

## บทที่ 5

# อุปสรรคและแนวทางแก้ไขการพัฒนาที่อยู่อาศัย ในเขตเมืองใหม่ จังหวัดชลบุรี

จากการศึกษาข้อมูลการวิจัย เรื่องอุปสรรคและแนวทางการแก้ไขการพัฒนาที่อยู่อาศัยในเขตเมืองใหม่ ตำบลเสม็ด อำเภอเมือง จังหวัดชลบุรี ในบทที่ผ่านมา ทำให้สามารถกำหนดกรอบของการวิจัยได้ชัดเจนมากยิ่งขึ้น ดังนั้นในบทที่ 5 นี้จะเป็นการเสนอการกำหนดและการทดสอบเครื่องมือการวิจัย การเตรียมการวิเคราะห์ข้อมูล ตลอดจนเสนอผลของการวิจัย เพื่อให้ได้มาซึ่งเหตุผลที่สามารถตอบวัตถุประสงค์ของการวิจัย โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

### 5.1 การกำหนดและทดสอบเครื่องมือการวิจัย

#### 5.1.1 การกำหนดเครื่องมือการวิจัย

ได้ใช้การศึกษาโดยวิธีการค้นคว้าและสำรวจด้วยแบบสอบถามเป็นเครื่องมือวิจัยภาคสนาม เป็นการเก็บรวบรวมข้อมูลปฐมภูมิที่ได้จาก

1) การศึกษาและค้นคว้า เป็นการเก็บรวบรวมข้อมูลทุติยภูมิ ที่ได้รวบรวมมาจากเอกสารที่เกี่ยวข้องได้แก่ เอกสาร บทความ รายงานการวิจัย วิทยานิพนธ์ วารสาร เพื่อนำมาเป็นวรรณกรรม บทความ เอกสารอ้างอิง และกำหนดเป็นกรอบในการวิจัย

2) การวิจัยภาคสนาม เป็นการเก็บรวบรวมข้อมูลปฐมภูมิที่ได้จาก

- การลงสำรวจพื้นที่ โดยการสังเกตลักษณะของสภาพความเป็นอยู่ในปัจจุบันรวมถึงวิธีการดำเนินชีวิตของประชากรและลักษณะของที่อยู่อาศัยในปัจจุบันในบริเวณเมืองใหม่ และการสำรวจแบบสอบถามที่ส่งให้กลุ่มตัวอย่างในเขตเมืองเก่า และเมืองใหม่ จังหวัดชลบุรี โดยที่โครงสร้างของแบบสอบถามจะมีทั้งแบบปลายเปิด (OPEN-ENDED QUESTION) และแบบปลายปิด (CLOSED-ENDED QUESTION) อีกทั้งยังออกแบบวัดความพึงพอใจของการอยู่อาศัยและปัจจัยที่มีผลต่อการย้ายที่อยู่อาศัยไปสู่เมืองใหม่ ซึ่งมีลักษณะเป็นมาตรวัดแบบลิเคิร์ต (Likert scale) กำหนดค่าคะแนนตามลำดับความสำคัญเป็น 5 ระดับ และระดับความพึงพอใจ เป็น 6 ระดับ โดยมีความหมาย ดังนี้

สำหรับคำถามที่มีการกำหนดค่าความสำคัญ

- 5 หมายถึง ระดับความสำคัญมากที่สุด
- 4 หมายถึง ระดับความสำคัญมาก
- 3 หมายถึง ระดับความสำคัญปานกลาง
- 2 หมายถึง ระดับความสำคัญน้อย
- 1 หมายถึง ระดับความสำคัญน้อยที่สุด

สำหรับคำถามที่กำหนดค่าความพึงพอใจ

- 5 หมายถึง ระดับความพอใจมากที่สุด
- 4 หมายถึง ระดับความพอใจมาก
- 3 หมายถึง ระดับความพอใจปานกลาง
- 2 หมายถึง ระดับความพอใจน้อย
- 1 หมายถึง ระดับความพอใจน้อยที่สุด
- 0 หมายถึง ระดับความไม่พอใจ

ผู้วิจัยได้นำแบบสอบถาม และแบบวัดทัศนคติดังกล่าว รวมไว้ในชุดเดียวกัน เพื่อความสะดวกในการเก็บรวบรวมข้อมูล และที่สำคัญ คือกลุ่มตัวอย่างจะไม่วิเคราะห์ว่ากำลังถูกวัดทัศนคติอยู่ อันจะช่วยให้ได้ข้อมูลตามความเป็นจริงมากขึ้น โดยแบบสอบถามได้ถูกกำหนดเป็น 3 ส่วนดังต่อไปนี้

ส่วนที่ 1 เป็นคำถามเกี่ยวกับข้อมูลของผู้ตอบแบบสอบถาม ได้แก่ ตัวแปรที่เกี่ยวกับเพศ อายุ ระดับการศึกษา สถานภาพการสมรส ภูมิลำเนาและรายได้

ส่วนที่ 2 เป็นส่วนสำหรับผู้ที่อยู่อาศัยอยู่ในเมืองใหม่ ชลบุรี เป็นคำถามเกี่ยวกับ ปัจจัยที่ทำให้ย้ายมาอยู่ที่เมืองใหม่ ความพึงพอใจในการอยู่อาศัย ตลอดจนถึงปัญหาในการอยู่อาศัยของผู้ตอบแบบสอบถาม โดยมีตัวแปรที่เกี่ยวกับลักษณะการครอบครองที่อยู่อาศัยและที่ดิน มูลค่าของที่อยู่อาศัย การผ่อนชำระแหล่งงาน ระยะทางและระยะเวลาในการเดินทางไปแหล่งงานและโรงเรียนของบุตร

ส่วนที่ 3 เป็นส่วนสำหรับผู้ที่อยู่อาศัยอยู่ในเมืองเก่า ชลบุรี เป็นคำถามเกี่ยวกับปัญหาของที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน รวมทั้งแนวโน้มของการหาที่อยู่อาศัยแห่งใหม่ ในแง่ของความสนใจในการเลือกที่อยู่อาศัยในบริเวณเมืองใหม่ โดยมีตัวแปรที่เกี่ยวกับทำเลที่ตั้ง ระยะห่าง ขนาดพื้นที่ ประเภทของที่อยู่อาศัย การครอบครองที่อยู่อาศัยและที่ดิน มูลค่าของที่อยู่อาศัย การผ่อนชำระ แหล่งงาน ระยะทางและระยะเวลาในการเดินทางไปแหล่งงานและโรงเรียนของบุตร รวมถึงปัจจัยที่มีผลต่อการเลือกหรือไม่เลือกที่อยู่อาศัยในบริเวณเมืองใหม่

3) การสัมภาษณ์ เพื่อให้ได้ทราบถึงความเป็นมาและปัญหาของโครงการจัดสร้างเมืองใหม่ ชลบุรีอย่างถ่องแท้ จึงจำเป็นต้องมีการสัมภาษณ์ ผู้รู้และผู้ที่เกี่ยวข้อง เพื่อที่นำข้อมูลเหล่านั้นมาวิเคราะห์และนำเสนอวิธีการแก้ไข ในการจัดทำวิทยานิพนธ์ฉบับนี้ผู้จัดทำได้รับความอนุเคราะห์เป็นอย่างดีจากผู้รู้ทั้งหลาย โดยได้ทำการสัมภาษณ์บุคคลดังต่อไปนี้

- 3.1 รองผู้ว่าราชการจังหวัดชลบุรี ผู้กำกับและดูแลการพัฒนาเมืองใหม่  
จังหวัดชลบุรี ร.ต.ต. ธนพงษ์ จักกะพาก
- 3.2 นายกองค้การบริหารส่วนจังหวัดชลบุรี คุณภิญโญ ตันวิเศษ
- 3.3 เลขาธิการจังหวัดชลบุรี คุณจักรพงษ์ นน့်ตา
- 3.4 หัวหน้าโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัย ในเขตเมืองใหม่ จังหวัดชลบุรี  
คุณสมเหมาะ มุตตามระ
- 3.5 นายช่างโยธา โครงการปรับปรุงที่ดินชายทะเลเมืองใหม่ คุณนรินทร์  
รักฉายา
- 3.6 อาจารย์ ขนิษฐา เทวินทรภักดี อาจารย์ และผู้เชี่ยวชาญพิเศษ ด้านการบริหาร  
ชุมชนเมือง
- 3.7 คุณบังอร บริรักษ์จูเจริญ เจ้าของที่ดินดั้งเดิมในเขตเมืองใหม่

นอกจากนี้ ผู้วิจัยยังได้สอบถามข้อมูลบางอย่างจากเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องในด้านนั้น ๆ ประชาชนผู้อาศัยและประกอบการพาณิชย์ รวมถึงผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ในบริเวณเมืองใหม่

### 5.1.2 การทดสอบเครื่องมือ

ในการทดสอบเครื่องมือการวิจัยนั้น ผู้จัดทำได้ทำการตรวจสอบคุณภาพของแบบสอบถาม โดยแยกเป็นการตรวจสอบความตรงเชิงเนื้อหา (VALIDITY) พร้อมทั้งการทดลองใช้ (PRE-TEST) ดังขั้นตอนต่อไปนี้

1. การตรวจสอบความตรงเชิงเนื้อหา (CONTENT VALIDITY) ผู้วิจัยได้ทำโครงสร้างของคำถามจากตัวแปรทั้งหมด แล้วนำไปให้อาจารย์ที่ปรึกษา พร้อมทั้งอาจารย์ผู้เชี่ยวชาญทางด้านสถิติช่วยพิจารณาว่าข้อคำถามนั้นๆ แล้วนำมาปรับปรุงแก้ไขเพื่อให้เกิดความสมบูรณ์มากที่สุด ก่อนจะนำไปทดลองใช้กับกลุ่มตัวอย่าง ภายหลังจากการได้ทดสอบกับกลุ่มตัวอย่าง ผู้วิจัย ได้นำแบบสอบถามมาปรับปรุงเพื่อให้สอดคล้องและเกิดความเหมาะสมยิ่งขึ้น

2. การทดสอบกลุ่มตัวอย่าง (PRE-TEST) ได้นำเครื่องมือไปสอบถามกับกลุ่มตัวอย่างเป็นประจำในเขตเมืองเก่า และเมืองใหม่ของจังหวัดชลบุรี ทั้งสิ้น 3 ครั้งมีรายละเอียดดังนี้

การทดสอบครั้งที่ 1 ได้ทำการสัมภาษณ์กลุ่มตัวอย่างจำนวน 20 ราย โดยแบ่งเป็นกลุ่มตัวอย่างในเมืองเก่า จำนวน 10 ราย และกลุ่มตัวอย่างในเมืองใหม่ จำนวน 10 ราย พบว่ามีปัญหาและข้อบกพร่องได้แก่

- (1) คำถามค่อนข้างซับซ้อน ทำให้ผู้ตอบแบบสอบถามเข้าใจยาก และบางข้อยังมีเนื้อความไม่รัดกุม
- (2) คำถามมีจำนวนมากทำให้ผู้ตอบแบบสอบถามไม่อยากตอบคำถาม
- (3) คำถามปลายเปิดมีจำนวนมากทำให้ประมวลผลค่อนข้างยาก ภายหลังจากที่สรุปเหตุผลแล้วได้ลดความซ้ำซ้อนคำถามที่คล้ายคลึงกัน และนำคำตอบจากคำถามปลายเปิดมาประมวลเป็นตัวเลือกในคำถามแบบปลายปิด แล้วนำแบบสอบถามไปสัมภาษณ์ใหม่ครั้งที่ 2

การทดสอบครั้งที่ 2 ได้ทำการสัมภาษณ์กลุ่มตัวอย่างจำนวน 20 ราย โดยแบ่งเป็นกลุ่มผู้ตอบแบบสอบถามในเมืองเก่าและเมืองใหม่กลุ่มละเท่าๆ กัน ปรากฏว่าคำถามบางส่วนค่อนข้างตามวัตถุประสงค์ แต่มีเพียงบางข้อที่ควรปรับปรุงเนื่องจากมีลักษณะเชิงวิชาการมากเกินไป ทำให้ยากต่อการตอบ และได้ทำการปรับปรุง เสร็จแล้วได้นำไปสัมภาษณ์ครั้งสุดท้าย

การทดสอบครั้งที่ 3 ได้ทำการสัมภาษณ์กลุ่มตัวอย่างจำนวน 20 ราย ในเมืองเก่าและเมืองใหม่ กลุ่มละเท่า ๆ กัน ปรากฏว่าคำถามทุกข้อใช้ได้แล้ว จึงเตรียมการแบบสอบถามตามจำนวนกลุ่มตัวอย่างที่ทำการคำนวณ +อีก 10% สำรองสำหรับกันแบบสอบถามเสีย แล้วนำไปใช้ทำการลงสำรวจจริง

## 5.2 การเตรียมและการวิเคราะห์ข้อมูล

หลังจากที่ได้ลงสำรวจภาคสนาม และเก็บแบบสอบถามจากกลุ่มประชากรกลุ่มตัวอย่างเสร็จเรียบร้อยแล้ว จึงได้ดำเนินการวิจัยในขั้นต่อไป ดังนี้

5.2.1 การเตรียมข้อมูล จากแบบสอบถามที่ได้มาแล้ว ผู้วิจัยจะตรวจสอบความถูกต้องและความสมบูรณ์ของแบบสอบถาม รวมถึงตรวจสอบความสัมพันธ์และการเปรียบเทียบของข้อความบางข้อที่ความเกี่ยวข้องกัน แล้วจึงออกแบบรหัสข้อมูล (DATA CODING FORM) เพื่อถ่ายถอดรหัสคำตอบลงแบบรหัสข้อมูลต่อไป

5.2.2 การวิเคราะห์ข้อมูล ได้ใช้โปรแกรม SPSS/PC + VERSION 6.0 (STATISTICAL PACKAGE FOR SOCIAL SCIENCE FOR WINDOWS) วิเคราะห์ค่าทางสถิติเพื่อนำเสนอข้อเท็จจริง โดยใช้ค่าความถี่ ค่าร้อยละ ส่วนโปรแกรมในการสนับสนุน (APPLICATION PROGRAM) ที่ใช้ในการบันทึก และแก้ไขข้อมูลคิบนั้น ได้ใช้โปรแกรม MICROSOFT WORD VERSION 6.0 THAI EDITION และ MICROSOFT EXCEL VERSION 5.0a THAI EDITION ซึ่งมีรายละเอียดการวิเคราะห์ดังนี้

5.2.2.1 ค่าสถิติทั่วไป เป็นการวิเคราะห์เพื่อนำเสนอข้อเท็จจริงทั่วไป เช่น ข้อมูลทั่วไปของผู้ตอบแบบสอบถาม สภาพปัญหาของที่อยู่อาศัย โดยใช้ ค่าความถี่ (FREQUENCY) ค่าร้อยละ (PERCENTAGE) และค่าเบี่ยงเบน มาตรฐาน (STANDARD DEVIATION)

5.2.2.2 การหาค่าความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปร (CROSSTABS) เพื่อหาค่าความสัมพันธ์ของปัจจัยที่มีผลต่อการย้ายหรือไม่ย้ายที่อยู่อาศัยไปอยู่ในบริเวณเมืองใหม่ว่าขึ้นอยู่กับปัจจัยใดบ้าง รวมถึงปัจจัยที่มีผลต่อการเลือกประเภทของที่อยู่อาศัยและขนาดของที่ดิน ในกรณีที่ผู้ตอบแบบสอบถามมีความต้องการที่จะย้ายที่อยู่อาศัย ไปอยู่บริเวณเมืองใหม่

ดังที่ได้กล่าวมาแล้วว่า รูปแบบการวิจัยจะเป็นแบบพรรณนาเชิงสำรวจ (DESCRIPTIVE AND SURVEYS RESEARCH) โดยการศึกษาและค้นคว้าจากข้อมูลทางเอกสารและจากการสำรวจภาคสนาม และได้รับแบบสอบถามเพื่อสอบถามประชากรในเขตเมืองเก่า และเมืองใหม่ของจังหวัดชลบุรี เพื่อได้ข้อมูลมาบรรยายค่าทางสถิติ แล้วนำมาทำตารางและหาค่า CHI-SQUARE TEST โดยใช้โปรแกรมสำเร็จรูป SPSS/PC WORD และ EXCEL เพื่อทำการวิเคราะห์

### 5.3 ผลการวิเคราะห์ข้อมูล

ในการศึกษาอุปสรรคและแนวทางการแก้ไข การพัฒนาที่อยู่อาศัยในเขตเมืองใหม่ ตำบลเสม็ด อำเภอเมือง จังหวัดชลบุรีนี้ ได้ทำการวิเคราะห์ข้อมูลจากกลุ่มตัวอย่างทั้งสิ้น 655 ตัวอย่าง โดยแบ่งเป็นกลุ่มตัวอย่างที่อาศัยอยู่ในบริเวณเมืองเก่าจำนวน 340 ตัวอย่าง และกลุ่มตัวอย่างที่อาศัยอยู่ในบริเวณเมืองใหม่จำนวน 315 ตัวอย่าง ผลการศึกษาการวิเคราะห์ข้อมูลได้นำเสนอเป็นหัวข้อ ดังนี้

#### 1. ข้อมูลทั่วไปของผู้ตอบแบบสอบถามในเมืองเก่า

##### 1.1 เพศของผู้ตอบแบบสอบถาม

ในการศึกษาคั้งนี้จากผู้ตอบแบบสอบถามจำนวน 340 คนที่อาศัยอยู่ในเมืองเก่า พบว่าเป็นเพศหญิงร้อยละ 52.6 และเป็นเพศชายร้อยละ 47.4

##### 1.2 อายุของผู้ตอบแบบสอบถาม

ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่มีอายุอยู่ในช่วง 25-35 ปี คิดเป็นร้อยละ 49.3 รองลงมาคือช่วงอายุระหว่าง 36-45ปี และต่ำกว่า 25 ปี คิดเป็นร้อยละ 26.1 และ 17.2 ตามลำดับ

##### 1.3 ระดับการศึกษาของผู้ตอบแบบสอบถาม

ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่มีการศึกษาในระดับปริญญาตรี คิดเป็นร้อยละ 53.6 รองลงมาที่มีการศึกษาอยู่ในระดับอนุปริญญาและระดับมัธยมศึกษาคิดเป็นร้อยละ 26.1 และ 13.8 ตามลำดับ

##### 1.4 ภูมิลำเนาเดิมของผู้ตอบแบบสอบถาม

ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่มีภูมิลำเนาอยู่ในเขตเทศบาลเมืองชลบุรีคิดเป็นร้อยละ 57.3 รองลงมาคือ นอกเขตเทศบาล ร้อยละ 22.1 ส่วนผู้ตอบแบบสอบถามที่มีภูมิลำเนาอยู่ในเขตเมืองใหม่ มีเพียงร้อยละ 5.3

##### 1.5 อาชีพของผู้ตอบแบบสอบถาม

ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่ประกอบอาชีพลูกจ้าง คิดเป็นร้อยละ 64.9 รองลงมาประกอบอาชีพรับราชการ หรือพนักงานรัฐวิสาหกิจ และเจ้าของกิจการ คิดเป็นร้อยละ 14.9 และ 10.5 ตามลำดับ (ดังรายละเอียดที่ได้แสดงไว้ในตารางที่ 5.2)

##### 1.6 ตำแหน่งหน้าที่การงานของผู้ตอบแบบสอบถาม

ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่ ดำรงตำแหน่งพนักงานทั่วไป คิดเป็นร้อยละ 54 รองลงมาคือหัวหน้างาน คิดเป็นร้อยละ 23.4

##### 1.7 รายได้เฉลี่ยต่อเดือนของผู้ตอบแบบสอบถาม

ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่มีรายได้อยู่ในช่วง 10,001-20,000บาท คิดเป็นร้อยละ 41.4 รองลงมามีรายได้มากกว่า 5,000บาท แต่ไม่ถึง 10,000บาท คิดเป็นร้อยละ 39.8

##### 1.8 สถานภาพการสมรสของผู้ตอบแบบสอบถาม

ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่ยังโสดอยู่ คิดเป็นร้อยละ 58 ผู้ที่สมรสแล้วคิดเป็นร้อยละ 40.6

### 1.9 อาชีพของกลุ่มสมรสของผู้ตอบแบบสอบถาม

กลุ่มสมรสของผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่ประกอบอาชีพลูกจ้าง คิดเป็นร้อยละ 13.1 รองลงมาประกอบอาชีพรับราชการ หรือพนักงานรัฐวิสาหกิจ และเจ้าของกิจการ คิดเป็นร้อยละ 10.9 และ 6.6 ตามลำดับ (ดังรายละเอียดที่ได้แสดงไว้ในตารางที่ 5.2)

ตารางที่ 5.1 แสดงข้อมูลทั่วไปเกี่ยวกับเพศ อายุ ระดับการศึกษา และภูมิลำเนาเดิมของผู้ตอบแบบสอบถามที่อยู่ในเขตเมืองเก่าและเมืองใหม่ ในรูปแบบร้อยละ

ปัจจัย		เมืองเก่า (ร้อยละ)	เมืองใหม่(ร้อยละ)
เพศ	หญิง	52.6	55.4
	ชาย	47.4	44.6
อายุ	ต่ำกว่า 25 ปี	17.2	17.7
	25-30 ปี	49.3	39.7
	36-45 ปี	26.1	29.1
	46-55 ปี	6.0	9.2
	56-65 ปี	0.7	4.3
	มากกว่า 65 ปี	0.7	0
การศึกษา	ระดับประถมศึกษา	3.6	11.2
	ระดับมัธยมศึกษา	13.8	24.5
	ระดับอาชีวะ/อนุปริญญา	26.1	28.0
	ระดับปริญญาตรี	53.6	33.5
	ระดับปริญญาโท	2.2	2.8
	ระดับปริญญาเอก	0.7	0
ภูมิลำเนา	เขตเทศบาลเมือง	57.3	33.6
	เขตเมืองใหม่	5.3	14.6
	นอกเขตเทศบาล	22.1	24.1
	อื่น ๆ	15.3	27.7

### 1.10 ตำแหน่งหน้าที่การงานของกลุ่มสมรสของผู้ตอบแบบสอบถาม

กลุ่มสมรสของผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่ ดำรงตำแหน่งหัวหน้างาน คิดเป็นร้อยละ 16 รองลงมาคือพนักงานทั่วไป คิดเป็นร้อยละ 9.6 (ดังรายละเอียดที่ได้แสดงไว้ในตารางที่ 5.2)

## 1.11 รายได้เฉลี่ยต่อเดือนของกลุ่มรสของผู้ตอบแบบสอบถาม

กลุ่มรสของผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่มีรายได้อยู่ในช่วง 10,001-20,000บาท คิดเป็นร้อยละ 20 รองลงมามีรายได้มากกว่า 5,000บาท แต่ไม่ถึง 10,000บาท คิดเป็นร้อยละ 9.2 (ดังรายละเอียดที่ได้แสดงไว้ในตารางที่ 5.2)

## 1.12 สถานภาพในครอบครัวของผู้ตอบแบบสอบถาม

ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่เป็นหัวหน้าครอบครัว คิดเป็นร้อยละ 21.9 รองลงมาเป็นคู่สมรส คิดเป็นร้อยละ 13.1

## 1.13 จำนวนสมาชิกในครอบครัวของผู้ตอบแบบสอบถาม

ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่มีสมาชิกในครอบครัวตั้งแต่ 3-5 คน รองลงมามีสมาชิกในครอบครัวมากกว่า 5 คนขึ้นไป คิดเป็นร้อยละ 58.8 และ 25.7 ตามลำดับ

ตารางที่ 5.2 แสดงอาชีพ ตำแหน่งและรายได้ ของผู้ตอบแบบสอบถามและคู่สมรสที่อาศัยอยู่ในเมืองเก่า

ปัจจัย		ผู้ตอบแบบสอบถาม (ร้อยละ)	คู่สมรส (ร้อยละ)
อาชีพ	รับราชการ/พนักงานรัฐวิสาหกิจ	14.9	10.9
	ลูกจ้าง/พนักงานองค์กรเอกชน	64.9	13.1
	นักธุรกิจ/เจ้าของกิจการ	10.5	6.6
	แม่บ้าน/ไม่ได้ทำงาน	3.7	5.8
	อื่น ๆ	6.0	3.6
ตำแหน่ง	ลูกจ้างชั่วคราว	9.7	2.4
	เสมียน/พนักงานทั่วไป	54.0	9.6
	หัวหน้างาน	23.4	16.0
	ผู้จัดการ	7.3	3.2
	ผู้บริหารระดับสูง	5.6	3.2
รายได้เฉลี่ยต่อเดือน	ต่ำกว่า 5,000บาท	3.0	1.5
	5,000-10,000บาท	39.8	9.2
	10,001-20,000บาท	41.4	20.0
	20,001-30,000บาท	11.3	3.1
	30,001-50,000บาท	1.5	1.5
	มากกว่า 50,000บาท	3.0	1.5

#### 1.14 รายได้เฉลี่ยต่อเดือนของครอบครัวผู้ตอบแบบสอบถาม

ครอบครัวผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่มีรายได้อยู่ในช่วง 10,001-20,000บาท คิดเป็นร้อยละ 26.5 รองลงมา มีรายได้มากกว่า 20,000บาท แต่ถึง 30,000บาท คิดเป็นร้อยละ 23.4 และรายได้มากกว่า 30,000บาท แต่ไม่เกิน 50,000บาท คิดเป็นร้อยละ 20.3 (ดังรายละเอียดที่ได้แสดงไว้ในตารางที่ 5.4)

#### 1.15 ค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัยต่อเดือนของผู้ตอบแบบสอบถาม

ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่มีค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัยอยู่ในช่วง 3,001-6,000บาท คิดเป็นร้อยละ 27.5 รองลงมาอยู่ในช่วงระหว่าง 9,001-15,000บาท และ 6,001-9,000บาท คิดเป็นร้อยละ 17.5 และ 16.8 ตามลำดับ (ดังรายละเอียดที่ได้แสดงไว้ในตารางที่ 5.4)

## 2. ข้อมูลทั่วไปของผู้ตอบแบบสอบถามในเมืองใหม่

### 2.1 เพศของผู้ตอบแบบสอบถาม

ในการศึกษาคั้งนี้จากผู้ตอบแบบสอบถามจำนวน 315 คนที่อาศัยอยู่ในเมืองใหม่ พบว่าเป็นเพศหญิงร้อยละ 55.4 และเป็นเพศชายร้อยละ 44.6

### 2.2 อายุของผู้ตอบแบบสอบถาม

ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่มีอายุอยู่ในช่วง 25-35 ปี คิดเป็นร้อยละ 39.7 รองลงมาคือช่วงอายุระหว่าง 36-45ปี และต่ำกว่า 25 ปี คิดเป็นร้อยละ 29.1 และ 17.7 ตามลำดับ

### 2.3 ระดับการศึกษาของผู้ตอบแบบสอบถาม

ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่มีการศึกษาในระดับปริญญาตรี คิดเป็นร้อยละ 33.5 รองลงมา มีการศึกษาอยู่ในระดับอนุปริญญาและระดับมัธยมศึกษาคิดเป็นร้อยละ 28.0 และ 24.5 ตามลำดับ

### 2.4 ภูมิลำเนาเดิมของผู้ตอบแบบสอบถาม

ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่มีภูมิลำเนาอยู่ในเขตเทศบาลเมืองชลบุรีคิดเป็นร้อยละ 33.6 รองลงมาคือ นอกเขตเทศบาล ร้อยละ 24.1 ส่วนผู้ตอบแบบสอบถามที่มีภูมิลำเนาอยู่ในเขตเมืองใหม่ มีเพียงร้อยละ 14.6

### 2.5 อาชีพของผู้ตอบแบบสอบถาม

ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่ประกอบอาชีพลูกจ้าง คิดเป็นร้อยละ 33.1 รองลงมาประกอบอาชีพรับราชการ หรือพนักงานรัฐวิสาหกิจ และเจ้าของกิจการ ในอัตราส่วนที่เท่ากัน คือ ร้อยละ 17.6

### 2.6 ตำแหน่งหน้าที่การงานของผู้ตอบแบบสอบถาม

ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่ ดำรงตำแหน่งพนักงานทั่วไป คิดเป็นร้อยละ 51 รองลงมาคือผู้จัดการและหัวหน้างาน คิดเป็นร้อยละ 21.6 และ 18.6 ตามลำดับ

### 2.7 รายได้เฉลี่ยต่อเดือนของผู้ตอบแบบสอบถาม

ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่มีรายได้อยู่ในช่วง 10,001-20,000บาท คิดเป็นร้อยละ 34.8 รองลงมา มีรายได้มากกว่า 5,000บาท แต่ไม่ถึง 10,000บาท คิดเป็นร้อยละ 32.6

### 2.8 สถานภาพการสมรสของผู้ตอบแบบสอบถาม

ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่สมรสแล้ว คิดเป็นร้อยละ 61 ผู้ที่ยังเป็นโสดอยู่ คิดเป็นร้อยละ



### 2.9 อาชีพของคู่สมรสของผู้ตอบแบบสอบถาม

คู่สมรสของผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่ประกอบอาชีพลูกจ้าง และไม่ได้ทำงานหรือเป็นแม่บ้านในอัตราส่วนที่เท่ากัน คิดเป็นร้อยละ 15.1 รองลงมาประกอบอาชีพส่วนตัว และเจ้าของกิจการ คิดเป็นร้อยละ 12.9 (ดังรายละเอียดที่ได้แสดงไว้ในตารางที่ 5.3)

### 2.10 ตำแหน่งหน้าที่การงานของคู่สมรสของผู้ตอบแบบสอบถาม

คู่สมรสของผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่ ดำรงตำแหน่งพนักงานทั่วไป คิดเป็นร้อยละ 19.6 รองลงมาดำรงตำแหน่งผู้จัดการ คิดเป็นร้อยละ 15.2 (ดังรายละเอียดที่ได้แสดงไว้ในตารางที่ 5.3)

### 2.11 รายได้เฉลี่ยต่อเดือนของคู่สมรสของผู้ตอบแบบสอบถาม

คู่สมรสของผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่มีรายได้อยู่ในช่วง 10,001-20,000บาท คิดเป็นร้อยละ 22.7 รองลงมาได้มากกว่า 5,000บาท แต่ไม่ถึง 10,000บาท คิดเป็นร้อยละ 11.7 ดังรายละเอียดที่ได้แสดงไว้ในตารางข้างล่างนี้

ตารางที่ 5.3 แสดงอาชีพ ตำแหน่งและรายได้ของคู่สมรสของผู้ตอบแบบสอบถามและคู่สมรสที่อาศัยอยู่ในเมืองใหม่

ปัจจัย		ผู้ตอบแบบสอบถาม (ร้อยละ)	คู่สมรส (ร้อยละ)
อาชีพ	รับราชการ/พนักงานรัฐวิสาหกิจ	17.6	7.9
	ลูกจ้าง/พนักงานองค์กรเอกชน	33.1	15.1
	นักธุรกิจ/เจ้าของกิจการ	17.6	12.9
	แม่บ้าน/ไม่ได้ทำงาน	9.9	15.1
	อื่น ๆ	21.8	9.4
ตำแหน่ง	ลูกจ้างชั่วคราว	7.8	3.6
	เสมียน/พนักงานทั่วไป	51.0	19.6
	หัวหน้างาน	18.6	9.8
	ผู้จัดการ	21.6	15.2
	ผู้บริหารระดับสูง	1.0	2.7
รายได้เฉลี่ยต่อเดือน	ต่ำกว่า 5,000บาท	15.9	13.3
	5,000-10,000บาท	32.6	11.7
	10,001-20,000บาท	34.8	22.7
	20,001-30,000บาท	12.9	3.1
	30,001-50,000บาท	2.3	2.3
	มากกว่า 50,000บาท	1.5	3.9

### 2.12 สถานภาพในครอบครัวของผู้ตอบแบบสอบถาม

ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่เป็นหัวหน้าครอบครัว คิดเป็นร้อยละ 29.9 รองลงมาเป็นคู่สมรส คิดเป็นร้อยละ 25.5

### 2.13 จำนวนสมาชิกในครอบครัวของผู้ตอบแบบสอบถาม

ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่มีสมาชิกในครอบครัวตั้งแต่ 3-5 คน รองลงมาไม่มีสมาชิกในครอบครัวมากกว่า 5 คนขึ้นไป คิดเป็นร้อยละ 63.4 และ 20.4 ตามลำดับ

### 2.14 รายได้เฉลี่ยต่อเดือนของครอบครัวผู้ตอบแบบสอบถาม

ครอบครัวผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่มีรายได้อยู่ในช่วง 20,001-30,000บาท คิดเป็นร้อยละ 24.4 รองลงมามีรายได้มากกว่า 5,000บาท แต่ถึง 10,000บาท คิดเป็นร้อยละ 22.2 และรายได้มากกว่า 10,000 บาท แต่ไม่เกิน 20,000บาท คิดเป็นร้อยละ 20.6

### 2.15 ค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัยต่อเดือนของผู้ตอบแบบสอบถาม

ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่มีค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัยอยู่ มากกว่า 15,000บาท คิดเป็นร้อยละ 22.6 รองลงมาอยู่ในช่วงระหว่าง 9,001-15,000บาท และ 1,500-3,000บาท คิดเป็นร้อยละ 20.2 และ 19.3 ตามลำดับ

ตารางที่ 5.4 แสดงรายได้เฉลี่ยต่อเดือนกับค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัยต่อเดือนของผู้ตอบแบบสอบถามที่อยู่ในเขตเมืองเก่าและเมืองใหม่

ปัจจัย		เมืองเก่า (ร้อยละ)	เมืองใหม่ (ร้อยละ)
รายได้ของครอบครัวเฉลี่ยต่อเดือน	ต่ำกว่า 5,000บาท	1.6	6.9
	5,000-10,000บาท	14.1	22.2
	10,001-20,000บาท	26.5	20.6
	20,001-30,000บาท	23.4	24.4
	30,001-50,000บาท	20.3	16.0
	มากกว่า 50,000บาท	14.1	9.9
ค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัยเฉลี่ยต่อเดือน	ต่ำกว่า 1,500บาท	9.2	4.0
	1,500-3,000บาท	15.3	19.3
	3,001-6,000บาท	27.5	21.0
	6,001-9,000บาท	16.8	12.9
	9,001-15,000บาท	17.5	20.2
	มากกว่า 15,000บาท	13.7	22.6

### 3. ข้อมูลด้านที่อยู่อาศัยของผู้ตอบแบบสอบถามที่อาศัยอยู่ในเมืองใหม่

- 3.1 ผู้ตอบแบบสอบถามทราบหรือไม่ว่าบริเวณนี้จะถูกกำหนดให้เป็น “เมืองใหม่ ชลบุรี”  
ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่ตอบว่าทราบคิดเป็นอัตราส่วนสูงถึงร้อยละ 72 ในขณะที่มีผู้ที่ไม่ทราบอยู่เพียงร้อยละ 28
- 3.2 ผู้ตอบแบบสอบถามทราบหรือรู้จักโครงการจากแหล่งใด  
ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่รู้จักโครงการด้วยการผ่านสถานที่จริง คิดเป็นร้อยละ 43.8 รองลงมาทราบจากการบอกเล่าปากต่อปาก คิดเป็นร้อยละ 31.4 ในขณะที่ทราบจากประกาศของทางจังหวัดเพียงร้อยละ 12.4 เท่านั้น
- 3.3 ผู้ตอบแบบสอบถามได้ย้ายเข้ามาอยู่ในเมืองใหม่เป็นระยะเวลาานานเท่าไร  
ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่ย้ายเข้ามาอยู่ได้ไม่ถึง 3 ปี คิดเป็นร้อยละ 41.2 รองลงมาได้แก่กลุ่มที่ย้ายมาในช่วงระยะเวลา 3-5 ปี และ 5-10 ปี คิดเป็นร้อยละ 25.9 และ 21.4 ตามลำดับ ในขณะที่ผู้ที่ย้ายเข้ามาอยู่ในช่วงแรก ๆ ของโครงการ คือในระยะเวลา ตั้งแต่ 15-20 ปี และ 20 ปีขึ้นไป มีเพียง ร้อยละ 3.1 เท่านั้น (ดังรายละเอียดที่ได้แสดงไว้ในตารางที่ 5.7)
- 3.4 ที่อยู่อาศัยเดิมของผู้ตอบแบบสอบถาม  
ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่อยู่อาศัยอยู่ในเขตเทศบาลเมืองมาก่อน คิดเป็นร้อยละ 39.5 รองลงมาอาศัยอยู่นอกเขตเทศบาล คิดเป็นร้อยละ 29.5 ในขณะที่เป็นผู้ที่อยู่อาศัยเดิมในเขตเมืองใหม่ น้อยที่สุด คิดเป็นร้อยละ 11.6
- 3.5 ประเภทที่อยู่อาศัยเดิม  
ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่อยู่อาศัยในบ้านเดี่ยว คิดเป็นร้อยละ 45.7 รองลงมาอาศัยอยู่ในอาคารพาณิชย์ และทาวน์เฮาส์ คิดเป็นร้อยละ 24.8 และ 17.8 ตามลำดับ
- 3.6 ระยะห่างจากที่อยู่อาศัยในปัจจุบันกับที่อยู่อาศัยเดิม  
ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่มีระยะห่างจากที่อยู่อาศัยในปัจจุบันกับที่อยู่อาศัยเดิมมากกว่า 12 กิโลเมตร คิดเป็นร้อยละ 40.6 รองลงมา มีระยะห่างจากที่อยู่อาศัยในปัจจุบันกับที่อยู่อาศัยเดิมในช่วง 4.1-8 กิโลเมตร และ น้อยกว่า 4 กิโลเมตร คิดเป็นร้อยละ 22.8 และ 19.5 ตามลำดับ ในขณะที่ร้อยละ 17.1 มีระยะห่างจากที่อยู่อาศัยในปัจจุบันกับที่อยู่อาศัยเดิมเป็นระยะทาง 8.1-12 กิโลเมตร
- 3.7 ปัจจัยที่ทำให้ย้ายเข้ามาอยู่ในเมืองใหม่  
ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่เลือกที่จะเข้ามาอยู่อาศัยในเมืองใหม่เพราะ อากาศและสิ่งแวดล้อมที่ดี เป็นอันดับแรก โดยให้ระดับความสำคัญมากเป็นอันดับแรก คิดเป็นร้อยละ 43.1 ในขณะที่ผู้ตอบแบบสอบถามให้ความสำคัญระดับปานกลาง แก่ปัจจัยอื่น ๆ เป็นอันดับแรก เช่น เลือกความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน ร้อยละ 53.4 สาธารณูปโภคขั้นพื้นฐาน ร้อยละ 52.4 ที่ตั้งอยู่ไม่ไกลจากแหล่งชุมชนเดิม ร้อยละ 51.7 ดังรายละเอียดที่ได้แสดงไว้ในตารางที่ 5.5

ตารางที่ 5.5 แสดงความสำคัญของปัจจัยที่มีผลทำให้ผู้ตอบแบบสอบถามย้ายเข้ามาอาศัยอยู่ในบริเวณเมืองใหม่

ปัจจัย	ระดับ		ความสำคัญ ปานกลาง (ร้อยละ)	มาก (ร้อยละ)	มากที่สุด (ร้อยละ)
	น้อยที่สุด (ร้อยละ)	น้อย (ร้อยละ)			
อากาศและสิ่งแวดล้อมที่ดี	0	0.8	32.5	43.1	23.6
สาธารณูปโภคขั้นพื้นฐานที่เพียงพอ	0.8	2.4	52.4	40.3	4.0
สาธารณูปการที่ครบครัน	2.5	23.0	45.9	24.6	4.1
ที่ตั้งอยู่ไม่ไกลจากแหล่งชุมชนเดิม	3.4	14.7	51.7	24.1	6.0
สภาพแวดล้อมของชุมชนที่ดี	0	5.9	47.1	33.6	13.4
ราคาที่ดินไม่แพงเมื่อเทียบกับย่านอื่น	3.4	19.8	46.6	24.1	6.0
ใกล้สถานที่ทำงาน	8.3	11.7	39.2	25.8	15.0
ใกล้โรงเรียนบุตรหลาน	8.5	21.4	43.6	20.5	6.0
ใกล้สถานที่ราชการ	4.2	19.3	47.9	22.7	5.9
ซื้อที่ดินเพื่อการลงทุน	19.6	25.0	40.2	11.6	3.6
ความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน	5.1	21.2	53.4	11.9	8.5

### 3.8 ความพึงพอใจหรือไม่พึงพอใจต่อการอยู่อาศัยในชุมชนเมืองใหม่

ในส่วนของระบบสาธารณูปโภค ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่มีความพึงพอใจในระดับมากกับการให้บริการไฟฟ้า โดยคิดเป็นร้อยละ 46.0 รองลงมาเป็น การให้บริการโทรศัพท์ โดยผู้ตอบแบบสอบถามมีความพึงพอใจในระดับมากร้อยละ 41.0 และในระดับปานกลางร้อยละ 41.8 ในส่วนนี้ผู้ตอบแบบสอบถามไม่พึงพอใจในการบริการจัดเก็บขยะมูลฝอยมากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 7.2 รองลงมาได้แก่การให้บริการประปาในอัตราส่วนที่ใกล้เคียงกัน คิดเป็นร้อยละ 7.1

ในส่วนของระบบสาธารณูปการ ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่มีความพึงพอใจสวนสาธารณะมากที่สุด ในอัตราส่วนร้อยละ 10.0 และให้ความพึงพอใจในระดับมากถึงร้อยละ 30.8 รองลงมาได้แก่สนามกีฬา โดยกลุ่มตัวอย่างมีความพึงพอใจมากที่สุดคิดเป็นร้อยละ 5.8 และมีความพึงพอใจมากร้อยละ 21.7 ในส่วนนี้ผู้ตอบแบบสอบถามไม่พึงพอใจในการบริการสถานีขนส่งมากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 18.3 รองลงมาได้แก่แหล่งบันเทิง ในอัตราร้อยละ 9.9 ดังรายละเอียดที่ได้แสดงไว้ในตารางที่ 5.6

ตารางที่ 5.6 แสดงความพึงพอใจต่อการอยู่อาศัยในชุมชนเมืองใหม่

ปัจจัย	ระดับความ		พึงพอใจ		(ร้อยละ)	
	น้อยที่สุด	น้อย	ปานกลาง	มาก	มากที่สุด	ไม่พอใจ
<b>ระบบสาธารณูปโภค</b>						
ไฟฟ้า	0	3.2	37.9	46.0	11.3	1.6
ประปา	2.4	10.2	44.9	29.1	6.3	7.1
โทรศัพท์	4.1	3.3	41.8	41.0	8.2	1.6
ระบบบำบัดน้ำเสีย	10.5	26.6	41.1	15.3	1.6	4.8
การจัดเก็บขยะมูลฝอย	14.1	24.8	40.8	10.4	2.4	7.2
ระบบระบายน้ำ	12.3	20.5	44.3	15.6	1.6	5.7
<b>ระบบสาธารณูปการ</b>						
ร้านค้า แหล่งจับจ่าย	10.1	25.2	39.5	18.5	5.0	1.7
แหล่งบันเทิง	24.8	36.4	19.0	9.1	0.8	9.9
สถานพยาบาล	10.7	31.1	35.2	14.8	3.3	4.9
สถานีขนส่ง	17.5	40.0	19.2	4.2	0.8	18.3
สวนสาธารณะ	5.0	19.2	34.2	30.8	10.0	0.8
สนามกีฬา	7.5	25.0	35.8	21.7	5.8	4.2
ศูนย์รวมชุมชน	10.3	23.9	47.9	11.1	2.6	4.3
โบสถ์ วัด	19.5	35.0	32.5	7.3	3.3	2.4
แหล่งงาน	15.8	35.8	32.5	10.0	1.7	4.2
การบริการชุมชน	15.4	26.5	41.0	10.3	0	6.8

### 3.9 ปัญหาด้านที่อยู่อาศัย

จากผลการสำรวจพบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่ ตอบว่าไม่มีปัญหา คิดเป็นร้อยละ 76.2 โดยในส่วนของที่อยู่อาศัยที่มีปัญหาพบว่า ระบบสาธารณูปโภคเป็นปัญหาของชนส่วนใหญ่ คิดเป็นร้อยละ 71.5

ปัญหาด้านขยะมูลฝอยดูเหมือนจะเป็นปัญหาสำคัญที่สุดคิดเป็นร้อยละ 36.9 รองลงมาได้แก่ปัญหาด้านประปาและการบำบัดน้ำเสีย คิดเป็นอัตราส่วนร้อยละ 29.2 และ 24.6 ตามลำดับ นอกเหนือจากปัญหาด้านสาธารณูปโภคแล้ว ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่ ยังให้ความสำคัญกับปัญหาความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน และปัญหาการขาดองค์กรดูแลและบริหารชุมชน โดยคิดเป็นร้อยละ 42.3 และ 40.0 ตามลำดับ (ดังรายละเอียดที่ได้แสดงไว้ในตารางที่ 5.12)

### 3.10 ประเภทที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน

ที่อยู่อาศัยในปัจจุบันของผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่ อยู่ในรูปแบบของอาคารพาณิชย์ คิดเป็นร้อยละ 38.2 รองลงมาได้แก่บ้านเดี่ยวและทาวน์เฮาส์ คิดเป็นร้อยละ 35.1 และ 22.91 ตามลำดับ

### 3.11 สถานภาพการครอบครองที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน

จากผลการสำรวจพบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่ เป็นเจ้าของเอง คิดเป็นร้อยละ 59.1 ในขณะที่เช่าอยู่ร้อยละ 30.3

### 3.12 สถานภาพการครอบครองที่ดินในปัจจุบัน

จากผลการสำรวจพบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่ เป็นเจ้าของที่ดินเอง คิดเป็นร้อยละ 66.9 ในขณะที่เช่าจากเจ้าของที่ดิน ร้อยละ 26.4

### 3.13 ลักษณะที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน

ที่อยู่อาศัยในปัจจุบันของผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่ เป็นบ้านจัดสรร คิดเป็นร้อยละ 61.9 ในขณะที่เป็นบ้านสร้างเอง ร้อยละ 15.9 (ดังรายละเอียดที่ได้แสดงไว้ในตารางที่ 5.13)

### 3.14 ขนาดที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน

ที่อยู่อาศัยในปัจจุบันของผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่ มีขนาดตั้งแต่ 20-50 ตารางวา โดยคิดเป็นร้อยละ 47.0 รองลงมาได้ที่ดินขนาดระหว่าง 51-100 ตารางวา คิดเป็นร้อยละ 25.6 ในขณะที่ดินมากกว่า 300 ตารางวา มีเพียง ร้อยละ 1.7 เท่านั้น (ดังรายละเอียดที่ได้แสดงไว้ในตารางที่ 5.13)

### 3.15 มูลค่าที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน

มูลค่าที่อยู่อาศัยในปัจจุบันของผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่ อยู่ตั้งแต่ระดับราคา 500,000-1,000,000 บาท คิดเป็นร้อยละ 35.7 รองลงมาได้แก่ระดับราคาสูงกว่า 2,000,000บาท และระดับราคา ต่ำกว่า 500,000บาท ในอัตราส่วนที่เท่ากัน คือร้อยละ 18.6 (ดังรายละเอียดที่ได้แสดงไว้ในตารางที่ 5.13)

### 3.16 สถานที่ทำงานของผู้ตอบแบบสอบถาม

ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่ มีสถานที่ทำงานอยู่ในบริเวณเมืองใหม่ คิดเป็นร้อยละ 59.1 ส่วนที่เหลือ ร้อยละ 40.9 มีสถานที่ทำงานอยู่นอกบริเวณเมืองใหม่ (ดังรายละเอียดที่ได้แสดงไว้ในตารางที่ 5.14)

### 3.17 วิธีเดินทางไปทำงาน

ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่ ใช้รถยนต์ส่วนตัวเป็นพาหนะในการเดินทางไปทำงาน คิดเป็นร้อยละ 41.5 รองลงมาเป็นใช้รถมอเตอร์ไซค์เป็นพาหนะในการเดินทางไปทำงาน คิดเป็นร้อยละ 27.1 (ดังรายละเอียดที่ได้แสดงไว้ในตารางที่ 5.14)

### 3.18 ระยะทางในการเดินทางไปสถานที่ทำงานจากที่พักอาศัย

ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่ ใช้ระยะทางในการเดินทางไปสถานที่ทำงานจากที่พักอาศัย ต่ำกว่า 5 กิโลเมตร รองลงมาอยู่ในช่วงระยะ 5-10 กิโลเมตร โดยคิดเป็นร้อยละ 42.0 และ 40.0 ตามลำดับ (ดังรายละเอียดที่ได้แสดงไว้ในตารางที่ 5.14)

### 3.19 ระยะเวลาในการเดินทางไปสถานที่ทำงานจากที่พักอาศัย

ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่ ใช้ระยะเวลาในการเดินทางไปสถานที่ทำงานจากที่พักอาศัย อยู่ในช่วงระยะเวลา 10-20นาที รองลงมาอยู่ในช่วงระยะเวลาที่ต่ำกว่า 10 นาที โดยคิดเป็นร้อยละ 40.8 และ 33.7 ตามลำดับ (ดังรายละเอียดที่ได้แสดงไว้ในตารางที่ 5.14)

### 3.20 สถานที่ทำงานของคู่สมรสของผู้ตอบแบบสอบถาม

คู่สมรสของผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่ มีสถานที่ทำงานไม่อยู่ในบริเวณเมืองใหม่ คิดเป็นร้อยละ 29.5 ส่วนที่เหลือ ร้อยละ 25.4 มีสถานที่ทำงานอยู่ในบริเวณเมืองใหม่ (ดังรายละเอียดที่ได้แสดงไว้ในตารางที่ 5.15)

### 3.21 วิธีเดินทางไปทำงานของคู่สมรส

คู่สมรสของผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่ ใช้รถยนต์ส่วนตัวเป็นพาหนะในการเดินทางไปทำงาน คิดเป็นร้อยละ 26.3 รองลงมาเป็นใช้รถมอเตอร์ไซด์เป็นพาหนะในการเดินทางไปทำงาน คิดเป็นร้อยละ 8.8 (ดังรายละเอียดที่ได้แสดงไว้ในตารางที่ 5.15)

### 3.22 ระยะทางในการเดินทางไปสถานที่ทำงานจากที่พักอาศัยของคู่สมรส

คู่สมรสของผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่ ใช้ระยะทางในการเดินทางไปสถานที่ทำงานจากที่พักอาศัย มากกว่า 15 กิโลเมตร รองลงมาอยู่ในช่วงระยะ 5-10 กิโลเมตร โดยคิดเป็นร้อยละ 15.1 และ 14.2 ตามลำดับ (ดังรายละเอียดที่ได้แสดงไว้ในตารางที่ 5.15)

### 3.23 ระยะเวลาในการเดินทางไปสถานที่ทำงานจากที่พักอาศัยของคู่สมรส

คู่สมรสของผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่ ใช้ระยะเวลาในการเดินทางไปสถานที่ทำงานจากที่พักอาศัย อยู่ในช่วงระยะเวลา 10-20 นาที รองลงมาอยู่ในช่วงระยะเวลามากกว่า 30 นาที โดยคิดเป็นร้อยละ 15.2 และ 13.3 ตามลำดับ (ดังรายละเอียดที่ได้แสดงไว้ในตารางที่ 5.15)

### 3.24 จำนวนบุตรของผู้ตอบแบบสอบถาม

ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่ มีบุตร 2-3 คน รองลงมา มีบุตร 1 คน โดยคิดเป็นร้อยละ 28.0 และ 26.3 ตามลำดับ

### 3.25 วิธีเดินทางไปโรงเรียนของบุตร

บุตรของผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่ เดินทางไปโรงเรียนโดยรถโดยสาร หรือรถรับจ้าง คิดเป็นร้อยละ 22.7 รองลงมาเดินทางไปโรงเรียนโดยรถยนต์ส่วนตัว คิดเป็นร้อยละ 18.2 (ดังรายละเอียดที่ได้แสดงไว้ในตารางที่ 5.16)

### 3.26 ระยะทางในการเดินทางไปโรงเรียนของบุตรจากที่พักอาศัย

บุตรของผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่ ใช้ระยะทางในการเดินทางไปสถานที่ทำงานจากที่พักอาศัย อยู่ในช่วงระยะ 5-10 กิโลเมตร โดยคิดเป็นร้อยละ 26.4 รองลงมาใช้ระยะทางต่ำกว่า 5 กิโลเมตร ในอัตราส่วนร้อยละ 15.0 (ดังรายละเอียดที่ได้แสดงไว้ในตารางที่ 5.16)

### 3.27 ระยะเวลาในการเดินทางไปโรงเรียนของบุตรจากที่พักอาศัย

บุตรของผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่ ใช้ระยะเวลาในการเดินทางไปโรงเรียนจากที่พักอาศัย อยู่ในช่วงระยะเวลา 10-20 นาที คิดเป็นร้อยละ 22.6 รองลงมาอยู่ในช่วงระยะเวลามากกว่า 30 นาที โดยคิดเป็นร้อยละ 14.2 (ดังรายละเอียดที่ได้แสดงไว้ในตารางที่ 5.16)

### 3.28 ความคิดที่จะย้ายออกจากเมืองใหม่ ไปอยู่ที่อื่น

ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่ ไม่คิดที่จะย้ายออกจากเมืองใหม่ไปอยู่ที่อื่น ในอัตราส่วนร้อยละ 78.4 ในขณะที่ผู้ที่ต้องการที่จะย้ายออกจากเมืองใหม่ไปอยู่ที่อื่น มีเพียงร้อยละ 21.6 เท่านั้น (ดังรายละเอียดที่ได้แสดงไว้ในตารางที่ 5.8)

3.29 บริเวณที่ผู้ตอบแบบสอบถามต้องการจะย้ายไปอยู่

ผู้ตอบแบบสอบถามต้องการจะย้ายไปอยู่นอกเขตเทศบาลมากที่สุด ในอัตราส่วนร้อยละ 7.4 ในขณะที่กลุ่มที่ยังไม่ได้ตัดสินใจมีร้อยละ 6.3 (ดังรายละเอียดที่ได้แสดงไว้ในตารางที่ 5.8)

3.30 ความสำเร็จของโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยในเขตเมืองใหม่

ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่คิดว่าโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยในเขตเมืองใหม่ ประสบความสำเร็จถึงร้อยละ 60.4 ในขณะที่มีผู้ที่คิดว่าโครงการไม่ประสบความสำเร็จร้อยละ 39.6 รายละเอียดได้แสดงไว้ในตารางที่ 5.17

#### 4. ข้อมูลด้านที่อยู่อาศัยของผู้ตอบแบบสอบถามที่อาศัยอยู่ในเมืองเก่า

4.1 ระยะห่างจากที่อยู่อาศัยในปัจจุบันกับเมืองใหม่

ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่อยู่ห่างจากบริเวณเมืองใหม่ เป็นระยะทางน้อยกว่า 4 กิโลเมตร คิดเป็นร้อยละ 39.8 ในขณะที่ร้อยละ 34.6 และ 18.8 อยู่ห่างจากเมืองใหม่เป็นระยะทาง 4.1-8 กิโลเมตร และ มากกว่า 12 กิโลเมตรตามลำดับ

4.2 ผู้ตอบแบบสอบถามได้อาศัยอยู่ในเมืองเก่าเป็นระยะเวลาานเท่าไร

ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่อยู่อาศัยมานานกว่า 20 ปี คิดเป็นร้อยละ 38.2 รองลงมาได้แก่กลุ่มที่ ย้ายเข้ามาอยู่ได้ไม่ถึง 3 ปี คิดเป็นร้อยละ 22.1 และกลุ่มที่ย้ายมาในช่วงระยะเวลา 3-5 ปี คิดเป็นร้อยละ 17.6 ดังรายละเอียดที่ได้แสดงไว้ในตารางข้างล่างนี้

ตารางที่ 5.7 แสดงระยะเวลาในการอยู่อาศัย เปรียบเทียบระหว่างผู้ที่อยู่อาศัยในเมืองเก่า กับผู้ที่อยู่อาศัยในเมืองใหม่

ระยะเวลาในการอยู่อาศัย	เมืองเก่า(ร้อยละ)	เมืองใหม่(ร้อยละ)
น้อยกว่า 3 ปี	22.1	41.2
3-ไม่เกิน 5 ปี	17.6	25.9
5- ไม่เกิน 10 ปี	8.8	21.4
10-ไม่เกิน 15 ปี	8.1	5.3
15-ไม่เกิน 20 ปี	5.1	3.1
20 ปีขึ้นไป	38.2	3.1

4.3 เหตุผลที่อยู่อาศัย ณ.ที่แห่งนี้

ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่อยู่อาศัยเนื่องจากเป็นบ้านเก่าของพ่อแม่ โดยคิดเป็นร้อยละ 47.4 อยู่เนื่องจากเป็นบ้านใหม่ของตัวเองร้อยละ 22.5 และเช่าหรืออาศัยผู้อื่นอยู่คิดเป็นร้อยละ 13.5



#### 4.4 ความคิดที่จะย้ายไปอยู่ที่แห่งใหม่

ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่ไม่มีความคิดที่จะย้ายไปอยู่ที่แห่งใหม่ โดยคิดเป็นร้อยละ 64.4 ในขณะที่ร้อยละ 35.6 มีความคิดที่จะย้ายที่อยู่อาศัย (ดังรายละเอียดที่ได้แสดงไว้ในตารางที่ 5.8)

#### 4.5 ที่ตั้งบริเวณใหม่ที่ผู้ตอบแบบสอบถามต้องการที่จะย้ายไปอยู่

ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่ต้องการที่จะย้ายไปอาศัยอยู่ในเขตเมืองใหม่ คิดเป็นร้อยละ 14.1 รองลงมาคือนอกเขตเทศบาล คิดเป็นร้อยละ 8.9 (ดังรายละเอียดที่ได้แสดงไว้ในตารางที่ 5.8)

ตารางที่ 5.8 แสดงความคิดเห็นที่จะย้ายที่อยู่อาศัยและสถานที่ที่ต้องการย้ายไปอยู่เปรียบเทียบระหว่างผู้ที่อยู่อาศัยในเมืองเก่าและเมืองใหม่

ปัจจัย		เมืองเก่า(ร้อยละ)	เมืองใหม่(ร้อยละ)
ความคิดที่จะย้ายไปอยู่ที่แห่งใหม่	มี	35.6	21.6
	ไม่มี	64.4	78.4
สถานที่แห่งใหม่ที่ต้องการจะย้ายไป	ในเขตเทศบาล	5.2	2.1
	นอกเขตเทศบาล	8.9	7.4
	เมืองใหม่	14.1	*
	อื่น ๆ	5.4	5.3
	ยังไม่ได้ตัดสินใจ	2.0	6.3

หมายเหตุ \* เนื่องจากเป็นผู้ที่ได้อาศัยอยู่ในเมืองใหม่อยู่แล้ว

#### 4.6 ปัจจัยที่ทำให้ไม่ยอมย้ายเข้ามาอยู่ในเมืองใหม่

ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่ไม่ยอมที่จะเข้ามาอยู่อาศัยในเมืองใหม่เนื่องจากเป็นห่วงเรื่องความไม่ปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สินเป็นสำคัญ โดยให้ความสำคัญระดับมากที่สุดถึงร้อยละ 3.3 รองลงมาได้แก่เรื่องราคาที่ดินที่สูงกว่าบริเวณอื่น คิดเป็นร้อยละ 2.5 ในขณะที่ผู้ตอบแบบสอบถามให้ความสำคัญระดับมากแก่ปัจจัยอื่น ๆ เช่น ความไม่สะดวกในการเดินทาง ไกลจากสถานที่ทำงาน ไกลจากสถานที่ราชการ ในอัตราส่วนที่เท่ากัน คิดเป็นร้อยละ 4.1 ปัจจัยอื่นๆ นอกเหนือจากนี้ได้แก่ระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ โดยผู้ตอบแบบสอบถามให้ความสำคัญในระดับปานกลางคิดเป็นร้อยละ 5.8 ดังรายละเอียดที่แสดงไว้ในตารางที่ 5.9

#### 4.7 ปัจจัยที่ทำให้อยากย้ายเข้ามาอยู่ในเมืองใหม่

ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่อยากที่จะเข้ามาอยู่อาศัยในเมืองใหม่เพราะ ภูมิอากาศและสิ่งแวดล้อมที่ดี เป็นอันดับแรก โดยให้ระดับความสำคัญมากที่สุดคิดเป็นร้อยละ 7.9 และให้ระดับความสำคัญมากถึงร้อยละ 8.7 ในขณะที่ผู้ตอบแบบสอบถามให้ความสำคัญระดับมากแก่ปัจจัยอื่น ๆ รองลงมา เช่น ที่ตั้งไม่ไกลจากแหล่งชุมชนเดิมและความสะดวกในการเดินทาง คิดเป็นร้อยละ 10.4 และ 10.3 ตามลำดับ สภาพของชุมชนที่สมบูรณ์และระบบสาธารณูปโภคขั้นพื้นฐานที่เพียงพอในอัตราส่วนที่ใกล้เคียงกัน คิดเป็นร้อยละ 9.6 และ 9.5 ดังรายละเอียดที่แสดงไว้ในตารางที่ 5.10

ตารางที่ 5.9 แสดงปัจจัยที่ทำให้ไม่อยากจะเข้ามาอาศัยอยู่ในชุมชนเมืองใหม่

ปัจจัย	ระดับ		ความสำคัญ	มาก	มากที่สุด
	น้อยที่สุด (ร้อยละ)	น้อย (ร้อยละ)			
อากาศและสิ่งแวดล้อมไม่ดี	2.5	3.3	5.0	0.8	0.0
สาธารณูปโภคขั้นพื้นฐานไม่เพียงพอ	2.5	2.5	5.8	0.0	0.8
สาธารณูปการที่ไม่ครบครัน	1.7	2.5	5.8	0.0	1.7
ที่ตั้งอยู่ไกลจากแหล่งชุมชนเดิม	2.5	1.6	4.9	3.3	0.0
สภาพแวดล้อมของชุมชนไม่ดี	2.5	3.3	4.9	0.8	0.8
ไม่สะดวกในการเดินทาง	3.3	1.6	1.6	4.1	2.4
ไกลสถานที่ทำงาน	2.5	2.5	3.3	4.1	0.0
ไกลโรงเรียนบุตรหลาน	2.5	1.7	2.5	2.5	1.7
ไกลจากสถานที่ราชการ	2.5	2.5	1.7	4.1	0.8
ความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน	1.7	1.7	4.1	0.8	3.3
ที่ดินทรุด เนื่องจากเป็นที่ถมทะเล	1.7	0.8	4.2	3.4	0.0
ราคาที่ดินไม่แพงเมื่อเทียบกับย่านอื่น	0.8	0.8	4.1	3.3	2.5

ตารางที่ 5.10 แสดงปัจจัยที่ทำให้อยากจะเข้ามาอาศัยอยู่ในชุมชนเมืองใหม่

ปัจจัย	ระดับ		ความสำคัญ	มาก	มากที่สุด
	น้อยที่สุด (ร้อยละ)	น้อย (ร้อยละ)			
อากาศและสิ่งแวดล้อมที่ดี	0.0	0.0	3.2	8.7	7.9
สาธารณูปโภคขั้นพื้นฐานที่เพียงพอ	0.0	0.0	4.8	9.5	5.6
สาธารณูปการที่ครบครัน	0.0	2.4	8.7	7.1	1.6
ที่ตั้งอยู่ไม่ไกลจากแหล่งชุมชนเดิม	0.0	0.8	4.8	10.4	3.2
ความสะดวกในการเดินทาง	0.0	0.0	4.8	10.3	4.8
การจัดการบริหารชุมชนที่ดี	0.0	0.8	8.8	4.8	4.8
ราคาที่ดินถูกกว่าย่านอื่น	2.4	0.0	6.5	4.8	4.8
ใกล้แหล่งงาน	0.8	1.6	8.1	3.2	4.8
ความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน	0.0	0.8	7.2	5.6	5.6
สภาพของชุมชนที่สมบูรณ์	0.0	1.6	2.4	9.6	5.6

ตารางที่ 5.11 แสดงประเภท ขนาดที่ดิน มูลค่าของที่อยู่อาศัยใหม่ที่ต้องการ รวมถึงความสามารถในการผ่อนชำระ

ปัจจัย		ผู้ตอบแบบสอบถาม (ร้อยละ)
ประเภทที่อยู่อาศัยที่ต้องการ	บ้านเดี่ยว	25.2
	ทาวน์เฮาส์	7.4
	อาคารพาณิชย์	3.0
	แฟลต/ อพาร์ทเมนต์	0.0
	คอนโดมิเนียม	0.0
	อื่น ๆ	0.0
ขนาดที่ดินที่ต้องการ	ต่ำกว่า 20 ตารางวา	1.5
	20-50 ตารางวา	16.4
	51-100 ตารางวา	9.7
	101-200 ตารางวา	3.7
	201-300 ตารางวา	1.5
	มากกว่า 300 ตารางวา	2.2
มูลค่าที่อยู่อาศัยที่ต้องการ	ต่ำกว่า 500,000บาท	6.7
	500,000-1,000,000บาท	19.3
	1,000,001-1,500,000บาท	5.9
	1,500,001-2,000,000บาท	1.5
	มากกว่า 2,000,000บาท	2.2
ความสามารถในการผ่อนชำระ	ต่ำกว่า 5,000บาท	8.1
	5,000-10,000บาท	23.7
	10,001-20,000บาท	3.0
	20,001-30,000บาท	0.7
	มากกว่า 30,000บาท	0.0

#### 4.8 ประเภทที่อยู่อาศัยใหม่ที่ต้องการ

ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่ต้องการอยู่อาศัยในบ้านเดี่ยว คิดเป็นร้อยละ 25.2 รองลงมาคือ ทาวน์เฮาส์ คิดเป็นร้อยละ 7.4

#### 4.9 ขนาดที่ดินที่ต้องการ

ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่ต้องการที่ดินขนาดตั้งแต่ 20-50 ตารางวา คิดเป็นร้อยละ 16.4 รองลงมาเป็นขนาดที่ดินตั้งแต่ 51-100 ตารางวา คิดเป็นร้อยละ 9.7 ในขณะที่มีผู้ต้องการที่ดินที่ต่ำกว่า 20 ตารางวาและ ที่ดินตั้งแต่ 200-300 ตารางวา ในอัตราส่วนที่เท่ากัน กล่าวคือ เพียงร้อยละ 1.5 เท่านั้น

#### 4.10 มูลค่าของที่อยู่อาศัยที่ต้องการ

ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่ต้องการที่อยู่อาศัยที่มีมูลค่าอยู่ระหว่าง 500,000-1,000,000 บาท คิดเป็นร้อยละ 19.3 รองลงมาเป็นที่อยู่อาศัยที่มีมูลค่าต่ำกว่า 500,000บาท และ ตั้งแต่ 1,000,000-1,500,000บาท โดยคิดเป็นร้อยละ 6.7 และ 5.9 ตามลำดับ ในขณะที่มีผู้ต้องการที่อยู่อาศัยที่มีมูลค่าระหว่าง 1,500,001-2,000,000บาท และ มูลค่ามากกว่า 2,000,000 บาทอยู่เพียงร้อยละ 1.5 และ 2.2 เท่านั้น

#### 4.11 ความสามารถในการผ่อนชำระ

ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่มีความสามารถในการผ่อนชำระเดือนละ 5,000-10,000บาทคิดเป็นร้อยละ 23.7 รองลงมาคือ ผ่อนชำระเดือนละ ต่ำกว่า 5,000บาทร้อยละ 8.1 โดยไม่มีผู้ใดมีความสามารถในการผ่อนชำระต่อเดือนมากกว่า 30,000บาทเลย

#### 4.12 ปัญหาด้านที่อยู่อาศัย

จากผลการสำรวจพบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่ ตอบว่าไม่มีปัญหา คิดเป็นร้อยละ 65.9 โดยในส่วนของที่อยู่อาศัยที่มีปัญหาพบว่า ระบบสาธารณูปโภคคงเป็นปัญหาของชนส่วนใหญ่ ปัญหาด้านระบบระบายน้ำคูเหมื่อนจะเป็นปัญหาหนักที่สุดในเมืองเก่า โดยคิดเป็นร้อยละ 10.1 รองลงมาได้แก่ปัญหาด้านประปาและขยะมูลฝอย คิดเป็นอัตราส่วนร้อยละ 9.4 และ 8.0 ตามลำดับ นอกเหนือจากปัญหาด้านสาธารณูปโภคแล้ว ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่ ยังให้ความสำคัญกับปัญหาการคมนาคม ซึ่งจะเป็นปัญหาหลักของตัวเมืองใหญ่ ๆ คิดเป็นร้อยละ 13.8 นอกจากนั้นความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สินและปัญหาการขาดองค์การดูแลและบริหารชุมชน ก็เป็นปัญหาหลักทั้งสิ้น โดยคิดเป็นร้อยละ 9.4 ทั้งสองปัญหาดังที่ได้แสดงไว้ในตารางที่ 5.12

ตารางที่ 5.12 แสดงปัญหาของการอยู่อาศัยในชุมชนเมืองเก่ากับชุมชนเมืองใหม่

ปัญหา	เมืองเก่า (ร้อยละ)	เมืองใหม่ (ร้อยละ)
ไม่มีปัญหา	65.9	23.8
ระบบสาธารณูปโภค	21.7	71.5
ไฟฟ้า	2.9	9.2
ประปา	9.4	29.2
โทรศัพท์	4.3	14.6
ระบบระบายน้ำ	10.1	22.3
ระบบบำบัดน้ำเสีย	5.8	24.6
การจัดเก็บขยะมูลฝอย	8.0	36.9
ไม่มีไฟทาง	7.2	21.5
ระบบสาธารณูปการต่างๆ	6.5	27.7
การคมนาคม	13.8	26.9
ที่ดินทรุดตัว	4.3	26.9
สภาพชุมชนที่ไม่สมบูรณ์	6.5	18.5
อากาศและสิ่งแวดล้อมไม่ดี	6.5	8.5
ความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน	9.4	42.3
ขาดองค์การดูแล	9.4	40.0
ไกลจากสถานที่ทำงาน	8.7	12.8
ไกลจากโรงเรียนบุตรหลาน	2.2	16.7
ไกลจากสถานที่ราชการ	2.9	9.5
ไกลจากแหล่งจ่ายใช้สอย	5.1	31.3
อื่นๆ	2.9	10.8

## 4.13 ประเภทที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน

ที่อยู่อาศัยในปัจจุบันของผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่ อยู่ในรูปแบบของบ้านเดี่ยว คิดเป็นร้อยละ 59.6 รองลงมาได้แก่อาคารพาณิชย์และทาวน์เฮาส์ คิดเป็นร้อยละ 21.3 และ 13.2 ตามลำดับ

## 4.14 สถานภาพการครอบครองที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน

จากผลการสำรวจพบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่ เป็นเจ้าของเอง คิดเป็นร้อยละ 59.6 อาศัยอยู่โดยไม่เสียค่าเช่าร้อยละ 19.1 ในขณะที่เช่าอยู่ ร้อยละ 18.3

## 4.15 สถานภาพการครอบครองที่ดินในปัจจุบัน

จากผลการสำรวจพบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่ เป็นเจ้าของที่ดินเอง คิดเป็นร้อยละ 66.4 ในขณะที่เช่าจากเจ้าของที่ดิน ร้อยละ 17.6

## 4.16 ลักษณะที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน

ที่อยู่อาศัยในปัจจุบันของผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่ เป็นบ้านสร้างเองคิดเป็นร้อยละ 56.4 ในขณะที่บ้านจัดสรร ร้อยละ 29.3 เท่านั้น

ตารางที่ 5.13 แสดงประเภทและลักษณะของที่อยู่อาศัย ตลอดจนขนาดที่ดินและมูลค่าของที่อยู่อาศัยในปัจจุบันของผู้ตอบแบบสอบถามที่อยู่ในชุมชนเมืองเก่าและเมืองใหม่

ปัจจัย		เมืองเก่า (ร้อยละ)	เมืองใหม่ (ร้อยละ)
ประเภทที่อยู่อาศัย	บ้านเดี่ยว	59.6	35.1
	ทาวน์เฮาส์	13.2	22.9
	แฟลต/อพาร์ทเมนต์	2.9	0.7
	คอนโดมิเนียม	0.7	2.3
	อาคารพาณิชย์	21.3	38.2
	อื่นๆ	2.2	0.8
ลักษณะที่อยู่อาศัย	บ้านจัดสรร	29.3	61.9
	บ้านสร้างเอง	56.4	15.9
	อื่นๆ	14.3	22.2
ขนาดที่ดิน	ต่ำกว่า 20 ตารางวา	11.1	13.7
	20-50 ตารางวา	42.9	47
	51-100 ตารางวา	21.4	25.6
	101-200 ตารางวา	9.5	8.6
	201-300 ตารางวา	2.4	3.4
	มากกว่า 300 ตารางวา	12.7	1.7
มูลค่าที่อยู่อาศัย	ต่ำกว่า 500,000บาท	16.3	18.6
	500,000-1,000,000บาท	32.6	35.6
	1,000,001-1,500,000บาท	18.6	14.4
	1,500,001-2,000,000บาท	11.6	12.7
	มากกว่า 2,000,000บาท	20.9	18.6

## 4.17 ขนาดที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน

ที่อยู่อาศัยในปัจจุบันของผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่ มีขนาดตั้งแต่ 20-50 ตารางวา โดยคิดเป็นร้อยละ 42.9 รองลงมาได้ที่ดินขนาดระหว่าง 51-100 ตารางวา คิดเป็นร้อยละ 21.4 ในขณะที่ดินมากกว่า 200 ตารางวาแต่ไม่ถึง 300 ตารางวา มีเพียง ร้อยละ 2.4 เท่านั้น

## 4.18 มูลค่าที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน

มูลค่าที่อยู่อาศัยในปัจจุบันของผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่ อยู่ตั้งแต่ระดับราคา 500,000-1,000,000 บาท คิดเป็นร้อยละ 32.6 รองลงมาได้แก่ระดับราคามากกว่า 2,000,000บาท คิดเป็นร้อยละ 20.9 และระดับราคา ตั้งแต่ 1,000,001-1,500,000บาท ร้อยละ 18.6

ตารางที่ 5.14 แสดงสถานที่ทำงาน วิธีการเดินทางไปทำงาน ระยะทางและระยะเวลาในการเดินทางของผู้ที่อาศัยอยู่ในเมืองเก่าและเมืองใหม่

ปัจจัย		เมืองเก่า (ร้อยละ)	เมืองใหม่ (ร้อยละ)
สถานที่ทำงานตั้งอยู่ในเขตเมืองใหม่	อยู่	11.1	59.1
	ไม่อยู่	88.9	40.9
วิธีการเดินทางไปทำงาน	เดิน	7	3.4
	รถยนต์ส่วนตัว	46.5	41.5
	มอเตอร์ไซค์	19.4	27.1
	รถโดยสาร/รถรับจ้าง	20.1	9.3
	อื่น ๆ	7	18.6
ระยะทางในการเดินทาง	ต่ำกว่า 5 กิโลเมตร	38.4	42
	5-10 กิโลเมตร	29.6	40
	11-15 กิโลเมตร	8.8	5
	มากกว่า 15 กิโลเมตร	23.2	13
ระยะเวลาในการเดินทาง	ต่ำกว่า 10 นาที	28.8	33.7
	10-20 นาที	38.4	40.8
	21-30 นาที	20	13.3
	มากกว่า 30 นาที	12.8	12.2

## 4.19 สถานที่ทำงานของผู้ตอบแบบสอบถาม

ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่ มีสถานที่ทำงานอยู่นอกบริเวณเมืองใหม่ คิดเป็นร้อยละ 88.9 ส่วนที่เหลือ ร้อยละ 11.1 มีสถานที่ทำงานอยู่ในบริเวณเมืองใหม่

## 4.20 วิธีเดินทางไปทำงาน

ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่ ใช้รถยนต์ส่วนตัวเป็นพาหนะในการเดินทางไปทำงาน คิดเป็นร้อยละ 46.5 รองลงมาเป็นใช้รถโดยสารและรถมอเตอร์ไซค์เป็นพาหนะในการเดินทางไปทำงาน คิดเป็นร้อยละ 20.1 และ 19.4 ตามลำดับ

#### 4.21 ระยะทางในการเดินทางไปสถานที่ทำงานจากที่พักอาศัย

ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่ ใช้ระยะทางในการเดินทางไปสถานที่ทำงานจากที่พักอาศัย ต่ำกว่า 5 กิโลเมตร คิดเป็นร้อยละ 38.4 รองลงมาอยู่ในช่วงระยะ 5-10 กิโลเมตรและมากกว่า 15 กิโลเมตร โดยคิดเป็นร้อยละ 29.6 และ 23.2 ตามลำดับ

#### 4.22 ระยะเวลาในการเดินทางไปสถานที่ทำงานจากที่พักอาศัย

ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่ ใช้ระยะเวลาในการเดินทางไปสถานที่ทำงานจากที่พักอาศัย อยู่ในช่วงระยะเวลา 10-20 นาที รองลงมาอยู่ในช่วงระยะเวลาที่ต่ำกว่า 10 นาที โดยคิดเป็นร้อยละ 38.4 และ 28.8 ตามลำดับ

ตารางที่ 5.15 แสดงสถานที่ทำงาน วิธีการเดินทางไปทำงาน ระยะทางและระยะเวลาในการเดินทาง ของกลุ่มสมรสของผู้ตอบแบบสอบถามที่อาศัยอยู่ในเมืองเก่าและเมืองใหม่

ปัจจัย		เมืองเก่า (ร้อยละ)	เมืองใหม่ (ร้อยละ)
สถานที่ทำงานตั้งอยู่ในเขตเมืองใหม่	อยู่	4.4	25.4
	ไม่อยู่	34.1	29.5
วิธีการเดินทางไปทำงาน	เดิน	2.3	2.6
	รถยนต์ส่วนตัว	21.8	26.3
	มอเตอร์ไซค์	2.3	8.8
	รถโดยสาร/รถรับจ้าง	4.5	7.9
	อื่น ๆ	6.8	6.1
ระยะทางในการเดินทาง	ต่ำกว่า 5 กิโลเมตร	9.4	9.4
	5-10 กิโลเมตร	9.4	14.2
	11-15 กิโลเมตร	5.5	9.4
	มากกว่า 15 กิโลเมตร	10.2	15.1
ระยะเวลาในการเดินทาง	ต่ำกว่า 10 นาที	6.3	8.6
	10-20 นาที	11.1	15.2
	21-30 นาที	7.1	10.5
	มากกว่า 30 นาที	9.5	13.3

#### 4.23 สถานที่ทำงานของกลุ่มสมรสของผู้ตอบแบบสอบถาม

กลุ่มสมรสของผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่ มีสถานที่ทำงานไม่อยู่ในบริเวณเมืองใหม่ คิดเป็นร้อยละ 34.1 ส่วนที่เหลือ ร้อยละ 4.4 มีสถานที่ทำงานอยู่ในบริเวณเมืองใหม่



#### 4.24 วิธีเดินทางไปทำงานของคู่สมรส

คู่สมรสของผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่ ใช้รถยนต์ส่วนตัวเป็นพาหนะในการเดินทางไปทำงาน คิดเป็นร้อยละ 21.8 ในขณะที่ใช้รถมอเตอร์ไซด์เป็นพาหนะในการเดินทางไปทำงาน คิดเป็นอัตราส่วนเพียงร้อยละ 2.3 เท่ากับใช้วิธีการเดิน ไปทำงาน

#### 4.25 ระยะทางในการเดินทางไปสถานที่ทำงานจากที่พักอาศัยของคู่สมรส

คู่สมรสของผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่ ใช้ระยะทางในการเดินทางไปสถานที่ทำงานจากที่พักอาศัย มากกว่า 15 กิโลเมตร คิดเป็นร้อยละ 10.2 รองลงมาอยู่ในช่วงระยะ 5-10 กิโลเมตรและต่ำกว่า 5 กิโลเมตรในอัตราส่วนที่เท่ากัน โดยคิดเป็นร้อยละ 9.4

#### 4.26 ระยะเวลาในการเดินทางไปสถานที่ทำงานจากที่พักอาศัยของคู่สมรส

คู่สมรสของผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่ ใช้ระยะเวลาในการเดินทางไปสถานที่ทำงานจากที่พักอาศัย อยู่ในช่วงระยะเวลา 10-20 นาที รองลงมาอยู่ในช่วงระยะเวลาที่มากกว่า 30 นาที โดยคิดเป็นร้อยละ 11.1 และ 9.5 ตามลำดับ

ตารางที่ 5.16 แสดงวิธีการเดินทาง ระยะทางและระยะเวลาในการเดินทาง ของบุตรของผู้ตอบแบบสอบถามที่อาศัยอยู่ในเมืองเก่าและเมืองใหม่

ปัจจัย		เมืองเก่า (ร้อยละ)	เมืองใหม่ (ร้อยละ)
วิธีการเดินทางไปโรงเรียน	เดิน	0	1.8
	รถยนต์ส่วนตัว	15	18.2
	มอเตอร์ไซด์	5	10
	รถโดยสาร/รถรับจ้าง	7	22.7
	อื่น ๆ	10	6.4
ระยะทางในการเดินทาง	ต่ำกว่า 5 กิโลเมตร	13.5	16
	5-10 กิโลเมตร	8.1	26.4
	11-15 กิโลเมตร	3.6	2.8
	มากกว่า 15 กิโลเมตร	3.6	12.3
ระยะเวลาในการเดินทาง	ต่ำกว่า 10 นาที	11.1	10.4
	10-20 นาที	9.3	22.6
	21-30 นาที	5.6	10.4
	มากกว่า 30 นาที	1.9	14.2

#### 4.27 จำนวนบุตรของผู้ตอบแบบสอบถาม

ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่ มีบุตร 2-3 คน รองลงมา มีบุตร 1 คน โดยคิดเป็นร้อยละ 20.0 และ 13.3 ตามลำดับ

## 4.28 วิธีเดินทางไปโรงเรียนของบุตร

บุตรของผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่ เดินทางไปโรงเรียนโดยรถยนต์ส่วนตัว คิดเป็นร้อยละ 12.9 ในขณะที่ไม่มีใครเดินทางไปโรงเรียนโดยวิธีการเดินเลย

## 4.29 ระยะทางในการเดินทางไปโรงเรียนของบุตรจากที่พักอาศัย

บุตรของผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่ ใช้ระยะทางในการเดินทางไปโรงเรียนจากที่พักอาศัยอยู่ในระยะทางต่ำกว่า 5 กิโลเมตร ในอัตราส่วนร้อยละ 13.5 รองลงมาใช้ระยะทางระหว่าง 5-10 กิโลเมตร โดยคิดเป็นร้อยละ 8.1

## 4.30 ระยะเวลาในการเดินทางไปโรงเรียนของบุตรจากที่พักอาศัย

บุตรของผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่ ใช้ระยะเวลาในการเดินทางไปโรงเรียนจากที่พักอาศัยใช้เวลาต่ำกว่า 10 นาที ในอัตราส่วนร้อยละ 11.1 รองลงมาใช้เวลาระหว่าง 10-20 นาที โดยคิดเป็นร้อยละ 9.3

## 4.31 ความสำเร็จของโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยในเขตเมืองใหม่

ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่คิดว่าโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยในเขตเมืองใหม่ประสบความสำเร็จถึงร้อยละ 82.4 ในขณะที่มีผู้ที่คิดว่าโครงการไม่ประสบความสำเร็จร้อยละ 17.6 ดังตารางที่ได้แสดงไว้ข้างล่างนี้

ตารางที่ 5.17 แสดงความคิดเห็นของผู้ตอบแบบสอบถามที่อยู่อาศัยทั้งในเขตเมืองเก่าและเมืองใหม่เกี่ยวกับความสำเร็จของโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยในเขตเมืองใหม่

ความคิดเห็นของผู้ตอบแบบสอบถาม	เมืองเก่า (ร้อยละ)	เมืองใหม่ (ร้อยละ)
คิดว่าโครงการเมืองใหม่ประสบผลสำเร็จ	82.4	60.4
คิดว่าโครงการเมืองใหม่ไม่ประสบผลสำเร็จ	17.6	39.6

## 5.4 สรุปผลการวิจัย

การวิจัยเรื่องอุปสรรคและแนวทางการแก้ไขการพัฒนาที่อยู่อาศัยในเขตเมืองใหม่ ตำบลเสม็ด อำเภอเมือง จังหวัดชลบุรี นี้ มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาสภาพความเป็นมา ปัญหาและอุปสรรคของโครงการจัดสร้างเมืองใหม่ โดยการนำที่ดินที่รัฐสงวนไว้มาพัฒนาเป็นโครงการเพื่อที่อยู่อาศัย ตลอดจนเสนอแนะแนวทางการแก้ไขปัญหาดังกล่าว

การศึกษาค้นคว้าได้กำหนดพื้นที่ทำการศึกษาในบริเวณโครงการเมืองใหม่ (โครงการปรับปรุงที่ดินชายทะเลเดิม) ตำบลเสม็ด อำเภอเมือง จังหวัดชลบุรี บนเนื้อที่ 2,681 ไร่ 68 ตารางวา หรือคิดเป็นพื้นที่ประมาณ 4.3 ตารางกิโลเมตร ประชากรที่ศึกษาคือ ผู้ที่อยู่อาศัยในเขตเมืองใหม่ และเมืองเก่า (เขตเทศบาลเมือง) ของจังหวัดชลบุรี จำนวนทั้งสิ้น 48,545 คน โดยแยกเป็นผู้ที่อยู่อาศัยในเขตเมืองเก่า จำนวน 43,457 คน และผู้ที่อยู่อาศัยในเขตเมืองใหม่ จำนวน 5,088 คน จากนั้น จึงได้ทำการคัดเลือกกลุ่มตัวอย่างที่ใช้ในการวิจัยโดยอิงตามทฤษฎีของ Herbert Arkin and Raymond R. Colton ที่ระดับความเชื่อมั่น 95 เปอร์เซนต์ และยอมให้มีความคลาดเคลื่อนได้ไม่เกิน 5 เปอร์เซนต์ ทำให้ได้ขนาดกลุ่มตัวอย่างทั้งสิ้น 655 ตัวอย่าง โดยแบ่งเป็นกลุ่มตัวอย่างที่อาศัยอยู่ในบริเวณเมืองเก่าจำนวน 340 ตัวอย่าง และ กลุ่มตัวอย่างที่อาศัยอยู่ในบริเวณเมืองใหม่จำนวน 315 ตัวอย่าง

ผู้วิจัยดำเนินการวิจัยโดยรวบรวมข้อมูลทุติยภูมิจาก หนังสือ วารสาร และเอกสารต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องในเรื่องของโครงการเมืองใหม่ จังหวัดชลบุรี และได้ดำเนินการสำรวจภาคสนามเพื่อเก็บข้อมูลปฐมภูมิ โดยการออกแบบสอบถาม และสัมภาษณ์ผู้ที่มีหน้าที่รับผิดชอบเกี่ยวกับโครงการนี้ ตั้งแต่รองผู้ว่าราชการจังหวัด เลขานุการจังหวัด หัวหน้าส่วนองค์การบริหารส่วนจังหวัด หัวหน้าส่วนโครงการเมืองใหม่ นายช่างโยธา จนถึงผู้อาศัยดั้งเดิม และผู้ที่เพิ่งย้ายเข้ามาอยู่ใหม่ เพื่อเป็นแนวทางในการวิเคราะห์ สรุป อภิปรายและเสนอแนะผลการวิจัย

ในส่วนของแบบสอบถาม ได้แบ่งเนื้อหาออกเป็น 3 ส่วน ดังต่อไปนี้

ส่วนที่ 1 เป็นคำถามเกี่ยวกับข้อมูลของผู้ตอบแบบสอบถาม ได้แก่ ตัวแปรที่เกี่ยวกับเพศ อายุ ระดับการศึกษา สถานภาพสมรส ภูมิลำเนา อาชีพ ตำแหน่งงานและรายได้

ส่วนที่ 2 เป็นส่วนสำหรับผู้ที่อยู่อาศัยอยู่ในเมืองใหม่ ชลบุรี เป็นคำถามเกี่ยวกับ ปัจจัยที่ทำให้ย้ายมาอยู่เมืองใหม่ ความพึงพอใจในการอยู่อาศัย ตลอดจนถึงปัญหาในการอยู่อาศัยของผู้ตอบแบบสอบถาม โดยมีตัวแปรที่เกี่ยวกับลักษณะการครอบครองที่อยู่อาศัยและที่ดิน มูลค่าของที่อยู่อาศัย การผ่อนชำระ แหล่งงาน ระยะทาง และระยะเวลาในการเดินทางไปแหล่งงานและโรงเรียนของบุตร

ส่วนที่ 3 เป็นส่วนสำหรับผู้ที่อยู่อาศัยอยู่ในเมืองเก่า ชลบุรี เป็นคำถามเกี่ยวกับปัญหาของที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน รวมทั้งแนวโน้มของการหาที่อยู่อาศัยแห่งใหม่ ในแง่ของความสนใจในการเลือกที่อยู่อาศัยในบริเวณเมืองใหม่ โดยมีตัวแปรที่เกี่ยวกับทำเลที่ตั้ง ระยะห่าง ขนาดพื้นที่ ประเภทของที่อยู่อาศัย การครอบครองที่อยู่อาศัยและที่ดิน มูลค่าของที่อยู่อาศัย การผ่อนชำระ แหล่งงาน ระยะทางและระยะเวลาในการเดินทางไปแหล่งงานและโรงเรียนของบุตร รวมถึงปัจจัยที่มีผลต่อการเลือกหรือไม่เลือกที่อยู่อาศัยในบริเวณเมืองใหม่

ในส่วนของผลการวิเคราะห์ข้อมูลผู้วิจัยนำผลที่ได้จากการสำรวจมาวิเคราะห์โดยใช้ไมโครคอมพิวเตอร์ และใช้โปรแกรมสำเร็จรูป SPSS/PC เพื่อช่วยในการวิเคราะห์ค่าทางสถิติ โดยใช้ค่าความถี่ ร้อยละ รวมทั้งความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปรสำคัญ และการพิสูจน์สมมุติฐาน โดยการนำเสนอในรูปแบบตารางความสัมพันธ์ สรุปได้ดังนี้

## 1. สภาพปัญหาและอุปสรรคของการอยู่อาศัยในชุมชน เมืองใหม่ จังหวัดชลบุรี

จากผลการสำรวจพบว่าผู้ที่อาศัยอยู่ในบริเวณชุมชนเมืองใหม่ส่วนใหญ่มีปัญหาเกี่ยวกับระบบสาธารณูปโภค โดยคิดเป็นอัตราส่วนสูงถึงร้อยละ 71.5 ระบบสาธารณูปโภคที่ดูเหมือนจะสร้างปัญหาให้กับผู้ที่อาศัยอยู่ในบริเวณเมืองใหม่มากที่สุดได้แก่ ปัญหาด้านขยะมูลฝอย ซึ่งทางองค์การบริหารส่วนจังหวัด ผู้มีหน้าที่ดูแลรับผิดชอบในพื้นที่บริเวณเมืองใหม่ ยังไม่สามารถจัดการกับการจัดเก็บขยะมูลฝอยได้อย่างมีประสิทธิภาพ จากการสำรวจความคิดเห็น กลุ่มตัวอย่างร้อยละ 36.9 มีปัญหาด้านนี้มากที่สุด รองลงมาได้แก่ปัญหาด้านการประปาและการบำบัดน้ำเสีย โดยคิดเป็นอัตราส่วนร้อยละ 29.2 และ 24.6 ตามลำดับ ผลการสำรวจดังกล่าวสอดคล้องกับคำสัมภาษณ์ของผู้ที่อยู่อาศัยและประกอบการในเขตเมืองใหม่ที่ว่า “น้ำประปายังไหล ๆ หยุด ๆ” ในขณะที่การให้บริการไฟฟ้า และ โทรศัพท์ ดูเหมือนว่าจะไม่ก่อให้เกิดปัญหาแก่ผู้อยู่อาศัยเท่าใด

นอกจากปัญหาด้านระบบสาธารณูปโภคแล้ว ปัญหาเรื่องความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สินดูเหมือนจะเป็นปัญหาที่สำคัญไม่น้อย กลุ่มตัวอย่างร้อยละ 42.3 มีปัญหาเกี่ยวกับเรื่องนี้ เนื่องจากบริเวณ ชุมชนเมืองใหม่ชลบุรี มีผู้อยู่อาศัยอยู่น้อย จึงเป็นช่องทางให้แก๊งมิจฉาชีพคอยที่จะหาประโยชน์จากประชาชน ชิงในยุคของเศรษฐกิจตกต่ำอย่างในช่วงเวลานี้ ผู้ที่อยู่อาศัยในเมืองใหม่ส่วนใหญ่มักจะกลับบ้านแต่หัวค่ำ ความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สินจึงเป็นปัญหาที่สำคัญอีกปัญหาหนึ่งของผู้ที่อาศัยอยู่ในเมืองใหม่หากเปรียบเทียบกับกลุ่มตัวอย่างที่อยู่อาศัยอยู่ในบริเวณตัวเมืองเก่าแล้วปัญหาเรื่อง ความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน ดูเหมือนจะไม่ใช่อุปสรรคใหญ่สำหรับพวกเขา โดยคิดเป็นอัตราส่วนเพียงร้อยละ 9.4 ซึ่งเป็นอัตราส่วนที่เท่ากับปัญหาการขาดองค์การดูแล ในขณะที่ผู้คนในเมืองใหม่จะตระหนักถึงปัญหานี้มากกว่า คิดเป็นอัตราส่วนถึงร้อยละ 40.0

ที่ตั้งของเมืองใหม่กลับสร้างปัญหาให้กับผู้ที่อยู่อาศัย เนื่องจากเมืองใหม่ที่สร้างมีระยะห่างจากเมืองเก่าราว 10 กิโลเมตรเท่านั้น ทำให้ผู้คนในเมืองใหม่ยังคงพึ่ง ระบบสาธารณูปการต่าง เช่น แหล่งจ่ายใช้สอยจากเมืองแม่ หรือตัวเมืองเก่า กอปรกับตัวเมืองใหม่เองไม่มีระบบสาธารณูปการมารองรับอย่างเพียงพอ ยกตัวอย่างเช่น ในบริเวณโครงการปรับปรุงที่ดินชายทะเล หรือชุมชนเมืองใหม่ ชลบุรี ไม่มีโรงเรียน โรงพยาบาล โรงภาพยนตร์ ศูนย์การค้า หรือแหล่งบันเทิงใด ๆ มีเพียงตลาดสด ที่เพิ่งเปิดดำเนินการได้ไม่ถึงปีเพียงแห่งเดียวสถานการณ์เช่นนี้ ทำให้ผู้คนในเมืองใหม่ยังคงต้องอาศัยระบบสาธารณูปการจากเมืองเก่าอยู่ ก่อให้เกิดปัญหาและไม่สะดวกในการเดินทาง กลุ่มตัวอย่างในเมืองใหม่ ร้อยละ 27.7 ให้ความสำคัญกับปัญหาด้านสาธารณูปการ และร้อยละ 31.3 มีปัญหาในการเดินทางไปแหล่งจ่ายใช้สอย ในขณะที่กลุ่มตัวอย่างในเมืองเก่า มีปัญหาเกี่ยวกับ ระบบสาธารณูปการเพียง ร้อยละ 6.5 เท่านั้น

## 2. ปัจจัยที่มีผลต่อการย้าย หรือ ไม่ย้ายที่อยู่อาศัยไปสู่ชุมชน เมืองใหม่ ชลบุรี

ปัจจัยที่มีผลต่อการย้าย ที่อยู่อาศัยไปสู่ชุมชน เมืองใหม่ ชลบุรี ผู้ตอบแบบสอบถาม ส่วนใหญ่ที่ปัจจุบัน อาศัยอยู่ในชุมชนเมืองใหม่ เลือกที่จะเข้ามาอยู่อาศัยในเมืองใหม่เพราะ ภูมิอากาศและสิ่งแวดล้อมที่ดี เป็นอันดับแรก โดยให้ระดับความสำคัญมากและมากที่สุดเป็นอันดับแรก คิดเป็นร้อยละ 43.1 และร้อยละ 23.6 ตามลำดับ [รองลงมาได้แก่สภาพแวดล้อมของชุมชนที่ดี ผู้ตอบแบบสอบถามให้ความสำคัญในระดับมากและมากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 33.6 และ 15.4 ตามลำดับ ในขณะที่ผู้ตอบแบบสอบถามให้ความสำคัญระดับมากแก่ระบบ สาธารณูปโภคในอัตราส่วนร้อยละ 40.3 และในระดับปานกลางร้อยละ 52.4 ในขณะที่กลุ่มตัวอย่างในเมืองเก่า เห็นว่าปัจจัยที่ทำให้อยากย้ายเข้าไป อยู่ในชุมชนเมืองใหม่มากที่สุด ได้แก่ ภูมิอากาศและสิ่งแวดล้อมที่ดี เป็นอันดับแรกเช่นเดียวกัน โดยให้ระดับความสำคัญมากที่สุดคิดเป็นร้อยละ 7.9 และให้ระดับความสำคัญมากถึงร้อยละ 8.7 ในขณะที่ผู้ตอบแบบสอบถามให้ความสำคัญระดับมากแก่ปัจจัยอื่น ๆ เช่น ที่ตั้งไม่ไกลจากแหล่งชุมชน เดิมและความสะดวกในการเดินทาง คิดเป็นร้อยละ 10.4 และ 10.3 ตามลำดับ สภาพของชุมชนที่สมบูรณ์และ ระบบสาธารณูปโภคขั้นพื้นฐานที่เพียงพอในอัตราส่วนที่ใกล้เคียงกัน คิดเป็นร้อยละ 9.6 และ 9.5 คังนั้นภูมิอากาศที่ดีของเมืองใหม่ เป็นปัจจัยที่สำคัญที่สุดที่ดึงดูดผู้คนเข้ามาอยู่อาศัยในบริเวณเมืองใหม่ ชลบุรี

ระยะห่างจากที่อยู่เดิมกับที่อยู่ใหม่ ก็เป็นปัจจัยอีกตัวหนึ่งที่กลุ่มตัวอย่างได้คำนึงถึง โดยกลุ่มตัวอย่างที่ อาศัยอยู่ในเมืองเก่า ได้เลือก เมืองใหม่เป็นสถานที่อยู่อาศัยใหม่เป็นลำดับแรก คิดเป็นร้อยละ 14.1 และกลุ่มตัวอย่างเหล่านี้มีระยะห่างจากที่อยู่อาศัยในปัจจุบันกับบริเวณเมืองใหม่ ไม่เกิน 8 กิโลเมตร ถึงร้อยละ 74.4 ซึ่งสอดคล้องกับผลการสำรวจที่ระบุว่าผู้ตอบแบบสอบถามต้องการที่จะย้ายเข้ามาอยู่ในเมืองใหม่เนื่องจากไม่ไกลจาก แหล่งชุมชนเดิมและสะดวกในการเดินทาง โดยให้ความสำคัญในระดับมากกับปัจจัยดังกล่าว มากที่สุด โดยคิดเป็นร้อยละ 10.4 และ 10.3 ตามลำดับ

ปัจจัย ที่ทำให้กลุ่มตัวอย่างไม่ย้ายเข้ามาอยู่ในเมืองใหม่ พบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่ไม่อยากที่จะเข้ามาอยู่อาศัยในเมืองใหม่เนื่องจากเป็นห่วง เรื่องความไม่ปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สินเป็นสำคัญ โดยให้ความสำคัญระดับมากที่สุดถึงร้อยละ 3.3 ซึ่งสอดคล้องกับปัญหาของผู้ที่ได้เข้ามาอาศัยอยู่ในเมืองใหม่ รองลงมาได้แก่เรื่องราคาที่ดินที่สูงกว่าบริเวณอื่น คิดเป็นร้อยละ 2.5 ในขณะที่ผู้ตอบแบบสอบถามให้ความสำคัญระดับมากแก่ปัจจัยอื่น ๆ เช่น ความไม่สะดวกในการเดินทาง ไกลจากสถานที่ทำงาน ไกลจากสถานที่ราชการ ในอัตราส่วนที่เท่ากัน คิดเป็นร้อยละ 4.1 ปัจจัยอื่นๆ นอกเหนือจากนี้ได้แก่ ระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ โดยผู้ตอบแบบสอบถามให้ความสำคัญในระดับปานกลางคิดเป็นร้อยละ 5.8

ปัจจัยเกี่ยวกับระยะเวลาในการอยู่อาศัยและลักษณะการครอบครอง ปัจจัยทั้ง 2 นี้ล้วนแต่ส่งผลต่อการที่ ทำให้กลุ่มตัวอย่างไม่อยากที่จะย้ายที่อยู่อาศัย จากผลการสำรวจพบว่ากลุ่มตัวอย่างที่อาศัยอยู่ในเมืองเก่า ร้อยละ 64.4 ไม่มีความคิดในการที่จะย้ายที่อยู่อาศัย โดยร้อยละ 38.2 อยู่อาศัยเป็นระยะเวลานานกว่า 20 ปี เนื่องจากเป็น บ้านเก่าของพ่อแม่ คิดเป็นสัดส่วนสูงถึงร้อยละ 47.4 กลุ่มตัวอย่างเหล่านี้ ร้อยละ 66.4 และ 59.6 เป็นเจ้าของที่ดิน และเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยเอง ยิ่งไปกว่านั้น ลักษณะการปลูกสร้างที่อยู่อาศัยร้อยละ 56.4 เป็นที่อยู่อาศัยที่สร้างเอง

## 5.5 อภิปรายผลการวิจัย

ข้อค้นพบของงานวิจัยเรื่องนี้ มีประเด็นน่าสนใจที่ควรหยิบยกมาอภิปรายดังต่อไปนี้

### 1. ปัญหาและอุปสรรคของการอยู่อาศัยในชุมชนเมืองใหม่ ตำบลเสม็ด อำเภอเมือง จังหวัดชลบุรี

ผลของการวิจัยเป็นไปตามสมมุติฐานข้อที่ 1. ซึ่งกล่าวว่า “เมืองใหม่” ที่ไม่มีการจัดเตรียมสาธารณูปโภค และสาธารณูปการอย่างครบครัน ทำให้ “เมืองใหม่” ประสบความสำเร็จได้ยาก จากผลการสำรวจพบว่า ผู้ที่อาศัยอยู่ในบริเวณเมืองใหม่ส่วนใหญ่มีปัญหาเกี่ยวกับระบบสาธารณูปโภค โดยคิดเป็นอัตราส่วนสูงถึงร้อยละ 71.5 ระบบสาธารณูปโภคที่ดูเหมือนจะสร้างปัญหาให้กับผู้ที่อาศัยอยู่ในบริเวณเมืองใหม่มากที่สุดได้แก่ ปัญหาด้านขยะมูลฝอย รองลงมาได้แก่ปัญหาด้านการประปาและการบำบัดน้ำเสีย ซึ่งสอดคล้องกับการวัดระดับความพึงพอใจหรือไม่พอใจในระบบสาธารณูปโภคของผู้ตอบแบบสอบถาม ซึ่งระบุว่า มีความไม่พึงพอใจในการบริการจัดเก็บขยะมูลฝอยมากที่สุด รองลงมาได้แก่การให้บริการประปา ผลการวิจัยดังกล่าวสอดคล้องกับแนวความคิดของ ดร. ฮาร์เวย์ (Dr. Harvey S. Perloff) ที่ได้กล่าวว่า “ระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการเป็นหัวใจของการสร้างเมืองใหม่ เมืองใหม่ที่เกิดขึ้นจะต้องมีการวางแผนระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการที่ทันสมัยที่สุด เพื่อให้การพัฒนาเมืองเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ” และสอดคล้องกับความเห็นของ คาร์ลอส (Carlos C. Cambell) ที่กล่าวว่า “การเตรียมการด้านกายภาพของเมืองใหม่ จะต้องมีการเตรียมพร้อมในระบบสาธารณูปโภคและที่พักอาศัย”

ผลของการวิจัยยังได้ชี้ชัดไปกว่าปัญหาการขาดองค์การดูแลเป็นปัญหาใหญ่ปัญหาหนึ่งของการอยู่อาศัยในเมืองใหม่ ปัญหานี้ก่อให้เกิดปัญหาต่าง ๆ ตามมา เช่น ปัญหาเรื่องความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สินของผู้อยู่ในเมืองใหม่ ปัญหาสภาพของชุมชนที่ไม่สมบูรณ์ ปัญหาต่าง ๆ เหล่านี้ นอกจากจะส่งผลโดยตรงกับผู้ที่อยู่อาศัยในเมืองใหม่ในปัจจุบันแล้ว ยังทำให้ผู้คนจากภายนอกไม่ต้องการที่จะย้ายเข้ามาอยู่ในเมืองใหม่อีกด้วย จากการสำรวจความพึงพอใจหรือไม่พึงพอใจเกี่ยวกับระบบสาธารณูปการในเมืองใหม่ กลุ่มตัวอย่างไม่พอใจเป็นอย่างมากเกี่ยวกับ สถานีขนส่ง สถานีบันเทิง การบริการชุมชน และสถานพยาบาล ผลการวิจัยได้สอดคล้องกับแนวความคิดของ ดร. ฮาร์เวย์ ที่กล่าวไว้ว่า “สิ่งสำคัญยิ่งกว่านั้นในเมืองใหม่คือ ความพยายามให้เกิดความสมดุลระหว่างแหล่งงานและที่พักอาศัย เมืองใหม่จะต้องมีศูนย์กลางชุมชน ซึ่งประกอบไปด้วยหน้าที่ใช้สอยที่สำคัญ เช่น โรงเรียน สถานที่ประกอบพิธีทางศาสนา สวนสาธารณะ ศูนย์การค้า เป็นต้น” ในขณะที่เมืองใหม่ ชลบุรี ไม่มี โรงเรียน โรงพยาบาล สถานีขนส่ง สถานีบันเทิง ตั้งอยู่ในเขตเมืองใหม่เลย มีเพียงสถานีอนามัยเพียงแห่งเดียวเท่านั้น ดูเหมือนว่า โรงเรียนและโรงพยาบาลจะไม่ใช่อุปกรณ์ที่สำคัญมากนัก เนื่องจากในรัศมี 5 กิโลเมตรของตัวเมืองใหม่เป็นที่ตั้งของโรงพยาบาลเอกชน และโรงเรียนชลพินิจพาณิชย์การ แต่การที่เมืองใหม่ไม่มีการจัดเตรียมสถานีขนส่ง และมีรถโดยสารประจำทางเพียง 1 สายเท่านั้น จึงก่อให้เกิดความยากลำบากในการเดินทางสำหรับผู้ที่ไม่มียานพาหนะส่วนตัว ทำให้เกิดข้อจำกัดของผู้คนที่จะมาอาศัยอยู่ในเมืองใหม่ว่าจะต้องเป็นเมืองสำหรับผู้ที่มีรถส่วนตัวเท่านั้น เนื่องจากการให้บริการของรถโดยสารในเมืองใหม่ นอกจากจะไม่เพียงพอแล้ว ยังไม่มีประสิทธิภาพเป็นอย่างมาก กล่าวคือ ไม่มีตารางเวลากำหนดการเดินทางอย่างแน่นอน หรือกล่าวอีกนัยหนึ่งก็คือ มีรถบ้าง ไม่มีบ้าง



จากสภาพความเป็นจริงในปัจจุบันผู้คนในเมืองใหม่ยังคงต้องพึ่งระบบ สาธารณูปการจากเมืองเก่า เนื่องจากตัวเมืองใหม่เองไม่มีระบบสาธารณูปการเพื่อรองรับชุมชนที่เกิดขึ้นใหม่ จากผลการวิจัยพบว่า ในชุมชนเมืองใหม่ ชลบุรี ไม่มีการจัดเตรียมศูนย์รวมชุมชน สถานบันเทิง แหล่งจำหน่ายใช้สอย หรือศูนย์การค้า มีเพียงตลาดสดเมืองใหม่ ซึ่งเพิ่งเปิดดำเนินการได้ในระยะเวลาไม่ถึง 1 ปี ในการสำรวจความคิดเห็นของผู้ที่อาศัยอยู่ในเมืองใหม่ กลุ่มตัวอย่างเหล่านี้ล้วนมีความไม่พึงพอใจในระบบสาธารณูปการดังกล่าว ดังนั้น ผู้คนในเมืองใหม่ยังคงต้องเดินทางเข้ามาในเมืองเก่าเพื่อใช้สาธารณูปการเหล่านี้ เมืองใหม่ที่เกิดขึ้นจึงไม่เพียงไม่ช่วยแบ่งเบาภาระจากเมืองแม่ตามวัตถุประสงค์ของการจัดสร้างเมืองใหม่ แต่กลับช่วยเพิ่มปัญหาให้กับตัวเมืองแม่ อย่างน้อยก็ในเรื่องของปัญหาการจราจร โดยเฉพาะในวันหยุดสุดสัปดาห์ เหตุการณ์รถติดในตัวเมืองชลเป็นเวลานานได้ประจักษ์แก่ผู้คนเป็นอย่างดี สิ่งต่าง ๆ เหล่านี้ได้ปรากฏขึ้นอย่างชัดเจนในเวลา

แต่ถึงกระนั้นก็ดี การไม่ได้มีการวางแผนในการจัดแหล่งงานไว้ในตัวเมืองใหม่ ดูเหมือนจะไม่ได้เป็นอุปสรรคที่สำคัญในการพัฒนาเมือง ซึ่งผลการวิจัยที่ได้ดังกล่าวไม่สอดคล้องกับสมมติฐานข้อที่ 2 ที่ได้กล่าวว่า “แหล่งงานและศูนย์บริการชุมชนที่ไม่เพียงพอในเมืองใหม่ เป็นอุปสรรคที่สำคัญในการพัฒนาเมือง อันเนื่องจากขาดความสมดุลระหว่างแหล่งงานกับที่พักอาศัย” ดังจะเห็นได้ว่ากลุ่มตัวอย่างในเมืองใหม่ ร้อยละ 12.8 เท่านั้นที่มีพบว่ามีปัญหาเกี่ยวกับสถานที่ทำงานไกลจากที่พักอาศัย หากเทียบกับปัญหาด้านสาธารณูปโภคซึ่งกลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่มีปัญหาคิดเป็นร้อยละ 71.5 นับว่าเป็นอัตราส่วนที่แตกต่างกันอย่างมาก เหตุผลหนึ่งอาจเนื่องมาจากที่ตั้งบริเวณเมืองเก่า และชุมชนเมืองใหม่ อยู่ในระยะที่ใกล้กันมาก จากผลการวิจัยชี้ให้เห็นว่า ร้อยละ 82 ของกลุ่มตัวอย่างที่อาศัยอยู่ในชุมชนเมืองใหม่มีระยะห่างจากที่พักถึงสถานที่ทำงาน คิดเป็นระยะทางน้อยกว่า 10 กิโลเมตร ดังนั้นผู้ที่อาศัยอยู่ในชุมชนเมืองใหม่ส่วนใหญ่จึงใช้เวลาในการเดินทางประมาณ 10-20 นาที โดยคิดเป็นร้อยละ 40.8 ยิ่งไปกว่านั้น ร้อยละ 33.7 ใช้เวลาในการเดินทางจากที่พักอาศัยในเมืองใหม่ ถึงสถานที่ทำงาน โดยใช้เวลาน้อยกว่า 10 นาที นอกจากนี้ ผู้ที่อาศัยอยู่ในชุมชนเมืองใหม่ ส่วนใหญ่มีรถส่วนตัว จากการวิจัย แสดงให้เห็นว่า ร้อยละ 68.6 ของกลุ่มตัวอย่าง เดินทางไปทำงานโดยรถส่วนตัว และกลุ่มตัวอย่างที่อยู่ในเมืองใหม่เลือกที่เข้ามาอยู่อาศัยในบริเวณดังกล่าว เนื่องจากใกล้สถานที่ทำงานเป็นความสำคัญลำดับสอง รองจากภูมิอากาศและสิ่งแวดล้อมที่ดีของเมืองใหม่ ดังนั้น การที่ไม่ได้มีการวางแผนการจัดแหล่งงานไว้ในชุมชนเมืองใหม่ ชลบุรี ไม่ได้เป็นอุปสรรคที่สำคัญในการพัฒนาเมืองใหม่แต่อย่างใด

แม้ว่าผลการวิจัยที่ได้ ไม่เป็นไปตามสมมติฐานข้อที่ 2 แต่ไม่ได้หมายความว่า ผลการวิจัยดังกล่าวขัดแย้งกับ แนวความคิดของ ดร. ฮาร์เวย์ ที่ได้กล่าวว่า “เมืองใหม่ที่เกิดขึ้นจะต้องทำให้เกิดความสมดุลระหว่างแหล่งงานและที่พักอาศัย” เนื่องจากสถานที่ตั้งของชุมชนเมืองใหม่ ชลบุรี ที่ดูเหมือนจะเป็นส่วนขยายของเมืองเก่ามากกว่า แต่การที่ไม่ได้มีการจัดแหล่งงานและศูนย์บริการชุมชนให้เพียงพอในเมืองใหม่ ทำให้ไม่เกิดการกระจายตัวของประชากรในบริเวณเมืองใหม่ ชลบุรี ซึ่งได้สอดคล้องกับแนวความคิดของ Gideon Golany ที่ได้กล่าวว่า “เมืองใหม่ที่เกิดขึ้นจะต้องก่อให้เกิดการพัฒนาในด้านอุตสาหกรรม พาณิชยกรรม การค้า การบริการ และที่สำคัญคือ ทำให้เกิดการกระจายตัวของประชากร” เมื่อไม่มีการจัดหาแหล่งงานไว้รองรับ ทำให้ไม่เกิดการกระจายตัวของประชากร ดังจะเห็นได้ว่า ในระยะเวลาเกือบ 30 ปีแห่งการพัฒนาเมืองใหม่ จังหวัดชลบุรี มีประชากรเข้ามาอาศัยอยู่เพียง ประมาณ 5,088 คนเท่านั้น

## 2. ปัญหาเกี่ยวกับโครงสร้างการบริหาร

การบริหารงานของโครงการเมืองใหม่ จังหวัดชลบุรี นี้เดิมทีให้อยู่ภายใต้การกำกับดูแลจากส่วนกลาง โดยมีปลัดกระทรวงมหาดไทยเป็นประธาน ต่อมาในปี พ.ศ. 2533 ได้มีการปรับปรุงโครงสร้างการบริหาร โดยให้ผู้ว่าราชการจังหวัดเป็นผู้อำนวยการสำนักงาน และในปี พ.ศ. 2541 นี้ได้เปลี่ยนโครงสร้างการบริหาร โดยให้ขึ้นอยู่กับองค์การบริหารส่วนจังหวัด โดยมีนายกองค์การบริหารส่วนจังหวัดเป็นผู้อำนวยการสำนักงาน จะเห็นได้ว่าตลอดระยะเวลาเกือบ 30 ปีที่ผ่านมา การบริหารงานของโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยในเขตเมืองใหม่ จังหวัดชลบุรี ไม่มีความชัดเจนและขาดความต่อเนื่อง เนื่องจากความผิดพลาดในการจัดโครงสร้างการบริหาร โดยให้ส่วนกลางเป็นผู้ตั้งการบริหารของท้องถิ่น ซึ่งตรงข้ามกับ แนวความคิดของดั้งเดิมของการสร้างเมืองใหม่ ในประเทศอังกฤษ ที่ได้กล่าวว่า “การบริหารงานของเมืองใหม่ ต้องเป็นการบริหารงานที่เป็นเอกเทศ ไม่ขึ้นอยู่กับส่วนราชการท้องถิ่น เทศบาล หรือส่วนกลางแต่ประการใด งบประมาณเมืองใหม่เป็นรูปร่าง มีคนอยู่จนสภาพเป็นเมือง จึงโอนองค์การเอกเทศนี้ให้ขึ้นกับ New Town Corporation ซึ่งเป็นองค์กรกลางรับเมืองใหม่หลาย ๆ เมืองที่เป็นชุมชนสมบูรณ์แล้วมาบริหาร และก็ยังดำรงความเป็นองค์กรเอกเทศที่ไม่ขึ้นกับรัฐบาลเช่นกัน” การบริหารงานของเมืองใหม่ จังหวัดชลบุรี นั้น กลับทำสวนทางกับการบริหารเมืองใหม่ในต่างประเทศ ซึ่งมีผลงานที่ประสบความสำเร็จเป็นรูปธรรมแล้ว โดยให้รัฐบาลกลางเป็นผู้ควบคุมดูแลตั้งแต่ต้น ซึ่งอาจเป็นผลเนื่องมาจากวัฒนธรรมการบริหารขององค์กร ที่ต้องให้ส่วนกลางเป็นผู้ควบคุมทุกสิ่งทุกอย่าง ถึงกระนั้นก็ดี รัฐบาลก็ยังไม่มีกฎหมายมารองรับการเกิดขึ้นของเมืองใหม่ ซึ่งไม่สอดคล้องกับผลการวิจัยของ New Town Development in Japan (JICA) ที่ได้กล่าวว่า “เมืองใหม่ที่เกิดขึ้น จะต้องมีกฎหมายเมืองใหม่ (New Town Acts) ขึ้นมารองรับการพัฒนา เพื่อช่วยให้โครงการพัฒนาเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ” การไม่มีการเตรียมความพร้อมในสิ่งต่าง ๆ เหล่านี้ ไม่ว่าจะด้วยเหตุผลใดก็ตาม ทำให้เป็นอุปสรรคที่สำคัญในการพัฒนาเมืองใหม่ จังหวัดชลบุรี แต่ถึงอย่างไรก็ดี ในปีนี้ได้มีการเปลี่ยนโครงสร้างการบริหาร โดยให้โครงการพัฒนาเมืองใหม่ นี้ขึ้นอยู่กับองค์การบริหารส่วนจังหวัด มีนายกองค์การบริหารส่วนจังหวัดเป็นผู้รับผิดชอบโดยตรง จากการศึกษาที่ได้สัมภาษณ์ ท่านนายกองค์การบริหารส่วนจังหวัด ได้ทราบว่า แม้องค์การบริหารส่วนจังหวัดจะมีหน้าที่รับผิดชอบดูแลโครงการเมืองใหม่โดยตรง แต่ก็ยังมีข้อติดขัดในด้านกฎหมาย เช่นการขออนุญาตก่อสร้างต่าง ๆ ผู้ประกอบการยังคงต้องไปขออนุญาตกับองค์การบริหารส่วนตำบลเสมอ เนื่องจากบริเวณเมืองใหม่ จังหวัดชลบุรีนี้อยู่ในเขตของตำบลเสมอ ยิ่งไปกว่านั้น ได้เกิดความเห็นแตกแยกกันบ่อยครั้งระหว่างองค์การบริหารส่วนจังหวัด กับองค์การบริหารส่วนตำบล ผู้ซึ่งเปรียบเสมือนเจ้าของพื้นที่ ดังนั้นการบริหารงานต่าง ๆ ของโครงการเมืองใหม่ จังหวัดชลบุรี จึงดำเนินไปได้อย่างล่าช้ามาก



### 3. ปัญหาเกี่ยวกับการวางแผนและนโยบายในการพัฒนา

นโยบายหลักของการจัดสร้างเมืองใหม่ จังหวัดชลบุรี นั้นเพื่อสร้างชุมชนเมืองขึ้นใหม่ อันจะเป็นเสมือนเมืองตัวอย่างที่มีการเตรียมระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการที่จำเป็นสำหรับการดำรงชีพอย่างครบครัน และเป็นไปตามลักษณะของผังเมือง แต่จากผลการดำเนินงานที่ผ่านมาเกือบ 30 ปี คงสามารถสะท้อนภาพของความสำเร็จได้เป็นอย่างดี เนื่องจากขาดการวางแผนและกำหนดรูปแบบของเมืองใหม่อย่างชัดเจน หากเราพิจารณาถึงรูปแบบของเมืองใหม่ จังหวัดชลบุรี โดยอิงตามการจำแนกรูปแบบเมืองใหม่ของการเคหะแห่งชาติ เราคงไม่สามารถจัดเมืองใหม่ ชลบุรี เป็นประเภทใด ประเภทหนึ่งตามรูปแบบของการเคหะแห่งชาติได้ เนื่องจากหากพิจารณาให้เมืองใหม่ ชลบุรี เป็นรูปแบบเมืองใหม่ขนาดกลางกึ่งสมบูรณ์ในตัวเอง อาจเข้าข่ายเฉพาะในส่วนเขตพื้นที่เมืองซึ่งมีระนาบไว้ว่ามีขนาดที่ดิน 2,500 ไร่ มีประชากร 50,000-100,000 คน ใช้ระยะเวลาในการพัฒนา 5-8 ปี แต่เมืองใหม่ ชลบุรี ในปัจจุบันมีประชากร รว 5,088 คนเท่านั้น และใช้ระยะเวลาในการพัฒนาโครงการนานถึงเกือบ 30 ปีแล้ว ดังนั้น การไม่ได้มีการวางแผนและกำหนดระยะเวลาในการพัฒนาเมืองใหม่ จึงเป็นอุปสรรคที่สำคัญที่ทำให้การพัฒนาเมืองใหม่ประสบความสำเร็จ

ในส่วนของนโยบายในการพัฒนา แม้ต้องการที่จะสร้างชุมชนเมืองขึ้นใหม่ แต่ในทางปฏิบัติไม่ได้มีการเตรียมระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการไว้เพื่อรองรับการเติบโตขึ้นของเมืองการพัฒนาเมืองใหม่ จังหวัดชลบุรี ต้องอาศัยรายได้จากการขายที่ดินในโครงการเมืองใหม่เองมาพัฒนาระบบสาธารณูปโภคขั้นพื้นฐาน โดยปราศจากความช่วยเหลือทางงบประมาณจากส่วนกลางจึงทำให้การจัดสร้างระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการเป็นไปตามจำนวนทรัพย์ ไม่สามารถจัดเตรียมระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการไว้รองรับได้อย่างครบครัน การเกิดขึ้นของเมืองใหม่ ชลบุรี ต้องการระบายความแออัดยัดเยียดจากตัวเมืองเก่า เปรียบเช่นกับการถือกำเนิดของเมืองใหม่ในหลาย ๆ ประเทศ เพียงแต่เมืองใหม่ ชลบุรี ไม่ได้มีการกำหนดรูปแบบการพัฒนา นโยบายการบริหารจัดการที่ชัดเจน ทำให้นโยบายเมืองใหม่ ที่เกิดขึ้นปรับเปลี่ยนไปตามนโยบายของผู้ว่าราชการจังหวัด ที่มีกรมโยธาอยู่เสมอ การดำเนินการดังกล่าวไม่สอดคล้องกับ แนวความคิดของ Gideon Golany ที่กล่าวไว้ว่า “เมืองใหม่ที่เกิดขึ้นเป็นการสร้างสรรค์ทุกสิ่งจากพื้นฐานที่แท้จริง ไม่ว่าจะเป็นการจัดการทางด้านสังคม การกำหนดโครงสร้างเศรษฐกิจ การบริหารการควบคุม รวมทั้งการออกแบบวางแผนและกำหนดรูปแบบของเมืองใหม่อย่างชัดเจน”

#### 4. ปัจจัยที่มีผลต่อการย้ายหรือไม่ย้ายที่อยู่อาศัยไปสู่เขตเมืองใหม่

##### 4.1 ปัจจัยที่มีผลต่อการย้ายที่อยู่อาศัยไปสู่เขตเมืองใหม่

ผลการวิจัยสอดคล้องกับผลการวิจัยของ Lee ที่ได้กล่าวไว้ว่า “ภูมิอากาศที่ดี เป็นแรงดึงดูดที่สำคัญ ทำให้ผู้คนย้ายเข้ามาอยู่อาศัย ในขณะที่ภูมิอากาศเลวเป็นแรงขับไล่ที่เกิดกับทุกคน” ผลการวิจัยในครั้งนี้กลุ่มตัวอย่างไม่ว่าในเมืองเก่าหรือเมืองใหม่ ต่างต้องการที่จะย้ายเข้ามาอาศัยอยู่ในเมืองใหม่เนื่องจากภูมิอากาศและสิ่งแวดล้อมที่ดี เป็นอันดับแรก ในขณะที่ผู้ตอบแบบสอบถามให้ความสำคัญแก่ปัจจัยอื่น ๆ รองลงมา เช่น ที่ตั้งไม่ไกลจากแหล่งชุมชนเดิมและความสะดวกในการเดินทาง ซึ่งสอดคล้องกับคำกล่าวของ ดร. สุวีตนา ชาดานิติ ที่ได้กล่าวว่า “ความสะดวกในเรื่องการเดินทางไปทำงาน ทำธุรกิจตลอดจนรับบริการต่าง ๆ เป็นมูลเหตุสำคัญทำให้ผู้คนย้ายไปอยู่” ระยะห่างจากที่อยู่เดิมกับที่อยู่ใหม่ ก็เป็นปัจจัยอีกตัวหนึ่งที่กลุ่มตัวอย่างได้คำนึงถึง โดยกลุ่มตัวอย่างที่อาศัยอยู่ในเมืองเก่า ได้เลือก เมืองใหม่เป็นสถานที่อยู่อาศัยใหม่เป็นลำดับแรก เนื่องจาก มีระยะห่างจากที่อยู่อาศัยในปัจจุบันกับบริเวณเมืองใหม่ ไม่เกิน 8 กิโลเมตร ถึงร้อยละ 74.4 ซึ่งสอดคล้องกับผลการสำรวจที่ระบุว่าผู้ตอบแบบสอบถามต้องการที่จะย้ายเข้ามาอยู่ในเมืองใหม่เนื่องจากไม่ไกลจากแหล่งชุมชนเดิมและสะดวกในการเดินทาง ผลการวิจัยนี้ยังสอดคล้องกับผลการวิจัยของ Moore ที่พบว่า “จำนวนประชากรมากกว่าร้อยละ 50 มีการย้ายที่อยู่ โดยเป็นการย้ายภายในเมืองเอง มากกว่าที่เป็นการย้ายระหว่างเมือง และส่วนมากย้ายในระยะสั้นไม่เกินรัศมี 8 กิโลเมตร”

##### 4.2 ปัจจัยที่ทำให้กลุ่มตัวอย่างไม่ย้ายเข้ามาอยู่ในเมืองใหม่

ผลการวิจัยพบว่า กลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่ไม่อยากที่จะเข้ามาอยู่อาศัยในเมืองใหม่เนื่องจากเป็นห่วงเรื่องความไม่ปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สินเป็นสำคัญ ซึ่งสอดคล้องกับปัญหาของผู้ที่ได้เข้ามาอาศัยอยู่ในเมืองใหม่ รองลงมาได้แก่เรื่องราคาที่ดินที่สูงกว่าบริเวณอื่น ดร. สุวีตนา ชาดานิติ กล่าวว่า “ราคาบ้านและสภาพแวดล้อมของที่อยู่อาศัย เป็นแรงกระตุ้นที่สำคัญ ที่ก่อให้เกิดการตัดสินใจย้ายหรือไม่ย้ายที่อยู่อาศัย” ผลการวิจัยดังกล่าวยังสอดคล้องกับผลการวิจัยของ William H. Claire ที่กล่าวว่า “ที่ตั้งของที่อยู่อาศัยนั้น ควรมีความปลอดภัย และอยู่ในสภาพแวดล้อมที่เหมาะสม”

ปัจจัยเกี่ยวกับระยะเวลาในการอยู่อาศัยและลักษณะการครอบครอง ปัจจัยทั้ง 2 นี้ล้วนแต่ส่งผลกระทบต่อ ทำให้กลุ่มตัวอย่างไม่อยากจะย้ายที่อยู่อาศัย จากผลการสำรวจพบว่า กลุ่มตัวอย่างอาศัยอยู่ในเมืองเก่า ร้อยละ 64.4 ไม่มีความคิดในการที่จะย้ายที่อยู่อาศัย เนื่องจากได้อยู่อาศัยเป็นระยะเวลาานกว่า 20 ปี กลุ่มตัวอย่างเหล่านี้ส่วนใหญ่ เป็นเจ้าของที่ดินและเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยเอง ผลการวิจัยนี้สอดคล้องกับแนวความคิดของแรงต้านทานการย้ายที่อยู่อาศัย ที่พบว่า “ผู้เป็นเจ้าของบ้านไม่ค่อยคิดที่จะย้ายที่อยู่อาศัย ไม่เหมือนกับผู้ที่เช่าบ้านอยู่ ไม่ว่าจะพิจารณาในด้านเศรษฐกิจ จิตวิทยา หรือทางกายภาพก็ตาม นอกจากนี้ ระยะเวลาอาศัย ก็เป็นปัจจัยที่สำคัญอันหนึ่งที่เกิดแรงต้านในการย้ายที่อยู่อาศัย การอาศัยอยู่ในที่หนึ่งนาน ๆ จะช่วยลดความเป็นไปได้ในการย้ายที่อยู่อาศัยให้น้อยลง ทั้งนี้เนื่องมาจากเกิดนิสัยความเคยชินกับที่อยู่เก่า จึงไม่อยากจะไปปรับตัวเข้ากับที่อยู่ใหม่”

## 5.6 ข้อเสนอแนะในการวิจัย

จากการวิจัยอุปสรรคและแนวทางการแก้ไขการพัฒนาที่อยู่อาศัยในเขตเมืองใหม่ ตำบลเสม็ด อำเภอเมือง จังหวัดชลบุรี ผู้วิจัยใคร่ขอเสนอข้อเสนอแนะจากการวิจัย ดังต่อไปนี้

### 1. ข้อเสนอแนะในการแก้ไขอุปสรรคของการอยู่อาศัยในชุมชน เมืองใหม่ จังหวัดชลบุรี

จากผลการวิจัย ผู้วิจัยมีความเห็นว่าควรจะมีการแก้ไขปัญหาของผู้ที่อยู่อาศัยในเขตเมืองใหม่ จังหวัดชลบุรี โดยเน้นไปที่การแก้ไขระบบสาธารณูปโภคขั้นพื้นฐาน ในส่วนของการบริการจัดเก็บขยะมูลฝอย การให้บริการน้ำประปา และการบำบัดน้ำเสีย เป็นลำดับแรก โดยเฉพาะอย่างยิ่งปัญหาของขยะมูลฝอย จะกลายเป็นปัญหาของชาวเมืองโดยทั่วไป องค์การบริหารส่วนจังหวัด ควรจัดให้มีรถขนขยะ บริการจัดเก็บขยะทุกวันเป็นประจำ ขณะที่ในปัจจุบัน รถขนขยะได้ให้บริการแก่ประชาชนเพียงสัปดาห์ละ 1 ครั้งหรือนานกว่านั้น ทำให้ผู้คนบางส่วนนำเอาขยะในครัวเรือน มาทิ้งไว้ในที่คั่นวางเปล้าบริเวณริมถนน อันก่อให้เกิดความสกปรกและกลิ่นเหม็นปกคลุมไปทั่วบริเวณ ปัญหาสาธารณูปโภคขั้นพื้นฐานจะไม่เป็นปัญหาใหญ่อีกต่อไป หากองค์การบริหารส่วนจังหวัดผู้มีหน้าที่รับผิดชอบ โครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยในเขตเมืองใหม่โดยตรงได้เข้าไปดำเนินการอย่างจริงจัง ในส่วนของการบำบัดน้ำเสีย และการประปา องค์การบริหารส่วนจังหวัดได้กั้นเนื้อที่ไว้จำนวน 22 ไร่และ 17 ไร่ สำหรับการดำเนินการดังกล่าว ดังนั้นทางองค์การจึงควรเร่งปรับปรุงแก้ไขการให้บริการเหล่านี้เพื่อให้เกิดความพึงพอใจ

ในส่วนของการจัดการผลการวิจัยปรากฏว่ากลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่มีความพึงพอใจกับสวนสาธารณะ ซึ่งในขณะนี้ยังมีเพียงสวนหลวง ร. 9 เพียงแห่งเดียวที่เป็นปอดของชาวจังหวัดชลบุรี องค์การบริหารส่วนจังหวัด จึงควรเร่งปรับปรุงสวนสมเด็จพระเจ้าให้เสร็จสิ้น เพื่อที่จะเปิดโอกาสให้ประชาชนได้ใช้บริการอย่างรวดเร็ว นอกเหนือจากนั้น องค์การบริหารส่วนจังหวัด ควรเร่งจัดสร้างศูนย์กลางชุมชน (Community Center) เพื่อเป็นแหล่งดึงดูดผู้คน และทำให้ผู้ที่อยู่อาศัยในเมืองมีกิจกรรมร่วมกัน อันจะก่อให้เกิดความผูกพัน และเกิดความรักความหวงแหนในเมืองที่ตัวเองอยู่อาศัย นอกจากนี้ศูนย์รวมชุมชน ยังก่อให้เกิดความนึกคิดของการผสมผสานและกลมกลืนเป็นหนึ่งเดียวกันตามแนวทฤษฎีของ ดร. ฮาร์เวย์ แหล่งงาน เป็นปัจจัยหลักในการทำให้เกิดศูนย์รวมชุมชน หากองค์การบริหารส่วนจังหวัด สามารถจัดสร้างแหล่งงานเพิ่มขึ้นในเมืองใหม่ จะเป็นตัวดึงดูดผู้คนให้เข้ามาอาศัยอยู่ในเมืองใหม่เพิ่มมากขึ้น ทั้งนี้เป็นไปตามทฤษฎีของ Walpert ซึ่งได้อธิบายพฤติกรรมการย้ายถิ่นว่า “การย้ายถิ่นของมนุษย์ไม่ว่าจะเป็นการย้ายไปยังบริเวณใกล้เคียงหรือห่างไกล มีกลไกอย่างหนึ่งที่บุคคลใช้ในการตัดสินใจ คือการประเมินผลของสภาวะชุมชนที่ตนอาศัยอยู่ว่าสามารถตอบสนองต่อความคาดหวังของตนและทำให้คนพอใจได้หรือไม่เพียงใด” นอกจากนี้หากมีการจัดสร้างแหล่งงานที่มากพอแล้ว ยังจะทำให้เกิดการกระจายตัวของประชากรขึ้นตามทฤษฎีของ Gideon Golany อันจะทำให้เมืองเกิดความสมดุลระหว่างที่พักอาศัยและแหล่งงาน

นอกจากนั้น องค์การบริหารส่วนจังหวัดผู้มีหน้าที่รับผิดชอบบริหาร โครงการเมืองใหม่ ชลบุรีโดยตรง พึงจัดให้บริการรถโดยสารประจำทาง ให้มีปริมาณมากพอเพื่อสามารถตอบสนองการให้บริการของผู้คนในเมืองใหม่ องค์การบริหารส่วนจังหวัดในปัจจุบันจักต้องพลิกบทบาทของตัวเอง จากเดิมที่เป็นผู้จัดสรรประโยชน์ในโครงการ มาเป็นผู้ให้บริการแก่ประชาชน เพื่อให้ประชาชนได้รับความพอใจในการอยู่อาศัยในเมืองใหม่อย่างสูงสุด

## 2. ข้อเสนอแนะด้านการบริหาร

จากผลการศึกษา พบว่า ระบบโครงสร้างการบริหารของเมืองใหม่ ชลบุรี ได้ก่อให้เกิดปัญหาอย่างมากต่อการดำเนินการในระยะแรก อย่างไรก็ตาม ในปัจจุบัน ได้มีการโอนหน้าที่การบริหารดังกล่าวจากส่วนกลางมายังส่วนท้องถิ่น ซึ่งมีหน่วยงานที่รับผิดชอบคือ องค์การบริหารส่วนจังหวัด แต่ถึงกระนั้นก็ตาม ก็ยังมีความติดขัดในแง่ความไม่ชัดเจนของกฎหมาย ทำให้เกิดความขัดแย้งขึ้นบ่อยครั้งระหว่าง องค์การบริหารส่วนจังหวัด ผู้มีหน้าที่ดูแลโครงการเมืองใหม่ ชลบุรี กับองค์การบริหารส่วนตำบลเสม็ด ซึ่งเป็นเจ้าของพื้นที่ ผู้วิจัย จึงใคร่ขอเสนอให้มีการจัดตั้งองค์กรขึ้นมาใหม่เพื่อดูแลโครงการพัฒนาเมืองใหม่ ชลบุรี โดยเฉพาะ องค์กรนี้ควรจะเป็นเอกเทศ กล่าวคือ ไม่ขึ้นอยู่กับรัฐบาลกลาง หรือส่วนท้องถิ่น แต่จะเป็นองค์กรที่เกิดขึ้นมาเพื่อดูแลและบริหารโครงการเมืองใหม่โดยเฉพาะ ในขั้นแรกโครงการนี้ควรมีผู้เชี่ยวชาญด้านการบริหารเมืองใหม่ อาจจะมาจากการเคหะแห่งชาติ หรืออาจเป็นนักวิชาการที่เชี่ยวชาญด้านการจัดการเมืองใหม่ก็ได้ ในระยะแรก รัฐบาลควรจัดสรรงบประมาณบางส่วน เพื่อช่วยในการจัดสร้างระบบสาธารณูปโภคขั้นพื้นฐานและสาธารณูปการที่จำเป็น และที่สำคัญอีกต้องมีกฎหมายเกี่ยวกับเมืองใหม่ เพื่อรองรับเมืองใหม่ที่เกิดขึ้น อันจะเป็นการขจัดปัญหาข้อพิพาทและความขัดแย้งต่าง ๆ และจักเป็นรากฐานในการรองรับการพัฒนาเมืองใหม่ แห่งอื่น ๆ อีกต่อไป

## 3. ข้อเสนอแนะในการกำหนดรูปแบบการพัฒนาเมืองใหม่ ชลบุรี

ดังที่ทราบแล้วว่า อุปสรรคของการพัฒนาเมืองใหม่ จังหวัดชลบุรี นั้น สืบเนื่องมาจากการที่ไม่ได้มีการกำหนดรูปแบบของเมืองใหม่ และระยะเวลาในการพัฒนาตั้งแต่เริ่มโครงการ แม้เวลาจะล่วงเลยมาเกือบ 30 ปีแล้ว แต่ก็ยังไม่สายในการที่จะกำหนดรูปแบบ นโยบาย และแนวทางในการพัฒนาเมืองอย่างชัดเจน เพื่อที่จะสามารถทำให้สัมฤทธิ์ผลเป็นรูปธรรม ตามระยะเวลาที่กำหนดไว้ จากสภาพปัจจุบัน เมืองใหม่ ชลบุรี ดูเหมือนว่าจะไม่ได้เป็นเมืองใหม่ ตามนิยามศัพท์ แต่เป็นเพียงการขยายตัวของตัวเมืองเก่าออกไป เหตุผลหนึ่งอาจจะเป็นเพราะที่ตั้งของเมืองใหม่อยู่ใกล้กับเมืองเก่ามาก โดยมีระยะห่างเพียงประมาณ 10 กิโลเมตรเท่านั้น โครงการเมืองใหม่ ชลบุรี จึงดูประหนึ่งว่าเป็นโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ขนาดใหญ่ที่มีพื้นที่ประมาณ 2,681 ไร่ อีกเหตุผลหนึ่งเนื่องจากไม่มีการกระจายตัวของประชากรในเมือง ประชาชนส่วนใหญ่กระจุกอยู่ตามสองฝั่งถนน และหมู่บ้านดั้นในอีกไม่กี่จุด จึงทำให้ความเป็นเมืองไม่เกิดขึ้น

ความชัดเจนในการกำหนดรูปแบบของเมืองใหม่ เป็นสิ่งที่สำคัญ และจำเป็นต้องรีบกระทำอย่างเร่งด่วน เพื่อที่จะเป็นกรอบและแนวทางให้การพัฒนาให้สอดคล้องกับรูปแบบและนโยบายที่วางไว้ ตามทฤษฎีของ Carlos C. Cambell ที่กล่าวว่า “เมืองใหม่ต้องมีการวางผังและกำหนดรูปแบบที่แน่นอนสำหรับการพัฒนาภายใต้ช่วงระยะเวลาที่กำหนดไว้ ผู้วิจัยจึงขอเสนอให้ องค์การบริหารส่วนจังหวัด ควรหรือถึงรูปแบบของเมืองที่เหมาะสมว่าจะทำให้เมืองใหม่ชลบุรี เป็น Dormitory Town หรือ เป็น Satellite Town ขนาดเล็ก หรือจะปรับเปลี่ยนให้เป็นเพียงส่วนขยายของเมืองเก่า เนื่องจากรูปแบบของเมืองที่ต่างกัน มีวิธีการบริหาร ระยะเวลาในการดำเนินงาน ที่แตกต่างกัน หากไม่แล้วเราก็จะไม่สามารถวัดความสำเร็จของผลที่เกิดขึ้นได้อย่างชัดเจน เปรียบเทียบกับเมืองใหม่ ชลบุรี ในปัจจุบันนี้ ที่ผลการวิจัยระบุว่า กลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่คิดว่าโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยในเมืองใหม่ ตำบลเสม็ด อำเภอเมือง จังหวัดชลบุรี นี้ประสบความสำเร็จ แต่หากพิจารณาถึงเหตุผลที่กลุ่มตัวอย่างระบุแล้ว อาจไม่สามารถกล่าวได้ว่า ประสบผลสำเร็จ เนื่องจากกลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่ที่ระบุว่า โครงการประสบความสำเร็จ เนื่องจากมีการเกิดชุมชนใหม่ขึ้น แต่หากพิจารณาตามหลักวิชาการแล้ว โครงการเมืองใหม่ ชลบุรี นี้ยังไม่สามารถกล่าวได้ว่าเป็น “เมืองใหม่” อย่างแท้จริง

หากเราพิจารณาถึงเมืองใหม่ที่ประสบความสำเร็จในประเทศต่าง ๆ จะพบว่า เมืองใหม่ที่เกิดขึ้นมักจะมีวัตถุประสงค์เพื่อรองรับการขยายตัวของเมืองแม่ และจะมีการกำหนดวัตถุประสงค์ ที่ตั้ง รวมทั้งบทบาทของเมืองใหม่อย่างชัดเจน แต่เมืองใหม่ ชลบุรี นั้นเกิดขึ้นเนื่องจากการเล็งเห็นประโยชน์จากการใช้ที่ดินป่าชายเลนมาพัฒนาให้เกิดเมือง โดยไม่ได้คำนึงถึงเรื่องที่ตั้ง ซึ่งที่ตั้งเมืองใหม่ในต่างประเทศมักจะมีระยะกับเมืองแม่เป็นระยะทางอย่างน้อย 30 กิโลเมตร แต่เมืองใหม่ ชลบุรีกลับอยู่ห่างตัวเมืองแม่เพียงแค่ 10 กิโลเมตรเท่านั้น ยิ่งไปกว่านั้นการเกิดขึ้นของเมืองใหม่ ชลบุรี ยังไม่ช่วยแบ่งเบาภาระจากตัวเมืองแม่ ดังจะเห็นได้ว่าแม้จะมีโครงการ "เมืองใหม่ ชลบุรี" เกิดขึ้น แต่ตัวเมืองเก่าเดิมก็ยังคงมีอัตราการเพิ่มขึ้นของประชากรในเมืองอย่างต่อเนื่อง อีกทั้งหากพิจารณาในแง่ของหน้าที่ของเมืองใหม่แล้ว อาจกล่าวได้ว่า โครงการเมืองใหม่ ชลบุรี เป็นประหนึ่งโครงการหมู่บ้านจัดสรรขนาดใหญ่ ที่นำคำว่า "เมืองใหม่" มาใช้เท่านั้น หาได้เป็น "เมืองใหม่" ที่แท้จริงไม่

#### 4. ข้อเสนอแนะด้านอื่น ๆ

จากการที่โครงการ "เมืองใหม่ ชลบุรี" เป็นโครงการที่เกิดขึ้นเนื่องจากการปรับปรุงที่ดินชายทะเล ซึ่งเดิมมีลักษณะเป็นป่าชายเลน โดยแต่เดิมทางราชการ ได้สงวนที่ดินแปลงนี้ไว้เป็นที่สาธารณประโยชน์ ทางจังหวัดชลบุรีได้ประกาศสงวนหวงห้ามให้เป็นป่าพื้น เมื่อวันที่ 7 กันยายน พ.ศ. 2471 เดิมสภาพพื้นที่บริเวณดังกล่าวเป็นที่ราบชายฝั่งทะเล ประกอบด้วยคันแถม ไม้โกงกาง และป่าไม้เบญจพรรณ นอกจากนี้ยังเป็นที่อยู่อาศัยของสัตว์น้ำ นานาชนิด ต่อมาได้มีพระราชกฤษฎีกาถอนสภาพที่สาธารณประโยชน์แปลงนี้ และได้มีประกาศกระทรวงมหาดไทย ลงวันที่ 7 กันยายน พ.ศ. 2514 ให้องค์การบริหารส่วนจังหวัดชลบุรี จัดหาผลประโยชน์ในที่ดินแปลงดังกล่าว หลังจากนั้น ทางจังหวัดชลบุรีจึงได้ดำเนินการปรับปรุงที่ดิน โดยการถมป่าชายเลน เพื่อต้องการที่จะจัดสร้างให้เป็น "เมืองใหม่ ชลบุรี"

โครงการ "เมืองใหม่ ชลบุรี" นี้กล่าวได้ว่าเป็นโครงการตัวอย่างในการนำที่ดินซึ่งรัฐสงวนไว้มาใช้ประโยชน์ในเชิงพาณิชย์ โดยการพัฒนาให้เป็นโครงการที่อยู่อาศัย ผู้วิจัยใคร่ขอเสนอข้อคิดสำหรับการจะจัดสร้างโครงการเมืองใหม่ในอนาคตว่า ในการที่จะริเริ่มดำเนินโครงการใด ๆ ควรจะพิจารณาให้รอบคอบถึงผลดีผลเสีย รวมถึงผลกระทบด้านอื่น ๆ ที่จะเกิดตามมา ดังเช่นในกรณีของ เมืองใหม่ ชลบุรี นี้ เราต้องสูญเสียผืนป่าชายเลนจำนวนเกือบ 3,000 ไร่ เพื่อแลกกับการเกิดขึ้นของเมือง สูญเสียความสมดุลของระบบนิเวศน์ ซึ่งเป็นส่วนสำคัญของระบบการค้ำจุนสิ่งมีชีวิตตามธรรมชาติ ยิ่งไปกว่านั้น ป่าชายเลน ยังเป็นระบบนิเวศน์ที่ก่อให้เกิดผลผลิตและมีความหลากหลายมากที่สุดแห่งหนึ่งของโลก เพราะช่วยในการคุ้มครองริมฝั่งทะเล โดยเป็นแนวป้องกันคลื่นลมตามธรรมชาติได้เป็นอย่างดี และยังเป็นแหล่งกักกรองสารมลพิษจากบกลงสู่ทะเล นอกจากนี้ ป่าชายเลนยังมีส่วนช่วยในการพัฒนาเศรษฐกิจ เพราะเป็นแหล่งเพาะพันธุ์ และเป็นที่อยู่อาศัยของสัตว์น้ำทางเศรษฐกิจ เป็นแหล่งผลิตอาหารและพลังงานที่สำคัญ ในปัจจุบัน ประเทศต่าง ๆ ได้หันมาให้ความสนใจเกี่ยวกับการอนุรักษ์ผืนป่าชายเลนอย่างจริงจัง สำหรับประเทศไทย เราต้องสูญเสียป่าชายเลนเพื่อแลกเปลี่ยนกับการเกิดขึ้นของเมืองใหม่ แต่ในต่างประเทศ เขากลับนำที่ดินซึ่งไม่สามารถทำประโยชน์ในด้านอื่นได้แล้ว มาพัฒนาเป็นเมือง

ผู้วิจัยใคร่ขอให้ผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้องกับการดูแลการพัฒนาโครงการต่าง ๆ ได้นำกรณีศึกษาของ "เมืองใหม่ ชลบุรี" เป็นอุทาหรณ์ในการดำเนินโครงการเมืองใหม่แห่งอื่น ๆ เนื่องจากการพัฒนาที่ยั่งยืนของมนุษย์จำเป็นต้องตระหนักถึงองค์ประกอบด้านอื่น ๆ ให้ครบทุกด้าน

#### 5. ข้อเสนอแนะในการทำวิจัยครั้งต่อไป

การวิจัยได้จำกัดการศึกษา เฉพาะในประเด็นอุปสรรคและแนวทางการแก้ไขการพัฒนาที่อยู่อาศัยในเขตเมืองใหม่ ตำบลเสม็ด อำเภอเมือง จังหวัดชลบุรี เท่านั้น ผู้วิจัยเห็นว่า การวิจัยครั้งต่อไปจะเป็นประโยชน์ต่อการพัฒนาที่อยู่อาศัยในเขตเมืองใหม่มากขึ้น หากได้มีการศึกษาถึงความต้องการที่อยู่อาศัยที่แท้จริงในเขตเมืองใหม่ ในแนวทางดังต่อไปนี้

- 5.1 การศึกษาในรายละเอียดของอุปทาน และอุปสงค์ของความต้องการที่อยู่อาศัยในเขตเมืองใหม่ว่ามีความสอดคล้องกันอย่างไร โดยเฉพาะอย่างยิ่งในช่วงภาวะเศรษฐกิจซบเซา และ โครงการการพัฒนาที่อยู่อาศัยมีมากกว่ากำลังซื้อของประชาชน
- 5.2 การวิเคราะห์กลุ่มประชากรตามระดับรายได้ โดยแบ่งเป็นระดับรายได้ต่ำ ระดับรายได้ปานกลาง และระดับรายได้สูง เพื่อให้เห็นปัจจัยที่มีผลกระทบต่อความต้องการที่อยู่อาศัยที่แตกต่างกันไป
- 5.3 การศึกษาปัจจัยดังกล่าวเพิ่มเติมจะเป็นประโยชน์ต่อการพัฒนาที่อยู่อาศัยในเขตเมืองใหม่ ตำบลเสม็ด อำเภอเมือง จังหวัดชลบุรี เป็นอย่างมาก