิ่มมากขึ้น

- ด้านโครงสร้างระบบคมนาคม ได้แก่ มีรถโดยสารประจำทางผ่านโครงการบ้านจัดสรรหรือมีเส้นทางรถโดยสารที่ต่อเนื่อง

- ด้านสังคม ได้แก่ ที่ตั้งโครงการใกล้กับสถานปฏิบัติพิธีกรรมทางศาสนา

- ด้านการท่องเที่ยว ได้แก่ มีสถานที่แหล่งท่องเที่ยวสถานบันเทิง เช่น ผับ บาร์

- ด้านสิ่งแวดล้อม ได้แก่ บริเวณที่ตั้งโครงการมีความสงบไกลจากแหล่งชุมชน

- ด้านเศรษฐกิจ ได้แก่ การปรับตัวของอัตราดอกเบี้ยส่งผลกระทบต่อทางเลือกสถานที่

ก่อสร้างโครงการ

- ด้านประชากร ได้แก่ เป็นเขตที่มีชาวต่างชาติอาศัยแฝงอยู่มาก

บทที่ 5

สรุปและอภิปรายผล

การศึกษาวิจัยในครั้งนี้จัดทำขึ้นเพื่อศึกษาการขยายตัวของโครงการที่อยู่อาศัยในเขตเทศบาลเมืองแสนสุข อำเภอเมือง จังหวัดชลบุรี ช่วงปี พ.ศ. 2545–2554 ซึ่งในการศึกษาดังกล่าวทางผู้วิจัยได้ทำการศึกษารูปแบบการขยายตัวและปัจจัยที่มีอิทธิพลส่งเสริมทิศทางการขยายตัวของโครงการที่อยู่อาศัยโดยผู้วิจัยสามารถสรุปผลการศึกษาได้ดังต่อไปนี้

สรุปผลงานวิจัย

รูปแบบการขยายตัวของโครงการที่อยู่อาศัยในเขตเทศบาลเมืองแสนสุข อำเภอเมือง จังหวัดชลบุรีเป็นแบบ (Road Linear Settlement) คือ การก่อสร้างที่อยู่อาศัยจะขึ้นตามแนวถนนสายหลักและถนนสายรองของสองฝั่งถนน โดยลักษณะการขยายตัวของโครงการที่อยู่อาศัย กระจายตัวออกไปทางทิศตะวันออกใกล้กับแหล่งสถานศึกษา ห้างสรรพสินค้า และการขยายตัวจะเป็นไปตามแนวราบและแนวตั้งขึ้นอยู่กับราคาของที่ดินซึ่งการขยายตัวจะแบ่งออกเป็นสองช่วง คือ

ช่วงปี พ.ศ. 2545-2549 มีอัตราการขยายตัวของโครงการที่อยู่อาศัยไม่มากนัก เนื่องจากยังไม่ค่อยมีการพัฒนาระบบโครงสร้างพื้นฐาน

ช่วงปี พ.ศ. 2550-2554 มีอัตราการขยายตัวของโครงการที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นมากเนื่องจากการพัฒนาระบบโครงสร้างพื้นฐาน คือ มีการตัดถนนทำให้การคมนาคมมีความสะดวกมากยิ่งขึ้น ดึงดูดให้ผู้ประกอบการเข้าไปลงทุนก่อสร้างโครงการที่อยู่อาศัย

ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการขยายตัวของโครงการที่อยู่อาศัยในเขตเทศบาลเมืองแสนสุข อำเภอเมืองจังหวัดชลบุรี คือ

1. ปัจจัยด้านนโยบายการบริหารของราชการ คือ การกำหนดเส้นทางคมนาคม เช่น ถนนสายหลัก ถนนสายรอง ถนนส่วนบุคคลที่กำลังจะดำเนินการก่อสร้างหรือที่มีอยู่แล้ว
2. ปัจจัยด้านโครงสร้างระบบคมนาคม คือ มีระบบสาธารณูปโภคเข้าถึงหรือผ่านโครงการบ้านจัดสรร
3. ปัจจัยด้านสังคม คือ ที่ตั้งโครงการเข้าถึงแหล่งอุปโภค บริโภคได้ง่าย
4. ปัจจัยด้านการท่องเที่ยว คือ มีสถานที่แหล่งท่องเที่ยวทางธรรมชาติ เช่น ภูเขา ทะเล ป่าไม้ สวนสัตว์

5. ปัจจัยด้านสิ่งแวดล้อม คือ บริเวณที่ตั้งโครงการไกลจากแหล่งโรงงานอุตสาหกรรม
6. ปัจจัยด้านเศรษฐกิจ คือ เป็นเขตที่มีการเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจสูง
7. ปัจจัยด้านประชากร คือ เป็นเขตที่มีประชากรต่างถิ่นอาศัยแฝงอยู่มาก และในเขตเทศบาลเมืองแสนสุข อำเภอเมือง จังหวัดชลบุรี ไม่มีภัยธรรมชาติเกิดขึ้น

ข้อเสนอแนะ

รัฐควรจัดบริการด้านระบบสาธารณสุขที่จำเป็นให้เพียงพอและทั่วถึงแก่ความต้องการต่ออัตราการขยายตัว โดยเฉพาะเรื่องปริมาณน้ำใช้ที่ยังเป็นปัญหาอยู่ในปัจจุบันรัฐควรดำเนินการวางแผนการใช้ที่ดินการจัดระเบียบชุมชนในตัวเมืองและชานเมืองให้เหมาะสมเพื่อป้องกันมิให้เกิดชุมชนแออัดเรื่องที่ควรจะทำการศึกษาวิจัยต่อไป คือ การศึกษาปัจจัยความต้องการของผู้อยู่อาศัยภายในเขตเทศบาลเมืองแสนสุข อำเภอเมือง จังหวัดชลบุรี

บรรณานุกรม

กมลรัตน์ อีสมาเอล.(2531).รูปแบบการใช้ที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยในเขตชานเมืองด้านทิศตะวันออกของกรุงเทพฯ ฯ กรณีศึกษาของเขตบางกะปิและเขตมีนบุรีรวมบทคัดย่อวิทยานิพนธ์ปีการศึกษา 2530, บัณฑิตวิทยาลัย, จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

กฤษณ์ วรพล.(2531).ลักษณะการขยายตัวของความเมืองในเขตชานเมืองด้านทิศตะวันตกของกรุงเทพฯรวมบทคัดย่อวิทยานิพนธ์ปีการศึกษา 2530, บัณฑิตวิทยาลัย, จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

จริยาพร จิตต์ไฉมัน.(2535).การศึกษาเพื่อวางแผนรองรับการขยายตัวของชุมชนเมืองบ้านโป่งจังหวัดราชบุรีรวมบทคัดย่อวิทยานิพนธ์ปีการศึกษา 2530, บัณฑิตวิทยาลัย, จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

จิตชัย เผ่าอินจันทร์.(2531).ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการขยายตัวของเทศบาลเมืองนนทบุรีวิทยานิพนธ์ปริญญาสถาปัตยกรรมศาสตรมหาบัณฑิต, จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

จักรชัย พงศ์ประยูร.(2527).ภูมิศาสตร์เมืองสำนักพิมพ์ไทยวัฒนาพานิช.กรุงเทพฯ

ชันนี วายลี.(2537).การวิเคราะห์ข้อมูลทางภูมิศาสตร์ สำนักพิมพ์กิ่งจันทร์.กรุงเทพฯ

พิชิต ฤทธิรัฐ.(2544).ระเบียบวิธีการวิจัยทางสังคมศาสตร์.กรุงเทพมหานคร

ศูนย์หนังสือราชภัฏพระนคร

เพ็ญแข แสงแก้ว.(2541).การวิจัยสังคมศาสตร์. พิมพ์ครั้งที่ 3. กรุงเทพมหานคร: โรงพิมพ์มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

วิโรจน์ อยู่นิชชานนท์.(2531).การวิเคราะห์รูปแบบการขยายตัวของกรณีศึกษาเทศบาลเมืองนครราชสีมาวิทยานิพนธ์วิทยาศาสตรมหาบัณฑิต สาขาภูมิศาสตร์เมือง คณะวิทยาศาสตร์ มหาวิทยาลัยเชียงใหม่

วีรวรรณ กฤตยรัตน์.(2535).องค์ประกอบที่มีผลต่อความเจริญของชุมชนหนองมน ตำบลแสนสุข อำเภอเมือง จังหวัดชลบุรีรวมบทคัดย่อวิทยานิพนธ์ปีการศึกษา 2530, บัณฑิตวิทยาลัยจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ศศิวิมล วรรณแก้ว.(2531).การศึกษาการใช้ที่ดินในเขตเทศบาลเมืองขอนแก่น, รวมบทคัดย่อวิทยานิพนธ์ปีการศึกษา 2530 บัณฑิตวิทยาลัย, จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สมชาย เดชะพรหมพันธุ์.(2517).การศึกษาลักษณะการใช้ที่ดินเมืองพิษณุโลก, วิทยาลัยวิชาการศึกษาประสานมิตร

สมชัย ศรีวิบูลย์.(2526).การศึกษาวิวัฒนาการของเมือง สำนักพิมพ์ไทยวัฒนาพานิช.

กรุงเทพฯ

Allonso, Williams.(1964).Location and Land-Use, Harvard University Press

Massachusetts, 164 p

Goodall, Brain.(1972).The Economics of Urban Areas, The Estate Gazette Limited,

London

Homer, Hoyt.(1959).Reading in Urban Geography, The University of Chicago Press

McGee, T. G.(1967).The Southeast Asian City, G.Bell and Sons, London, 365 p.

Mumford & Lewis.(1965).The City in History, Ist Origins, Ist Trans for Nation and Ist
ProspectsHarbinger Book, Newyork, 420 p.

Murphy & Raymond E.(1966).The American City and Urban Geography, Mcgraw Hill
New York, 412 p.

Needham & Barrie.(1977).How Cities Works, Progamon Press, 305 p.

ต้นฉบับไม่ปรากฏ

ภาคผนวก