

อุปสรรคและแนวทางการแก้ไขการพัฒนาที่อยู่อาศัยในเขตเมืองใหม่ ตำบลเสม็ด
อำเภอเมือง จังหวัดชลบุรี

นายชลภวัต บริรักษ์เจริญ



วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาดำเนินการตามหลักสูตรปริญญาเอกพัฒนศาสตรมหาบัณฑิต

สาขาวิชาเคหการ ภาควิชาเคหการ

บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ปีการศึกษา 2541

ISBN 974-639-585-8

ลิขสิทธิ์ของบัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

**OBSTRUCTIONS AND SOLUTIONS OF HOUSING DEVELOPMENT IN NEW TOWN
SAMET, CHON BURI**

Mr. Cholbhavat Borirakkucharoen

A Thesis Submitted in Partial Fulfillment of the Requirements

for the Degree of Housing Development in Housing

Department of Housing

Graduate School

Chulalongkorn University

Academic Year 1998

ISBN 974-639-585-8

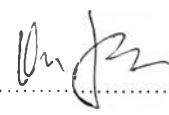
แบบพิมพ์หน้าอนุมัติภาษาไทย

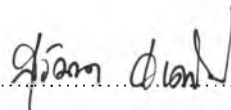
หัวข้อวิทยานิพนธ์	อุปสรรคและแนวทางการแก้ไขการพัฒนาที่อยู่อาศัยในเขตเมืองใหม่ ตำบลเสม็ด อำเภอเมือง จังหวัดชลบุรี
โดย	นายชลภวัต บริรักษ์ภูเจริญ
ภาควิชา	เคหการ
อาจารย์ที่ปรึกษา	ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร. สุวัฒนา ธาดานิติ
อาจารย์ที่ปรึกษาร่วม	รองศาสตราจารย์ มานพ พงศทัต


บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย อนุมัติให้บัณฑิตวิทยาลัยรับเป็น ส่วนหนึ่งของการศึกษา
ตามหลักสูตรปริญญามหาบัณฑิต



..... คณบดีบัณฑิตวิทยาลัย
(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ นายแพทย์ สุวัฒน์ ชูติวงศ์)

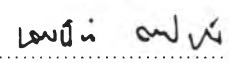
คณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์


..... ประธานกรรมการ
(รองศาสตราจารย์ ดร. บัณฑิต จุลาสัย)


..... อาจารย์ที่ปรึกษา
(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร. สุวัฒนา ธาดานิติ)


..... อาจารย์ที่ปรึกษาร่วม
(รองศาสตราจารย์ มานพ พงศทัต)


..... กรรมการ
(อาจารย์ปรีดี บุรณศิริ)


..... กรรมการ
(อาจารย์ ดร. นพนนท์ ตาปนานนท์)

ชลภวัต บริรักษ์คูเจริญ : อุปสรรคและแนวทางการแก้ไขการพัฒนาที่อยู่อาศัยในเขตเมืองใหม่ ด.เสม็ด อ.เมือง จ. ชลบุรี (OBSTRUCTIONS AND SOLUTIONS OF HOUSING DEVELOPMENT IN NEW TOWN SAMET, CHON BURI) อ.ที่ปรึกษา : ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร. สุวีณา ธาณานิติ, อ.ที่ปรึกษาร่วม : รองศาสตราจารย์ มานพ พงศทัต ; 110 หน้า. ISBN 974-639-585-8.

การวิจัยครั้งนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาสภาพความเป็นมาของโครงการจัดสร้าง “เมืองใหม่ ชลบุรี” โดยการนำที่ดินซึ่งรัฐสงวนไว้มาพัฒนาเป็นโครงการเพื่อที่อยู่อาศัย และศึกษาถึงอุปสรรคของการอยู่อาศัยในชุมชน “เมืองใหม่ ชลบุรี” รวมทั้งปัจจัยที่มีผลต่อการย้ายที่อยู่อาศัยไปสู่ชุมชน “เมืองใหม่ ชลบุรี” ตลอดจนเสนอแนะแนวทางและวิธีการแก้ไขเพื่อเป็นตัวอย่างของการจัดสร้างที่อยู่อาศัยในเมืองใหม่ของประเทศในอนาคตต่อไป

ปัญหาของการอยู่อาศัยในชุมชน “เมืองใหม่ ชลบุรี” พบว่า ระบบสาธารณูปโภคเป็นปัญหาของผู้อยู่อาศัยส่วนใหญ่ โดยการบริการจัดเก็บขยะมูลฝอยเป็นปัญหาที่ผู้อยู่อาศัยพบมากที่สุด รองลงมาได้แก่ ปัญหาด้านการประปา และการบำบัดน้ำเสีย นอกจากนี้ ความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน และการขาดแคลนศูนย์บริการชุมชน ก็เป็นอุปสรรคหนึ่งในการพัฒนาเมืองใหม่ ชลบุรี

แต่อย่างไรก็ดี กลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่ยังคงเลือก ที่จะย้ายเข้ามาอยู่ในชุมชน “เมืองใหม่ ชลบุรี” เนื่องจากอากาศที่ดีเป็นแรงจูงใจที่สำคัญ ส่วนแรงต้านทานการย้ายที่อยู่อาศัยสืบเนื่องมาจากการได้อาศัยอยู่ในที่อยู่อาศัยเดิมเป็นเวลานาน และมีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยนั้น ส่วนปัจจัยที่ทำให้กลุ่มตัวอย่างไม่ยอมย้ายเข้ามาอาศัยอยู่ในชุมชน “เมืองใหม่ ชลบุรี” เนื่องจากเป็นห่วงเรื่องความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน

การศึกษาในครั้งนี้ยังพบว่า “เมืองใหม่ ชลบุรี” เกิดขึ้นเนื่องจากการเล็งเห็นประโยชน์จากการนำที่ดินที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์ (ที่ป่าชายเลน) อันเนื่องมาจากทางราชการได้สงวนไว้ มาพัฒนาเป็นโครงการเพื่อที่อยู่อาศัย ในรูปแบบของการจัดสร้างเพื่อที่จะให้เป็น “เมืองใหม่” หากได้เกิดขึ้นเนื่องจากการวางแผนสร้าง “เมืองใหม่” ขึ้นเพื่อที่จะช่วยแบ่งเบาภาระจากเมืองแม่ หากเราพิจารณาถึงปัจจัยต่างๆ ไม่ว่าจะเป็นเรื่องของ ที่ตั้ง บทบาทและหน้าที่ของเมือง ตลอดจนรูปแบบการจัดการและการบริหารเมือง ของ “เมืองใหม่ ชลบุรี”แล้ว จะพบว่าแตกต่างกับตัวอย่างของเมืองใหม่ที่ประสบความสำเร็จในต่างประเทศทุกด้าน จากผลการศึกษาครั้งนี้ อาจกล่าวได้ว่า “เมืองใหม่ ชลบุรี” นั้นเป็นโครงการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัย หรือการพาณิชย์ขนาดใหญ่ โดยการนำคำว่า “เมืองใหม่” มาเป็นชื่อโครงการ หากได้เป็น “เมืองใหม่” ที่แท้จริงไม่

โครงการ “เมืองใหม่ ชลบุรี” นี้ถือได้ว่ากรณีศึกษาของการจัดสร้างเมืองใหม่แห่งอื่นของประเทศต่อไปในอนาคต โดยเฉพาะอย่างยิ่งในประเด็นของผลกระทบด้านสิ่งแวดล้อม “เมืองใหม่ ชลบุรี” ต้องสูญเสียป่าชายเลนเพื่อแลกกับการเกิดขึ้นของเมือง ดังนั้น จึงจำเป็นต้องพัฒนาเมืองให้เกิดประโยชน์สูงสุด เพื่อให้คุ้มค่ากับสิ่งที่สูญเสียไป

ภาควิชา เลกการ
สาขาวิชา คณะกร
ปีการศึกษา 2541

ลายมือชื่อนิสิต *ชลภวัต บริรักษ์คูเจริญ*
ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษา *สุวีณา ธาณานิติ*
ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษาร่วม *มานพ พงศทัต*

#3970389325 MAJOR HOUSING DEVELOPMENT
KEY WORD: NEW TOWN/ NEW TOWN SAMET, CHONBURI

MR. CHOLBHAVAT BORIRAKKUCHAROEN : OBSTRUCTIONS AND SOLUTIONS OF
HOUSING DEVELOPMENT IN NEW TOWN SAMET, CHON BURI. THESIS ADVISOR :
ASST. PROF. SUWATHANA THADANITI, Ph.D. THESIS CO-ADVISOR :
ASSOC. PROF. MANOP BONGSADADT. 110pp. ISBN 974-639-585-8.

The objectives of this research are; to study the background of the New Town Samet, Chon buri project-to observe how the reserved land of the state became open for housing development; to examine the living conditions in New Town Samet community-including the factors effecting on migration towards this community. This thesis also provides some recommendations and solutions for future housing development in this area.

Most of the living problems found in New Town's Samet community deal with infrastructure issues of community services pose the greatest problems especially in the area of Garbage Disposal. Other problem areas however, also include insufficient development of water services to all areas and a lack of adequate Waste Disposal services. Moreover, safeties and insufficient of community service center are also the obstacle to the project developing.

Nevertheless, most of the respondents still expressed a desire to migrate to New Town Samet because of the good weather. Others are worried about security issues and most of them had their own living places and used to live there for a long time.

New Town Samet, Chon buri was built on mangrove forest land. This project has not been considered sucessful in terms of fulfilling the intentions of the idea of the "New Town", factors such as location relative to the old town, its function, role and management style all suggest that Samet's New Town probably should not be considered a "New Town". The term "New Town" has simply been adopted as the name of the project.

Nevertheless, it would be very useful if we examine New Town Samet, Chon buri as a case study for our further new town development projects, especially in the environmental issues.

ภาควิชา.....เขตทหาร.....

สาขาวิชา.....เขตทหาร.....

ปีการศึกษา.....2541.....

ลายมือชื่อผู้ผลิต.....ช.ค.ภ.ว.ต. บ.วิ.ร.ก.ช.ค.ว.ว.น.....

ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษา.....

ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษาร่วม.....



กิตติกรรมประกาศ

ข้าพเจ้าขอน้อมระลึกถึงพระคุณของผืนแผ่นดินไทย ตลอดถึงพระมหากษัตริราชเจ้าผู้ทรงปกป้องแผ่นดินไทยให้ดำรงเอกราชทุกๆพระองค์ จนถึงสิ้นเกล้าสิ้นกระหม่อม รัชกาลที่ 9 โดยเฉพาะอย่างยิ่งพระบาทสมเด็จพระจุลจอมเกล้าเจ้าอยู่หัว ผู้ทรงให้กำเนิด “จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย” ท่านนารถ โพธิประสาท ผู้ก่อกำเนิดการศึกษา สถาปตยกรรมศาสตร์สากลแห่งชาติ เมื่อปี พ.ศ. 2476 พระคุณของคุณพ่อทวี คุณแม่บังอร บริรักษ์จูเจริญ บุพการีผู้ให้กำเนิดและให้ทุกสิ่งทุกอย่างในชีวิต ผู้เปรียบเสมือนตั้งศูนย์รวมจิตใจของข้าพเจ้า

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้จะไม่สามารถสำเร็จลุล่วงได้ หากปราศจากความเมตตาจากท่านคณาจารย์ ผู้กรุณาเสียสละเวลาอันมีค่ายิ่ง ในการให้คำสั่งสอนและชี้แนะแนวทาง ตลอดทั้งช่วยแก้ไขและปรับปรุงข้อบกพร่องต่างๆ แก่ข้าพเจ้า ข้าพเจ้าใคร่ขอโอกาสขอบพระคุณ ท่านอาจารย์ที่ปรึกษาและอาจารย์ที่ปรึกษาร่วม ของวิทยานิพนธ์ฉบับนี้ ผศ. ดร. สุวัฒนา ธาตานิติ และ รศ. มานพ พงศทัต ผู้กรุณาอุทิศประกายความคิดและชี้แนะทางสว่างในการทำวิทยานิพนธ์ฉบับนี้ แก่ข้าพเจ้าจนสำเร็จลุล่วงได้ด้วยดี หัวหน้าภาควิชาเคหการ รศ. ดร. บัณฑิต จุลาสัย ผู้กรุณาให้ความเป็นห่วงตลอดทั้งยังช่วยแก้ไขปัญหาดังกล่าว เป็นอย่างดียิ่ง รศ. สุปรียา หิรัญโร ผู้กรุณาให้คำแนะนำเกี่ยวกับหัวข้อในการจัดทำวิทยานิพนธ์ และช่วยเหลือข้าพเจ้าเสมอมาตั้งแต่ต้น ท่านอาจารย์ขนิษฐา เทวินทรภักดี ผู้กรุณาให้คำแนะนำอันเป็นประโยชน์เกี่ยวกับแนวคิดของการพัฒนาชุมชนเมืองในศตวรรษที่ 21 และ ผศ. รอ. มานพ วราภักดี ผู้ให้คำแนะนำและช่วยเหลือเป็นอย่างดีในส่วนของงานวิเคราะห์ข้อมูลทางสถิติ พร้อมกันนี้ ข้าพเจ้า ขอขอบพระคุณ ท่านอาจารย์ปรีดี บุรณศิริ อดีตผู้อำนวยการเคหะแห่งชาติ และ ดร. นพนันท์ ตาปานานท์ หัวหน้าภาควิชาผังเมือง ผู้กรุณาร่วมเป็นกรรมการสอบวิทยานิพนธ์ให้แก่วิทยา

นอกจากนี้ ข้าพเจ้าใคร่ขอกราบขอบพระคุณ คุณยายรังษิ สิงคารวานิช ผู้ซึ่งสถิตอยู่ในดวงใจของข้าพเจ้าเสมอ ขอกราบขอบพระคุณ ท่านอาจารย์พระพฤษ สุทธิญาโณ ผู้ซึ่งให้ความเมตตาแก่ข้าพเจ้าเป็นพิเศษ ท่านกรุณาให้กำลังใจและชี้แนะแนวทางเดินแก่ข้าพเจ้าจนสามารถฟันฝ่าอุปสรรคต่างๆ มาได้ด้วยดี ขอขอบพระคุณ พี่ภูริพัฒน์ บริรักษ์จูเจริญ ผู้เป็นเสมือนแบบอย่างแห่งความดีแก่วิทยา ขอขอบคุณ คุณนราภรณ์ กิจพานิช ผู้เป็นกำลังใจและเคียงคู่เสมอมา โดยเฉพาะในรั้วงามจรี แต่รวมถึงรั้ว IPC ประเทศนิวซีแลนด์ ขอขอบคุณ คุณมาริสสา ทองแดง ผู้ซึ่งให้ความช่วยเหลืออย่างเต็มที่ในการหาข้อมูลที่เป็นประโยชน์ในการจัดทำวิทยานิพนธ์ฉบับนี้ และช่วยเป็นธุระในการแจกแบบสอบถามให้ ขอขอบคุณ คุณพัฒน์พงศ์ ราษฎร์ ผู้แนะนำให้ข้าพเจ้าได้รู้จักภาควิชาเคหการ ตลอดทั้งให้ความช่วยเหลือด้านต่างๆ แก่ข้าพเจ้าเป็นอย่างดี และที่ลืมไม่ได้คือ ขอขอบคุณเพื่อนร่วมรุ่น C9 ทุกๆท่าน

ความสำเร็จของวิทยานิพนธ์ฉบับนี้เกิดขึ้นได้ เนื่องจากความเมตตาและกรุณาจากทุกๆ ท่าน ที่ได้เอ่ยนามมา ณ. ที่นี้ ข้าพเจ้าใคร่ขอโอกาส กราบขอบพระคุณ ขอขอบคุณ ขอขอบคุณ ทุกๆท่าน มา ณ. โอกาสนี้อีกครั้งหนึ่ง คุณประโยชน์ และความชอบใดอันเกิดจากวิทยานิพนธ์ฉบับนี้ เป็นผลมาจากท่านเหล่านี้ทั้งสิ้น แต่เนื่องจากข้อจำกัดด้านความสามารถของข้าพเจ้า จึงอาจทำให้เกิดความผิดพลาดขึ้นในวิทยานิพนธ์ฉบับนี้ ซึ่งข้าพเจ้าขอน้อมรับผิด ไว้แต่เพียงผู้เดียว.

นายชลกวีต บริรักษ์จูเจริญ

สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อภาษาไทย.....	ง
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ.....	จ
กิตติกรรมประกาศ.....	ฉ
สารบัญ.....	ช
สารบัญตาราง.....	ญ
สารบัญภาพประกอบ.....	ฎ
สารบัญแผนผัง.....	ฏ
บทที่	
1 บทนำ	
1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของการวิจัย.....	1
1.2 วัตถุประสงค์ของการวิจัย.....	4
1.3 สมมุติฐานการวิจัย.....	4
1.4 ขอบเขตของการวิจัย.....	4
1.5 คำจำกัดความที่ใช้ในการวิจัย.....	6
1.6 ข้อจำกัดในการวิจัย.....	6
1.7 วิธีดำเนินการวิจัย.....	7
1.8 แหล่งที่มาของข้อมูล.....	9
1.9 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ.....	9
2 ทฤษฎีและแนวความคิดที่เกี่ยวข้อง	
2.1 ทฤษฎีและแนวความคิดเกี่ยวกับเมืองใหม่.....	10
2.1.1 รูปแบบของเมืองใหม่.....	12
2.1.2 เมืองใหม่ในประเทศไทย.....	13
2.1.3 เมืองใหม่ในต่างประเทศ.....	14
2.1.4 เปรียบเทียบเมืองใหม่ต่างประเทศกับประเทศไทย.....	16
2.2 ทฤษฎีและแนวความคิดเกี่ยวกับการเลือกทำเลที่ตั้งที่อยู่อาศัย.....	17
2.2.1 การพิจารณาทำเลที่ตั้งของที่อยู่อาศัยโดยคำนึงถึงสิ่งแวดล้อม.....	17
2.2.2 การพิจารณาทำเลที่ตั้งของที่อยู่อาศัยโดยคำนึงถึงการเดินทาง.....	17
2.2.3 การพิจารณาทำเลที่ตั้งของที่อยู่อาศัยโดยคำนึงถึงการบริการ	
สาธารณูปโภคและสาธารณูปการ.....	18

สารบัญ (ต่อ)

บทที่	หน้า
2.3	ทฤษฎีและแนวความคิดเกี่ยวกับการย้ายถิ่นที่อยู่อาศัย..... 19
2.3.1	สาเหตุของการย้ายที่อยู่อาศัย..... 19
2.3.2	แรงกระตุ้นอันช่วยให้เกิดการย้ายที่อยู่อาศัย..... 20
2.3.3	แรงต้านทานการย้ายที่อยู่อาศัย..... 22
3	สภาพโดยทั่วไปของเมืองใหม่และเมืองเก่า จังหวัดชลบุรี
3.1	สภาพทั่วไปของเมืองใหม่ ชลบุรี..... 23
3.1.1	ประวัติความเป็นมา..... 23
3.1.2	ลักษณะทางกายภาพ..... 23
3.1.3	ลักษณะทางเศรษฐกิจ..... 24
3.1.4	ลักษณะทางสังคม..... 24
3.2	สภาพทั่วไปของเมืองเก่า ชลบุรี..... 28
3.2.1	ประวัติความเป็นมา..... 28
3.2.2	ลักษณะทางกายภาพ..... 28
3.2.3	ลักษณะทางเศรษฐกิจ..... 29
3.2.4	ลักษณะทางสังคม..... 29
3.3	การจัดโครงสร้างในการบริหารงานของเมืองใหม่ ชลบุรี..... 30
4	การพัฒนาที่อยู่อาศัยในเขตเมืองใหม่ ตำบลเสม็ด อำเภอเมือง จังหวัดชลบุรี
4.1	แผนการพัฒนาและวิธีการพัฒนาโครงการของเมืองใหม่ ชลบุรี..... 33
4.1.1	การจัดประเภทที่ดิน..... 33
4.1.2	การจัดสร้างระบบสาธารณูปโภคขั้นพื้นฐาน..... 33
4.2	การดำเนินงานของโครงการพัฒนาเมืองใหม่..... 37
4.2.1	การดำเนินงานในช่วงปี พ.ศ. 2514-2530..... 37
4.2.2	การดำเนินงานในช่วงปี พ.ศ. 2531-ปัจจุบัน..... 38
4.3	สรุปผลการดำเนินงาน..... 40
4.3.1	สรุปผลการดำเนินงานของภาครัฐ..... 40
4.3.2	สรุปผลการดำเนินงานของเอกชนที่เข้ามาทำโครงการชุดแรก..... 40
4.3.3	สรุปผลการดำเนินงานของเอกชนที่เข้ามาทำโครงการชุดที่สอง..... 42
4.4	โครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในเขตเมืองใหม่ ชลบุรี..... 43

สารบัญ (ต่อ)

หน้า

บทที่		
5	อุปสรรคและแนวทางการแก้ไขการพัฒนาที่อยู่อาศัยในเขตเมืองใหม่ จังหวัดชลบุรี	
5.1	การกำหนดและทดสอบเครื่องมือการวิจัย.....	51
5.1.1	การกำหนดเครื่องมือการวิจัย.....	51
5.1.2	การทดสอบเครื่องมือ.....	53
5.2	การเตรียมการและการวิเคราะห์ข้อมูล.....	54
5.3	ผลการวิเคราะห์ข้อมูล.....	55
5.4	สรุปผลการวิจัย.....	77
5.5	อภิปรายผลการวิจัย.....	80
4.5	ข้อเสนอแนะในการวิจัย.....	85
รายการอ้างอิง.....		89
ภาคผนวก.....		93
ภาคผนวก ก	พระราชกฤษฎีกาเพิกถอนสภาพที่ดินในท้องที่ตำบลเสม็ด จังหวัดชลบุรี.....	94
ภาคผนวก ข	ประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง การมอบหมายให้จัดหาผลประโยชน์ ในที่ดินของรัฐ ตำบลเสม็ด จังหวัดชลบุรี.....	95
ภาคผนวก ค	สำเนาโฉนดที่ดินพื้นที่บริเวณเมืองใหม่ ตำบลเสม็ด จังหวัดชลบุรี.....	96
ภาคผนวก ง	บัญชีราคาประเมินที่ดินพื้นที่บริเวณเมืองใหม่ ตำบลเสม็ด จังหวัดชลบุรี.....	98
ภาคผนวก จ	แบบสอบถาม “อุปสรรคและแนวทางการแก้ไขการพัฒนาที่อยู่อาศัย ในเขตเมืองใหม่ จังหวัดชลบุรี”.....	100
ประวัติผู้วิจัย.....		110

สารบัญตาราง

		หน้า
ตารางที่ 1.1	แสดงจำนวนขนาดของตัวอย่างที่ทำการศึกษาตามจำนวนของประชากรที่ขอบเขตความเชื่อมั่น 95 เปอร์เซนต์	7
ตารางที่ 5.1	แสดงข้อมูลทั่วไปเกี่ยวกับเพศ อายุ ระดับการศึกษา และภูมิลำเนาเดิมของผู้ตอบแบบสอบถามที่อยู่ในเขตเมืองเก่า และเมืองใหม่ ในรูปแบบร้อยละ	56
ตารางที่ 5.2	แสดงอาชีพ ตำแหน่งและรายได้ของผู้ตอบแบบสอบถามและคู่สมรสที่อาศัยอยู่ในเมืองเก่า	57
ตารางที่ 5.3	แสดงอาชีพ ตำแหน่งและรายได้ของผู้ตอบแบบสอบถามและคู่สมรสที่อาศัยอยู่ในเมืองใหม่	59
ตารางที่ 5.4	แสดงรายได้เฉลี่ยต่อเดือนกับค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัยต่อเดือนของผู้ตอบแบบสอบถามที่อยู่ในเขตเมืองเก่าและเมืองใหม่	60
ตารางที่ 5.5	แสดงความสำคัญของปัจจัยที่มีผลทำให้ผู้ตอบแบบสอบถามย้ายเข้ามาอาศัยอยู่ในบริเวณเมืองใหม่	62
ตารางที่ 5.6	แสดงความพึงพอใจต่อการอยู่อาศัยในชุมชนเมืองใหม่	63
ตารางที่ 5.7	แสดงระยะเวลาในการอยู่อาศัย เปรียบเทียบระหว่างผู้ที่อยู่อาศัยในเมืองเก่า กับผู้ที่อยู่อาศัยในเมืองใหม่	66
ตารางที่ 5.8	แสดงความคิดที่จะย้ายที่อยู่อาศัยและสถานที่ที่ต้องการย้ายไปอยู่ เปรียบเทียบระหว่างผู้ที่อาศัยในเมืองเก่าและเมืองใหม่	67
ตารางที่ 5.9	แสดงปัจจัยที่ทำให้ไม่อยากย้ายเข้ามาอาศัยอยู่ในชุมชนเมืองใหม่	68
ตารางที่ 5.10	แสดงปัจจัยที่ทำให้อยากย้ายเข้ามาอาศัยอยู่ในชุมชนเมืองใหม่	68

	หน้า
ตารางที่ 5.11	แสดงประเภท ขนาดที่ดิน มูลค่าของที่อยู่อาศัยใหม่ที่ต้องการรวมถึง ความสามารถในการผ่อนชำระ..... 69
ตารางที่ 5.12	แสดงปัญหาของการอยู่อาศัยในชุมชนเมืองเก่ากับชุมชนเมืองใหม่..... 71
ตารางที่ 5.13	แสดงประเภทและลักษณะของที่อยู่อาศัย ตลอดจนขนาดที่ดินและ มูลค่าของที่อยู่อาศัยในปัจจุบันของผู้ตอบแบบสอบถามที่อยู่ในชุมชน เมืองเก่าและเมืองใหม่..... 72
ตารางที่ 5.14	แสดงสถานที่ทำงาน วิธีการเดินทางไปทำงาน ระยะทางและระยะ เวลาในการเดินทางของผู้ที่อาศัยอยู่ในเมืองเก่าและเมืองใหม่..... 73
ตารางที่ 5.15	แสดงสถานที่ทำงาน วิธีการเดินทางไปทำงาน ระยะทางและระยะเวลา ในการเดินทางของกลุ่มสมรสของผู้ตอบแบบสอบถามที่อาศัยอยู่ใน เมืองเก่าและเมืองใหม่..... 74
ตารางที่ 5.16	แสดงวิธีการเดินทาง ระยะทางและระยะเวลาในการเดินทาง ของ บุตรของผู้ตอบแบบสอบถามที่อาศัยอยู่ในเมืองเก่าและเมืองใหม่..... 75
ตารางที่ 5.17	แสดงความคิดเห็นของผู้ตอบแบบสอบถามที่อยู่อาศัยทั้งในเขต เมืองเก่าและเมืองใหม่เกี่ยวกับความสำเร็จของ โครงการพัฒนา ที่อยู่อาศัยในเขตเมืองใหม่..... 76

สารบัญภาพประกอบ

	หน้า
ภาพประกอบที่ 4.1 สภาพที่ดินดั้งเดิมของโครงการเมืองใหม่	44
ภาพประกอบที่ 4.2 สภาพที่ดินในปัจจุบันของโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยเมืองใหม่.....	44
ภาพประกอบที่ 4.3 ลักษณะที่อยู่อาศัยโครงการเคหะชุมชนชลบุรี.....	45
ภาพประกอบที่ 4.4 ลักษณะที่อยู่อาศัยโครงการหมู่บ้านองค์การบริหารส่วนจังหวัด	45
ภาพประกอบที่ 4.5 ลักษณะที่อยู่อาศัยโครงการหมู่บ้านทรายทอง.....	46
ภาพประกอบที่ 4.6 ลักษณะที่อยู่อาศัยโครงการหมู่บ้านพงษ์เจริญ.....	46
ภาพประกอบที่ 4.7 ลักษณะที่อยู่อาศัยโครงการคอนโคโฮม	47
ภาพประกอบที่ 4.8 ลักษณะที่อยู่อาศัยโครงการเมืองใหม่มารีน่าซึ่งอยู่ในระหว่างก่อสร้าง.....	47
ภาพประกอบที่ 4.9 อาคารพาณิชย์ที่เกิดขึ้นอย่างมากมายทั้ง 2 ฝั่ง ของถนนพระยาสุรเสง	48
ภาพประกอบที่ 4.10 มุมมองจากด้านหลัง จะเห็นที่รกร้างว่างเปล่ารอการพัฒนา.....	48
ภาพประกอบที่ 4.11 สวนหลวง ร.9 สวนสาธารณะสมบูรณ์แบบในเมืองใหม่	49
ภาพประกอบที่ 4.12 โทรศัทพ์จังหวัด หนึ่งในสาธารณูปการที่ย้ายไปตั้งอยู่ในเมืองใหม่.....	49

สารบัญแผนผัง

	หน้า
แผนผังที่ 1.1 ผังสังเขปโครงการเมืองใหม่ ต.เสม็ด อ.เมือง จ.ชลบุรี.....	5
แผนผังที่ 3.1 แสดงที่ตั้งของเมืองเก่าและเมืองใหม่ชลบุรี.....	25
แผนผังที่ 3.2 แสดงเขตที่ดินบริเวณเมืองใหม่ ต.เสม็ด อ.เมือง จ.ชลบุรี.....	26
แผนผังที่ 3.3 แสดงเขตเทศบาลเมือง ชลบุรี (เขตเมืองเก่า)	27
แผนผังที่ 4.1 แสดงถนนสายต่าง ๆ ในโครงการเมืองใหม่ จ.ชลบุรี	35
แผนผังที่ 4.2 แสดงการจัดสรรที่ดิน ในโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยในเขตเมืองใหม่ จ.ชลบุรี ...	36