

การศึกษการพัฒนาที่อยู่อาศัยในเขตส่งเสริมอุตสาหกรรม

กรณีศึกษา : โครงการชุมชนเมืองใหม่มาตาพุด

จังหวัดระยอง

THE STUDY ON RESIDENTIAL AREA DEVELOPMENT IN

A PROMOTED INDUSTRIAL ESTATE IN THAILAND

: A CASE OF MAP TA PUT NEW TOWN,

CHANGWAT RAYONG



น.ส. ณัฐวดี วุฒิจัก

MISS NATTAWADEE WUTTIJAK

วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาการวางแผนภาคและเมืองมหาวิทยาลัย

สาขาวิชาการวางแผนชุมชนเมืองและสภาพแวดล้อม

บัณฑิตวิทยาลัย

สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง

พ.ศ.2540

ISBN 974-621-823-9

ลิขสิทธิ์ของบัณฑิตวิทยาลัย สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง

เลขหมู่.....

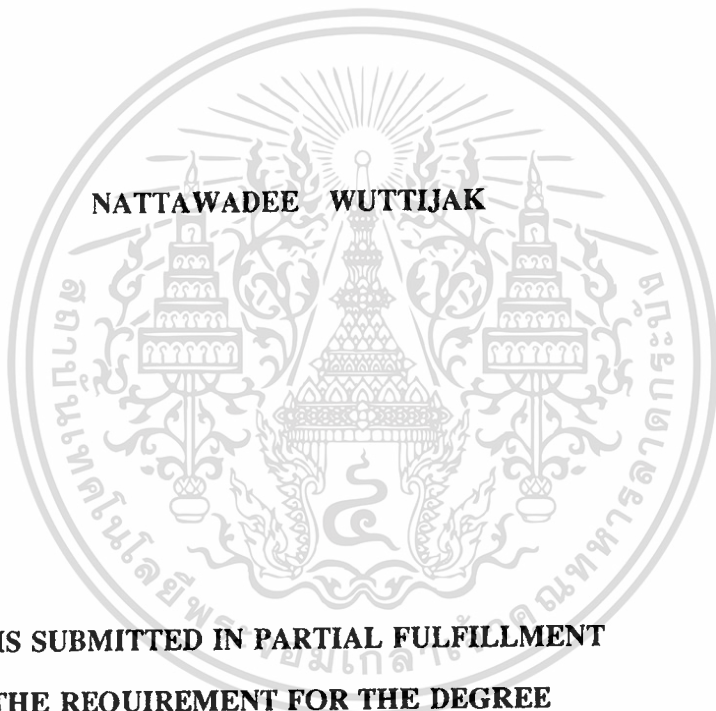
เลขทะเบียน..... 28838

วัน, เดือน, ปี = 7 พ.ย. 2540

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนลิขสิทธิ์ไว้เพื่อใช้เท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า

ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

**THE STUDY ON RESIDENTIAL AREA DEVELOPMENT IN
A PROMOTED INDUSTRIAL ESTATE IN THAILAND
: A CASE OF MAP TA PUT NEW TOWN,
CHANGWAT RAYONG**



**A THESIS SUBMITTED IN PARTIAL FULFILLMENT
OF THE REQUIREMENT FOR THE DEGREE
MASTER OF URBAN AND REGIONAL PLANNING PROGRAM
IN URBAN AND ENVIRONMENT PLANNING
SCHOOL OF GRADUATE STUDIES
KING MONGUT'S INSTITUTE OF TECHNOLOGY LADKRABANG
1997
ISBN 974-621-823-9**

หัวข้อวิทยานิพนธ์

การศึกษาการพัฒนาที่อยู่อาศัยในเขตส่งเสริมอุตสาหกรรม
กรณีศึกษา : โครงการชุมชนเมืองใหม่มาบตาพุด จังหวัดระยอง

นักศึกษา

นางสาวณัฐรวดี วุฒิจักร

อาจารย์ผู้ควบคุมวิทยานิพนธ์

ดร. ยงธนินทร์ พิมลเสถียร

ระดับการศึกษา

การวางแผนภาคและเมืองมหาบัณฑิต

สาขาวิชาการวางแผนชุมชนเมืองและสภาพแวดล้อม

ภาควิชา

การวางแผนภาคและเมือง

พ.ศ.

2540

บทคัดย่อ

วิทยานิพนธ์นี้มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษานโยบายและแผนพัฒนาที่ใช้ดำเนินการในพื้นที่ชุมชนเมืองใหม่มาบตาพุด ศึกษากระบวนการจัดหาที่อยู่อาศัยในพื้นที่ชุมชนเมืองใหม่มาบตาพุด ศึกษาความต้องการที่อยู่อาศัยเชิงคุณภาพของผู้อยู่อาศัยในเขตชุมชนเมืองใหม่มาบตาพุดและศึกษาปัจจัยที่มีความสัมพันธ์กับการเลือกอยู่อาศัยและปัจจัยที่มีความสัมพันธ์กับการเลือกบริเวณที่อยู่อาศัยของผู้อยู่อาศัยในเขตชุมชนเมืองใหม่มาบตาพุด จังหวัดระยอง

วิธีดำเนินการศึกษาใช้วิธีวิจัยทั้งเชิงปริมาณและคุณภาพ โดยจะทำการสำรวจข้อมูลภาคสนามโดยอาศัยแบบสอบถามและการสำรวจพื้นที่ซึ่งใช้การสังเกตและแผนที่เพื่อการอ้างอิง ซึ่งข้อมูลที่ได้จากการออกแบบสอบถามจะเป็นข้อมูลที่เกี่ยวกับระบบการจัดหาที่อยู่อาศัย ความต้องการที่อยู่อาศัยเชิงคุณภาพของผู้อยู่อาศัยในเขตชุมชนเมืองใหม่มาบตาพุดและความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัยที่มีต่ออาคารพักอาศัยและระบบสาธารณูปโภค-สาธารณูปการ แบบสอบถามแบ่งออกเป็น 2 ชุด คือชุดแรกจะเป็นแบบสอบถามสำหรับผู้ที่ทำงานในนิคมอุตสาหกรรมมาบตาพุด และชุดที่สองจะเป็นแบบสอบถามสำหรับผู้อยู่อาศัยในเขตชุมชนเมืองใหม่มาบตาพุด ซึ่งแบบสอบถามชุดที่สองนี้จะแบ่งพื้นที่ในการ

สุ่มตัวอย่างออกเป็น 2 ส่วน คือส่วนนอกและส่วนในพื้นที่ของการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย (นอกและในเขต กนอ.) การสุ่มตัวอย่างในโรงงานในนิคมอุตสาหกรรมมาบตาพุดจะใช้วิธีการสุ่มแบบบังเอิญ (Accidental Sampling) และในชุมชนเมืองใหม่มาบตาพุดจะใช้วิธีการสุ่มแบบกลุ่ม (Cluster Sampling) และแบบแบ่งชั้น (Stratified Sampling) การวิเคราะห์ข้อมูลจะใช้วิธีการทางสถิติโดยใช้โปรแกรมสำเร็จรูป SPSS for Windows ส่วนข้อมูลที่ได้จากการสำรวจพื้นที่จะเป็นข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับสภาพพื้นที่โดยทั่วไป ลักษณะที่อยู่อาศัยและการพัฒนาด้านโครงสร้างพื้นฐาน

ผลการศึกษา พบว่าโครงการชุมชนเมืองใหม่มาบตาพุดมีการจัดเตรียมระบบสาธารณูปโภค-สาธารณูปการอยู่ในเกณฑ์ดี แต่ระบบการจัดหาที่อยู่อาศัยของพื้นที่ชุมชนเมืองใหม่มาบตาพุดในเขต กนอ. ยังคงมีปัญหาในเรื่องเอกสารสิทธิ์ประกอบกับมีผู้ซื้อบางรายจัดซื้อที่อยู่อาศัยไว้เพื่อการเก็งกำไร โดยมีได้มาอยู่อาศัยจริง นอกจากนี้ผู้ที่ทำงานในนิคมอุตสาหกรรม ส่วนใหญ่ยังไม่พึงพอใจต่อสภาพแวดล้อมในบริเวณที่อยู่อาศัยและรูปแบบที่อยู่อาศัยของการเคหะแห่งชาติ ในจำนวนนี้ส่วนใหญ่จะอาศัยอยู่ในตัวอำเภอเมืองระยอง ซึ่งเป็นพื้นที่ที่มีความพร้อมในทุกๆด้านประกอบกับระยะทางที่ใช้เดินทางไปทำงานไม่ไกลมากนัก จึงเห็นว่ายังไม่จำเป็นต้องย้ายเข้ามาอยู่อาศัยในเขตชุมชนเมืองใหม่มาบตาพุด ส่วนผู้ที่อยู่อาศัยในเขตชุมชนเมืองใหม่มาบตาพุดนอกเขต กนอ. ส่วนใหญ่เข้ามาอยู่อาศัยเนื่องจากมีความสะดวกในการเดินทางไปทำงาน มีโอกาสในการหางานทำและอยู่อาศัยมาก่อนที่พื้นที่นี้จะถูกกำหนดให้เป็นเขตชุมชนเมืองใหม่ ผู้อยู่อาศัยต้องการที่อยู่อาศัยที่มีสิ่งแวดล้อมดี มีระบบสาธารณูปโภค มีระบบการดูแลรักษาความปลอดภัย ใกล้สถานที่ทำงานและใกล้โรงเรียนบุตรหลานตามลำดับ ส่วนผู้ที่อยู่อาศัยในเขตชุมชนเมืองใหม่มาบตาพุดในเขต กนอ. ส่วนใหญ่เข้ามาอยู่อาศัยเนื่องจากมีความสะดวกในการเดินทางไปทำงาน มีระบบสาธารณูปโภคดีและได้รับมอบหมายจากหน่วยงานที่ทำงานอยู่ให้ย้ายเข้ามาอยู่อาศัย ผู้อยู่อาศัยต้องการที่อยู่อาศัยที่มีสิ่งแวดล้อมดี ใกล้สถานที่ทำงาน มีระบบสาธารณูปโภค มีการก่อสร้างที่อยู่อาศัยได้มาตรฐานและอยู่ใกล้โรงเรียนบุตรหลานตามลำดับ

จากผลการศึกษาสามารถสรุปได้ว่าชุมชนเมืองใหม่มาบตาพุดมีความพร้อมในด้านระบบสาธารณูปโภคพอสมควร แต่สิ่งอำนวยความสะดวกของเมือง เช่น ตลาดสด สวนสาธารณะ ยังคงมีการพัฒนาและเกิดกิจกรรมอยู่น้อยมาก นอกจากนี้ยังมีปัญหาในเรื่องเอกสารสิทธิ์ การเก็งกำไรที่อยู่อาศัยและสภาพแวดล้อมที่ไม่เป็นที่พึงพอใจของผู้อยู่อาศัย จึงทำให้มีผู้เข้ามาอยู่อาศัยน้อย ซึ่งส่งผลให้โครงการไม่บรรลุตามเป้าหมายที่ได้อ้างไว้

Thesis Title	The Study on Residential Area Development in A Promoted Industrial Estate in Thailand : A Case of Map Ta Put New Town, Changwat Rayong
Student	Miss Nattawadee Wuttijak
Thesis Advisor	Dr. Yongtanit Pimonsathean
Level of Study	Master of Urban and Regional Planning in Urban and Environmental Planning
Department	Urban and Regional Planning King Mongkut's Institute of Technology Ladkrabang
Year	1997

Abstract

Utilizing the Map Ta Put New Town as a case study, this thesis examined its development plan, explored the provision of housing by various agencies, revealed the residents' housing needs, and studied factors determining residents' choice of housing location.

The study applied an integrated qualitative-quantitative research approach. Field data were collected by means of multiple questionnaire surveys, area observations, and mapping techniques. Questionnaires were utilized to acquire information regarding mechanisms of housing delivery, residents' housing preferences, and attitudes toward housing styles and public utilities. Two sets of questionnaires were applied to workers and residents in the study areas separately. The sampling frame was designed to cover occupants resided both inside and outside Map Ta Put Industrial Estate, and stratified sampling, to those outside the Estate.

Data were computerized and tabulated by means of SPSS for Windows program. Relevance data included spatial location and physical conditions of the areas, residence's characteristics, and infrastructure availability.

Result of the study indicated that the Map Ta Put New Town Project has provided relatively sufficient public utilities to its occupants. Dilemmas in conjunction with the housing delivery system still existed, however. Ambiguity of land ownership and property speculation were major causes. In addition, most workers in the Estate expressed their discontent with the living environment and improper housing style devised by the National Housing Authority of Thailand. The majority of workers decided to live outside the project in the Rayong Township which was relatively developed and located not too far away from their work place. Moving into the Map Ta Put New Town was therefore, unnecessary.

Inhabitants of the New Town who lived outside the Industrial Estate, on the other hand, were attracted by its short commuting distance, employment opportunities, and being a local residence prior to the establishment of the project. Decent living environment, sufficient public utilities, personal safety, and proximity to work place and schools were cited as the top four prime factors determining choices of housing among this group. Residents inside the Map Ta Put Industrial Estate, likewise, chose to live there due to its short commuting distance, good public utilities, and housing pre-assignment by their employers. Again, the top five locational determinants of housing included sound environment, proximity to work place, sufficiency of public services, decency of construction quality, and being close to schools.

It can be concluded from the study that, despite of the existing modest public services, some of Map Ta Put's vital facilities, such as market place and public parks, were still either under developed or under utilized at the time of study. Three major factors attributed to the failure of the project in attracting inhabitants into the housing scheme. Firstly, the ambiguity of land ownership and the delay of the title deeds issuance diminished the prospective buyer's faith and sense of security. Secondly, property speculation left most of the units unoccupied and downgraded the sense of community. And finally, the unsafe living environment as a resultant of its proximity to heavy industrial sites further prevented workers from moving into the project.

กิตติกรรมประกาศ

การจัดทำวิทยานิพนธ์ฉบับนี้สำเร็จลุล่วงไปได้ ด้วยความกรุณาจากอาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ อาจารย์ ดร. ยงฉนิศร์ พิมลเสถียร ซึ่งได้ให้คำแนะนำ คำปรึกษา ข้อคิดเห็นและแก้ไขข้อบกพร่องต่างๆ อันเป็นประโยชน์แก่วิทยานิพนธ์เล่มนี้ นอกจากนี้ อาจารย์ ดร. นพดล สหชัยเสรี และ ดร. นิติชาฎ ปลื้มอารมย์ ได้ช่วยกรุณาใช้เวลาเป็นกรรมการสอบวิทยานิพนธ์ จึงทำให้วิทยานิพนธ์ฉบับนี้มีความสมบูรณ์ยิ่งขึ้น ผู้ศึกษารู้สึกซาบซึ้งในความกรุณาจากอาจารย์ทั้งสามท่าน จึงขอกราบขอบพระคุณเป็นอย่างสูง

ผู้ศึกษาขอขอบพระคุณ คุณสมพงษ์ ตันติวานิชยสุข อดีตหัวหน้าสำนักงานเคหะชุมชนมาบตาพุดจังหวัดระยองและคณะเจ้าหน้าที่ คุณอินทร สัปดาห์ ผู้จัดการสำนักงานนิคมอุตสาหกรรมมาบตาพุด คุณสานิตย์ บรรทุจันท์ อดีตผู้จัดการสำนักงานนิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบัง คุณพัลลภ องค์กรเจริญ รองอธิบดีกรมการผังเมืองและคณะเจ้าหน้าที่ คุณสงคราม มุกดาสนิท พัฒนาการจังหวัดระยองและคณะเจ้าหน้าที่ คุณวิรัตน์ รัตนวิจิตร และคุณธนาธิร์ตน์ ศิริประชนะ ที่ได้ให้ข้อมูล แผนที่ คำแนะนำ ช่วยเหลือและอำนวยความสะดวกในการสำรวจข้อมูลภาคสนาม นอกจากนี้ผู้ศึกษาขอขอบพระคุณตัวแทนของกลุ่มตัวอย่างที่ได้ให้ความร่วมมือในการตอบแบบสอบถาม คุณพ่อ คุณแม่ พี่ชาย นางสาวตลอดจนเพื่อนๆ ที่ได้ให้กำลังใจและให้ความช่วยเหลือด้านต่างๆ ในการทำวิทยานิพนธ์ สุดท้ายนี้ผู้ศึกษาขอขอบพระคุณบัณฑิตวิทยาลัย สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหาร ลาดกระบังที่ได้อนุมัติเงินสนับสนุนการทำวิทยานิพนธ์

ความสำเร็จและประโยชน์ที่ได้จากวิทยานิพนธ์ฉบับนี้เป็นผลมาจากทุกท่านที่ได้กล่าวนามมานี้ ผู้ศึกษาขอขอบพระคุณอย่างสูง

ณัฐวดี วุฒิจักร

สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อภาษาไทย.....	I
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ.....	III
กิตติกรรมประกาศ.....	V
สารบัญ.....	VI
สารบัญตาราง.....	VIII
สารบัญภาพ.....	XIII
บทที่	
1. บทนำ.....	1
ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา.....	1
เป้าหมายและวัตถุประสงค์ของการศึกษา.....	3
ขอบเขตการวิจัย.....	4
กรอบแนวความคิด.....	7
ระเบียบวิธีวิจัย.....	8
คำจำกัดความที่ใช้ในการศึกษา.....	15
ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ.....	16
2. ทบทวนวรรณกรรม.....	17
ความรู้ทั่วไปเกี่ยวกับเมืองใหม่.....	17
ทฤษฎีและแนวความคิดเกี่ยวกับการเลือกบริ เวณที่อยู่อาศัย.....	31
ทฤษฎีและแนวความคิดเกี่ยวกับระบบการจัดการที่อยู่อาศัย.....	37
3. พื้นที่ศึกษา.....	48
ความเป็นมาของโครงการพัฒนาพื้นที่บริเวณชายฝั่งทะเลตะวันออก.....	48

สารบัญ (ต่อ)

บทที่	หน้า
ขอบเขตพื้นที่ศึกษา.....	56
ลักษณะโดยทั่วไปของพื้นที่ศึกษา.....	58
ระบบการจัดหาที่อยู่อาศัยในเขตพื้นที่ศึกษา.....	70
4. บทวิเคราะห์ความต้องการที่อยู่อาศัย.....	77
ความต้องการที่อยู่อาศัยของผู้ที่ทำงานในนิคมอุตสาหกรรมมาบตาพุด.....	77
ความต้องการที่อยู่อาศัยของผู้อยู่อาศัยในเขตชุมชนเมืองใหม่มาบตาพุด นอกเขตพื้นที่ของนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย (นอกเขต กนอ.).....	91
ความต้องการที่อยู่อาศัยของผู้อยู่อาศัยในเขตชุมชนเมืองใหม่มาบตาพุด ในเขตพื้นที่ของนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย (ในเขต กนอ.).....	127
5. สรุปผลการศึกษาและข้อเสนอแนะ.....	154
บรรณานุกรม.....	164
ภาคผนวก.....	166
ก. แบบสอบถามที่ใช้ในการศึกษา.....	167
ข. รายชื่อผู้ประกอบการในเขตนิคมอุตสาหกรรมมาบตาพุด.....	188
ประวัติผู้เขียน.....	191

สารบัญตาราง

ตารางที่	หน้า
1. แสดงขนาดของประชากรตัวอย่างที่ควรจะนำมาสุ่มคิด.....	11
2. แสดงจำนวนโรงงานที่จะต้องสุ่มตัวอย่าง.....	12
3. แสดงสรุปรูปแบบของเมืองใหม่.....	26
4. แสดงการใช้ที่ดินในเมืองใหม่บางพลี.....	29
5. แสดงการใช้ประโยชน์ที่ดินในเขตชุมชนเมืองใหม่มาบตาพุด.....	54
6. แสดงการใช้ประโยชน์ที่ดินในเขตชุมชนเมืองใหม่มาบตาพุดในเขต กนอ.....	55
7. แสดงการใช้ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยแบ่งสัดส่วนตามประเภทของที่อยู่อาศัย และประชากรในเขตชุมชนเมืองใหม่มาบตาพุดในเขต กนอ.....	55
8. แสดงจำนวนประชากรในเขตชุมชนเมืองใหม่มาบตาพุด.....	59
9. แสดงการคาดประมาณจำนวนประชากรในพื้นที่ชุมชนเมืองใหม่มาบตาพุด.....	60
10. แสดงการคาดประมาณจำนวนประชากรที่จะอพยพเข้ามาทำงานในพื้นที่ มาบตาพุด.....	61
11. แสดงระบบการจัดการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้อยู่อาศัยในเขตชุมชนเมืองใหม่ มาบตาพุดนอกเขต กนอ.....	72
12. แสดงระบบการจัดการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้อยู่อาศัยในเขตชุมชนเมืองใหม่ มาบตาพุดในเขต กนอ.....	76
13. แสดงอายุของผู้ตอบแบบสอบถามที่ทำงานในนิคมอุตสาหกรรมมาบตาพุด จำแนกตามเพศ.....	78
14. แสดงลักษณะประชากรของผู้ตอบแบบสอบถามที่ทำงานในนิคมอุตสาหกรรม มาบตาพุด.....	79

สารบัญตาราง (ต่อ)

ตารางที่	หน้า
15. แสดงที่ตั้งของที่อยู่อาศัยของผู้ตอบแบบสอบถามที่ทำงานในนิคมอุตสาหกรรม มาบตาพุด.....	82
16. แสดงระยะเวลาที่จะอยู่อาศัยในเขตชุมชนเมืองใหม่มาบตาพุดของ ผู้ตอบแบบสอบถามที่ทำงานในนิคมอุตสาหกรรมมาบตาพุด.....	83
17. แสดงเหตุผลในการเลือกอยู่อาศัยในเขตชุมชนเมืองใหม่มาบตาพุดของ ผู้ตอบแบบสอบถามที่ทำงานในนิคมอุตสาหกรรมมาบตาพุด.....	84
18. แสดงการจัดอันดับความสำคัญของปัจจัยการเลือกที่อยู่อาศัยของ ผู้ตอบแบบสอบถามที่ทำงานในนิคมอุตสาหกรรมมาบตาพุดและ อยู่อาศัยในเขตชุมชนเมืองใหม่มาบตาพุด.....	84
19. แสดงที่ตั้งของที่อยู่อาศัยของผู้ตอบแบบสอบถามที่ทำงานใน นิคมอุตสาหกรรมมาบตาพุดและอยู่นอกเขตชุมชนเมืองใหม่มาบตาพุด.....	86
20. แสดงเหตุผลในการเลือกอยู่นอกเขตชุมชนเมืองใหม่มาบตาพุดของ ผู้ตอบแบบสอบถามที่ทำงานในนิคมอุตสาหกรรมมาบตาพุด.....	87
21. แสดงความคิดเห็นในการที่จะย้ายเข้ามาอยู่อาศัยในเขตชุมชนเมืองใหม่มาบตาพุด ของผู้ตอบแบบสอบถามที่ทำงานในนิคมอุตสาหกรรมมาบตาพุด.....	87
22. แสดงเหตุผลในการที่จะย้ายเข้ามาอยู่อาศัยในเขตชุมชนเมืองใหม่มาบตาพุด ของผู้ตอบแบบสอบถามที่ทำงานในนิคมอุตสาหกรรมมาบตาพุด.....	88
23. แสดงสิ่งที่จะควรจะได้รับปรับปรุงในเขตชุมชนเมืองใหม่มาบตาพุด.....	89
24. แสดงเหตุผลในการที่จะไม่ย้ายเข้ามาอยู่อาศัยในเขตชุมชนเมืองใหม่มาบตาพุด ของผู้ตอบแบบสอบถามที่ทำงานในนิคมอุตสาหกรรมมาบตาพุด.....	90
25. แสดงอายุของผู้ตอบแบบสอบถามที่อยู่อาศัยในเขตชุมชนเมืองใหม่มาบตาพุด นอกเขต กนอ. จำแนกตามเพศ.....	99

สารบัญตาราง (ต่อ)

ตารางที่	หน้า
26. แสดงลักษณะประชากรของผู้ตอบแบบสอบถามที่อยู่อาศัยในเขตชุมชนเมืองใหม่ มาบตาพุดนอกเขต กนอ.	100
27. แสดงระยะเวลาที่จะอยู่อาศัยในเขตชุมชนเมืองใหม่มาบตาพุดนอกเขต กนอ.	103
28. แสดงค่าความสัมพันธ์ระหว่างอายุกับระยะเวลาที่คาดว่าจะอยู่อาศัยในเขต ชุมชนเมืองใหม่มาบตาพุดนอกเขต กนอ.	104
29. แสดงค่าความสัมพันธ์ระหว่างสถานภาพสมรสกับระยะเวลาที่คาดว่าจะ อยู่อาศัยในเขตชุมชนเมืองใหม่มาบตาพุดนอกเขต กนอ.	105
30. แสดงความสัมพันธ์ระหว่างภูมิลำเนากับระยะเวลาที่คาดว่าจะอยู่อาศัย ในเขตชุมชนเมืองใหม่มาบตาพุดนอกเขต กนอ.	106
31. แสดงค่าความสัมพันธ์ระหว่างจำนวนสมาชิกในครัวเรือนกับระยะเวลาที่ คาดว่าจะอยู่อาศัยในเขตชุมชนเมืองใหม่มาบตาพุดนอกเขต กนอ.	107
32. แสดงค่าความสัมพันธ์ระหว่างสถานที่ทำงานกับระยะเวลาที่คาดว่าจะอยู่ อาศัยในเขตชุมชนเมืองใหม่มาบตาพุดนอกเขต กนอ.	108
33. แสดงค่าความสัมพันธ์ระหว่างภูมิลำเนากับสถานที่ทำงานของผู้ตอบแบบสอบถาม ที่อยู่อาศัยในเขตชุมชนเมืองใหม่มาบตาพุดนอกเขต กนอ.	109
34. แสดงค่าความสัมพันธ์ระหว่างลักษณะการครอบครองที่อยู่อาศัยกับระยะ เวลาที่จะคาดว่าจะอยู่อาศัยในเขตชุมชนเมืองใหม่มาบตาพุดนอกเขต กนอ.	110
35. แสดงค่าความสัมพันธ์ระหว่างประเภทที่อยู่อาศัยกับระยะเวลาที่คาดว่า จะอยู่อาศัยในเขตชุมชนเมืองใหม่มาบตาพุดนอกเขต กนอ.	111
36. แสดงจำนวน ร้อยละของประเภทที่อยู่อาศัยในเขตชุมชนเมืองใหม่มาบตา พุดนอกเขต กนอ. จำแนกตามลักษณะการครอบครอง.....	112
37. แสดงค่าความสัมพันธ์ระหว่างระยะเวลาในการอยู่อาศัยกับระยะเวลา ที่คาดว่าจะอยู่อาศัยในเขตชุมชนเมืองใหม่มาบตาพุดนอกเขต กนอ.	113

สารบัญตาราง (ต่อ)

ตารางที่	หน้า
38. แสดงค่าความสัมพันธ์ระหว่างจำนวนเพื่อนบ้านกับระยะเวลาที่คาดว่าจะ อยู่อาศัยในเขตชุมชนเมืองใหม่มาบตาพุดนอกเขต กนอ.	114
39. แสดงเหตุผลในการเลือกอยู่อาศัยในเขตชุมชนเมืองใหม่มาบตาพุดนอกเขต กนอ.	115
40. แสดงค่าความสัมพันธ์ระหว่างจำนวนสมาชิกในครัวเรือนกับพื้นที่บ้านของ ผู้ตอบแบบสอบถามในเขตชุมชนเมืองใหม่มาบตาพุดนอกเขต กนอ.	116
41. แสดงค่าความสัมพันธ์ระหว่างจำนวนสมาชิกในครัวเรือนกับประเภทที่อยู่ อาศัยของผู้ตอบแบบสอบถามในเขตชุมชนเมืองใหม่มาบตาพุดนอกเขต กนอ.	117
42. แสดงการจัดอันดับความสำคัญของปัจจัยการเลือกที่อยู่อาศัยของ ผู้ตอบแบบสอบถามที่อยู่อาศัยในเขตชุมชนเมืองใหม่มาบตาพุดนอกเขต กนอ.	118
43. แสดงอายุของผู้ตอบแบบสอบถามที่อยู่อาศัยในเขตชุมชนเมืองใหม่มาบตาพุด นอกเขต กนอ. จำแนกตามเพศ.....	133
44. แสดงลักษณะประชากรของผู้ตอบแบบสอบถามที่อยู่อาศัยในเขตชุมชนเมืองใหม่ มาบตาพุดในเขต กนอ.	135
45. แสดงระยะเวลาที่จะอยู่อาศัยในเขตชุมชนเมืองใหม่มาบตาพุดในเขต กนอ.	138
46. แสดงค่าความสัมพันธ์ระหว่างสถานที่ทำงานกับระยะเวลาที่คาดว่าจะอยู่ อาศัยในเขตชุมชนเมืองใหม่มาบตาพุดในเขต กนอ.	139
47. แสดงจำนวน ร้อยละของภูมิลำเนาจำแนกตามสถานที่ทำงานของ ผู้ตอบแบบสอบถามที่อยู่อาศัยในเขตชุมชนเมืองใหม่มาบตาพุดในเขต กนอ.	140
48. แสดงค่าความสัมพันธ์ระหว่างจำนวนเพื่อนบ้านกับระยะเวลาที่คาดว่าจะอยู่ อาศัยในเขตชุมชนเมืองใหม่มาบตาพุดในเขต กนอ.	141
49. แสดงเหตุผลในการเลือกอยู่อาศัยในเขตชุมชนเมืองใหม่มาบตาพุดในเขต กนอ.	142

สารบัญตาราง (ต่อ)

ตารางที่	หน้า
50. แสดงค่าความสัมพันธ์ระหว่างรายได้รวมครัวเรือนกับระยะทางในการเดินทาง จากบ้านไปยังแหล่งงานของผู้ตอบแบบสอบถามในเขตชุมชนเมืองใหม่มาบตาพุด ในเขต กนอ.	143
51. แสดงการจัดอันดับความสำคัญของปัจจัยการเลือกที่อยู่อาศัยของ ผู้ตอบแบบสอบถามที่อยู่อาศัยในเขตชุมชนเมืองใหม่มาบตาพุดในเขต กนอ.	144
52. แสดงผลสรุปของการศึกษา.....	158
53. แสดงผลสรุปของผลการศึกษา.....	159
54. แสดงรายชื่อผู้ประกอบการในเขตนิคมอุตสาหกรรมมาบตาพุด.....	189

สารบัญภาพ

	หน้า
1. แสดงแผนที่ตำแหน่งที่ตั้งของพื้นที่ศึกษา.....	5
2. แสดงแผนที่ขอบเขตของพื้นที่ศึกษา.....	6
3. แสดงแผนผังกรอบแนวความคิด.....	7
4. แสดงแผนผังระบบการเจ้าหน้าที่อยู่อาศัยของ Shlomo Angel.....	44
5. แสดงแผนที่พื้นที่บริเวณมาบตาพุด จังหวัดระยอง.....	50
6. แสดงแผนที่โครงการเคหะชุมชนมาบตาพุด ระยะที่ 1.....	52
7. แสดงแผนที่ขอบเขตติดต่อของพื้นที่ศึกษา.....	57
8. แสดงแผนที่โครงข่ายถนนในพื้นที่ศึกษา.....	65
9. แสดงแผนที่โครงข่ายถนนโครงการในพื้นที่ศึกษา.....	66
10. แสดงแผนที่โครงข่ายท่อรวบรวมน้ำเสียในพื้นที่ศึกษา.....	67
11. แสดงแผนที่โครงข่ายท่อประปาในพื้นที่ศึกษา.....	69
12. แสดงแผนผังระบบการเจ้าหน้าที่อยู่อาศัยในพื้นที่ชุมชนเมืองใหม่มาบตาพุด นอกเขต กนอ.	71
13. แสดงแผนผังระบบการเจ้าหน้าที่อยู่อาศัยในพื้นที่ชุมชนเมืองใหม่มาบตาพุด ในเขต กนอ.	75
14. ถึง 18. แสดงลักษณะที่อยู่อาศัยในพื้นที่ชุมชนเมืองใหม่มาบตาพุดนอกเขต กนอ.	93
19. แสดงกราฟความพึงพอใจในด้านอาคารที่อยู่อาศัยและระบบถนนของ ผู้ตอบแบบสอบถามที่อยู่อาศัยในเขตชุมชนเมืองใหม่นอกเขต กนอ.	120
20. แสดงกราฟความพึงพอใจในด้านโทรศัพท์ ไฟฟ้าและประปาของ ผู้ตอบแบบสอบถามที่อยู่อาศัยในเขตชุมชนเมืองใหม่นอกเขต กนอ.	122

สารบัญภาพ (ต่อ)

	หน้า
21. แสดงกราฟความพึงพอใจในด้านการระบายน้ำ บำบัดน้ำเสียและกำจัดขยะ ของผู้ตอบแบบสอบถามที่อยู่อาศัยในเขตชุมชนเมืองใหม่นอกเขต กนอ.	124
22. แสดงกราฟความพึงพอใจในด้านสาธารณูปการและสภาพแวดล้อมของ ผู้ตอบแบบสอบถามที่อยู่อาศัยในเขตชุมชนเมืองใหม่นอกเขต กนอ.	126
23. ถึง 25. แสดงลักษณะที่อยู่อาศัยในพื้นที่ชุมชนเมืองใหม่มาบตาพุดในเขต กนอ....	129
26. แสดงกราฟความพึงพอใจในด้านอาคารที่อยู่อาศัยและระบบถนนของ ผู้ตอบแบบสอบถามที่อยู่อาศัยในเขตชุมชนเมืองใหม่ในเขต กนอ.	146
27. แสดงกราฟความพึงพอใจในด้านโทรศัพท์ ไฟฟ้าและประปาของ ผู้ตอบแบบสอบถามที่อยู่อาศัยในเขตชุมชนเมืองใหม่ในเขต กนอ.	148
28. แสดงกราฟความพึงพอใจในด้านการระบายน้ำ บำบัดน้ำเสียและกำจัดขยะ ของผู้ตอบแบบสอบถามที่อยู่อาศัยในเขตชุมชนเมืองใหม่ในเขต กนอ.	150
29. แสดงกราฟความพึงพอใจในด้านสาธารณูปการและสภาพแวดล้อมของ ผู้ตอบแบบสอบถามที่อยู่อาศัยในเขตชุมชนเมืองใหม่ในเขต กนอ.	152

บทที่ 1

บทนำ

ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

การพัฒนาทางด้านอุตสาหกรรมของประเทศไทยที่ผ่านมา รัฐบาลได้ให้ความสำคัญกับพื้นที่บริเวณชายฝั่งทะเลตะวันออก โดยมีแผนพัฒนาพื้นที่ชายฝั่งทะเลตะวันออกหรือแผนงานอีสเทอร์นซีบอร์ดเป็นกรอบในการพัฒนา ซึ่งมีระยะเวลาของแผน 20 ปี คือตั้งแต่ปี พ.ศ.2524 ถึงปีพ.ศ.2543 โดยกำหนดแนวทางการพัฒนาที่จะให้พื้นที่บริเวณดังกล่าวเป็นฐานการพัฒนาเศรษฐกิจ อุตสาหกรรม และสังคมแห่งใหม่ของประเทศ เพื่อสนับสนุนการกระจายความเจริญออกจากกรุงเทพมหานครไปสู่ส่วนภูมิภาค ช่วยลดภาระความแออัดของกรุงเทพมหานคร เป็นแหล่งสร้างงานให้กับประชาชนในประเทศ โดยเฉพาะเป็นแหล่งรองรับแรงงานที่จะอพยพมาจากภาคตะวันออกเฉียงเหนือและภาคเหนือ ทั้งนี้มีเป้าหมายที่จะให้พื้นที่บริเวณชายฝั่งทะเลตะวันออกเป็นประตูทางออกใหม่ของประเทศสำหรับการส่งสินค้าออกสู่ประเทศกลุ่มอินโดจีนและจีนตอนใต้ นำประเทศไทยไปสู่การแข่งขันทางเศรษฐกิจกับตลาดโลกได้อย่างมีประสิทธิภาพ นอกจากนั้นยังเป็นประตูทางออกให้กับภาคตะวันออกเฉียงเหนือในการส่งสินค้าออกไปจำหน่ายในต่างประเทศโดยไม่ต้องผ่านกรุงเทพมหานคร ในการดำเนินการตามแนวทางดังกล่าว ได้กำหนดการแบ่งพื้นที่การพัฒนาออกเป็น 2 เขต คือ พื้นที่บริเวณตำบลมาบตาพุด จังหวัดระยอง และพื้นที่บริเวณตำบลแหลมฉบัง จังหวัดชลบุรี

จากแผนพัฒนาดังกล่าวได้ส่งผลให้เกิดการกระจายกิจกรรมทางด้านเศรษฐกิจและสังคม ไปยังภูมิภาคต่างๆของประเทศ ซึ่งจะก่อให้เกิดการขยายตัวของชุมชนเมืองตามมา ดังนั้นรัฐบาลจึงจัดทำนโยบายการพัฒนาเมืองใหม่ขึ้นมาเพื่อรองรับการขยายตัวของชุมชนในภูมิภาค โดยในแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 7 ได้กำหนดให้มีมาตรการการพัฒนาเมืองใหม่ ซึ่งเป็นมาตรการส่งเสริมการพัฒนาเมืองที่สำคัญประการหนึ่ง เพื่อให้เกิดระบบชุมชนเมืองที่จะสนับสนุนการขยายฐาน

เศรษฐกิจหลักของประเทศ โดยให้เป็นเมืองบริวารเกิดขึ้นในพื้นที่รอบนอก รวมทั้งมีการประสานการจัดการที่ดินให้เข้ากับโครงข่ายบริการพื้นฐานและสิ่งแวดล้อมอย่างมีประสิทธิภาพ (สรรเสริญ 2537 :

1)

การพัฒนาเมืองใหม่เป็นมาตรการการจัดการใช้ที่ดินและสิ่งแวดล้อม เพื่อให้เป็นเมืองที่จะรองรับการขยายตัวของเมืองศูนย์กลางต่างๆ โดยเฉพาะกรุงเทพมหานครและปริมณฑล เป้าหมายของการสร้างเมืองใหม่ก็คือ เพื่อให้เป็นเมืองที่น่าอยู่ทั้งทางด้านสังคมและกายภาพ กล่าวคือในแง่กายภาพเมืองใหม่จะเป็นเมืองที่มีสภาพแวดล้อมดีสวยงามและจัดสาธารณูปโภคต่างๆอย่างมีระบบ ส่วนในแง่ของสังคม เมืองใหม่จะส่งเสริมให้ประชาชนมีความสามัคคีช่วยเหลือซึ่งกันและกัน ปฏิบัติตามกฎหมายข้อบังคับและมีส่วนร่วมในการบริหารปกครอง

ในส่วนของพื้นที่บริเวณมาบตาพุด จังหวัดระยอง รัฐบาลได้กำหนดให้เป็นเมืองอุตสาหกรรมสมัยใหม่ของประเทศ ซึ่งกลยุทธ์การพัฒนาได้กำหนดการดำเนินการในลักษณะเป็นแผนงานแบบผสมระหว่างโครงการต่างๆ ในพื้นที่จะประกอบไปด้วยนิคมอุตสาหกรรมมาบตาพุด ชุมชนเมืองใหม่มาบตาพุด และท่าเรืออุตสาหกรรมมาบตาพุด ซึ่งทั้งสามส่วนนี้จะสร้างขึ้นเพื่อให้สามารถพึ่งพากันได้ โดยโครงการชุมชนเมืองใหม่มาบตาพุดถูกจัดสร้างขึ้นเพื่อรองรับความต้องการทางด้านที่อยู่อาศัยสำหรับแรงงานที่ขยายตัวเพิ่มขึ้นจากการพัฒนาพื้นที่ในเขตนิคมอุตสาหกรรมมาบตาพุด และเป็นที่ตั้งของหน่วยงานต่างๆ ทั้งของภาครัฐบาลและรัฐวิสาหกิจเพื่อรองรับอุตสาหกรรมในเขตนิคมอุตสาหกรรมมาบตาพุด

โครงการชุมชนเมืองใหม่มาบตาพุดเป็นโครงการเมืองใหม่ขนาดใหญ่ที่มีความสมบูรณ์ในตัวเองสร้างขึ้นเพื่อตอบสนองนโยบายของรัฐบาล โดยมีแนวคิดในการพัฒนาชุมชนเมืองใหม่ให้มีบทบาทและหน้าที่เฉพาะ กล่าวคือเป็นชุมชนเมืองใหม่ที่มีวัตถุประสงค์ในการจัดสร้างเพื่อให้เป็นเมืองใหม่ศูนย์กลางอุตสาหกรรม เป็นการพัฒนาด้านที่อยู่อาศัยในชุมชนเมืองใหม่ที่เป็นโครงการต่อเนื่องจากโครงการนิคมอุตสาหกรรมมาบตาพุด ซึ่งแตกต่างจากโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยของเมืองใหม่แห่งอื่นทั่วไป

จากแผนพัฒนาพื้นที่ชายฝั่งทะเลตะวันออกได้ดำเนินการมาจนถึงปัจจุบันเป็นระยะเวลาประมาณ 15 ปีแล้ว ในส่วนของโครงการนิคมอุตสาหกรรมมาบตาพุด มีโรงงานอุตสาหกรรมที่เริ่มดำเนินการผลิตแล้ว 35 โรงงาน(จากทั้งหมด 45 โรงงาน) มีอัตราการใช้งาน 8,106 อัตรา แต่ในส่วนของโครงการชุมชนเมืองใหม่มาบตาพุด แค่เพียงระยะแรกกลับไม่ค่อยประสบผลสำเร็จเท่าที่ควร ทั้งๆ

ที่มีการให้บริการด้านสาธาณูปโภคได้ดีพอควร และปัจจุบันพบว่ายังไม่มีหน่วยงานใดที่มีการศึกษาเกี่ยวกับเรื่องนี้อย่างจริงจัง ดังนั้นการศึกษาในครั้งนี้จึงเป็นการศึกษาเกี่ยวกับด้านเคหการในชุมชนเมืองใหม่มาบตาพุด เพื่อให้เกิดการพัฒนาในรูปแบบที่เหมาะสม และสามารถตอบสนองต่อแผนงานพัฒนาพื้นที่ชายฝั่งทะเลตะวันออกได้อย่างมีประสิทธิภาพ

เป้าหมายและวัตถุประสงค์ของการศึกษา

เป้าหมาย

เพื่อนำเสนอแนวทางในการพัฒนาพื้นที่ชุมชนพักอาศัยในเขตชุมชนเมืองใหม่มาบตาพุด จังหวัดระยอง ให้เป็นไปในรูปแบบที่เหมาะสมโดยสามารถรองรับและสนองตอบนโยบายและแผนพัฒนาโครงการพัฒนาพื้นที่ชายฝั่งทะเลตะวันออกได้อย่างมีประสิทธิภาพ

วัตถุประสงค์

1. เพื่อศึกษานโยบายและแผนพัฒนาที่ใช้ดำเนินการในพื้นที่ชุมชนเมืองใหม่มาบตาพุด จังหวัดระยอง และโครงการพัฒนาพื้นที่ชายฝั่งทะเลตะวันออก
2. เพื่อศึกษาระบบการจัดการที่อยู่อาศัยในพื้นที่ชุมชนเมืองใหม่มาบตาพุด จังหวัดระยอง
3. เพื่อศึกษาความต้องการที่อยู่อาศัยเชิงคุณภาพของผู้อยู่อาศัยในเขตชุมชนเมืองใหม่มาบตาพุด จังหวัดระยอง
4. ศึกษาปัจจัยที่มีความสัมพันธ์กับการเลือกอยู่อาศัยและปัจจัยที่มีความสัมพันธ์กับการเลือกบริเวณที่อยู่อาศัยของผู้อยู่อาศัยในเขตชุมชนเมืองใหม่มาบตาพุด จังหวัดระยอง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ขอบเขตของการวิจัย

ขอบเขตของพื้นที่

การศึกษาค้างครั้งนี้จะใช้ขอบเขตของพื้นที่ชุมชนเมืองใหม่มาบตาพุดที่ดำเนินการตามแนวทางของแผนพัฒนาพื้นที่ชายฝั่งทะเลตะวันออกหรือแผนงานอีสเทอร์นซีบอร์ด ซึ่งรวมอยู่ในขอบเขตพื้นที่ของการจัดทำผังเมืองเฉพาะชุมชนเมืองใหม่มาบตาพุดของกรมการผังเมือง (สำนักผังเมือง) ด้วย โดยจะครอบคลุมพื้นที่บางส่วนของตำบลห้วยโป่ง อำเภอเมือง จังหวัดระยอง รวมเป็นพื้นที่ประมาณ 14.72 ตารางกิโลเมตร หรือ 9,200 ไร่ ซึ่งตำแหน่งที่ตั้งของพื้นที่ศึกษาได้แสดงไว้ดังภาพที่ 1 ส่วนขอบเขตของพื้นที่ศึกษาแสดงไว้ดังภาพที่ 2

หมายเหตุ อาจมีการเก็บข้อมูลนอกพื้นที่ศึกษา ได้แก่ พื้นที่นิคมอุตสาหกรรมมาบตาพุด แต่จะเก็บข้อมูลเฉพาะในส่วนของเนื้อหาที่เกี่ยวข้องกับการวิเคราะห์เท่านั้น

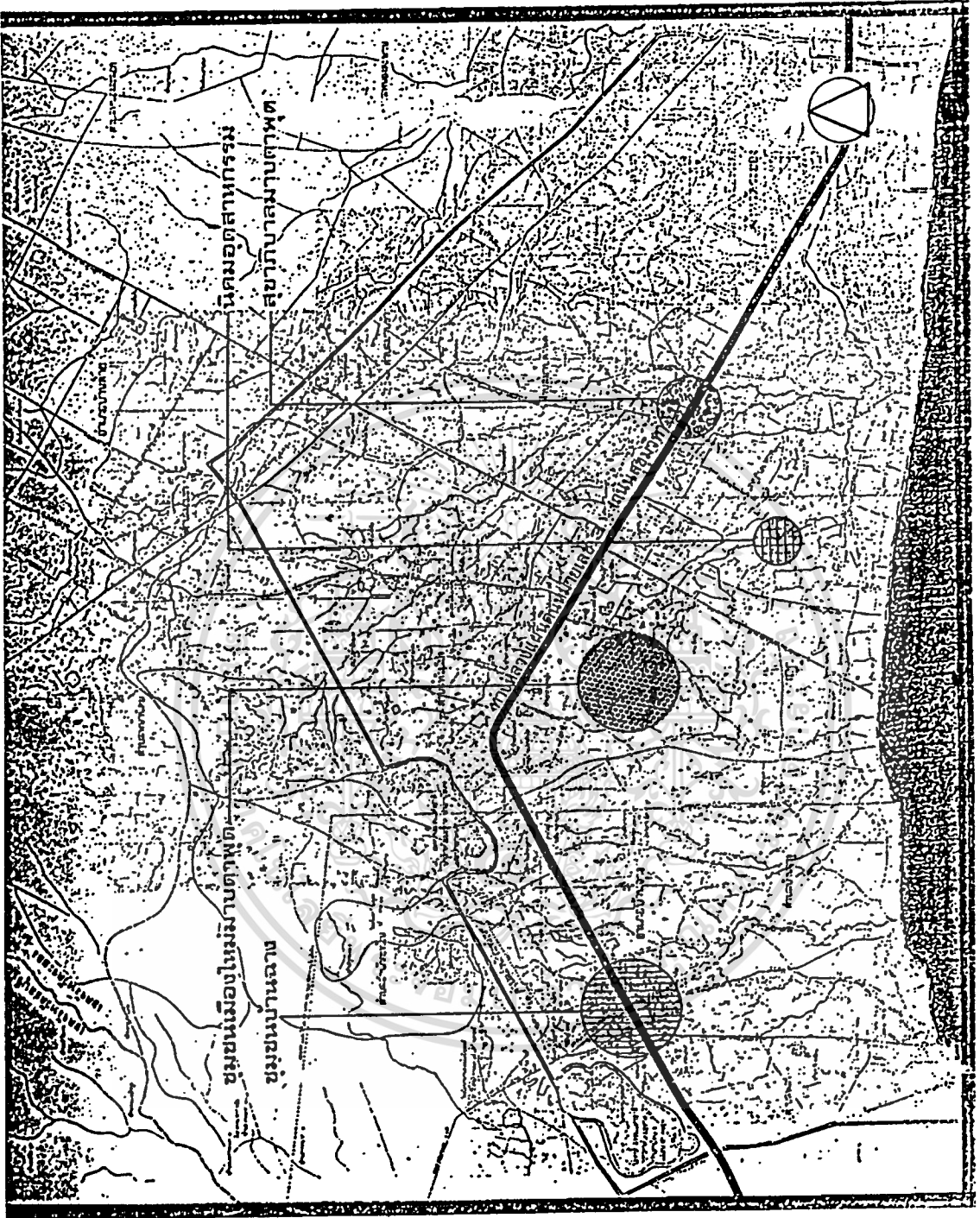
ขอบเขตของเนื้อหา

เนื้อหาของการศึกษาจะเกี่ยวข้องกับการพัฒนาด้านเคหะการในพื้นที่ชุมชนเมืองใหม่มาบตาพุด ซึ่งจะไม่รวมถึงการจัดการทางการเงินการลงทุนและรูปแบบการปกครองการบริหารของชุมชนเมืองใหม่ โดยแบ่งการศึกษาออกเป็น

1. การศึกษาสภาพทางกายภาพของพื้นที่ ได้แก่ การจัดเตรียมระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการภายในพื้นที่ชุมชนเมืองใหม่
2. การศึกษาสภาพทางเศรษฐกิจและสังคม ได้แก่ ความต้องการที่อยู่อาศัยของกลุ่มประชากรเป้าหมายและระบบการจัดหาที่อยู่อาศัย ซึ่งจะต้องสามารถรองรับและสนองตอบนโยบายและแผนพัฒนาพื้นที่ชายฝั่งทะเลตะวันออก

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

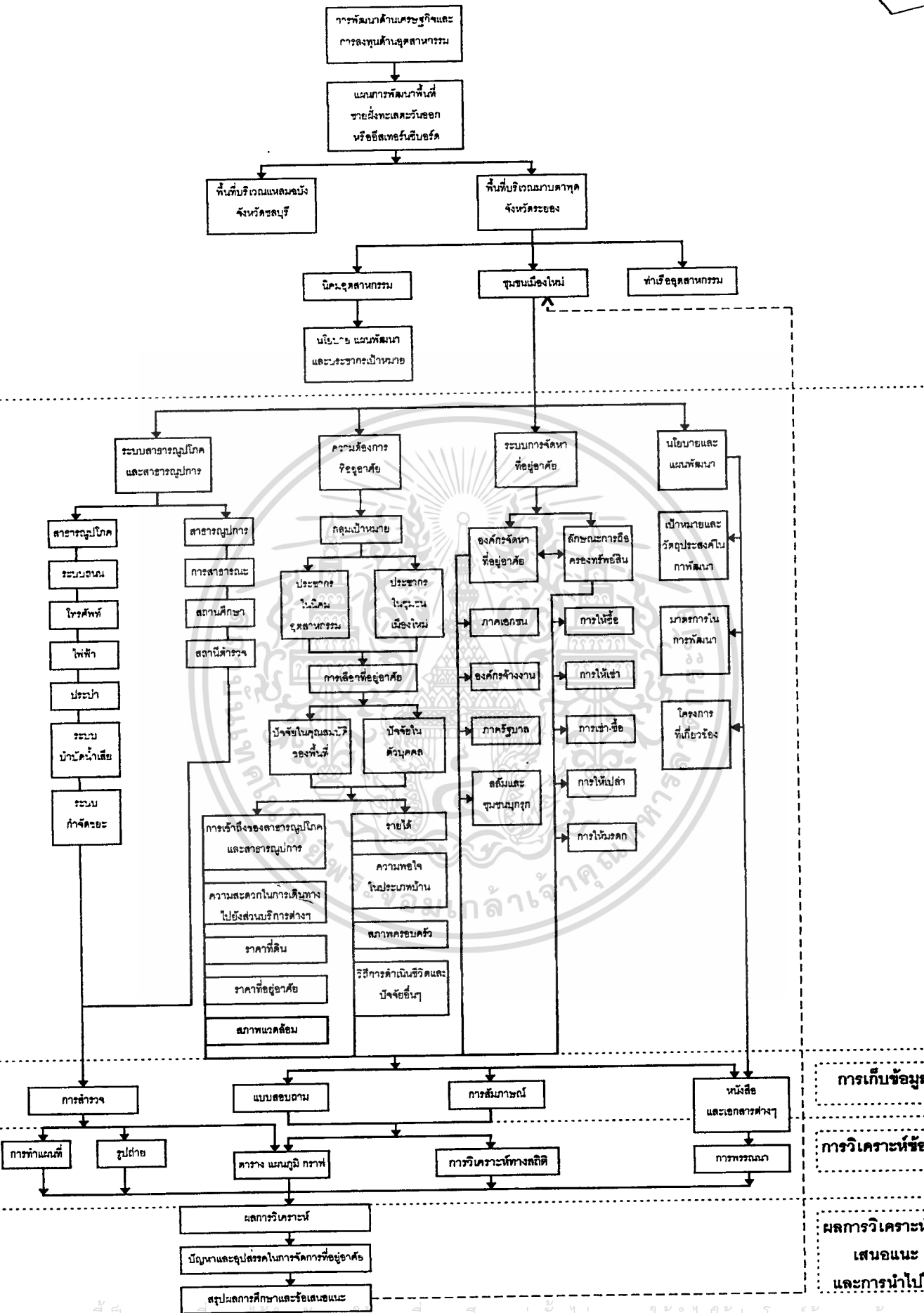
ภาพที่ 1



แสดงแผนที่ตำแหน่งที่ตั้งของพื้นที่ศึกษา

ที่มา : กรมการผังเมือง กระทรวงมหาดไทย | ในเดือน เมษายน พ.ศ. 2532

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่นุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า

ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ระเบียบวิธีวิจัย

การเก็บรวบรวมข้อมูล

เทคนิคในการเก็บข้อมูล

1. ข้อมูลปฐมภูมิ (Primary data) จะสำรวจข้อมูลภาคสนามโดยอาศัยแบบสอบถามและการสำรวจพื้นที่ ซึ่งข้อมูลที่ได้จากแบบสอบถามจะเป็นข้อมูลเกี่ยวกับความต้องการที่อยู่อาศัย ความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัยที่มีต่ออาคารพักอาศัยและระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการ การเลือกที่อยู่อาศัยและระบบการจัดการที่อยู่อาศัยของผู้อยู่อาศัยในเขตชุมชนเมืองใหม่มาบตาพุด ส่วนข้อมูลที่ได้จากการสำรวจพื้นที่จะเป็นข้อมูลเกี่ยวกับสภาพโดยทั่วไปของพื้นที่ ได้แก่ สภาพแวดล้อมโดยทั่วไป ลักษณะที่อยู่อาศัยและการพัฒนาด้านโครงสร้างพื้นฐาน
2. ข้อมูลทุติยภูมิ (Secondary data) จะเป็นการเก็บรวบรวมข้อมูลจากหนังสือ เอกสารและสิ่งพิมพ์ของหน่วยงานต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง ซึ่งข้อมูลที่ได้จะเกี่ยวข้องกับนโยบายและแผนพัฒนาพื้นที่ชายฝั่งทะเลตะวันออก

การกำหนดขนาดของประชากรตัวอย่าง

การใช้แบบสอบถามในการศึกษาจะเกี่ยวข้องกับการจัดการการให้บริการสาธารณูปโภค-สาธารณูปการ, ระบบการจัดการที่อยู่อาศัย และความต้องการที่อยู่อาศัยเชิงคุณภาพ โดยแบบสอบถามจะแบ่งออกเป็น 2 ชุด คือชุดแรกจะเป็นแบบสอบถามสำหรับผู้ทำงานในนิคมอุตสาหกรรมมาบตาพุด และชุดที่สองจะเป็นแบบสอบถามสำหรับผู้อยู่อาศัยในเขตชุมชนเมืองใหม่มาบตาพุด ซึ่งแบบสอบถามสำหรับผู้อยู่อาศัยในเขตชุมชนเมืองใหม่มาบตาพุดนั้นจะแบ่งพื้นที่ในการสุ่มตัวอย่างออกเป็น

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

2 ส่วน คือส่วนนอกพื้นที่ของการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย (นอกเขต กนอ.) และส่วนในพื้นที่ของการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย (ในเขต กนอ.) โดยแบบสอบถามสำหรับผู้อยู่อาศัยในเขตชุมชนเมืองใหม่มาบตาพุดจะยึดถือเกณฑ์การสุ่มตัวอย่างประชากรของ Yamane (1973 : 725) ซึ่งจะคำนวณได้จากสูตร

$$n = N/[1+Ne^2]$$

โดย n = ขนาดของกลุ่มตัวอย่าง

N = ขนาดของประชากร ในที่นี้ มีหน่วยเป็นหลังคาเรือน

e = ความคลาดเคลื่อนของการสุ่มตัวอย่าง ในที่นี้กำหนดให้ $e = 0.05$

ซึ่งจำนวนหลังคาเรือนในเขตชุมชนเมืองใหม่มาบตาพุดสามารถจำแนกได้ดังนี้

การเคหะชุมชนมาบตาพุด	1,657	ยูนิต	มีผู้อยู่อาศัยแล้ว 365	ยูนิต
ถนนเมืองใหม่มาบตาพุดสาย 7 (แฟลตตำรวจ)	180	ยูนิต	มีผู้อยู่อาศัยแล้ว 90	ยูนิต
ถนนสุขุมวิทและริมถนนสายน้ำตก- มาบชลูด	185	หลังคาเรือน		
ซอยมาบชลูด 1	64	หลังคาเรือน		
ซอยมาบชลูด 2	7	หลังคาเรือน		
ซอยมาบชลูด 3	9	หลังคาเรือน		
ซอยมาบชลูด 4	5	หลังคาเรือน		
ซอยมาบชลูด 5	35	หลังคาเรือน		
ซอยมาบชลูด 7	6	หลังคาเรือน		
รวมจำนวนที่อยู่อาศัยทั้งหมด	2,148	หลังคาเรือน		

(ที่มา : เทศบาลตำบลมาบตาพุด ข้อมูลเดือนตุลาคม พ.ศ. 2538)

จำนวนที่อยู่อาศัยทั้งหมดที่มีผู้อยู่อาศัย (N) = 766 หลังคาเรือน (จำนวนหลังคาเรือนทั้งหมด $(N) = 766$ เนื่องจากจำนวนหลังคาเรือนในเขตชุมชนเมืองใหม่ในเขต กนอ. จะนับเฉพาะจำนวนหลังคาเรือนที่มีผู้อยู่อาศัยแล้วเท่านั้น โดยในแฟลตตำรวจ สภ.ต. ห้วยโป่ง มีผู้อยู่อาศัย 90 ยูนิต เป็นตำรวจ ห้วยโป่ง 64 ยูนิต ที่เหลือเป็นตำรวจจากที่อื่น และในส่วนของเคหะนั้น บ้านแถวชั้นเดียวมีผู้อยู่อาศัย 80 หลัง, บ้านแถวสองชั้นมีผู้อยู่อาศัย 60 หลัง, อาคารพาณิชย์มีผู้อยู่อาศัย 20 ยูนิตและแฟลตการเคหะมีผู้อยู่อาศัย 205 ยูนิต ดังนั้นรวมจำนวนที่อยู่อาศัยในเขตชุมชนเมืองใหม่ในเขต กนอ. เฉพาะที่มีผู้อยู่อาศัยแล้วเท่ากับ 455 ยูนิต ซึ่งข้อมูลนี้ได้จากการสำรวจในเดือนตุลาคม พ.ศ. 2538)

$$\begin{aligned} \text{โดยแทนลงในสูตร} \quad n &= N/[1+Ne^2] \\ &= 766/[1+(766)(0.05)^2] \\ &= 262.7787 \approx 270 \end{aligned}$$

ดังนั้น จะต้องสุ่มตัวอย่างของที่อยู่อาศัยเป็นจำนวนทั้งหมด (n) 270 หลังคาเรือน (ยูนิต) ซึ่งจะแบ่งสัดส่วนของจำนวนที่อยู่อาศัยที่จะต้องสุ่มตัวอย่างทั้งนอกเขต กนอ. และในเขต กนอ. ได้ดังนี้

สัดส่วนจำนวนที่อยู่อาศัย	ชุมชนเมืองใหม่ในเขต กนอ.	:	ชุมชนเมืองใหม่นอกเขต กนอ.
	455	:	311
	1.4630	:	1

สัดส่วนทั้งหมด 2.4630 สุ่มทั้งหมด 270 หลังคาเรือน

สัดส่วนใน กนอ. 1.4630 ดังนั้น สุ่มใน กนอ. ทั้งหมด 160.3775 หรือประมาณ 160 หลังคาเรือน

สัดส่วนนอก กนอ. 1 ดังนั้น สุ่มนอก กนอ. ทั้งหมด 109.6224 หรือประมาณ 110 หลังคาเรือน

สัดส่วนจำนวนหลังคาเรือนที่จะต้องสุ่มตัวอย่างในเขตชุมชนเมืองใหม่ในเขต กนอ.

แฟลตตำรวจ : บ้านแถวชั้นเดียว : บ้านแถวสองชั้น : อาคารพาณิชย์ : แฟลตการเคหะ

90	:	80	:	60	:	20	:	205
4.5	:	4	:	3	:	1	:	10.25

สัดส่วนทั้งหมด 22.75 สุ่มทั้งหมด 165 ยูนิต หรือ 160 ยูนิต

สัดส่วนแฟลตตำรวจ 4.5 สุ่มทั้งหมด 32.63 หรือ 35 ยูนิต

สัดส่วนบ้านแถวชั้นเดียว 4 สุ่มทั้งหมด 29.01 หรือ 30 ยูนิต

สัดส่วนบ้านแถวสองชั้น 3 สุ่มทั้งหมด 21.75 หรือ 23 ยูนิต

สัดส่วนอาคารพาณิชย์ 1 สุ่มทั้งหมด 7.25 หรือ 7 ยูนิต

สัดส่วนแฟลตการเคหะ 10.25 สุ่มทั้งหมด 74.34 หรือ 65 ยูนิต

รวม 160 ยูนิต

สัดส่วนจำนวนหลังคาเรือนที่จะต้องสุ่มตัวอย่างในเขตชุมชนเมืองใหม่นอกเขต กนอ.

ริมถ. สุขุมวิทและริมถ. น้ำตก-มาบขลุ่ย : ซอย1 : ซอย2 : ซอย3 : ซอย4 : ซอย5 : ซอย7

185 : 64 : 7 : 9 : 5 : 35 : 6

37 : 12.8 : 1.4 : 1.8 : 1 : 7 : 1.2

สัดส่วนทั้งหมด	62.2	สุ่มทั้งหมด	110	หลัง
สัดส่วนริมถ. สุขุมวิท	7	สุ่มทั้งหมด	65.43	หรือ 66 หลัง
สัดส่วนซอย1	12.8	สุ่มทั้งหมด	22.63	หรือ 23 หลัง
สัดส่วนซอย2	1.4	สุ่มทั้งหมด	2.47	หรือ 2 หลัง
สัดส่วนซอย3	1.8	สุ่มทั้งหมด	3.18	หรือ 3 หลัง
สัดส่วนซอย4	1	สุ่มทั้งหมด	1.76	หรือ 2 หลัง
สัดส่วนซอย5	7	สุ่มทั้งหมด	12.37	หรือ 12 หลัง
สัดส่วนซอย7	1.2	สุ่มทั้งหมด	2.12	หรือ 2 หลัง
			รวม	110 หลัง

ในส่วนរបแบบสอบถามสำหรับผู้ทำงานในนิคมอุตสาหกรรมมาบตาพุดจะยึดถือเกณฑ์การสุ่มตัวอย่างประชากรของประคอง กรรณสูต (2523 : 8) ดังตารางที่ 1

ตารางที่ 1

แสดงขนาดของประชากรตัวอย่างที่ควรนำมาสุ่มคิด

จำนวนประชากรมีขนาดเป็น	จำนวนตัวอย่างประชากรที่ควรสุ่มคิดเป็นร้อยละของจำนวนประชากร
ร้อย	25
พัน	10
หมื่นขึ้นไป	1

ดังนั้น จะทำการสุ่มตัวอย่างโรงงานเพื่อศึกษาจำนวน 8 โรงงาน ดังตารางที่ 2 ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 25 ของจำนวนโรงงานทั้งหมด 33 โรงงาน ซึ่งจะสุ่มตัวอย่างโดยแบ่งตามจำนวนคนงานในโรงงาน (ของอุตสาหกรรมจังหวัดระยอง) คือ

1. คนงานขนาดเล็ก จะมีคนงานตั้งแต่ 1-50 คน
2. คนงานขนาดกลาง จะมีคนงานตั้งแต่ 51-200 คน
3. คนงานขนาดใหญ่ จะมีคนงานตั้งแต่ 200 คนขึ้นไป

จากนั้น จะสุ่มตัวอย่างพนักงานในโรงงาน ซึ่งจะแบ่งสัดส่วนตามกลุ่มโรงงานได้ดังนี้

สัดส่วนพนักงานแบ่งตามกลุ่มโรงงาน	กลุ่มที่ 1	:	กลุ่มที่ 2	:	กลุ่มที่ 3
	163 คน	:	1,250 คน	:	6,693 คน
	1	:	7.66	:	41.06
	2 คน	:	15 คน	:	82 คน

ดังนั้น จะทำการสุ่มตัวอย่างพนักงานในโรงงานเพื่อศึกษาจำนวน 99 คน โดยในกลุ่มคนงานขนาดเล็กได้เลือกสุ่มตัวอย่างจากผู้ประกอบการจำนวน 1 ราย คือ บริษัท พรภัทรเคมี จำกัด ในกลุ่มคนงานขนาดกลางได้เลือกสุ่มตัวอย่างจากผู้ประกอบการจำนวน 3 ราย คือ บริษัท ศักดิ์ไชยสิทธิ์ จำกัด, บริษัท บางกอกอินดัสเทรียลแก๊ส จำกัดและบริษัท ไทยแทนทาลัม อินดัสตรี จำกัด และในกลุ่มคนงานขนาดใหญ่ได้เลือกสุ่มตัวอย่างจากผู้ประกอบการจำนวน 4 ราย คือ บริษัท ทูเน็กซ์ปิโตรเคมีคอลล์, บริษัท สยามแผ่นเหล็กวิลาส จำกัด, บริษัท วินิไทย จำกัดและบริษัท ปีโตรเคมีแห่งชาติ จำกัด (ดูรายชื่อผู้ประกอบการในภาคผนวก ข.)

ตารางที่ 2
แสดงจำนวนโรงงานที่จะต้องสุ่มตัวอย่าง

จำนวนคนงานในโรงงาน	จำนวนโรงงานทั้งหมด	จำนวนโรงงานที่ต้องสุ่มตัวอย่าง (25%)
1. คนงานขนาดเล็ก	5	1
2. คนงานขนาดกลาง	12	3
3. คนงานขนาดใหญ่	16	4
รวม	33	8

วิธีการสุ่มตัวอย่าง

ในการเก็บรวบรวมข้อมูลจะมีผู้ช่วยเก็บข้อมูล 6 คน ซึ่งผู้ศึกษาได้อธิบายผู้ช่วยให้ทราบถึงวัตถุประสงค์ของการศึกษาลดจนวิธีการบันทึกข้อมูล เพื่อให้ข้อมูลที่ได้จากแบบสอบถามเป็นไปในแนวทางเดียวกันหรือใกล้เคียงกัน

การสุ่มตัวอย่างแบบสอบถามสำหรับผู้ทำงานในนิคมอุตสาหกรรมมาบตาพุด จะทำการสุ่มโรงงานก่อนแล้วจึงสุ่มคนงานและพนักงานในโรงงาน โดยจะใช้วิธีการสุ่มตัวอย่างแบบบังเอิญ (Accidental sampling) ซึ่งเป็นการสุ่มตัวอย่างจากโรงงาน คนงานและพนักงานที่ยินดีให้ความร่วมมือในการตอบแบบสอบถาม เนื่องจากข้อจำกัดทางด้านเวลาในการศึกษาและข้อบังคับที่เข้มงวดกับบุคคลภายนอกของทางโรงงาน ดังนั้น จึงทำการแจกแบบสอบถามในช่วงเวลาพักกลางวันที่โรงอาหาร โดยแจกในคราวเดียวกันทั้งหมด

ในส่วนของการสุ่มตัวอย่างแบบสอบถามสำหรับผู้อยู่อาศัยในเขตชุมชนเมืองใหม่มาบตาพุดนอกเขต กนอ. จะใช้วิธีการสุ่มตัวอย่างแบบกลุ่ม (Cluster sampling) แต่จะเลือกสุ่มเฉพาะครัวเรือนที่พบว่ามีผู้อยู่อาศัยในบ้านเท่านั้น เนื่องจากข้อจำกัดทางด้านเวลาในการศึกษา และในการสุ่มตัวอย่างแบบสอบถามสำหรับผู้อยู่อาศัยในเขตชุมชนเมืองใหม่มาบตาพุดในเขต กนอ. จะใช้วิธีการสุ่มตัวอย่างแบบแบ่งชั้น (Stratified sampling)

วิธีจัดทำแบบสอบถาม

จะใช้วิธีการให้ผู้ตอบแบบสอบถามตอบเอง (Self-administered Questionnaire) และจะใช้วิธีการอธิบายเพิ่มเติมในบางกรณีที่ผู้ตอบแบบสอบถามไม่เข้าใจในคำถาม

การวิเคราะห์ข้อมูล

การวิเคราะห์ข้อมูลจะใช้วิธีการทางสถิติโดยใช้โปรแกรมสำเร็จรูป SPSS for Windows ในการประมวลผล โดยมีขั้นตอนการวิเคราะห์ ดังนี้

1. การศึกษาความต้องการที่อยู่อาศัยเชิงคุณภาพของผู้ทำงานในนิคมอุตสาหกรรมมาบตาพุด
 - 1.1 ลักษณะประชากรของผู้ตอบแบบสอบถาม

ข้อมูลที่ใช้ในการอธิบายลักษณะประชากรจะเป็นข้อมูลประเภทกลุ่ม ซึ่งจะแสดงข้อมูลโดยใช้ตารางที่แบ่งตามประเภทข้อมูล โดยการจัดกลุ่มข้อมูลซึ่งจะใช้สถิติร้อยละ (Percentage)

1.2 วิเคราะห์ความต้องการที่อยู่อาศัยของผู้ที่ทำงานในนิคมอุตสาหกรรมมาบตาพุด

ข้อมูลที่ใช้อธิบายความต้องการที่อยู่อาศัยของผู้ที่ทำงานในนิคมอุตสาหกรรมมาบตาพุดจะใช้สถิติร้อยละ (Percentage) โดยจะอธิบายเกี่ยวกับสาเหตุของการย้ายและการไม่ย้ายเข้ามาอยู่อาศัยในเขตชุมชนเมืองใหม่มาบตาพุดและสิ่งที่จะต้องปรับปรุงในเขตชุมชนเมืองใหม่มาบตาพุด

2. การศึกษาความต้องการที่อยู่อาศัยเชิงคุณภาพของผู้อยู่อาศัยในเขตชุมชนเมืองใหม่มาบตาพุดนอกเขตการนิคมอุตสาหกรรม (นอกเขต กนอ.)

2.1 สภาพโดยทั่วไปของชุมชนเมืองใหม่มาบตาพุดนอกเขต กนอ.

ข้อมูลที่ใช้ในการอธิบายจะเป็นข้อมูลเชิงคุณภาพซึ่งได้จากการสำรวจพื้นที่ โดยจะอธิบายเกี่ยวกับสภาพแวดล้อมโดยทั่วไป ลักษณะที่อยู่อาศัยและการพัฒนาด้านโครงสร้างพื้นฐาน

2.2 ลักษณะประชากรของผู้ตอบแบบสอบถาม

ข้อมูลที่ใช้ในการอธิบายลักษณะประชากรจะเป็นข้อมูลประเภทกลุ่ม ซึ่งจะแสดงข้อมูลโดยใช้ตารางที่แบ่งตามประเภทข้อมูล โดยการจัดกลุ่มข้อมูลซึ่งจะใช้สถิติร้อยละ (Percentage)

2.3 วิเคราะห์ความต้องการที่อยู่อาศัยของผู้อยู่อาศัยในเขตชุมชนเมืองใหม่มาบตาพุดนอกเขต กนอ.

เขต กนอ.

ข้อมูลที่ได้จะเป็นการวิเคราะห์ปัจจัยที่มีความสัมพันธ์กับการเลือกอยู่อาศัยในเขตชุมชนเมืองใหม่มาบตาพุดนอกเขต กนอ. และวิเคราะห์ปัจจัยที่มีความสัมพันธ์กับการเลือกบริเวณที่อยู่อาศัยของผู้อยู่อาศัยในเขตชุมชนเมืองใหม่มาบตาพุดนอกเขต กนอ. โดยใช้สถิติวิเคราะห์ไคสแควร์ (Chi-square, χ^2)

2.4 วิเคราะห์ความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัยในเขตชุมชนเมืองใหม่มาบตาพุดนอกเขต กนอ. ที่มีต่ออาคารพักอาศัยและระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการ

ข้อมูลที่ใช้อธิบายความพึงพอใจจะเป็นข้อมูลประเภทอันดับ ซึ่งจะแสดงข้อมูลโดยใช้สถิติร้อยละ (Percentage)

3. การศึกษาความต้องการที่อยู่อาศัยเชิงคุณภาพของผู้อยู่อาศัยในเขตชุมชนเมืองใหม่มาบตาพุดในเขตการนิคมอุตสาหกรรม (ในเขต กนอ.)

3.1 สภาพโดยทั่วไปของชุมชนเมืองใหม่มาบตาพุดในเขต กนอ.

ข้อมูลที่ใช้ในการอธิบายจะเป็นข้อมูลเชิงคุณภาพซึ่งได้จากการสำรวจพื้นที่ โดยจะอธิบายเกี่ยวกับสภาพแวดล้อมโดยทั่วไป ลักษณะที่อยู่อาศัยและการพัฒนาด้านโครงสร้างพื้นฐาน

3.2 ลักษณะประชากรของผู้ตอบแบบสอบถาม

ข้อมูลที่ใช้ในการอธิบายลักษณะประชากรจะเป็นข้อมูลประเภทกลุ่ม ซึ่งจะแสดงข้อมูลโดยใช้ตารางที่แบ่งตามประเภทข้อมูลโดยการจัดกลุ่มข้อมูลซึ่งจะใช้สถิติร้อยละ (Percentage)

3.3 วิเคราะห์ความต้องการที่อยู่อาศัยของผู้อยู่อาศัยในเขตชุมชนเมืองใหม่มาบตาพุดในเขต กนอ.

ข้อมูลที่ได้จะเป็นการวิเคราะห์ปัจจัยที่มีความสัมพันธ์กับการเลือกอยู่อาศัยในเขตชุมชนเมืองใหม่มาบตาพุดในเขต กนอ. และวิเคราะห์ปัจจัยที่มีความสัมพันธ์กับการเลือกบริเวณที่อยู่อาศัยของผู้อยู่อาศัยในเขตชุมชนเมืองใหม่มาบตาพุดในเขต กนอ. จะใช้สถิติวิเคราะห์ไคสแควร์ (Chi-square, χ^2)

3.4 วิเคราะห์ความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัยในเขตชุมชนเมืองใหม่มาบตาพุดในเขต กนอ. ที่มีต่ออาคารพักอาศัยและระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการ

ข้อมูลที่ใช้อธิบายความพึงพอใจจะเป็นข้อมูลประเภทอันดับ ซึ่งจะแสดงข้อมูลโดยใช้สถิติร้อยละ (Percentage)

คำจำกัดความที่ใช้ในการศึกษา

“นิคมอุตสาหกรรม” หมายถึง บริเวณที่ดินซึ่งได้รับการพัฒนาและได้รับการแบ่งที่ดินออกเป็นเขตต่างๆโดยได้มีการวางแผนเป็นที่เรียบร้อยแล้ว เพื่อให้เป็นเขตชุมชนธุรกิจอุตสาหกรรม ตามแผนที่ได้วางไว้นั้นได้รวมถึงการจัดถนน ทางรถไฟ การอำนวยความสะดวกในการคมนาคมต่างๆการติดตั้งสาธารณูปโภคต่างๆให้ นอกจากนี้ตามแผนนั้นอาจจะมีการจัดสร้างโรงงานให้โดยการขาย การให้เช่า หรือการให้เช่าชื่อ (Bredo 1960 : 1)

“ชุมชนเมืองใหม่” ในการศึกษาี้ หมายถึง ชุมชนเมืองที่ถูกสร้างขึ้นใหม่ตามนโยบายของรัฐบาล เพื่อรองรับประชากรเป้าหมายจากนิคมอุตสาหกรรม ซึ่งชุมชนเมืองนี้จะประกอบไปด้วยที่อยู่อาศัย ย่านการค้า สถาบันการศึกษา สถาบันศาสนา สถาบันราชการและพื้นที่นันทนาการ

“สาธารณูปโภค” ในการศึกษานี้ หมายถึง สิ่งอำนวยความสะดวกที่ใช้เพื่อการดำรงชีวิตของประชากรในเมือง ได้แก่ ระบบถนน โทรศัพท์ ไฟฟ้า ประปา การบำบัดน้ำเสีย การระบายน้ำและการกำจัดขยะ

“สาธารณูปการ” ในการศึกษานี้หมายถึง สิ่งอำนวยความสะดวกที่จัดขึ้นเพื่อใช้ยกระดับคุณภาพชีวิตของประชากรในเมือง ได้แก่ สวนสาธารณะ สถานศึกษาและสถานี่ตำรวจ

ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับจากการศึกษา

1. ทำให้สามารถทราบถึงปัญหาและอุปสรรคที่เกิดขึ้นซึ่งจะส่งผลกระทบต่อถึงความก้าวหน้าหรือความสำเร็จลุล่วงตามเป้าหมายของการพัฒนาชุมชนเมืองใหม่
2. เพื่อเป็นแนวทางและข้อเสนอแนะสำหรับหน่วยงานที่เกี่ยวข้องในการนำปัญหาไปพิจารณาป้องกันและแก้ไข รวมทั้งเป็นแนวทางในการวางแผนหรือเตรียมการรองรับสำหรับการพัฒนาพื้นที่ชุมชนเมืองใหม่แห่งอื่นต่อไปในอนาคต
3. เพื่อเป็นประโยชน์ต่อการวางแผนงานพัฒนาอื่นๆในโครงการต่อเนื่องของชุมชนเมืองใหม่ มาบตาพุด
4. เพื่อเป็นประโยชน์ต่อการวางแผนพัฒนาโครงการชุมชนเมืองใหม่แห่งอื่นเพื่อรองรับโครงการนิคมอุตสาหกรรมอื่นๆ ต่อไปในอนาคต

บทที่ 2

ทบทวนวรรณกรรม

การศึกษาการพัฒนาที่อยู่อาศัยในเขตส่งเสริมอุตสาหกรรม กรณีศึกษา : โครงการชุมชนเมืองใหม่มาบตาพุด จังหวัดระยอง มีแนวความคิดและทฤษฎีที่เกี่ยวข้องกับการศึกษาอยู่หลายประการ ดังนี้

2.1 ความรู้ทั่วไปเกี่ยวกับเมืองใหม่ จะอธิบายเกี่ยวกับความเป็นมาและแนวความคิดของเมืองใหม่ วัตถุประสงค์หลักในการจัดตั้งเมืองใหม่ รูปแบบของเมืองใหม่และประสบการณ์เมืองใหม่ในประเทศไทย

2.2 ทฤษฎีและแนวความคิดเกี่ยวกับการเลือกบริเวณของที่อยู่อาศัย

2.3 ทฤษฎีและแนวความคิดเกี่ยวกับระบบการจัดการที่อยู่อาศัย

ความรู้ทั่วไปเกี่ยวกับเมืองใหม่

ความเป็นมาของเมืองใหม่

ในปัจจุบันคำจำกัดความของคำว่า “เมืองใหม่”(new town) มีอยู่หลากหลายแตกต่างกันไปทั้งนี้อาจเป็นเพราะคำว่า “เมืองใหม่” มีผู้ให้คำนิยามได้หลายคน ซึ่งจะขอยกตัวอย่างดังนี้

“เมืองใหม่” หมายถึง รูปแบบของการพัฒนาเมืองแบบหนึ่งโดยดำเนินการวางผังลงบนพื้นที่ว่างโล่ง พื้นที่ชนบท หรือชุมชนขนาดย่อมในเขตชานเมืองซึ่งสามารถจำกัดขนาดของเมือง(size) ขนาดของประชากร(population) การให้บริการสาธารณะต่างๆอย่างเพียงพอ เหมาะสมและมีประสิทธิภาพตามเป้าหมายและวัตถุประสงค์ของผัง (ปรีชา 2527 : 18)

“เมืองใหม่” คือ ความพยายามที่จะใช้ประโยชน์ทางด้านสัดส่วนของพื้นที่เพื่อการพัฒนาเมือง โดยจะกำหนดขนาดของเมืองและประชากรเพื่อที่จะสร้างและรักษาความสัมพันธ์ระหว่างองค์ประกอบของส่วนต่างๆภายในเมืองและระหว่างเมืองกับประเทศ โดยจะจัดให้เกิดความสมดุลย์ของแหล่งงานและที่อยู่อาศัยรวมทั้งการวางแผนด้านการบริการและสิ่งอำนวยความสะดวกพื้นฐานแก่ผู้อยู่อาศัยในท้องถิ่น (Osborn 1977 : 2)

“เมืองใหม่” หมายถึง การสร้างเมืองบนพื้นที่ที่ปราศจากความเป็นเมืองมาก่อน โดยเมืองที่สร้างขึ้นใหม่นี้ต้องมีขนาดใหญ่เพียงพอที่จะมีความเป็นอยู่อย่างอิสระหรือเป็นเมืองที่สามารถพึ่งพาตนเองได้ทั้งในด้านเศรษฐกิจ สังคม การศึกษาและสถาบันทางวัฒนธรรม นอกจากนี้เมืองจะต้องมีโรงงานอุตสาหกรรมอย่างเพียงพอในการสร้างตลาดแรงงาน ซึ่งทั้งหมดนี้จะต้องสนองตอบต่อความต้องการและความพึงพอใจของประชากร

เมืองใหม่นี้จะต้องถูกสร้างจากความตั้งใจหรือเจตนาโดยกฎหมาย และจะต้องเหมาะสมกลมกลืนทั้งในส่วนของหลักการสร้างเมืองที่ดี การวางแผนอย่างรอบคอบ และสัมพันธ์กับความต้องการทางเศรษฐกิจและความสมดุลของประชากร (Golany 1976 : 26)

แนวความคิดในการจัดทำเมืองใหม่เกิดขึ้นครั้งแรกในประเทศอังกฤษ ราวต้นศตวรรษที่ 19 จากแนวความคิดที่ต้องการลดจำนวนประชากรและสถานที่ทำงานในเมืองใหญ่ ซึ่งมีประชากรหนาแน่นสูง เกิดความแออัดคับคั่งจนไม่สามารถบรรเทาได้ มีผู้พยายามคิดจำกัดการขยายตัวของเมืองเก่า แต่ก็ไม่สามารถทนอยู่กับสภาพของเมืองที่เสื่อมโทรมไม่มีระเบียบ กับความสกปรกที่เกิดจากควันพิษจากโรงงานอุตสาหกรรม มีผลทำให้สุขภาพอนามัยของผู้คนในเมืองเสื่อมโทรมลง จึงเกิดความต้องการที่จะอพยพย้ายถิ่นออกไปตั้งชุมชนใหม่ในชนบท ด้วยความคิดที่ว่าการลงทุนสร้างชุมชนใหม่น่าจะมีผลต่อ (การเคหะแห่งชาติ 2535 : 4-1)

- การควบคุมการขยายตัวของเมืองเก่า
- การประยุกต์วิทยาการสมัยใหม่เข้ามาใช้ให้เหมาะสมกับชีวิตความเป็นอยู่ ความต้องการของสังคมและสิ่งแวดล้อมที่ดี ทำให้สุขภาพของประชาชนดีขึ้น โดยมีการจัดพื้นที่ในเมืองให้มีที่อยู่อาศัย มีที่ว่างมากขึ้น มีสวนสาธารณะ พื้นที่โล่ง ขนาดถนนกว้างขึ้น มีระบบการกำจัดขยะ ระบบสุขาภิบาล
- การสร้างชุมชนใหม่สามารถกำหนดบรรทัดฐานด้านต่างๆที่มีมาตรฐานสำหรับเมือง เช่น จะต้องจัดให้มีองค์ประกอบของเมืองให้สอดคล้องกับความต้องการของสังคม ได้แก่ แหล่งงาน โรงเรียน ศูนย์กลางชุมชน ย่านธุรกิจการค้า โรงพยาบาล ฯลฯ และมีการวางแผนการใช้ที่ดินล่วงหน้า มีการ

กำหนดพื้นที่เพื่อรองรับประชากรที่เพิ่มขึ้น รวมทั้งต้องควบคุมการเจริญเติบโตของเมืองทั้งหมดให้มีทิศทางอย่างมีระบบ

แนวความคิดของเมืองใหม่

ทฤษฎีทางผังเมืองต้องมีเมืองใหญ่ของภาคหรือรัฐ(state)ซึ่งเป็นเมืองศูนย์กลางหรือเมืองหลักของภาค เป็นที่ตั้งหรือศูนย์กลางการบริหารซึ่งเปรียบเสมือนเมืองแม่(mother town)และมีเมืองเล็กหรือเมืองบริวาร (satellite town) ล้อมเมืองแม่หรือเมืองศูนย์กลางซึ่งเป็นศูนย์บริหาร บริการ และศูนย์กลางวัฒนธรรม จะต้องมีพิพิธภัณฑ์ สถาบันศิลปะ โรงพยาบาลชั้นหนึ่ง มหาวิทยาลัย ซึ่งเมืองบริวารอาจมาให้บริการของเมืองแม่

จากหลักการข้างต้นได้เกิดแนวความคิดของการสร้างเมืองใหม่ หรือเมืองเล็กข้างเคียงเมืองหลวงซึ่งเป็นเมืองศูนย์กลาง โดยมีวัตถุประสงค์และชื่อเรียกต่างกัันดังนี้ (จารุวรรณ : 60-61)

- garden city (เมืองแบบสวนล้อมเมือง หรือ อุทยานนคร) เกิดขึ้นในประเทศอังกฤษราว ค.ศ. 1903 เป็นการสร้างเมืองเล็กชานเมืองหลวงในระยะที่สามารถติดต่อถึงกันด้วยขนส่งสาธารณะในระยะเวลาไม่เกิน 30 นาที จุดประสงค์ของการสร้างก็เพื่อเป็นแหล่งงาน ลดความแออัด และส่งเสริมสุขภาพอนามัยของคนในเมืองหลวง โดยมีธรรมชาติ คือ แนวเกษตรกรรม สวน หรือป่าล้อมรอบศูนย์กลางของชุมชนเมือง แนวความคิดของ garden city นี้ได้แผ่อิทธิพลไปทั่วทุกประเทศ รวมถึงประเทศไทยด้วย นักผังเมืองคนแรกประเทศไทยก็สร้างบ้านเมืองตามแนวความคิดนี้ และยังตั้งชื่อให้สอดคล้องกันด้วย เช่น สวนกุหลาบ สวนอัมพร สวนรื่นฤดี สวนจิตรลดา สวนอ้อย สวนผักกาด เป็นชื่อที่ตั้งตามแนวความคิดนี้ นักผังเมืองคนแรกของไทย คือ พระบาทสมเด็จพระจุลจอมเกล้าเจ้าอยู่หัว ทรงนำหลักการของ garden city นี้มาจากการเสด็จประพาสยุโรป และนำมาใช้สร้างวังให้พระบรมวงศานุวงศ์ที่อยู่นอกเขตวังหลวงออกไป (การเคหะแห่งชาติ 2534 : 1-2)

- satellite town (เมืองบริวาร) ศัพท์คำนี้ใช้ในประเทศอังกฤษครั้งแรกเมื่อ ค.ศ.1919 เป็นการเรียกชื่อเมืองที่สร้างขึ้นใหม่ให้มีความแตกต่างกับ garden city ซึ่งได้เน้นเรื่องแนวเกษตรกรรมชานเมืองหรือสวนล้อมเมือง

ทฤษฎีเมืองบริวารในศตวรรษที่ 20 คือการสร้างเมืองเล็กๆห่างเมืองใหญ่ประมาณ 10-15 ไมล์ เป็นการสร้างชุมชนเมืองรายรอบเมืองใหญ่ โดยมีการขนส่งมวลชนเข้ามาเกี่ยวข้อง ประชากรมีความสะดวกเข้ามาทำงานในเมืองใหญ่ตอนเช้าและกลับไปเมืองบริวารตอนเย็น เศรษฐกิจของเมืองขึ้นกับเศรษฐกิจของเมืองศูนย์กลาง

เมืองใหม่ที่มีการเคหะแห่งชาติดำเนินอยู่ในขณะนี้ก็เพื่อรับความล้นของเมืองใหญ่หรือเมืองหลวง (over spill town) ในลักษณะของเมืองบริวาร ต้องมีเนื้อที่อย่างน้อย 2,000 ไร่ขึ้นไป และสามารถรับประชากรได้ประมาณ 45,000 คนขึ้นไป ซึ่งนับว่าสูงกว่าเมืองใหม่ที่สร้างขึ้นในอังกฤษระยะแรก คือเมืองใหม่ Peterlee มีประชากร 30,000 คน (ทศพล 2522 : 4)

- new towns (เมืองใหม่) เป็นเมืองที่เกิดหรือสร้างขึ้นใหม่ มีโครงสร้างทางกายภาพและสภาพแวดล้อมทางสังคม การจ้างงาน เศรษฐกิจของตนเอง ส่วนใหญ่เป็นเมืองที่เกิดจากนโยบายของรัฐ โดยการดำเนินการจัดทรัพยากรธรรมชาติ การใช้ที่ดิน แหล่งน้ำ สาธารณูปโภคและงบประมาณเพื่อพัฒนาเป็นเมืองใหม่ จัดกิจกรรมทางเศรษฐกิจซึ่งได้แก่ อุตสาหกรรม การค้าและการบริการเพื่อเป็นสิ่งจูงใจผู้เข้าอยู่อาศัย ส่วนใหญ่รัฐจะจัดที่พักอาศัยและสร้างแหล่งงานให้สังคมใหม่ Alonso ได้วิจารณ์ชุมชนเมืองใหม่ของสหรัฐอเมริกาว่า ควรจะจำกัดขอบเขตของคำว่า "new towns" คือเป็นที่สำหรับทดลองและที่พัฒนาเทคนิควิทยาการ และเป็นสถานที่หรือสถาบันทางราชการ โดยจะมีเมืองใหม่มากมายในโลกซึ่งเกิดจากชุมชนเมือง เป็นนโยบายของชาติด้านการพัฒนาชุมชนเมือง

หลักการสร้างเมืองใหม่ที่ติดตั้งสร้างขึ้นในลักษณะที่มีความสมบูรณ์ในตัวเองมากที่สุด (self-contained) กล่าวคือ จะมีพาณิชยกรรม อุตสาหกรรม การศึกษา ที่พักอาศัย สถานที่พักผ่อนหย่อนใจ และการคมนาคมที่สะดวก มีสิ่งอำนวยความสะดวกด้านสาธารณูปโภคพร้อมและเพียงพอ โดยจะตั้งเมืองแม่เฉพาะในกิจกรรมพิเศษเท่านั้น และจะต้องไม่เป็นเพียงเมืองที่ประชาชนไปอาศัยอยู่หลับนอน แต่ไปทำงานใช้บริการต่างๆของเมืองแม่ อันจะทำให้เมืองใหม่มีหน้าที่หลักเป็นเพียงเมืองหลับนอน (dormitory town) เท่านั้น ซึ่งจะไม่ช่วยแก้ปัญหาอะไรในเมืองแม่ได้มากนักแต่กลับจะเพิ่มปัญหาการจราจรติดขัดมากยิ่งขึ้น ดังนั้นการสร้างเมืองใหม่ควรสร้างให้มีขนาดใหญ่พอที่จะอยู่ได้ด้วยตนเอง คือมีแหล่งงานและสาธารณูปโภคต่างๆมากพอ และควรอยู่ไกลจากเมืองแม่มากพอที่จะทำให้ประชาชนพอใจไม่เดินทางเข้ามาทำงานในเมืองแม่ สำหรับในอังกฤษจะเลือกที่ตั้งเมืองใหม่ห่างไกลจากลอนดอนประมาณ 100-150 กิโลเมตร เป็นระยะทางที่พอจะเป็นไปได้ ทั้งนี้เพื่อป้องกันการเดินทางเข้ามาทำงานในเมืองแม่และเป็นการป้องกันไม่ให้ชุมชนทั้งสองมาเชื่อมต่อเป็นเมืองเดียวกันในอนาคต ส่วน

ในเมืองไทยระยะทางที่ตั้งเมืองใหม่ห่างจากเมืองแม่ ซึ่งทางสำนักผังเมือง กระทรวงมหาดไทย กำหนดระยะ 30-80 กิโลเมตร

วัตถุประสงค์ของการสร้างเมืองใหม่

เมืองใหม่ที่เกิดขึ้นในหลายประเทศ แต่ละเมืองมีวัตถุประสงค์ที่ชัดเจนในการพัฒนาเมืองใหม่ เพื่อประโยชน์ในการดำเนินกิจกรรมของเมือง (การเคหะแห่งชาติ 2535 : 4-1) เช่น

1. เมืองที่อยู่อาศัย
2. เมืองศูนย์กลางทางการศึกษา ค้นคว้าวิจัยทางวิทยาศาสตร์และเทคโนโลยี
3. เมืองใหม่ศูนย์กลางอุตสาหกรรมอิเล็กทรอนิกส์ แผงรวมไฟฟ้า
4. เมืองใหม่ศูนย์กลางการค้า พาณิชยกรรม ศูนย์กลางวัฒนธรรม บริเวณชายฝั่งทะเล
5. เมืองใหม่ที่พัฒนาจากเมืองการแข่งขันกีฬานานาชาติ เช่น เอเชียนเกมส์ โอลิมปิกเกมส์
6. เมืองใหม่ศูนย์กลางการบริหาร ศูนย์ราชการ การค้า และเศรษฐกิจ

รูปแบบของเมืองใหม่

เมืองใหม่แบ่งออกได้เป็น 6 รูปแบบ (การเคหะแห่งชาติ 2534 : 50-57) ดังนี้

รูปแบบที่ 1 : “เมืองใหม่ขนาดใหญ่ที่สมบูรณ์ในตัวเอง” เป็นเมืองใหม่ที่เลี้ยงตัวเองได้และเป็นเมืองอิสระ การดำเนินการโดยหน่วยงานของรัฐหลายหน่วยงาน เช่น สำนักคณะกรรมการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ สำนักผังเมือง การนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย การเคหะแห่งชาติและหน่วยงานอื่นๆที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนารวมทั้งภาคเอกชน จะต้องมีการกำหนดวัตถุประสงค์ที่ชัดเจนว่าเพื่อสร้างฐานเศรษฐกิจใหม่ และสร้างเมืองศูนย์ใหม่ เช่น โครงการพัฒนาพื้นที่ชายฝั่งทะเลภาคตะวันออก (eastern seaboard) ที่มาบตาพุดและแหลมฉบัง ให้เป็นเมืองศูนย์ใหม่ที่มีฐานทางเศรษฐกิจ เป็นเมืองอุตสาหกรรมและเมืองท่าซึ่งควรมีพื้นที่ประมาณ 5,000 ไร่ขึ้นไป สามารถรับประชากรตั้งแต่ 150,000

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

คนขึ้นไปจนถึง 5,000,000 คนหรือมากกว่าก็ได้ ขึ้นกับประเภทของกิจกรรมที่กำหนด ระยะเวลาในการพัฒนาเมืองใหม่รูปแบบนี้ ควรใช้เวลาในการพัฒนา 10-15 ปี การจัดหาที่ดินใช้วิธีการเวนคืนที่ดินโดยหน่วยงานของรัฐที่รับผิดชอบโดยตรง ซึ่งต้องเวนคืนที่ดินให้เพียงพอกับการใช้ที่ดินประเภทต่างๆ เช่น ด้านที่อยู่อาศัยทั้งของผู้มีรายได้น้อยรายได้ปานกลางและรายได้สูง ด้านที่อยู่อาศัยนั้นมอบหมายให้การเคหะแห่งชาติเป็นหน่วยงานรับผิดชอบ โดยดำเนินการจัดทำโครงการ ขออนุมัติงบประมาณ ทั้งค่าที่ดิน ค่าก่อสร้าง ค่าดำเนินการ และค่าดอกเบี้ย รูปแบบนี้การเคหะแห่งชาติทำหน้าที่เป็นผู้ตามในการพัฒนา ดังที่ได้ทำมาแล้วที่มาบตาพุดและแหลมฉบัง

รูปแบบที่ 2 : “เมืองใหม่ขนาดกลางที่สมบูรณ์ในตัวเอง” เมืองบริวาร(satellite town) มีทั้งแหล่งงาน ที่อยู่อาศัย ส่วนบริการชุมชน ย่านการค้า และที่พักผ่อนหย่อนใจ เป็นเมืองที่สมบูรณ์ในตัวเอง คือจะต้องมีแหล่งงานให้ประชาชนที่อยู่ในวัยแรงงานของเมืองใหม่อย่างน้อยประมาณร้อยละ 50 ขึ้นไป ส่วนที่เหลืออาจทำในพื้นที่บริเวณรอบโครงการหรือทำที่เมืองแม่ และควรมีประเภทของกิจกรรมที่สามารถเลี้ยงตัวเองได้ ในเมืองใหม่นี้ควรมีอุตสาหกรรมที่ไม่ก่อให้เกิดปัญหามลพิษ และถ้าเป็นอุตสาหกรรมที่สามารถรับแรงงานได้เป็นจำนวนมากก็ยิ่งดี หรืออาจกำหนดวัตถุประสงค์ให้ชัดเจน เช่น เป็นเมืองเพื่อการท่องเที่ยว เพื่อตากอากาศชายทะเล เป็นเมืองศูนย์กลางธุรกิจการค้า เมืองมหาวิทยาลัย เป็นเมืองศูนย์ราชการ เมืองที่ใช้ในการแข่งขันกีฬาระดับนานาชาติ เช่น เอเชียเกมส์ หรือโอลิมปิกเกมส์ หรือจะให้ เป็นเมืองพิพิธภัณฑ์รูปแบบใหม่ เป็นแหล่งรวมความก้าวหน้าทางด้านอุตสาหกรรม ด้านวิทยาศาสตร์และเทคโนโลยีที่มุ่งสู่นวัตกรรม เช่น เมืองใหม่ Lavillette ของฝรั่งเศส เมืองใหม่ในรูปแบบนี้ คือ เมืองบริวารที่อยู่โดยรอบเมืองหลวง หรือเมืองศูนย์กลางเดิม ตัวอย่างเมืองใหม่ในลักษณะนี้ในประเทศไทย ได้แก่ เมืองใหม่บางพลี จังหวัดสมุทรปราการ ซึ่งการเคหะแห่งชาติเป็นผู้นำการพัฒนา เป็นผู้จัดหาที่ดินทำโครงการ วางผัง วางแผนบริหารการก่อสร้าง จัดหาแหล่งเงินทุน ด้านการตลาด การขาย บริหารดูแลชุมชน มีส่วนราชการที่ร่วมพัฒนาโครงการ ได้แก่ องค์การโทรศัพท์แห่งประเทศไทย การไฟฟ้านครหลวง สำนักนโยบายและแผน กระทรวงมหาดไทย สำนักพัฒนาเมือง กรมการปกครอง กระทรวงมหาดไทย การประปานครหลวง การนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย ฯลฯ ส่วนภาคเอกชนได้ร่วมมือในการก่อสร้างพัฒนาดำเนินการในย่านนิคมอุตสาหกรรม จนทำให้มีสภาพเป็นเมืองใหม่ได้รวดเร็ว เป็นแม่เหล็กดึงดูดให้ประชาชนเข้ามาอยู่อาศัย มาทำงานในเมืองนี้ได้มากขึ้นและการพัฒนายังเป็นไปอย่างรวดเร็ว เป็นรูปแบบการจัดทำเมืองใหม่ที่การเคหะแห่งชาติควรจะดำเนินการอีกหลายๆเมือง ผู้เชี่ยวชาญเรื่องเมืองใหม่ได้เคยเสนอแนะให้สร้าง

เมืองใหม่น้อยปีละ 2 เมือง หรือถ้าจะให้การพัฒนาเมืองเป็นไปอย่างรวดเร็วและพร้อมๆกันหลายเมือง การเคหะแห่งชาติอาจทำหน้าที่เหมือนศูนย์กลางหลักที่เป็นผู้นำการพัฒนา แล้วกระจายพื้นที่ซึ่งกำหนดเป็นย่านต่างๆตามกิจกรรมการใช้ที่ดินให้ภาคเอกชนนำไปพัฒนาต่อในเรื่องของที่อยู่อาศัย ภายใต้การดูแลและสนับสนุนจากการเคหะแห่งชาติ หรือภาคเอกชนจะพัฒนาเองทั้งหมดก็ได้ เช่น เมืองใหม่นคร เมืองใหม่รูปแบบนี้ควรมีพื้นที่ดินขนาดใหญ่ประมาณ 5,000 ไร่ สามารถรับประชากรได้ประมาณ 150,000 คน ใช้เวลาในการพัฒนา 8-10 ปี มีระยะห่างจากเมืองแม่ประมาณ 25 กิโลเมตร เมืองใหม่นี้จะช่วยแก้ปัญหาด้านต่างๆของนครหลวงให้เบาบางลงอย่างได้ผลดียิ่ง สำหรับเหตุผลที่ต้องกำหนดจำนวนประชากรและขนาดพื้นที่ เพื่อเป็นแนวทางในการวางผังวางแผนการใช้ที่ดิน การจัดหาสาธารณูปโภค สาธารณูปการ เช่น จำนวนโรงเรียนอนุบาล โรงเรียนประถม โรงเรียนมัธยม จำนวนร้านค้า จำนวนที่อยู่อาศัย และแหล่งงาน ฯลฯ เพื่อให้เกิดความสมดุลย์

รูปแบบที่ 3 : “เมืองใหม่ขนาดกลางกึ่งสมบูรณ์ในตัวเอง” ซึ่งถือว่าเป็นเมืองบริวาร(satellite town) ที่เกือบจะสมบูรณ์ในตัวเอง มีขนาดเล็กกว่าเมืองในรูปแบบที่ 2 ทั้งในด้านกิจกรรมการใช้ที่ดิน จำนวนประชากร และพื้นที่เมือง แม้ว่ากิจกรรมการใช้ที่ดินบางอย่างต้องการแรงงานมาก ซึ่งมีผลให้ประชากรเพิ่มมากขึ้นก็ตาม แต่จะไม่ทำให้เมืองใหม่รูปแบบ นี้เทียบเท่ารูปแบบที่ 2 ดังได้กล่าวมาแล้ว เมืองใหม่รูปแบบนี้อาจมีหน้าที่เฉพาะอย่างและจะมีแหล่งงานเพียงบางประเภท ประชากรบางส่วนในเมืองยังต้องเดินทางไปทำงาน และใช้บริการจากเมืองใหม่หรือเมืองแม่ ดังนั้นการคมนาคมระหว่างเมืองใหม่กับเมืองแม่ต้องสะดวกรวดเร็วมาก เมืองใหม่ประเภทนี้อาจเป็นที่ตั้งของ ศูนย์ราชการ ตลาดชานเมือง ศูนย์คมนาคมชานเมือง เป็นต้น ขนาดที่ดินประมาณ 2,500 ไร่ มีประชากรประมาณ 50,000-100,000 คน ระยะเวลาในการพัฒนา 5-8 ปี ระยะห่างจากเมืองแม่ประมาณ 15-20 กิโลเมตร

เมืองใหม่ในลักษณะนี้ การเคหะแห่งชาติสามารถเป็นผู้นำในการพัฒนา และเป็นศูนย์กลางการติดต่อประสานงานในการขออนุญาตต่างๆทั้งหมด ส่วนการพัฒนาจะร่วมมือร่วมทุนกับภาคเอกชน หรือจะใช้วิธีการเดียวกับรูปแบบที่ 2 ก็ได้ ซึ่งจะช่วยกระจายประชากรออกจากศูนย์กลางเมืองหลวง ช่วยลดปัญหาด้านจราจรติดขัด ด้านสิ่งแวดล้อมเป็นพิษ และช่วยลดการขยายตัวของเมืองหลวงโดยรอบทิศทาง ซึ่งการลงทุนด้านสาธารณูปโภค สาธารณูปการจะสูงมากกว่าการสร้างเมืองใหม่ เมืองใหม่ในรูปแบบนี้ การเคหะแห่งชาติควรเริ่มดำเนินการอย่างน้อย 5 เมืองใน 1 ปี มิฉะนั้นจะไม่ทันกับการเพิ่มประชากร เพราะการสร้างเมืองแต่ละเมืองมีขั้นตอนมาก ใช้เวลานานนับสิบปี

รูปแบบที่ 4 : “เมืองใหม่ขนาดเล็กที่ไม่สมบูรณ์ในตัวเอง” เป็นเมืองที่รองรับการขยายตัวจากเมืองแม่ เป็นเพียงเมืองอยู่อาศัยหรือเมืองหอพัก(dormitory town) เพื่อรองรับกิจกรรมของเมืองใหม่ เช่น เมืองมหาวิทยาลัย เมืองศูนย์กลางการศึกษา การวิจัย เมืองศูนย์ราชการของจังหวัด เมืองศูนย์กลางการพักผ่อน การท่องเที่ยว โครงการเมืองใหม่รูปแบบนี้ได้มีการพัฒนาโดยภาคเอกชนเป็นจำนวนมาก ในรูปของหมู่บ้านจัดสรรที่ขาดการวางแผนที่ดี คือขาดองค์ประกอบของกิจกรรมการใช้ที่ดินที่เหมาะสมกับชุมชนขนาดใหญ่ หรือเมืองใหม่ขนาดเล็ก ซึ่งจะก่อให้เกิดปัญหาตามมาหลายด้าน เพราะต้องไปพึ่งพาส่วนบริการชุมชนจากภายนอกโครงการ จึงจำเป็นต้องมีข้อกำหนดหรือกฎหมายเมืองใหม่ออกมา เพื่อรองรับการพัฒนา การบริหาร การดูแลชุมชน โดยเร่งด่วน เมืองใหม่ขนาดเล็กควรมีระยะห่างจากเมืองแม่ไม่มากนัก คือประมาณ 10-15 กม. ขนาดที่ดินประมาณ 500-1,500 ไร่ มีประชากร 30,000-50,000 คน ระยะเวลาในการพัฒนา 5 ปี

เมืองใหม่ในรูปแบบนี้ การเคหะแห่งชาติสามารถดำเนินการได้โดยอิสระในทุกๆด้าน เพราะเป็นโครงการที่ตั้งอยู่ในบริเวณที่มีระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการ ที่จำเป็นอยู่แล้ว ได้แก่ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ถนนสายหลัก ฯลฯ แต่การเคหะแห่งชาติสามารถจะดึงเอกชนมาร่วมลงทุนบางส่วนได้ เช่น ในย่านธุรกิจการค้า หรือภาคเอกชนจะพัฒนาเองโดยเอกเทศ หรือจะร่วมมือกับการเคหะแห่งชาติก็ได้เช่นกัน แต่ต้องอยู่ภายใต้กฎหมายเมืองใหม่ เพราะกฎหมายจัดสรรยังไม่สามารถครอบคลุมปัญหาต่างๆได้ เมืองใหม่รูปแบบนี้ควรพัฒนาขึ้นโดยรอบนครหลวงและโดยรอบเมืองเดิม ได้แก่ สมุทรปราการ นนทบุรี ปทุมธานี นครปฐม สมุทรสาคร ควรเริ่มพัฒนาอย่างน้อย 10 เมืองต่อปี จึงจะช่วยรองรับปัญหาด้านต่างๆที่เพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็วของเมืองใหญ่ได้ เพราะถ้าเมืองเหล่านี้จะพัฒนาจนสมบูรณ์แบบ ต้องใช้เวลาอย่างน้อยถึง 5 ปี ในช่วงแรกต้องพัฒนาเป็นจำนวนมากหลายๆเมือง เมื่อมีปริมาณมากพอรับกับปัญหาด้านต่างๆ ก็ค่อยๆลดปริมาณลงตามความเหมาะสม ซึ่งจะต้องมีการศึกษาประเมินผลตลอดเวลาการดำเนินการ

รูปแบบที่ 5 : “เมืองใหม่ในเมืองเดิม” (new town in town) เป็นการปรับปรุงพื้นที่ในบริเวณเมืองเดิม ซึ่งอาจจะเป็นพื้นที่ว่างโล่งหรือที่ซึ่งพัฒนามานานแล้วแต่สภาพทรุดโทรมมาก การใช้ประโยชน์ที่ดินไม่คุ้มค่า ถ้าเป็นที่ดินผืนใหญ่มีองค์ประกอบชุมชนเกือบครบสมบูรณ์ ลักษณะกลุ่มอาคารใหญ่ที่มีทั้งที่อยู่อาศัย ศูนย์การค้า โรงแรม สถานที่ทำงาน และส่วนบริการชุมชน เนื้อที่ประมาณ 50-500 ไร่ สามารถรับประชากรได้ 15,000-30,000 คน ระยะเวลาการพัฒนา 3-5 ปี สามารถพัฒนาให้เป็นเมืองใหม่ในเมืองเดิม ถ้าหากพื้นที่ขนาดเล็กรับประชากรได้น้อย องค์ประกอบชุมชนไม่

สมบูรณ ก็เป็นเพียงการฟื้นฟูชุมชนใหม่ การพัฒนาในรูปแบบนี้จะต้องมีกฎหมายมารองรับ ได้แก่กฎหมายฟื้นฟูเมือง(urban renewal acts)ซึ่งมีความสำคัญมากในการพัฒนาเมืองเดิม กฎหมายนี้จะต้องสอดคล้องกับกฎหมายผังเมือง เทศบัญญัติ ตลอดจนกฎหมายที่ออกมาใหม่ เช่น กฎหมายอาคารสูง

เมืองใหม่ในเมืองเดิมนี การเคหะแห่งชาติสามารถดำเนินการได้โดยอิสระ หรือจะขอความร่วมมือจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้องก็ได้ เช่น กรุงเทพมหานคร ตลอดจนการร่วมมือในการพัฒนากับภาคเอกชน สำหรับที่ดินอาจเป็นของเอกชนหรือที่เป็นกรรมสิทธิ์ถือครองของการเคหะแห่งชาติ หรือของกรมธนารักษ์ก็ได้ ในกรุงเทพมหานครมีพื้นที่หลายพื้นที่สมควรแก่การฟื้นฟูเมืองอย่างยิ่ง แต่ทั้งนี้ก็ต้องมีการศึกษาให้รอบคอบ เตรียมการให้พร้อมก่อนดำเนินการ

รูปแบบที่ 6 : “เมืองใหม่ในลักษณะเมืองชั้นนำการพัฒนาในภูมิภาค” เป็นเมืองใหม่ที่จะพัฒนาในภูมิภาคเป็นเมืองขนาดเล็กถึงสมบูรณในตัวเอง มุ่งพัฒนาให้เป็นชุมชนตัวอย่าง เป็นชุมชนต้นแบบในการพัฒนา ตั้งอยู่ในบริเวณที่อยู่ในทิศทางที่เมืองภูมิภาคจะพัฒนาออกไป บริเวณที่รัฐจะมีโครงการขนาดใหญ่ หรือในบริเวณที่มีการวางผังเมืองรวมไว้แล้ว เมืองใหม่ลักษณะนี้จะมีขนาดพื้นที่ตั้งแต่ 500-1,500 ไร่ สามารถรับประชากรได้ 30,000-50,000 คน ใช้ระยะเวลาในการพัฒนา 3-5 ปี ควรพัฒนาในบริเวณเมืองใหม่ที่มีการขยายตัวอย่างรวดเร็วเพื่อรองรับความต้องการที่อยู่อาศัยที่เพิ่มขึ้น และเป็นการสร้างแหล่งงานใหม่ เมืองในรูปแบบนี้เมื่อพัฒนาจนสมบูรณแล้ว อาจจะขยายเป็นเมืองบริวารที่สมบูรณในตัวเองก็ได้

รูปแบบของเมืองใหม่ สามารถสรุปได้ตามตารางที่ 3

ตารางที่ 3
แสดงสรุปรูปแบบของเมืองใหม่

รูปแบบ	ลักษณะ	ขนาดที่ดิน	จำนวนประชากร	ระยะเวลาในการพัฒนา
1.เมืองใหม่ขนาดใหญ่ ที่สมบูรณในตัวเอง	เป็นเมืองอิสระ เช่น เมืองอุตสาหกรรมหรือเมืองท่า เช่น แหลมฉบัง, มาบตาพุด	5,000 ไร่ขึ้นไป	150,000 คนขึ้นไป	10-15 ปี
2.เมืองขนาดกลาง ที่สมบูรณในตัวเอง (เมืองบริวาร satellite town)	เมืองบริวารที่มีทั้งแหล่งงาน ที่อยู่อาศัย ส่วนบริการ ชุมชน ย่านการค้าและที่พักผ่อนหย่อนใจ เป็นเมืองที่สมบูรณในตัวเอง(self contained) เช่น เมืองใหม่บางพลี, เมืองใหม่นวนคร มีระยะห่างจากเมืองแม่ประมาณ 25 กม.	ประมาณ 5,000 ไร่	ประมาณ 150,000 คน	8-10 ปี
3.เมืองใหม่ขนาดกลางกึ่งสมบูรณในตัวเอง	เป็นเมืองที่มีหน้าที่เฉพาะอย่างและมีแหล่งงานเพียงบางประเภท ประชากรบางส่วนของเมืองยังต้องเดินทางไปทำงานและใช้บริการจากเมืองใหญ่หรือเมืองแม่ ดังนั้นการคมนาคมระหว่างเมืองใหม่กับเมืองแม่ต้องสะดวกรวดเร็วมาก เมืองใหม่ประเภทนี้อาจเป็นที่ตั้งของศูนย์ราชการ, ตลาดชานเมือง, ศูนย์คมนาคมชานเมือง เป็นต้น	ประมาณ 2,500 ไร่	50,000 ถึง 100,000 คน	5-8 ปี
4.เมืองใหม่ขนาดเล็กที่ไม่สมบูรณในตัวเอง	เป็นเมืองที่รองรับการขยายตัวจากเมืองแม่ (over spill town) เป็นเพียงเมืองอยู่อาศัย(dormitory town) หรือรองรับกิจกรรมของเมืองใหญ่ เช่น เมืองมหาวิทยาลัย เมืองศูนย์ราชการของจังหวัด ควรมีระยะทางไม่ห่างจากเมืองแม่นัก คือ ประมาณ 10-15 กิโลเมตร	500-1,500 ไร่	30,000 ถึง 50,000 คน	5 ปีขึ้นไป
5.เมืองใหม่ในเมืองเดิม (new town in town)	เป็นการปรับปรุงพื้นที่ในบริเวณเมือง ซึ่งอาจจะเป็นพื้นที่ว่างเปล่าหรือพื้นที่ที่พัฒนาแล้วแต่ใช้ประโยชน์ไม่คุ้มค่า(urban redevelopment, renewal) โดยจัดให้มีที่อยู่อาศัยและส่วนบริการชุมชน เช่น ตลาด ศูนย์การค้า โรงเรียนและที่พักผ่อนหย่อนใจ	50-500 ไร่	15,000 ถึง 30,000 คน	3-5 ปี
6.เมืองใหม่ในลักษณะเมืองขึ้น การพัฒนาในภูมิภาค	เป็นเมืองขนาดเล็กที่ไม่สมบูรณในตัวเองหรือกึ่งสมบูรณในตัวเอง มุ่งพัฒนาเป็นชุมชนต้นแบบในการพัฒนา ตั้งอยู่ในบริเวณที่อยู่ในทิศทางที่มีเมืองภูมิภาคจะพัฒนาออกไปหรือในบริเวณที่มีการวางผังเมืองรวมไว้แล้ว	500-1,500 ไร่	30,000 ถึง 50,000 คน	3-5 ปี

ที่มา : การเคหะแห่งชาติ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ประสบการณ์การจัดสร้างเมืองใหม่ในประเทศไทย (การเคหะแห่งชาติ 2534 : 4-23)

1. เมืองใหม่นวนคร

เมืองใหม่นวนครตั้งอยู่บนกิโลเมตรที่ 46 ถนนพหลโยธิน มีพื้นที่ประมาณ 4,000 ไร่ เริ่มก่อสร้างเมืองใหม่ในปี พ.ศ.2512 เจ้าของโครงการได้ดำเนินการให้เป็นเมืองที่สมบูรณ์ในตัวเองในลักษณะเมืองบริวาร โดยจัดองค์กรบริหารในรูปของบริษัท มีภาครัฐบาลเข้ามามีส่วนร่วมทั้งในส่วนของ การนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทยและการเคหะแห่งชาติ (ปัจจุบันการนิคมอุตสาหกรรมได้ถอนหุ้นไปแล้ว)

วัตถุประสงค์ของการจัดตั้งเมืองใหม่นวนครก็เพื่อเป็นแหล่งงานที่มีระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการที่สมบูรณ์ พร้อมทั้งจัดเตรียมที่อยู่อาศัยเพื่อสนองคนงานในโรงงานอุตสาหกรรม และเพื่อเป็นการบรรเทาปัญหาการจราจรที่ติดขัดภายในกรุงเทพมหานคร

ประสบการณ์ที่ได้รับจากเมืองใหม่นวนคร มีดังต่อไปนี้

1. การวางแผนก่อสร้างระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการที่สมบูรณ์โดยไม่ได้แบ่งวาระการก่อสร้าง (สร้างในคราวเดียวกันทั้งหมด) ทำให้เมืองใหม่นวนครมีระบบบำบัดน้ำเสียทั้งในส่วนของอุตสาหกรรมและที่อยู่อาศัยที่สมบูรณ์แบบที่สุุดแห่งแรกในประเทศไทย ซึ่งสามารถนำน้ำที่บำบัดแล้วมาใช้ดูแลสวนสาธารณะให้ครบวงจรได้ แต่จะมีปัญหาในเรื่องของการลงทุนที่สูง ซึ่งจะต้องพิจารณากระแสเงินสดหมุนเวียน (cash flow) ของโครงการด้วย

2. การขาดการมองอนาคตล่วงหน้าจะทำให้เมืองใหม่เป็นเมืองต่อเนื่อง เช่น รังสิต ปัจจุบันได้กลายเป็นส่วนหนึ่งของกรุงเทพมหานครไปแล้ว ทั้งนี้เนื่องจากส่วนใหญ่แล้วโครงการของเอกชนมักจะพิจารณาเฉพาะที่ดินที่มีอยู่ โดยไม่คำนึงถึงบริเวณโดยรอบนอกเหนือจากขอบเขตที่ดินที่มีอยู่

3. การก่อสร้างนิคมอุตสาหกรรมสมบูรณ์แบบ รวมทั้งที่อยู่อาศัยที่เพียงพอกับคนงาน ทำให้เมืองใหม่นวนครเป็นเมืองที่สมบูรณ์ขึ้นในปัจจุบัน

4. การก่อสร้างทำนบล้อมรอบ (polder) ทำให้มีคูคลองในบริเวณโครงการ ซึ่งก่อให้เกิดผลดีด้านสภาพแวดล้อมในชุมชนเมือง ซึ่งการเคหะแห่งชาติก็ได้นำหลักการนี้ไปใช้ในการก่อสร้างเมืองใหม่บางพลีด้วย

2.เมืองใหม่บางพลี

เมืองใหม่บางพลีตั้งอยู่บริเวณกิโลเมตรที่ 23 ถนนบางนา-ตราด โดยการเคหะแห่งชาติได้จัดซื้อที่ดินขนาด 4,469 ไร่ เพื่อจัดทำเมืองใหม่บางพลีขึ้นในปี พ.ศ. 2519 และตั้งแต่ปี พ.ศ. 2523 เป็นต้นมา เมืองใหม่บางพลีก็ได้รับการวางแผนให้เป็นเมืองที่สมบูรณ์ในตัวเอง ซึ่งจะประกอบไปด้วยที่อยู่อาศัย สาธารณูปโภค สาธารณูปการ สถาบันการศึกษา การจ้างงาน และการบริการทางสังคม สำหรับการรองรับประชากรเป้าหมายมากที่สุดประมาณ 130,000 คน

วัตถุประสงค์ของการจัดตั้งเมืองใหม่บางพลีก็เพื่อการใช้ประโยชน์ที่ดินให้มีประสิทธิภาพสูงสุด โดยการสร้างแหล่งงานให้กับที่อยู่อาศัยที่เกิดขึ้นในบริเวณเมืองใหม่ รวมทั้งการก่อสร้างระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการ และการบริการต่างๆให้เพียงพอแก่การรองรับการขยายตัวของเมืองใหม่ เพื่อบรรเทาความแออัด ปัญหาการจราจรติดขัด และปัญหาการขาดแคลนที่อยู่อาศัยในกรุงเทพมหานคร โดยให้เมืองใหม่บางพลีเป็นเมืองบริวารของกรุงเทพมหานคร

การปรับปรุงโครงการไปจากผังเดิม

การเคหะแห่งชาติได้จัดซื้อที่ดินสำหรับจัดทำเมืองใหม่บางพลีในปี พ.ศ.2519 ราคาไร่ละ 30,000 บาท แต่ในปี พ.ศ.2534 ราคาที่ดินได้เพิ่มขึ้นถึงราคาไร่ละ 6,000,000 บาท ฉะนั้นจึงเป็นไปได้ที่จะใช้อัตราค่าความหนาแน่นหรือใช้ประโยชน์ที่ดินในลักษณะเดิมอีก ดังนั้นจึงได้มีการเปลี่ยนแปลงผังไปจากเดิมบ้าง ดังตารางที่ 4

จากตัวเลขการใช้ที่ดินดังกล่าว จะเห็นได้ว่าที่ดินสำหรับที่อยู่อาศัยมีสัดส่วนลดลง ซึ่งไม่ใช่เป็นการลดจำนวนประชากรลงแต่เป็นการเพิ่มความหนาแน่นของชุมชนให้มากขึ้น และในส่วนของพื้นที่อุตสาหกรรมผังเดิมกำหนดให้มีโรงงาน 75 โรงงาน สามารถสร้างแรงงานได้ 7,000 คน แต่ผังใหม่ได้เพิ่มพื้นที่อุตสาหกรรมจาก 450 ไร่ มาเป็น 900 ไร่ สามารถสร้างแหล่งงานได้ 14,000 คน เพื่อให้ชุมชนมีความตื่นตัวในการเร่งให้มีการเข้าอยู่อาศัยมากยิ่งขึ้น และการขยายพื้นที่อุตสาหกรรมยังทำให้สถานการณ์ทางการเงินของโครงการดีขึ้นในระยะแรกอีกด้วย

ในปีพ.ศ.2534เมืองใหม่บางพลีมีที่อยู่อาศัยประมาณ 5,200 หน่วยโดยมีประชากรเริ่มเข้าอยู่อาศัยในปีพ.ศ.2528 เพียง 5,500 คน และเพิ่มขึ้นจนถึงปีพ.ศ.2533 ซึ่งมีประชากรประมาณ 20,000 คน แต่ถ้าพิจารณาสภาพทั่วไปของเมืองจะพบว่า สิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆของเมือง เช่น ศูนย์การค้า ตลาดสด ยังมีกิจกรรมอยู่น้อยมาก ดังนั้นจึงน่าที่จะมีการพิจารณาว่าจะทำอย่างไรให้เมืองใหม่บางพลีกลายเป็นเมืองที่มีการตื่นตัวทางด้านกิจกรรมและเศรษฐกิจให้มากยิ่งขึ้น

ตารางที่ 4
แสดงการใช้ที่ดินในเมืองใหม่บางพลี

การใช้ที่ดิน	สัดส่วนการใช้ที่ดิน (%)	
	ฝั่งเดิม	ฝั่งใหม่
ที่อยู่อาศัย	37	32
พื้นที่อุตสาหกรรม	10	20
ธุรกิจการค้า	7	6
องค์ประกอบชุมชน	14	7
สวนสาธารณะและที่ว่างโล่ง	8	5
ทางสัญจร	24	21
พื้นที่ส่วนราชการ	-	2
ธนาคารแห่งประเทศไทย	-	7

ประสบการณ์ที่ได้รับจากเมืองใหม่บางพลีมีดังนี้

1. การจัดหาที่ดิน

การจัดหาที่ดินเพื่อจัดทำเมืองใหม่จะต้องเป็นที่ดินขนาดใหญ่ และตั้งอยู่ในบริเวณที่มีความเหมาะสมและสอดคล้องกับแผนพัฒนาของรัฐบาล ในกรณีของเมืองใหม่บางพลีไม่ค่อยมีปัญหาในด้านนี้มากนัก เนื่องจากเป็นพื้นที่ที่มีความเหมาะสม และการเคหะแห่งชาติสามารถจัดซื้อที่ดินผืนใหญ่ได้ในราคาพอสมควร

2. การวางแผนและจัดทำโครงการ

2.1 เมืองใหม่บางพลียังไม่มีคุณลักษณะที่แท้จริงของเมืองใหม่ที่สมบูรณ์ เนื่องจากย่านพาณิชย์กรรมภายในเมืองเกิดขึ้นช้ามากทำให้กิจกรรมต่างๆมีไม่มากพอ ทั้งนี้อาจเนื่องมาจากในการวางแผนของเมืองกำหนดให้เมืองนี้เป็นชุมชนอยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อยและปานกลางเป็นส่วนใหญ่ (ประมาณร้อยละ 70 ของทั้งหมด) ซึ่งมีอำนาจซื้อต่ำจึงส่งผลให้เกิดกิจกรรมทางเศรษฐกิจได้อย่างจำกัด และชุมชนจะเติบโตได้ช้า นอกจากนี้ความพยายามในการที่จะกำหนดพื้นที่สีเขียวรอบเมืองใหม่ล้มเหลว มีผลให้เกิดการขยายตัวอย่างต่อเนื่องจากกรุงเทพมหานครไปตามแนวถนนบางนา-ตราดจนถึง

๖

เมืองใหม่บางพลี ดังนั้นเมืองใหม่บางพลีจึงไม่สามารถเติบโตตามแผนที่วางไว้เพราะเอกชนที่อยู่ระหว่างกรุงเทพมหานครกับเมืองใหม่ได้พัฒนาพื้นที่จนไม่มีความจำเป็นที่จะต้องเข้าไปอยู่ในเมืองใหม่

2.2 ในขั้นตอนของการปฏิบัติจริงตามโครงการได้เกิดปัญหาด้านต่างๆ เช่น

- การจัดสรรงบประมาณ สาธารณูปโภค สาธารณูปการ ไม่เป็นไปตามแผนงานและขาดการประสานงานจากฝ่ายบริหาร ทำให้องค์ประกอบของโครงการเสร็จไม่พร้อมกันจึงมีผลกระทบต่อแผนงานโครงการและการบรรจุคนเข้าอยู่อาศัย

- การขาดการวิเคราะห์สภาพดิน ทำให้การก่อสร้างเขื่อนดินและคูน้ำมีปัญหาในเรื่องการรับน้ำหนักของดิน และเกิดการทรุดตัวทำให้ต้องปรับปรุงแบบใหม่

- การก่อสร้างที่อยู่อาศัยแบบสร้างบางส่วน (site and service) ล้มเหลวไม่เหมาะสมกับความต้องการของประชาชนและเป็นสาเหตุที่ทำให้การเข้าอยู่อาศัยในเมืองล่าช้า ผู้อยู่อาศัยต้องหาเงินมาต่อเติมอาคารก่อนเข้าอยู่อาศัย

2.3 ปัญหาการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดิน ในเมืองใหม่บางพลีได้กำหนดผังการใช้ที่ดินไว้ แต่มีผู้อยู่อาศัยบางรายเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดิน ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อระบบสาธารณูปโภคที่จัดเตรียมไว้ทางการเคหะแห่งชาติไม่สามารถควบคุมได้ ทั้งนี้เพราะไม่มีกฎหมายเมืองใหม่หรือผังเมืองเฉพาะบริเวณซึ่งจะช่วยควบคุมการใช้ที่ดินให้เป็นไปตามผังที่วางไว้

3. การเงินโครงการ

โครงการเมืองใหม่บางพลีไม่มีปัญหาเรื่องเงินทุนหมุนเวียน แต่จะมีปัญหาในเรื่องค่าก่อสร้างที่เพิ่มขึ้นจากที่ประมาณการไว้ เนื่องมาจากการเปลี่ยนแปลงแบบก่อสร้าง ดังนั้นจึงจำเป็นอย่างยิ่งที่รัฐบาลจะต้องให้ความช่วยเหลือในการสนับสนุนด้านแหล่งเงินทุนที่มีต้นทุนต่ำตลอดจนการลงทุนในระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการหลัก

4. การบริหารและปกครองเมืองใหม่

จากการที่กฎหมายปกครองท้องถิ่นในปัจจุบันกำหนดไว้ว่า การจัดตั้งองค์กรปกครองจะต้องขึ้นอยู่กับรายได้ที่เก็บได้จากภาษีอากร ถ้ารายได้ไม่มากพอก็ไม่สามารถจัดตั้งองค์กรท้องถิ่นได้ ในปัจจุบันเมืองใหม่บางพลีมีรูปแบบการปกครองเป็นแบบสุขาภิบาลซึ่งขาดแคลนทั้งกำลังคนและงบประมาณเนื่องจากฐานภาษีไม่ดีพอ จึงไม่สามารถให้บริการด้านการกำจัดขยะ การดูแลรักษาความสะอาดและการบริการต่างๆ ได้อย่างเพียงพอ ขณะนี้การเคหะแห่งชาติยังต้องรับหน้าที่ดูแลกิจกรรมซึ่งควรจะเป็นหน้าที่ของรัฐบาลท้องถิ่น ทำให้การบริหารปกครองดูแลเมืองใหม่ไม่สมบูรณ์แบบ

ทฤษฎีและแนวความคิดเกี่ยวกับการเลือกบริเวณที่อยู่อาศัย

จากการที่มีการอพยพแรงงานจำนวนมากมายังเข้ามาทำงานในโรงงานอุตสาหกรรม ทำให้ผู้ใช้แรงงานเหล่านี้จำเป็นต้องมีการหาที่พักอาศัย บางโรงงานอาจมีสวัสดิการด้านที่พักอาศัยให้กับผู้ใช้แรงงานที่มีภูมิลำเนาเดิมอยู่ไกลซึ่งมักเป็นโรงงานที่มีการก่อตั้งมานานแล้ว สำหรับบางโรงงานที่ก่อตั้งใหม่ไม่สามารถที่จะจัดหาที่พักอาศัยให้กับผู้ใช้แรงงานในโรงงานได้ เนื่องจากต้องลงทุนสูงในที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่จะสร้างเป็นที่พักอาศัยให้แก่ผู้ใช้แรงงาน จึงเป็นภาระของผู้ใช้แรงงานที่จะต้องหาที่พักอาศัยเอง การตัดสินใจของบุคคลที่จะเลือกบริเวณที่อยู่อาศัยนั้นจะขึ้นอยู่กับความต้องการของแต่ละบุคคลและสมาชิกในครัวเรือน ทั้งนี้จะต้องคำนึงถึงความเหมาะสมในด้านเศรษฐกิจ สังคมและกายภาพเป็นสำคัญ โดยแนวความคิดเกี่ยวข้องกับการเลือกบริเวณที่อยู่อาศัยได้มีผู้ศึกษาและเสนอแนวคิดไว้มากมาย ซึ่งสามารถจำแนกตามปัจจัยต่างๆได้ ดังนี้

ปัจจัยด้านเศรษฐกิจ

ปัจจัยทางด้านเศรษฐกิจเป็นปัจจัยทางด้านรายได้และความสามารถในการจ่าย (Ability to pay) ในส่วนของราคาที่อยู่อาศัยและราคาที่ดิน ซึ่ง John F. Kain (1975 : 260) และ Richard F. Muth (1969 : 11) ได้กล่าวถึงปัจจัยด้านระยะทางไปยังแหล่งงานซึ่งมีผลต่อที่ตั้งของที่อยู่อาศัยว่ามีความสัมพันธ์กับระดับรายได้ กล่าวคือ ระยะทางในการเดินทางไปทำงานจะเพิ่มขึ้นตามระดับรายได้ ผู้มีรายได้สูงที่ทำงานอยู่ในบริเวณศูนย์กลางเมืองมีแนวโน้มในการเดินทางไปทำงานในระยะทางที่ไกลกว่าและจะอยู่อาศัยในเขตชานเมือง เนื่องจากเป็นบริเวณที่มีความหนาแน่นต่ำ และต้องการบ้านอยู่ในบริเวณที่ไม่แออัด ส่วนผู้มีรายได้ต่ำจะเดินทางไปทำงานในระยะทางที่ใกล้กว่า และอาศัยอยู่ในบริเวณแหล่งงาน โดยไม่คำนึงว่าแหล่งงานจะอยู่ที่ใด เพราะจะสะดวกและจะประหยัดค่าเดินทางไปทำงานและทำการอื่นๆ โดยอาจจะเสียค่าใช้จ่ายเฉพาะค่าเช่าบ้านเท่านั้น ซึ่งจะสอดคล้องกับผลการศึกษารื่องการเลือกที่ตั้งของที่อยู่อาศัยภายในเมืองของ Park Burgess and Mc Kenzie (1975 : 53-54) ที่ได้กล่าวเสริมว่า ผู้ที่มีรายได้สูงจะเลือกอาศัยอยู่ในบริเวณชานเมืองห่างไกลออกไป เนื่องจากผู้มีรายได้สูงต้องการบ้านที่มีบริเวณมากและราคาที่ดินบริเวณชานเมืองมีราคาถูกกว่า นอกจากนี้ยังมีอากาศดีกว่าด้วย

เช่นเดียวกับ W. Lean และ Brian Goodall (1974 : 169-172) ที่ได้กล่าวถึงการเลือกที่ตั้งของที่อยู่อาศัยว่าผู้ที่มีรายได้แตกต่างกันจะมีความแตกต่างกันในเรื่องการเลือกที่ตั้งของที่อยู่อาศัยด้วย โดยได้

กล่าวว่าผู้มีรายได้สูงจะสามารถเลือกที่อยู่อาศัยได้หลายประเภทโดยไม่ต้องสนใจว่าที่อยู่อาศัยกับที่ทำงานต้องมีความสัมพันธ์ต่อกัน เพราะผู้มีรายได้สูงจะสามารถเดินทางได้รวดเร็วโดยจะใช้เวลาเท่ากับผู้มีรายได้น้อยที่อยู่ใกล้แหล่งงาน ขณะเดียวกัน Hawley (1950 : 280-281) ได้กล่าวสนับสนุนว่าบริเวณใจกลางเมืองซึ่งมีที่ดินราคาแพงนั้น จะมีที่อยู่อาศัยที่มีราคาถูก สภาพแวดล้อมไม่ดี เพราะบริเวณดังกล่าวจะมีราคาสูงขึ้นและเหมาะจะทำกิจกรรมอื่นที่มีค่าใช้จ่ายเพื่ออยู่อาศัย เจ้าของที่ดินจึงไม่เอาใจใส่บำรุงรักษาทำให้กลายเป็นที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้ต่ำ ส่วนผู้มีรายได้สูงจะอพยพไปสู่อำเภอที่มีสภาพแวดล้อมที่ดี มีสาธารณูปโภคสาธารณูปการอย่างเพียงพอและไม่ห่างจากศูนย์กลางเมืองมากนัก และ William Alonso (1966 : 436) ได้กล่าวว่า การเลือกบริเวณที่อยู่อาศัยในเมืองมีความสัมพันธ์กับราคาที่ดิน กล่าวคือ บริเวณใจกลางเมืองราคาที่ดินจะสูงกว่าบริเวณอื่นๆ ดังนั้นการสร้างที่อยู่อาศัยในเมืองจึงจำเป็นต้องลงทุนสูงในขณะเดียวกันราคาที่ดินจะค่อยๆ ลดลงตามระยะทางที่ห่างออกไปจากตัวเมืองทำให้การลงทุนด้านที่อยู่อาศัยลดลงด้วย แต่ราคาที่ดินยังผันแปรกับค่าขนส่งคือระยะทางไกล ราคาที่ดินถูกลงก็จริง แต่จะต้องเสียค่าใช้จ่ายในการเดินทางสูงขึ้น ดังนั้นผู้มีรายได้ต่ำต้องอาศัยอย่างแออัดในเมือง Alonso ยังได้กล่าวสรุปว่า การเลือกบริเวณที่อยู่อาศัยควรพิจารณาปัจจัยในเรื่องของราคาของที่พักอาศัยซึ่งสัมพันธ์กับรายได้และความสามารถในการจ่ายสำหรับที่อยู่อาศัยด้วย

ขณะเดียวกัน Brian Goodall (1972 : 150-161) ได้กล่าวว่าในทางปฏิบัติ ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการเลือกที่อยู่อาศัย ได้แก่ รายได้ เขากล่าวว่า รายได้ ความพอใจ และการเลือกที่อยู่อาศัยจะมีความสัมพันธ์กันยิ่งขึ้น เมื่อรายได้ของผู้อยู่อาศัยมากขึ้นเท่าใดโอกาสของการเลือกชนิดของบ้าน ที่ตั้งและความพอใจในสิ่งที่ชอบก็จะได้รับการตอบสนองมากขึ้นเท่านั้น ซึ่งสอดคล้องกับข้อเสนอของ K.J. Button (1976 : 46-47) ที่กล่าวว่า รายได้ของครอบครัวเป็นส่วนสำคัญในการตัดสินใจ คนที่มีรายได้สูงจะมีโอกาสเลือกที่อยู่อาศัยได้มากกว่า โดยจะพยายามเลือกบริเวณที่มีค่าเช่าที่ดินต่ำ ใกล้เส้นทางคมนาคมขนส่งและเข้าถึงได้สะดวก

นอกจากนี้ Jay Siegel (1975 : 56-57) ได้กล่าวว่าปัจจัยที่เป็นหลักเกณฑ์ในการเลือกที่อยู่อาศัย 3 ประการ คือ ความสะดวกในการเข้าถึง (Accessibility), คุณภาพของสิ่งแวดล้อมและลักษณะที่ดินที่ใช้ในการปลูกบ้านและทำเลที่ตั้ง จะถูกพิจารณาภายใต้เงื่อนไขด้านงบประมาณที่จะใช้จ่ายได้ เช่นเดียวกับ ศุภฤกษ์ มัลลิกะมาลย์ (2524 : 159-161) ที่ได้ศึกษาถึงแนวโน้มของการเคหะการในกรุงเทพมหานคร และพบว่าที่ตั้งของเคหะการขึ้นอยู่กับแหล่งงานและระบบการขนส่ง ส่วน

ตลอดจนความได้เปรียบของพื้นที่ที่เหมาะสมจะใช้เป็นที่ตั้งของที่อยู่อาศัย ระยะทางและเวลาในการเดินทางไปยังแหล่งงาน การเข้าถึงแหล่งงาน และราคาที่ดิน

นอกจากนี้ William Alonso (1966 : 436) ยังได้กล่าวถึงปัจจัยที่ตั้งของที่อยู่อาศัยว่าควรพิจารณาให้มีความสัมพันธ์กับสภาพแวดล้อมและระยะห่างจากที่ทำงานด้วย ซึ่งจะสอดคล้องกับการศึกษาถึงความต้องการที่พักอาศัยของคนงานในย่านอุตสาหกรรมรังสิต-ประจันตน์น้ำพระอินทร์ ของการเคหะแห่งชาติ (2517) ซึ่งสรุปผลได้ว่า ความต้องการของคนงานส่วนใหญ่ (มากกว่า 80%) เห็นด้วยกับการที่มีที่พักอาศัยใกล้กับที่ทำงาน และให้ความสนใจกับโครงการที่อยู่อาศัยของการเคหะแห่งชาติมากกว่าโครงการที่อยู่อาศัยของเอกชน เนื่องจากมีความมั่นคงและผู้อยู่อาศัยรู้สึกมั่นใจมากกว่า

แนวความคิดเกี่ยวกับทำเลที่ตั้งของที่อยู่อาศัยจากนักศึกษาและนักทฤษฎีทั้งหลายนั้น ต่างก็มีแนวคิดเกี่ยวกับการเลือกที่ตั้งที่อยู่อาศัยว่าควรมีปัจจัยต่างๆที่ควรพิจารณาถึง ซึ่งสามารถสรุปได้ ดังนี้

1. ปัจจัยในคุณสมบัติของพื้นที่
2. ปัจจัยในตัวบุคคลผู้เลือกที่อยู่อาศัย

1. ปัจจัยจากคุณสมบัติของที่ตั้งหรือพื้นที่ จะเป็นการพัฒนาลักษณะทางกายภาพที่สำคัญ ซึ่งพอจะสรุปได้ คือ

ก. การเข้าถึงของสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ พื้นที่ที่เป็นที่อยู่อาศัยจะต้องอยู่ในบริเวณที่มีการให้บริการด้านสาธารณูปโภคและสาธารณูปการที่จำเป็นอย่างครบถ้วนและสมบูรณ์ หรือเป็นบริเวณที่สามารถเข้าไปรับบริการสาธารณูปโภคและสาธารณูปการได้ง่าย นอกจากนี้ยังหมายรวมถึงระบบคมนาคมขนส่งที่สะดวก คือมีระบบการขนส่งมวลชน หรือการอยู่ใกล้ถนนสายหลักที่จะเชื่อมไปสู่แหล่งงาน ย่านการค้าและสถานพักผ่อนหย่อนใจได้โดยตรง

ข. ความสะดวกในการเดินทางไปยังส่วนบริการต่างๆ โดยเฉพาะในส่วนของแหล่งงานและย่านการค้า จะต้องมีความสะดวกในการเดินทางจากที่อยู่อาศัยไปยังแหล่งบริการต่างๆ และมีความสะดวกในการเดินทางเข้าถึงที่อยู่อาศัย ผู้ที่มีรายได้น้อยมักจะเลือกที่พำนักไม่ห่างไกลจากแหล่งงานและย่านการค้ามากนัก เป็นผลมาจากการขาดฐานทางเศรษฐกิจที่จะใช้จ่ายในการเดินทางและขาดสิ่งอำนวยความสะดวกในด้านการคมนาคมขนส่งของตนเอง ต้องใช้บริการสาธารณะซึ่งอาจทำให้ความสะดวกในการเดินทางลดน้อยลง ส่วนผู้ที่มีรายได้ปานกลางถึงสูงจะสามารถเลือกที่พำนักในบริเวณใดของเมืองก็ได้

ค. ราคาที่ดิน เป็นค่าใช้จ่ายหลักของการตั้งที่อยู่อาศัย ราคาที่ดินเป็นปัจจัยที่มีอิทธิพลสำคัญต่อการเลือกที่อยู่อาศัย โดยผู้มีรายได้น้อยจะเลือกอาศัยอยู่ในพื้นที่ที่มีราคาที่ดินและราคาเช่าถูก ดังนั้นพื้นที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อยจะเป็นตำแหน่งที่เป็นมุขอับทางด้านการคมนาคมขนส่ง หรือตำแหน่งที่มีโครงสร้างพื้นฐานไม่ค่อยดีนัก เช่น เป็นที่ลุ่มต่ำมีน้ำขังตลอดเวลา

ง. ราคาที่อยู่อาศัย เป็นอีกปัจจัยหนึ่งที่มีอิทธิพลต่อการเลือกบริเวณที่อยู่อาศัย โดยผู้มีรายได้น้อยจะไม่สามารถพักอาศัยในที่อยู่อาศัยที่มีราคาสูงได้ และบางครั้งอาจไม่สามารถเป็นเจ้าของบ้านได้เองจึงจำเป็นต้องเช่าที่อยู่อาศัยราคาถูก ซึ่งส่วนใหญ่มักจะมีสภาพแวดล้อมไม่ดี

จ. สภาพแวดล้อม พื้นที่ที่เป็นที่อยู่อาศัยจะต้องเป็นบริเวณที่มีสภาพสิ่งแวดล้อมดีต่อการอยู่อาศัย มีความปลอดภัยจากภัยธรรมชาติและสิ่งรบกวนต่างๆ

2. ปัจจัยจากตัวบุคคลที่เลือกที่อยู่อาศัย

ก. รายได้ของผู้อยู่อาศัย เป็นปัจจัยที่มีความสำคัญต่อการตัดสินใจเลือกที่อยู่อาศัย ผู้ที่มีรายได้แตกต่างกันจะมีความต้องการที่อยู่อาศัยที่เหมาะสมกับรายได้ของตนเอง สำหรับผู้มีรายได้น้อยจะถูกจำกัดด้วยความสามารถในการซื้อทำให้ไม่อาจเลือกที่อยู่อาศัยซึ่งมีทำเลที่ตั้งดีในราคาสูงและมีบริการทุกด้านครบถ้วนได้ แต่จะต้องการที่อยู่อาศัยราคาถูกหรือค่าเช่าถูก และเพื่อลดค่าใช้จ่ายในการเดินทางจะพยายามอยู่ใกล้กับแหล่งการค้าและอุตสาหกรรมของเมือง ส่วนผู้มีรายได้สูงจะมีความสามารถในการเลือกที่อยู่อาศัยที่ดีตามที่ตนต้องการได้ โดยเฉพาะสามารถเลือกทำเลที่อยู่อาศัยที่ดีได้ตามปัจจัยในการเลือกที่อยู่อาศัยที่ได้กล่าวมาแล้วข้างต้น

ข. ความพอใจในประเภทของบ้าน ผู้อยู่อาศัยที่มีรายได้สูงจะสามารถเลือกประเภทและรูปแบบของที่พักอาศัยได้ตามความพอใจของตนเอง แต่ผู้มีรายได้น้อยอาจไม่สามารถเลือกที่อยู่อาศัยได้ตามความพอใจของตนเองเนื่องจากต้องเลือกที่อยู่อาศัยให้เหมาะสมกับรายได้ของตน

ค. สภาพครอบครัว การที่บุคคลในครอบครัวส่วนใหญ่เป็นกลุ่มคนอายุขนาดโตหรือสถานภาพอย่างไรจะมีผลต่อการเลือกที่อยู่อาศัยและความต้องการที่อยู่อาศัยที่ต่างกัน กล่าวคือ ถ้าในครอบครัวส่วนใหญ่เป็นคนวัยหนุ่มสาวจะต้องการที่อยู่อาศัยที่ใกล้แหล่งงานหรือสถานศึกษา ซึ่งมีความสะดวกสบายในการเข้าถึง แม้ว่าจะเป็นที่อยู่อาศัยที่มีขนาดเล็กก็ตาม ถ้าคนในครอบครัวอยู่ในวัยมีบุตรก็จะต้องการที่อยู่อาศัยที่มีพื้นที่มากขึ้นและให้เหมาะสมกับรายได้ และถ้าในครอบครัวมีผู้สูงอายุก็จะต้องการที่อยู่อาศัยที่สงบเงียบและกว้างขวางในเขตชานเมือง

ง. วิธีการดำเนินชีวิตและปัจจัยอื่นๆ มีบทบาทต่อการเลือกที่อยู่อาศัยให้มีภาวะแวดล้อมทางสังคมของชุมชนในทิศทางที่สอดคล้องกับวิถีชีวิตของตน เช่น ครอบครัวมุสลิม เมื่อจะเลือกที่อยู่อาศัยสำหรับครอบครัวใหม่ก็จะพยายามเลือกที่อยู่อาศัยแห่งใหม่ให้อยู่ในละแวกชุมชนมุสลิมด้วยกัน นอกจากนี้ยังมีปัจจัยที่เป็นตัวกำหนดการเลือกที่อยู่อาศัยอื่นๆ อีก ได้แก่ การแบ่งแยกผิว การแบ่งเชื้อชาติ และชนชั้น เป็นต้น

ทฤษฎีและแนวความคิดเกี่ยวกับระบบการจัดการที่อยู่อาศัย

Paul Baross (แปลโดย โกมล 2530 : 44) ได้ให้ความหมายของระบบการจัดการที่อยู่อาศัย (Housing Delivery System) ว่าหมายถึง กลไกต่างๆด้านการผลิตที่อยู่อาศัยประเภทต่างๆ และวิธีการต่างๆที่ประชาชนถือสิทธิ์เช่าอยู่ในที่อยู่อาศัยเหล่านั้นได้ ระบบดังกล่าวประกอบด้วยพื้นที่บางส่วน (some place) บริการชุมชนบางประการ (some community service) และสถานที่ตั้งที่ใดที่หนึ่ง (a location) รวมไปถึงเรื่องการจัดระเบียบสภาพแวดล้อม ตลอดจนการดำเนินการด้านการเงินอีกด้วย

Shlomo Angel and others (1977 : 1182-1193) ได้ทำการศึกษาระบบที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยในเอเชีย ซึ่งสามารถสรุปได้เป็น 7 ระบบ ดังนี้

1. ระบบที่อยู่อาศัยของชุมชนบุกรุก (the squatter housing subsystem)

ชุมชนระบบนี้จะตั้งอยู่บนที่ดินซึ่งประชาชนยังไม่ได้รับสิทธิถูกต้องตามกฎหมาย และโดยทั่วไปมักจะจ่ายค่าเช่าที่ดิน มีโครงสร้างของที่อยู่อาศัยที่ผิดกฎหมาย และโดยปกติจะไม่นับว่าเป็นส่วนของจำนวนรวมของที่อยู่อาศัย(housing stock) โครงสร้างหลักของชุมชนบุกรุกจะเป็นแบบชั่วคราวหรือกึ่งถาวร ขณะที่บางครั้งอาจไม่มีโครงสร้างเลย ในระบบนี้ยังแบ่งออกได้เป็น 5 ระบบย่อย คือ

1.1 ชุมชนบุกรุกที่แท้จริง (pure squatters) มีการตั้งถิ่นฐานเป็นกลุ่มชุมชน เป็นพวกที่อาศัยบนพื้นที่ว่างและที่ดินที่ยังไม่ได้ทำประโยชน์ของรัฐและเอกชน หรือตามเส้นทางสาธารณะ ได้แก่ ถนน ทางรถไฟ แม่น้ำ ลำคลอง และสายศัลยกรรมไฟฟ้า ส่วนใหญ่จะพบตามหุบเขา, ชายทะเลและพื้นที่ที่ไม่สามารถเข้าถึงได้

1.2 ชุมชนบุกรุกกลุ่มย่อย (mini squatters) จะมีที่อยู่อาศัยที่แยกเป็นอิสระไม่มีการตั้งถิ่นฐานในรูปแบบของชุมชน เป็นพวกที่อาศัยบนที่ดินว่างเปล่าของการใช้ที่ดินประเภทอื่น ส่วนใหญ่จะเป็นแปลงที่ดินเล็กๆที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์ มักพบในย่านที่พักอาศัยของผู้มีรายได้ปานกลาง

1.3 ที่อยู่อาศัยแบบทิ้งร้าง (abandoned buildings) เป็นที่อยู่อาศัยที่เก่าไม่สมบูรณ์หรือมีโครงสร้างที่มีอันตราย ซึ่งจะพิจารณาว่าไม่สามารถเป็นที่อยู่อาศัยได้ แต่จะใช้เป็นชุมชนบุกรุก

1.4 ชุมชนแบบลอยน้ำ (floating squatters) แบ่งย่อยออกเป็น 4 ประเภท ได้แก่

- บ้านเรือ (boat houses) เป็นเรือที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัย โดยล่องไปตามแม่น้ำ ลำคลอง ใช้ส่งสินค้าในระยะทางสั้นๆ มักจะหยุดพักในที่ใดที่หนึ่งเป็นเวลานาน เป็นชุมชนบุกรุกตามฤดูกาล

- ผู้อยู่อาศัยตามบาทวิถี (pavement dwellers) เป็นชุมชนบุกรุกที่ไม่มีคุณภาพในที่อยู่อาศัยอย่างเป็นทางการ แต่จะพิจารณาให้เป็นที่อยู่อาศัยได้

- ผู้อยู่อาศัยตามบาทวิถีที่เปิดโล่ง (the open air pavement dwellers) หมายถึงผู้ที่หลบนอนบนทางเท้าและไม่มีโครงสร้างใดๆของที่พักอาศัยเลย

- ผู้อยู่อาศัยตามบาทวิถีแบบเพิง (sheltered pavement dwellers) ส่วนใหญ่จะสร้างโครงสร้างแบบชั่วคราวซึ่งจะสามารถก่อสร้างหรือรื้อถอนได้ภายในระยะเวลาอันสั้น

1.5 ที่อยู่อาศัยบนที่ดินเวนคืน (structures on expropriated land) เป็นผู้อยู่อาศัยบนที่ดินซึ่งถูกเวนคืน โดยเป็นที่ดินที่เหมาะสมในโครงการพัฒนาของรัฐ ผู้อยู่อาศัยเหล่านี้จะรอให้ถูกขับไล่ก่อนจึงจะย้ายออกไป

2. ระบบการถือครองที่ดินชั่วคราว (the temporary land tenure subsystem)

ที่อยู่อาศัยระบบนี้โดยทั่วไปจะสร้างบนที่ดินที่ได้รับจากผู้อื่นชั่วคราวโดยการเช่าหรือไม่ต้องเสียค่าเช่า จะพิจารณาเป็น 2 ประเภทคือ เช่าที่ดิน (land rental) และที่ดินได้เปล่า (free land) ที่ดินได้เปล่ายังแบ่งย่อยเป็น 2 ประเภทคือ ที่ดินได้เปล่าจากที่ทำงาน (free land at work place) และที่ดินได้เปล่าในการอยู่อาศัย (residential free land)

2.1 เช่าที่ดิน (land rental) ผู้อยู่อาศัยจะได้รับกรรมสิทธิ์ในการครอบครองที่ดินชั่วคราวโดยการเสียค่าเช่า ที่อยู่อาศัยประเภทนี้จะตั้งอยู่บนที่ดินของเอกชนซึ่งปัจจุบันยังไม่ต้องการพัฒนาบนที่ดินผืนนั้น

2.2 ที่ดินได้เปล่าจากที่ทำงาน (free land at work place) จะถูกจัดเตรียมสำหรับพนักงานในองค์กรหรือหน่วยงานต่างๆโดยไม่เสียค่าใช้จ่าย ความแตกต่างระหว่างระบบนี้กับที่อยู่อาศัยที่จัดโดยองค์กร

กรจ้างงาน (employees housing subsystem) คือ จะจัดหาให้เฉพาะที่ดินเท่านั้น จะไม่จัดหาตัวที่อยู่อาศัยให้

2.3 ที่ดินได้เปล่าในการอยู่อาศัย (residential free land) ประเภทนี้ที่อยู่อาศัยจะถูกสร้างบนที่ดินที่เหลือ (surplus land) ซึ่งเอกชนเป็นเจ้าของ

3. ระบบที่อยู่อาศัยของภาคเอกชน (the private housing subsystem)

ที่อยู่อาศัยในระบบนี้จะเป็นเจ้าของโดยการเช่าหรือการได้เปล่า ทั้งที่ดินและตัวที่อยู่อาศัยในระบบนี้จะมีภาคเอกชนเป็นเจ้าของ ซึ่งจะไม่เกี่ยวข้องกับรัฐบาลและสถาบันหรือหน่วยงานต่างๆ ระบบที่อยู่อาศัยของภาคเอกชนจะประกอบไปด้วย

3.1 ที่อยู่อาศัยแบบเช่า (rental housing) สามารถแบ่งได้เป็น

1) โรงเรือนเช่า (rental tenements) เป็นที่อยู่หลายหน่วยอยู่ภายใต้รูปแบบของหลังคาเดียวกัน มักจะพบในรูปแบบของบ้านแถว (row houses) การครอบครองจะแตกต่างจากครัวเรือนที่เป็นเอกเทศ ผู้อยู่อาศัยจะครอบครองสภาพแวดล้อมและบริการต่างๆร่วมกัน ที่อยู่อาศัยแบบนี้มักพบในบริเวณที่มีความหนาแน่นสูง

2) บ้านเดี่ยว (single family houses) บ้านเช่าแต่ละหน่วยของที่อยู่อาศัยจะแยกเป็นอิสระจากกัน

3) บ้านแบ่งห้อง (subdivided houses) ที่อยู่อาศัยประเภทนี้จะแบ่งบ้านเป็นห้องๆ ซึ่งแต่ละห้องจะครอบครองโดยครัวเรือนที่ต่างกัน บ่อยครั้งที่พบว่าผู้เช่าจะอาศัยร่วมกับเจ้าของบ้านด้วย

4) (single people's lodgings) ที่อยู่อาศัยประเภทนี้จะครอบครองโดยบุคคลเพียงคนเดียว อาจมีสถานภาพโสดหรือสมรส ซึ่งไม่สามารถซื้อบ้านอาศัยอยู่กับครอบครัวในเมืองได้ ที่อยู่อาศัยนี้จะถูกแบ่งเป็นห้อง แต่ละห้องจะมีบุคคลกลุ่มเล็กอาศัยอยู่ร่วมกัน

3.2 ที่อยู่อาศัยแบบเป็นเจ้าของ (owned housing) แต่ละหน่วยที่อยู่อาศัยจะถูกครอบครองโดยเจ้าของเอง สามารถแบ่งย่อยตามลำดับได้ดังนี้

1) (filtered houses) เดิมจะสร้างสำหรับกลุ่มบุคคลที่มีรายได้สูง แต่ปัจจุบันจะถูกครอบครองโดยผู้มีรายได้น้อย

2) บ้านที่ได้รับเป็นมรดก (inherited houses) เป็นที่อยู่อาศัยที่ได้รับจากบรรพบุรุษ ผู้เป็นเจ้าของอาจได้ที่อยู่อาศัยจากการปลูกสร้างเองหรือจากการซื้อ

3) บ้านที่สร้างเป็นของตนเอง (owner-built houses) ที่อยู่อาศัยประเภทนี้จะถูกปลูกสร้างบนที่ดินของตัวเจ้าของเอง สามารถควบคุมการก่อสร้างได้อย่างเต็มที่ มักพบในบริเวณชานเมือง

4) บ้านซื้อ (purchased houses) เป็นที่อยู่ที่เจ้าของบ้านซื้อด้วยเงินสดหรือการเช่าซื้อ

3.3 ที่อยู่อาศัยแบบได้เปล่า (free lodging surplus) เป็นที่อยู่อาศัยที่ผู้ครอบครองไม่ต้องเสียค่าใช้จ่ายใดๆ โดยเจ้าของจะให้เพื่อการกุศลแก่ผู้มีรายได้น้อย มักพบในที่ดินที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์ของภาคเอกชนภายในชุมชนที่พักอาศัย

4. ระบบที่อยู่อาศัยที่จัดโดยองค์กรจ้างงาน (the employees housing subsystem)

ที่อยู่อาศัยประเภทนี้จะถูกจัดสรรโดยองค์กรจ้างงานทั้งภาครัฐและเอกชน ซึ่งจะจัดให้กับพนักงานหรือบุคลากรในสังกัดที่มีรายได้น้อย ในการอยู่อาศัยอาจไม่ต้องเสียค่าใช้จ่าย หรือเสียค่าเช่าโดยมีส่วนลดตามอัตราเงินเดือนหรือค่าจ้าง สิทธิครอบครองที่อยู่อาศัยจะหมดไปเมื่อสัญญาการจ้างงานสิ้นสุดลง ที่อยู่อาศัยในระบบนี้สามารถแบ่งย่อยได้ 5 ประเภท คือ

4.1 ที่อยู่อาศัยที่จัดให้สำหรับพนักงานของสถาบันต่างๆ (institutional housing)

- ที่อยู่อาศัยของพนักงานขององค์กรจ้างงานภาครัฐบาล (government workers housing) เป็นการจัดสรรที่อยู่อาศัยโดยสถาบันหรือหน่วยงานต่างๆของรัฐบาลและรัฐวิสาหกิจ สำหรับพนักงานที่มีรายได้น้อย ในการอยู่อาศัยอาจไม่เสียค่าใช้จ่ายหรือเสียค่าเช่าเพียงเล็กน้อย

- ที่อยู่อาศัยของพนักงานขององค์กรจ้างงานภาคเอกชน (private organizations housing) การจัดสรรที่อยู่อาศัยแบบนี้จะคล้ายกับของภาครัฐบาล โดยจะนำส่งที่อยู่อาศัยให้กับพนักงานที่มีรายได้น้อยซึ่งทำงานในภาคเอกชน

ที่อยู่อาศัยทั้งสองประเภทนี้จะพบเป็นชุมชนเล็กๆอยู่ภายในหรืออยู่ใกล้กับบริเวณที่พักอาศัย

4.2 หอพักคนงานในโรงงาน (factory-site dormitories and barracks) ที่อยู่อาศัยประเภทนี้จะถูกจัดสรรโดยเจ้าของโรงงานสำหรับคนงานที่มีรายได้น้อย จะปลูกสร้างภายในโรงงานหรือบริเวณใกล้เคียงกับโรงงาน ส่วนใหญ่ที่อยู่อาศัยจะอยู่ในรูปแบบของหอพักหรือโรงเรือนซึ่งแบ่งเป็นห้องเล็กๆจำนวนมากสำหรับการครอบครองเป็นเอกเทศในแต่ละครัวเรือน จะจัดสรรให้โดยไม่ต้องเสียค่าใช้จ่าย โดยทั่วไปจะตั้งอยู่ในบริเวณโรงงาน

4.3 ห้องพักคนงานในบ้าน (maintenance staff quarters) เป็นการจัดสรรที่อยู่อาศัยโดยนายจ้างให้แก่คนงานภายในบ้าน ได้แก่ คนรับใช้,ยาม,คนขับรถ,คนทำความสะอาดและคนสวน จะเป็นพักที่สร้างขึ้นในบริเวณที่ทำงานหรืออยู่ภายในที่อยู่อาศัยของนายจ้างโดยไม่เสียค่าใช้จ่าย

4.4 ห้องพักในโรงงาน (shops and workshop) เป็นการจัดสรรที่อยู่อาศัยโดยไม่ต้องเสียค่าใช้จ่าย คนงานจะอาศัยอยู่ในโรงงานหรือห้องพักในโรงงาน ที่อยู่อาศัยประเภทนี้จะพบมากในพาณิชย์กรรม และย่านอุตสาหกรรม โดยเฉพาะในโรงแรม, ร้านอาหาร, ร้านค้าเล็กๆ และร้านรับซ่อมต่างๆ

4.5 เเพงในที่ก่อสร้าง (construction site sheds) เป็นบ้านพักชั่วคราวในที่ก่อสร้าง ใช้วัสดุที่หาได้จากบริเวณก่อสร้าง นายจ้างเป็นผู้จัดสรรให้โดยคนงานไม่ต้องเสียค่าใช้จ่าย คนงานจะใช้ห้องร่วมกัน เมื่อเสร็จโครงการก็จะรื้อถอนย้ายไปก่อสร้างในที่แห่งใหม่เรื่อยๆ

5. ระบบที่อยู่อาศัยสำหรับผู้เดินทาง (the commuters housing subsystem)

ผู้เดินทาง หมายถึง ประชาชนที่เดินทางจากนอกเมืองไปยังสถานที่ทำงานในเมือง ประชาชนเหล่านี้จะมีส่วนร่วมในกิจกรรมทางเศรษฐกิจของเมือง และเป็นส่วนหนึ่งของประชากรในช่วงเวลากลางวัน (day-time population) แต่จะไม่นับรวมเป็นประชากรของเมือง ผู้เดินทางจะได้ที่อยู่อาศัยในบริเวณที่เป็นจุดเริ่มต้นของการเดินทาง และจะเสียค่าใช้จ่ายสำหรับการอยู่อาศัยที่ต่ำสุดเทียบกับค่าใช้จ่ายที่สูงสำหรับการเดินทาง สามารถแบ่งย่อยเป็น 2 ประเภท คือ

5.1 ผู้เดินทางระหว่างเมือง (inter-urban commuters) คือ ผู้ที่เดินทางจากศูนย์กลางเมืองอื่นมายังเมืองหลวง ส่วนใหญ่จะมาจากเมืองบริวาร (satellite towns) หรือเมืองอุตสาหกรรม(industrial towns)

5.2 ผู้เดินทางในชนบท (rural commuters) คือ ผู้ที่เดินทางจากบริเวณโดยรอบชนบทมายังเมืองหลวง ส่วนใหญ่ผู้เดินทางในชนบทจะอาศัยอยู่ในหมู่บ้านที่ติดต่อกับเส้นทางคมนาคม เช่น ทางรถไฟ, ทางหลวง และแม่น้ำ ซึ่งสามารถเชื่อมโยงกับเมืองหลวงได้

รูปแบบการคมนาคมขนส่งของระบบที่อยู่อาศัยสำหรับผู้เดินทางจะใช้รถโดยสารสาธารณะ, รถไฟ และเรือ ดังนั้นลักษณะที่ตั้งของระบบที่อยู่อาศัยประเภทนี้จึงมีความสำคัญมาก

6. ระบบที่อยู่อาศัยโดยภาครัฐบาล (the public construction subsystem)

ในระบบนี้หน่วยงานของรัฐบาลจะสร้างที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยด้วยการขายหรือการให้เช่า รัฐบาลจะให้เงินอุดหนุน แบ่งออกได้เป็น 4 ระบบย่อย คือ

6.1 แพลตและบ้านแถว (public flats and row houses) จัดสร้างโดยหน่วยงานของรัฐบาลหรือรัฐวิสาหกิจในรูปของแพลตหรือบ้านแถว มีโครงสร้างที่ถาวร มีการแบ่งที่อยู่อาศัยเป็นหน่วย แต่ละหน่วยจะครอบครองโดยครอบครัวเดียว

6.2 โรงเรือนสวัสดิการ (welfare tenements) เป็นที่อยู่อาศัยที่จัดสรรโดยภาครัฐบาลซึ่งจะให้เงินอุดหนุนในอัตราที่สูง หรืออาจไม่ต้องเสียค่าใช้จ่ายสำหรับการอยู่อาศัย เป็นส่วนหนึ่งของโครงการสวัสดิการสังคม

6.3 แคมป์เคลื่อนที่และแคมป์บรรเทาภัย (transit and relief camps) รัฐบาลจะจัดที่พักชั่วคราวสำหรับผู้ที่ต้องอพยพออกจากถิ่นเดิม แคมป์เคลื่อนที่ก็คือที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อย ซึ่งไม่สามารถปลูกสร้างที่อยู่อาศัยแบบถาวรได้อย่างทันทีทันใด แคมป์บรรเทาภัยจะจัดเตรียมสำหรับประชาชนที่ไร้ที่อยู่อาศัย เนื่องจากประสพภัยธรรมชาติและภัยสงคราม แคมป์เคลื่อนที่จะมีโครงสร้างแบบถาวร ส่วนแคมป์บรรเทาภัยจะมีโครงสร้างแบบชั่วคราว

6.4 บ้านเดี่ยวแบบเช่าซื้อ (hire purchase single houses) รัฐบาลจะจัดสร้างสำหรับขายให้แก่ผู้มีรายได้น้อย โดยผู้ซื้อจะผ่อนส่งเงินเป็นงวดๆ ไป

7. ระบบความช่วยเหลือโดยรัฐบาล (the public assistance subsystem)

ระบบความช่วยเหลือในการแก้ปัญหาด้านที่อยู่อาศัยโดยความร่วมมือระหว่างประชาชนและภาครัฐบาล วิธีการนี้จะอยู่บนพื้นฐานของการปรับปรุงที่อยู่อาศัยและความเป็นอยู่ เปิดโอกาสให้ประชาชนสร้างบ้านตนเองโดยมีการจัดเตรียมและปรับปรุงด้านสภาพแวดล้อมและบริการต่างๆ ในระบบนี้ สามารถแบ่งออกเป็น 2 รูปแบบหลักคือ

7.1 ความช่วยเหลือในชุมชนนุกรุก (squatters assistance) เครื่องมือที่ใช้แบ่งเป็น 3 ประเภทคือ

7.1.1 การปรับปรุงชุมชนนุกรุก (squatter improvement) วิธีการที่ใช้ได้แก่

- การแบ่งที่ดิน (land subdivision) เป็นการจัดแบ่งที่ดินของชุมชนนุกรุกที่ไม่ถูกต้องตามกฎหมายออกเป็นพื้นที่เล็กๆ และขายให้แก่ผู้ครอบครอง

- การจัดสภาพแวดล้อมในหมู่บ้าน (neighbourhood amenities) ซึ่งจะรวมถึงการจัดเตรียมโครงสร้างพื้นฐาน เช่น ระบบประปา, ไฟฟ้า, ถนนและทางเท้า, ระบบบำบัดน้ำเสีย และการกำจัดขยะ

- เงินกู้เพื่อการปลูกสร้าง (construction loans) หน่วยงานของรัฐบาลจะจัดหาเงินกู้สำหรับชุมชนนุกรุก เพื่อการปลูกสร้างที่อยู่อาศัย โดยจะให้ในรูปแบบของเงินช่วยเหลือและการลดอัตราดอกเบี้ย

7.1.2 การตั้งถิ่นฐานใหม่ของชุมชนนุกรุก (squatter resettlement) วิธีการที่นำมาใช้ได้แก่

- sites and services รัฐบาลจะพัฒนาที่ดินโดยการจัดเตรียมระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ จากนั้นจะแบ่งสรรให้กับชุมชนนุกรุกสำหรับการตั้งถิ่นฐานใหม่

- core housing รัฐบาลจะสร้างที่อยู่อาศัยซึ่งจะมีเพียงห้องส้วมและที่อาบน้ำ ส่วนประกอบอื่นๆผู้ซื้อจะต้องจัดหาเอง รัฐบาลจะปลูกสร้างบ้านบนที่ดินสาธารณะและขายให้กับประชาชนในราคาถูก

7.1.3 ที่ตั้งชั่วคราว (temporary sites) คือการจัดหาที่ตั้งสำหรับชุมชนบุกรุกที่ถูกขับไล่ออกจากถิ่นฐานเดิม ชุมชนบุกรุกเหล่านี้จะเคลื่อนย้ายออกไปจากที่ตั้งชั่วคราวเมื่อรัฐบาลสามารถหาที่อยู่อาศัยที่ดีกว่านี้ได้

7.2 ความช่วยเหลือในบ้านส่วนบุคคล (assistance to private housing)

7.2.1 ความช่วยเหลือในที่อยู่อาศัย (assistance to rental housing)

- การจัดสภาพแวดล้อมในหมู่บ้าน (neighbourhood amenities) เป็นการจัดหาบริการพื้นฐานสำหรับบ้านเช่าโดยหน่วยงานของรัฐบาล

- การเปลี่ยนแปลงกรรมสิทธิ์ (transfer of ownership scheme) สิทธิครอบครองบ้านและที่ดินจะถูกเปลี่ยนเป็นกรรมสิทธิ์ครอบครองตามกฎหมาย

- การซ่อมแซมโครงสร้าง (structural repairs) รัฐบาลจะทำการซ่อมแซมบ้านเช่าที่มีสภาพเก่าและทรุดโทรม

- การจ่ายเงินชดเชย (quarters allowance) เป็นการช่วยเหลือพนักงานของรัฐบาลหรือหน่วยงานและสถาบันต่างๆของภาคเอกชนที่นายจ้างไม่ได้จัดเตรียมที่อยู่อาศัยสำหรับพนักงานให้ โดยรัฐบาลจะช่วยเหลือในด้านบ้านเช่าของภาคเอกชน

7.2.2 ความช่วยเหลือในที่อยู่อาศัยแบบเป็นเจ้าของ (assistance to owned housing)

- การจัดสภาพแวดล้อมในหมู่บ้าน (neighbourhood amenities) เป็นการเตรียมบริการพื้นฐานโดยหน่วยงานของรัฐบาลให้แก่ผู้มีรายได้น้อยที่มีบ้านเป็นของตนเอง โดยจะช่วยเหลือเฉพาะในชุมชนที่ขาดแคลนจริงๆ

- ความช่วยเหลือเบื้องต้นในการปลูกสร้างที่อยู่อาศัย (aided self help houses) รัฐบาลจะจัดหาที่ดิน, วัสดุในการก่อสร้างและเทคนิคต่างๆให้ ส่วนในด้านแรงงานนั้นประชาชนจะต้องจัดหาเอง ซึ่งวิธีการนี้รัฐบาลจะช่วยเหลือได้แค่ในระดับชุมชน

- (rental of abandoned properties by government) บ้านแบบเป็นเจ้าของในส่วนของเอกชนจะถูกประกาศขายหรือให้เช่าโดยรัฐบาล ซึ่งจะขายหรือให้เช่าในราคาถูกสำหรับผู้มีรายได้น้อย

- เงินกู้เพื่อการซื้ออพาร์ทเมนต์และบ้านแถว (loans to buy apartments and row houses) จะจัดสรรสำหรับผู้มีรายได้น้อยโดยธนาคารหรือภาคีรัฐบาล

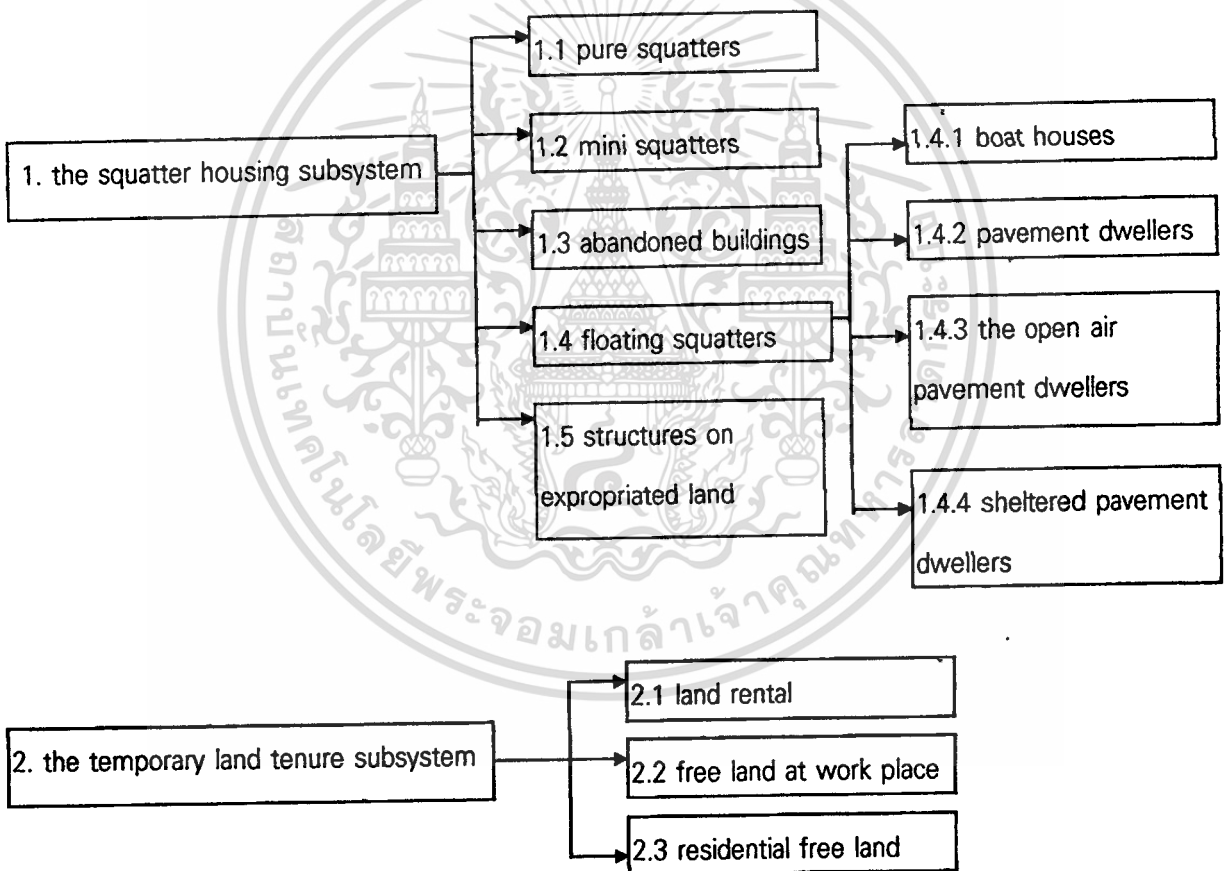
- เงินกู้เพื่อการปลูกสร้างที่อยู่อาศัย (house construction loans) จะจัดสรรโดยภาคีรัฐบาลหรือธนาคารพาณิชย์ เพื่อการปลูกสร้างและซ่อมแซมที่อยู่อาศัยสำหรับผู้ที่มีรายได้น้อย

จากที่กล่าวมาแล้วข้างต้น สามารถสรุประบบที่อยู่อาศัยของ Shlomo Angel ได้ดังภาพที่

4

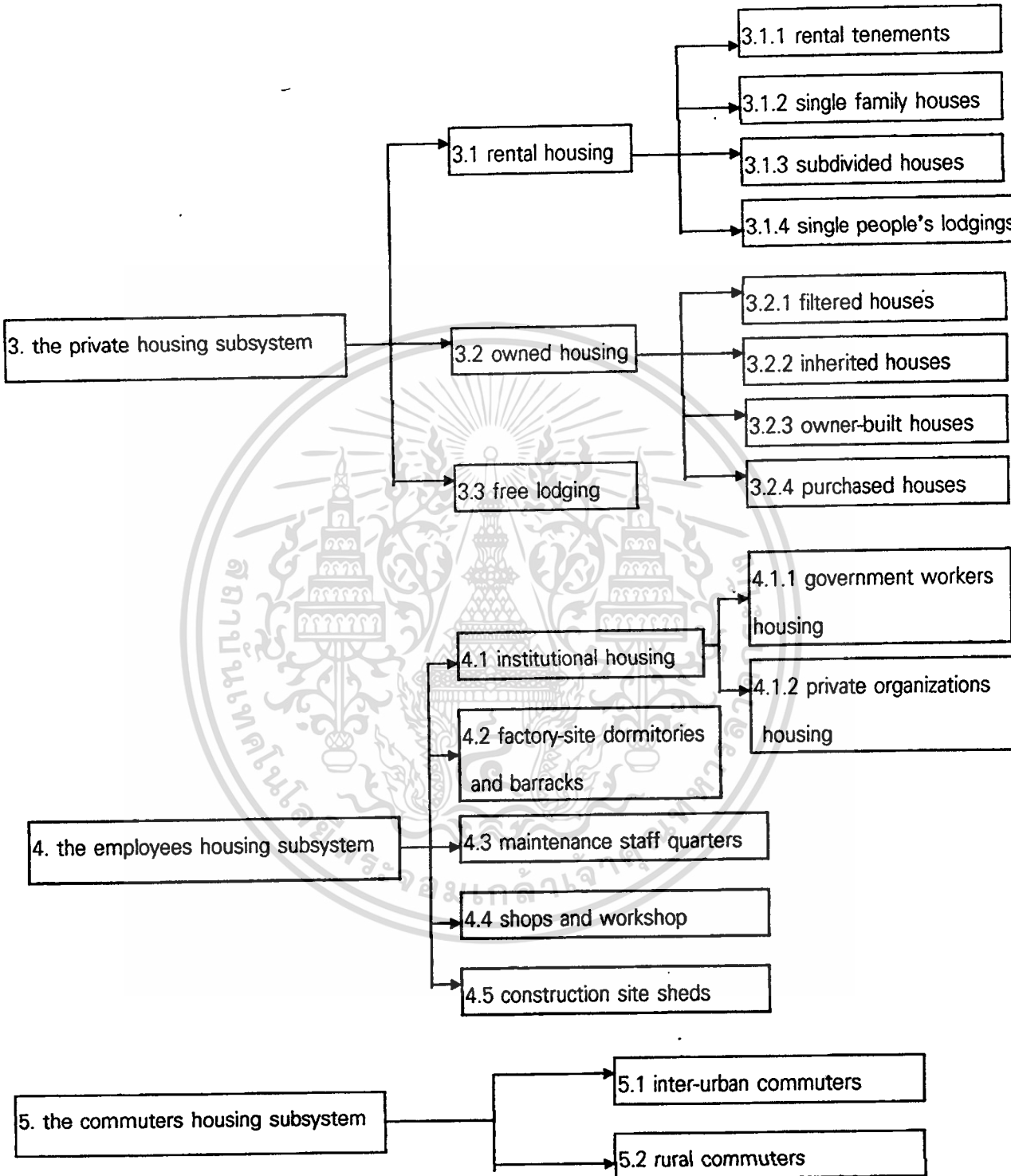
ภาพที่ 4

แสดงแผนผังระบบการจัดการที่อยู่อาศัยของ Shlomo Angel



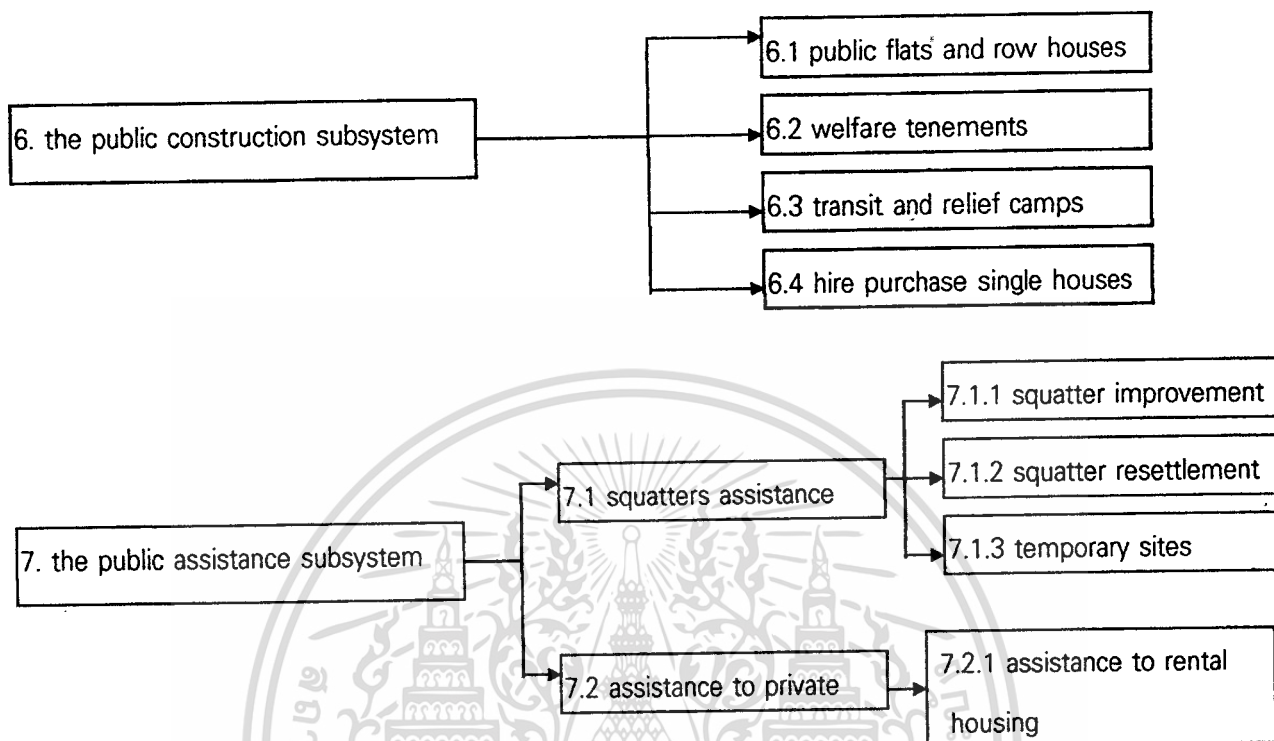
เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ภาพที่ 4 (ต่อ)



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
 ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ภาพที่ 4 (ต่อ)



ที่มา : ประยุกต์จากระบบการจัดการที่อยู่อาศัยของ Shlomo Angel

ในระบบการจัดการที่อยู่อาศัยสำหรับแรงงานของประเทศไทยและต่างประเทศพบว่า มีการสร้างที่อยู่อาศัย เช่น หอพัก ให้คนงานพักอาศัยซึ่งทำให้คนงานมีความพอใจในแหล่งงานที่ตนทำอยู่ ซึ่งการจัดสวัสดิการที่ดีดังกล่าวจะมีส่วนในการแก้ปัญหาของคนงานและการเรียกร้องค่าแรงเพิ่ม

ในประเทศอินเดีย (Mehta 1978 : 188) มีปัญหาเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยของคนงานและมีเพียงเอกชนเท่านั้นที่จัดสร้างที่อยู่อาศัยแก่คนงาน ส่วนรัฐบาลจัดที่อยู่อาศัยให้กับคนงานไม่มากนัก มีเพียงเฉพาะธนาคารหรือบริษัทประกันชีวิตเท่านั้นที่มีความจำเป็นต้องสร้างที่อยู่อาศัย และนับว่าเป็นความรับผิดชอบส่วนหนึ่งเกี่ยวกับสวัสดิการ โดยคนงานจะได้รับความช่วยเหลือทางการเงินจากนายจ้างให้นำไปสร้างที่อยู่อาศัย

ในประเทศญี่ปุ่น (International Labour Organization 1964 : 30) มีการสร้างที่พักอาศัยเป็นหอพัก (Dormitory) นับเป็นอีกรูปแบบหนึ่งของที่อยู่อาศัยสำหรับคนงาน โดยเฉพาะคนงานหญิงจำนวนมากหรือคนงานชายที่ยังไม่มีครอบครัว และได้มีการออกกฎหมายเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยของคนงาน เรียก

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ว่า The Japan Workers' Housing Association (JWHA) กฎหมายนี้เริ่มใช้ในปี 2509 โดยให้ผลประโยชน์เกี่ยวกับที่อยู่อาศัยของคนงานในเมืองใหญ่ๆของญี่ปุ่น

ในยุโรป (Bartar B.N. 1973 : 34-35) มีปัญหาเกี่ยวกับที่อยู่อาศัย โดยเฉพาะ 40 ปีที่แล้วเนื่องจากสงคราม และแม้แต่ปัจจุบันก็มีปัญหาเช่นกัน รัฐบาลไม่ได้ออกกฎหมายกำหนดการจัดที่อยู่อาศัยแก่คนงานโดยตรง แต่มีรัฐบาลหลายประเทศได้กำหนดเงินงบประมาณส่วนหนึ่งสำหรับนายจ้างเพื่อแก้ปัญหาเกี่ยวกับที่อยู่อาศัย เช่น ในฝรั่งเศสและอิตาลีมีกฎหมายกำหนดให้นายจ้างวางกฎเกณฑ์ราคาต่ำสุดของค่าเช่าบ้าน หรือให้คนงานพักอาศัยฟรี ประเทศในยุโรปตะวันตกให้กู้เงินในอัตราดอกเบี้ยต่ำสำหรับให้คนงานอยู่อาศัย ประเทศในยุโรปตะวันออกส่วนใหญ่ ที่อยู่อาศัยสร้างขึ้นโดยสหภาพแรงงาน และในบางประเทศมีเงินทุนสำรองส่วนหนึ่งซึ่งเป็นผลประโยชน์จากการประกอบกิจการมาสร้างบ้านให้คนงาน

ในแอฟริกา (International Labour Organization 1964 : 30) มีปัญหาเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยของประชากร เนื่องจากเมืองมีการขยายตัวมากขึ้น คนงานที่มีจำนวนมากขึ้นจึงมีความจำเป็นอย่างยิ่งที่ต้องมีการสร้างที่อยู่อาศัยของคนงาน โดยคิดราคาเช่าถูกเท่าที่คนงานจะมีความสามารถจ่ายได้ ซึ่งในปัจจุบันสหประชาชาติได้พยายามให้ความช่วยเหลือในกาจัดสร้างที่อยู่อาศัยแก่คนงานในบริเวณแหล่งงาน โดยให้องค์การกรรมระหว่างประเทศรับผิดชอบเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยคนงาน

สำหรับประเทศไทย ไม่มีกฎหมายกำหนดว่านายจ้างหรือผู้ประกอบการแหล่งงานต้องจัดหาที่อยู่อาศัยให้แก่ลูกจ้างโดยตรง แต่ปัจจุบันมีการก่อสร้างที่อยู่อาศัย เช่น หอพักให้แก่คนงานเป็นการสร้างความอำนวยความสะดวกและสะดวกสบายอื่นๆเท่าที่จะอำนวยให้ได้ โดยเฉพาะในกลุ่มนิคมอุตสาหกรรมส่วนใหญ่ของไทยก็มักมีที่พักอาศัยควบคู่ไปด้วยเสมอ โดยเฉพาะที่พักอาศัยในโครงการของการเคหะแห่งชาติ ซึ่งจะมีผลให้คนงานทำงานได้อย่างมีประสิทธิภาพและมีมาตรฐานความเป็นอยู่ที่ดีขึ้น และเป็นประโยชน์ต่อเจ้าของกิจการแหล่งงานอีกด้วย ซึ่งจะสอดคล้องกับการศึกษาของ Prayag Mehta (1978 : 188) ที่ได้ศึกษาเกี่ยวกับปัญหาที่อยู่อาศัยของพนักงานในกิจการโรงงานอุตสาหกรรมบริษัทและสำนักงานต่างๆในประเทศอินเดีย พบว่า การจัดสร้างที่อยู่อาศัยควบคู่ไปกับแหล่งงานจะช่วยให้เกิดประโยชน์แก่เจ้าของกิจการ ในกรณีที่พนักงานจะสามารถทำงานนอกเวลาปกติได้โดยสะดวก และจะเกิดประโยชน์แก่พนักงานที่จะลดค่าใช้จ่ายและเวลาในการเดินทาง และเป็นการเสริมสร้างรายได้พิเศษจากการทำงานพิเศษนอกเวลาแก่ครอบครัวอีกด้วย

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

บทที่ 3

พื้นที่ศึกษา : ชุมชนเมืองใหม่มาบตาพุด

พื้นที่ศึกษาในที่นี้หมายถึงพื้นที่ทางกายภาพ โดยการศึกษาครอบคลุมพื้นที่ตามโครงการผังเมืองเฉพาะชุมชนเมืองใหม่มาบตาพุด จังหวัดระยอง ซึ่งเป็นโครงการที่กรมการผังเมือง (สำนักผังเมือง) ได้เคยเสนอไว้เมื่อปี พ.ศ. 2530 ซึ่งปัจจุบันก็ยังมีได้มีการประกาศให้เป็นเขตผังเมืองเฉพาะตามพระราชบัญญัติให้ใช้บังคับผังเมืองเฉพาะแต่อย่างใด และในบทนี้จะกล่าวรวมถึงความเป็นมาของโครงการพัฒนาพื้นที่บริเวณชายฝั่งทะเลตะวันออก ซึ่งจะกล่าวถึงเฉพาะนโยบาย กลยุทธ์ในการพัฒนาและโครงการชุมชนเมืองใหม่มาบตาพุด

โครงการพัฒนาพื้นที่บริเวณชายฝั่งทะเลตะวันออก

การพัฒนาพื้นที่บริเวณชายฝั่งทะเลตะวันออกเริ่มมีการวางแผนมาตั้งแต่ปี พ.ศ.2525 เพื่อมุ่งหวังให้บริเวณสามจังหวัดภาคตะวันออกของไทย ได้แก่ ชลบุรี ฉะเชิงเทรา และระยองเป็นศูนย์กลางความเจริญแห่งใหม่ สนับสนุนและกระจายกิจกรรมทางเศรษฐกิจและอุตสาหกรรมออกสู่ส่วนภูมิภาค และเป็นประตูทางออกให้กับภาคตะวันออกเฉียงเหนือในการส่งสินค้าไปยังต่างประเทศ โดยไม่ต้องผ่านกรุงเทพมหานคร ขณะเดียวกันก็จะจัดให้มีการบริการทางด้านสังคมที่จำเป็นเพื่อสนับสนุนการลงทุนของภาคเอกชน (ข้อมูลจากเอกสารของการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย)

การดำเนินการดังกล่าวได้มีการกำหนดพื้นที่เป้าหมาย 2 บริเวณ คือ

- พื้นที่บริเวณแหลมฉบัง จังหวัดชลบุรี กำหนดให้เป็นเมืองท่าสมัยใหม่ของประเทศที่มีท่าเรือนำลิ้มมาตรฐานระดับนานาชาติ และเป็นที่ตั้งของอุตสาหกรรมขนาดกลางและขนาดย่อมที่ไม่มีปัญหามลพิษ

- พื้นที่บริเวณมาบตาพุด จังหวัดระยอง (ภาพที่ 5) กำหนดให้เป็นเมืองอุตสาหกรรมที่ทันสมัย โดยระยะแรกจะเป็นอุตสาหกรรมหลักที่ใช้ก๊าซธรรมชาติเป็นวัตถุดิบและระยะต่อไปจะมีอุตสาหกรรม

ต่อเนื่องอีกเป็นจำนวนมาก ซึ่งพื้นที่บริเวณนี้จะประกอบไปด้วยนิคมอุตสาหกรรมมาบตาพุด ชุมชนเมืองใหม่มาบตาพุดและท่าเรืออุตสาหกรรมมาบตาพุด

นโยบายหลักที่ใช้ในการพัฒนากำหนดไว้ 2 ประการได้แก่

1. กระจายความเจริญและกิจกรรมทางเศรษฐกิจออกจากกรุงเทพมหานครสู่ภูมิภาคอย่างเป็นระบบ

- เป็นแหล่งการจ้างงานใหม่เพื่อรองรับแรงงานและประชากรที่จะเพิ่มขึ้นในอนาคต
- สร้างชุมชนใหม่ที่มีโครงสร้างพื้นฐานและบริการทางสังคมอย่างครบถ้วน

2. เพิ่มประสิทธิภาพในการค้าขายแข่งขันกับตลาดโลก

- เปิดประตูใหม่ของประเทศสู่นานาชาติ
- สร้างฐานการผลิตทางอุตสาหกรรมที่มีขีดความสามารถแข่งขันกับตลาดโลกได้อย่างมีประสิทธิภาพ

สิทธิภาพ

กลยุทธ์ในการพัฒนาจะดำเนินการในลักษณะของแผนงานแบบผสมผสานระหว่างโครงการต่างๆทั้งที่อยู่ในความรับผิดชอบของภาครัฐบาลและเอกชน โดยจะประกอบไปด้วย

- การพัฒนาท่าเรือน้ำลึกควบคู่ไปกับการจัดตั้งนิคมอุตสาหกรรม
- การพัฒนาชุมชนใหม่ที่มีสิ่งอำนวยความสะดวกและบริการทางสังคมอย่างพร้อมมูลซึ่งไม่

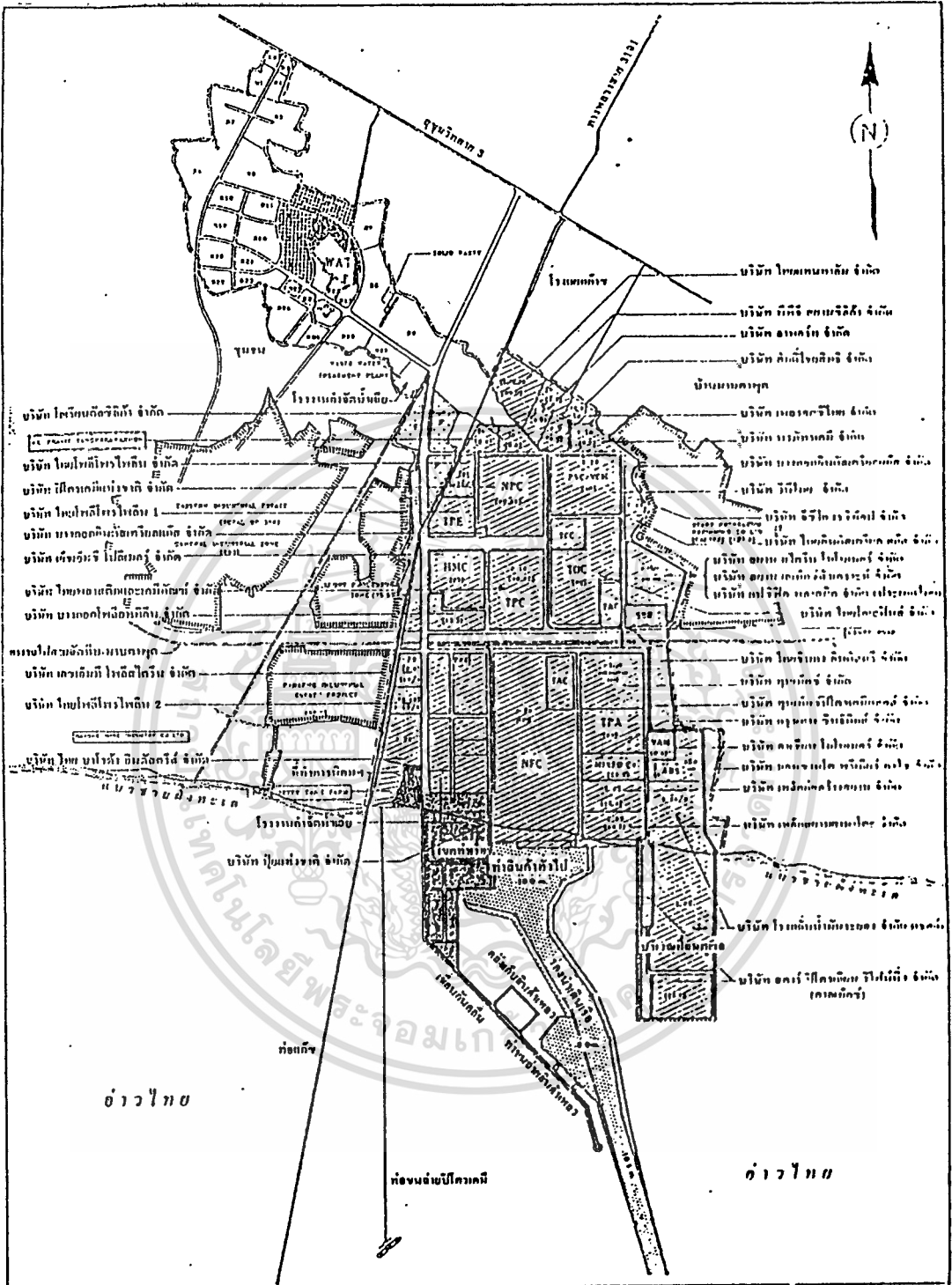
เพียงแต่จะรองรับความต้องการเท่านั้น แต่จะสามารถนำครอบครัวมาอาศัยอยู่ได้อย่างถาวรด้วย

- การควบคุมสภาวะแวดล้อมเพื่อคุณภาพชีวิตที่ดีสำหรับอนาคต

ในส่วนของโครงการชุมชนเมืองใหม่มาบตาพุด (2,000 ไร่ ของกทอ.) นั้น ได้จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อรองรับความต้องการทางด้านที่อยู่อาศัยสำหรับแรงงานที่ขยายตัวเพิ่มขึ้นจากการพัฒนาพื้นที่ชายฝั่งทะเลตะวันออกในเขตนิคมอุตสาหกรรมมาบตาพุด และป้องกันก่อกำเนิดชุมชนแออัด นอกจากนี้ยังให้บริการในด้านต่างๆ เช่น การศึกษา การสาธารณสุข การติดต่อสื่อสาร ฯลฯ ให้แก่ผู้ประกอบการอุตสาหกรรมในเขตนิคมอุตสาหกรรมมาบตาพุดด้วย ซึ่งลักษณะโครงการจะเป็นการก่อสร้างที่อยู่อาศัยให้แก่ชุมชนในบริเวณนิคมอุตสาหกรรมมาบตาพุด และเป็นที่ตั้งของหน่วยงานต่างๆทั้งของรัฐบาลและรัฐวิสาหกิจ เพื่อรองรับอุตสาหกรรมในเขตนิคมอุตสาหกรรมมาบตาพุด ซึ่งในปัจจุบันนี้หน่วยงานของรัฐบาลเข้ามาใช้พื้นที่ดังนี้คือ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ภาพที่ 5



แสดงแผนที่พื้นที่บริเวณมาตาฟุด จังหวัดระยอง

ที่มา : สำนักงานการนิคมอุตสาหกรรม จังหวัดระยอง, ในปี พ.ศ. 2538

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

1. กรมตำรวจ/กองกำกับการตำรวจภูธร จังหวัดระยอง

ใช้พื้นที่ 12 ไร่ 78.45 ตารางวา ในการจัดตั้งสถานีตำรวจภูธรพร้อมที่พักอาศัย การใช้ที่ดินประกอบด้วยอาคารที่ทำการสถานีตำรวจภูธร 1 หลัง บ้านพักตำรวจ 7 หลัง บ้านพักอาศัยชั้นประทวนและพลตำรวจเป็นอาคารชุด(แฟลต) 80 หน่วย หอประชุม 1 หลัง อาคารวิทยุสื่อสาร 1 หลัง สนามบาสเก็ตบอล สนามเทนนิส โรงจอดรถ ลานฝึก ฯลฯ

2. กรมศุลกากร

ใช้พื้นที่ 4 ไร่ 2 งาน 77.6 ตารางวา ในการจัดสร้างที่พักอาศัยของเจ้าหน้าที่ศุลกากร จำนวน 81 อัตรา

3. กระทรวงสาธารณสุข/กองสาธารณสุขภูมิภาค

ใช้พื้นที่ 10 ไร่ 9.22 ตารางวา ในการจัดสร้างศูนย์อาชีวอนามัย เพื่อบริการให้คำปรึกษาแก่ประชาชนด้านอนามัย และสร้างโรงพยาบาลขนาด 30 เตียง

4. โรงเรียนเทศบาลตำบลมาบตาพุด

ใช้พื้นที่ 15 ไร่ ในการจัดตั้งสถานศึกษา สังกัดเทศบาลตำบลมาบตาพุด สำนักงานการศึกษาท้องถิ่น กรมการปกครอง กระทรวงมหาดไทย

5. โรงเรียนระยองวิทยาคมนิคมอุตสาหกรรม

ใช้พื้นที่ 28 ไร่ ในการจัดตั้งโรงเรียนในระดับมัธยมศึกษา

6. จังหวัดระยอง

ใช้พื้นที่ 20 ไร่ ในการจัดตั้งเป็นเทศบาลมาบตาพุด เพื่อที่จะรองรับส่วนราชการ หน่วยงานต่างๆ ได้แก่ สำนักปลัดเทศบาล กองอนามัยสิ่งแวดล้อม กองช่าง กองการศึกษา กองคลัง ฯลฯ

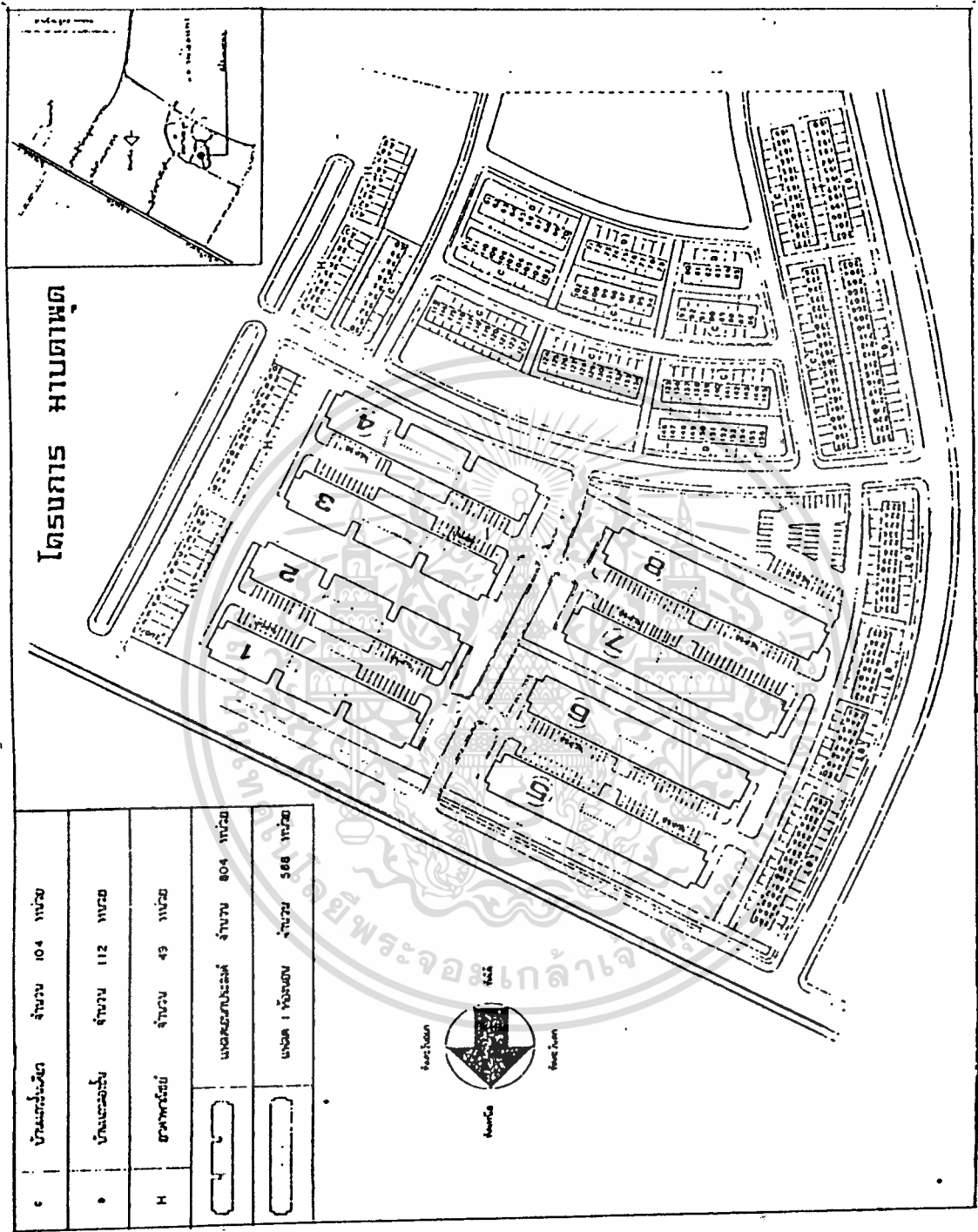
7. กองตรวจคนเข้าเมือง

ใช้พื้นที่ 1 ไร่ 3 งาน 90.2 ตารางวา ในการก่อสร้างที่ทำการและกองตรวจคนเข้าเมือง จังหวัดระยองและในส่วนของหน่วยงานรัฐวิสาหกิจ ปัจจุบันการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย (กนอ.) ได้ขายที่ดินในเขตชุมชนเมืองใหม่มาบตาพุดให้กับหน่วยงานรัฐวิสาหกิจ ดังนี้

1. การเคหะแห่งชาติ(166 ไร่)

เคหะชุมชนเมืองใหม่มาบตาพุด มีพื้นที่โครงการทั้งหมดประมาณ 400 ไร่ โดยในระยะแรกใช้ที่ดินประมาณ 60 ไร่ ดำเนินการจัดสร้างที่พักอาศัยหลายรูปแบบจำนวน 1,657 หน่วย (ภาพที่ 6) ประกอบด้วย

ภาพที่ 6



แสดงโครงการเคหะชุมชนมาบตาพุด ระยะที่ 1

ที่มา : สำนักงานเคหะชุมชนมาบตาพุด จังหวัดระยอง ในปี พ.ศ. 2538

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

- ทาวน์เฮ้าส์ชั้นเดียว แบบซี เนื้อที่ 18 ตารางวา จำนวน 104 หน่วย
- ทาวน์เฮ้าส์สองชั้น แบบดี เนื้อที่ 18 ตารางวา จำนวน 112 หน่วย
- อาคารพาณิชย์ 2 ชั้น แบบเอส เนื้อที่ 15 ตารางวา จำนวน 49 หน่วย
- อาคารชุด(แฟลตเอนกประสงค์) แบบเอฟ1 สูง 5 ชั้น พื้นที่ 31 ตารางเมตร จำนวน 804 หน่วย
- อาคารชุด(แฟลตเอนกประสงค์) แบบเอฟ2 สูง 5 ชั้น พื้นที่ 38.4 ตารางเมตร จำนวน 588

หน่วย

จากที่พักอาศัยจำนวน 1,657 หน่วย ปัจจุบันได้ทำการขายไปแล้ว 694 หน่วย (41.88%) คงเหลือจำนวน 963 หน่วย และมีผู้เข้าอยู่อาศัยแล้วประมาณ 365 หน่วย โดยมีประชากรอาศัยอยู่ในโครงการประมาณ 350-400 คน และเนื่องจากโครงการเคหะชุมชนมาบตาพุด ระยะที่ 1 ประสบปัญหาการขาย ดังนั้นโครงการเคหะชุมชนมาบตาพุด ระยะที่ 2 จึงขอลงการก่อสร้างไว้ก่อน (ข้อมูล 27 ต.ค. 2538 จากสำนักงานเคหะชุมชนมาบตาพุด)

2. การสื่อสารแห่งประเทศไทย (3 ไร่)

สำหรับบริการไปรษณีย์ บริการการเงิน บริการโทรคมนาคมทั้งในและต่างประเทศ

3. องค์การโทรศัพท์แห่งประเทศไทย (3 ไร่)

เพื่อจัดตั้งชุมสายโทรศัพท์มาบตาพุดและจัดตั้งโครงการTELEPORT เป็นการให้บริการระบบข้อมูลและการสื่อสารโทรคมนาคมในพื้นที่นิคมอุตสาหกรรมมาบตาพุด

หน่วยงานที่ดูแลชุมชนเมืองใหม่มาบตาพุดในเขต กนอ. ได้แก่ กนอ. ดูแลเรื่องการใช้พื้นที่,รูปแบบโครงสร้างอาคาร,การก่อสร้างและรับผิดชอบในเรื่องของสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ ส่วนเทศบาลตำบลมาบตาพุด ดูแลเรื่องทะเบียนราษฎร และการจัดเก็บขยะ

ในส่วนของ การใช้ประโยชน์ที่ดินในเขตชุมชนเมืองใหม่มาบตาพุดในอนาคต กรมการผังเมืองได้กำหนดแบ่งประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินออกเป็น 7 ย่าน ดังตารางที่ 5

ตารางที่ 5

แสดงการใช้ประโยชน์ที่ดินในเขตชุมชนเมืองใหม่มาบตาพุด

ประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดิน	เนื้อที่ (ไร่)	สัดส่วน (%)
1. ที่อยู่อาศัย	6,815.03	77.54
2. พาณิชยกรรม	383.59	4.37
3. อุตสาหกรรมบริการ	57.39	0.65
4. นันทนาการและการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม	477.31	5.43
5. สถาบันการศึกษา	136.03	1.55
6. สถาบันศาสนา	44.22	0.50
7. สถาบันราชการ	875.09	9.96
รวม	8,788.66	100.00

และในส่วนของการใช้ประโยชน์ที่ดินในเขตชุมชนเมืองใหม่มาบตาพุดในเขต กนอ. บริษัท SQ Architects and Planners Co., Ltd. ได้เสนอแนวความคิดในการวางรูปแบบการใช้ที่ดินในโครงการไว้ดังตารางที่ 6

ซึ่งในการใช้ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัย จะแบ่งสัดส่วนตามประเภทของที่อยู่อาศัยและประชากรได้ดังตารางที่ 7

ตารางที่ 6

แสดงการใช้ประโยชน์ที่ดินในเขตชุมชนเมืองใหม่มาบตาพุดในเขต กนอ.

ประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดิน	เนื้อที่ (ไร่)	สัดส่วน (%)
1. พาณิชยกรรม	318	14.45
2. สถาบันการศึกษา	115	5.23
3. ศูนย์ราชการ	65	2.95
4. กิจกรรมบริการ	50	2.27
5. สนามกีฬา	80	3.64
6. ที่อยู่อาศัย	950	43.18
7. แหล่งบำบัดของเสีย	100	4.55
8. สถาบันศาสนา	65	2.95
9. สวนสาธารณะและที่เป็ดโล่ง	157	7.14
10. โครงข่ายและที่จอดรถ	300	13.64
รวม	2,200	100.00

ตารางที่ 7

แสดงการใช้ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยโดยแบ่งสัดส่วนตามประเภทของที่อยู่อาศัย
และประชากรในเขตชุมชนเมืองใหม่มาบตาพุดในเขต กนอ.

ประเภทของที่อยู่อาศัย	เนื้อที่ (ไร่)	สัดส่วน (%)	จำนวนครัวเรือน
บ้านเดี่ยว	170	17.90	170
คอนโดมิเนียมระดับสูง	80	8.50	800
ทาวน์เฮาส์	450	45.30	3,600
บ้านแถว	100	10.50	1,000
อพาร์ทเมนต์ (เช่าและเป็นเจ้าของ)	150	17.80	3,000
รวม	950	100.00	8,570

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

หมายเหตุ บริษัท SQ Architects and Planners Co., Ltd. ได้คาดประมาณจำนวนประชากรไว้ 3 คนต่อครัวเรือน ดังนั้นในพื้นที่ชุมชนเมืองใหม่มาบตาพุดในเขต กบอ. สามารถรองรับประชากรได้ประมาณ 25,710 คน จาก 8,570 ครัวเรือน

ขอบเขตพื้นที่ศึกษา

เขตผังเมืองเฉพาะชุมชนเมืองใหม่มาบตาพุด ครอบคลุมพื้นที่บางส่วนของตำบลห้วยโป่ง อำเภอเมือง จังหวัดระยอง มีเนื้อที่ประมาณ 14.72 ตารางกิโลเมตร หรือ 9,200 ไร่ โดยมีขอบเขตติดต่อกับ (ภาพที่ 7) ดังนี้

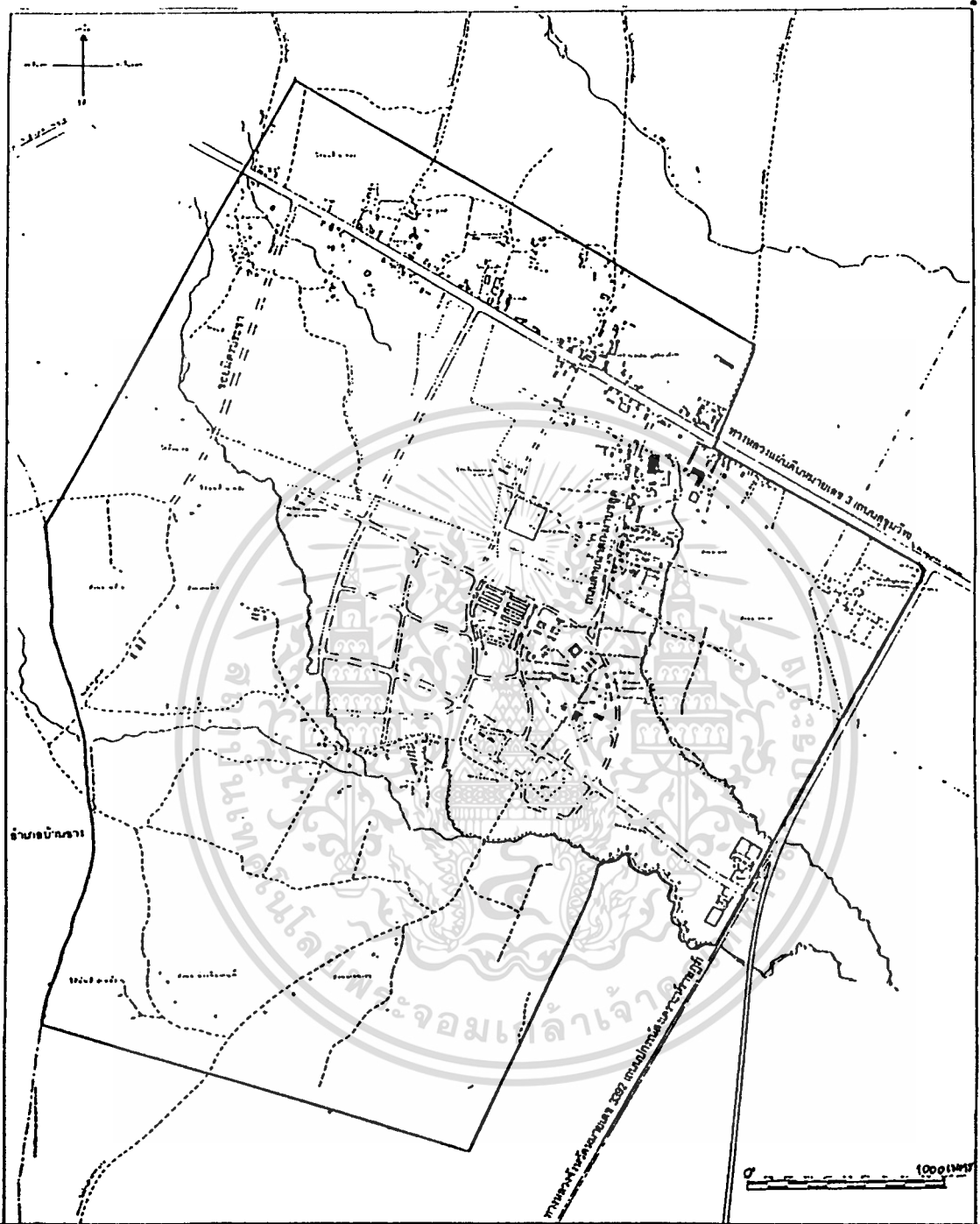
ทิศเหนือ จดเส้นขนานระยะ 500 เมตร กับศูนย์กลางทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 3 (ถนนสุขุมวิท) สถานีทดลองพืชไร่ระยอง กรมส่งเสริมการเกษตร กระทรวงเกษตรและสหกรณ์ และทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 3 (ถนนสุขุมวิท) ฟากใต้

ทิศตะวันออก จากทางหลวงจังหวัดหมายเลข 3392 (ถนนปภกรณ์สงครามราชบุรี) ฟากตะวันตก คลองขากหมากฝั่งใต้ และเส้นตรงจากคลองขากหมากตรงจุดที่อยู่ห่างจากทางหลวงจังหวัดหมายเลข 3392 (ถนนปภกรณ์สงครามราชบุรี) ในแนวตั้งจากระยะประมาณ 700 เมตร ไปทางทิศตะวันตกเฉียงใต้เป็นระยะประมาณ 1,650 เมตร ตรงจุดที่อยู่ห่างจากศูนย์กลางทางหลวงจังหวัดหมายเลข 3392 (ถนนปภกรณ์สงครามราชบุรี) ในแนวตั้งจากระยะประมาณ 560 เมตร

ทิศใต้ จดเส้นตรงไปทางทิศตะวันตกเฉียงเหนือ ตัดกับถนนสายน้ำตก-มาบตาพุด ที่จุดซึ่งอยู่ห่างจากจุดกึ่งกลางสะพานข้ามคลองขากหมากไปทางทิศตะวันตกเฉียงใต้ตามแนวถนนสายน้ำตก-มาบตาพุด ระยะประมาณ 1,820 เมตรและเป็นเส้นตรงต่อตรงไปบรรจบเส้นแบ่งเขตอำเภอบ้านฉางกับอำเภอเมือง จังหวัดระยอง

ทิศตะวันตก จดเส้นตั้งฉากกับศูนย์กลางทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 3 (ถนนสุขุมวิท) ที่จุดซึ่งอยู่ห่างจากทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 3 (ถนนสุขุมวิท) บรรจบกับซอยมิตรประชาไปทางทิศตะวันตกตามแนวทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 3 (ถนนสุขุมวิท) ระยะทางประมาณ 300 เมตร

ภาพที่ 7



- | | | | |
|-----------|---------------------------------------|---------|-----------------------|
| — | แนวเขตพื้นที่ศึกษา | == | ทางหลวง ถนน |
| - - - | แนวเขตเทศบาลตำบลมาตาศุด | - - - - | ถนนลูกรัง พื้นถนนอ่อน |
| | แนวเขตชุมชนเมืองใหม่มาตาศุดในเขต กนอ. | ==== | ถนนโครงการแล้วเสร็จ |
| - · - · - | แนวสายส่งค้ำยสูง | ~ ~ ~ | คลอง |

แสดงแผนที่ขอบเขตติดต่อของพื้นที่ศึกษา

ที่มา : จากการสำรวจ ในเดือน ธันวาคม พ.ศ. 2538

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ลักษณะโดยทั่วไปของพื้นที่ศึกษา

ลักษณะภูมิประเทศ

สภาพภูมิประเทศโดยทั่วไปเป็นที่ราบสูงลาดลงสู่ชายฝั่งทะเล มีลักษณะเป็นที่ถูกฟูกสลับกับที่ราบ โดยบริเวณที่มีระดับสูงสุดของพื้นที่คือบริเวณหัวโค้งถนนสุขุมวิท ซึ่งสูงจากระดับน้ำทะเลประมาณ 70 เมตร แล้วลาดลงสู่คลองเนินหนองใหญ่และคลองเนินน้ำดำซึ่งอยู่ทางด้านล่างลงมา บริเวณส่วนกลางของพื้นที่ศึกษามีลักษณะเนินเตี้ยๆ สูงจากระดับน้ำทะเลประมาณ 40 เมตร ลาดลงสู่คลองเนินหนองใหญ่ที่อยู่ระหว่างยอดเนินนี้กับถนนสุขุมวิท แล้วลาดลงสู่คลองบางกระพูนที่ไหลลงสู่ทะเล ความลาดชันของพื้นที่จะอยู่ในช่วงน้อยกว่า 0.5-3.0 เปอร์เซ็นต์ โดยลาดจากหัวโค้งถนนสุขุมวิท ลงมาทางด้านตะวันออกเฉียงใต้และด้านใต้ของพื้นที่ บริเวณที่ลุ่มของพื้นที่ที่มีความลาดชันน้อยกว่า 0.5 เปอร์เซ็นต์ จะอยู่ในบริเวณสองข้างคลองเนินหนองใหญ่และช่วงล่างของคลองบางกระพูน

ลักษณะภูมิอากาศ

สภาพภูมิอากาศเป็นแบบทะเลเขตร้อน โดยมีอุณหภูมิค่อนข้างคงที่ตลอดทั้งปี มีความชื้นสูง สภาพภูมิอากาศส่วนใหญ่จะเป็นผลเนื่องมาจากอิทธิพลของลมมรสุมตะวันออกเฉียงใต้ในฤดูฝน ซึ่งพัดจากทะเลอันดามัน และอ่าวเบงกอลเป็นมรสุมตะวันออกเฉียงเหนือซึ่งพัดมาจากทะเลจีนใต้และประเทศจีนในฤดูหนาว ซึ่งลมมรสุมทั้งสองนี้เป็นลมประจำที่ควบคุมสภาพภูมิอากาศในภูมิภาคนี้ จึงทำให้บริเวณนี้มีฝนตกมากกว่าบริเวณอื่นๆ ปริมาณน้ำฝนตลอดปีเท่ากับ 1,321.6 มิลลิเมตร โดยมีอุณหภูมิเฉลี่ยตลอดปีเท่ากับ 27.9 องศาเซลเซียส

ลักษณะการตั้งถิ่นฐาน

สภาพการตั้งถิ่นฐานเดิมของชุมชนเมืองใหม่มาบตาพุดจะกระจายตัวกันอยู่บริเวณสองข้างทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 3 (ถนนสุขุมวิท) และบริเวณริมถนนสายน้ำตก-มาบชลูด ซึ่งจะมีการบริการสังคมในชุมชนคือ ร้านค้า โรงเรียนประถม และวัด พื้นที่บริเวณโดยรอบจะมีลักษณะการกระจายตัวไปตามพื้นที่ต่างๆซึ่งมีลักษณะเป็นชุมชนชนบท การใช้ที่ดินเดิมโดยส่วนมากจะเป็นพื้นที่เพื่อการเกษตรกรรม(โดยเฉพาะไร่สับปะรดและไร่มันสำปะหลัง) ปัจจุบันพื้นที่บริเวณชุมชนเมืองใหม่บางส่วนได้ถูกเวนคืนโดยการนิคมอุตสาหกรรมไปแล้ว แต่ยังคงมีประชากรส่วนใหญ่ที่อพยพไปแล้วยังคงปลูกสร้างอาคารบ้านเรือนอยู่ในบริเวณใกล้เคียงกับพื้นที่เวนคืน ซึ่งในการใช้ที่ดินบริเวณดังกล่าวส่วนใหญ่เป็นการใช้ที่ดินเพื่อเกษตรกรรมและที่พักอาศัยในระดับชุมชนชนบท

ข้อมูลด้านประชากร

จำนวนประชากรในเขตชุมชนเมืองใหม่มาบตาพุดในช่วงระยะเวลา 5 ปี แสดงไว้ดังตารางที่ 8
ตารางที่ 8

แสดงจำนวนประชากรในเขตชุมชนเมืองใหม่มาบตาพุด

ปี พ.ศ.	จำนวนประชากร (คน)		รวม
	ชาย	หญิง	
2535	1,073	1,041	2,114
2536	1,143	1,108	2,251
2537	1,257	1,200	2,457
2538	1,360	1,285	2,645
2539	1,426	1,343	2,769

ที่มา : สำนักงานเทศบาลตำบลมาบตาพุด

จำนวนประชากรในเขตชุมชนเมืองใหม่มาบตาพุดในเขต กนอ. ปัจจุบัน ในส่วนของโครงการเคหะชุมชนมาบตาพุดระยะแรก มีผู้อยู่อาศัยอยู่ประมาณ 400 คน ในส่วนของแฟลตตำรวจสภ.ต.ห้วยโป่ง 90 ยูนิตนั้น 64 ยูนิต เป็นตำรวจของสภ.ต. ห้วยโป่ง มีผู้อยู่อาศัยประมาณ 154 คน อีก 26 ยูนิตเป็นตำรวจของสภ.ต. อื่นที่ใกล้เคียง เช่น สภ.ต. มาบตาพุด มีผู้อยู่อาศัยประมาณ 100 คน ดังนั้น รวมแล้วมีจำนวนประชากรในเขตชุมชนเมืองใหม่มาบตาพุดในเขต กนอ. ประมาณ 654 คน (ข้อมูลปี พ.ศ. 2538 จากสภ.ต. ห้วยโป่ง)

การคาดประมาณจำนวนประชากรในอนาคต ดังตารางที่ 9 สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาพื้นที่ชายฝั่งทะเลตะวันออกและผู้เชี่ยวชาญจากประเทศเยอรมันได้ทำการคาดประมาณไว้ว่า ในปีพ.ศ. 2551 จะมีประชากรเป้าหมายในพื้นที่ชุมชนเมืองใหม่มาบตาพุดประมาณ 105,000 คน ความหนาแน่นของประชากรประมาณ 6 คน/ไร่ โดยจะใช้พื้นที่ในการพัฒนาชุมชนเมืองใหม่มาบตาพุดประมาณ 8,788.6 ไร่

ตารางที่ 9

แสดงการคาดประมาณจำนวนประชากรในพื้นที่ชุมชนเมืองใหม่มาบตาพุด

จำนวนประชากรใน พื้นที่ศึกษา (คน)	ปี พ.ศ.			
	2536	2541	2546	2547
	39,000	73,000	94,000	105,000

ที่มา : ผังเมืองเฉพาะชุมชนเมืองใหม่มาบตาพุด จังหวัดระยอง

ในส่วนของ การคาดประมาณจำนวนประชากรที่จะอพยพเข้ามาทำงานในพื้นที่มาบตาพุด ซึ่งเป็นแหล่งอุตสาหกรรมหลัก บนพื้นที่ประมาณ 12,000 ไร่ โดยการศึกษาของบริษัทที่ปรึกษา (Coorers & Lybrand Associates) ได้คาดการณ์จำนวนประชากรไว้เป็น 2 ระยะ คือ ระยะแรก (ปีพ.ศ. 2532-2537) จะมีประชากรจำนวน 18,000 คน และในระยะที่ 2 (ปีพ.ศ. 2538-2547) จะมีประชากรประมาณ 35,000 คน ดังตารางที่ 10

ตารางที่ 10

แสดงการคาดประมาณจำนวนประชากรที่จะอพยพเข้ามาทำงานในพื้นที่มาบตาพุด

จำนวนประชากรในพื้นที่	ปี พ.ศ.				
	จำนวนประชากรในพื้นที่	2534	2535	2536	2537
ชุมชนเมืองใหม่ 2,000 ไร่ (คน)	8,000	12,000	15,000	18,000	35,000

ที่มา : แผนปฏิบัติการพัฒนาชุมชนเมืองใหม่แหลมฉบังและมาบตาพุด ประจำปี พ.ศ. 2533-2537

โดยการกระจายตัวของประชากรในพื้นที่ชุมชนเมืองใหม่มาบตาพุดจะมีจุดเริ่มต้นจากชุมชนด้านที่ติดกับถนนสุขุมวิทใกล้กับนิคมอุตสาหกรรมซึ่งเป็นแหล่งงาน แล้วขยายตัวตามถนนเข้าสู่ชุมชนแยกห้วยโป่ง ชุมชนศูนย์ราชการ การเคหะฯ และชุมชนชาวลูกหมู่บ้านตามลำดับ

จะเห็นได้ว่า ตัวเลขแสดงจำนวนประชากรจริงในเขตชุมชนเมืองใหม่มาบตาพุด (ตารางที่ 8) จะแตกต่างจากตัวเลขแสดงการคาดประมาณจำนวนประชากรในเขตชุมชนเมืองใหม่มาบตาพุด (ตารางที่ 9) โดยตัวเลขประมาณการในปี พ.ศ. 2536 ตั้งเป้าหมายไว้ว่าจะมีประชากร 39,000 คน ขณะที่ในปี พ.ศ. 2539 มีจำนวนประชากรจริงเพียง 2,769 คนเท่านั้น ซึ่งเป็นตัวเลขที่น้อยกว่าตัวเลขประมาณการค่อนข้างมาก นอกจากนี้ตัวเลขแสดงจำนวนประชากรจริงที่อพยพเข้ามาทำงานในพื้นที่มาบตาพุดจะแตกต่างจากตัวเลขแสดงการคาดประมาณจำนวนประชากรที่จะอพยพเข้ามาทำงานในพื้นที่มาบตาพุดซึ่งจะเข้ามาอยู่อาศัยในพื้นที่ชุมชนเมืองใหม่มาบตาพุดในเขต กนอ. (ตารางที่ 10) โดยตัวเลขประมาณการในปี พ.ศ. 2537 คาดว่าจะมีประชากร 18,000 คน ในขณะที่ปี พ.ศ. 2538 มีจำนวนประชากรจริง 8,106 คน โดยเป็นพนักงานและคนงานจากโรงงานที่ดำเนินการผลิตแล้ว 35 โรงงาน และในจำนวนประชากร 8,106 คนนี้ มีเพียงบางส่วนที่อยู่อาศัยในพื้นที่ชุมชนเมืองใหม่มาบตาพุดในเขต กนอ. จึงทำให้ตัวเลขจริงและตัวเลขประมาณการแตกต่างกันในสัดส่วนที่สูง นอกจากนี้ยังพบว่าตัวเลขจำนวนประชากรจริงที่อยู่อาศัยในเขตชุมชนเมืองใหม่มาบตาพุดในเขต กนอ. ในปี พ.ศ. 2538 มีเพียง 654 คนเท่านั้น ซึ่งแตกต่างจากตัวเลขประมาณการที่กำหนดไว้สูงถึง 18,000 คน ทั้งนี้อาจมีสาเหตุเนื่องมาจากประชากรมีการย้ายถิ่นเข้ามาในพื้นที่ แต่มิได้ออกรายชื่อในทะเบียนบ้านมาด้วย

สภาพเศรษฐกิจและสังคม

สภาพเศรษฐกิจ

ในเขตชุมชนเมืองใหม่มาบตาพุดมีสถานบริการน้ำมัน 3 แห่ง มีที่ทำการไปรษณีย์โทรเลข 1 แห่ง และมีที่ทำการชุมสายโทรศัพท์ 1 แห่ง ประชากรในพื้นที่ส่วนใหญ่ประกอบอาชีพรับราชการและทำงานโรงงานในนิคมอุตสาหกรรมมาบตาพุด รองลงมาประกอบอาชีพค้าขาย

สภาพสังคม

1. การสาธารณสุขและการอนามัย

ในเขตชุมชนเมืองใหม่มาบตาพุด มีสถานอนามัยจำนวน 2 แห่ง

2. สวนสาธารณะ

ในเขตชุมชนเมืองใหม่มาบตาพุด มีสวนสาธารณะจำนวน 1 แห่ง มีเนื้อที่ประมาณ 10 ไร่ โดยเทศบาลตำบลมาบตาพุดเป็นผู้จัดสร้างและดูแลรักษา

3. ศาสนสถาน

ประชากรในเขตชุมชนเมืองใหม่มาบตาพุดส่วนใหญ่นับถือศาสนาพุทธ โดยมีวัดจำนวน 2 วัด คือ วัดมาบขลุ่ย และวัดซากลูกหญ้า และมีศาลเจ้า 1 แห่ง

4. การกำจัดขยะมูลฝอย

ปริมาณขยะมูลฝอยที่เทศบาลตำบลมาบตาพุดดำเนินการเก็บขนและกำจัด เมื่อเดือนมีนาคม พ.ศ. 2539 มีจำนวน 35 ถึง 40 ตัน/วัน ใช้รถเก็บขนขยะของเทศบาลรับเก็บในเขตชุมชนเมืองใหม่มาบตาพุดเพื่อไปกำจัด ณ ที่กำจัดขยะเทศบาล ที่หมู่บ้านเนินพยอม ถนนเนินพยอม-มาบตาพุด ห่างจากชุมชนเมืองใหม่มาบตาพุด ประมาณ 8 กิโลเมตร โดยใช้วิธีการฝังกลบในที่ดินกำจัดขยะ จำนวน 31-367 ไร่ ซึ่งหลุมขยะจะมีความกว้าง 80 เมตร ยาว 150 เมตร และลึก 5 เมตร สามารถรองรับขยะได้เป็น

ระยะเวลาประมาณ 5-10 ปี โดยในการเก็บรวบรวมขยะจะใช้รถขนขยะชนิดอัดขยะ 1 คัน เก็บขนขยะ 4 เที่ยว/วัน รถคอนเทนเนอร์ 1 คัน เก็บขนขยะ 12 เที่ยว/วัน รถธรรมดา 2 คัน เก็บขนขยะคันละ 2 เที่ยว/วัน มีพนักงานเก็บขยะรวมคนขับด้วยจำนวน 15 คน

5. อัตรากำลังรถดับเพลิงและเครื่องดับเพลิง

ในส่วนของเขตชุมชนเมืองใหม่มาบตาพุด มีรถดับเพลิง จำนวน 6 คัน และมีรถบรรทุกน้ำดับเพลิง จำนวน 9 คัน

6. การศึกษา

มีโรงเรียนอยู่ในเขตพื้นที่ชุมชนเมืองใหม่มาบตาพุด จำนวน 5 แห่ง ได้แก่

6.1 โรงเรียนบ้านซากลูกหญ้า เป็นโรงเรียนในสังกัดสำนักงานการประถมศึกษาจังหวัดระยอง เปิดสอนในระดับก่อนประถมศึกษาถึงระดับประถมศึกษา

6.2 โรงเรียนวัดมาบชลุต เป็นโรงเรียนในสังกัดสำนักงานการประถมศึกษาจังหวัดระยอง เปิดสอนในระดับประถมศึกษา

6.3 โรงเรียนเทศบาลมาบตาพุด เป็นโรงเรียนเทศบาลตำบลมาบตาพุด เปิดสอนในระดับก่อนประถมศึกษาถึงระดับประถมศึกษา

6.4 โรงเรียนระยองวิทยาคม นิคมอุตสาหกรรม เป็นโรงเรียนในสังกัดกรมสามัญศึกษา เปิดสอนในระดับมัธยมศึกษา

6.5 โรงเรียนผู้ใหญ่อุดรณี เป็นโรงเรียนใน สังกัดศูนย์การศึกษานอกโรงเรียน เปิดสอนในระดับประถมศึกษาถึงระดับมัธยมศึกษา

นอกจากนี้ยังมีวิทยาลัยสารพัดช่างระยองเปิดสอนวิชาชีพหลักสูตรระยะสั้นอีก 1 แห่ง

โครงสร้างพื้นฐาน

ถนน (เดือนมีนาคม 2539)

ในเขตชุมชนเมืองใหม่มาบตาพุด มีถนนจำนวน 32 สาย รวมความยาว 26.53 กิโลเมตร โดยแยกเป็นถนนคอนกรีต จำนวน 7 สาย รวมความยาว 3.29 กิโลเมตร ถนนแอสฟัลท์ติกคอนกรีต

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

จำนวน 13 สาย รวมความยาว 12.31 กิโลเมตร ถนนลูกรัง จำนวน 12 สาย รวมความยาว 10.93 กิโลเมตร (ถนนปัจจุบันแสดงดังภาพที่ 8 และถนนโครงการแสดงดังภาพที่ 9)

การระบายน้ำ (เดือนเมษายน 2539)

ในเขตชุมชนเมืองใหม่ นอกเขตพื้นที่ของการนิคมอุตสาหกรรม ได้แก่ บริเวณถนนสายน้ำตก-มาบตาพุด และทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 3 (ถนนสุขุมวิท) มีระบบการระบายน้ำโดยใช้ท่อระบายน้ำของเทศบาลตำบลมาบตาพุดและแขวงทางทางระยอง ซึ่งเป็นท่อกลมขนาดเส้นผ่าศูนย์กลาง 1 เมตร ยาวประมาณ 2,400 เมตร และท่อขนาดเส้นผ่าศูนย์กลาง 0.5 เมตร ยาวประมาณ 1,600 เมตร

ส่วนในเขตพื้นที่ของการนิคมอุตสาหกรรม เฉพาะพื้นที่ที่การเคหะแห่งชาติซื้อจากการนิคมอุตสาหกรรมจะมีการสร้างระบบระบายน้ำซึ่งอยู่ในความรับผิดชอบของการนิคมอุตสาหกรรม การระบายน้ำจะเป็นระบบ Drainage System ธรรมดา มีท่อรวบรวมน้ำเสียเป็นแบบระบบท่อแยก (Separated Sewer System) ซึ่งเป็นระบบท่อที่รวบรวมเฉพาะน้ำเสียเท่านั้นในทุกฤดูกาล ซึ่งนับว่าเป็นวิธีที่สามารถควบคุมมลภาวะทางน้ำในขั้นตอนการรวบรวมน้ำเสียที่ดีที่สุด ทั้งหมดจะวาง 2 ผังของถนนตามผังเมืองเฉพาะ มีความยาวของท่อระบายน้ำประมาณ 36.94 กิโลเมตร ซึ่งอาจจะประมาณได้ว่าเป็นความยาวของถนนคูณด้วย 2 โดยท่อจะมีขนาดเส้นผ่าศูนย์กลางตั้งแต่ 0.2 เมตร ถึง 0.8 เมตร (ภาพที่ 10)

การบำบัดน้ำเสีย (เดือนเมษายน 2539)

ในเขตชุมชนเมืองใหม่มาบตาพุดมีโรงบำบัดน้ำเสีย 1 แห่ง ตั้งอยู่บริเวณริมทางหลวงจังหวัดหมายเลข 3392 (ถนนปภกรณ์สงเคราะห์) ซึ่งอยู่ในพื้นที่ของการนิคมอุตสาหกรรม (ภาพที่ 10) โดยจะใช้ระบบการบำบัดแบบ Activated Sludge (กระบวนการเร่งตะกอน) สามารถบำบัดน้ำเสียได้เป็นปริมาณวันละ 4,800 ลูกบาศก์เมตร ซึ่งโรงบำบัดน้ำเสียแห่งนี้จะมี 2 สถานี สร้างเพื่อรองรับโครงการเคหะชุมชนเมืองใหม่มาบตาพุดทั้งระยะที่ 1 และระยะที่ 2 โดยมีความสามารถในการบำบัดน้ำเสียสถานีละ 2,400 ลูกบาศก์เมตรต่อวัน รวม 2 สถานี คิดเป็นปริมาณ 4,800 ลูกบาศก์เมตรต่อวัน ซึ่งโรงบำบัดน้ำเสียแห่งนี้ได้ ออกแบบวางโครงสร้างของระบบไว้อย่างมีประสิทธิภาพ รวมทั้งมีการใช้กรรมวิธีทางชีวภาคที่ถูกต้องตามหลักวิชาการเพื่อแปรสภาพน้ำเสียให้เป็นน้ำดี และใช้สารเคมีฆ่าเชื้อโรคก่อนจะระบายลงสู่ทะเล

(หมายเหตุ ในปัจจุบัน โรงบำบัดน้ำเสียดังกล่าวยังมิได้เปิดให้บริการ ดังนั้นพื้นที่ชุมชนเมืองใหม่มาบตาพุดในเขต กนอ. ยังคงใช้โรงบำบัดน้ำเสียร่วมกับของการนิคมอุตสาหกรรม ซึ่งตั้งอยู่

ภาพที่ 8



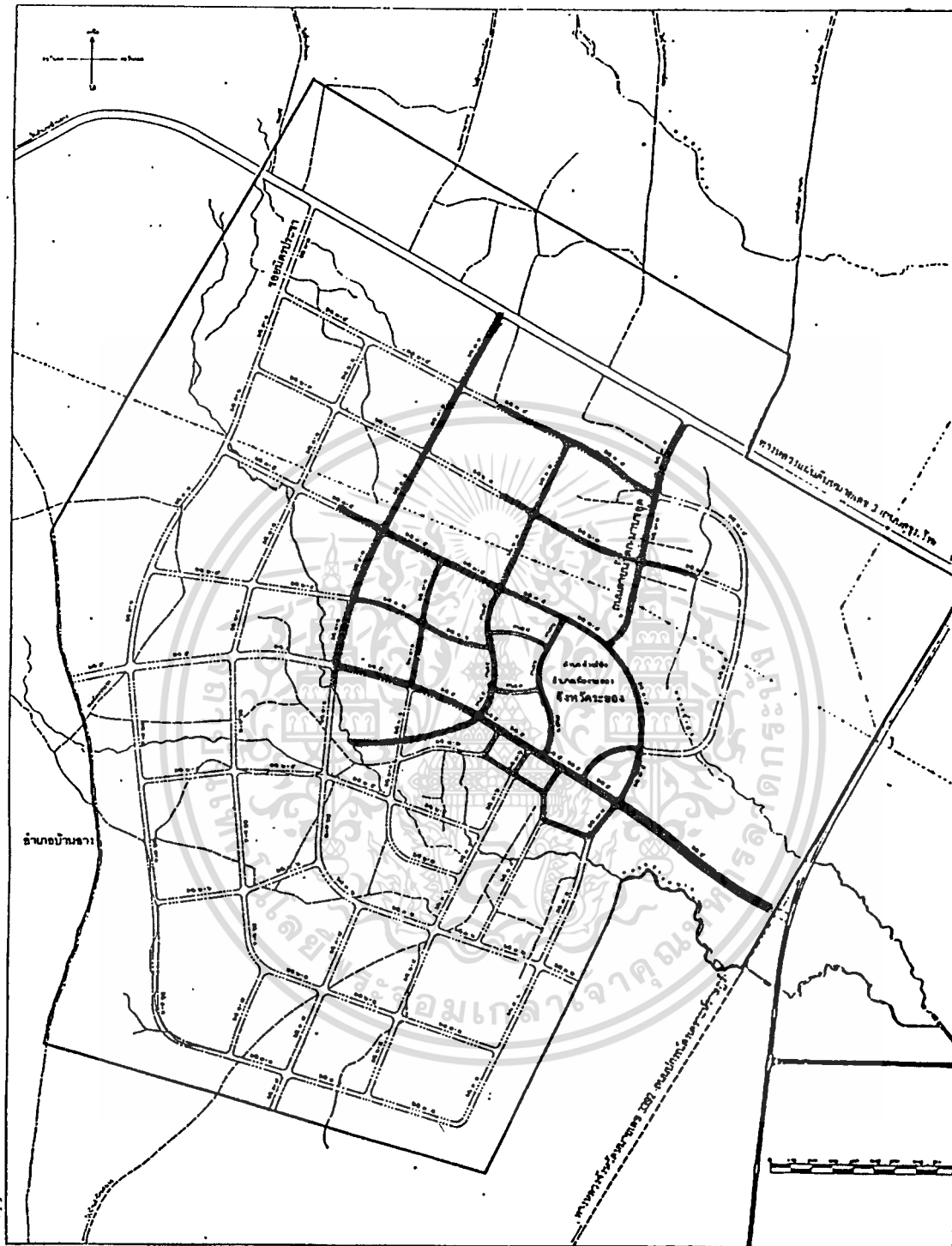
- | | | | |
|-------|---------------------------------------|-------|-----------------------|
| — | แนวเขตพื้นที่ศึกษา | == | ทางหลวง ถนน |
| - - - | แนวเขตเทศบาลตำบลมาตาพูด | ----- | ถนนลูกรัง พื้นถนนอ่อน |
| | แนวเขตชุมชนเมืองใหม่มาตาพูดในเขต กนอ. | ===== | ถนนเดิมขยาย |
| | แนวสายส่งตักยสูง | ===== | ถนนโครงการแล้วเสร็จ |
| | คลอง | | |

แสดงแผนที่โครงข่ายถนนในพื้นที่ศึกษา

ที่มา : จากการสำรวจ ในเดือน ธันวาคม พ.ศ. 2538

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ภาพที่ 9



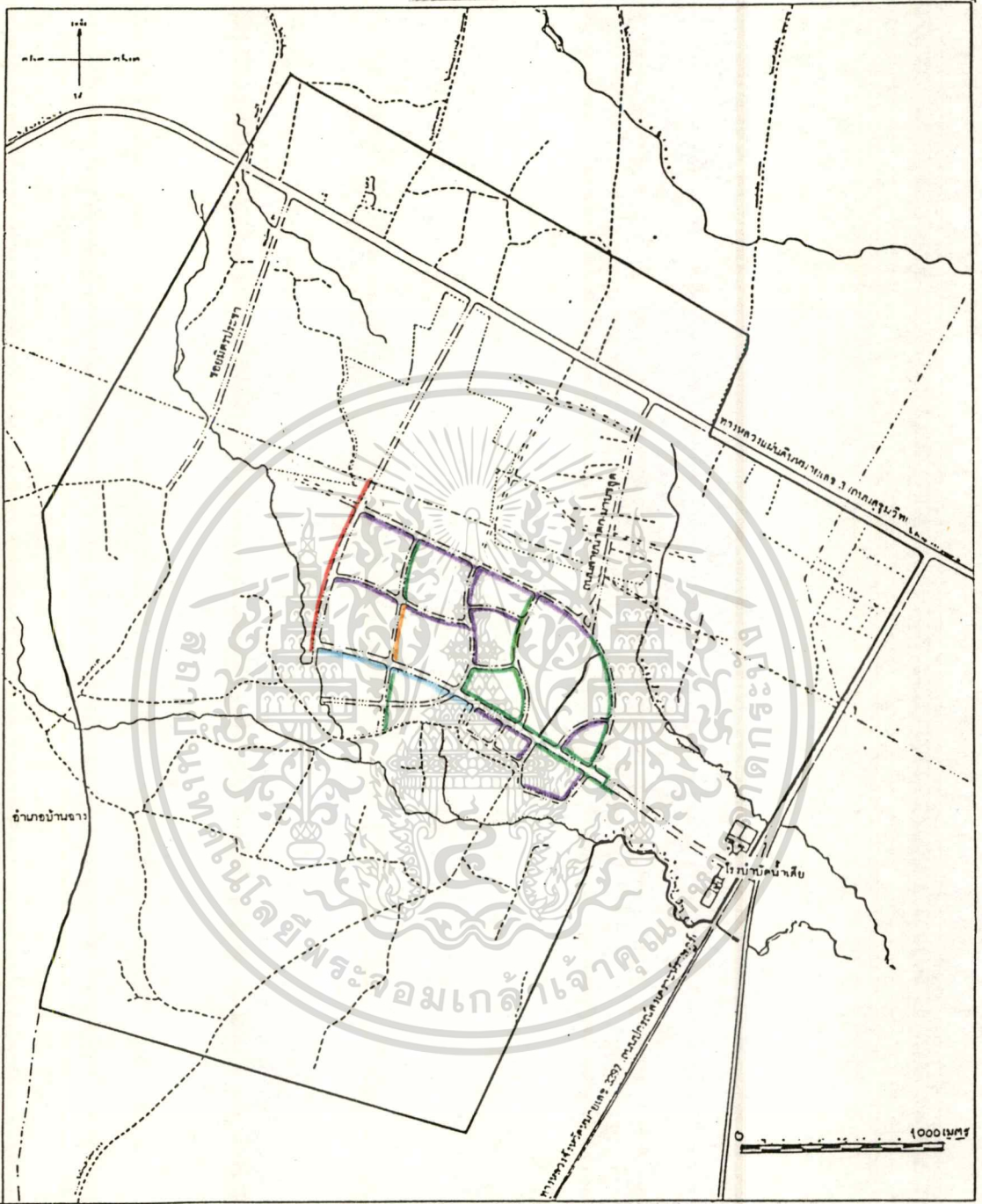
- | | | | |
|-----------|--------------------------|-------|-------------------------------|
| — | แนวเขตพื้นที่ศึกษา | — | ทางหลวง ถนน |
| - - - | แนวเขตเทศบาลตำบลมาตาบุตร | - - - | ถนนลูกรัง พื้นถนนอ่อน |
| · · · · · | แนวสายส่งค้ำยกสูง | — | ถนนปัจจุบัน |
| ~ | คลอง | — | ถนนโครงการที่ยังมิได้ก่อสร้าง |

แสดงแผนที่โครงข่ายถนนโครงการในพื้นที่ศึกษา

ที่มา : จากการสำรวจ ในเดือน ธันวาคม พ.ศ. 2538

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ภาพที่ 10



- | | | | |
|-----------|--|---|-------------------------------|
| — | แนวเขตพื้นที่ศึกษา | — | ท่อรวบรวมน้ำเสียขนาด Ø 0.8 ม. |
| - - - | แนวเขตเทศบาลตำบลมาบตาพุด | — | ท่อรวบรวมน้ำเสียขนาด Ø 0.6 ม. |
| · · · · · | แนวเขตชุมชนเมืองใหม่มาบตาพุดในเขต กนอ. | — | ท่อรวบรวมน้ำเสียขนาด Ø 0.4 ม. |
| - · - · - | แนวสายส่งศักยภาพสูง | — | ท่อรวบรวมน้ำเสียขนาด Ø 0.3 ม. |
| ~ ~ ~ | คลอง | — | ท่อรวบรวมน้ำเสียขนาด Ø 0.2 ม. |

แสดงแผนที่โครงข่ายท่อรวบรวมน้ำเสียในพื้นที่ศึกษา

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่จัดทำขึ้นเพื่อใช้ในการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

บริเวณด้านหน้าของที่ทำการการนิคมอุตสาหกรรม โดยทางเทศบาลตำบลมาบตาพุดได้แจ้งว่าพื้นที่ชุมชนเมืองใหม่มาบตาพุดทั้งในเขตและนอกเขต กนอ. ยังไม่มีปัญหาในเรื่องของน้ำเสีย)

ส่วนพื้นที่ชุมชนเมืองใหม่มาบตาพุดนอกเขต กนอ. ซึ่งอยู่ในความรับผิดชอบของเทศบาลตำบลมาบตาพุดนั้นยังไม่มีระบบรวบรวมน้ำเสียและระบบบำบัดน้ำเสียที่เหมาะสม

การประปา (เดือนเมษายน 2539)

ในเขตชุมชนเมืองใหม่มาบตาพุดนอกเขตพื้นที่ของการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย (นอกเขต กนอ.) การบริการน้ำประปาอยู่ในความรับผิดชอบของการประปาส่วนภูมิภาคจังหวัดระยอง ซึ่งปัจจุบันได้มีการวางท่อประปาไว้แล้ว แต่ยังไม่มีการจ่ายน้ำประปา เนื่องจากต้องรอโรงกรองน้ำจากมาบตาพุดและรอสถานีจ่ายน้ำบริเวณสถานีทดลองพีซีไรระยองแล้วเสร็จจึงจะจ่ายน้ำประปาให้ ดังนั้นในขณะนี้ชุมชนเมืองใหม่มาบตาพุดนอกเขต กนอ. จึงใช้น้ำบาดาลและน้ำจากบ่อน้ำดินแทน

ในเขตชุมชนเมืองใหม่มาบตาพุดในเขตพื้นที่ของการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย (ในเขต กนอ.) ใช้น้ำประปาของการนิคมอุตสาหกรรม (โครงข่ายของท่อประปา ดังภาพที่ 11) ซึ่งขบวนการผลิตน้ำประปาจะผ่านขั้นตอนการผลิตที่ควบคุมด้วยระบบคอมพิวเตอร์ที่ทันสมัย เพื่อให้ได้น้ำที่สะอาดได้มาตรฐานเพียงพอที่จะแจกจ่ายให้กับผู้บริโภค โดยมีปริมาณการผลิตได้วันละ 15,000 ลูกบาศก์เมตร และมีผู้ใช้น้ำประปาประมาณ 13,000 ลูกบาศก์เมตรต่อเดือน

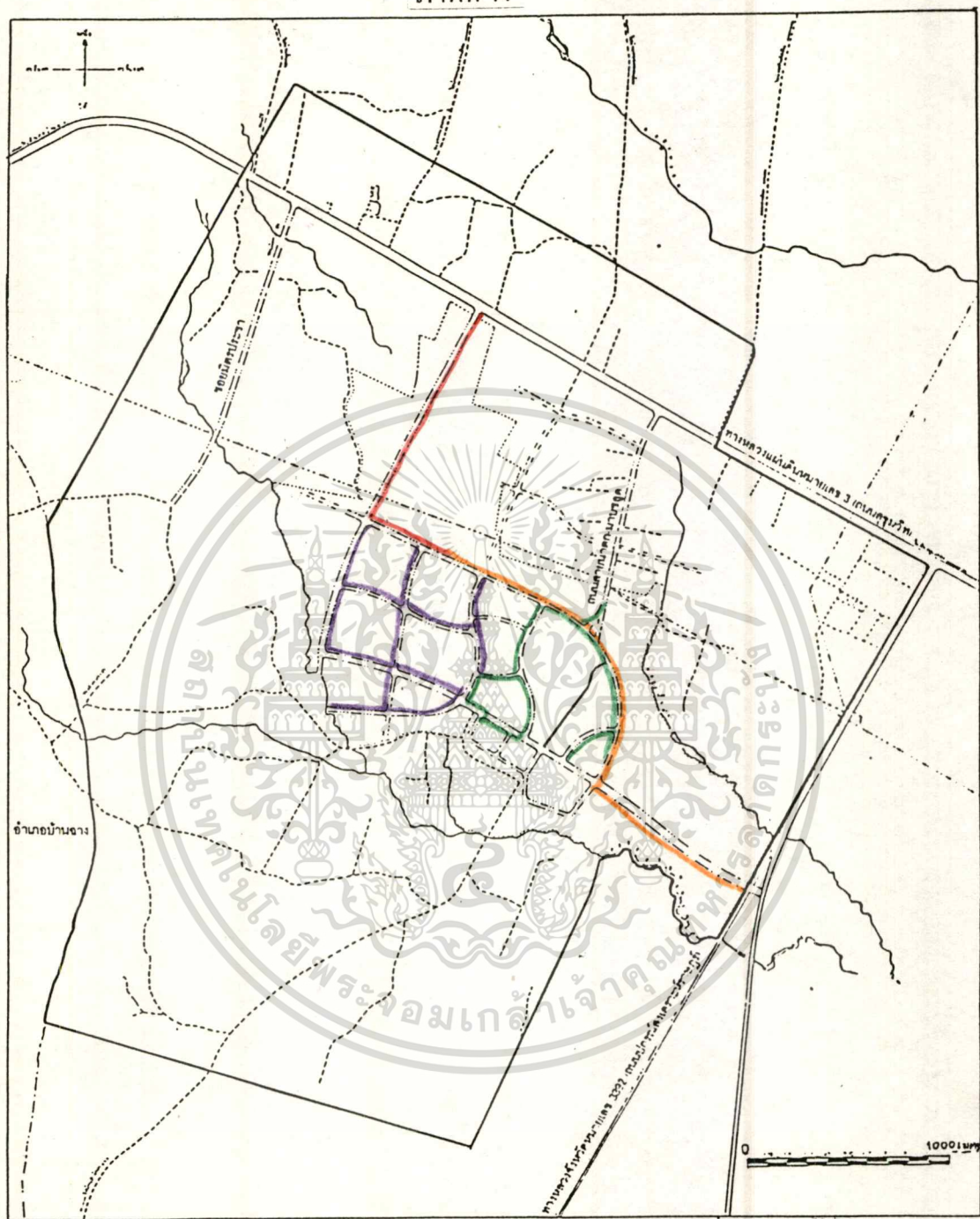
ไฟฟ้าสาธารณะ (เดือนเมษายน 2539)

ในเขตชุมชนเมืองใหม่มาบตาพุดทั้งในและนอกเขตพื้นที่ของการนิคมอุตสาหกรรม ระบบไฟฟ้าสาธารณะจะอยู่ในความรับผิดชอบของการไฟฟ้าส่วนภูมิภาคมาบตาพุด โดยในเขตพื้นที่ของการนิคมอุตสาหกรรมมีปริมาณการใช้ไฟฟ้าวันละประมาณ 500 ยูนิิต ส่วนนอกเขตพื้นที่ของการนิคมอุตสาหกรรมมีปริมาณการใช้ไฟฟ้าประมาณวันละ 1,000 ยูนิิต

โทรศัพท์ (เดือนพฤษภาคม 2539)

การให้บริการโทรศัพท์อยู่ในความรับผิดชอบของสำนักงานบริการโทรคมนาคมมาบตาพุด องค์การโทรศัพท์แห่งประเทศไทย ซึ่งให้บริการในเขตชุมชนเมืองใหม่มาบตาพุดทั้งในเขตและนอกเขตพื้นที่ของการนิคมอุตสาหกรรม รวมทั้งเขตโครงการท่าเรือน้ำลึกมาบตาพุดและเขตนิคมอุตสาหกรรมมาบตาพุด โดยมีจำนวนเลขหมายในปัจจุบันเท่ากับ 10,240 เลขหมาย และได้มีการขยายการให้บริการโทรศัพท์ตามโครงการ 1.9 ล้านเลขหมาย โดยจะมีเลขหมายเพิ่มขึ้น 2,560 เลขหมาย รวมเป็น 12,800 เลขหมาย ซึ่งจะกำหนดแล้วเสร็จตามโครงการในปี 2540

ภาพที่ 11



- แนวเขตพื้นที่ศึกษา
- - - - - แนวเขตเทศบาลตำบลตาพุด
- แนวเขตชุมชนเมืองใหม่มาบตาพุดในเขต กนอ.
- - - - - แนวสายส่งคักยสูง
- ~ คลอง
- ท่อประปาขนาด Ø 500 ม.ม.
- ท่อประปาขนาด Ø 400 ม.ม.
- ท่อประปาขนาด Ø 150 ม.ม. (ACP)
- ท่อประปาขนาด Ø 150 ม.ม. (PVC)

แสดงแผนที่โครงข่ายท่อประปาในพื้นที่ศึกษา

ที่มา : จากการสำรวจ ในเดือน ธันวาคม พ.ศ. 2538

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ระบบการจัดการที่อยู่อาศัยในเขตพื้นที่ศึกษา

ระบบการจัดการที่อยู่อาศัยในพื้นที่ชุมชนเมืองใหม่มาบตาพุดนอกเขต กนอ.

ระบบที่อยู่อาศัยของผู้อยู่อาศัยในเขตชุมชนเมืองใหม่มาบตาพุดนอกเขต กนอ. ดังตารางที่ 11 มี 2 ระบบ หากจะพิจารณาจากที่ Shlomo Angel ได้กล่าวไว้ คือ

ระบบที่อยู่อาศัยของภาคเอกชน (The Private Housing Subsystem) จะประกอบไปด้วย

1. ที่อยู่อาศัยแบบเช่า (rental housing) ซึ่งแบ่งได้เป็นประเภทโรงเรือนเช่า (rental tenements) โดยเป็นรูปแบบของที่อยู่อาศัยหลายหน่วยอยู่ภายใต้หลังคาเดียวกัน ส่วนใหญ่จะพบในรูปแบบของบ้านแถว ประเภทบ้านเดี่ยวเช่า (single family houses) และประเภทบ้านแบ่งห้อง (subdivided houses)
2. ที่อยู่อาศัยแบบเป็นเจ้าของ (owned housing) ซึ่งแบ่งได้เป็นประเภทบ้านที่สร้างเป็นของตนเอง (owner-build houses) โดยจะปลูกสร้างบนที่ดินของตัวเองและสามารถควบคุมการก่อสร้างได้เต็มที่ และประเภทบ้านซื้อ (purchased houses) ซึ่งจะเป็นในรูปแบบของการเช่าซื้อ

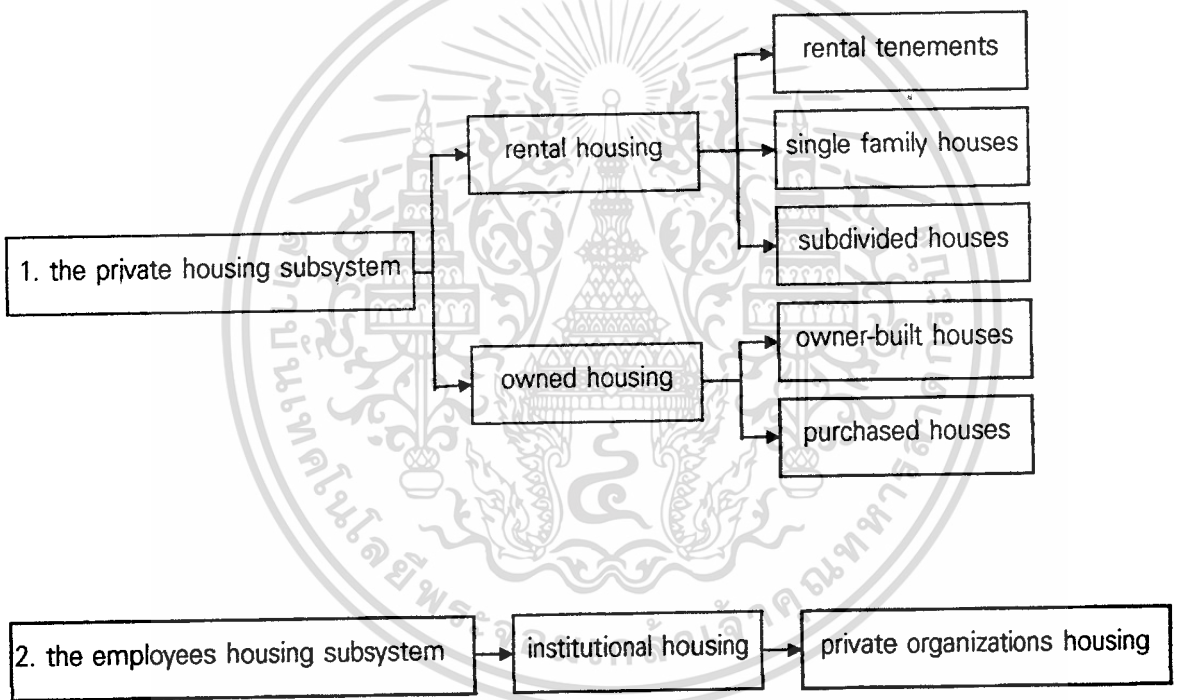
ระบบที่อยู่อาศัยที่จัดสรรโดยองค์กรจ้างงาน (Employees Housing Subsystem) จะจัดให้สำหรับพนักงานของสถาบันต่างๆ (institutional housing) ซึ่งจะเป็นที่อยู่อาศัยของพนักงานขององค์กรจ้างงานภาคเอกชน (private organizations housing) ได้แก่ ผู้ปฏิบัติงานวิชาชีพ คนงานในโรงงานและพนักงานในสำนักงานที่ทำงานอยู่นอกตัวโรงงานในเขตนิคมอุตสาหกรรมมาบตาพุด ในระบบนี้องค์กรจ้างงานภาคเอกชนจะให้สวัสดิการในเรื่องของการจัดหาที่อยู่อาศัยสำหรับพนักงาน 3 รูปแบบ รูปแบบแรกทางองค์กรจ้างงานจะจัดหาที่อยู่อาศัยให้สำหรับผู้บริหารระดับสูงและวิศวกรชาวต่างประเทศ โดยที่อยู่อาศัยจะมีเฟอร์นิเจอร์พร้อมและไม่เสียค่าใช้จ่ายในการอยู่อาศัย แต่ที่อยู่อาศัยในรูปแบบนี้มักจะพบในบริเวณชุมชนบ้านฉาง รูปแบบที่สอง สำหรับพนักงานทั่วไปทางองค์กรจ้างงานจะให้เงินสวัสดิการประมาณ 15-25 เปอร์เซ็นต์ของเงินเดือน เพื่อเป็นค่าใช้จ่ายสำหรับการอยู่อาศัยและค่าพาหนะ โดยให้พนักงานหาที่พักอาศัยเอง และรูปแบบที่สาม ทางองค์กรจ้างงานจะจัดซื้อที่อยู่อาศัยและให้เงินสวัสดิการแก่พนักงาน แต่จะเก็บค่าเช่าที่อยู่อาศัยจากพนักงานในราคาถูกกว่าค่าเช่าที่อยู่อาศัยทั่วไป ดังนั้นระบบการจัดการที่อยู่อาศัยนี้จึงเป็นระบบที่อยู่อาศัยที่จัดสรรโดยองค์กรจ้างงาน (The Employees

Housing Subsystem) ภาคเอกชน โดยใช้ที่อยู่อาศัยของภาคเอกชนต่างๆ ไป ทางองค์กรจ้างงานมิได้มีส่วนในการจัดสร้างที่อยู่อาศัยสำหรับพนักงานของตนเอง (ที่มา : สุ่มสัมภาษณ์จากหัวหน้าฝ่ายบริหารงานบุคคลของโรงงานในนิคมอุตสาหกรรม)

จากที่กล่าวมาแล้วข้างต้น สามารถสรุประบบการจัดการที่อยู่อาศัยในเขตชุมชนเมืองใหม่มาบตาพุดนอกเขต กนอ. ได้ดังภาพที่ 12

ภาพที่ 12

แสดงแผนผังระบบการจัดการที่อยู่อาศัยในเขตชุมชนเมืองใหม่มาบตาพุดนอกเขต กนอ.



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 11

ระบบการจัดการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้อยู่อาศัยในเขตชุมชนเมืองใหม่มาบตาพุดนอกเขต กนอ.

ประเภทของ ที่อยู่อาศัย (ร้อยละแน่นอน) (ร้อยละแนวตั้ง)	ลักษณะการครอบครอง				รวม
	เป็นเจ้าของ	เช่า	เช่าซื้อ	สวัสดิการ	
บ้านเดี่ยว	79 (96.3) [95.2]	3 (3.7) [14.3]	-	-	82 (74.5)
บ้านแถว	4 (66.7) [4.8]	2 (33.3) [9.5]	-	-	6 (5.5)
อาคารพาณิชย์	-	-	1 (100.0) [50.0]	-	1 (0.9)
แฟลต	-	2 (50.0) [9.5]	1 (25.0) [50.0]	1 (25.0) [25.0]	4 (3.6)
อื่นๆ	-	14 (82.4) [66.7]	-	3 (17.6) [75.0]	17 (15.5)
รวม	83 [75.5]	21 [19.1]	2 [1.8]	4 [3.6]	110 (100.0)

ที่มา : จากการสำรวจในเดือนธันวาคม พ.ศ. 2538 - มกราคม พ.ศ. 2539

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ระบบการจัดการที่อยู่อาศัยในพื้นที่ชุมชนเมืองใหม่มาบตาพุดในเขต กนอ.

ระบบที่อยู่อาศัยของผู้อยู่อาศัยในเขตชุมชนเมืองใหม่มาบตาพุดในเขต กนอ. ดังตารางที่ 12 มี 2 ระบบ ตามทฤษฎีของ Shlomo Angel คือ

ระบบที่อยู่อาศัยที่จัดโดยองค์กรจ้างงาน (The Employees Housing Subsystem) จะประกอบไปด้วยเพิงในที่ก่อสร้าง (construction site sheds) ได้แก่ ที่พักชั่วคราวของคณงานในบริเวณที่มีการก่อสร้าง เนื่องจากในขณะทำการศึกษาพื้นที่ดังกล่าวยังอยู่ในช่วงของการพัฒนา (จำนวนของที่อยู่อาศัยประเภทนี้ไม่ได้นำมาคิดในการสุ่มตัวอย่าง เนื่องจากเป็นที่พักชั่วคราวในที่ก่อสร้าง เมื่อเสร็จสิ้นโครงการก็จะรื้อถอนออกไปจากพื้นที่)

ระบบที่อยู่อาศัยโดยภาครัฐบาล (The Public Construction Subsystem) จะประกอบไปด้วย

1. ที่อยู่อาศัยแบบโรงเรือนสวัสดิการ (welfare tenements) เป็นที่อยู่อาศัยที่จัดสรรโดยภาครัฐบาลในรูปแบบของบ้านพักข้าราชการ ได้แก่ ที่พักของตำรวจสภ.ต.ห้วยโป่งและที่พักข้าราชการกรมศุลกากร ซึ่งจะเป็นที่อยู่อาศัยประเภทแฟลต โดยจะเป็นสวัสดิการ (welfare) ของหน่วยงาน ไม่ต้องเสียค่าใช้จ่ายในการอยู่อาศัย

2. ที่อยู่อาศัยแบบแฟลตและบ้านแถว (public flat and row houses) ซึ่งจะจัดสร้างโดยหน่วยงานของรัฐวิสาหกิจ คือ การเคหะแห่งชาติ ในรูปแบบของแฟลต บ้านแถวและอาคารพาณิชย์ โดยทางการเคหะแห่งชาติได้จัดขายให้กับผู้ซื้อ 2 กลุ่ม ซึ่งสามารถซื้อได้ด้วยเงินสดและการเช่าซื้อ โดยกลุ่มแรกเป็นบุคคลทั่วไป ซึ่งส่วนใหญ่ได้จัดซื้อไว้แต่มีได้มาอาศัยอยู่เองจริงๆ แต่ให้ผู้อื่นเช่าต่อ (sub-letting) กลุ่มที่สองเป็นหน่วยงานภาคเอกชน ได้แก่ คณงานในโรงงานและพนักงานในสำนักงานที่ทำงานอยู่นอกตัวโรงงานในเขตนิคมอุตสาหกรรมมาบตาพุด ซึ่งหน่วยงานจะมีการจัดหาที่อยู่อาศัย 3 รูปแบบ รูปแบบแรก หน่วยงานจะจัดหาที่อยู่อาศัยให้สำหรับผู้บริหารระดับสูงและวิศวกรชาวต่าง ประเทศ โดยไม่ต้องเสียค่าใช้จ่ายในการเช่าอยู่อาศัย แต่ส่วนใหญ่จะพบที่อยู่อาศัยรูปแบบนี้ในชุมชนบ้านฉาง รูปแบบที่สองจะเป็นลักษณะที่หน่วยงานให้เงินสวัสดิการแก่พนักงานประมาณ 15-25 เปอร์เซ็นต์ของเงินเดือน เพื่อเป็นค่าใช้จ่ายเพื่อการอยู่อาศัยและค่าพาหนะ โดยให้พนักงานไปหาที่พักอาศัยเอง และรูปแบบที่สามจะเป็นลักษณะที่หน่วยงานซื้อที่อยู่อาศัยจากการเคหะแห่งชาติและให้สวัสดิการแก่พนักงาน แต่จะเก็บค่าเช่าที่อยู่อาศัยจากพนักงานในราคาถูกลงกว่าค่าเช่าที่อยู่อาศัยทั่วไปประมาณ 20-

30 เปอร์เซ็นต์ (ค่าเช่าที่อยู่อาศัยประมาณ 300-1,000 บาทต่อเดือน) เช่น ในแฟลต 3 การเคหะแห่งชาติกำลังดำเนินการขายให้กับบริษัท ไทย วาย โปรดักท์ ดังนั้น ระบบนี้จึงเป็นการจัดสรรที่อยู่อาศัยสำหรับพนักงานขององค์กรจ้างงานภาคเอกชน (private organizations housing) จึงอาจถือได้ว่าระบบนี้เป็นระบบที่อยู่อาศัยโดยองค์กรจ้างงาน (The Employees housing subsystem) ภาคเอกชน แต่ใช้ที่อยู่อาศัยของภาครัฐบาล

อย่างไรก็ตาม ระบบการจัดหาที่อยู่อาศัยโดยภาครัฐบาลในพื้นที่ชุมชนเมืองใหม่มาบตาพุดในเขต กนอ. ในปัจจุบันยังคงมีปัญหาด้านกรรมสิทธิ์และการซื้ออาคารที่พักอาศัยจากการเคหะแห่งชาติ เนื่องจากที่ดินที่การเคหะแห่งชาติซื้อมาจากการนิคมอุตสาหกรรมนั้น การนิคมอุตสาหกรรมยังไม่สามารถโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินและแบ่งแยกโฉนดให้กับการเคหะแห่งชาติได้ (ยังอยู่ในระหว่างการดำเนินการโอน) ดังนั้น ผู้ซื้ออาคารพาณิชย์ที่ต้องการเอกสารสิทธิ์ที่ดินเพื่อใช้ในการหาทุนมาประกอบกิจการการค้าก็ไม่สามารถทำได้ จึงเกิดปัญหาอาคารพาณิชย์ไม่มีผู้มาลงทุน และในส่วนของบ้านแถวชั้นเดียว บ้านแถวสองชั้นและแฟลตการเคหะ ผู้ซื้อเกิดความลังเลและไม่แน่ใจในเอกสารสิทธิ์ประกอบกับบางส่วนได้จัดซื้อไว้เพื่อการเก็งกำไรเท่านั้น มิได้ต้องการที่จะมาทำการลงทุนหรืออยู่อาศัยเองจริงๆ นอกจากนี้ ผู้ซื้อบางรายที่ต้องการซื้อที่อยู่อาศัยด้วยเงินสดก็ไม่สามารถทำได้ จึงต้องใช้วิธีเช่าซื้อ ดังนั้นปัญหาดังกล่าวจึงมีผลต่อจำนวนผู้อยู่อาศัยที่จะเข้ามาอยู่อาศัยหรือลงทุนในเขตชุมชนเมืองใหม่มาบตาพุดในเขต กนอ.

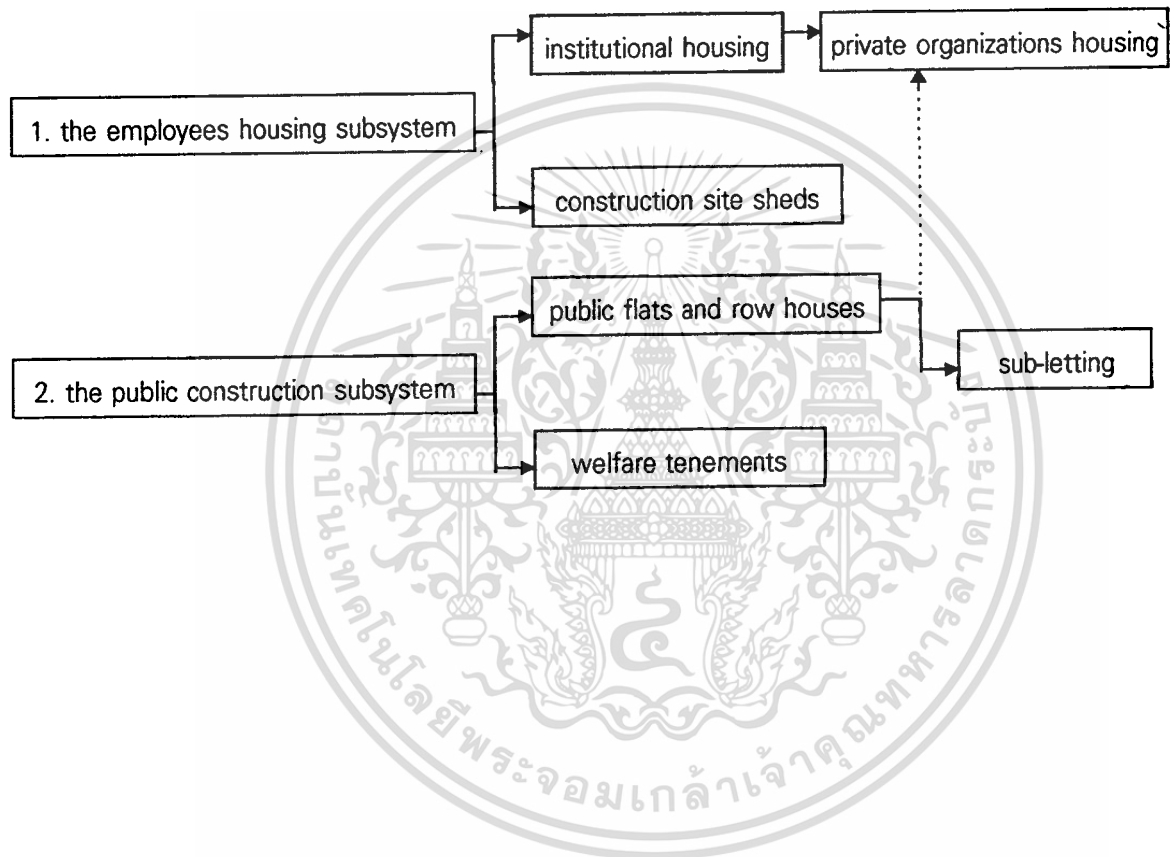
นอกจากนี้ยังมีปัญหาในด้านการขายอาคารที่พักอาศัยของการเคหะแห่งชาติ เนื่องจากความต้องการซื้อของคนงานและพนักงานในโรงงานยังมีอยู่น้อย และผู้ที่เข้ามารับเหมาก่อสร้างในบริเวณใกล้เคียงต้องการเช่าอยู่อาศัยชั่วคราว บุคคลกลุ่มนี้จึงเช่าที่อยู่อาศัยต่อจากผู้ที่อยู่อาศัยแต่มิได้มาอยู่อาศัยจริง (sub-letting) ดังนั้น ในปัจจุบันการเคหะแห่งชาติจึงเปลี่ยนจากการขายมาเป็นการให้เช่าด้วย แต่ให้เช่าในรูปแบบของแฟลตเท่านั้น

และยังมีปัญหาด้านการแข่งขันในตลาดที่อยู่อาศัยในจังหวัดระยอง เนื่องจากโครงการที่อยู่อาศัยของภาคเอกชนอื่นๆ เช่น โครงการที่อยู่อาศัยที่บ้านฉาง โครงการที่อยู่อาศัยในตัวเมืองระยอง ฯลฯ มีคุณภาพในการก่อสร้างและมีรูปแบบที่อยู่อาศัยที่ดีกว่า อีกทั้งยังมีราคาสูงกว่าโครงการเคหะชุมชนมาบตาพุดเพียงเล็กน้อยและยังอยู่ไม่ห่างไกลจากนิคมอุตสาหกรรมมากนัก ดังนั้น โครงการที่อยู่อาศัยของภาคเอกชนอื่นจึงมีข้อได้เปรียบเมื่อเปรียบเทียบกับโครงการเคหะชุมชนมาบตาพุด

จากระบบการจัดการที่อยู่อาศัยในเขตชุมชนเมืองใหม่มาบตาพุดในเขต กนอ. ดังข้างต้น สามารถสรุปได้ดังภาพที่ 13

ภาพที่ 13

แสดงแผนผังระบบการจัดการที่อยู่อาศัยในเขตชุมชนเมืองใหม่มาบตาพุดในเขต กนอ.



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 12

ระบบการจัดการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้อยู่อาศัยในเขตชุมชนเมืองใหม่มาบตาพุดในเขต กนอ.

ประเภทของ ที่อยู่อาศัย (ร้อยละแน่นอน) [ร้อยละแนวตั้ง]	ลักษณะการครอบครอง					รวม
	เป็นเจ้าของ	เช่า	เช่าซื้อ	สวัสดิการ	อื่นๆ	
บ้านแถว	4 (7.5) [57.1]	15 (28.3) [45.5]	32 (59.3) [46.4]	2 (3.8) [4.0]	1 (1.9) [100.0]	54 (33.8)
อาคารพาณิชย์	-	5 (71.4) [15.2]	2 (28.6) [2.9]	-	-	7 (4.4)
แฟลต	3 (3.0) [42.9]	13 (13.1) [39.4]	35 (35.4) [50.7]	48 (48.5) [96.0]	-	99 (61.9)
รวม	7 (4.4)	33 (20.6)	69 (43.1)	50 (31.3)	1 (0.6)	160 (100.0)

ที่มา : จากการสำรวจในเดือนธันวาคม พ.ศ. 2538 - มกราคม พ.ศ. 2539

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

บทที่ 4

บทวิเคราะห์ความต้องการที่อยู่อาศัย

ในการศึกษาความต้องการที่อยู่อาศัย ผู้ศึกษาได้แยกเสนอการวิเคราะห์ข้อมูลออกเป็น 3 ส่วน คือ

- 4.1 ความต้องการที่อยู่อาศัยของผู้ที่ทำงานในนิคมอุตสาหกรรมมาบตาพุด
- 4.2 ความต้องการที่อยู่อาศัยของผู้อยู่อาศัยในเขตชุมชนเมืองใหม่มาบตาพุดนอกเขตพื้นที่ของการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย (นอกเขต กนอ.)
- 4.3 ความต้องการที่อยู่อาศัยของผู้อยู่อาศัยในเขตชุมชนเมืองใหม่มาบตาพุดในเขตพื้นที่ของการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย (ในเขต กนอ.)

ความต้องการที่อยู่อาศัยของผู้ที่ทำงานในนิคมอุตสาหกรรมมาบตาพุด

ลักษณะประชากรของผู้ตอบแบบสอบถาม

เมื่อพิจารณาลักษณะทั่วไปของประชากรศึกษาตามปัจจัยต่างๆ ได้แก่ อายุ เพศ ระดับการศึกษา สถานภาพสมรส ภูมิลำเนาเดิม จำนวนสมาชิกในครัวเรือน และรายได้รวมของครัวเรือน พบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามที่ทำงานในนิคมอุตสาหกรรมมาบตาพุดส่วนใหญ่มีอายุระหว่าง 21-30 ปี โดยมีประมาณ 3 ใน 4 (ร้อยละ 74.7) ซึ่งในจำนวนนี้เป็นเพศหญิงเกินครึ่งหนึ่ง (ร้อยละ 67.6) รองลงมา มีอายุระหว่าง 31-40 ปี ซึ่งมีไม่ถึง 1 ใน 4 (ร้อยละ 22.2) โดยในจำนวนนี้จะ เป็นเพศชายมากกว่าครึ่งหนึ่ง (ร้อยละ 63.6) และเป็นผู้มีอายุระหว่าง 41-50 ปี และ 51-60 ปี เพียงเล็กน้อย (ร้อยละ 2.0 และ 1.0 ตามลำดับ) ดังตารางที่ 13

ตารางที่ 13

แสดงอายุของผู้ตอบแบบสอบถามที่ทำงานในนิคมอุตสาหกรรมมาบตาพุดจำแนกตามเพศ

อายุ (ร้อยละแน่นอน)	เพศ		รวม
	ชาย	หญิง	
21-30 ปี	24 (32.4)	50 (67.6)	74 (74.7)
31-40 ปี	14 (63.6)	8 (36.4)	22 (22.2)
41-50 ปี	1 (50.0)	1 (50.0)	2 (2.0)
51-60 ปี	1 (100.0)	-	1 (1.0)
รวม	40 (40.0)	59 (59.6)	99 (100.0)

ที่มา : จากการสำรวจในเดือนธันวาคม พ.ศ. 2538

จากตารางที่ 14 พบว่าในส่วนของการศึกษาผู้ตอบแบบสอบถามมีการศึกษาในระดับอาชีวศึกษาและปริญญาตรีเป็นส่วนใหญ่ในอัตราส่วนที่เท่ากัน (ร้อยละ 43.4 เท่ากัน) รองลงมา มีการศึกษาในระดับสูงกว่าปริญญาตรี (ร้อยละ 7.1) ในส่วนของสถานภาพพบว่า มี สถานภาพโสดเป็นจำนวนเกินครึ่งหนึ่ง (ร้อยละ 57.6) รองลงมา มีสถานภาพสมรส (ร้อยละ 41.4)

เป็นผู้ที่มีภูมิลำเนาเดิมอยู่ในจังหวัดระยองเป็นส่วนใหญ่ คือร้อยละ 38.4 รองลงมาเป็นผู้ที่มาจากจังหวัดอื่นๆ กรุงเทพฯ และจังหวัดอื่นในภาคตะวันออก ร้อยละ 31.3, 16.2 และ 14.1 ตามลำดับ

ในส่วนของจำนวนสมาชิกในครัวเรือน พบว่า มีจำนวนสมาชิกในครัวเรือนที่อยู่ในวัยแรงงาน 1 - 2 คน มากที่สุด (ร้อยละ 40.4) รองลงมา มี 3 - 4 คน (ร้อยละ 36.4) และมากกว่า 4 คนขึ้นไป (ร้อยละ 23.2) ไม่มีเด็กในครัวเรือนเกินครึ่งหนึ่ง (ร้อยละ 57.6) รองลงมา มีเด็ก 1 คนในครัวเรือน (ร้อยละ 28.3) และไม่มีผู้สูงอายุในครัวเรือนเป็นส่วนใหญ่ (ร้อยละ 86.9)

ในส่วนของรายได้รวมของครัวเรือน ผู้ตอบแบบสอบถามมีรายได้ในครัวเรือน 1,500 ถึง 25,000 บาทต่อเดือนเป็นจำนวนเกินครึ่ง (ร้อยละ 50.5) รองลงมา มีรายได้ในครัวเรือน 25,001 ถึง 50,000 บาทต่อเดือน (ร้อยละ 27.3) และพบว่ามีจำนวนเกินครึ่งหนึ่งที่ประกอบอาชีพเป็นพนักงานในโรงงาน (ร้อยละ 60.6) รองลงมา เป็นพนักงานหรือเจ้าหน้าที่ของบริษัทเอกชน (ร้อยละ 26.3) ผู้ปฏิบัติงานวิชาชีพ เช่น วิศวกร, สถาปนิก ฯลฯ (ร้อยละ 11.1) ผู้จัดการโรงงานและผู้ค้าขาย (ร้อยละ 1.0 เท่ากัน)

ตารางที่ 14

แสดงลักษณะประชากรของผู้ตอบแบบสอบถามที่ทำงานในนิคมอุตสาหกรรมมาบตาพุด

ลักษณะประชากร	กลุ่มตัวอย่าง (99 ครัวเรือน)	ร้อยละ
การศึกษา		
ประถมศึกษา	1	1.0
มัธยมศึกษา	5	5.1
อาชีวศึกษา	43	43.4
ปริญญาตรี	43	43.4
สูงกว่าปริญญาตรี	7	7.1
สถานภาพสมรสของผู้ตอบแบบสอบถาม		
โสด	57	57.6
สมรส	41	41.4
หม้าย	1	1.0
ภูมิลำเนาเดิม		
ระยอง	38	38.4
กรุงเทพฯ	16	16.2
จังหวัดอื่นในภาคตะวันออก	14	14.1
จังหวัดอื่นๆ	31	31.3

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 14 (ต่อ)

ลักษณะประชากร	กลุ่มตัวอย่าง (99 ครัวเรือน)	ร้อยละ
จำนวนสมาชิกวัยเด็ก (อายุต่ำกว่า 15 ปี)		
ไม่มี	57	57.6
มี 1 คน	28	28.3
มี 2 คน	11	11.1
มีมากกว่า 2 คนขึ้นไป	3	3.0
จำนวนสมาชิกวัยแรงงาน (อายุ 15-60 ปี)		
1-2 คน	40	40.4
3-4 คน	36	36.4
มากกว่า 4 คนขึ้นไป	23	23.2
จำนวนสมาชิกวัยสูงอายุ (อายุสูงกว่า 60 ปี)		
ไม่มี	86	86.9
มี 1 คน	9	9.1
มีมากกว่า 1 คนขึ้นไป	4	4.0
รายได้รวมของครัวเรือน (บาท)		
1,500-25,000	50	50.5
25,001-50,000	27	27.3
50,001-75,000	7	7.1
75,001-150,000	10	10.1

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 14 (ต่อ)

ลักษณะประชากร	กลุ่มตัวอย่าง (99 ครีวเรือน)	ร้อยละ
อาชีพของผู้ตอบแบบสอบถาม		
ผู้จัดการโรงงาน	1	1.0
ผู้ปฏิบัติงานวิชาชีพ	11	11.1
คนงานในโรงงาน	60	60.6
ผู้ค้าขาย	1	1.0
พนักงานหรือเจ้าหน้าที่บริษัทเอกชน	26	26.3

ที่มา : จากการสำรวจในเดือนธันวาคม พ.ศ. 2538

หมายเหตุ : มีผู้ไม่ตอบแบบสอบถามเกี่ยวกับรายได้รวมของครัวเรือน 5 ชุด

จะเห็นได้ว่าผู้ตอบแบบสอบถามที่ทำงานในนิคมอุตสาหกรรมมาบตาพุดส่วนใหญ่แล้วจะเป็นผู้ที่อยู่ในวัยทำงานซึ่งส่วนใหญ่แล้วจะมีอายุประมาณ 21-30 ปี มีสถานภาพโสดเป็นจำนวนเกินครึ่งหนึ่ง มีระดับการศึกษาค่อนข้างสูงคือระดับอาชีวศึกษาและระดับปริญญาตรีเป็นส่วนใหญ่ เป็นผู้ที่มิถุมีลำเนาเดิมอยู่ในระยองเป็นส่วนใหญ่ ประกอบอาชีพเป็นคนงานในโรงงานเป็นส่วนใหญ่ รองลงมาจะเป็นพนักงานหรือเจ้าหน้าที่ของบริษัทเอกชนซึ่งจะทำงานในส่วนของสำนักงานนอกตัวโรงงาน และส่วนใหญ่แล้ว จะเป็นผู้ที่มีรายได้รวมในครัวเรือนค่อนข้างต่ำ

ความต้องการที่อยู่อาศัยของผู้ที่ทำงานในนิคมอุตสาหกรรมมาบตาพุดและอยู่อาศัยในเขตชุมชนเมืองใหม่มาบตาพุด

สำหรับที่ตั้งของที่อยู่อาศัยของผู้ตอบแบบสอบถามที่ทำงานในนิคมอุตสาหกรรมมาบตาพุด จากการออกแบบสอบถาม พบว่าส่วนใหญ่อาศัยอยู่นอกเขตชุมชนเมืองใหม่มาบตาพุด (ร้อยละ 87.9) โดยมีเพียงส่วนน้อยเท่านั้นที่อาศัยอยู่ในเขตชุมชนเมืองใหม่มาบตาพุดนอกพื้นที่ของนิคมอุตสาหกรรม

กรรมแห่งประเทศไทย และในพื้นที่ของการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย (ร้อยละ 11.1 และ 1.0 ตามลำดับ) ดังตารางที่ 15

ตารางที่ 15

แสดงที่ตั้งของที่อยู่อาศัยของผู้ตอบแบบสอบถามที่ทำงานในนิคมอุตสาหกรรมมาบตาพุด

ที่ตั้งของที่อยู่อาศัย	จำนวน	ร้อยละ
นอกเขตชุมชนเมืองใหม่มาบตาพุด	87	87.9
ในเขตชุมชนเมืองใหม่มาบตาพุด นอก กนอ.	11	11.1
ในเขตชุมชนเมืองใหม่มาบตาพุด ใน กนอ.	1	1.0
รวม	99	100.0

ที่มา : จากการสำรวจในเดือนธันวาคม พ.ศ. 2538

ในส่วนของผู้ตอบแบบสอบถามที่อยู่อาศัยในเขตชุมชนเมืองใหม่มาบตาพุดนั้น พบว่า ครึ่งหนึ่งแสดงความไม่แน่ใจว่าจะอยู่อาศัยในเขตชุมชนเมืองใหม่มาบตาพุดนี้เป็นการถาวร (ร้อยละ 50.0) และมี 1 ใน 3 (ร้อยละ 33.3) ที่คิดว่าจะอยู่อาศัยเป็นการถาวร ในขณะที่มีไม่ถึง 1 ใน 5 (ร้อยละ 16.7) จะอยู่อาศัยชั่วคราว ดังตารางที่ 16 ซึ่งเหตุผลของความไม่แน่ใจในการอยู่อาศัยนั้นเนื่องมาจากต้องการมีที่อยู่อาศัยและที่ดินเป็นของตนเอง, ต้องการมีที่อยู่อาศัยที่ดีกว่านี้, อาจกลับไปอยู่อาศัยยังที่อยู่อาศัยเดิมและแล้วแต่สภาพแวดล้อมและหน้าที่การงาน ส่วนระยะเวลาที่อยู่อาศัยชั่วคราวนั้นจะเป็นเวลาประมาณ 1 ปี

ตารางที่ 16

แสดงระยะเวลาที่จะอยู่อาศัยในเขตชุมชนเมืองใหม่มาบตาพุดของ
ผู้ตอบแบบสอบถามที่ทำงานในนิคมอุตสาหกรรมมาบตาพุด

ระยะเวลาที่จะอยู่อาศัย	จำนวน	ร้อยละ
ไม่แน่ใจ	6	50.0
ถาวร	4	33.3
ชั่วคราว	2	16.7
รวม	12	100.0

ที่มา : จากการสำรวจในเดือนธันวาคม พ.ศ. 2538

ในส่วนของเหตุผลที่ผู้ตอบแบบสอบถามเลือกเข้ามาอยู่อาศัยในเขตชุมชนเมืองใหม่มาบตาพุดนั้น ส่วนใหญ่มีสาเหตุเนื่องมาจากความสะดวกทั้งด้านเวลาและระยะทางในการเดินทางไปยังที่ทำงาน (ร้อยละ 83.33) รองลงมาคือการมีโอกาสในการหางานทำหรือมีโอกาสทางธุรกิจ (ร้อยละ 33.33) ราคาที่อยู่อาศัยหรือค่าเช่าหรือผ่อนถูก (ร้อยละ 25.00) มีสิ่งอำนวยความสะดวกหรือมีบริการขั้นพื้นฐานดี ได้แก่ ระบบไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ฯลฯ และสาเหตุอื่น (ร้อยละ 16.66 เท่ากัน) คือ เป็นบ้านเดิม และมีงบประมาณค่าเช่าที่อยู่อาศัยต่ำไม่สามารถย้ายไปอยู่ที่อื่นได้ทั้งที่คิดว่าราคาที่อยู่อาศัยในเขตชุมชนเมืองใหม่แพงมาก และได้รับคำแนะนำจากญาติ เพื่อน หรือสื่อโฆษณา (ร้อยละ 8.33) ดังตารางที่ 17

ในส่วนของลักษณะที่อยู่อาศัยในความคิดของผู้ตอบแบบสอบถามที่ทำงานในนิคมอุตสาหกรรมมาบตาพุดและอยู่อาศัยในเขตชุมชนเมืองใหม่มาบตาพุด เมื่อให้ค่าคะแนนในแต่ละปัจจัยและเรียงลำดับความสำคัญจากผลรวมของค่าคะแนนทั้งหมดแล้ว ดังตารางที่ 18 พบว่าลักษณะที่อยู่อาศัยที่มีความสำคัญเรียงจากมากไปหาน้อย 5 อันดับ ได้แก่ มีสิ่งแวดล้อมดี ใกล้สถานที่ทำงาน มีการก่อสร้างได้มาตรฐาน มีระบบสาธารณูปโภคพร้อมและใกล้โรงเรียนสำหรับบุตรหลาน

ตารางที่ 17

แสดงเหตุผลในการเลือกอยู่อาศัยในเขตชุมชนเมืองใหม่มาบตาพุดของ
ผู้ตอบแบบสอบถามที่ทำงานในนิคมอุตสาหกรรมมาบตาพุด

เหตุผลในการเลือกอยู่อาศัย	จำนวน	ร้อยละ
มีความสะดวกในการเดินทางไปทำงาน	10	83.33
มีโอกาสในการหางานทำ/โอกาสทางธุรกิจ	4	33.33
ราคาที่อยู่อาศัย/ค่าเช่า/ผ่อนถูก	3	25.00
มีสิ่งอำนวยความสะดวก/บริการขั้นพื้นฐานดี	2	16.66
ได้รับการแนะนำจากญาติ/เพื่อน/สื่อโฆษณา	1	8.33
อื่นๆ	2	16.66

หมายเหตุ : ผู้ตอบแบบสอบถามตอบได้มากกว่า 1 ข้อ

ที่มา : จากการสำรวจในเดือนธันวาคม พ.ศ. 2538

ตารางที่ 18

แสดงการจัดอันดับความสำคัญของปัจจัยการเลือกที่อยู่อาศัยของ
ผู้ตอบแบบสอบถามที่ทำงานในนิคมอุตสาหกรรมมาบตาพุด
และอยู่อาศัยในเขตชุมชนเมืองใหม่มาบตาพุด

ลักษณะที่อยู่อาศัย	รวมคะแนน	อันดับที่
ใกล้สถานที่ทำงาน	36	2
ใกล้โรงเรียนบุตรหลาน	20	5
ใกล้ตลาด/ศูนย์การค้า	16	
มีสิ่งแวดล้อมดี	38	1
มีบริการด้านความบันเทิง	0	
การก่อสร้างได้มาตรฐาน	33	3
มีระบบสาธารณูปโภคพร้อม	28	4
มีระบบการดูแลรักษาความปลอดภัย	9	
อื่นๆ	0	

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

จะเห็นได้ว่าผู้ตอบแบบสอบถามที่ทำงานในนิคมอุตสาหกรรมมาบตาพุดส่วนใหญ่แล้วจะพักอาศัยอยู่นอกเขตชุมชนเมืองใหม่มาบตาพุด มีเพียงส่วนน้อยเท่านั้นที่พักอาศัยอยู่ในเขตชุมชนเมืองใหม่มาบตาพุด ซึ่งในจำนวนนี้มีถึงครึ่งหนึ่งที่แสดงความไม่แน่ใจในการอยู่อาศัยอย่างถาวร และอีกประมาณ 1 ใน 5 คาดว่าจะอยู่อาศัยชั่วคราว สำหรับสาเหตุที่ตอบแบบสอบถามเลือกเข้ามาอยู่อาศัยในชุมชนเมืองใหม่แห่งนี้ส่วนใหญ่ให้เหตุผลว่ามีความสะดวกในการเดินทางไปยังสถานที่ทำงาน และให้ความคิดเห็นเกี่ยวกับลักษณะที่สำคัญของที่อยู่อาศัยว่าควรมีสิ่งแวดล้อมที่ดีเป็นประการแรก ประการต่อมา คือ ใกล้สถานที่ทำงาน ที่อยู่อาศัยมีการก่อสร้างได้มาตรฐาน มีระบบสาธารณูปโภคพร้อมและใกล้โรงเรียนสำหรับบุตรหลาน ตามลำดับ

ความต้องการที่อยู่อาศัยของผู้ที่ทำงานในนิคมอุตสาหกรรมมาบตาพุดและอยู่อาศัยนอกเขตชุมชนเมืองใหม่มาบตาพุด

ผู้ตอบแบบสอบถามที่ทำงานในนิคมอุตสาหกรรมมาบตาพุดและอยู่อาศัยนอกเขตชุมชนเมืองใหม่มาบตาพุดทั้ง 87 รายนั้น จากการออกแบบสอบถามพบว่ามีจำนวนเกินครึ่งหนึ่งที่มีที่ตั้งของที่อยู่อาศัยในเขตอำเภอ เมือง จังหวัดระยอง (ร้อยละ 71.3) รองลงมามีที่ตั้งของที่อยู่อาศัยอยู่ในเขตอำเภออื่นๆของจังหวัดระยอง (ร้อยละ 23.0) จังหวัดอื่นในภาคตะวันออก (ร้อยละ 4.6) และที่กรุงเทพมหานคร (ร้อยละ 1.1) ดังตารางที่ 19

ซึ่งสาเหตุของการเลือกอยู่อาศัยนอกเขตชุมชนเมืองใหม่มาบตาพุดนั้นเกินครึ่งหนึ่งมีสาเหตุเนื่องมาจากมีสิ่งแวดล้อมดี (ร้อยละ 54.02) รองลงมาคือ มีระบบสาธารณูปโภคพร้อม (ร้อยละ 44.82) ใกล้ตลาดหรือศูนย์การค้า (ร้อยละ 40.22) คุณภาพการก่อสร้างที่อยู่อาศัยได้มาตรฐาน (ร้อยละ 25.28) ราคาที่อยู่อาศัย/ค่าเช่า/ผ่อนถูก (ร้อยละ 24.13) มีเพื่อนบ้านดี (ร้อยละ 22.98) ใกล้สถานที่ทำงานและสาเหตุอื่น ได้แก่ เป็นบ้านเกิดของตนเอง ไม่เสียค่าใช้จ่ายในการอยู่อาศัย สะดวกในการเดินทางเนื่องจากมีรถโดยสารตลอดเวลา และอยู่กับครอบครัวที่กรุงเทพมหานคร (ร้อยละ 21.83 เท่ากัน) มีระบบการดูแลสุขภาพความปลอดภัย (ร้อยละ 17.24) มีบริการด้านความบันเทิง/พักผ่อนหย่อนใจและได้รับคำแนะนำจากญาติ/เพื่อน/สื่อโฆษณา (ร้อยละ 16.09 เท่ากัน) และใกล้โรงเรียนสำหรับบุตรหลาน (ร้อยละ

9.19) ดังตารางที่ 20 และเมื่อสอบถามถึงความคิดเห็นในการที่จะย้ายเข้ามาอยู่อาศัยในเขตชุมชนเมืองใหม่มาบตาพุด เกือบทั้งหมดไม่มีความคิดที่จะย้ายเข้ามาอยู่อาศัยในเขตชุมชนเมืองใหม่มาบตาพุด (ร้อยละ 95.4) มีเพียงส่วนน้อยเท่านั้นที่มีความคิดว่าจะย้ายเข้ามาอยู่อาศัยในเขตชุมชนเมืองใหม่มาบตาพุด (ร้อยละ 4.6) ดังตารางที่ 21

ตารางที่ 19

แสดงที่ตั้งของที่อยู่อาศัยของผู้ตอบแบบสอบถามที่ทำงานในนิคมอุตสาหกรรมมาบตาพุด และอยู่อาศัยนอกเขตชุมชนเมืองใหม่มาบตาพุด

ที่ตั้งของที่อยู่อาศัย	จำนวน	ร้อยละ
อำเภอเมืองระยอง	62	71.3
อำเภออื่นๆในระยอง	20	23.0
กรุงเทพมหานคร	1	1.1
จังหวัดอื่นในภาคตะวันออก	4	4.6
รวม	87	100.0

ที่มา : จากการสำรวจในเดือนธันวาคม พ.ศ. 2538

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 20

แสดงเหตุผลในการเลือกอยู่อาศัยนอกเขตชุมชนเมืองใหม่มาบตาพุดของ
ผู้ตอบแบบสอบถามที่ทำงานในนิคมอุตสาหกรรมมาบตาพุด

เหตุผลในการเลือกอยู่อาศัย	จำนวน	ร้อยละ
มีสิ่งแวดล้อมดี	47	54.02
มีระบบสาธารณูปโภคพร้อม	39	44.82
ใกล้ตลาดหรือศูนย์การค้า	35	40.22
คุณภาพการก่อสร้างที่อยู่อาศัยได้มาตรฐาน	22	25.28
ราคาที่อยู่อาศัย/ค่าเช่า/ผ่อนถูก	21	24.13
มีเพื่อนบ้านที่ดี	20	22.98
ใกล้สถานที่ทำงาน	19	21.83
มีระบบการดูแลรักษาความปลอดภัย	15	17.24
มีบริการด้านความบันเทิง/พักผ่อนหย่อนใจ	14	16.09
ได้รับคำแนะนำจากญาติ/เพื่อน/สื่อโฆษณา	14	16.09
ใกล้โรงเรียนสำหรับบุตรหลาน	8	9.19
อื่นๆ	19	21.83

หมายเหตุ : ผู้ตอบแบบสอบถามตอบได้มากกว่า 1 ข้อ

ที่มา : จากการสำรวจในเดือนธันวาคม พ.ศ. 2538

ตารางที่ 21

แสดงความคิดเห็นในการที่จะย้ายเข้ามาอยู่อาศัยในเขตชุมชนเมืองใหม่มาบตาพุด
ของผู้ตอบแบบสอบถามที่ทำงานในนิคมอุตสาหกรรมมาบตาพุด

ความคิดเห็นที่จะย้าย	จำนวน	ร้อยละ
มีความคิดที่จะย้าย	4	4.6
ไม่มีความคิดที่จะย้าย	83	95.4
รวม	87	100.0

ที่มา : จากการสำรวจในเดือนธันวาคม พ.ศ. 2538

ตารางที่ 22

แสดงเหตุผลในการที่จะย้ายเข้ามาอยู่อาศัยในเขตชุมชนเมืองใหม่มาบตาพุด
ของผู้ตอบแบบสอบถามที่ทำงานในนิคมอุตสาหกรรมมาบตาพุด

เหตุผลในการย้าย	จำนวน	ร้อยละ
มีความสะดวกในการเดินทางไปทำงาน	4	100.0
เป็นชุมชนที่สงบเงียบ/ไม่พลุกพล่าน (มีความเป็นส่วนตัว)	1	25.0
มีสิ่งอำนวยความสะดวก/บริการขั้นพื้นฐานดี	1	25.0
มีโอกาสในการหางานทำ/โอกาสทางธุรกิจ	1	25.0

หมายเหตุ : ผู้ตอบแบบสอบถามตอบได้มากกว่า 1 ข้อ

ที่มา : จากการสำรวจในเดือนธันวาคม พ.ศ. 2538

ส่วนสาเหตุของการที่จะย้ายเข้ามาอยู่อาศัยในเขตชุมชนเมืองใหม่มาบตาพุดนั้น ทั้งหมดได้ให้เหตุผลว่ามีความสะดวกทั้งด้านเวลาและระยะทางในการเดินทางไปทำงาน (ร้อยละ 100.0) รองลงมา คือ เป็นชุมชนที่สงบเงียบ/ไม่พลุกพล่าน (มีความเป็นส่วนตัว) มีสิ่งอำนวยความสะดวก/บริการขั้นพื้นฐานดี และมีโอกาสในการหางานทำ/โอกาสทางธุรกิจ (ร้อยละ 25.0 เท่ากัน) ดังตารางที่ 22 ซึ่งผู้ที่มีความคิดว่าจะย้ายเข้ามาอยู่อาศัยในเขตชุมชนเมืองใหม่มาบตาพุด ส่วนใหญ่มีความคิดว่าชุมชนแห่งนี้ควรได้รับการปรับปรุงในด้านสภาพแวดล้อมของที่อยู่อาศัย (ร้อยละ 75.0) รองลงมา คือ ด้านอาคารที่อยู่ออาศัย ด้านสถานศึกษา และอื่นๆ ได้แก่ ด้านร้านค้า/ตลาดอยู่ห่างไกล และการคมนาคมจราจร (ร้อยละ 50.0 เท่ากัน) ด้านโทรศัพท์ ด้านระบบกำจัดขยะ ด้านสวนสาธารณะและด้านสถานีตำรวจ (ร้อยละ 25.0 เท่ากัน) ดังตารางที่ 23

ตารางที่ 23

แสดงสิ่งที่จะได้รับการปรับปรุงในเขตชุมชนเมืองใหม่มาบตาพุด

สิ่งที่จะปรับปรุง	จำนวน	ร้อยละ
ด้านอาคารที่อยู่อาศัย	2	50.0
ด้านโทรศัพท์	1	25.0
ด้านระบบกำจัดขยะ	1	25.0
ด้านสถานศึกษา	2	50.0
ด้านสวนสาธารณะ	1	25.0
ด้านสถานีตำรวจ	1	25.0
ด้านสภาพแวดล้อมของที่อยู่อาศัย	3	75.0
ด้านอื่นๆ	2	50.0

หมายเหตุ : ผู้ตอบแบบสอบถามตอบได้มากกว่า 1 ข้อ

ที่มา : จากการสำรวจในเดือนธันวาคม พ.ศ. 2538

สำหรับผู้ตอบแบบสอบถามที่ไม่มีความคิดว่าจะย้ายเข้ามาอยู่อาศัยในเขตชุมชนเมืองใหม่มาบตาพุดนั้น ส่วนใหญ่ได้ให้เหตุผลว่า ยังไม่มีความจำเป็นต้องย้ายที่อยู่อาศัย (ร้อยละ 72.28) รองลงมา ได้แก่ สภาพแวดล้อมไม่น่าพอใจ (ร้อยละ 65.06) รูปแบบของที่อยู่อาศัยยังไม่เป็นที่พอใจ (ร้อยละ 44.57) อยู่ห่างไกลตลาดหรือศูนย์การค้าและขาดบริการด้านความบันเทิง/พักผ่อนหย่อนใจ (ร้อยละ 24.09 เท่ากัน) คุณภาพการก่อสร้างที่อยู่อาศัยยังไม่ค่อยได้มาตรฐาน (ร้อยละ 22.89) ที่อยู่อาศัยมีราคา/ค่าเช่า/ผ่อนสูง (ร้อยละ 21.68) อยู่ห่างไกลโรงเรียนของบุตรหลาน (ร้อยละ 18.07) บริการด้านสาธารณูปโภคยังมีไม่พร้อม (ร้อยละ 15.66) และสาเหตุอื่นๆ (ร้อยละ 6.02) ได้แก่ ไม่ชอบอยู่อาศัยใกล้โรงงานเนื่องจากกลัวอันตรายจากโรงงานและอาจมีมลภาวะเป็นพิษ ดังตารางที่ 24

ตารางที่ 24

แสดงผลในการที่จะไม่ย้ายเข้ามาอยู่อาศัยในเขตชุมชนเมืองใหม่มาบตาพุด
ของผู้ตอบแบบสอบถามที่ทำงานในนิคมอุตสาหกรรมมาบตาพุด

เหตุผลในการไม่ย้าย	จำนวน	ร้อยละ
ยังไม่มีควมจำเป็นต้องย้ายที่อยู่อาศัย	60	72.28
สภาพแวดล้อมไม่น่าพอใจ	54	65.06
รูปแบบของที่อยู่อาศัยยังไม่เป็นที่พอใจ	37	44.57
อยู่ห่างไกลตลาดหรือศูนย์การค้า	20	24.09
ขาดการบริการด้านความบันเทิง/พักผ่อนหย่อนใจ	20	24.09
คุณภาพการก่อสร้างที่อยู่อาศัยยังไม่ค่อยได้มาตรฐาน	19	22.89
ที่อยู่อาศัยมีราคา/ค่าเช่า/ผ่อนสูง	18	21.68
อยู่ห่างไกลโรงเรียนของบุตรหลาน	15	18.07
บริการด้านสาธารณูปโภคยังมีไม่พร้อม	13	15.66
อื่นๆ	5	6.02

หมายเหตุ : ผู้ตอบแบบสอบถามตอบได้มากกว่า 1 ข้อ

ที่มา : จากการสำรวจในเดือนธันวาคม พ.ศ. 2538

จะเห็นได้ว่าผู้ตอบแบบสอบถามที่อยู่อาศัยนอกเขตชุมชนเมืองใหม่มาบตาพุดส่วนใหญ่แล้วจะพักอาศัยอยู่ภายในเขตอำเภอเมืองระยอง ซึ่งสาเหตุของการเลือกอยู่อาศัยนั้นเกินครึ่งหนึ่งได้ให้เหตุผลว่าเป็นเพราะมีสิ่งแวดล้อมดี รองลงมาคือ มีระบบสาธารณูปโภคพร้อม และใกล้ตลาดหรือร้านค้า นอกจากนี้ยังพบว่าส่วนใหญ่แล้วไม่ต้องการที่จะย้ายเข้ามาอยู่อาศัยในเขตชุมชนเมืองใหม่มาบตาพุด โดยในจำนวนนี้ส่วนใหญ่ให้เหตุผลว่ายังไม่มีความจำเป็นที่จะต้องย้ายที่อยู่อาศัย และสภาพแวดล้อมในเขตชุมชนเมืองใหม่มาบตาพุดยังไม่ดีพอ สำหรับผู้ที่มีความคิดว่าจะย้ายเข้ามาอยู่อาศัยในเขตชุมชนเมืองใหม่มาบตาพุดซึ่งมีเป็นส่วนน้อยนั้น ในจำนวนนี้ทั้งหมดได้ให้เหตุผลว่ามีความสะดวกในการเดินทางไปยังสถานที่ทำงานเป็นสำคัญ และส่วนใหญ่ได้ให้ความคิดเห็นว่าชุมชนแห่งนี้ควรได้รับการปรับปรุงในด้านสภาพแวดล้อมของที่อยู่อาศัย (คุณภาพอากาศ เสียงรบกวนและความสะอาดบริเวณที่อยู่อาศัย) เป็นประการแรก

สรุปความต้องการที่อยู่อาศัยของผู้ที่ทำงานในนิคมอุตสาหกรรมมาบตาพุด

ผู้ตอบแบบสอบถามที่ทำงานในนิคมอุตสาหกรรมมาบตาพุดส่วนใหญ่แล้ว (ร้อยละ 87.9) จะพักอาศัยอยู่นอกเขตชุมชนเมืองใหม่มาบตาพุด โดยส่วนใหญ่ (ร้อยละ 71.3) จะอาศัยอยู่ในอำเภอเมืองระยอง เนื่องจากมีสิ่งแวดล้อมดี มีระบบสาธารณูปโภคพร้อม ใกล้แหล่งการค้าและคุณภาพการก่อสร้างได้มาตรฐาน ซึ่งส่วนใหญ่ (ร้อยละ 95.4) คาดว่าจะไม่ย้ายเข้ามาอยู่อาศัยในเขตชุมชนเมืองใหม่มาบตาพุด เนื่องจากยังไม่มีเจตจำนงจำเป็นต้องย้ายที่อยู่อาศัย สภาพแวดล้อมและรูปแบบของที่อยู่อาศัยในชุมชนเมืองใหม่ยังไม่น่าพึงพอใจ มีเพียงส่วนน้อยเท่านั้นที่มีความคิดว่าจะย้ายเข้ามาอยู่อาศัยในพื้นที่ โดยให้เหตุผลว่ามีความสะดวกในการเดินทางไปทำงานเป็นสำคัญซึ่งเป็นเหตุผลเดียวกันกับผู้ตอบแบบสอบถามที่ทำงานในนิคมอุตสาหกรรมมาบตาพุดและอยู่อาศัยในเขตชุมชนเมืองใหม่มาบตาพุด แต่ขณะเดียวกันก็ได้แสดงความคิดเห็นว่าในพื้นที่ควรมีการปรับปรุงในเรื่องของสภาพแวดล้อมของที่อยู่อาศัยเป็นประการสำคัญ นอกจากนี้ยังพบว่าผู้ตอบแบบสอบถามที่อยู่อาศัยในเขตชุมชนเมืองใหม่มาบตาพุดทั้งนอกเขตและในเขต กนอ. มีความต้องการที่อยู่อาศัยที่มีลักษณะเรียงตามความสำคัญ ดังนี้ คือ มีสิ่งแวดล้อมดี ใกล้สถานที่ทำงาน มีการก่อสร้างที่อยู่อาศัยได้มาตรฐาน มีระบบสาธารณูปโภคพร้อมและใกล้โรงเรียนสำหรับบุตรหลาน ตามลำดับ

ความต้องการที่อยู่อาศัยของผู้อยู่อาศัยในเขตชุมชนเมืองใหม่มาบตาพุดนอกเขตพื้นที่ของนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย (นอกเขต กนอ.)

สภาพโดยทั่วไปของชุมชนเมืองใหม่มาบตาพุดนอกเขต กนอ.

สภาพแวดล้อมโดยทั่วไป

พื้นที่ชุมชนเมืองใหม่มาบตาพุดนอกเขต กนอ. ด้านทิศตะวันตกและทิศตะวันออกเฉียงเหนือของพื้นที่จะติดต่อกับชุมชนบ้านฉางและชุมชนมาบตาพุดตามลำดับ ส่วนทางด้านทิศตะวันออกเฉียง

ได้จะติดต่อกับพื้นที่นิคมอุตสาหกรรมมาบตาพุด ในพื้นที่จะมีบ้านพักอาศัยในลักษณะของชุมชนเกษตรกรรมซึ่งเป็นชุมชนเดิม โดยจะกระจายตัวอยู่ตามริมถนน โดยเฉพาะบริเวณถนนสายน้ำตก-มาบตาพุดและบริเวณริมทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 3 (ถนนสุขุมวิท)

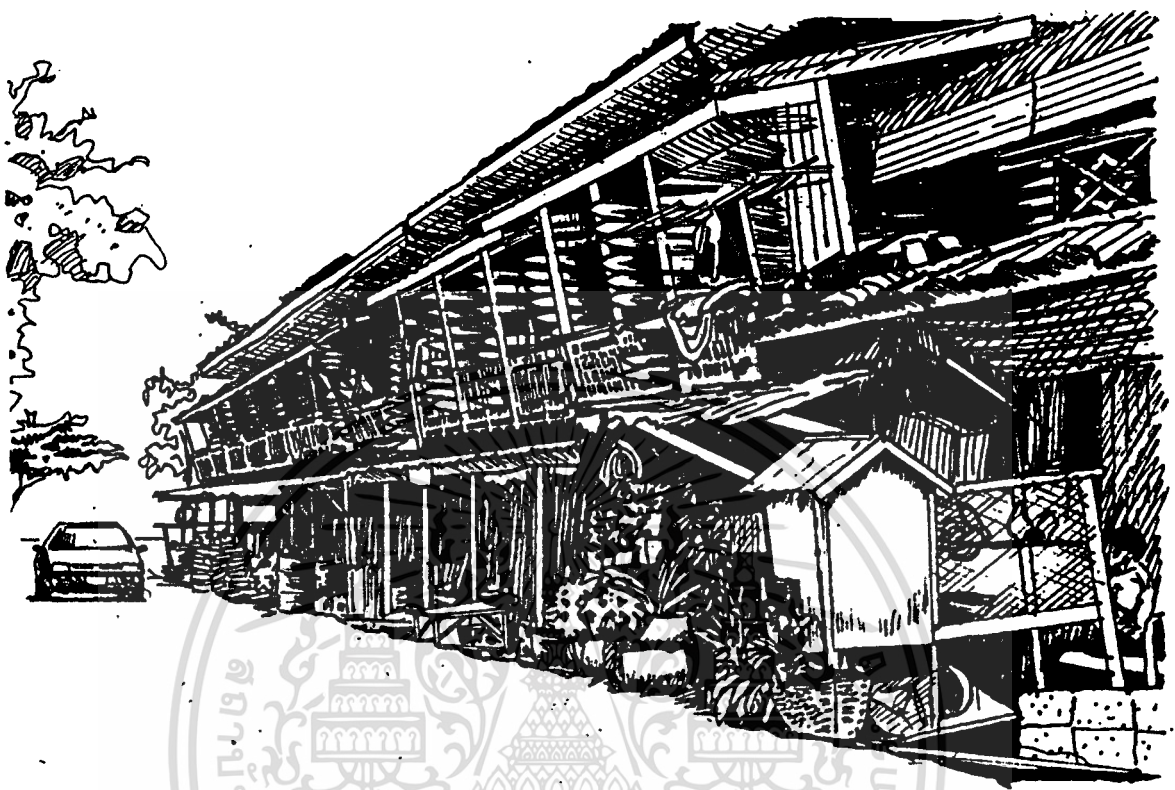
ลักษณะที่อยู่อาศัย

ลักษณะที่อยู่อาศัยในพื้นที่ชุมชนเมืองใหม่มาบตาพุดนอกเขต กนอ. ส่วนใหญ่จะเป็นที่พักอาศัยในระดับชนบท ไม่มีรูปแบบของที่อยู่อาศัยที่แน่นอน มีการปลูกสร้างโดยมิได้คำนึงถึงสิ่งแวดล้อมและความกลมกลืนของอาคารโดยรอบ มีการปลูกสร้างที่อยู่อาศัยปะปนกับโกดังเก็บของและโรงมัน ที่อยู่อาศัยจะกระจายตัวอยู่ตามริมถนน ถัดจากพื้นที่ริมถนนเข้าไปส่วนใหญ่พบว่าจะเป็นที่โล่งพื้นที่ของสวนยาง ไร่มันสำปะหลัง ไร่สับปะรดและสวนมะม่วงหิมพานต์ ที่อยู่อาศัยส่วนใหญ่จะเป็นประเภทบ้านเดี่ยวมีบริเวณบ้าน นอกจากนี้จะเป็นประเภทอาคารพาณิชย์ เรือนแถวและแฟลต ซึ่งจะพบมากบริเวณริมทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 3 (ถนนสุขุมวิท) วัสดุที่ใช้ในการปลูกสร้างส่วนใหญ่จะเป็นแบบกึ่งซีเมนต์กึ่งไม้ รองลงมาเป็นซีเมนต์และไม้เพียงอย่างเดียว (ภาพที่ 14 ถึง 18)

การพัฒนาด้านโครงสร้างพื้นฐาน

ชุมชนเมืองใหม่มาบตาพุดนอกเขต กนอ. จะได้รับงบประมาณในการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานจากเทศบาลตำบลมาบตาพุด แต่ยังมีระบบสาธารณูปโภคไม่ดีเพียงพอ โดยถนนขอยบางสายยังคงเป็นถนนลูกรังและถนนลาดยาง ซึ่งมีสภาพขรุขระ เป็นหลุมเป็นบ่อ บางพื้นที่ยังไม่มีระบบการระบายน้ำและระบบบำบัดน้ำเสียที่ดี โดยมีการปล่อยน้ำเสียลงคลอง ซึ่งจะส่งผลให้บริเวณต้นน้ำมีสภาพขุ่น นอกจากนี้ ในพื้นที่ยังไม่มีระบบน้ำประปา จึงต้องใช้น้ำจากบ่อน้ำตื้นและน้ำบาดาล

ภาพที่ 14

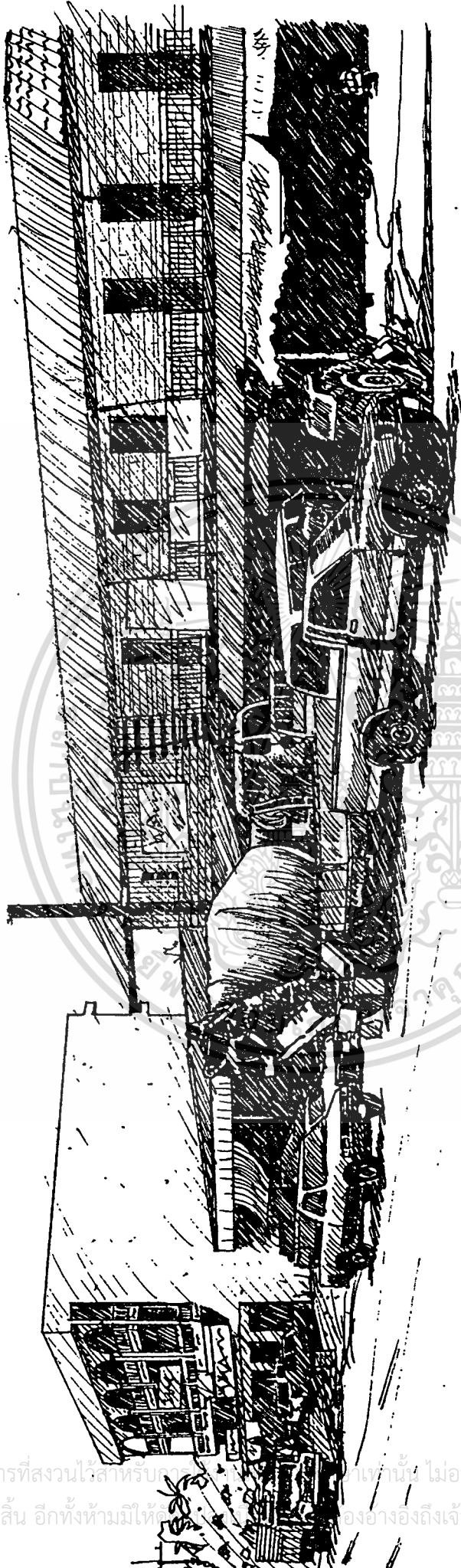


แสดงลักษณะที่อยู่อาศัยในพื้นที่ชุมชนเมืองใหม่มาบตาพุดนอกเขต กนอ. ซึ่งเป็นที่อยู่อาศัยประเภทเรือนแถวสองชั้น ไม้เป็นวัสดุในการปลูกสร้าง มีสภาพเก่าและทรุดโทรม



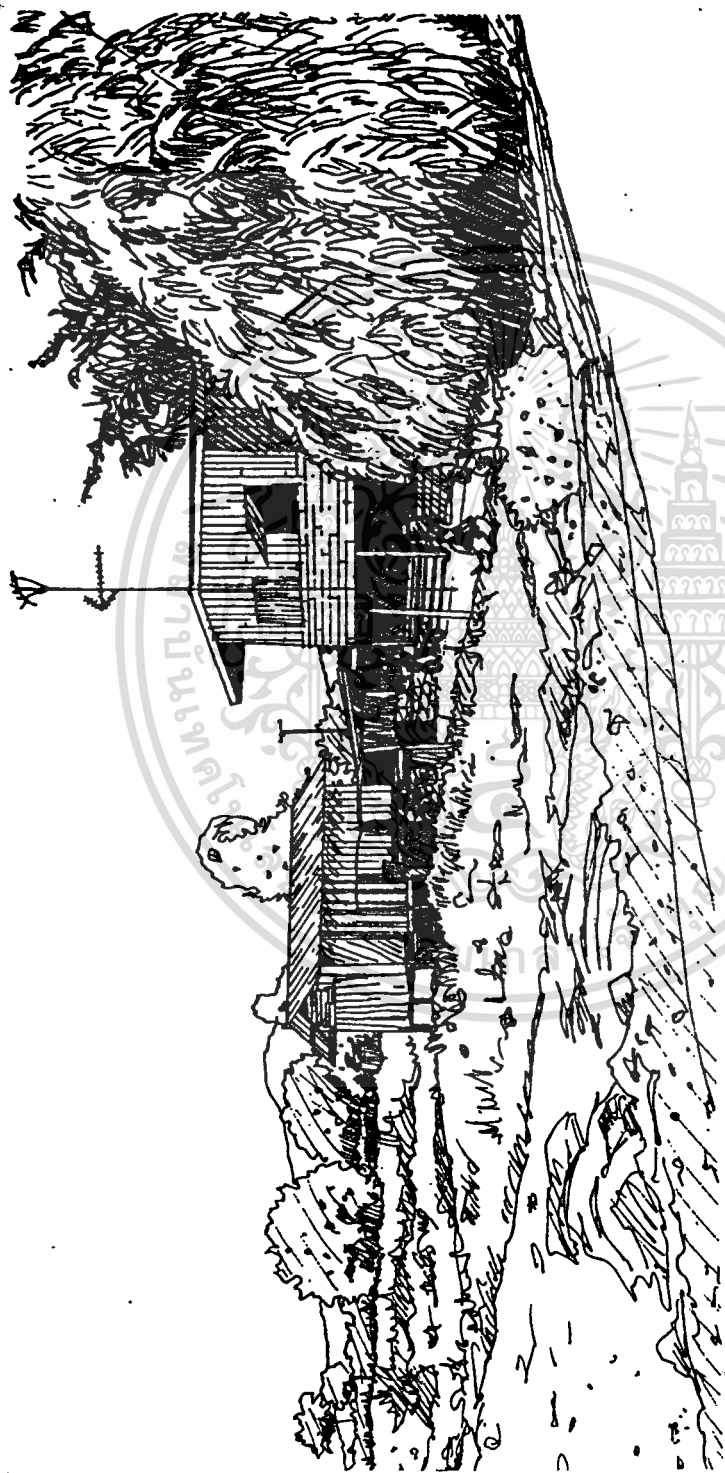
เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ภาพที่ 15



ลักษณะที่อยู่อาศัยในพื้นที่ชุมชนเมืองใหม่มาบตาพุดนอกเขต กนอ. บริเวณริมทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 3 (ถนนสุขุมวิท)
ซึ่งไม่มีรูปแบบของที่อยู่อาศัยที่แน่นอน

ภาพที่ 16



แสดงลักษณะที่อยู่อาศัยในพื้นที่ชุมชนเมืองใหม่มาบตาพุดนอกเขต กนอ. ซึ่งอยู่ถัดจากพื้นที่ริมหาดหลวงแผ่นดินหมายเลข 3 (ถนน สุขุมวิท) เข้าไปประมาณ 200 เมตร เป็นที่พักอาศัยระดับชนบท คือเป็นบ้านไม้ ใต้ถุนสูง และบริบทภูมิโดยรอบส่วนใหญ่ยังคงเป็นพื้นที่โล่ง และพื้นที่เพื่อการเกษตรกรรม

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

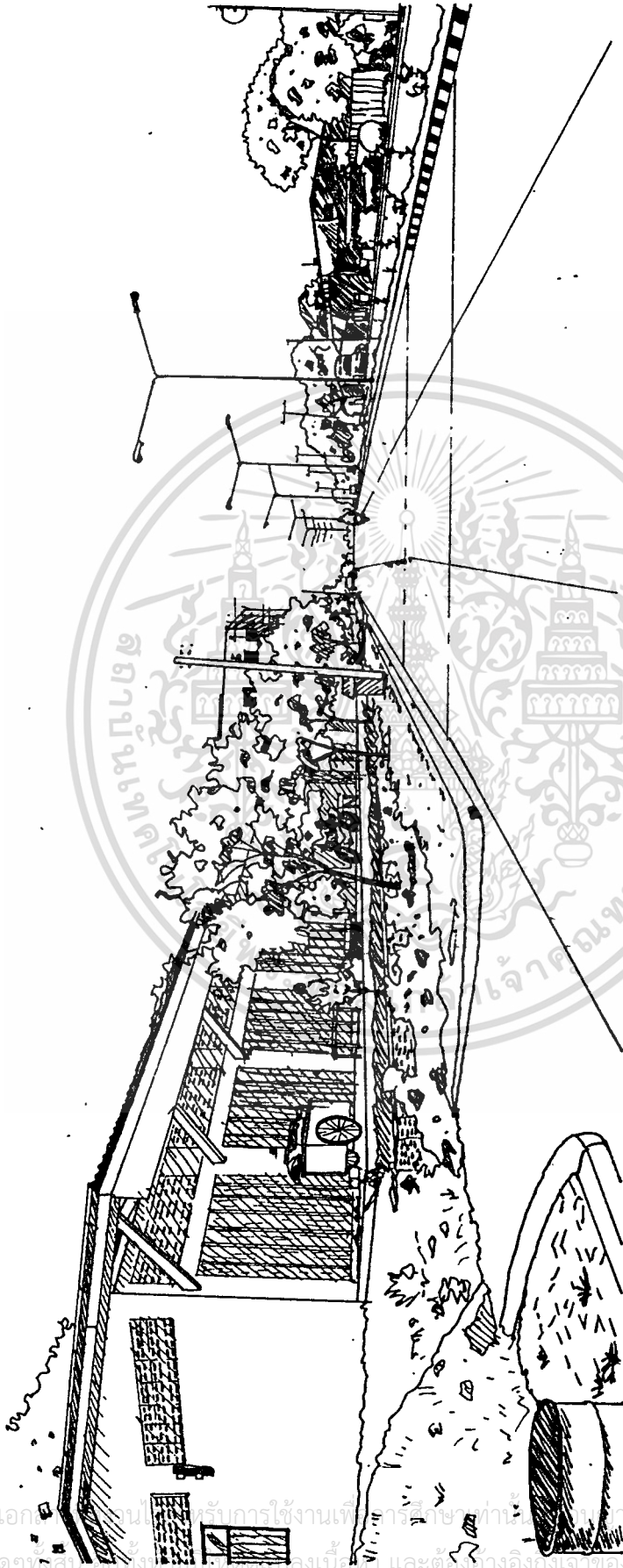
ภาพที่ 17



แสดงลักษณะที่อยู่อาศัยในพื้นที่ชุมชนเมืองใหม่มาบตาพุดนอกเขต กนอ. ซึ่งอยู่ในชอชมมาบชูด ส่วนใหญ่เป็นประเภทบ้านเดี่ยว มี
บริเวณบ้าน วัดที่ตั้งใช้การปลูกสร้างส่วนใหญ่เป็นแบบกึ่งซีเมนต์กึ่งไม้และแบบซีเมนต์

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ภาพที่ 18



แสดงลักษณะที่อยู่อาศัยในพื้นที่ชุมชนเมืองใหม่มาบตาพุดนอกเขต กนอ. บริ เวณริ มถนนสถานีตาก-มาบขลุด เป็นที่อยู่อาศัยประเภท
 เรือนแถวและอาคารพาณิชย์ ถัดจากด้านหลังของที่อยู่อาศัยเข้าไปจะเป็นพื้นที่สวนยางพาราและไร่มันสำปะหลัง

ลักษณะประชากรของผู้ตอบแบบสอบถาม

จากการศึกษาลักษณะทั่วไปของประชากรที่ตกเป็นตัวอย่างตามปัจจัยต่างๆ ได้แก่ อายุ เพศ ระดับการศึกษา อาชีพ สถานภาพสมรส ภูมิลำเนาเดิม จำนวนสมาชิกในครัวเรือน ค่าชีพและรายได้รวมของครัวเรือน พบว่าผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่มีอายุระหว่าง 31 - 40 ปีซึ่งมี เกิน 1 ใน 4 (ร้อยละ 28.2) โดยในจำนวนนี้เป็นเพศชายเกินครึ่งหนึ่ง (ร้อยละ 61.3) รองลงมาคืออายุระหว่าง 41 - 50 ปี และ 21 - 30 ปี ซึ่งมีเป็นจำนวนใกล้เคียงกันคือกลุ่มละประมาณ 1 ใน 4 (ร้อยละ 25.5 และ 24.5 ตามลำดับ) โดยในกลุ่มอายุ 41 - 50 ปี มีเพศชายในจำนวนที่เท่ากับเพศหญิง ส่วนในกลุ่มอายุ 21 - 30 ปี มีเพศหญิงเกินครึ่งหนึ่ง (ร้อยละ 55.6) ดังตารางที่ 25

จากตารางที่ 26 ในส่วนของการศึกษาพบว่าผู้ตอบแบบสอบถามมีการศึกษาในระดับประถมศึกษาเป็นส่วนใหญ่ (ร้อยละ 43.6) รองลงมาเป็นระดับอาชีวศึกษา (ร้อยละ 23.6) และระดับมัธยมศึกษา (ร้อยละ 21.8)

ในส่วนของสถานภาพพบว่ามิสสถานภาพสมรสเป็นส่วนใหญ่ (ร้อยละ 77.3) รองลงมาคือสถานภาพโสด (ร้อยละ 20.0) เป็นผู้มีภูมิลำเนาเดิมอยู่ในจังหวัดระยองเกินครึ่ง (ร้อยละ 54.5) รองลงมาเป็นผู้ที่มาจากจังหวัดอื่นในภาคตะวันออก (ร้อยละ 26.4)

ในส่วนของจำนวนสมาชิกในครัวเรือน พบว่าส่วนใหญ่มีจำนวนสมาชิกในครัวเรือน 3 ถึง 4 คน (ร้อยละ 43.6) รองลงมาคือจำนวนสมาชิกในครัวเรือน 5 ถึง 6 คน (ร้อยละ 33.6) โดยมีจำนวนสมาชิกที่อยู่ในวัยแรงงาน 3 ถึง 4 คนมากที่สุด (ร้อยละ 40.0) รองลงมาคือจำนวนสมาชิกที่อยู่ในวัยแรงงาน 1 ถึง 2 คน (ร้อยละ 39.1) ซึ่งเป็นสัดส่วนที่ใกล้เคียงกัน ไม่มีสมาชิกที่เป็นเด็กในครัวเรือนเกินครึ่งหนึ่ง (ร้อยละ 52.7) รองลงมาคือมีเด็ก 1 คนในครัวเรือน (ร้อยละ 25.5) ไม่มีสมาชิกที่เป็น ผู้สูงอายุในครัวเรือนเป็นส่วนใหญ่ (ร้อยละ 75.5) รองลงมาคือมีผู้สูงอายุในครัวเรือน 1 คน (ร้อยละ 14.5)

ในส่วนของอาชีพและรายได้ พบว่าส่วนใหญ่ประกอบอาชีพเกษตรกร (ร้อยละ 27.3) รองลงมาประกอบอาชีพเป็นคนงานในโรงงานซึ่งส่วนใหญ่เป็นโรงงานในนิคมอุตสาหกรรม (ร้อยละ 26.4) มีรายได้ในครัวเรือน 10,000 - 20,000 บาทต่อเดือนเป็นส่วนใหญ่ (ร้อยละ 40.9) รองลงมาคือมีรายได้ในครัวเรือนต่ำกว่า 10,000 บาทต่อเดือน (ร้อยละ 33.6)

ตารางที่ 25

แสดงอายุของผู้ตอบแบบสอบถามที่อยู่อาศัยในเขตชุมชนเมืองใหม่

มาบตาพุดนอกเขต กนอ.จำแนกตามเพศ

อายุ (ร้อยละแน่นอน)	เพศ		รวม
	ชาย	หญิง	
ต่ำกว่า 21 ปี	-	2 (100.0)	2 (1.8)
21-30 ปี	12 (44.4)	15 (55.6)	27 (24.5)
31-40 ปี	19 (61.3)	12 (38.7)	31 (28.2)
41-50 ปี	14 (50.0)	14 (50.0)	28 (25.5)
51-60 ปี	6 (46.2)	7 (53.8)	13 (11.8)
มากกว่า 60 ปี	7 (77.8)	2 (22.2)	9 (8.2)
รวม	58 (52.7)	52 (47.3)	110 (100.0)

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 26

แสดงลักษณะประชากรของผู้ตอบแบบสอบถามที่อยู่อาศัย
ในเขตชุมชนเมืองใหม่มาบตาพุดนอกเขต กนอ.

ลักษณะประชากร	กลุ่มตัวอย่าง (110 ครั้วเรือน)	ร้อยละ
ระดับการศึกษา		
ประถมศึกษา	48	43.6
มัธยมศึกษา	24	21.8
อาชีวศึกษา	26	23.6
ปริญญาตรีหรือสูงกว่า	12	10.9
สถานภาพสมรสของผู้ตอบแบบสอบถาม		
โสด	22	20.0
สมรส	85	77.3
หม้าย	3	2.7
ภูมิลำเนาเดิม		
ระยอง	60	54.5
กรุงเทพฯ	5	4.5
จังหวัดอื่นในภาคตะวันออก	29	26.4
จังหวัดอื่นๆ	16	14.5
จำนวนสมาชิกวัยเด็ก (อายุต่ำกว่า 15 ปี)		
ไม่มี	58	52.7
มี 1 คน	28	25.5
มี 2 คน	17	15.5
มีมากกว่า 2 คนขึ้นไป	7	6.4

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 26 (ต่อ)

ลักษณะประชากร	กลุ่มตัวอย่าง (110 ครั้วเรือน)	ร้อยละ
จำนวนสมาชิกวัยแรงงาน (อายุ 15-60 ปี)		
ไม่มี - มี 2 คน	45	40.9
มี 3 - 4 คน	44	40.0
มี 5 - 17 คน	21	19.1
จำนวนสมาชิกในวัยชรา (อายุสูงกว่า 60 ปี)		
ไม่มี	83	75.5
มี 1 คน	16	14.5
มีมากกว่า 1 คนขึ้นไป	11	10.0
จำนวนสมาชิกในครัวเรือน		
มี 1 - 2 คน	15	13.6
มี 3 - 4 คน	48	43.6
มี 5 - 6 คน	37	33.6
มีมากกว่า 6 คนขึ้นไป	10	9.1
รายได้รวมของครัวเรือน (บาท)		
ต่ำกว่า 10,000 บาท	37	33.6
10,000 - 20,000	45	40.9
20,001 - 30,000	19	17.3
30,001 - 50,000	9	8.2

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 26 (ต่อ)

ลักษณะประชากร	กลุ่มตัวอย่าง (110 ครั้วเรือน)	ร้อยละ
อาชีพ		
ผู้ปฏิบัติงานวิชาชีพ	4	3.6
คนงานในโรงงาน	29	26.4
ค้าขาย	15	13.6
รับราชการหรือรัฐวิสาหกิจ	9	8.2
เกษตรกร	30	27.3
รับจ้าง	10	9.1
อื่นๆ	13	11.8

ที่มา : จากการสำรวจในเดือนธันวาคม พ.ศ. 2538 - มกราคม พ.ศ. 2539

จะเห็นได้ว่าผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่แล้วจะมีอายุอยู่ในช่วงของวัยทำงานคือประมาณ 31-40 ปี โดยมีอายุเฉลี่ยประมาณ 40 ปี มีระดับการศึกษาค่อนข้างต่ำเนื่องจากเกือบครึ่งหนึ่งมีการศึกษาอยู่ในระดับประถมศึกษา มีสถานภาพสมรสเป็นส่วนใหญ่ มีจำนวนเกินครึ่งหนึ่งที่เป็นคนในพื้นที่จังหวัดระยอง ส่วนใหญ่ประกอบอาชีพเกษตรกรและทำงานเป็นคนงานในโรงงานในนิคมอุตสาหกรรมมาบตาพุด และมีรายได้รวมในครัวเรือนค่อนข้างต่ำ

ความต้องการที่อยู่อาศัยของผู้อยู่อาศัยในเขตชุมชนเมืองใหม่มาบตาพุดนอกเขต กนอ.

ผู้ตอบแบบสอบถามที่อยู่อาศัยในเขตชุมชนเมืองใหม่มาบตาพุดนอกเขต กนอ. ส่วนใหญ่มีความคิดว่าจะอยู่อาศัยถาวร (ร้อยละ 73.6) รองลงมาแสดงความไม่แน่ใจในการอยู่อาศัย (ร้อยละ 20.0) และอยู่อาศัยชั่วคราว (ร้อยละ 6.4) ดังตารางที่ 27 ซึ่งสาเหตุของความไม่แน่ใจนั้นส่วนใหญ่ให้เหตุผลว่าขึ้นอยู่กับความมั่นคงของหน้าที่การงานถ้าเปลี่ยนงานก็อาจจะต้องย้ายที่อยู่อาศัย ส่วน

สาเหตุอื่น ๆ นั้น ได้แก่ ผู้ตอบแบบสอบถามอาจจะซื้อบ้านเป็นกรรมสิทธิ์ของตนเอง, ไม่ได้มีภูมิลำเนาเดิมอยู่ที่ระยองและถ้าชายที่ได้ก็จะย้ายที่อยู่อาศัย ส่วนระยะเวลาที่จะอยู่อาศัยชั่วคราวนั้นผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่คาดว่าจะอยู่อาศัยนานประมาณ 1 ปี

ตารางที่ 27

แสดงระยะเวลาที่จะอยู่อาศัยในเขตชุมชนเมืองใหม่มาบตาพุดนอกเขต กนอ.

ระยะเวลาที่จะอยู่อาศัย	จำนวน	ร้อยละ
ถาวร	81	73.6
ไม่แน่ใจ	22	20.0
ชั่วคราว	7	6.4
รวม	110	100.0

ที่มา : จากการสำรวจในเดือนธันวาคม พ.ศ. 2538 - มกราคม พ.ศ. 2539

และเมื่อทำการวิเคราะห์หาความสัมพันธ์ของการเลือกอยู่อาศัยในเขตชุมชนเมืองใหม่มาบตาพุดนอกเขต กนอ. โดยการวิเคราะห์ค่าความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปรที่มีผลต่อระยะเวลาที่คาดว่าจะอยู่อาศัยในพื้นที่ดังกล่าว ได้แก่ อายุ เพศ ระดับการศึกษา สถานภาพสมรส ภูมิลำเนา จำนวนสมาชิกในครัวเรือน สถานที่ทำงาน รายได้รวมครัวเรือน ลักษณะการครอบครองที่อยู่อาศัย ประเภทที่อยู่อาศัย ระยะเวลาในการอยู่อาศัยและจำนวนเพื่อนบ้าน โดยใช้สถิติวิเคราะห์ไคสแควร์ (Chi-square, χ^2)

ผลการวิเคราะห์พบว่า อายุ สถานภาพสมรส ภูมิลำเนา จำนวนสมาชิกในครัวเรือน สถานที่ทำงาน ลักษณะการครอบครองที่อยู่อาศัย ประเภทที่อยู่อาศัย ระยะเวลาในการอยู่อาศัยและจำนวนเพื่อนบ้าน เป็นปัจจัยที่มีความสัมพันธ์กับการเลือกอยู่อาศัยในเขตพื้นที่ดังกล่าว ซึ่งสามารถอธิบายได้ดังนี้

อายุ

จากการวิเคราะห์ความสัมพันธ์ ดังตารางที่ 28 พบว่า อายุมีความสัมพันธ์กับระยะเวลาที่คาดว่าจะอยู่อาศัย ($\chi^2 = 16.83673$) อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับความเชื่อมั่น 0.05 และมีขนาดความสัมพันธ์ เท่ากับ 0.36434 โดยพบว่ากลุ่มตัวอย่างที่มีอายุไม่เกิน 30 ปี เกินครึ่งหนึ่งคาดว่าจะอยู่อาศัยชั่วคราวหรือยังแสดงความไม่แน่ใจในการอยู่อาศัย (ร้อยละ 55.2) ในทางกลับกัน กลุ่มตัวอย่างที่

มีอายุเกินกว่า 30 ปีขึ้นไป ส่วนใหญ่คาดว่าจะอยู่อาศัยอย่างเป็นทางการถาวร (ร้อยละ 84.0) แสดงว่าอายุมีผลต่อระยะเวลาที่คาดว่าจะอยู่อาศัย อาจกล่าวได้ว่า ผู้ที่มีอายุมากมักจะมีแนวโน้มในการอยู่อาศัยแบบถาวร ในขณะที่ผู้ที่มีอายุน้อยมีแนวโน้มในการย้ายที่อยู่อาศัยค่อนข้างสูง ซึ่งก็เป็นปรากฏการณ์ที่เกิดขึ้นในเกือบทุกพื้นที่ ทั้งนี้อาจเนื่องมาจากสภาพทางเศรษฐกิจหรือลักษณะการมีงานทำ โดยผู้ที่มีอายุมากจะมีความมั่นคงในหน้าที่การงานมากกว่า

ตารางที่ 28

แสดงค่าความสัมพันธ์ระหว่างอายุกับระยะเวลาที่คาดว่าจะอยู่อาศัย
ในเขตชุมชนเมืองใหม่มาบตาพุดนอกเขต กนอ.

อายุ (ร้อยละแน่นอน) (ร้อยละแนวตั้ง)	ระยะเวลาที่คาดว่าจะอยู่อาศัย		รวม
	ถาวร	ชั่วคราวและไม่แน่ใจ	
ไม่เกิน 30 ปี	13 (44.8) [16.0]	16 (55.2) [55.2]	29 (26.4)
มากกว่า 30 ปีขึ้นไป	68 (84.0) [84.0]	13 (16.0) [44.8]	81 (73.6)
รวม	81 (73.6)	29 [26.4]	110 (100.0)

$$\chi^2 = 16.83673$$

$$p < 0.05$$

$$\text{Sig.} = 0.00004$$

$$c = 0.36434$$

สถานภาพสมรส

จากการวิเคราะห์ความสัมพันธ์ ดังตารางที่ 29 พบว่า สถานภาพสมรสมีความสัมพันธ์กับระยะเวลาที่คาดว่าจะอยู่อาศัย ($\chi^2 = 7.91401$) อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับความเชื่อมั่น 0.05 และมีขนาดความสัมพันธ์ 0.25907 โดยพบว่ากลุ่มตัวอย่างที่มีสถานภาพโสด มีความคิดว่าจะอยู่อาศัยอย่างเป็นทางการถาวรและคาดว่าจะอยู่อาศัยชั่วคราวหรือยังแสดงความไม่แน่ใจในการอยู่อาศัยเป็นปริมาณที่

เท่ากัน (ร้อยละ 50.0 เท่ากัน) ในขณะที่กลุ่มตัวอย่างที่มีสถานภาพสมรสหรือหม้าย ส่วนใหญ่คาดว่าจะอยู่อาศัยอย่างเป็นการถาวร (ร้อยละ 79.5) แสดงว่าสถานภาพสมรสส่งผลต่อระยะเวลาที่คาดว่าจะอยู่อาศัย กล่าวคือ ผู้ที่มีสถานภาพสมรสหรือหม้ายมักจะเป็นผู้ที่มีพันธะผูกพัน เช่น คู่สมรสหรือบุตรหลาน โดยบุคคลเหล่านี้อาจจะเป็นส่วนหนึ่งในการตัดสินใจเลือกอยู่อาศัยด้วย ซึ่งจะผิดกับผู้ที่มีสถานภาพโสดซึ่งจะมีอิสระในการตัดสินใจเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัยได้ดีกว่า

ตารางที่ 29

แสดงค่าความสัมพันธ์ระหว่างสถานภาพสมรสกับระยะเวลาที่คาดว่าจะอยู่อาศัยในเขตชุมชนเมืองใหม่มาบตาพุดนอกเขต กนอ.

สถานภาพสมรส (ร้อยละแนวนอน) [ร้อยละแนวตั้ง]	ระยะเวลาที่คาดว่าจะอยู่อาศัย		รวม
	ถาวร	ชั่วคราวและไม่แน่ใจ	
โสด	11 (50.0) [13.6]	11 (50.0) [37.9]	22 (20.0)
สมรส/หม้าย	70 (79.5) [86.4]	18 (20.5) [62.1]	88 (80.0)
รวม	81 [73.6]	29 [26.4]	110 (100.0)

$$\chi^2 = 7.91401$$

$$p < 0.05$$

$$\text{Sig.} = 0.00491$$

$$c = 0.25907$$

ภูมิลำเนา

จากการวิเคราะห์ความสัมพันธ์ ดังตารางที่ 30 พบว่า ภูมิลำเนามีความสัมพันธ์กับการเลือกอยู่อาศัยในเขตชุมชนเมืองใหม่ กนอ. ($\chi^2 = 31.03321$) อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับความเชื่อมั่น 0.05 และมีขนาดความสัมพันธ์ 0.46909 โดยพบว่ากลุ่มตัวอย่างที่มีภูมิลำเนาอยู่ในจังหวัดระยอง ส่วนใหญ่คาดว่าจะอยู่อาศัยอย่างเป็นการถาวร (ร้อยละ 95.0) ในทางกลับกัน กลุ่มตัวอย่างที่มีได้

มีภูมิลำเนาอยู่ในจังหวัดระยอง เกินครึ่งหนึ่งจะอยู่อาศัยชั่วคราวหรือยังแสดงความไม่แน่ใจในการอยู่อาศัย (ร้อยละ 52.0) แสดงว่า ภูมิลำเนา มีผลต่อระยะเวลาที่คาดว่าจะอยู่อาศัย โดยผู้ที่มีพื้นเพเดิมเป็นคนระยองมักมีแนวโน้มในการอยู่อาศัยแบบถาวร ในขณะที่ผู้มาจากต่างถิ่นมักจะมีแนวโน้มในการย้ายที่อยู่อาศัย

ตารางที่ 30

แสดงค่าความสัมพันธ์ระหว่างภูมิลำเนา กับระยะเวลาที่คาดว่าจะอยู่อาศัยในเขตชุมชนเมืองใหม่มาบตาพุดนอกเขต กนอ.

ภูมิลำเนา (ร้อยละแนวนอน) (ร้อยละแนวตั้ง)	ระยะเวลาที่คาดว่าจะอยู่อาศัย		รวม
	ถาวร	ชั่วคราวและไม่แน่ใจ	
ระยอง	57 (95.0) [70.4]	3 (5.0) [10.3]	60 (54.5)
อื่นๆ	24 (48.0) [29.6]	26 (52.0) [89.7]	50 (45.5)
รวม	81 (73.6)	29 (26.4)	110 (100.0)

$$\chi^2 = 31.03321$$

$$p < 0.05$$

$$\text{Sig.} = 0.00000$$

$$c = 0.46909$$

จำนวนสมาชิกในครัวเรือน

จากการวิเคราะห์ความสัมพันธ์ ดังตารางที่ 31 พบว่า จำนวนสมาชิกในครัวเรือนมีความสัมพันธ์กับการเลือกอยู่อาศัยในเขตชุมชนเมืองใหม่มาบตาพุดนอกเขต กนอ. ($\chi^2 = 16.87609$) อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับความเชื่อมั่น 0.05 และมีขนาดความสัมพันธ์เท่ากับ 0.36471 โดยพบว่า กลุ่มตัวอย่างที่คาดว่าจะเลือกอยู่อาศัยอย่างถาวร เกินครึ่งหนึ่งจะมีจำนวนสมาชิกในครัวเรือนมากกว่า 4 คนขึ้นไป (ร้อยละ 54.3) ในทางกลับกัน กลุ่มตัวอย่างที่คาดว่าจะอยู่อาศัยชั่วคราวหรือยังแสดง

ความไม่แน่ใจในการอยู่อาศัยนั้น ส่วนใหญ่จะมีจำนวนสมาชิกในครัวเรือนไม่เกิน 4 คน (ร้อยละ 89.7) แสดงว่า ระยะเวลาที่คาดว่าจะอยู่อาศัยจะมีผลต่อจำนวนสมาชิกในครัวเรือน กล่าวคือ ผู้ที่มีความคิดว่าจะอยู่อาศัยอย่างเป็นทางการอาจจะพาครอบครัวหรือชักชวนญาติพี่น้องมาอาศัยอยู่รวมกันได้มากกว่าผู้ที่มีความคิดว่าจะอยู่อาศัยชั่วคราวหรือยังแสดงความไม่แน่ใจในการอยู่อาศัย

ตารางที่ 31

แสดงค่าความสัมพันธ์ระหว่างจำนวนสมาชิกในครัวเรือนกับระยะเวลาที่คาดว่าจะอยู่อาศัยในเขตชุมชนเมืองใหม่มาบตาพุดนอกเขต กนอ.

จำนวนสมาชิกในครัวเรือน (ร้อยละแนวนอน) (ร้อยละแนวตั้ง)	ระยะเวลาที่คาดว่าจะอยู่อาศัย		รวม
	ถาวร	ชั่วคราวและไม่แน่ใจ	
ไม่เกิน 4 คน	37 (58.7) [45.7]	26 (41.3) [89.7]	63 (57.3)
มากกว่า 4 คนขึ้นไป	44 (93.6) [54.3]	3 (6.4) [10.3]	47 (42.7)
รวม	81 (73.6)	29 (26.4)	110 (100.0)

$$\chi^2 = 16.87609$$

$$p < 0.05$$

$$\text{Sig.} = 0.00004$$

$$c = 0.36471$$

สถานที่ทำงาน

จากการวิเคราะห์ความสัมพันธ์ ดังตารางที่ 32 พบว่าสถานที่ทำงานมีความสัมพันธ์กับระยะเวลาที่คาดว่าจะอยู่อาศัย ($\chi^2 = 16.61250$) อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับความเชื่อมั่น 0.05 และมีขนาดความสัมพันธ์ 0.36223 โดยพบว่า กลุ่มตัวอย่างที่ทำงานอยู่ในเขตนิคมอุตสาหกรรมมาบตาพุดเกินครึ่งหนึ่งคาดว่าจะอยู่อาศัยชั่วคราวหรือยังแสดงความไม่แน่ใจในการอยู่อาศัย (ร้อยละ 51.4) ในทางกลับกัน กลุ่มตัวอย่างที่ทำงานอยู่นอกเขตนิคมอุตสาหกรรมมาบตาพุด ส่วนใหญ่จะเป็นผู้ที่คาดว่า

จะอยู่อาศัยอย่างถาวร (ร้อยละ 85.3) แสดงว่า สถานที่ทำงานมีผลต่อระยะเวลาที่คาดว่าจะอยู่อาศัย กล่าวคือ ผู้ที่ทำงานอยู่นอกเขตนิคมอุตสาหกรรมมาบตาพุด ส่วนใหญ่จะเป็นผู้ที่มีภูมิลำเนาอยู่ในจังหวัดระยอง (ร้อยละ 62.7) จึงส่งผลให้คาดว่าจะอยู่อาศัยอย่างเป็นการถาวรกว่าผู้ที่ทำงานอยู่ในเขตนิคมอุตสาหกรรมมาบตาพุด ซึ่งส่วนใหญ่จะเป็นผู้ที่มีภูมิลำเนาอยู่ในจังหวัดอื่นๆ (ร้อยละ 62.9) ดังตารางที่ 33

ตารางที่ 32

แสดงค่าความสัมพันธ์ระหว่างสถานที่ทำงานกับระยะเวลาที่คาดว่าจะอยู่อาศัยในเขตชุมชนเมืองใหม่มาบตาพุดนอกเขต กนอ.

สถานที่ทำงาน (ร้อยละแนวนอน) (ร้อยละแนวตั้ง)	ระยะเวลาที่คาดว่าจะอยู่อาศัย		รวม
	ถาวร	ชั่วคราวและไม่แน่ใจ	
ในเขตนิคมอุตสาหกรรม	17 (48.6) [21.0]	18 (51.4) [62.1]	35 (31.8)
นอกเขตนิคมอุตสาหกรรม	64 (85.3) [79.0]	11 (14.7) [37.9]	75 (68.2)
รวม	81 (73.6)	29 [26.4]	110 (100.0)

$$\chi^2 = 16.61250$$

$$p < 0.05$$

$$\text{Sig.} = 0.00005$$

$$c = 0.36223$$

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 33

แสดงค่าความสัมพันธ์ระหว่างภูมิลำเนา กับสถานที่ทำงานของผู้ตอบแบบสอบถาม
ในเขตชุมชนเมืองใหม่มาบตาพุดนอกเขต กนอ.

ภูมิลำเนา (ร้อยละแน่นอน) (ร้อยละแนวตั้ง)	สถานที่ทำงาน		รวม
	ในเขตนิคมฯ	นอกเขตนิคมฯ	
ระยอง	13 (21.7) [37.1]	47 (78.3) [62.7]	60 (54.5)
จังหวัดอื่น	22 (44.0) [62.9]	28 (56.0) [37.3]	50 (45.5)
รวม	35 (31.8)	75 (68.2)	110 (100.0)

$$\chi^2 = 6.27035 \quad p < 0.05 \quad \text{Sig.} = 0.00000 \quad c = 0.23223$$

ลักษณะการครอบครองที่อยู่อาศัย

จากการวิเคราะห์ความสัมพันธ์ ดังตารางที่ 34 พบว่าลักษณะการครอบครองที่อยู่อาศัยมีความสัมพันธ์กับระยะเวลาที่คาดว่าจะอยู่อาศัย ($\chi^2 = 80.84935$) อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับความเชื่อมั่น 0.05 และมีขนาดความสัมพันธ์ 0.65087 โดยพบว่ากลุ่มตัวอย่างที่เป็นเจ้าของที่อยู่อาศัย ส่วนใหญ่คาดว่าจะอยู่อาศัยอย่างเป็นการถาวร (ร้อยละ 95.2) ในทางกลับกัน กลุ่มตัวอย่างที่มีได้เป็นเจ้าของที่อยู่อาศัย ส่วนใหญ่คาดว่าจะอยู่อาศัยชั่วคราวหรือแสดงความไม่แน่ใจในการอยู่อาศัย (ร้อยละ 86.2) แสดงว่าระยะเวลาที่คาดว่าจะอยู่อาศัยจะมีผลต่อกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัย กล่าวคือ ผู้ที่มีความคิดว่าจะอยู่อาศัยอย่างเป็นการถาวรมักจะซื้อที่อยู่อาศัยเป็นกรรมสิทธิ์ของตนเองเนื่องจากไม่ต้องลังเลใจว่าจะต้องย้ายไปอยู่อาศัยที่อื่นอีก

ตารางที่ 34

แสดงค่าความสัมพันธ์ระหว่างลักษณะการครอบครองที่อยู่อาศัยกับระยะเวลาที่
คาดว่าจะอยู่อาศัยในเขตชุมชนเมืองใหม่มาบตาพุดนอกเขต กนอ.

ลักษณะการครอบครอง (ร้อยละแน่นอน) (ร้อยละแนวตั้ง)	ระยะเวลาที่คาดว่าจะอยู่อาศัย		รวม
	ถาวร	ชั่วคราวและไม่แน่ใจ	
เป็นเจ้าของ	79 (95.2) [97.5]	4 (4.8) [13.8]	83 (75.5)
มิได้เป็นเจ้าของ	2 (7.4) [2.5]	25 (92.6) [86.2]	27 (24.5)
รวม	81 (73.6)	29 [26.4]	110 (100.0)

$$\chi^2 = 80.84935 \quad p < 0.05 \quad \text{Sig.} = 0.00000 \quad c = 0.65087$$

ประเภทที่อยู่อาศัย

จากการวิเคราะห์ความสัมพันธ์ ดังตารางที่ 35 พบว่า ประเภทของที่อยู่อาศัยมีความสัมพันธ์กับระยะเวลาที่คาดว่าจะอยู่อาศัย ($\chi^2 = 59.01554$) อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับความเชื่อมั่น 0.05 และมีขนาดความสัมพันธ์ 0.59091 โดยพบว่า กลุ่มตัวอย่างที่เลือกประเภทที่อยู่อาศัยแบบบ้านเดี่ยวหรือบ้านแถว ส่วนใหญ่คาดว่าจะอยู่อาศัยอย่างถาวร (ร้อยละ 89.8) ซึ่งส่วนใหญ่จะเป็นเจ้าของ (ร้อยละ 94.3) ดังตารางที่ 7 กลุ่มตัวอย่างที่เลือกประเภทที่อยู่อาศัยแบบอาคารพาณิชย์หรือแฟลตหรืออื่นๆ เช่น ห้องแถว ส่วนใหญ่คาดว่าจะอยู่อาศัยชั่วคราวและยังแสดงความไม่แน่ใจในการอยู่อาศัย (ร้อยละ 90.9) ซึ่งส่วนใหญ่จะเป็นการเช่า (ร้อยละ 72.7) ดังตารางที่ 36 แสดงว่าประเภทที่อยู่อาศัยจะส่งผลกระทบต่อระยะเวลาที่คาดว่าจะอยู่อาศัย กล่าวคือ การเลือกอยู่อาศัยในบ้านเดี่ยวหรือบ้านแถว ซึ่งเป็นประเภทบ้านที่มีพื้นที่กว้างขวางและมีความเป็นส่วนตัว เหมาะแก่การอยู่อาศัยอย่างเป็นการถาวรได้ดีกว่าอาคารพาณิชย์หรือแฟลต ซึ่งจะมีพื้นที่น้อยและขาดความเป็นส่วนตัว

ตารางที่ 35

แสดงค่าความสัมพันธ์ระหว่างประเภทที่อยู่อาศัยกับระยะเวลาที่คาดว่าจะอยู่อาศัยในเขตชุมชนเมืองใหม่มาบตาพุดนอกเขต กนอ.

ประเภทที่อยู่อาศัย (ร้อยละแน่นอน) (ร้อยละแนวตั้ง)	ระยะเวลาที่คาดว่าจะอยู่อาศัย		รวม
	ถาวร	ชั่วคราวและไม่แน่ใจ	
บ้านเดี่ยว/บ้านแถว	79 (89.8) [97.5]	9 (10.2) [31.0]	88 (80.0)
อาคารพาณิชย์/แฟลต/อื่นๆ	2 (9.1) [2.5]	20 (90.9) [69.0]	22 (20.0)
รวม	81 (73.6)	29 (26.4)	110 (100.0)

$$\chi^2 = 59.01554 \quad p < 0.05 \quad \text{Sig.} = 0.00000 \quad c = 0.59091$$

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 36

แสดงจำนวน ร้อยละ ของประเภทที่อยู่อาศัยในเขตชุมชนเมืองใหม่มาบตาพุด
นอกเขต กนอ. จำแนกตามลักษณะการครอบครอง

ประเภทที่อยู่อาศัย (ร้อยละแน่นอน) (ร้อยละแนวตั้ง)	ลักษณะการครอบครอง				รวม
	เจ้าของ	เช่า	เช่าซื้อ	สวัสดิการ	
บ้านเดี่ยว/บ้านแถว	83 (94.3) [100.0]	5 (5.7) [23.8]	-	-	88 (80.0)
อาคารพาณิชย์/แฟลต/อื่นๆ	-	16 (72.7) [76.2]	2 (9.1) [100.0]	4 (18.2) [100.0]	22 (20.0)
รวม	83 (75.5)	21 (19.1)	2 (1.8)	4 (3.6)	110 (100.0)

ระยะเวลาในการอยู่อาศัย

จากการวิเคราะห์ความสัมพันธ์ ดังตารางที่ 37 พบว่า ระยะเวลาในการอยู่อาศัยมีความสัมพันธ์กับระยะเวลาที่คาดว่าจะอยู่อาศัย ($\chi^2 = 54.98859$) อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับความเชื่อมั่น 0.05 และมีขนาดความสัมพันธ์ 0.57731 โดยพบว่า กลุ่มตัวอย่างที่มีระยะเวลาในการอยู่อาศัยไม่เกิน 6 ปี ส่วนใหญ่คาดว่าจะอยู่อาศัยชั่วคราวหรือยังแสดงความไม่แน่ใจในการอยู่อาศัย (ร้อยละ 75.0) ในทางกลับกัน กลุ่มตัวอย่างที่มีระยะเวลาในการอยู่อาศัยตั้งแต่ 6 ปีขึ้นไป ส่วนใหญ่คาดว่าจะอยู่อาศัยอย่างเป็นทางการถาวร (ร้อยละ 93.6) แสดงว่า ระยะเวลาในการอยู่อาศัยมีผลต่อระยะเวลาที่คาดว่าจะอยู่อาศัย กล่าวคือ ผู้ที่อยู่อาศัยมาเป็นระยะเวลายาวนาน มักจะมีความผูกพันกับที่อยู่อาศัยและมักจะอยู่อาศัยอย่างถาวรกว่าผู้ที่เพิ่งมาอยู่อาศัย

ตารางที่ 37

แสดงค่าความสัมพันธ์ระหว่างระยะเวลาในการอยู่อาศัยกับระยะเวลาที่คาดว่าจะอยู่อาศัยในเขตชุมชนเมืองใหม่มาบตาพุดนอกเขต กนอ.

ระยะเวลาที่อยู่อาศัย (ร้อยละแนวนอน) (ร้อยละแนวตั้ง)	ระยะเวลาที่คาดว่าจะอยู่อาศัย		รวม
	ถาวร	ชั่วคราวและไม่แน่ใจ	
ไม่เกิน 6 ปี	8 (25.0) [9.9]	24 (75.0) [82.8]	32 (29.1)
ตั้งแต่ 6 ปีขึ้นไป	73 (93.6) [90.1]	5 (6.4) [17.2]	78 (70.9)
รวม	81 (73.6)	29 (26.4)	110 (100.0)

$$\chi^2 = 54.98859 \quad p < 0.05 \quad \text{Sig.} = 0.00000 \quad c = 0.57731$$

จำนวนเพื่อนบ้าน

จากการวิเคราะห์ความสัมพันธ์ ดังตารางที่ 38 พบว่า จำนวนเพื่อนบ้านมีความสัมพันธ์กับระยะเวลาที่คาดว่าจะอยู่อาศัย ($\chi^2 = 20.76331$) อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับความเชื่อมั่น 0.05 และมีขนาดความสัมพันธ์ 0.39848 โดยพบว่า กลุ่มตัวอย่างที่รู้จักเพื่อนบ้านไม่เกิน 10 คนหรือส่วน ใหญ่คาดว่าจะอยู่อาศัยชั่วคราวและยังแสดงความไม่แน่ใจในการอยู่อาศัย (ร้อยละ 56.3) ในทางกลับกัน กลุ่มตัวอย่างที่มีเพื่อนบ้านที่รู้จักมากกว่า 10 คนหรือส่วน ใหญ่คาดว่าจะอยู่อาศัยอย่างถาวร แสดงว่า การมีเพื่อนบ้านจะส่งผลต่อระยะเวลาที่คาดว่าจะอยู่อาศัย กล่าวคือ ผู้ที่มีเพื่อนบ้านมากมัก จะมีความรู้สึกปลอดภัย มีการปะทะสังสรรค์และรู้สึกผูกพันมากกว่าผู้ที่มีเพื่อนบ้านน้อยซึ่งมักจะมี ความรู้สึกโดดเดี่ยว ไม่ปลอดภัยและขาดความผูกพันกันในบริเวณที่อยู่อาศัย

ตารางที่ 38

แสดงค่าความสัมพันธ์ระหว่างจำนวนเพื่อนบ้านกับระยะเวลาที่คาดว่าจะอยู่อาศัยในเขตชุมชนเมืองใหม่มาบตาพุดนอกเขต กนอ.

จำนวนเพื่อนบ้าน (ร้อยละแน่นอน) (ร้อยละแนวตั้ง)	ระยะเวลาที่คาดว่าจะอยู่อาศัย		รวม
	ถาวร	ชั่วคราวและไม่แน่ใจ	
ไม่เกิน 10 ครั้งเวียน	14 (43.8) [17.3]	18 (56.3) [62.1]	32 (29.1)
มากกว่า 10 ครั้งเวียน	67 (85.9) [82.7]	11 (14.1) [37.9]	78 (70.9)
รวม	81 (73.6)	29 (26.4)	110 (100.0)

$$\chi^2 = 20.76331 \quad p < 0.05 \quad \text{Sig.} = 0.00001 \quad c = 0.39848$$

ส่วนปัจจัยที่เหลือ ได้แก่ เพศ ระดับการศึกษาและรายได้รวมครัวเรือน ไม่มีความสัมพันธ์กับระยะเวลาที่คาดว่าจะอยู่อาศัยในเขตชุมชนเมืองใหม่มาบตาพุดนอกเขต กนอ.

ในส่วนของเหตุผลที่ผู้ตอบแบบสอบถามเลือกเข้ามาอยู่อาศัยในเขตชุมชนเมืองใหม่มาบตาพุดนอกเขต กนอ. นั้น ส่วนใหญ่ได้ให้เหตุผลว่ามีความสะดวกในการเดินทางไปยังสถานที่ทำงาน (ร้อยละ 53.64) รองลงมาคือ การมีโอกาสในการหางานทำหรือมีโอกาสทางธุรกิจและอาศัยอยู่มาก่อนที่จะตั้งเป็นเขตชุมชนเมืองใหม่มาบตาพุด (ร้อยละ 50.0 เท่ากัน) ดังตารางที่ 39 ส่วนเหตุผลอื่นๆที่เลือกอยู่อาศัยในเขตชุมชนเมืองใหม่มาบตาพุดนอกเขต กนอ. นั้น ได้แก่ ที่ดินเดิมถูกเวนคืน มาอาศัยอยู่กับญาติ และได้รับบ้านเป็นมรดก

ตารางที่ 39

แสดงเหตุผลในการเลือกอยู่อาศัยในเขตชุมชนเมืองใหม่มาบตาพุดนอกเขต กนอ.

เหตุผลในการเลือกอยู่อาศัย	จำนวน	ร้อยละ
มีความสะดวกในการเดินทางไปทำงาน	59	53.64
มีโอกาสในการหางานทำ/โอกาสทางธุรกิจ	55	50.00
อาศัยอยู่มาก่อนที่จะตั้งเป็นเขตชุมชนเมืองใหม่มาบตาพุด	55	50.00
มีสิ่งอำนวยความสะดวก/บริการขั้นพื้นฐานดี	47	42.73
เป็นชุมชนที่สงบเงียบ ไม่พลุกพล่าน (มีความเป็นส่วนตัว)	20	18.18
ได้รับการแนะนำจากญาติ/เพื่อน/สื่อโฆษณา	14	12.73
ได้รับการมอบหมายจากหน่วยงานที่ทำงานอยู่	6	5.45
อื่นๆ	7	6.36

หมายเหตุ : ผู้ตอบแบบสอบถามตอบได้มากกว่า 1 ข้อ

ที่มา : จากการสำรวจในเดือน ธันวาคม พ.ศ. 2538 - มกราคม พ.ศ. 2539

ในส่วนของการวิเคราะห์ปัจจัยที่มีความสัมพันธ์กับการเลือกบริเวณที่อยู่อาศัยของผู้ตอบแบบสอบถามที่อยู่อาศัยในเขตชุมชนเมืองใหม่มาบตาพุดนอกเขต กนอ. เมื่อทำการวิเคราะห์หาค่าความสัมพันธ์ระหว่างปัจจัยด้านประชากรกับปัจจัยที่เกี่ยวข้องกับลักษณะที่อยู่อาศัย โดยใช้สถิติวิเคราะห์ไคสแควร์ (χ^2) จะพบว่าผู้ตอบแบบสอบถามจะเลือกบริเวณที่อยู่อาศัยโดยพิจารณาคุณสมบัติของที่อยู่อาศัย ดังนี้.

พื้นที่บ้านจะต้องเหมาะสมกับจำนวนสมาชิกในครัวเรือน ซึ่งจากการวิเคราะห์ความสัมพันธ์ดังตารางที่ 40 พบว่า จำนวนสมาชิกในครัวเรือนมีความสัมพันธ์กับพื้นที่บ้าน ($\chi^2 = 6.66216$) อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับความเชื่อมั่น 0.05 และมีขนาดความสัมพันธ์เท่ากับ 0.25855 โดยพบว่ากลุ่มตัวอย่างที่มีจำนวนสมาชิกในครัวเรือนไม่เกิน 4 คน จะอาศัยอยู่ในบ้านที่มีพื้นที่ไม่เกิน 50 ตารางวา และมากกว่า 50 ตารางวาแต่ไม่เกิน 100 ตารางวา ตามลำดับ (ร้อยละ 43.8 และ 41.7 ตามลำดับ) ในทางกลับกัน กลุ่มตัวอย่างที่มีจำนวนสมาชิกในครัวเรือนมากกว่า 4 คนขึ้นไป จะอาศัยอยู่ในบ้านที่มีพื้นที่มากกว่า 50 ตารางวาแต่ไม่เกิน 100 ตารางวาและมากกว่า 100 ตารางวาขึ้นไป ตามลำดับ (ร้อยละ 40.0 และ 35.6 ตามลำดับ) ซึ่ง Brian Goodall ได้กล่าวถึงหลักเกณฑ์ในการเลือกที่อยู่อาศัยว่าผู้อยู่

อาศัยจะพิจารณาจากลักษณะของบ้าน ได้แก่ ขนาดของบ้านซึ่งจะต้องเหมาะสมกับขนาดของครอบครัว ดังนั้น จึงแสดงได้ว่า จำนวนสมาชิกในครัวเรือนมีความสัมพันธ์กับพื้นที่บ้าน กล่าวคือ ครัวเรือนที่มีจำนวนสมาชิกน้อย มักจะมีแนวโน้มของขนาดพื้นที่บ้านเล็ก ในขณะที่ครัวเรือนที่มีจำนวนสมาชิกมาก มักจะมีแนวโน้มของขนาดพื้นที่บ้านใหญ่ขึ้น

ตารางที่ 40

แสดงค่าความสัมพันธ์ระหว่างจำนวนสมาชิกในครัวเรือนกับพื้นที่บ้านของผู้ตอบแบบสอบถามในเขตชุมชนเมืองใหม่มาบตาพุดนอกเขต กนอ.

จำนวนสมาชิกในครัวเรือน (ร้อยละแนวนอน) (ร้อยละแนวตั้ง)	พื้นที่บ้าน			รวม
	ไม่เกิน 50 ตรว.	51-100 ตรว.	มากกว่า 100 ตรว.	
ไม่เกิน 4 คน	21 (43.8) [65.6]	20 (41.7) [52.6]	7 (14.6) [30.4]	48 (51.6)
มากกว่า 4 คนขึ้นไป	11 (24.4) [34.4]	18 (40.0) [47.4]	16 (35.6) [69.6]	45 (48.4)
รวม	32 (34.4)	38 [40.9]	23 [24.7]	93 (100.0)

$$\chi^2 = 6.66216$$

$$p < 0.05$$

$$\text{Sig.} = 0.03575$$

$$c = 0.25855$$

รูปแบบของที่อยู่อาศัยจะต้องสัมพันธ์กับขนาดของครอบครัว จากการวิเคราะห์ความสัมพันธ์ดังตารางที่ 41 พบว่า รูปแบบของที่อยู่อาศัยมีความสัมพันธ์กับขนาดของครอบครัว ($\chi^2 = 12.71445$) อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับความเชื่อมั่น 0.05 และมีขนาดความสัมพันธ์เท่ากับ 0.32189 โดยพบว่า ที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวและบ้านแถว เกินครึ่งหนึ่งจะมีผู้อยู่อาศัยมากกว่า 4 คนขึ้นไป (ร้อยละ 51.1) ในทางกลับกัน ที่อยู่อาศัยประเภทอาคารพาณิชย์ แฟลตและอื่นๆ ส่วนใหญ่จะมีผู้อยู่อาศัย

ไม่เกิน 4 คน (ร้อยละ 90.9) ซึ่ง William Alonso ได้กล่าวว่า การเลือกบริเวณที่อยู่อาศัยควรพิจารณาปัจจัยรูปแบบของที่อยู่อาศัย โดยรูปแบบที่จะก่อให้เกิดความพอใจแก่ผู้อยู่อาศัยควรจะสัมพันธ์กับขนาดของครอบครัวและสถานภาพสมรสด้วย ดังนั้น จึงแสดงได้ว่า รูปแบบของที่อยู่อาศัยมีความสัมพันธ์กับจำนวนสมาชิกในครัวเรือน กล่าวคือ ที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวและบ้านแถว มีแนวโน้มว่าจะมีผู้อยู่อาศัยในครัวเรือนมาก ในขณะที่ที่อยู่อาศัยประเภทอาคารพาณิชย์ แฟลตและอื่นๆ มีแนวโน้มว่าจะมีผู้อยู่อาศัยในครัวเรือนลดน้อยลง

ตารางที่ 41

แสดงค่าความสัมพันธ์ระหว่างจำนวนสมาชิกในครัวเรือนกับประเภทที่อยู่อาศัยของผู้ตอบแบบสอบถามในเขตชุมชนเมืองใหม่มาบตาพุดนอกเขต กนอ.

จำนวนสมาชิกในครัวเรือน (ร้อยละแน่นอน) (ร้อยละแนวตั้ง)	ประเภทที่อยู่อาศัย		รวม
	บ้านเดี่ยว/บ้านแถว	อาคารพาณิชย์/แฟลต/อื่นๆ	
ไม่เกิน 4 คน	43 (68.3) [48.9]	20 (31.7) [90.9]	63 (57.3)
มากกว่า 4 คนขึ้นไป	45 (95.7) [51.1]	2 (4.3) [9.1]	47 (42.7)
รวม	88 (80.0)	22 (20.0)	110 (100.0)

$$\chi^2 = 12.71445$$

$$p < 0.05$$

$$\text{Sig.} = 0.00036$$

$$c = 0.32189$$

การวิเคราะห์ปัจจัยที่มีความสัมพันธ์กับการเลือกบริเวณที่อยู่อาศัยดังกล่าวข้างต้นเป็นไปตามทฤษฎีที่ได้มีการวิเคราะห์มาแล้ว โดยจะเป็นปัจจัยที่เกี่ยวข้องกับลักษณะทางกายภาพหรือรูปธรรมอย่างชัดเจน อย่างไรก็ตาม ยังมีปัจจัยทางด้านอื่นอีกที่เกี่ยวข้องกับการเลือกบริเวณที่อยู่อาศัย โดย

เฉพาะอย่างยิ่งปัจจัยทางด้านสังคมและสิ่งแวดล้อมซึ่งเป็นนามธรรม โดยในการศึกษานี้ได้ดำเนินการวิเคราะห์ปัจจัยทางด้านสังคมและสิ่งแวดล้อมที่มีความสัมพันธ์กับการเลือกบริเวณที่อยู่อาศัยด้วย ซึ่งเมื่อทำการวิเคราะห์โดยให้ค่าคะแนนในแต่ละปัจจัยและเรียงลำดับความสำคัญจากผลรวมของค่าคะแนนทั้งหมดแล้ว ดังตารางที่ 42 พบว่า ลักษณะที่อยู่อาศัยที่มีความสำคัญเรียงจากมากไปหาน้อย 5 อันดับ ได้แก่ การมีสิ่งแวดล้อมดี มีสาธารณูปโภคพร้อม มีระบบการดูแลและรักษาความปลอดภัย ใกล้สถานที่ทำงาน และใกล้โรงเรียนสำหรับบุตรหลาน

ตารางที่ 42

แสดงการจัดอันดับความสำคัญของปัจจัยการเลือกที่อยู่อาศัยของผู้ตอบแบบสอบถาม
ในเขตชุมชนเมืองใหม่มาบตาพุดนอกเขต กนอ.

ลักษณะที่อยู่อาศัย	รวมคะแนน	อันดับที่
ใกล้สถานที่ทำงาน	184	4
ใกล้โรงเรียนบุตรหลาน	169	5
ใกล้ตลาด/ศูนย์การค้า	89	
มีสิ่งแวดล้อมดี	372	1
มีบริการด้านความบันเทิง	41	
การก่อสร้างได้มาตรฐาน	154	
มีระบบสาธารณูปโภคพร้อม	353	2
มีระบบการดูแล/รักษาความปลอดภัย	198	3
อื่นๆ	0	

จะเห็นได้ว่า ส่วนใหญ่แล้วผู้ตอบแบบสอบถามคิดว่าจะอยู่อาศัยในพื้นที่นี้อย่างเป็นการถาวร เนื่องจากผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่เป็นคนในพื้นที่จังหวัดระยองและอยู่อาศัยมานานแล้ว สำหรับสาเหตุในการเลือกเข้ามาอยู่อาศัยนั้นส่วนใหญ่ให้เหตุผลว่าเป็นเพราะมีความสะดวกในการเดินทางไปทำงาน มีโอกาสในการหางานทำและอยู่อาศัยมานานแล้วก่อนที่จะกำหนดให้เป็นเขตชุมชนเมืองใหม่ นอกจากนี้ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่ยังมีความคิดเห็นเกี่ยวกับลักษณะของที่อยู่อาศัยว่าที่อยู่อาศัยควรจะมีสภาพแวดล้อมที่ดีเป็นสิ่งที่สำคัญที่สุด รองลงมาคือการมีระบบสาธารณูปโภคพร้อม

การมีระบบการดูแลรักษาความปลอดภัย ความใกล้สถานที่ทำงานและใกล้โรงเรียนสำหรับบุตรหลานตามลำดับ

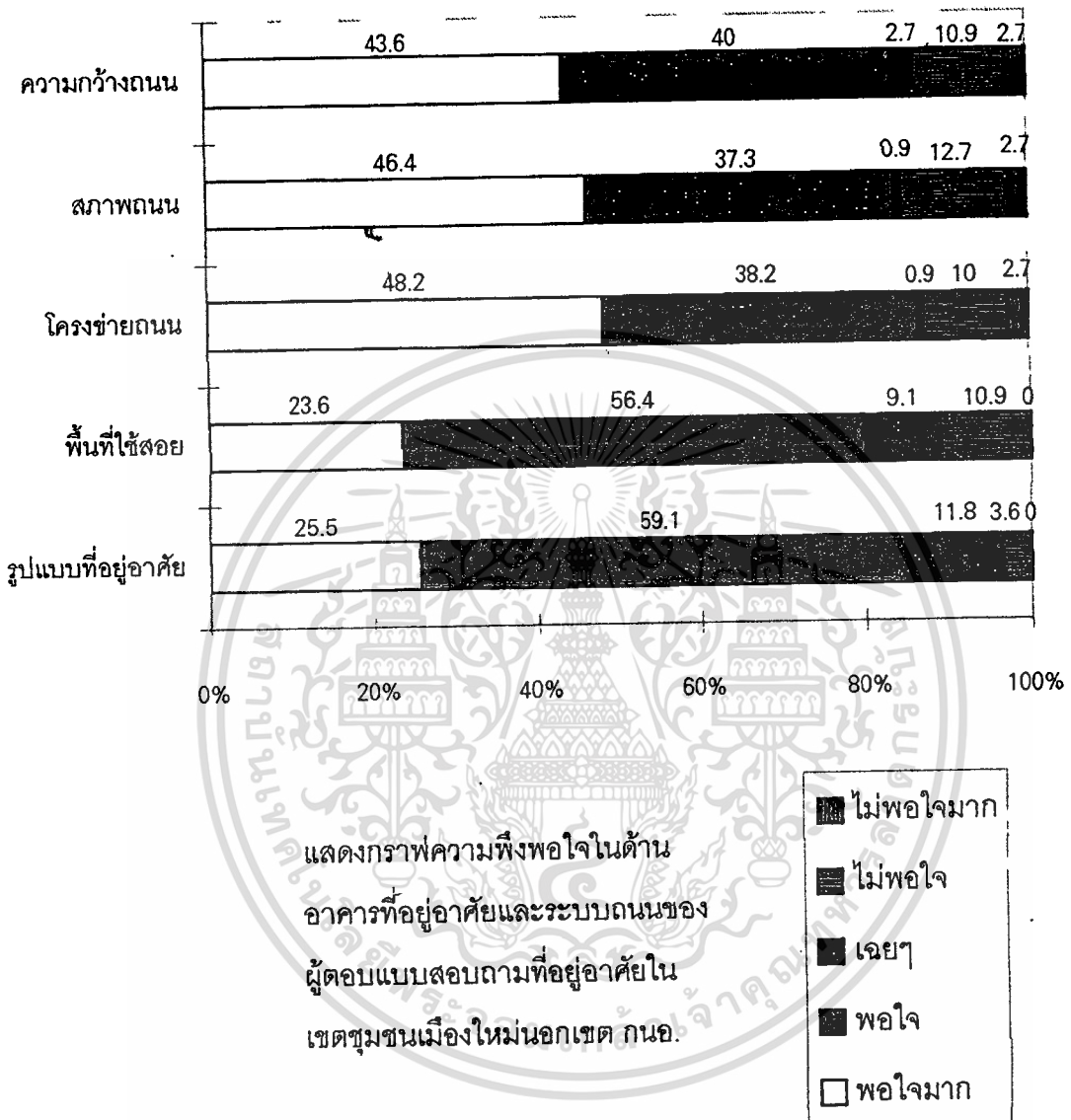
ความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัยในเขตชุมชนเมืองใหม่มาบตาพุดนอกเขต กนอ. ที่มีต่ออาคารพักอาศัยและระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการ

จากการสำรวจและออกแบบสอบถามเกี่ยวกับความพึงพอใจในที่อยู่อาศัยและระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการ ภายในที่อยู่อาศัย พบว่าในด้านรูปแบบของที่อยู่อาศัยผู้ตอบแบบสอบถามเกินครึ่งหนึ่งมีความพึงพอใจต่อรูปแบบของที่อยู่อาศัย (ร้อยละ 59.1) รองลงมามีความพึงพอใจมาก (ร้อยละ 25.5) ด้านความกว้างของพื้นที่ใช้สอยของอาคารที่อยู่อาศัย ผู้ตอบแบบสอบถามเกินครึ่งหนึ่งมีความพึงพอใจต่อความกว้างของพื้นที่ใช้สอย (ร้อยละ 56.4) รองลงมามีความพึงพอใจมาก (ร้อยละ 23.6) เนื่องจากผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่เป็นคนในพื้นที่และได้มีการปลูกสร้างบ้านเองจึงมีความพึงพอใจในรูปแบบที่อยู่อาศัยและความกว้างของพื้นที่ใช้สอยของอาคารที่อยู่อาศัยที่ตนเองสร้างขึ้น

ในเรื่องระบบถนน ด้านโครงข่ายการเชื่อมโยงกับภายนอก ผู้ตอบแบบสอบถามเกือบครึ่งหนึ่งมีความพึงพอใจมาก (ร้อยละ 48.2) รองลงมามีความพึงพอใจ (ร้อยละ 38.2) และไม่พึงพอใจ (ร้อยละ 10.0) ด้านสภาพของถนน ผู้ตอบแบบสอบถามเกือบครึ่งหนึ่งมีความพึงพอใจมาก (ร้อยละ 46.4) รองลงมามีความพึงพอใจ (ร้อยละ 37.3) และไม่พึงพอใจ (ร้อยละ 12.7) ด้านความกว้างของถนน ผู้ตอบแบบสอบถามเกือบครึ่งหนึ่งมีความพึงพอใจมาก (ร้อยละ 43.6) รองลงมามีความพึงพอใจ (ร้อยละ 40.0) และไม่พึงพอใจ (ร้อยละ 10.9) เนื่องจากที่อยู่อาศัยในเขตชุมชนเมืองใหม่มาบตาพุด นอกเขต กนอ. ส่วนใหญ่ปลูกสร้างอยู่ริมทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 3 (ถนนสุขุมวิท) ผู้ตอบแบบสอบถามจึงมีความพึงพอใจต่อระบบถนนเป็นส่วนใหญ่ มีเพียงบางส่วนที่อาศัยอยู่ถัดเข้าไปจากถนนสุขุมวิท ซึ่งถนนมีความแคบ บางสายเป็นถนนลูกรังและมีน้ำขังในช่วงฤดูฝน จึงทำให้มีผู้ตอบแบบสอบถามบางส่วนที่แสดงความไม่พึงพอใจต่อระบบถนน

จากความพึงพอใจของผู้ตอบแบบสอบถามในด้านอาคารที่อยู่อาศัยและระบบถนน สามารถแสดงเป็นกราฟได้ดังภาพที่ 19

ภาพที่ 19



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

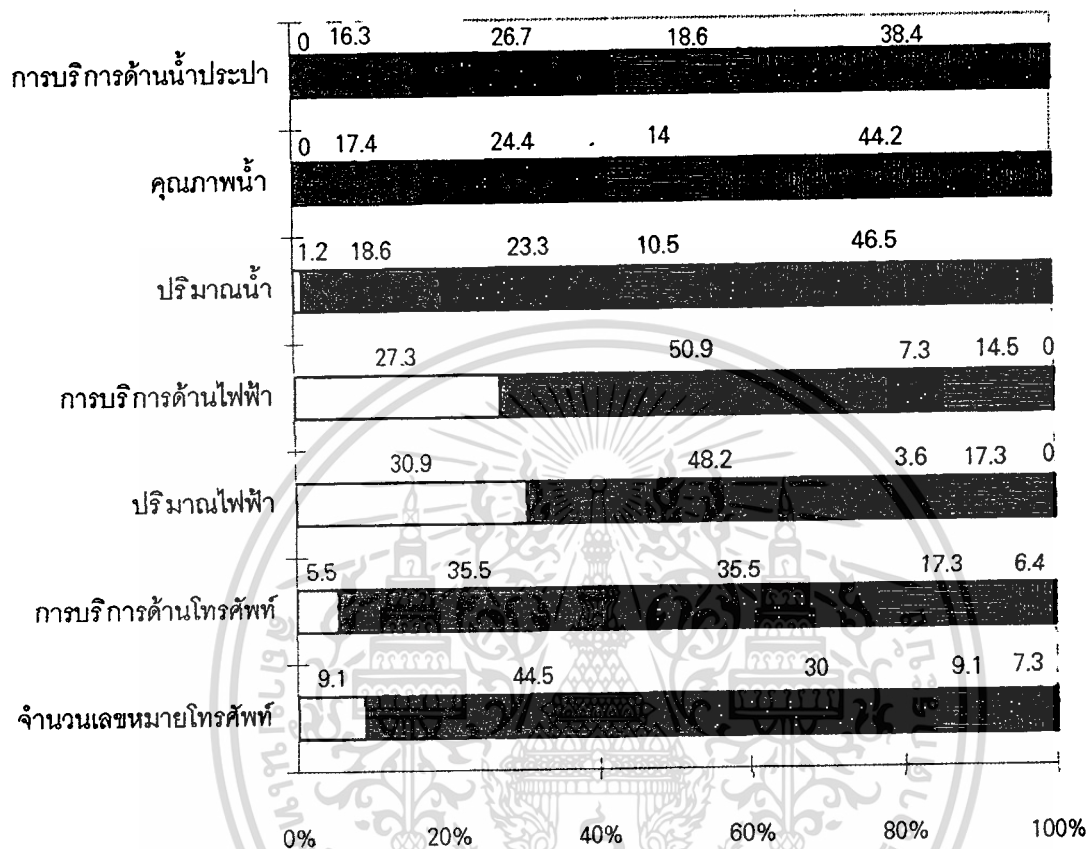
ระบบโทรศัพท์ ด้านจำนวนเลขหมายโทรศัพท์ ผู้ตอบแบบสอบถามเกือบครึ่งหนึ่งมีความพึงพอใจต่อจำนวนเลขหมายโทรศัพท์ (ร้อยละ 44.5) รองลงมา มีความรู้สึกเฉยๆ (ร้อยละ 30.0) เนื่องจากไม่มีความจำเป็นต้องใช้โทรศัพท์ ด้านการบริการซ่อมแซมและดูแลรักษา ผู้ตอบแบบสอบถามมีความพึงพอใจและมีความรู้สึกเฉยๆในปริมาณที่เท่ากัน (ร้อยละ 35.5)

ไฟฟ้า ด้านปริมาณไฟฟ้า ผู้ตอบแบบสอบถามเกือบครึ่งหนึ่งมีความพึงพอใจต่อปริมาณไฟฟ้า (ร้อยละ 48.2) รองลงมา มีความพึงพอใจมาก (ร้อยละ 30.9) และไม่พึงพอใจ (ร้อยละ 17.3) ผู้ตอบแบบสอบถามที่แสดงความไม่พึงพอใจส่วนใหญ่มีสาเหตุเนื่องมาจากบริเวณที่อยู่อาศัยมีกระแสไฟฟ้าตกและดับอยู่บ่อยครั้ง ด้านการบริการซ่อมแซมและดูแลรักษา ผู้ตอบแบบสอบถามเกินครึ่งหนึ่งแสดงความพึงพอใจต่อการบริการ (ร้อยละ 50.9) รองลงมาแสดงความพึงพอใจมาก (ร้อยละ 27.3) และไม่พึงพอใจ (ร้อยละ 14.5)

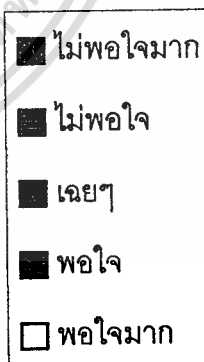
น้ำประปา ด้านปริมาณน้ำ ผู้ตอบแบบสอบถามเกือบครึ่งหนึ่งแสดงความรู้สึกไม่พึงพอใจมากต่อปริมาณน้ำ (ร้อยละ 46.5) รองลงมา มีความรู้สึกเฉยๆ (ร้อยละ 23.3) ด้านคุณภาพของน้ำ ผู้ตอบแบบสอบถามเกือบครึ่งหนึ่งแสดงความรู้สึกไม่พึงพอใจมาก (ร้อยละ 44.2) รองลงมา มีความรู้สึกเฉยๆ (ร้อยละ 24.4) ด้านการบริการซ่อมแซมและดูแลรักษา ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่แสดงความรู้สึกไม่พึงพอใจมาก (ร้อยละ 38.4) รองลงมา มีความรู้สึกเฉยๆ (ร้อยละ 26.7) ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่แสดงความรู้สึกไม่พึงพอใจมากเนื่องจากที่อยู่อาศัยในเขตชุมชนเมืองใหม่มาบตาพุดนอกเขตกนอ. ยังไม่มีบริการในด้านน้ำประปา ส่วนใหญ่ยังคงใช้น้ำบาดาล หรือใช้น้ำจาก บ่อน้ำตื้น ซึ่งมีสภาพของน้ำขุ่นและมีตะกอน ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่แสดงความต้องการให้มีการบริการด้านน้ำประปา ส่วนผู้ตอบแบบสอบถามที่มีความรู้สึกเฉยๆต่อเรื่องน้ำประปาได้ให้เหตุผลว่ายังไม่มีความเดือดร้อนในเรื่องของน้ำใช้อุปโภค-บริโภค

จากความพึงพอใจของผู้ตอบแบบสอบถามในด้านระบบโทรศัพท์ ไฟฟ้าและประปา สามารถแสดงเป็นกราฟได้ดังภาพที่ 20

ภาพที่ 20



แสดงกราฟความพึงพอใจในด้าน
โทรศัพท์ ไฟฟ้าและประปาของ
ผู้ตอบแบบสอบถามที่อยู่อาศัย
ในเขตชุมชนเมืองใหม่นอกเขต กนอ.

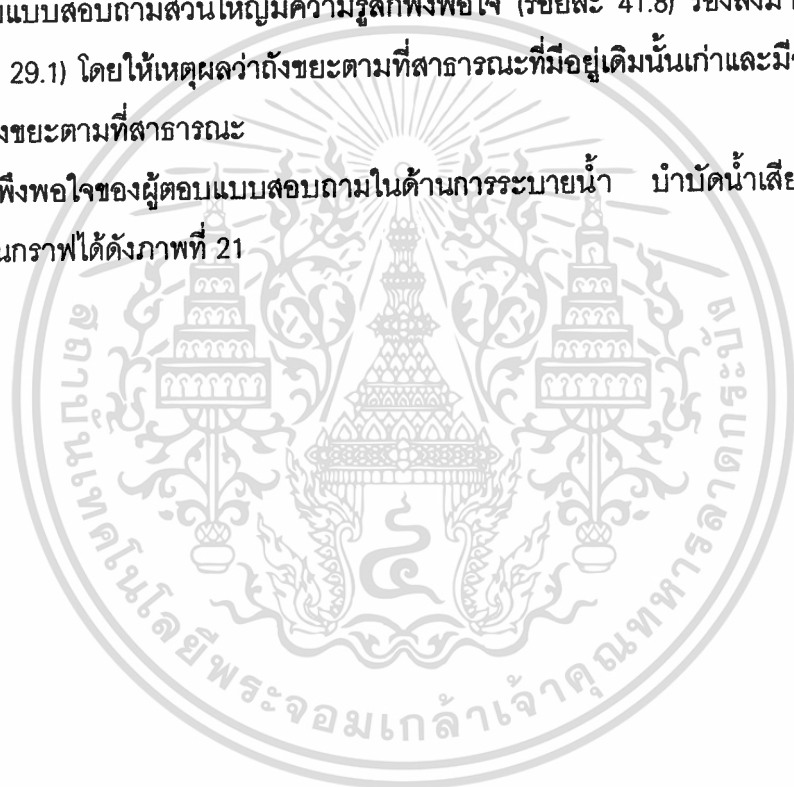


เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

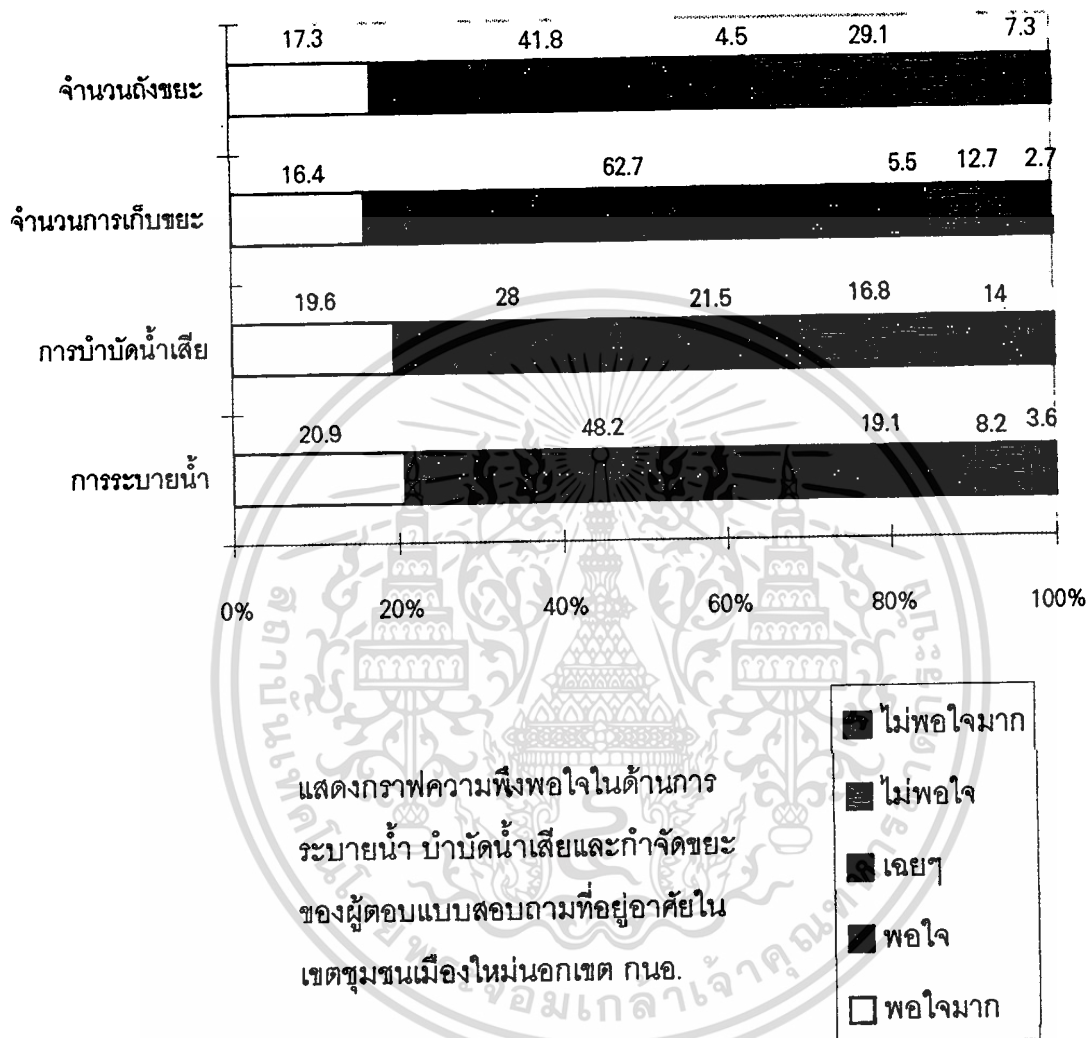
การระบายน้ำและการบำบัดน้ำเสีย ในด้านการระบายน้ำ ผู้ตอบแบบสอบถามเกือบครึ่งหนึ่งมีความพึงพอใจต่อการระบายน้ำ (ร้อยละ 48.2) รองลงมามีความพึงพอใจมาก (ร้อยละ 20.9) โดยส่วนใหญ่ให้เหตุผลว่าไม่มีน้ำท่วมขังภายในและรอบบริเวณบ้าน ในด้านการบำบัดน้ำเสีย ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่แสดงความรู้สึกพึงพอใจ (ร้อยละ 28.0) โดยให้เหตุผลว่าไม่มีกลิ่นน้ำเน่าเสียรบกวน รองลงมา มีความรู้สึกเฉยๆ (ร้อยละ 21.5) เนื่องจากไม่ทราบรายละเอียดเกี่ยวกับเรื่องนี้

การกำจัดขยะ ด้านจำนวนครั้งในการเก็บขยะ ผู้ตอบแบบสอบถามเกินครึ่งหนึ่งมีความรู้สึกพึงพอใจ (ร้อยละ 62.7) รองลงมา มีความรู้สึกพึงพอใจมาก (ร้อยละ 16.4) ด้านจำนวนถังใส่ขยะตามที่สาธารณะ ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่มีความรู้สึกพึงพอใจ (ร้อยละ 41.8) รองลงมา มีความรู้สึกไม่พึงพอใจ (ร้อยละ 29.1) โดยให้เหตุผลว่าถังขยะตามที่สาธารณะที่มีอยู่เดิมนั้นเก่าและมีอยู่จำนวนน้อย ควรเพิ่มจำนวนถังขยะตามที่สาธารณะ

จากความพึงพอใจของผู้ตอบแบบสอบถามในด้านการระบายน้ำ บำบัดน้ำเสียและกำจัดขยะ สามารถแสดงเป็นกราฟได้ดังภาพที่ 21



ภาพที่ 21



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
 ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ด้านความสะดวกในการเข้าถึงของสถานศึกษา ผู้ตอบแบบสอบถามเกินครึ่งหนึ่งมีความรู้สึกพึงพอใจ (ร้อยละ 51.8) รองลงมา มีความรู้สึกพึงพอใจมาก (ร้อยละ 33.6)

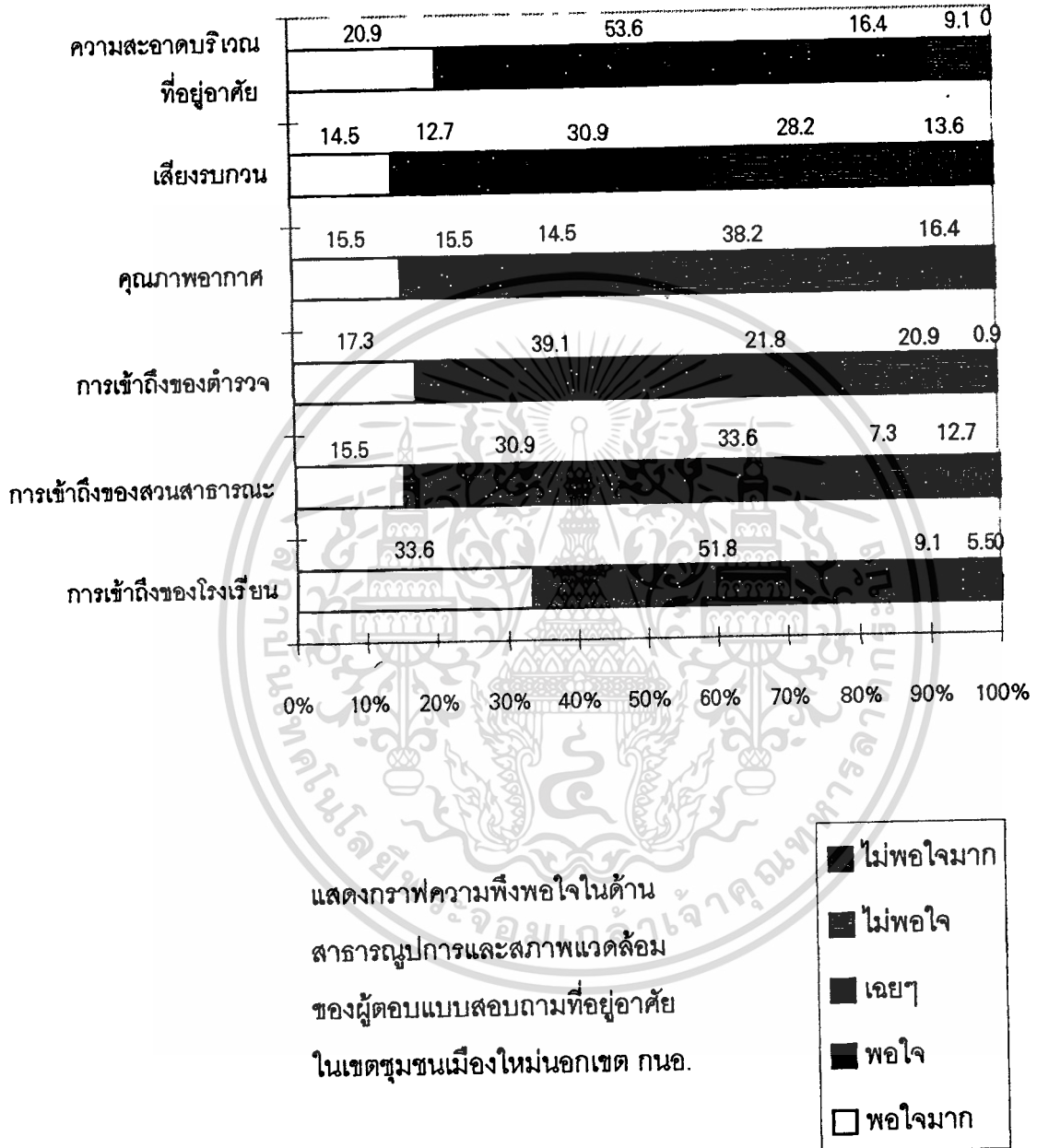
ด้านความสะดวกในการเข้าถึงของสวนสาธารณะ ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่มีความรู้สึกเฉยๆ (ร้อยละ 33.6) เนื่องจากไม่ค่อยได้ไปใช้บริการด้านสวนสาธารณะ รองลงมา มีความรู้สึกพึงพอใจ (ร้อยละ 30.9)

ด้านความเข้าถึงของการให้บริการของตำรวจ ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่มีความรู้สึกพึงพอใจกับการบริการของตำรวจ (ร้อยละ 39.1) รองลงมา มีความรู้สึกเฉยๆ และไม่พึงพอใจในปริมาณที่ใกล้เคียงกัน (ร้อยละ 21.8 และ 20.9 ตามลำดับ) โดยผู้ตอบแบบสอบถามที่ไม่พึงพอใจได้ให้เหตุผลว่า ตำรวจปฏิบัติหน้าที่ไม่เต็มประสิทธิภาพ ปฏิบัติงานล่าช้าและเสนอแนะว่าควรเพิ่มการตรวจตราพื้นที่ให้มากกว่านี้

และในส่วนของสภาพแวดล้อมของที่อยู่อาศัย ด้านคุณภาพอากาศ ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่มีความรู้สึกไม่พึงพอใจ (ร้อยละ 38.2) รองลงมา มีความรู้สึกไม่พึงพอใจมาก (ร้อยละ 16.4) โดยให้เหตุผลว่ามีกลิ่นและฝุ่นแฉุ้งรบกวนจากโรงงานมันสำปะหลัง ด้านเสียงรบกวน ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่มีความรู้สึกเฉยๆ (ร้อยละ 30.9) รองลงมา มีความรู้สึกไม่พึงพอใจ (ร้อยละ 28.2) โดยผู้ที่รู้สึกไม่พึงพอใจได้ให้เหตุผลว่าเป็นเพราะมีเสียงรบกวนจากโรงงานมันสำปะหลังและจากกวดยานพาหนะ ในขณะที่ผู้ที่มีความรู้สึกเฉยๆ ได้ให้เหตุผลว่าเกิดความรู้สึกเคยชินต่อเสียงรบกวนเพราะอยู่อาศัยมานานแล้วและคิดว่าคงไม่สามารถแก้ไขปัญหานี้ได้ ด้านความสะอาดบริเวณที่อยู่อาศัย ผู้ตอบแบบสอบถามเกินครึ่งหนึ่งมีความรู้สึกพึงพอใจ (ร้อยละ 53.6) รองลงมา มีความรู้สึกพึงพอใจมาก (ร้อยละ 20.9)

จากความพึงพอใจของผู้ตอบแบบสอบถามในด้านสาธารณูปการและสภาพแวดล้อมบริเวณที่อยู่อาศัย สามารถแสดงเป็นกราฟได้ดังภาพที่ 22

ภาพที่ 22



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

สรุปความต้องการที่อยู่อาศัยของผู้อยู่อาศัยในเขตชุมชนเมืองใหม่มาบตาพุดนอกเขต กนอ.

ผู้ตอบแบบสอบถามที่อยู่อาศัยในเขตชุมชนเมืองใหม่มาบตาพุดนอกเขต กนอ. ส่วนใหญ่จะเป็นผู้ที่อาศัยอยู่เดิมในท้องถิ่นและจังหวัดใกล้เคียง จึงทำให้กลุ่มเป้าหมายส่วนใหญ่ (ร้อยละ 73.6) มีความต้องการที่จะอยู่อาศัยในพื้นที่อย่างถาวร ซึ่งผลการวิเคราะห์พบว่า อายุ สถานภาพสมรส ภูมิภาค ลำเนา จำนวนสมาชิกในครัวเรือน สถานที่ทำงาน ลักษณะการครอบครองที่อยู่อาศัย ประเภทที่อยู่อาศัย ระยะเวลาในการอยู่อาศัยและจำนวนเพื่อนบ้าน เป็นปัจจัยที่มีความสัมพันธ์กับความต้องการที่จะอยู่อาศัยในพื้นที่ สำหรับเหตุผลที่ผู้ตอบแบบสอบถามเลือกเข้ามาอยู่อาศัยในพื้นที่นี้ ส่วนใหญ่ (ร้อยละ 53.64) ให้เหตุผลว่ามีความสะดวกในการเดินทางไปทำงาน รองลงมาคือ มีโอกาสในการหางานทำและอาศัยอยู่มาก่อนที่จะกำหนดให้เป็นเขตชุมชนเมืองใหม่ และในส่วนของลักษณะที่อยู่อาศัย ผู้ตอบแบบสอบถามมีความต้องการที่อยู่อาศัยที่มีลักษณะทางด้านสังคมและสิ่งแวดล้อมเรียงตามความสำคัญ ดังนี้ คือ การมีสิ่งแวดล้อมดี มีระบบสาธารณูปโภคพร้อม มีระบบการดูแลรักษาความปลอดภัย ใกล้สถานที่ทำงานและใกล้โรงเรียนสำหรับบุตรหลาน นอกจากนี้เมื่อได้ทำการวิเคราะห์หาความสัมพันธ์ของปัจจัยที่มีผลต่อการเลือกบริเวณที่อยู่อาศัยซึ่งเป็นลักษณะทางด้านกายภาพนั้น พบว่า พื้นที่บ้านและรูปแบบของที่อยู่อาศัยจะต้องสัมพันธ์กับจำนวนสมาชิกในครัวเรือนด้วย

ความต้องการที่อยู่อาศัยของผู้อยู่อาศัยในเขตชุมชนเมืองใหม่มาบตาพุดในเขตพื้นที่ของการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย (ในเขต กนอ.)

สภาพโดยทั่วไปของชุมชนเมืองใหม่มาบตาพุดในเขต กนอ.

สภาพแวดล้อมโดยทั่วไป

พื้นที่ชุมชนเมืองใหม่มาบตาพุดในเขต กนอ. จะอยู่บริเวณส่วนกลางของพื้นที่ศึกษา และมีพื้นที่ชุมชนเมืองใหม่มาบตาพุดนอกเขต กนอ. ล้อมรอบ ในพื้นที่จะมีบ้านพักอาศัยในลักษณะของชุมชน

เมือง ซึ่งเป็นเขตพื้นที่ที่กำลังอยู่ในช่วงของการพัฒนาโดยการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย (กนอ.) ตามโครงการพัฒนาพื้นที่ชายฝั่งทะเลตะวันออก

ลักษณะที่อยู่อาศัย

ลักษณะที่อยู่อาศัยในพื้นที่ชุมชนเมืองใหม่มาบตาพุดในเขต กนอ. จะประกอบไปด้วยโครงการที่พักอาศัยของการเคหะแห่งชาติ ที่พักข้าราชการตำรวจสภ.ต. ห้วยโป่งและที่พักข้าราชการกรมศุลกากร (ขณะทำการศึกษา ที่พักข้าราชการนี้ยังอยู่ในระหว่างดำเนินการก่อสร้างและยังไม่มีผู้เข้าพักอาศัย) โดยโครงการที่พักอาศัยของการเคหะแห่งชาติจะประกอบไปด้วยที่พักอาศัยประเภททาว์นเฮาส์ชั้นเดียว ทาว์นเฮาส์สองชั้น อาคารพาณิชย์และแฟลต ส่วนที่พักข้าราชการตำรวจสภ.ต. ห้วยโป่งและที่พักข้าราชการกรมศุลกากรจะเป็นที่พักอาศัยประเภทแฟลต (ภาพที่ 23 ถึง 25)

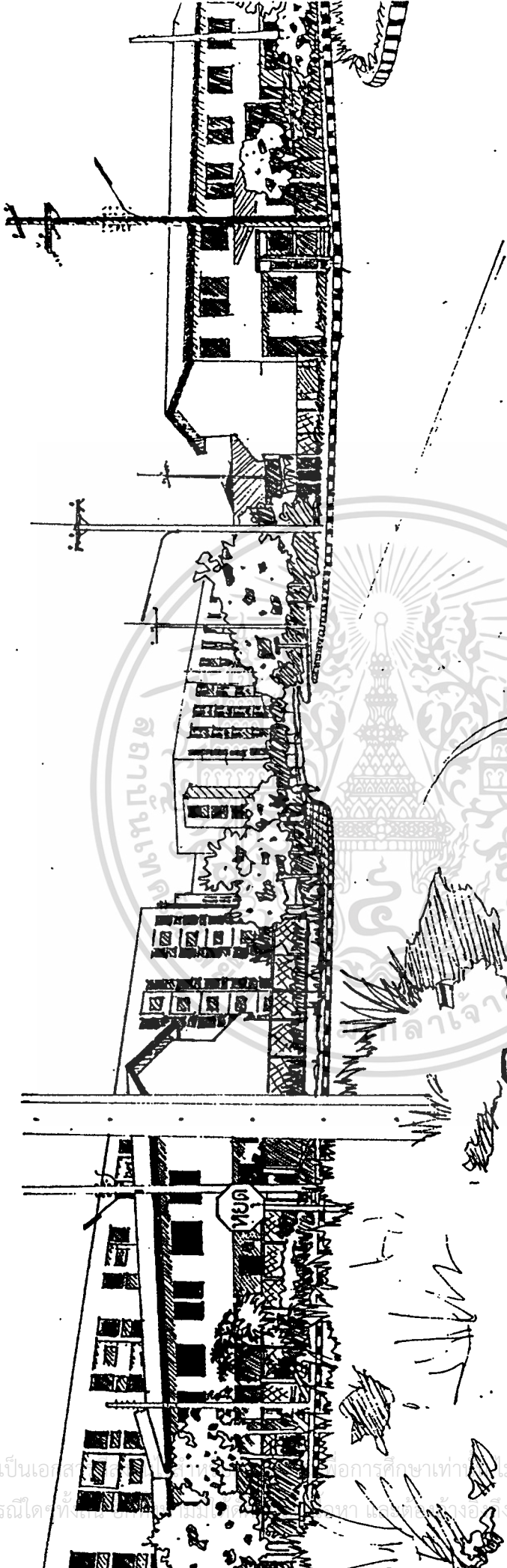
การพัฒนาโครงสร้างพื้นฐาน

ชุมชนเมืองใหม่มาบตาพุดในเขต กนอ. ได้รับงบประมาณในการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานจากการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทยตามโครงการพัฒนาพื้นที่ชายฝั่งทะเลตะวันออก จึงทำให้มีระบบสาธารณูปโภคที่ดีและเพียงพอแก่ความต้องการของชุมชน ได้แก่ บริการด้านถนนซึ่งในพื้นที่จะเป็นถนนคอนกรีตทั้งสิ้น นอกจากนี้ยังมีความพร้อมในด้านระบบน้ำประปา ไฟฟ้า โทรศัพท์ ระบบการระบายน้ำและระบบบำบัดน้ำเสีย

ภาพที่ 23

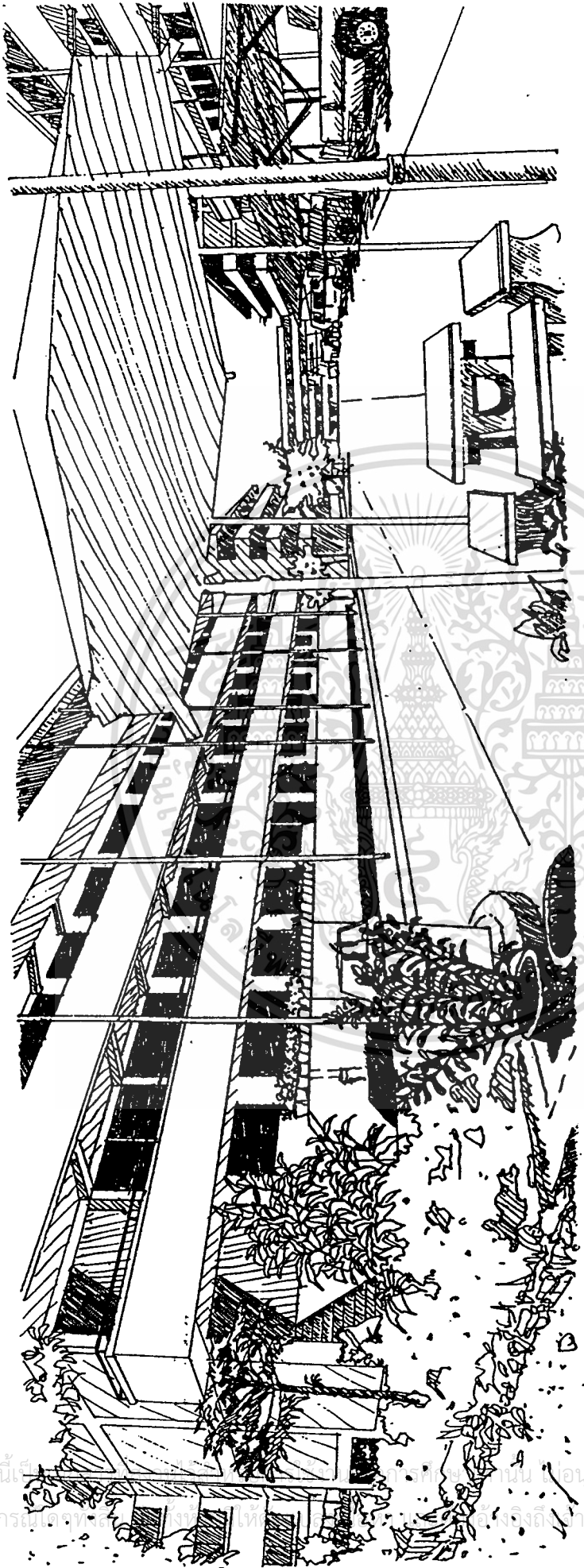


แสดงลักษณะที่อยู่อาศัยในพื้นที่ชุมชนเมืองใหม่มาบตาพุดในเขต กนอ. เป็นโครงการที่พักอาศัยของการเคหะแห่งชาติ ประเภททาวน์เฮาส์สองชั้น เป็นที่พักอาศัยในระดับชุมชนเมือง มีการปลูกสร้างที่อยู่อาศัยอย่างเป็นระเบียบ



แสดงลักษณะที่อยู่อาศัยในพื้นที่ชุมชนเมืองใหม่มาบตาพุดในเขต กอนอ. เป็นภาพโดยรวมของโครงการเคหะชุมชนมาบตาพุดระยะแรก ประกอบด้วยที่พักอาศัยประเภททาวน์เฮาส์ แฟลตและอาคารพาณิชย์ ซึ่งยังคงอยู่ในช่วงของการพัฒนา บริเวณโดยรอบที่ยังมิได้มีการก่อสร้างที่พักอาศัยจะเป็นพื้นที่โล่ง

ภาพที่ 25



แสดงลักษณะที่อยู่อาศัยในพื้นที่ชุมชนเมืองใหม่มาบตาพุดในเขต กนอ. เป็นที่พักประเภทแฟลต 4 ชั้น ของข้าราชการตำรวจ สภ.ต.
 ห้วยโป่ง มีจำนวนทั้งหมด 6 อาคาร อาคารละ 30 ยูนิต รวมทั้งสิ้น 180 ยูนิต

ลักษณะประชากรของผู้ตอบแบบสอบถาม

เมื่อพิจารณาลักษณะทั่วไปของผู้ตอบแบบสอบถามที่อยู่อาศัยในเขตชุมชนเมืองใหม่มาบตาพุด ในเขต กนอ. ได้แก่ อายุ เพศ ระดับการศึกษา สถานภาพสมรส ภูมิลำเนาเดิม จำนวนสมาชิกในครัวเรือน อาชีพและรายได้รวมในครัวเรือน พบว่าผู้ตอบแบบสอบถามเกินครึ่งหนึ่ง (ร้อยละ 51.9) มีอายุอยู่ในช่วง 21-30 ปี โดยในจำนวนนี้ส่วนใหญ่เป็นเพศชาย (ร้อยละ 75.9) รองลงมา มีอายุอยู่ในช่วง 31-40 ปี (ร้อยละ 30.6) ซึ่งในจำนวนนี้ส่วนใหญ่เป็นเพศชาย (ร้อยละ 63.3) เมื่อพิจารณาโดยรวมแล้วจะพบว่าผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่เป็นเพศชาย (ร้อยละ 68.8) รองลงมา เป็นเพศหญิง (ร้อยละ 31.3) ดังตารางที่ 43



ตารางที่ 43
แสดงอายุของผู้ตอบแบบสอบถามที่อยู่อาศัยในเขตชุมชนเมืองใหม่
มาบตาพุดในเขต กนอ. จำแนกตามเพศ

อายุ (ร้อยละแน่นอน)	เพศ		รวม
	ชาย	หญิง	
ต่ำกว่า 21 ปี	2 (28.6)	5 (71.4)	7 (4.4)
21 - 30 ปี	63 (75.9)	20 (24.1)	83 (51.9)
31 - 40 ปี	31 (63.3)	18 (36.7)	49 (30.6)
41 - 50 ปี	10 (66.7)	5 (33.3)	15 (9.4)
51 - 60 ปี	1 (33.3)	2 (66.7)	3 (1.9)
มากกว่า 60 ปี	3 (100.0)	-	3 (1.9)
รวม	110 (68.8)	50 (31.3)	160 (100.0)

ที่มา : จากการสำรวจในเดือนธันวาคม พ.ศ. 2538 - มกราคม พ.ศ. 2539

จากตารางที่ 44 ในส่วนของการศึกษาพบว่าผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่มีการศึกษาในระดับอาชีวศึกษา (ร้อยละ 39.4) รองลงมามีการศึกษาในระดับมัธยมศึกษาและปริญญาตรี โดยมีเป็นจำนวนที่ใกล้เคียงกัน (ร้อยละ 26.3 และ 25.0 ตามลำดับ) ในส่วนของสถานภาพพบว่าเกินครึ่งหนึ่งมีสถานภาพสมรส (ร้อยละ 61.3) รองลงมามีสถานภาพโสด (ร้อยละ 35.0)

ในส่วนของภูมิลำเนาเดิมของผู้ตอบแบบสอบถาม พบว่ามีผู้ที่มาจากจังหวัดอื่นๆประมาณ 2 ใน 5 (ร้อยละ 41.9) รองลงมาเป็นผู้ที่มาจากจังหวัดอื่นในภาคตะวันออกเฉียงและจากกรุงเทพฯ ซึ่งมีเป็นจำนวนที่ใกล้เคียงกันคือประมาณ 1 ใน 5 (ร้อยละ 24.4 และ 20.0 ตามลำดับ)

ในส่วนของจำนวนสมาชิกในครัวเรือน พบว่าส่วนใหญ่มีจำนวนสมาชิกในครัวเรือนที่อยู่ในวัยแรงงาน 1-2 คน (ร้อยละ 75.6) รองลงมามี 3-4 คน (ร้อยละ 20.0) ส่วนใหญ่ไม่มีเด็กในครัวเรือน (ร้อยละ 65.6) รองลงมามีเด็ก 1 คนในครัวเรือน (ร้อยละ 18.8) ส่วนใหญ่ไม่มีผู้สูงอายุในครัวเรือน (ร้อยละ 98.1)

ในส่วนของอาชีพ พบว่าผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่ประกอบอาชีพเป็นคนงานในโรงงานและเป็นข้าราชการหรือพนักงานรัฐวิสาหกิจซึ่งมีเป็นจำนวนที่ใกล้เคียงกัน (ร้อยละ 31.9 และ 31.3 ตามลำดับ) รองลงมาประกอบอาชีพค้าขาย (ร้อยละ 16.3) โดยมีรายได้รวมในครัวเรือน 10,000 ถึง 20,000 บาท เป็นส่วนใหญ่ (ร้อยละ 43.8) รองลงมามีรายได้รวมในครัวเรือนต่ำกว่า 10,000 บาท (ร้อยละ 25.0) และ 20,001 ถึง 30,000 บาท (ร้อยละ 15.6)

จะเห็นได้ว่า ผู้ตอบแบบสอบถามที่อยู่อาศัยในเขตชุมชนเมืองใหม่มาบตาพุดในเขต กนอ. โดยรวมแล้วจะเป็นผู้ที่อยู่ในวัยทำงานซึ่งส่วนใหญ่แล้วจะมีอายุอยู่ในช่วง 21-30 ปี และ 31-40 ปี โดยมีอายุเฉลี่ยประมาณ 31 ปี ส่วนใหญ่เป็นเพศชายและมีสถานภาพสมรส มีระดับการศึกษาปานกลางถึงค่อนข้างสูงคือระดับอาชีวศึกษาเป็นส่วนใหญ่ รองลงมาคือระดับมัธยมศึกษาและระดับปริญญาตรีซึ่งมีเป็นจำนวนที่ใกล้เคียงกัน เป็นผู้ที่มีภูมิลำเนาเดิมอยู่ในจังหวัดอื่นๆเป็นส่วนใหญ่ รองลงมาเป็นผู้ที่มาจากจังหวัดอื่นในภาคตะวันออกเฉียงและกรุงเทพฯ ประกอบอาชีพเป็นคนงานในโรงงานในนิคมอุตสาหกรรมและข้าราชการหรือพนักงานรัฐวิสาหกิจเป็นส่วนใหญ่ และส่วนใหญ่แล้วมีรายได้รวมในครัวเรือนค่อนข้างต่ำ

ตารางที่ 44

แสดงลักษณะประชากรของผู้ตอบแบบสอบถามที่อยู่อาศัย
ในเขตชุมชนเมืองใหม่มาบตาพุดในเขต กนอ.

ลักษณะประชากร	กลุ่มตัวอย่าง (160 ครั้วเรือน)	ร้อยละ
การศึกษา		
ประถมศึกษา	15	9.4
มัธยมศึกษา	42	26.3
อาชีวศึกษา	63	39.4
ปริญญาตรี	40	25.0
สถานภาพสมรสของผู้ตอบแบบสอบถาม		
โสด	56	35.0
สมรส	98	61.3
หม้าย	6	3.8
ภูมิลำเนาเดิม		
ระยอง	22	13.8
กรุงเทพฯ	32	20.0
จังหวัดอื่นในภาคตะวันออก	39	24.4
จังหวัดอื่นๆ	67	41.9
จำนวนสมาชิกวัยเด็ก (อายุต่ำกว่า 15 ปี)		
ไม่มี.	105	65.6
มี 1 คน	30	18.8
มี 2 คน	21	13.1
มีมากกว่า 2 คนขึ้นไป	4	2.5

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 44 (ต่อ)

ลักษณะประชากร	กลุ่มตัวอย่าง (160 ครัวเรือน)	ร้อยละ
จำนวนสมาชิกวัยแรงงาน (อายุ 15-60 ปี)		
1-2 คน	121	75.6
3-4 คน	32	20.2
มากกว่า 4 คนขึ้นไป	7	4.4
จำนวนสมาชิกวัยชรา (อายุสูงกว่า 60 ปี)		
ไม่มี	157	98.1
มี 1 คน	2	1.3
มี 2 คน	1	0.6
จำนวนสมาชิกในครัวเรือน		
1-2 คน	82	51.3
3-4 คน	62	38.8
5-6 คน	11	6.9
มากกว่า 6 คนขึ้นไป	5	3.1
รายได้รวมของครัวเรือน (บาท)		
ต่ำกว่า 10,000 บาท	40	25.0
10,000- 20,000 บาท	70	43.8
20,001- 30,000 บาท	25	15.6
30,001- 50,000 บาท	19	11.9
สูงกว่า 50,000 บาท	6	3.8

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 44 (ต่อ)

ลักษณะประชากร	กลุ่มตัวอย่าง (160 ครั้วเรือน)	ร้อยละ
อาชีพของผู้ตอบแบบสอบถาม		
ผู้จัดการโรงงาน	2	1.3
ผู้ปฏิบัติงานวิชาชีพ	15	9.4
คนงานในโรงงาน	51	31.9
ค้าขาย	26	16.3
ข้าราชการ/รัฐวิสาหกิจ	50	31.3
เกษตรกร	1	0.6
รับจ้าง	3	1.9
อื่นๆ	12	7.5

ที่มา : จากการสำรวจในเดือนธันวาคม พ.ศ. 2538 - มกราคม พ.ศ. 2539

ความต้องการที่อยู่อาศัยของผู้อยู่อาศัยในเขตชุมชนเมืองใหม่มาบตาพุดในเขต กบอ.

ผู้ตอบแบบสอบถามเกินครึ่งหนึ่งแสดงความไม่แน่ใจว่าจะอยู่อาศัยในพื้นที่นี้เป็นการถาวร (ร้อยละ 53.1) รองลงมาคาดว่าจะอยู่อาศัยชั่วคราว (ร้อยละ 24.4) และจะอยู่อาศัยถาวร (ร้อยละ 22.5) ดังตารางที่ 45 โดยส่วนใหญ่ให้เหตุผลของความไม่แน่ใจว่าขึ้นอยู่กับหน้าที่การงานคือถ้ารับราชการก็ต้องขึ้นกับการแต่งตั้งโยกย้าย ถ้าเป็นพนักงานรัฐวิสาหกิจหรือเป็นคนงานในโรงงานก็แล้วแต่ว่าหน่วยงานนั้นๆจะส่งไปอยู่ที่ใดหรืออยู่จนกว่าจะทำงานที่ได้รับมอบหมายให้เสร็จสิ้น หรือถ้าประกอบอาชีพค้าขายก็ขึ้นอยู่กับรายได้จากการขาย เหตุผลรองลงมาคือไม่ได้มีภูมิฐานะอยู่ที่ระยอง, แล้วแต่ความเจริญของการเคหะ, แล้วแต่ผู้ให้เช่า และขึ้นอยู่กับสภาพแวดล้อม ส่วนระยะเวลาที่จะอยู่อาศัยชั่วคราวนั้นส่วนใหญ่คาดว่าจะอยู่อาศัยไม่เกิน 2 ปี และไม่เกิน 1 ปี

ตารางที่ 45

แสดงระยะเวลาที่จะอยู่อาศัยในเขตชุมชนเมืองใหม่มาบตาพุดในเขต กนอ.

ระยะเวลาที่จะอยู่อาศัย	จำนวน	ร้อยละ
ไม่แน่ใจ	85	53.1
ชั่วคราว	39	24.4
ถาวร	36	22.5
รวม	160	100.0

ที่มา : จากการสำรวจในเดือนธันวาคม พ.ศ. 2538 - มกราคม พ.ศ. 2539

และเมื่อทำการวิเคราะห์หาค่าความสัมพันธ์ระหว่างการเลือกอยู่อาศัยในเขตชุมชนเมืองใหม่มาบตาพุดในเขต กนอ. กับปัจจัยเกี่ยวกับลักษณะประชากร ได้แก่ อายุ เพศ ระดับการศึกษา สถานภาพสมรส ภูมิลำเนา จำนวนสมาชิกในครัวเรือน สถานที่ทำงาน รายได้รวมครัวเรือน ลักษณะการครอบครองที่อยู่อาศัย ประเภทที่อยู่อาศัย ระยะเวลาในการอยู่อาศัยและจำนวนเพื่อนบ้าน โดยใช้สถิติวิเคราะห์ไคสแควร์ (Chi-square, χ^2) พบว่า สถานที่ทำงานและจำนวนเพื่อนบ้านเป็นปัจจัยที่มีความสัมพันธ์กับการเลือกอยู่อาศัยในเขตชุมชนเมืองใหม่มาบตาพุดในเขต กนอ. ซึ่งสามารถอธิบายได้ดังนี้

สถานที่ทำงาน

จากการวิเคราะห์ความสัมพันธ์ ดังตารางที่ 46 พบว่า สถานที่ทำงานมีความสัมพันธ์กับระยะเวลาที่คาดว่าจะอยู่อาศัย ($\chi^2 = 5.18398$) อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับความเชื่อมั่น 0.05 และมีขนาดความสัมพันธ์ 0.17715 ซึ่งจะพบว่า กลุ่มตัวอย่างที่ทำงานอยู่ในเขตนิคมอุตสาหกรรมมาบตาพุดส่วนใหญ่จะเป็นผู้ที่คาดว่าจะอยู่อาศัยชั่วคราวและยังแสดงความไม่แน่ใจในการอยู่อาศัย (ร้อยละ 85.9) ในทางเดียวกัน กลุ่มตัวอย่างที่ทำงานอยู่นอกเขตนิคมอุตสาหกรรมมาบตาพุด ส่วนใหญ่ก็จะเป็นผู้ที่คาดว่าจะอยู่อาศัยชั่วคราวและยังแสดงความไม่แน่ใจในการอยู่อาศัยเช่นเดียวกัน แสดงว่า สถานที่ทำงานมีผลต่อระยะเวลาที่คาดว่าจะอยู่อาศัย กล่าวคือ ผู้ที่ทำงานอยู่ในเขตนิคมอุตสาหกรรมมาบตาพุด ส่วนใหญ่จะเป็นผู้ที่มีภูมิลำเนาอยู่ในจังหวัดอื่นๆ (ร้อยละ 91.5) จึงส่งผลให้กลุ่มตัวอย่างคาดว่าจะอยู่อาศัยชั่วคราวหรือยังแสดงความไม่แน่ใจในการอยู่อาศัยเช่นเดียวกับผู้ที่ทำงานอยู่นอกเขตนิคมอุตสาหกรรมมาบตาพุด ซึ่งส่วนใหญ่ก็จะเป็นผู้ที่มีภูมิลำเนาอยู่ในจังหวัดอื่นๆด้วย (ร้อยละ 82.0) ดังตารางที่ 47

ตารางที่ 46

แสดงค่าความสัมพันธ์ระหว่างสถานที่ทำงานกับระยะเวลาที่คาดว่าจะอยู่อาศัย
จะอยู่อาศัยในเขตชุมชนเมืองใหม่มาบตาพุดในเขต กนอ.

สถานที่ทำงาน (ร้อยละแน่นอน) (ร้อยละแนวตั้ง)	ระยะเวลาที่คาดว่าจะอยู่อาศัย		รวม
	ถาวร	ชั่วคราวและไม่แน่ใจ	
ในเขตนิคมอุตสาหกรรม	10 (14.1) [27.8]	61 (85.9) [49.2]	71 (44.4)
นอกเขตนิคมอุตสาหกรรม	26 (29.2) [72.2]	63 (70.8) [50.8]	89 (55.6)
รวม	36 (22.5)	124 [77.5]	160 (100.0)

$$\chi^2 = 5.18398$$

$$p < 0.05$$

$$\text{Sig.} = 0.02280$$

$$c = 0.17715$$

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 47

แสดงจำนวน ร้อยละ ของภูมิลำเนาจำแนกตามสถานที่ทำงานของผู้ตอบแบบสอบถาม
ที่อยู่อาศัยในเขตชุมชนเมืองใหม่มาบตาพุดในเขต กนอ.

ภูมิลำเนา (ร้อยละแนวนอน) (ร้อยละแนวตั้ง)	สถานที่ทำงาน		รวม
	ในเขตนิคมฯ	นอกเขตนิคมฯ	
ระยอง	6 (27.3) [8.5]	16 (72.7) [18.0]	22 (13.8)
จังหวัดอื่น	65 (47.1) [91.5]	73 (52.9) [82.0]	138 (86.3)
รวม	71 (44.4)	89 [55.6]	160 (100.0)

จำนวนเพื่อนบ้าน

จากการวิเคราะห์ความสัมพันธ์ ดังตารางที่ 48 พบว่า จำนวนเพื่อนบ้านมีความสัมพันธ์กับระยะเวลาที่คาดว่าจะอยู่อาศัย ($\chi^2 = 9.19374$) อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับความเชื่อมั่น 0.05 และมีขนาดความสัมพันธ์ 0.23311 ซึ่งจะพบว่า กลุ่มตัวอย่างที่คาดว่าจะอยู่อาศัยอย่างเป็นการถาวร ส่วนใหญ่จะรู้จักเพื่อนบ้านเป็นจำนวนมากกว่า 10 ครั้งเรือน (ร้อยละ 61.1) ในทางกลับกัน กลุ่มตัวอย่างที่คาดว่าจะอยู่อาศัยชั่วคราวและยังแสดงความไม่แน่ใจในการอยู่อาศัยนั้น ส่วนใหญ่จะรู้จักเพื่อนบ้านเป็นจำนวนไม่เกิน 10 ครั้งเรือน (ร้อยละ 66.9) แสดงว่า ระยะเวลาที่คาดว่าจะอยู่อาศัยจะส่งผลต่อจำนวนเพื่อนบ้าน กล่าวคือ ผู้ที่คาดว่าจะอยู่อาศัยเป็นระยะเวลานาน มักจะมีแนวโน้มว่าจะรู้จักเพื่อนบ้านเป็นจำนวนมาก ในขณะที่ผู้ที่คาดว่าจะอยู่อาศัยเพียงช่วงสั้นๆ จะมีแนวโน้มว่าจะรู้จักเพื่อนบ้านน้อย ทั้งนี้อาจจะเนื่องมาจากการต้องการความช่วยเหลือหรือการพึ่งพาอาศัยซึ่งกันและกัน และความรู้สึกปลอดภัยที่จะได้รับในอนาคต

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 48

แสดงค่าความสัมพันธ์ระหว่างจำนวนเพื่อนบ้านกับระยะเวลาที่คาดว่าจะอยู่อาศัยในเขตชุมชนเมืองใหม่มาบตาพุดในเขต กนอ.

จำนวนเพื่อนบ้าน (ร้อยละแน่นอน) (ร้อยละแนวตั้ง)	ระยะเวลาที่คาดว่าจะอยู่อาศัย		รวม
	ถาวร	ชั่วคราวและไม่แน่ใจ	
ไม่เกิน 10 ครั้วเรือน	14 (14.4) [38.9]	83 (85.6) [66.9]	97 (60.6)
มากกว่า 10 ครั้วเรือน	22 (34.9) [61.1]	41 (65.1) [33.1]	63 (39.4)
รวม	36 [22.5]	124 [77.5]	160 (100.0)

$$\chi^2 = 9.19374$$

$$p < 0.05$$

$$\text{Sig.} = 0.00243$$

$$c = 0.23311$$

ส่วนปัจจัยอื่นๆ ได้แก่ อายุ เพศ ระดับการศึกษา สถานภาพสมรส ภูมิลำเนา จำนวนสมาชิกในครัวเรือน รายได้รวมครัวเรือน ลักษณะการครอบครองที่อยู่อาศัย ประเภทที่อยู่อาศัยและระยะเวลาในการอยู่อาศัย ไม่มีความสัมพันธ์กับระยะเวลาที่คาดว่าจะอยู่อาศัยในเขตชุมชนเมืองใหม่มาบตาพุดในเขต กนอ.

ในส่วนของเหตุผลที่ผู้ตอบแบบสอบถามเลือกเข้ามาอาศัยอยู่ในเขตชุมชนเมืองใหม่มาบตาพุดในเขต กนอ. นั้น ส่วนใหญ่ให้เหตุผลว่าเป็นเพราะมีความสะดวกในการเดินทางไปยังที่ทำงาน (ร้อยละ 64.38) รองลงมาคือ การมีสิ่งอำนวยความสะดวกหรือมีบริการขั้นพื้นฐานดี (ร้อยละ 36.88) ได้รับการมอบหมายจากหน่วยงานที่ทำงานอยู่ (ร้อยละ 20.63) มีโอกาสในการหางานทำหรือมีโอกาสทางธุรกิจ และเป็นชุมชนที่สงบเงียบ ซึ่งมีเป็นจำนวนที่ใกล้เคียงกัน (ร้อยละ 18.13 และ 16.25 ตามลำดับ) ดังตารางที่ 49 ส่วนเหตุผลอื่นๆที่เลือกมาอยู่อาศัยในเขตชุมชนเมืองใหม่มาบตาพุดในเขต กนอ.นั้น ได้แก่

การมีกรรมสิทธิ์เป็นของตนเอง, เข้าอยู่ได้ทันทีเมื่อผ่อนดาวน์, อยู่ใกล้บ้านเดิม และที่นี้หาอยู่อาศัยได้ง่าย

ตารางที่ 49

แสดงเหตุผลในการเลือกอยู่อาศัยในเขตชุมชนเมืองใหม่มาบตาพุดในเขต กนอ.

เหตุผลในการเลือกอยู่อาศัย	จำนวน	ร้อยละ
มีความสะดวกในการเดินทางไปทำงาน	130	64.38
มีสิ่งอำนวยความสะดวก/บริการขั้นพื้นฐานดี	59	36.88
ได้รับการมอบหมายจากหน่วยงานที่ทำงานอยู่	33	20.63
มีโอกาสในการหางานทำ/โอกาสทางธุรกิจ	29	18.13
เป็นชุมชนที่สงบเงียบ ไม่พลุกพล่าน (มีความเป็นส่วนตัว)	26	16.25
ราคาที่อยู่อาศัย/ค่าเช่า/ผ่อนถูก	17	10.63
ได้รับการแนะนำจากญาติ/เพื่อน/สื่อโฆษณา	11	6.88
อื่นๆ	10	6.25

หมายเหตุ : ผู้ตอบแบบสอบถามตอบได้มากกว่า 1 ข้อ

ที่มา : จากการสำรวจในเดือนธันวาคม พ.ศ. 2538 - มกราคม พ.ศ. 2539

ในส่วนของการวิเคราะห์ปัจจัยที่มีความสัมพันธ์กับการเลือกบริเวณที่อยู่อาศัยของผู้ตอบแบบสอบถามในเขตชุมชนเมืองใหม่มาบตาพุดในเขต กนอ. เมื่อทำการวิเคราะห์หาค่าความสัมพันธ์ระหว่างปัจจัยด้านประชากรกับปัจจัยที่เกี่ยวข้องกับลักษณะที่อยู่อาศัย โดยใช้สถิติวิเคราะห์ไคสแควร์ (Chi-square, χ^2) พบว่าผู้ตอบแบบสอบถามจะเลือกบริเวณที่อยู่อาศัยโดยพิจารณาคุณสมบัติของที่อยู่อาศัย คือ

ระยะทางในการเดินทางไปทำงานจะสัมพันธ์กับรายได้ จากการวิเคราะห์ความสัมพันธ์ดังกล่าว ตารางที่ 50 พบว่า ระยะทางในการเดินทางจากบ้านไปยังที่ทำงานมีความสัมพันธ์กับรายได้ ($\chi^2 = 6.61157$) อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับความเชื่อมั่น 0.05 และมีขนาดความสัมพันธ์เท่ากับ 0.19920 โดยพบว่า กลุ่มตัวอย่างที่มีรายได้ไม่เกิน 20,000 บาทต่อเดือน เกินครึ่งหนึ่งมีระยะทางในการเดินทางไปทำงานไม่เกิน 3 กิโลเมตร (ร้อยละ 51.8) ในทางกลับกัน กลุ่มตัวอย่างที่มีรายได้มากกว่า

20,000 บาทต่อเดือนขึ้นไป ส่วนใหญ่จะมีระยะทางในการเดินทางไปทำงานมากกว่า 3 กิโลเมตร (ร้อยละ 70.0) แสดงว่าระดับรายได้มีความสัมพันธ์กับระยะทางในการเดินทางไปยังแหล่งงาน กล่าวคือ ผู้ที่มีรายได้ต่ำ มักมีแนวโน้มของระยะทางในการเดินทางจากที่อยู่อาศัยไปยังแหล่งงานค่อนข้างใกล้ ในขณะที่ผู้มีรายได้สูง มักจะมีแนวโน้มของระยะทางในการเดินทางจากที่อยู่อาศัยไปยังแหล่งงานค่อนข้างไกลกว่า ซึ่งสอดคล้องกับแนวคิดในการเลือกบริเวณที่อยู่อาศัยของ John F. Kain ซึ่งกล่าวถึงปัจจัยด้านระยะทางไปยังแหล่งงานว่ามีความสัมพันธ์กับระดับรายได้ กล่าวคือ ระยะทางในการเดินทางไปทำงานจะเพิ่มขึ้นตามระดับรายได้ ผู้มีรายได้สูงที่ทำงานอยู่ในบริเวณศูนย์กลางเมืองมีแนวโน้มในการเดินทางไปทำงานในระยะทางที่ไกลกว่าและจะอยู่อาศัยในเขตชานเมือง ส่วนผู้ที่มีรายได้ต่ำจะเดินทางไปทำงานในระยะทางที่ใกล้กว่าและอาศัยอยู่ในบริเวณแหล่งงานโดยไม่คำนึงว่าแหล่งงานจะอยู่ที่ใด

ตารางที่ 50

แสดงค่าความสัมพันธ์ระหว่างรายได้รวมครัวเรือนกับระยะทางในการเดินทางจากบ้านไปยังแหล่งงานของผู้ตอบแบบสอบถามในเขตชุมชนเมืองใหม่มาบตาพุดในเขต กนอ.

รายได้รวมครัวเรือน บาทต่อเดือน (ร้อยละแนวนอน) (ร้อยละแนวตั้ง)	ระยะทางจากบ้านไปยังแหล่งงาน		รวม
	ไม่เกิน 3 กม.	มากกว่า 3 กม.ขึ้นไป	
ไม่เกิน 20,000 บาท	57 (51.8) [79.2]	53 (48.2) [60.2]	110 (68.8)
มากกว่า 20,000 บาท	15 (30.0) [20.8]	35 (70.0) [39.8]	50 (31.3)
รวม	72 (45.0)	88 (55.0)	160 (100.0)

$$\chi^2 = 6.61157$$

$$p < 0.05$$

$$\text{Sig.} = 0.01013$$

$$c = 0.19920$$

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

การวิเคราะห์ปัจจัยที่มีความสัมพันธ์กับการเลือกบริเวณที่อยู่อาศัยดังกล่าวข้างต้นเป็นไปตามทฤษฎีที่ได้มีการวิเคราะห์มาแล้ว โดยจะเป็นปัจจัยที่เกี่ยวข้องกับลักษณะทางกายภาพหรือรูปธรรมอย่างใดก็ตาม ยังมีปัจจัยทางด้านอื่นอีกที่เกี่ยวข้องกับการเลือกบริเวณที่อยู่อาศัย โดยเฉพาะอย่างยิ่งปัจจัยทางด้านสังคมและสิ่งแวดล้อมซึ่งจะเป็นนามธรรม โดยในการศึกษานี้ได้ดำเนินการวิเคราะห์ปัจจัยทางด้านสังคมและสิ่งแวดล้อมที่มีความสัมพันธ์กับการเลือกบริเวณที่อยู่อาศัยด้วย ซึ่งเมื่อให้ค่าคะแนนในแต่ละปัจจัยและเรียงลำดับความสำคัญจากผลรวมของค่าคะแนนทั้งหมดแล้ว ดังตารางที่ 51 พบว่า ลักษณะที่อยู่อาศัยที่มีความสำคัญเรียงจากมากไปหาน้อย 5 อันดับ ได้แก่ มีสิ่งแวดล้อมดี ใกล้สถานที่ทำงาน มีระบบสาธารณูปโภคพร้อม การก่อสร้างที่อยู่อาศัยได้มาตรฐาน และใกล้โรงเรียนสำหรับบุตรหลาน

ตารางที่ 51

แสดงการจัดอันดับความสำคัญของปัจจัยการเลือกที่อยู่อาศัยของผู้ตอบแบบสอบถาม
ที่อยู่อาศัยในเขตชุมชนเมืองใหม่มาบตาพุดในเขต กนอ.

ลักษณะที่อยู่อาศัย	รวมคะแนน	อันดับที่
ใกล้สถานที่ทำงาน	446	2
ใกล้โรงเรียนบุตรหลาน	257	5
ใกล้ตลาด/ศูนย์การค้า	171	
มีสิ่งแวดล้อมดี	533	1
มีบริการด้านความบันเทิง	39	
การก่อสร้างได้มาตรฐาน	325	4
มีระบบสาธารณูปโภคพร้อม	437	3
มีระบบการดูแลรักษาความปลอดภัย	155	
อื่นๆ	7	

จะเห็นได้ว่าผู้ตอบแบบสอบถามที่อยู่อาศัยในเขตชุมชนเมืองใหม่มาบตาพุดในเขต กนอ. ส่วนใหญ่แล้วแสดงความไม่แน่ใจว่าจะอยู่อาศัยอย่างถาวรในพื้นที่นี้เนื่องจากจะต้องขึ้นอยู่กับการโยกย้ายของตำแหน่งหน้าที่และความมั่นคงของอาชีพการงาน โดยส่วนใหญ่ได้ให้เหตุผลของการเลือกเข้ามา

อยู่อาศัยในพื้นที่แห่งนี้ว่าเป็นเพราะมีความสะดวกทั้งทางด้านเวลาและระยะทางในการเดินทางไปยังสถานที่ทำงาน เหตุผลรองลงมาคือ การมีระบบสาธารณูปโภคหรือมีบริการขั้นพื้นฐานดี และการได้รับมอบหมายจากหน่วยงานที่ทำงานอยู่ให้มาอยู่อาศัยในพื้นที่นี้ นอกจากนี้ผู้ตอบแบบสอบถามยังมีความคิดเห็นว่าลักษณะที่สำคัญที่สุดของที่อยู่อาศัยคือ การมีสิ่งแวดล้อมดี รองลงมาคือ ความใกล้สถานที่ทำงาน การมีระบบสาธารณูปโภคพร้อม การก่อสร้างที่อยู่อาศัยที่ได้มาตรฐาน และความใกล้โรงเรียนบุตรหลาน ตามลำดับ

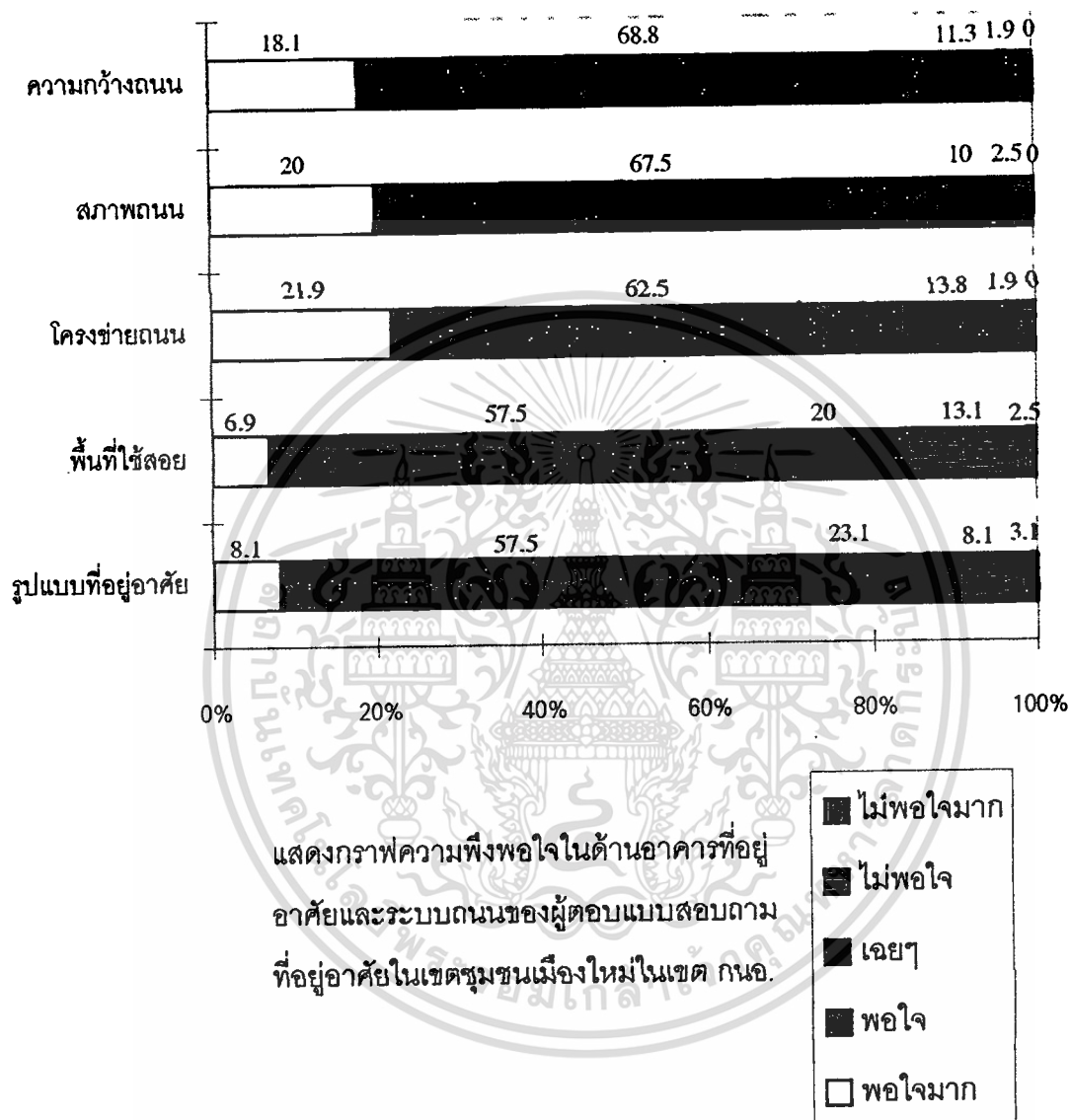
ความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัยในเขตชุมชนเมืองใหม่มาตาศุดในเขต ก.นอ. ที่มีต่ออาคารพักอาศัยและระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการ

จากการสำรวจเกี่ยวกับความพึงพอใจในที่อยู่อาศัยและระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการภายในที่อยู่อาศัย พบว่าในด้านรูปแบบของที่อยู่อาศัย ผู้ตอบแบบสอบถามเกินครึ่งหนึ่งมีความพึงพอใจต่อรูปแบบของที่อยู่อาศัย (ร้อยละ 57.5) รองลงมาที่มีความรู้สึกเฉยๆ (ร้อยละ 23.1) และมีความพึงพอใจมากกับความไม่พึงพอใจในอัตราส่วนที่เท่ากัน (ร้อยละ 8.1 เท่ากัน) ในด้านความกว้างของพื้นที่ใช้สอยภายในที่อยู่อาศัย ผู้ตอบแบบสอบถามเกินครึ่งหนึ่งมีความพึงพอใจ (ร้อยละ 57.5) รองลงมาที่มีความรู้สึกเฉยๆ (ร้อยละ 20.0) และรู้สึกไม่พึงพอใจ (ร้อยละ 13.1) โดยผู้ที่ไม่พึงพอใจได้ให้เหตุผลว่าที่อยู่อาศัยคับแคบซึ่งส่วนใหญ่จะเป็นผู้ที่อยู่อาศัยในที่อยู่อาศัยประเภทแฟลต

ในเรื่องระบบถนนเกี่ยวกับด้านโครงข่ายการเชื่อมโยงถนนกับภายนอก ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่มีความพึงพอใจต่อโครงข่ายของถนน (ร้อยละ 62.5) รองลงมาที่มีความพึงพอใจมาก (ร้อยละ 21.9) ในด้านสภาพของถนน ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่มีความพึงพอใจต่อสภาพของถนน (ร้อยละ 67.5) รองลงมาที่มีความพึงพอใจมาก (ร้อยละ 20.0) และในด้านความกว้างของถนน ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่มีความพึงพอใจต่อความกว้างของถนน (ร้อยละ 68.8) รองลงมาที่มีความพึงพอใจมาก (ร้อยละ 18.1)

จากความพึงพอใจของผู้ตอบแบบสอบถามในด้านอาคารที่อยู่อาศัยและระบบถนน สามารถแสดงเป็นกราฟได้ดังภาพที่ 26

ภาพที่ 26



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

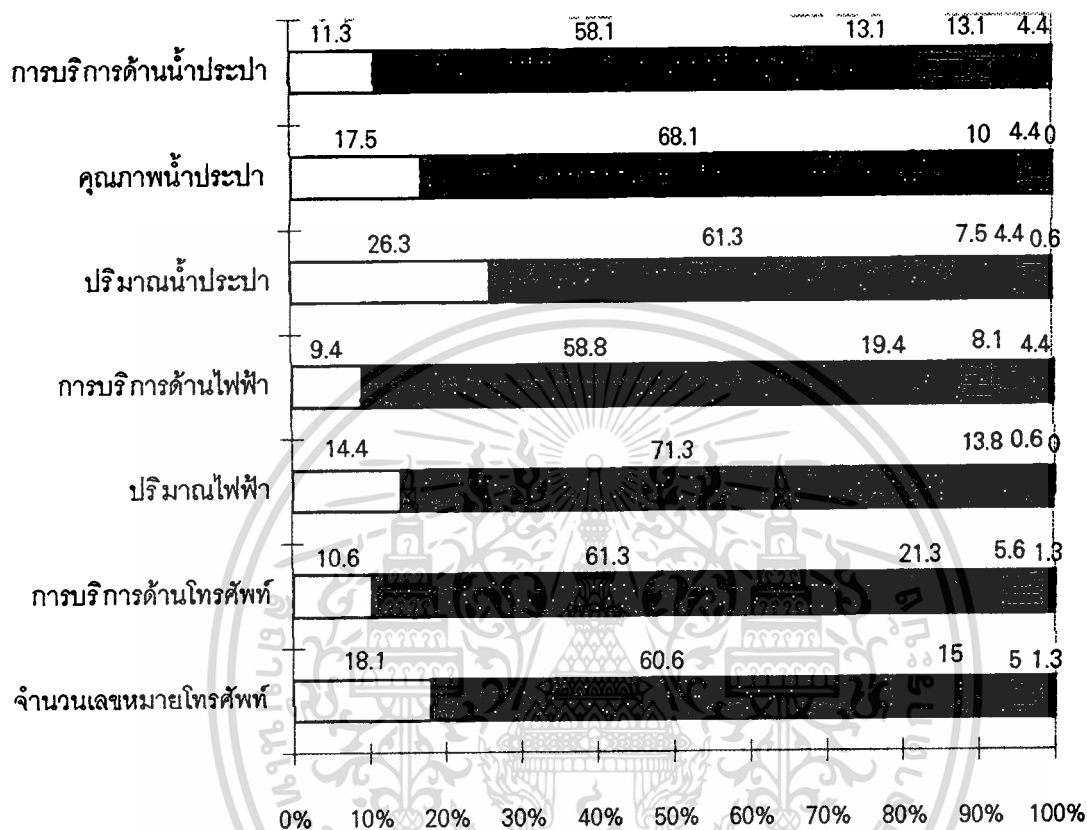
เรื่องระบบโทรศัพท์ ในด้านความพึงพอใจของจำนวนเลขหมาย ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่มีความพึงพอใจต่อจำนวนเลขหมาย (ร้อยละ 60.6) รองลงมามีความพึงพอใจมาก (ร้อยละ 18.1) และมีความรู้สึกเฉยๆ (ร้อยละ 15.0) ในด้านการบริการซ่อมแซมและดูแลรักษา ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่มีความพึงพอใจ (ร้อยละ 61.3) รองลงมามีความรู้สึกเฉยๆ (ร้อยละ 21.3) และพึงพอใจมาก (ร้อยละ 10.6) ซึ่งในส่วนของผู้ที่รู้สึกเฉยๆ นั้นได้ให้เหตุผลว่ายังไม่ได้ขอติดตั้งโทรศัพท์และคิดว่าจะไม่มีความจำเป็น นอกจากนี้ยังมีบางส่วนที่แสดงความรู้สึกไม่พึงพอใจและไม่พึงพอใจมากในเรื่องของระบบโทรศัพท์โดยให้เหตุผลว่ามีการติดตั้งโทรศัพท์ช้าและยังได้เสนอแนะว่าควรที่จะเพิ่มจำนวนโทรศัพท์สาธารณะให้มีมากกว่านี้

เรื่องไฟฟ้า ในด้านปริมาณไฟฟ้า ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่มีความพึงพอใจ (ร้อยละ 71.3) รองลงมามีความรู้สึกพึงพอใจมากและรู้สึกเฉยๆเป็นจำนวนที่ใกล้เคียงกัน (ร้อยละ 14.4 และ 13.8 ตามลำดับ) โดยให้เหตุผลว่ากระแสไฟฟ้าไม่เคยตกหรือดับเลย ในด้านการบริการซ่อมแซมและดูแลรักษา ผู้ตอบแบบสอบถามเกินครึ่งหนึ่งแสดงความพึงพอใจ (ร้อยละ 58.8) รองลงมามีความรู้สึกเฉยๆ (ร้อยละ 19.4) และรู้สึกพึงพอใจมากกับไม่พึงพอใจเป็นจำนวนที่ใกล้เคียงกัน (ร้อยละ 9.4 และ 8.1 ตามลำดับ) โดยผู้ที่ไม่พึงพอใจได้ให้เหตุผลว่าเป็นเพราะไฟฟ้าสาธารณะเสียบ่อยและมาซ่อมแซมช้า

เรื่องน้ำประปา ในด้านปริมาณของน้ำ ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่มีความพึงพอใจในปริมาณน้ำประปา (ร้อยละ 61.3) รองลงมามีความพึงพอใจมาก (ร้อยละ 26.3) ในด้านคุณภาพของน้ำ ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่แสดงความพึงพอใจต่อคุณภาพของน้ำประปา (ร้อยละ 68.1) รองลงมาแสดงความพึงพอใจมาก (ร้อยละ 17.5) ในด้านการบริการซ่อมแซมและดูแลรักษา ผู้ตอบแบบสอบถามเกินครึ่งหนึ่งแสดงความพึงพอใจต่อการบริการ (ร้อยละ 58.1) รองลงมาแสดงความรู้สึกเฉยๆและไม่พึงพอใจในปริมาณที่เท่ากัน (ร้อยละ 13.1 เท่ากัน) ซึ่งให้เหตุผลว่าน้ำประปามีราคาแพงมาก โดยคิดราคาลูกบาศก์เมตรละ 12 บาท และสถานที่ชำระค่าน้ำประปานั้นอยู่ไกล

จากความพึงพอใจของผู้ตอบแบบสอบถามในด้านระบบโทรศัพท์ ไฟฟ้าและประปา สามารถแสดงเป็นกราฟได้ดังภาพที่ 27

ภาพที่ 27

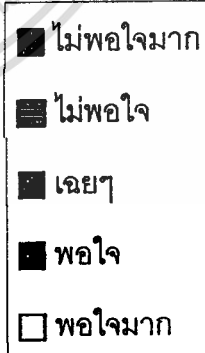


แสดงกราฟความพึงพอใจในด้าน

ระบบโทรศัพท์ ไฟฟ้าและประปา

ของผู้ตอบแบบสอบถามที่อยู่อาศัย

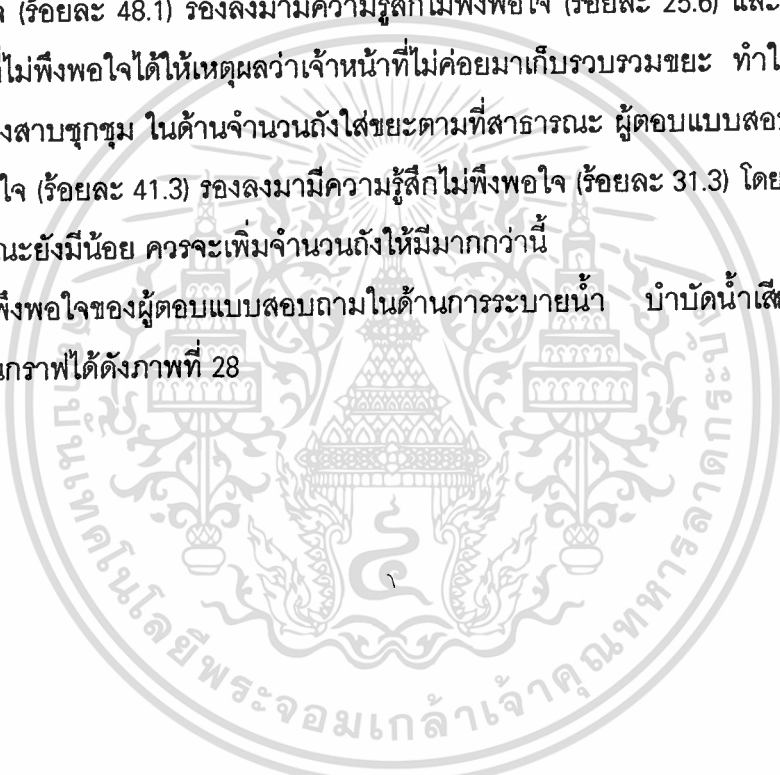
ในเขตชุมชนเมืองใหม่ในเขต กนอ.



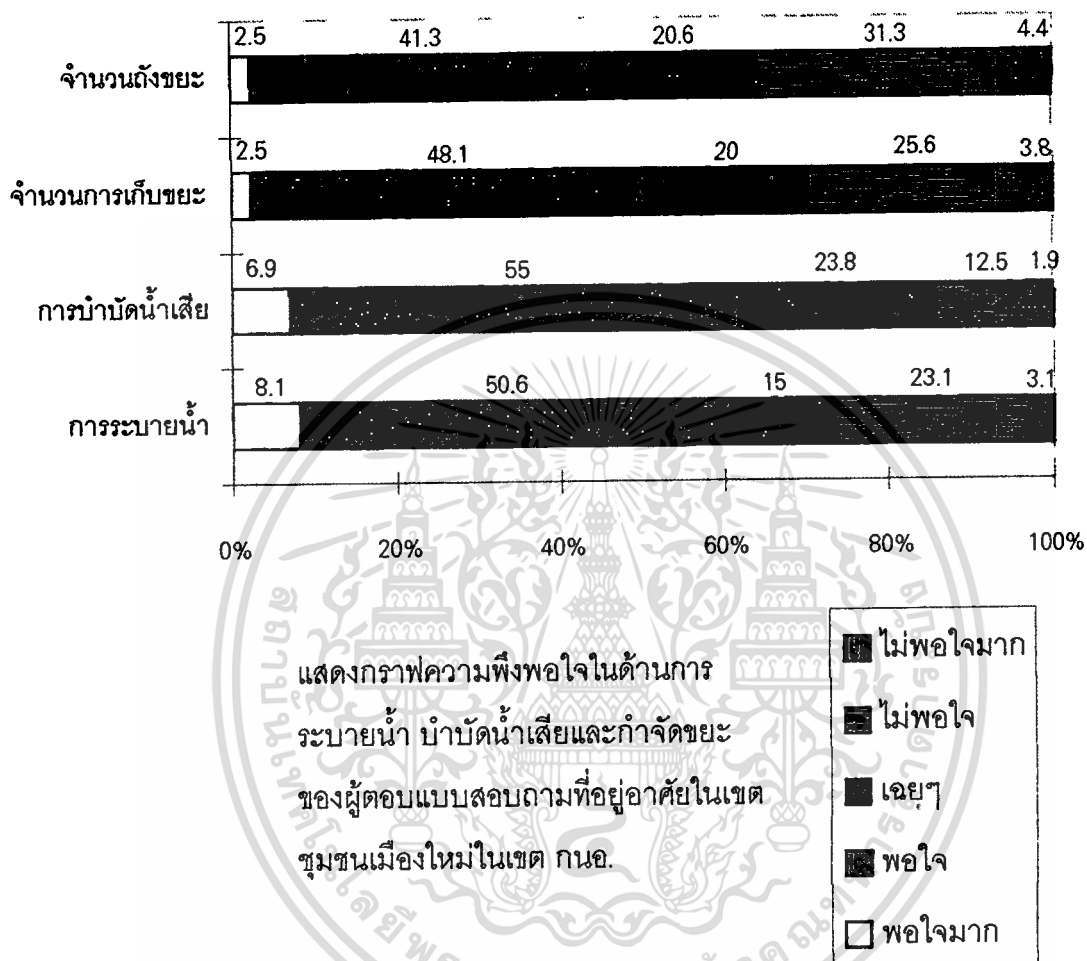
เรื่องการระบายน้ำและการบำบัดน้ำเสีย ในด้านการระบายน้ำ ผู้ตอบแบบสอบถามเกินครึ่งหนึ่ง มีความรู้สึกพึงพอใจต่อการระบายน้ำ (ร้อยละ 50.6) รองลงมา มีความรู้สึกไม่พึงพอใจ (ร้อยละ 23.1) และรู้สึกเฉยๆ (ร้อยละ 15.0) โดยผู้ที่มีความรู้สึกไม่พึงพอใจได้ให้เหตุผลว่าเป็นเพราะท่อน้ำอุดตัน ระบายน้ำไม่ได้ เมื่อฝนตกจะระบายน้ำไม่ทัน และมีน้ำเอ่อล้นจากท่อออกมาซึ่งทำให้มีน้ำขังอยู่บน ถนน ในด้านการบำบัดน้ำเสีย ผู้ตอบแบบสอบถามเกินครึ่งหนึ่งแสดงความพึงพอใจต่อระบบบำบัดน้ำเสีย (ร้อยละ 55.0) รองลงมามีความรู้สึกเฉยๆ (ร้อยละ 23.8) โดยให้เหตุผลว่าไม่ทราบข้อมูล

ในเรื่องระบบกำจัดขยะ ในด้านจำนวนครั้งในการเก็บขยะ ผู้ตอบแบบสอบถามเกือบครึ่งหนึ่งมีความรู้สึกพึงพอใจ (ร้อยละ 48.1) รองลงมา มีความรู้สึกไม่พึงพอใจ (ร้อยละ 25.6) และรู้สึกเฉยๆ (ร้อยละ 20.0) โดยผู้ที่ไม่พึงพอใจได้ให้เหตุผลว่าเจ้าหน้าที่ไม่ค่อยมาเก็บรวบรวมขยะ ทำให้ขยะเน่าเหม็น และมีหนูและแมลงสาบชุกชุม ในด้านจำนวนถังใส่ขยะตามที่สาธารณะ ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่ มีความรู้สึกพึงพอใจ (ร้อยละ 41.3) รองลงมา มีความรู้สึกไม่พึงพอใจ (ร้อยละ 31.3) โดยให้เหตุผลว่าถังขยะตามที่สาธารณะยังมีน้อย ควรจะเพิ่มจำนวนถังให้มีมากกว่านี้

จากความพึงพอใจของผู้ตอบแบบสอบถามในด้านการระบายน้ำ บำบัดน้ำเสียและกำจัดขยะ สามารถแสดงเป็นกราฟได้ดังภาพที่ 28



ภาพที่ 28



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

เรื่องความสะดวกในการเข้าถึงของสถานศึกษา ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่มีความรู้สึกพึงพอใจ (ร้อยละ 68.8) รองลงมา มีความรู้สึกเฉยๆ (ร้อยละ 18.1) เนื่องจากในครัวเรือนไม่มีสมาชิกที่อยู่ในวัยศึกษา และได้เสนอแนะว่าควรจะมีสถานศึกษาในระดับอุดมศึกษาเพื่อการรองรับในอนาคต

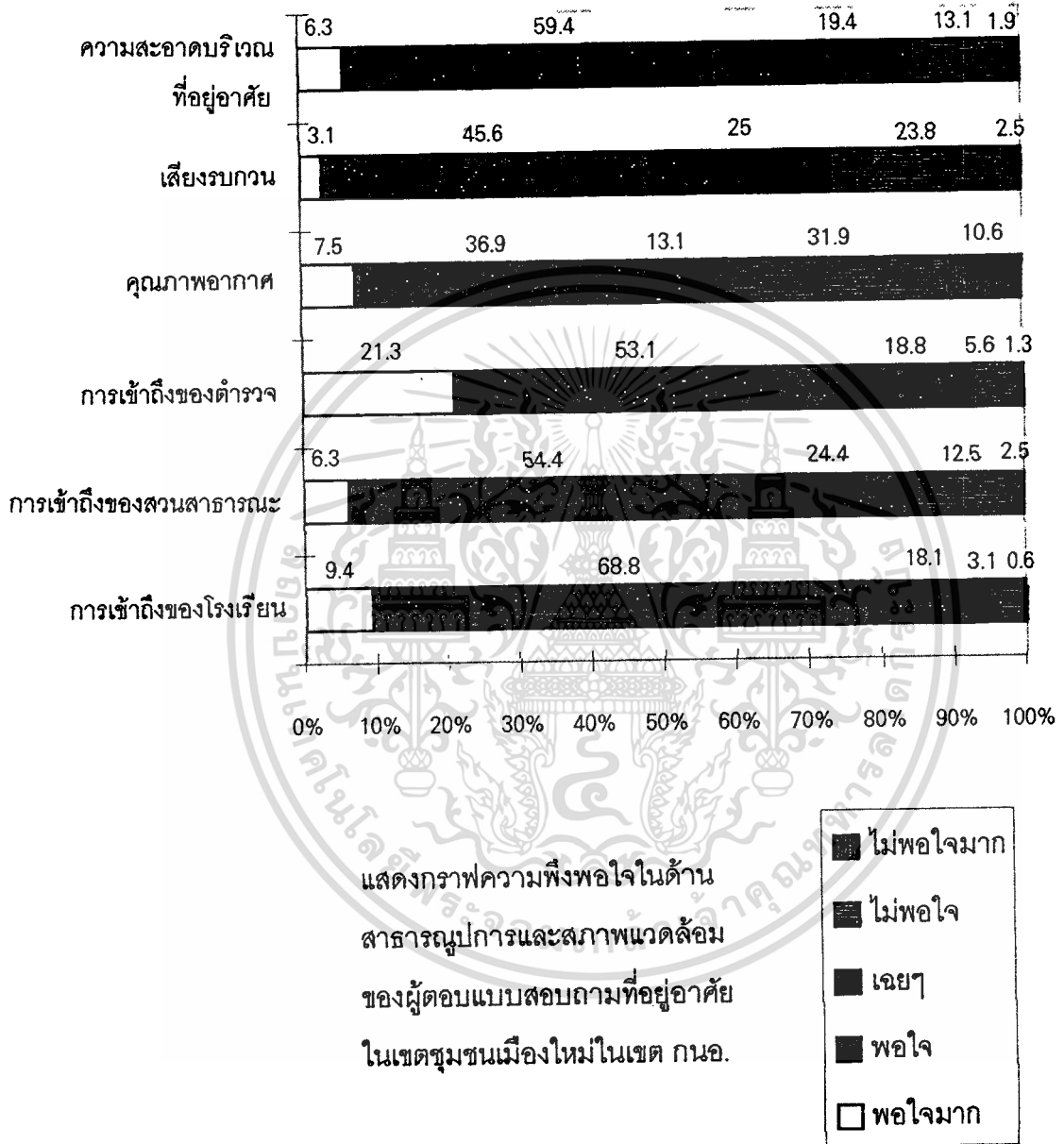
เรื่องความสะดวกในการเข้าถึงของสวนสาธารณะ ผู้ตอบแบบสอบถามเกินครึ่งหนึ่งมีความรู้สึกพึงพอใจ (ร้อยละ 54.4) รองลงมา มีความรู้สึกเฉยๆ (ร้อยละ 24.4) เนื่องจากไม่ค่อยได้ไปใช้บริการ และมีความรู้สึกไม่พึงพอใจ (ร้อยละ 12.5) โดยให้เหตุผลว่าทางไปสวนสาธารณะยังไม่ค่อยดีเนื่องจากยังเป็นถนนลูกรังและยังไม่มีไฟฟ้าสาธารณะ และได้เสนอแนะว่าควรจะมีการประชาสัมพันธ์ให้ประชาชนทราบ และควรที่จะเพิ่มขนาดของสวนสาธารณะเนื่องจากปัจจุบันสวนสาธารณะมีพื้นที่น้อยเกินไป

เรื่องความเข้าถึงของการให้บริการของตำรวจ ผู้ตอบแบบสอบถามเกินครึ่งหนึ่งมีความรู้สึกพึงพอใจ (ร้อยละ 53.1) รองลงมา มีความรู้สึกพึงพอใจมาก (ร้อยละ 21.3) และได้เสนอแนะว่าควรที่จะเพิ่มสายตรวจให้มากขึ้น นอกจากนี้บริเวณทางเข้าออกจากถนนสุขุมวิทควรที่จะติดตั้งระบบสัญญาณไฟจราจร

เรื่องสภาพแวดล้อมของที่อยู่อาศัย ในด้านคุณภาพอากาศ ผู้ตอบแบบสอบถามแสดงความรู้สึกพึงพอใจและไม่พึงพอใจในปริมาณที่ใกล้เคียงกัน (ร้อยละ 36.9 และ 31.9 ตามลำดับ) โดยผู้ที่ไม่พึงพอใจได้ให้เหตุผลว่ามีกลิ่นเหม็นจากโรงงาน กลิ่นเหม็นจากขยะซึ่งไม่ค่อยมาเก็บ และมีฝุ่นควันจากโรงไม้หิน ในด้านเสียงรบกวน ผู้ตอบแบบสอบถามเกือบครึ่งหนึ่งแสดงความรู้สึกพึงพอใจ (ร้อยละ 45.6) รองลงมา มีความรู้สึกเฉยๆ และแสดงไม่พึงพอใจในอัตราส่วนที่ใกล้เคียงกัน (ร้อยละ 25.0 และ 23.8 ตามลำดับ) โดยผู้ที่ไม่พึงพอใจได้ให้เหตุผลว่ามีเสียงรบกวนจากเพื่อนบ้าน ในด้านความสะดวกสบายภายในบริเวณที่อยู่อาศัย ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่มีความพึงพอใจ (ร้อยละ 59.4) รองลงมา มีความรู้สึกเฉยๆ (ร้อยละ 19.4) และมีความรู้สึกไม่พึงพอใจ (ร้อยละ 13.1) ซึ่งมีเหตุผลสืบเนื่องมาจากการที่ไม่ค่อยมาเก็บขยะ

จากความพึงพอใจของผู้ตอบแบบสอบถามในด้านสาธารณูปการและสภาพแวดล้อมบริเวณที่อยู่อาศัย สามารถแสดงเป็นกราฟได้ดังภาพที่ 29

ภาพที่ 29



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

สรุปความต้องการที่อยู่อาศัยของผู้อยู่อาศัยในเขตชุมชนเมืองใหม่มาบตาพุดในเขต กนอ.

ผู้ตอบแบบสอบถามที่อยู่อาศัยในพื้นที่ชุมชนเมืองใหม่มาบตาพุดในเขต กนอ. ส่วนใหญ่ไม่ได้เป็นผู้ที่มีภูมิลำเนาอยู่ในระยองและประกอบอาชีพเป็นคนงานในโรงงานและเป็นจำนวนเพื่อนบ้านข้าราชการหรือพนักงานรัฐวิสาหกิจเป็นส่วนใหญ่ จึงทำให้กลุ่มเป้าหมายเกินครึ่งหนึ่งแสดงความไม่แน่ใจในการอยู่อาศัยในพื้นที่เนื่องจากต้องขึ้นอยู่กับความมั่นคงของอาชีพการงานและการโยกย้ายตำแหน่ง และผลการวิเคราะห์พบว่า สถานที่ทำงานและจำนวนเพื่อนบ้าน เป็นปัจจัยที่มีความสัมพันธ์กับความต้องการที่จะอยู่อาศัยในพื้นที่ สำหรับเหตุผลที่ผู้ตอบแบบสอบถามเลือกเข้ามาอยู่อาศัยในพื้นที่นี้ ส่วนใหญ่ (ร้อยละ 64.38) ให้เหตุผลว่ามีความสะดวกในการเดินทางไปทำงาน รองลงมาคือ มีบริการขั้นพื้นฐานดีและได้รับมอบหมายจากหน่วยงานที่ทำงานอยู่ให้เข้ามาอยู่อาศัย และในส่วนของลักษณะที่อยู่อาศัย ผู้ตอบแบบสอบถามมีความต้องการที่อยู่อาศัยที่มีลักษณะทางด้านสังคมและสิ่งแวดล้อมเรียงตามความสำคัญ ดังนี้ คือ การมีสิ่งแวดล้อมดี ใกล้สถานที่ทำงาน มีระบบสาธารณูปโภคพร้อม มีการก่อสร้างที่อยู่อาศัยที่ได้มาตรฐานและใกล้โรงเรียนสำหรับบุตรหลาน นอกจากนี้เมื่อได้ทำการวิเคราะห์หาความสัมพันธ์ของปัจจัยที่มีผลต่อการเลือกบริเวณที่อยู่อาศัยซึ่งเป็นลักษณะทางด้านกายภาพแล้วพบว่า ระยะทางในการเดินทางไปทำงานจะมีความสัมพันธ์กับรายได้ด้วย

บทที่ 5

สรุปผลการศึกษาและข้อเสนอแนะ

สรุปผลการศึกษา

การสรุปผลการศึกษาการพัฒนาที่อยู่อาศัยในเขตส่งเสริมอุตสาหกรรม กรณีศึกษา : โครงการชุมชนเมืองใหม่มาบตาพุด จังหวัดระยอง จะประกอบไปด้วยประเด็นหลัก ดังนี้

สรุปผลความต้องการที่อยู่อาศัยเชิงคุณภาพของผู้ที่ทำงานในนิคมอุตสาหกรรมมาบตาพุด

ผู้ตอบแบบสอบถามที่ทำงานในนิคมอุตสาหกรรมมาบตาพุด ส่วนใหญ่แล้วจะเป็นผู้ที่อยู่อาศัยนอกเขตชุมชนเมืองใหม่มาบตาพุด ซึ่งส่วนใหญ่จะอาศัยอยู่ในตัวอำเภอเมืองระยอง เนื่องจากเป็นพื้นที่ที่มีสิ่งแวดล้อมดี มีระบบสาธารณูปโภคพร้อมและใกล้ตลาดหรือศูนย์การค้า และส่วนใหญ่คาดว่าจะไม่ย้ายเข้ามาอยู่อาศัยในเขตชุมชนเมืองใหม่มาบตาพุด เนื่องจากยังไม่มี ความจำเป็นในการต้องย้ายที่ อยู่อาศัย สภาพแวดล้อมและรูปแบบของที่อยู่อาศัยยังไม่ดี และอยู่ห่างไกลตลาดหรือศูนย์การค้า ผู้ตอบแบบสอบถามเกินครึ่งหนึ่งเป็นคนในท้องถิ่นและจังหวัดใกล้เคียง มีเพียงส่วนน้อยเท่านั้นที่เป็นผู้ที่ มีภูมิลำเนาอยู่ในกรุงเทพฯ แสดงให้เห็นว่านิคมอุตสาหกรรมมาบตาพุดประสบความสำเร็จเพียงส่วน หนึ่งตามนโยบายในการสร้างงาน โดยเฉพาะแรงงานในท้องถิ่นและจากจังหวัดใกล้เคียง แต่ยังไม่ สามารถเป็นแหล่งการจ้างงานให้กับระดับประเทศโดยรวม จึงส่งผลให้เกิดความต้องการด้านที่อยู่ อาศัยที่ไม่มากนัก และหากถนนกรุงเทพฯ-ชลบุรีสายใหม่ก่อสร้างแล้วเสร็จ อาจทำให้มีความต้องการที่ อยู่อาศัยในเขตชุมชนเมืองใหม่มาบตาพุดลดลงอีก เนื่องจากการเดินทางจากกรุงเทพฯสะดวกขึ้นและ กรุงเทพฯมีระบบสาธารณูปโภค-สาธารณูปการดีกว่า ผู้ตอบแบบสอบถามที่ทำงานในนิคมอุตสาหกรรม

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

กรรมมาตาทพุดและอยู่อาศัยนอกเขตชุมชนเมืองใหม่มาตาทพุดมีเพียงส่วนน้อยเท่านั้นที่คาดว่าจะย้ายเข้ามาอยู่อาศัยในเขตชุมชนเมืองใหม่มาตาทพุด โดยให้เหตุผลหลักเพียงข้อเดียวคือ มีความสะดวกในการเดินทางไปยังสถานที่ทำงาน ซึ่งเป็นเหตุผลเดียวกันกับผู้ตอบแบบสอบถามที่ทำงานในนิคมอุตสาหกรรมมาตาทพุดและอยู่อาศัยในเขตชุมชนเมืองใหม่มาตาทพุด

สรุปผลความต้องการที่อยู่อาศัยเชิงคุณภาพของผู้อยู่อาศัยในเขตชุมชนเมืองใหม่มาตาทพุดนอกเขต กนอ.

ผู้ตอบแบบสอบถามที่อยู่อาศัยในเขตชุมชนเมืองใหม่มาตาทพุดนอกเขต กนอ. ส่วนใหญ่เป็น คนในท้องถิ่น อยู่อาศัยมานานและมีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัย จึงมีความคิดว่าจะอยู่อาศัยอย่างเป็นการถาวร นอกจากนี้สาเหตุที่เข้ามาอยู่อาศัยเนื่องจากมีความสะดวกในการเดินทางไปทำงานและมีโอกาสในการหางานทำ เมื่อทำการวิเคราะห์ปัจจัยที่มีความสัมพันธ์กับระยะเวลาที่คาดว่าจะอยู่อาศัยในพื้นที่ โดยใช้สถิติวิเคราะห์ไคสแควร์ (Chi-square, χ^2) พบว่า อายุ สถานภาพสมรส ภูมิลำเนา จำนวนสมาชิกในครัวเรือน สถานที่ทำงาน ลักษณะการครอบครองที่อยู่อาศัย ประเภทที่อยู่อาศัย ระยะเวลาในการอยู่อาศัยและจำนวนเพื่อนบ้านเป็นปัจจัยที่มีความสัมพันธ์กับการเลือกอยู่อาศัยในพื้นที่นี้ ในการเลือกที่อยู่อาศัย ผู้ตอบแบบสอบถามจะเลือกที่อยู่อาศัยให้พื้นที่บ้านและรูปแบบของที่อยู่อาศัยมีความเหมาะสมกับจำนวนสมาชิกในครัวเรือน และต้องการที่อยู่อาศัย ที่มีลักษณะเรียงตามลำดับความสำคัญ 5 อันดับ ดังนี้คือ มีสิ่งแวดล้อมดี มีระบบสาธารณูปโภคพร้อม มีระบบการดูแลรักษาความปลอดภัย ใกล้สถานที่ทำงานและใกล้โรงเรียนสำหรับบุตรหลาน

สรุปผลความต้องการที่อยู่อาศัยเชิงคุณภาพของผู้อยู่อาศัยในเขตชุมชนเมืองใหม่มาบตาพุด ในเขต กนอ.

ผู้ตอบแบบสอบถามที่อยู่อาศัยในเขตชุมชนเมืองใหม่มาบตาพุดในเขต กนอ. เกินครึ่งหนึ่งไม่คิด
อยู่อาศัยถาวร โดยยังแสดงความไม่แน่ใจในการอยู่อาศัย เนื่องจากขึ้นอยู่กับความมั่นคงของอาชีพ
การงาน สาเหตุของการเลือกเข้ามาอยู่อาศัยในพื้นที่ เนื่องจากมีความสะดวกในการเดินทางไปทำงาน
มีระบบสาธารณูปโภคดีและได้รับมอบหมายจากหน่วยงานที่ทำงานอยู่ให้เข้ามาอยู่อาศัยในพื้นที่ จาก
การวิเคราะห์ปัจจัยที่มีความสัมพันธ์กับระยะเวลาที่คาดว่าจะอยู่อาศัยในพื้นที่โดยใช้สถิติวิเคราะห์ไคส
แควร์ (Chi-square , χ^2) พบว่า สถานที่ทำงานและจำนวนเพื่อนบ้านเป็นปัจจัยที่มีความสัมพันธ์กับการ
เลือกอยู่อาศัยในเขตชุมชนเมืองใหม่มาบตาพุดในเขต กนอ. ในการเลือกที่อยู่อาศัย ผู้ตอบแบบสอบถาม
จะเลือกที่อยู่อาศัยโดยให้ระยะทางในการเดินทางไปยังสถานที่ทำงานมีความเหมาะสมกับระดับ
รายได้รวมครัวเรือน และต้องการที่อยู่อาศัยที่มีลักษณะเรียงตามลำดับความสำคัญ 5 อันดับ คือ มี
สิ่งแวดล้อมดี ใกล้สถานที่ทำงาน มีระบบสาธารณูปโภคพร้อม มีการก่อสร้างที่อยู่อาศัยที่ได้มาตรฐาน
และอยู่ใกล้โรงเรียนสำหรับบุตรหลาน

สรุประบบการจัดการที่อยู่อาศัยของพื้นที่ชุมชนเมืองใหม่มาบตาพุด

ระบบการจัดการที่อยู่อาศัยของพื้นที่ชุมชนเมืองใหม่มาบตาพุดนอกเขต กนอ. เป็นระบบที่อยู่
อาศัยโดยภาคเอกชนและระบบที่อยู่อาศัยโดยองค์กรจ้างงาน ในปัจจุบันยังไม่พบปัญหาเกี่ยวกับ
ระบบการจัดการที่อยู่อาศัย แต่ควรคำนึงถึงคุณภาพและความเพียงพอในระบบสาธารณูปโภคที่จะ
สามารถรองรับกลุ่มเป้าหมายในอนาคต

สำหรับระบบการจัดการที่อยู่อาศัยของพื้นที่ชุมชนเมืองใหม่มาบตาพุดในเขต กนอ. นั้น เป็น
ระบบที่อยู่อาศัยโดยองค์กรจ้างงานและระบบที่อยู่อาศัยโดยภาครัฐบาล คือโครงการเคหะชุมชนมาบ
ตาพุด ของการเคหะแห่งชาติ ในปัจจุบันยังคงมีปัญหาในเรื่องของเอกสารสิทธิ์ โดยยังอยู่ในช่วงของ

การดำเนินการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินและแบ่งแยกโฉนดจากการนิคมอุตสาหกรรม ทำให้ผู้ซื้อเกิดความไม่มั่นใจในเอกสารสิทธิ์ประกอบกับมีผู้ซื้อบางส่วนได้จัดซื้อที่อยู่อาศัยไว้เพื่อการเก็งกำไร นอกจากนี้สภาพแวดล้อมในเขตชุมชนเมืองใหม่ยังไม่เป็นที่พึงพอใจแก่ผู้อยู่อาศัย และในจังหวัดระยองยังมีการแข่งขันที่ค่อนข้างสูงในตลาดที่อยู่อาศัย ดังนั้น จึงส่งผลให้โครงการนี้ไม่ประสบผลสำเร็จเท่าที่ควร เนื่องจากในโครงการมีการจัดเตรียมที่อยู่อาศัยไว้ค่อนข้างมาก แต่ความต้องการที่อยู่อาศัยยังคงมีอยู่น้อย จึงทำให้มีจำนวนผู้อยู่อาศัยจริงน้อยกว่าจำนวนผู้อยู่อาศัยคาดประมาณเป็นตัวเลขที่ค่อนข้างมาก

จากการสรุปผลการศึกษาที่กล่าวมาข้างต้น สามารถสรุปได้ ดังตารางที่ 52 และ 53



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 52
แสดงผลสรุปของการศึกษา

ประเด็น	นโยบาย	ผลการศึกษา				
		ผู้ที่ทำงานในนิคมอุตสาหกรรม			ผู้อยู่อาศัยใน เมืองใหม่ในเขต กนอ.	ผู้อยู่อาศัยใน เมืองใหม่นอกเขต กนอ.
		จำนวนผู้ที่อยู่ อาศัยในเมืองใหม่ ในเขต กนอ.	จำนวนผู้ที่อยู่ อาศัยในเมืองใหม่ นอกเขต กนอ.	จำนวนที่อยู่อาศัย นอกเมืองใหม่		
ความต้องการที่จะ เลือกอยู่อาศัยใน เมืองใหม่ในเขต กนอ. (2,000 ไร่)	โครงการเคหะ ชุมชนมาบตา พุด ระยะที่ 1 มี จำนวนที่อยู่ อาศัย 1,657 หน่วย	1.0 %	11.1 %	87.9 %	คาดว่าจะอยู่อาศัย อย่างถาวร 22.5 % คาดว่าจะอยู่อาศัย ชั่วคราว 24.4 % แสดงความไม่แน่ใจ ในการอยู่อาศัย 53.1 %	-
		คาดว่าจะอยู่อาศัยอย่างถาวร 33.3 % คาดว่าจะอยู่อาศัยชั่วคราว 16.7 % แสดงความไม่แน่ใจในการอยู่ อาศัย 50.0 %		คาดว่าจะย้ายเข้ามา อยู่อาศัยในเมืองใหม่ 4.6 % คาดว่าจะไม่ย้ายเข้า มาอยู่อาศัยในเมือง ใหม่ 95.4 %		
	บริษัทที่ปรึกษา คาดประมาณ ว่าในปี 2537 จะ มีประชากรที่จะ อพยพเข้ามา ทำงาน 18,000 คน	-	-	-	ปี 2538 มีจำนวน ประชากรที่อยู่ อาศัยในเมืองใหม่ ในเขต กนอ. เพียง 654 คน	-
ความต้องการที่จะ อยู่อาศัยในเมือง ใหม่นอกเขต กนอ.	-	-	-	-	-	คาดว่าจะอยู่อาศัย อย่างถาวร 73.6 % คาดว่าจะอยู่อาศัย ชั่วคราว 6.4 % แสดงความไม่แน่ ใจในการอยู่อาศัย 20.0 %

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 53
แสดงผลสรุปของการศึกษา

ประเด็น	ผลการศึกษา			
	ผู้ทำงานในนิคมอุตสาหกรรม		ผู้อยู่อาศัยในเมืองใหม่ ในเขต กนอ.	ผู้อยู่อาศัยในเมือง ใหม่นอกเขต กนอ.
	ผู้ที่อยู่อาศัยในเมือง ใหม่ในเขต กนอ.	ผู้ที่อยู่อาศัยในเมือง ใหม่นอกเขต กนอ.		
ปัจจัยที่มีความสัมพันธ์กับการเลือกอยู่อาศัยในเมืองใหม่	-	-	- สถานที่ทำงาน - จำนวนเพื่อนบ้าน	- อายุ - สถานภาพสมรส - ภูมิลำเนา - จำนวนสมาชิกในครัวเรือน - สถานที่ทำงาน - ลักษณะการครอบครองที่อยู่อาศัย - ประเภทที่อยู่อาศัย - ระยะเวลาในการอยู่อาศัย - จำนวนเพื่อนบ้าน
ปัจจัยที่มีความสัมพันธ์กับการเลือกบริเวณที่อยู่อาศัยในเมืองใหม่	-	-	- รายได้รวมครัวเรือนมีความสัมพันธ์กับระยะทางจากบ้านไปยังแหล่งงาน	- จำนวนสมาชิกในครัวเรือนมีความสัมพันธ์กับพื้นที่บ้าน - จำนวนสมาชิกในครัวเรือนมีความสัมพันธ์กับรูปแบบที่อยู่อาศัย
ปัจจัยการเลือกที่อยู่อาศัยในเมืองใหม่เรียงตามอันดับความสำคัญ	1. มีสิ่งแวดล้อมดี 2. ใกล้สถานที่ทำงาน 3. การก่อสร้างได้มาตรฐาน 4. มีสาธารณูปโภคพร้อม 5. ใกล้โรงเรียนบุตรหลาน	1. มีสิ่งแวดล้อมดี 2. ใกล้สถานที่ทำงาน 3. มีสาธารณูปโภคพร้อม 4. การก่อสร้างได้มาตรฐาน 5. ใกล้โรงเรียนบุตรหลาน	1. มีสิ่งแวดล้อมดี 2. ใกล้สถานที่ทำงาน 3. มีสาธารณูปโภคพร้อม 4. การก่อสร้างได้มาตรฐาน 5. ใกล้โรงเรียนบุตรหลาน	1. มีสิ่งแวดล้อมดี 2. มีสาธารณูปโภคพร้อม 3. มีระบบการดูแลรักษาความปลอดภัย 4. ใกล้สถานที่ทำงาน 5. ใกล้โรงเรียนบุตรหลาน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ข้อเสนอแนะ

ข้อเสนอแนะสำหรับการพัฒนาชุมชนเมืองใหม่ทั่วไป

1. ในการพัฒนาเมืองใหม่ขึ้นมา กรณีที่เมืองใหม่นั้นเป็นโครงการที่ต่อเนื่องจากโครงการนิคมอุตสาหกรรม ควรให้ความสำคัญกับการศึกษาการเลือกพื้นที่ตั้งที่เหมาะสมสำหรับเมืองใหม่ โดยให้มีระยะทางที่ตั้งของเมืองใหม่ห่างจากนิคมอุตสาหกรรมเป็นไปในระยะที่เหมาะสมกับการเดินทางและควรคำนึงถึงความปลอดภัยของผู้อยู่อาศัยเป็นสำคัญ ซึ่งส่วนใหญ่แล้วผู้อยู่อาศัยมักกังวลกับปัญหาสภาพแวดล้อมเป็นพิษภายในบริเวณที่อยู่อาศัยในเมืองใหม่ที่อยู่ใกล้กับนิคมอุตสาหกรรม
2. รัฐบาลควรออกกฎหมายหรือมีมาตรการสนับสนุนการกำหนดการจัดที่อยู่อาศัยสำหรับพนักงานขององค์กรจ้างงานต่างๆ ทั้งภาครัฐบาลและภาคเอกชน เพื่อให้เกิดความสะดวกแก่พนักงานในการเดินทางไปทำงานและเกิดการประหยัดค่าใช้จ่ายในการอยู่อาศัย ทำให้พนักงานสามารถทำงานได้อย่างเต็มประสิทธิภาพและสามารถทำงานนอกเวลาปกติได้โดยสะดวก อันจะเกิดประโยชน์แก่องค์กรจ้างงานเอง และยังเป็นการเสริมสร้างรายได้พิเศษจากการทำงานนอกเวลาให้แก่ครอบครัวของพนักงานอีกด้วย
3. รัฐบาลควรแก้ปัญหาความล่าช้าในขั้นตอนการดำเนินงานของหน่วยงานราชการในเรื่องของการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยและแบ่งแยกโฉนดที่ดินสำหรับโครงการชุมชนเมืองใหม่แห่งอื่นๆ
4. ในการศึกษาครั้งนี้ พบว่า การจัดการพัฒนาที่อยู่อาศัยในเขตชุมชนเมืองใหม่แบบเบ็ดเสร็จนั้นมีข้อบกพร่องดังที่ได้ศึกษามา ซึ่งแนวคิดในการเริ่มต้นเมืองใหม่ให้ทุกอย่างเบ็ดเสร็จนั้นเป็นเรื่องค่อนข้างยาก ดังนั้นควรพัฒนาในสิ่งที่มีอยู่แล้วหากสามารถเลือกได้ นอกจากนี้ยังคาดว่ามีปัจจัยอื่นๆ อีกที่เกี่ยวข้องกับการเข้าไปอยู่อาศัยในเขตชุมชนเมืองใหม่มาตามเหตุของผู้อยู่อาศัย ซึ่งควรจะมีการศึกษากันต่อไป

ข้อเสนอแนะสำหรับการพัฒนาชุมชนเมืองใหม่มาบตาพุดนอกเขต กนอ.

1. ในปัจจุบันรัฐบาลปล่อยให้พื้นที่ชุมชนเมืองใหม่มาบตาพุดนอกเขต กนอ. มีการเจริญเติบโตไปตามธรรมชาติ ซึ่งจะไม่ทันกับการเจริญเติบโตในพื้นที่ชุมชนเมืองใหม่มาบตาพุดในเขต กนอ. ซึ่งได้เงินลงทุนจากภาครัฐบาลในส่วนกลาง ในขณะที่พื้นที่ชุมชนเมืองใหม่มาบตาพุดนอกเขต กนอ. ได้เพียงงบประมาณจากหน่วยงานท้องถิ่นเท่านั้น ทำให้เกิดความแตกต่างในด้านการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานมาก ดังนั้น รัฐบาลควรส่งเสริมการลงทุนด้านบริการพื้นฐาน ได้แก่ ระบบน้ำประปา โทรศัพท์ ถนน ระบบระบายน้ำและบำบัดน้ำเสีย เป็นต้น และควรส่งเสริมการพัฒนาด้านบุคคลในพื้นที่ชุมชนเมืองใหม่มาบตาพุดนอกเขต กนอ. โดยให้เกิดความเท่าเทียมกันและเกิดการพัฒนาควบคู่กันไปกับพื้นที่ชุมชนเมืองใหม่มาบตาพุดในเขต กนอ. เพื่อเป็นปัจจัยพื้นฐานในการเปิดโอกาสให้เกิดการลงทุนของภาคเอกชนในโครงการที่ต่อเนื่องอื่นๆ และเพื่อให้เป็นแหล่งพักอาศัยที่สามารถรองรับแรงงานและแรงงานต่อเนื่องที่จะเพิ่มขึ้นในอนาคตได้อย่างเพียงพอ

ข้อเสนอแนะสำหรับการพัฒนาชุมชนเมืองใหม่มาบตาพุดในเขต กนอ.

1. รัฐบาลควรส่งเสริมการจัดหาที่อยู่อาศัยด้วยการออกระเบียบหรือข้อบังคับกำหนดให้โรงงานในนิคมอุตสาหกรรมมาบตาพุดจัดหาที่อยู่อาศัยสำหรับคนงานและพนักงาน โดยโรงงานอาจจะเจรจาตกลงกับการเคหะแห่งชาติ เพื่อให้คนงานและพนักงานของตนเข้าอยู่อาศัยในโครงการเคหะชุมชนมาบตาพุด โดยอาจให้คนงานและพนักงานเช่าซื้อที่อยู่อาศัยผ่านทางโรงงาน หรือในส่วนของกรมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย (กนอ.) อาจมีการกำหนดรายละเอียด (zoning plan) เกี่ยวกับการจัดสร้างที่อยู่อาศัยของแต่ละโรงงานภายในพื้นที่ชุมชนเมืองใหม่มาบตาพุดหรือพื้นที่อื่นๆที่เหมาะสมสำหรับคนงานและพนักงานของโรงงานนั้นๆ โดยเฉพาะ

2. ปัญหาการซื้อที่อยู่อาศัยเพื่อการเก็งกำไรโดยมิได้มีผู้อยู่อาศัยในโครงการเคหะชุมชนมาตามืดนั้น อาจแก้ปัญหาได้โดยการเก็บภาษีโรงเรือนที่ดิน ในกรณีที่ที่อยู่อาศัยนั้นไม่มีผู้อยู่อาศัย ซึ่งผู้ที่จะเข้ามาอยู่อาศัยอาจจะเป็นผู้ที่มาเช่าต่อ (sub letting) จากผู้เก็งกำไรก็ได้ เพื่อมิให้เป็นการปล่อยทิ้งที่อยู่อาศัยให้รกร้างว่างเปล่า ซึ่งจะเป็นการสูญเสียทรัพยากรที่ลงทุนไปในด้านการจัดเตรียมที่อยู่อาศัยและระบบสาธารณูปโภค-สาธารณูปการ แต่หากโครงการเคหะชุมชนมาตามืดประสบผลสำเร็จในด้านการขายที่อยู่อาศัย ก็ไม่ควรปล่อยให้มีการเก็งกำไรเกิดขึ้น โดยการเคหะควรกำหนดคุณสมบัติของผู้ที่ต้องการซื้อที่อยู่อาศัยเพื่อให้เป็นกลุ่มเป้าหมายที่แท้จริงเท่านั้น มิฉะนั้นผู้เก็งกำไรอาจจะมากัดกันความต้องการ ที่อยู่อาศัยที่แท้จริงของกลุ่มเป้าหมายได้

3. การเคหะแห่งชาติควรริบดำเนินการในด้านการโอนกรรมสิทธิ์ให้กับผู้ซื้อและต้องให้ความมั่นใจกับผู้ซื้อว่าจะสามารถโอนกรรมสิทธิ์และมอบที่อยู่อาศัยให้ได้ทันทีเมื่อผู้ซื้อชำระค่าเช่าซื้อที่อยู่อาศัยครบตามกำหนดแล้ว ซึ่งจะเห็นได้ว่าปัญหาการโอนกรรมสิทธิ์ดังกล่าวเป็นความล่าช้าในขั้นตอนการดำเนินงานของหน่วยงานราชการ ที่ควรจะได้รับการเร่งแก้ไขสำหรับโครงการชุมชนเมืองใหม่มาตามืดและโครงการชุมชนเมืองใหม่ในแห่งอื่นๆ ด้วย

4. การเคหะแห่งชาติและหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ควรส่งเสริมให้เกิดการเร่งรัดลงทุนจัดสิ่งอำนวยความสะดวกที่จำเป็นในชีวิตประจำวัน ได้แก่ ตลาดสด ร้านค้า ร้านอาหาร สวนสาธารณะ สนามเด็กเล่น ฯลฯ เพื่อให้เป็นเมืองใหม่แบบครบวงจรและเพื่อให้ทันกับการพัฒนาที่เกิดขึ้นอย่างรวดเร็วในเขตนิคมอุตสาหกรรม นอกจากนี้การเคหะแห่งชาติควรประสานงานกับสำนักงานการขนส่ง จังหวัดระยอง เปิดเส้นทางรถโดยสารสองแถว เพื่ออำนวยความสะดวกในด้านการคมนาคมขนส่งสำหรับผู้อยู่อาศัยที่ไม่มีรถส่วนบุคคล โดยมีเส้นทางจากบริเวณที่พักอาศัยไปยังถนนสุขุมวิท และบริเวณโดยรอบชุมชนเมืองใหม่ เช่น ชุมชนบ้านฉาง สุขาภิบาลมาตามืดและนิคมอุตสาหกรรม

5. โครงการเคหะชุมชนมาตามืดระยะที่สองที่อาจจะเกิดขึ้นในอนาคต ควรมีการปรับปรุงในด้านรูปแบบของที่อยู่อาศัยและคุณภาพในการก่อสร้างที่อยู่อาศัยเพื่อเป็นการจูงใจให้กลุ่มเป้าหมายเข้ามาอยู่อาศัย โดยออกแบบที่อยู่อาศัยให้เป็นรูปแบบที่ทันสมัย มีความประณีตในการก่อสร้างและใช้วัสดุที่ดี เพื่อให้ได้มาตรฐานในการก่อสร้าง

6. โครงการเคหะชุมชนมาตามืด ควรมีการส่งเสริมการขายโดย พัฒนาให้มีระบบการตลาดที่ดี เช่น มีระบบการประชาสัมพันธ์ให้แพร่หลายโดยใช้หลักการขายที่ดึงดูดความสนใจเพื่อให้ประชาชนเกิดความมั่นใจในโครงการและทราบถึงสิทธิประโยชน์ที่ผู้อยู่อาศัยพึงจะได้รับจากโครงการ นอกจากนี้

ควรมีบริการหลังการขาย โดยจัดให้มีหน่วยงาน ซ่อมแซม ดูแลและรักษาระบบสาธารณูปโภค-สาธารณูปการ เพื่ออำนวยความสะดวกให้แก่ผู้อยู่อาศัยได้ทันที่

7. การเคหะแห่งชาติควรส่งเสริมให้ผู้อยู่อาศัยมีส่วนร่วมในการพัฒนาชุมชน โดยสนับสนุนให้เกิดการทำกิจกรรมที่เป็นประโยชน์ร่วมกันในกลุ่มผู้อยู่อาศัย เพื่อให้ผู้อยู่อาศัยเกิดความสามัคคีกัน มีความรู้สึกเป็นเจ้าของและรักที่อยู่อาศัย นอกจากนี้ผู้อยู่อาศัยควรมีการรวมกลุ่มจัดตั้งเป็นชมรม โดยมีตัวแทนชมรมเป็นสื่อกลางในการติดต่อประสานงานกับการเคหะแห่งชาติเพื่อแก้ปัญหาต่างๆ ที่เกิดขึ้น

นอกจากนี้ ในการดำเนินการวางแผนพัฒนาพื้นที่ชุมชนเมืองใหม่มาบตาพุดทั้งนอกเขตและในเขต กนอ. หน่วยงานที่รับผิดชอบในการวางแผน คือ กรมการผังเมืองและการนิคมอุตสาหกรรมฯ และหน่วยงานที่รับผิดชอบด้านการดูแลและอำนวยความสะดวกในพื้นที่ คือ สำนักงานเคหะชุมชนมาบตาพุด สำนักงานเทศบาลตำบลมาบตาพุดและหน่วยงานอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง ควรมีการร่วมมือและประสานงานกันอย่างมีประสิทธิภาพ เพื่อการวางแผน วางแผนการพัฒนาในพื้นที่และควรมีการตรวจสอบความก้าวหน้าเพื่อให้เป็นไปตามแนวทางที่ได้วางแผนไว้ด้วย



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

บรรณานุกรม

- การสัมมนาทางวิชาการเรื่องแนวทางการจัดทำเมืองใหม่และเมืองขึ้นนำการพัฒนาของการเคหะแห่งชาติ. กรุงเทพมหานคร : การเคหะแห่งชาติ, 2534.
- การเคหะแห่งชาติ. ข้อเสนอการจัดทำเมืองใหม่แห่งใหม่. กรุงเทพมหานคร : การเคหะแห่งชาติ, 2535.
- การเคหะแห่งชาติ. รายงานการวิจัยความต้องการที่พักอาศัยในย่านอุตสาหกรรมรังสิต-ประจันตน์พาณิช
อินทร์. กรุงเทพมหานคร : การเคหะแห่งชาติ, 2517.
- จารุวรรณ ลิมปเสนีย์. เอกสารประกอบการค้าสอนวิชา Introduction to Urban and Regional Planning
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, ม.ป.ป.
- ทศพล จันทรวงศ์. เมืองใหม่. กรุงเทพมหานคร : การเคหะแห่งชาติ, 2522.
- ประคอง กรรณสูต. สถิติเพื่อการวิจัยทางพฤติกรรมศาสตร์. ฉบับปรับปรุงแก้ไข. กรุงเทพมหานคร :
โรงพิมพ์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, ม.ป.ป.
- ปรีชา รัตนรงค์. เมืองใหม่ในญี่ปุ่น. วารสารสำนักผังเมือง ฉบับที่ 43 (2527) : 18.
- พอล บารอสส์. การจัดการด้านที่อยู่อาศัยในประเทศอังกฤษ ปัญหาด้านนโยบายแนวสังคมนิยม.
แปลโดย โกมล ปานซี. วารสารวิชาการที่อยู่อาศัย 4(พฤษภาคม 2530) : 44.
- ศุภฤกษ์ มัลลิกะมาลย์. แนวโน้มการพัฒนาเคหะการในเขตกรุงเทพมหานครด้านตะวันออกและ
ตะวันออกเฉียงเหนือ. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต แผนกวิชาการวางผังเมือง
บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2524.
- สรรเสริญ วงศ์ชะอุ่ม. “นโยบายของรัฐและการพัฒนาเมืองใหม่,” เอกสารประกอบการฝึกอบรมเรื่อง
กลยุทธ์การดำเนินการพัฒนาโครงการเมืองใหม่อย่างมีประสิทธิภาพ : ประสบการณ์จาก
ประเทศญี่ปุ่นและประเทศอื่นๆ, การเคหะแห่งชาติ, 2537.
- เสาวลักษณ์ ไสยวรรณ. การพัฒนาพื้นที่เพื่ออยู่อาศัยในอำเภอเมืองนนทบุรี. วิทยานิพนธ์ปริญญา
มหาบัณฑิต แผนกวิชาการวางผังเมือง บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2525.
- Angel, Shlomo and others. The Low Income Housing Delivery System in Asia. Bangkok : Asian
Institute of Technology, 1977.
- Bartar B.N.,and others. Asia: Workers' Housing. Bangkok: ILO Regional office for Asia, 1973.

- Bredo, William. Industrial Estates:Toll for Industrialization. Illinois : Fred Press of Glencoe, 1960.
- Button, K.J. Urban Economics. London: Macmillan Press, 1976.
- Carter, Harold. The Study of Urban Geography. 2nd ed. London : Edward Arnold, 1975.
- Claire, William H. Handbook on Urban Planning. New York : Van Nostrand Reinhold, 1973.
- Golany, Gideon. New-Town Planning: Principles and Praticce. New York : John Wiley, 1976.
- Goodall, Brian. The Economics of Urban Areas. Oxford : Pergamon Press, 1972.
- Hawley, Amos H. Human Ecology. New York : Ronald Press, 1950.
- Hirsch, Werner Z. Urban Economic Analysis. New York : McGraw-Hill, 1975.
- International Labour Organization. Meeting of Experts on Welfare Facilities for Industrial Workers.
Geneva : ILO, 1964.
- Lean, W. Aspects of Land Economics. London : The Estate Gazette Limited, 1974.
- Mehta, Prayag. Condition of Work and Problems of Work Organization in Textile Industry.
National Labour Institute Bulletin 5(May 1978).
- Murphy, Raymond E. The American City: An Urban Geography. New York : McGraw-Hill, 1966.
- Muth, Richard F. Cities and Housing. Chicago : The University of Chicago Press, 1969.
- Osborn, Frederic J. New Towns, Their Origins, Achievements and Progress. London : Leonard Hill,
1977.
- Yamane, Taro. Statistics : An Introductory Analysis. 3rd ed. Tokyo : Harper International Edition,
1973.



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

แบบสอบถามสำหรับผู้ทำงานในนิคมอุตสาหกรรมมาบตาพุด

เรียนท่านผู้ตอบแบบสอบถาม

เนื่องด้วยข้าพเจ้า น.ส. ณิชฐวดี วุฒิจักร นักศึกษาปริญญาโท สาขาวิชาการวางแผนชุมชน เมืองและสภาพแวดล้อม ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้า เจ้าคุณทหารลาดกระบัง กำลังทำวิทยานิพนธ์เรื่อง “ การศึกษาการพัฒนาที่อยู่อาศัยในเขตส่งเสริมอุตสาหกรรม กรณีศึกษา : โครงการชุมชนเมืองใหม่มาบตาพุด จังหวัดระยอง” ซึ่งมีจุดมุ่งหมายที่จะศึกษาถึงการจัดการการให้บริการสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ, ระบบการจัดหาที่อยู่อาศัย และความต้องการที่อยู่อาศัยในเขตชุมชนเมืองใหม่มาบตาพุด

ดังนั้น ข้าพเจ้าจึงใคร่ขอความกรุณาให้ผู้ตอบแบบสอบถามตามความเป็นจริง เพื่อประโยชน์ในการศึกษาวิจัยครั้งนี้ และข้อมูลที่ได้รับจากแบบสอบถามนี้จะไม่เปิดเผยต่อสาธารณะหรือหน่วยราชการอื่นใด โดยจะเป็นข้อมูลทางวิชาการที่จะนำไปใช้ในการวิเคราะห์หรือวิจัยเท่านั้น

ขอขอบพระคุณอย่างสูง

(นางสาว ณิชฐวดี วุฒิจักร)

**แบบสอบถามสำหรับผู้ทำงาน
ในเขตนิคมอุตสาหกรรมมาบตาพุด**

1. อายุ.....ปี

สำหรับเจ้าหน้าที่

2. เพศ

ชาย

หญิง

3. ระดับการศึกษา

ประถมศึกษา

มัธยมศึกษา

อาชีวศึกษา

ปริญญาตรี หรือเทียบเท่า

สูงกว่าปริญญาตรี

4. สถานภาพ

โสด

สมรส

หย่าร้าง,หม้าย

5. ภูมิลำเนาเดิมของท่านอยู่ที่

ระยอง

กรุงเทพมหานคร

จังหวัดอื่นในภาคตะวันออก

จังหวัดอื่นๆ(โปรดระบุ).....

6. ผู้อยู่อาศัยในครัวเรือนของท่านมีอายุเท่าไรบ้าง จำนวนกี่คน (รวมตัวท่านเองด้วย)

ผู้มีอายุต่ำกว่า 15 ปีคน

ผู้มีอายุระหว่าง 15-60 ปีคน

ผู้มีอายุเกิน 60 ปีคน

มีผู้อาศัยรวมทั้งสิ้น.....คน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

สำหรับเจ้าหน้าที่

7. อาชีพของท่าน

- ผู้จัดการโรงงาน
- ผู้ปฏิบัติงานวิชาชีพ เช่น วิศวกร, สถาปนิก, แพทย์
- คนงานในโรงงาน/เจ้าหน้าที่หรือพนักงานในสำนักงานที่ทำงานอยู่นอกตัวโรงงาน
- ค้าขาย
- ข้าราชการและพนักงานรัฐวิสาหกิจ
- เกษตรกร
- อื่นๆ (โปรดระบุ).....

8. รายได้รวมของครัวเรือนของท่าน ประมาณ.....บาท/เดือน

9. ปัจจุบันท่านพักอาศัยอยู่ที่

- ในเขตชุมชนเมืองใหม่มาบตาพุด ในพื้นที่ของการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย (ในเขต กนอ.) (ต่อข้อ 10 ถึง 24)
- ในเขตชุมชนเมืองใหม่มาบตาพุด นอกพื้นที่ของการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย (นอกเขต กนอ.) (ต่อข้อ 10 ถึง 24)
- นอกเขตพื้นที่ชุมชนเมืองใหม่มาบตาพุด (ข้ามไปตอบข้อ 25 ถึง 30)

10. ลักษณะการครอบครองที่อยู่อาศัยของท่านเป็นแบบ

- ท่านเป็นเจ้าของ (ข้ามไปตอบข้อ 11)
- เช่า (ต่อข้อ 10.1 และ 10.2)
- เช่าซื้อ (ข้ามไปตอบข้อ 10.3 ถึง 10.6)
- บริษัท/โรงงาน/หน่วยงานที่ท่านทำงานอยู่จัดหาที่พักให้ (ข้ามไปตอบข้อ 10.7)
- อื่นๆ (โปรดระบุ).....

สำหรับเจ้าหน้าที่

10.1 กรณีที่เช่า ท่านเช่าที่พักอาศัยจาก

- บริษัทอสังหาริมทรัพย์
- เอกชนที่มีได้เป็นบริษัท
- การเคหะแห่งชาติ
- อื่นๆ (โปรดระบุ).....

10.2 ท่านเสียค่าใช้จ่ายในการเช่าประมาณ..... บาท/เดือน (ข้ามไปตอบข้อ 11)

10.3 กรณีที่เช่าซื้อ ท่านเสียเงินดาวน์ให้กับ

- บริษัทอสังหาริมทรัพย์
- เอกชนที่มีได้เป็นบริษัท
- การเคหะแห่งชาติ
- อื่นๆ (โปรดระบุ).....

10.4 ท่านเสียเงินดาวน์ทั้งหมดประมาณ.....บาท

10.5 ท่านผ่อนชำระกับสถาบันการเงินใด

- ธนาคารอาคารสงเคราะห์
- ธนาคารพาณิชย์อื่นๆ
- อื่นๆ (โปรดระบุ).....

10.6 ท่านเสียค่าใช้จ่ายในการผ่อนชำระประมาณ.....บาท/เดือน

(ข้ามไปตอบข้อ 11)

10.7 กรณีที่ท่านอาศัยอยู่ในที่พักของบริษัท/โรงงานที่ได้จัดหาไว้ให้ นั้น ท่านเสียค่าใช้จ่าย

ในการเช่าอยู่อาศัยหรือไม่

- เสีย ท่านเสียค่าใช้จ่ายประมาณ.....บาท/เดือน
- ไม่เสีย

11. ท่านคิดว่าจะพักอาศัยอยู่ในที่อยู่อาศัยในปัจจุบันนานเท่าไร

- ถาวร
- ชั่วคราว ระยะเวลาที่จะอยู่อาศัยต่อไปประมาณ.....ปี.....เดือน
- ไม่แน่ใจ เพราะ.....

คำถามส่วนนี้จะให้ท่านแสดงความรู้สึกของท่านที่มีต่อที่อยู่อาศัยและบริการ หรือสิ่งอำนวยความสะดวกภายในที่อยู่อาศัยของท่าน กรุณาใส่เครื่องหมาย ✓ ในช่องที่ตรงกับความรู้สึกของท่าน และกรุณาให้เหตุผลด้วย

สำหรับเจ้าหน้าที่

12. อาคารที่อยู่อาศัย

	พอใจมาก	พอใจ	เฉยๆ	ไม่พอใจ	ไม่พอใจมาก
รูปแบบของที่อยู่อาศัย					
ความกว้างของพื้นที่ใช้สอย					

เหตุผล.....

13. ระบบถนน

	พอใจมาก	พอใจ	เฉยๆ	ไม่พอใจ	ไม่พอใจมาก
โครงข่ายการเชื่อมโยงกับภายนอก					
สภาพของถนน					
ความกว้างของถนน					

เหตุผล.....

14. โทรศัพท์

	พอใจมาก	พอใจ	เฉยๆ	ไม่พอใจ	ไม่พอใจมาก
เลขหมายเพียงพอ					
การบริการและบำรุงรักษา					

เหตุผล.....

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

สำหรับเจ้าหน้าที่ 15. ไฟฟ้า

	พอใจมาก	พอใจ	เฉยๆ	ไม่พอใจ	ไม่พอใจมาก
ปริมาณเพียงพอ					
การบริการ และบำรุงรักษา					

เหตุผล..... 16. ประปา

	พอใจมาก	พอใจ	เฉยๆ	ไม่พอใจ	ไม่พอใจมาก
ปริมาณเพียงพอ					
คุณภาพของน้ำ					
การบริการและ บำรุงรักษา					

เหตุผล..... 17. การระบายน้ำ และการบำบัดน้ำเสีย

	พอใจมาก	พอใจ	เฉยๆ	ไม่พอใจ	ไม่พอใจมาก
การระบายน้ำ					
การบำบัดน้ำเสีย					

เหตุผล..... 18. การกำจัดขยะ

	พอใจมาก	พอใจ	เฉยๆ	ไม่พอใจ	ไม่พอใจมาก
จำนวนครั้ง ในการเก็บขยะ					
จำนวนถังใส่ขยะตามที่ สาธารณะ					

เหตุผล.....

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

สำหรับเจ้าหน้าที่ 19. สถานศึกษา

	พอใจมาก	พอใจ	เฉยๆ	ไม่พอใจ	ไม่พอใจมาก
ความสะดวก ในการเข้าถึง					

เหตุผล.....

20. สวนสาธารณะ

	พอใจมาก	พอใจ	เฉยๆ	ไม่พอใจ	ไม่พอใจมาก
ความสะดวก ในการเข้าถึง					

เหตุผล.....

21. สถานีตำรวจ

	พอใจมาก	พอใจ	เฉยๆ	ไม่พอใจ	ไม่พอใจมาก
ความเข้าถึง ของการให้บริการ					

เหตุผล.....

22. สภาพแวดล้อมของที่อยู่อาศัย

	พอใจมาก	พอใจ	เฉยๆ	ไม่พอใจ	ไม่พอใจมาก
คุณภาพอากาศ					
เสียงรบกวน					
ความสะดวก บริเวณที่อยู่อาศัย					

เหตุผล.....

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

23. สาเหตุที่ท่านเลือกอยู่อาศัยในชุมชนเมืองใหม่มาบตาพุดแห่งนี้ คือ (เลือกตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)

- มีความสะดวกทั้งด้านเวลาและระยะทางในการเดินทางไปยังที่ทำงาน
- เป็นชุมชนที่สงบเงียบ ไม่พลุกพล่าน (มีความเป็นส่วนตัว)
- มีสิ่งอำนวยความสะดวก/บริการขั้นพื้นฐานดี (ไฟฟ้า, ประปา, โทรศัพท์ ฯลฯ)
- มีโอกาสในการหางานทำ/โอกาสทางธุรกิจ
- ได้รับการแนะนำจากญาติ/เพื่อน/สื่อโฆษณา
- ได้รับการมอบหมายจากบริษัท/โรงงาน/หน่วยงานที่ทำงานอยู่
- ราคาที่อยู่อาศัย/ค่าเช่า/ผ่อนถูก
- อื่นๆ (โปรดระบุ).....

สำหรับเจ้าหน้าที่

24. ถ้าท่านคิดจะมีที่อยู่อาศัยแห่งใหม่ในอนาคต ท่านคิดว่าที่อยู่อาศัยที่ท่านต้องการควรมีลักษณะอย่างไร (เลือกได้ 5 ข้อ เรียงตามลำดับความพอใจโดยเขียนหมายเลข 1 ถึง 5 ลงในช่องที่ท่านต้องการ เมื่อ 1 = พอดีมากที่สุด 2,3,4 และ 5 รองลงมาตามลำดับ)

- (.....) ใกล้สถานที่ทำงาน
- (.....) ใกล้โรงเรียนสำหรับบุตรหลาน
- (.....) ใกล้ตลาดหรือศูนย์การค้า
- (.....) มีสิ่งแวดล้อมดี
- (.....) มีบริการด้านความบันเทิงและการพักผ่อนหย่อนใจ
- (.....) คุณภาพการก่อสร้างได้มาตรฐาน
- (.....) มีสาธารณูปโภคพร้อม (ไฟฟ้า, ประปา, โทรศัพท์ ฯลฯ)
- (.....) มีระบบการดูแลและรักษาความปลอดภัย
- (.....) อื่นๆ (โปรดระบุ).....

สำหรับเจ้าหน้าที่

คำถามตั้งแต่ข้อ 25 ถึง 30 สำหรับผู้ที่พักอาศัยอยู่นอกเขตพื้นที่ชุมชนเมืองใหม่มาบตาพุด

25. กรณีที่ท่านมิได้พักอยู่ในบริเวณชุมชนเมืองใหม่มาบตาพุด ปัจจุบันท่านพักอยู่ที่

สำหรับเจ้าหน้าที่

- เขตเทศบาล/ในอำเภอเมือง จังหวัดระยอง
- อำเภออื่นในจังหวัดระยอง
- กรุงเทพมหานคร
- จังหวัดอื่นในภาคตะวันออก
- จังหวัดอื่นๆ (โปรดระบุ).....

26. สาเหตุที่ท่านเลือกพักอาศัยอยู่ในที่อยู่อาศัยปัจจุบันนี้ คือ (เลือกตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)

- ใกล้สถานที่ทำงาน
- ใกล้โรงเรียนสำหรับบุตรหลาน
- ใกล้ตลาดหรือศูนย์การค้า
- มีสิ่งแวดล้อมดี
- มีบริการด้านความบันเทิงและพักผ่อนหย่อนใจ
- มีเพื่อนบ้านที่ดี
- คุณภาพการก่อสร้างที่อยู่อาศัยได้มาตรฐาน
- มีสาธารณูปโภคพร้อม (ไฟฟ้า, ประปา, โทรศัพท์ ฯลฯ)
- มีระบบการดูแลรักษาความปลอดภัย
- ได้รับคำแนะนำจากญาติ/เพื่อน/สื่อโฆษณา
- ราคาที่อยู่อาศัย/ค่าเช่า/ผ่อนถูก
- อื่นๆ (โปรดระบุ).....

27. ท่านมีความคิดที่จะย้ายเข้ามาอยู่อาศัยในเขตชุมชนเมืองใหม่มาบตาพุดหรือไม่

- มี (ต่อข้อ 28)
- ไม่มี (ข้ามไปตอบข้อ 30)

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

30. สาเหตุที่ท่านไม่มีความคิดที่จะย้ายเข้ามาอยู่ในชุมชนเมืองใหม่มาบตาพุด
(เลือกตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)

สำหรับเจ้าหน้าที่

- อยู่ห่างไกลโรงเรียนของบุตรหลาน
- อยู่ห่างไกลตลาดหรือศูนย์การค้า
- สภาพแวดล้อมไม่น่าพอใจ
- ขาดบริการด้านความบันเทิงและการพักผ่อนหย่อนใจ
- บริการด้านสาธารณูปโภค (ไฟฟ้า, ประปา, โทรศัพท์ ฯลฯ) ยังมีไม่พร้อม
- คุณภาพการก่อสร้างที่อยู่อาศัยยังไม่ค่อยได้มาตรฐาน
- รูปแบบของที่อยู่อาศัยยังไม่เป็นที่พอใจ
- ที่อยู่อาศัยมีราคา/ค่าเช่า/ผ่อนสูง
- ยังไม่มีความจำเป็นต้องย้ายที่อยู่อาศัย
- อื่นๆ (โปรดระบุ).....



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

**แบบสอบถามสำหรับผู้อยู่อาศัยในเขตชุมชนเมืองใหม่มาบตาพุด
ใน-นอกพื้นที่ของการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย (ใน และนอก กนอ.)**

เรียนท่านผู้ตอบแบบสอบถาม

เนื่องด้วยข้าพเจ้า น.ส. ณัฐฐวดี วุฒิจักร นักศึกษาปริญญาโท สาขาวิชาการวางแผนชุมชนเมืองและสภาพแวดล้อม ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้า เจ้าคุณทหารลาดกระบัง กำลังทำวิทยานิพนธ์เรื่อง “ การศึกษาการพัฒนาที่อยู่อาศัยในเขตส่งเสริมอุตสาหกรรม กรณีศึกษา : โครงการชุมชนเมืองใหม่มาบตาพุด จังหวัดระยอง” ซึ่งมีจุดมุ่งหมายที่จะศึกษาถึงการจัดการการให้บริการสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ, ระบบการจัดการที่อยู่อาศัย และความต้องการที่อยู่อาศัยในเขตชุมชนเมืองใหม่มาบตาพุด

ดังนั้น ข้าพเจ้าจึงใคร่ขอความกรุณาให้ผู้ตอบแบบสอบถามตามความเป็นจริง เพื่อประโยชน์ในการศึกษาวิจัยครั้งนี้ และข้อมูลที่ได้รับจากแบบสอบถามนี้จะไม่เปิดเผยต่อสาธารณะหรือหน่วยงานการอื่นใด โดยจะเป็นข้อมูลทางวิชาการที่จะนำไปใช้ในการวิเคราะห์หรือวิจัยเท่านั้น

ขอขอบพระคุณอย่างสูง

(นางสาว ณัฐฐวดี วุฒิจักร)

แบบสอบถามสำหรับผู้อยู่อาศัย
ในเขตชุมชนเมืองใหม่มาบตาพุดในและนอกพื้นที่ของ กนอ.

1. อายุ.....ปี สำหรับเจ้าหน้าที่
2. เพศ
- ชาย
- หญิง
3. ระดับการศึกษา
- ประถมศึกษา
- มัธยมศึกษา
- อาชีวศึกษา
- ปริญญาตรี หรือเทียบเท่า
- สูงกว่าปริญญาตรี
4. สถานภาพ
- โสด
- สมรส
- หย่าร้าง, หม้าย
5. ภูมิลำเนาเดิมของท่านอยู่ที่
- ระยอง
- กรุงเทพมหานคร
- จังหวัดอื่นในภาคตะวันออก
- จังหวัดอื่นๆ(โปรดระบุ).....
6. ผู้อยู่อาศัยในครัวเรือนของท่านมีอายุเท่าไรบ้าง จำนวนกี่คน (รวมตัวท่านเองด้วย)
- ผู้มีอายุต่ำกว่า 15 ปีคน
- ผู้มีอายุระหว่าง 15-60 ปีคน
- ผู้มีอายุเกิน 60 ปีคน
- มีผู้อาศัยรวมทั้งสิ้น.....คน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

สำหรับเจ้าหน้าที่

7. อาชีพของท่าน

- ผู้จัดการโรงงาน
- ผู้ปฏิบัติงานวิชาชีพ เช่น วิศวกร, สถาปนิก, แพทย์
- คนงานในโรงงาน
- ค้าขาย
- ข้าราชการและพนักงานรัฐวิสาหกิจ
- เกษตรกร
- รับจ้างทั่วไป
- อื่นๆ (โปรดระบุ).....

8. สถานที่ทำงานของท่าน ตั้งอยู่

- ในเขตนิคมอุตสาหกรรมมาบตาพุด
- นอกเขตนิคมอุตสาหกรรมมาบตาพุดแต่ยังอยู่ในอำเภอเมือง
- อำเภออื่นในจังหวัดระยอง
- ที่บ้าน
- สถานที่อื่นๆ (โปรดระบุ).....

8.1 ระยะเวลาที่ท่านใช้เดินทางจากที่อยู่อาศัยไปยังที่ทำงาน

ประมาณ..... ชั่วโมง..... นาที

8.2 ระยะทางจากที่อยู่อาศัยไปยังที่ทำงาน ประมาณ..... กิโลเมตร..... เมตร

9. รายได้รวมของครัวเรือนของท่าน ประมาณ..... บาท/เดือน

10. ลักษณะการครอบครองที่อยู่อาศัยของท่านเป็นแบบ

- ท่านเป็นเจ้าของ (ข้ามไปตอบข้อ 11)
- เช่า (ต่อข้อ 10.1 และ 10.2)
- เช่าซื้อ (ข้ามไปตอบข้อ 10.3 ถึง 10.6)
- บริษัท/โรงงาน/หน่วยงานที่ท่านทำงานอยู่จัดหาที่พักให้ (ข้ามไปตอบข้อ 10.7)
- อื่นๆ (โปรดระบุ).....

สำหรับเจ้าหน้าที่

10.1 กรณีที่เช่า ท่านเช่าที่พักอาศัยจาก

- บริษัทอสังหาริมทรัพย์
- เอกชนที่มีได้เป็นบริษัท
- การเคหะแห่งชาติ
- อื่นๆ (โปรดระบุ).....

10.2 ท่านเสียค่าใช้จ่ายในการเช่าประมาณ.....บาท/เดือน
(ข้ามไปตอบข้อ 11)

10.3 กรณีที่เช่าซื้อ ท่านเสียเงินดาวน์ให้กับ

- บริษัทอสังหาริมทรัพย์
- เอกชนที่มีได้เป็นบริษัท
- การเคหะแห่งชาติ
- อื่นๆ (โปรดระบุ).....

10.4 ท่านเสียเงินดาวน์ทั้งหมดประมาณ.....บาท

10.5 ท่านผ่อนชำระกับสถาบันการเงินใด

- ธนาคารอาคารสงเคราะห์
- ธนาคารพาณิชย์อื่นๆ
- อื่นๆ (โปรดระบุ).....

10.6 ท่านเสียค่าใช้จ่ายในการผ่อนชำระประมาณ.....บาท/เดือน

(ข้ามไปตอบข้อ 11)

10.7 กรณีที่ท่านอาศัยอยู่ในที่พักของบริษัท/โรงงานที่ได้จัดหาไว้ให้ นั้น ท่านเสียค่าใช้จ่ายในการเช่าอยู่อาศัยหรือไม่

- เสีย ท่านเสียค่าใช้จ่ายประมาณ.....บาท/เดือน
- ไม่เสีย

11. ประเภทของที่อยู่อาศัยของท่านเป็นรูปแบบใด

สำหรับเจ้าหน้าที่

- บ้านเดี่ยว สูง.....ชั้น เนื้อที่ประมาณ.....ตารางวา
 ทาวน์เฮ้าส์ สูง.....ชั้น เนื้อที่ประมาณ.....ตารางวา
 อาคารพาณิชย์ หรือตึกแถว สูง.....ชั้น พื้นที่ประมาณ.....ตารางวา
 แฟลต,อพาร์ทเมนต์ หรือ คอนโดมิเนียม พื้นที่ประมาณ.....ตารางเมตร
 อื่นๆ (โปรดระบุ).....

12. ท่านพักอยู่ในที่อยู่อาศัยปัจจุบันนี้ รวมแล้วเป็นระยะเวลา.....ปี.....เดือน

13. ท่านคิดว่าจะพักอาศัยอยู่ในที่อยู่อาศัยในปัจจุบันนานเท่าไร

- ถาวร
 ชั่วคราว ระยะเวลาที่จะอยู่อาศัยต่อไปประมาณ.....ปี.....เดือน
 ไม่แน่ใจ เพราะ.....

14. ปัจจุบันท่านรู้จักกับเพื่อนบ้านที่อยู่อาศัยในบริเวณใกล้เคียงกับท่านกี่ครอบครัว

- น้อยกว่า 5 ครอบครัว
 5-10 ครอบครัว
 มากกว่า 10 ครอบครัว

คำถามส่วนนี้จะให้ท่านแสดงความรู้สึกของท่านที่มีต่อที่อยู่อาศัยและบริการ หรือสิ่งอำนวยความสะดวกภายในที่อยู่อาศัยของท่าน กรุณาใส่เครื่องหมาย ✓ ในช่องที่ตรงกับความรู้สึกของท่าน และกรุณาให้เหตุผลด้วย

สำหรับเจ้าหน้าที่

15. อาคารที่อยู่อาศัย

	พอใจมาก	พอใจ	เฉยๆ	ไม่พอใจ	ไม่พอใจมาก
รูปแบบของที่อยู่อาศัย					
ความกว้างของพื้นที่ใช้สอย					

เหตุผล.....

สำหรับเจ้าหน้าที่

16. ระบบถนน

	พอใจมาก	พอใจ	เฉยๆ	ไม่พอใจ	ไม่พอใจมาก
โครงข่ายการเชื่อม โยงกับภายนอก					
สภาพของถนน					
ความกว้างของถนน					

เหตุผล.....

17. โทรศัพท์

	พอใจมาก	พอใจ	เฉยๆ	ไม่พอใจ	ไม่พอใจมาก
เลขหมายเพียงพอ					
การบริการและ บำรุงรักษา					

เหตุผล.....

18. ไฟฟ้า

	พอใจมาก	พอใจ	เฉยๆ	ไม่พอใจ	ไม่พอใจมาก
ปริมาณเพียงพอ					
การบริการและ บำรุงรักษา					

เหตุผล.....

19. ประปา

	พอใจมาก	พอใจ	เฉยๆ	ไม่พอใจ	ไม่พอใจมาก
ปริมาณเพียงพอ					
คุณภาพของน้ำ					
การบริการ และ บำรุงรักษา					

เหตุผล.....

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

สำหรับเจ้าหน้าที่

20. การระบายน้ำ และการบำบัดน้ำเสีย

	พอใจมาก	พอใจ	เฉยๆ	ไม่พอใจ	ไม่พอใจมาก
การระบายน้ำ					
การบำบัดน้ำเสีย					

เหตุผล.....

21. การกำจัดขยะ

	พอใจมาก	พอใจ	เฉยๆ	ไม่พอใจ	ไม่พอใจมาก
จำนวนครั้ง ในการเก็บขยะ					
จำนวนถังใส่ขยะตามที่ สาธารณสุข					

เหตุผล.....

22. สถานศึกษา

	พอใจมาก	พอใจ	เฉยๆ	ไม่พอใจ	ไม่พอใจมาก
ความสะดวก ในการเข้าถึง					

เหตุผล.....

23. สวนสาธารณะ

	พอใจมาก	พอใจ	เฉยๆ	ไม่พอใจ	ไม่พอใจมาก
ความสะดวก ในการเข้าถึง					

เหตุผล.....

สำหรับเจ้าหน้าที่

24. สถานีตำรวจ

	พอใจมาก	พอใจ	เฉยๆ	ไม่พอใจ	ไม่พอใจมาก
ความเข้าถึง ของการให้บริการ					

เหตุผล.....

25. สภาพแวดล้อมของที่อยู่อาศัย

	พอใจมาก	พอใจ	เฉยๆ	ไม่พอใจ	ไม่พอใจมาก
คุณภาพอากาศ					
เสียงรบกวน					
ความสะดวก บริเวณที่อยู่อาศัย					

เหตุผล.....

26. สาเหตุที่ท่านเลือกอยู่อาศัยในชุมชนเมืองใหม่มาตาพุดแห่งนี้ คือ (เลือกตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)

- มีความสะดวกทั้งด้านเวลาและระยะทางในการเดินทางไปยังที่ทำงาน
- เป็นชุมชนที่สงบเงียบ ไม่พลุกพล่าน (มีความเป็นส่วนตัว)
- มีสิ่งอำนวยความสะดวก/บริการขั้นพื้นฐานดี (ไฟฟ้า, ประปา, โทรศัพท์ ฯลฯ)
- มีโอกาสในการหางานทำ/โอกาสทางธุรกิจ
- ได้รับการแนะนำจากญาติ/เพื่อน/สื่อโฆษณา
- ได้รับการมอบหมายจากบริษัท/โรงงาน/หน่วยงานที่ทำงานอยู่
- ราคาที่อยู่อาศัย/ค่าเช่า/ผ่อนถูก
- อาศัยอยู่มาก่อนที่จะกำหนดให้เป็นเขตชุมชนเมืองใหม่
- อื่นๆ (โปรดระบุ).....

สำหรับเจ้าหน้าที่

27. ถ้าท่านคิดจะมีที่อยู่อาศัยแห่งใหม่ในอนาคต ท่านคิดว่าที่อยู่อาศัยที่ท่านต้องการควรมีลักษณะอย่างไร (เลือกได้ 5 ข้อ เรียงตามลำดับความพอใจโดยเขียนหมายเลข 1 ถึง 5 ลงในช่องที่ท่านต้องการ เมื่อ 1 = พอดีมากที่สุด 2,3,4 และ 5 รองลงมาตามลำดับ)

สำหรับเจ้าหน้าที่

(.....) ใกล้สถานที่ทำงาน

(.....) ใกล้โรงเรียนสำหรับบุตรหลาน

(.....) ใกล้ตลาดหรือศูนย์การค้า

(.....) มีสิ่งแวดล้อมดี

(.....) มีบริการด้านความบันเทิงและการพักผ่อนหย่อนใจ

(.....) คุณภาพการก่อสร้างได้มาตรฐาน

(.....) มีสาธารณูปโภคพร้อม (ไฟฟ้า, ประปา, โทรศัพท์ ฯลฯ)

(.....) มีระบบการดูแลและรักษาความปลอดภัย

(.....) อื่นๆ (โปรดระบุ).....





เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 54

รายชื่อผู้ประกอบการในเขตนิคมอุตสาหกรรมมาบตาพุด

ลำดับที่	รายชื่อผู้ประกอบการ	จำนวนพนักงาน
1	บ.ไทยอินดัสเตรียลแก๊ส จก.	24
2	บ.ไทยโคเจนเรชั่น จก.	28
3	บ.พรภัทรเคมี จก.	29
4	บ.ลาพอร์ท จก.	32
5	บ.พีพีจี-สยามซิลิกา จก.	50
6	บ.ไทยจีซีไอ เรซิทอป จก.	52
7	บ.ศักดิ์ไชยสิทธิ์ จก.	55
8	บ.เดอะโคเจนเรชั่น จก.	65
9	บ.บางกอกอินดัสเตรียลแก๊ส จก.	82
10	บ.เพอร์ออกซีไทย จก.	84
11	บ.โอเวียนดัลซิลิกา จก.	91
12	บ.เอ็มเอ็มที โพลีสไตรีน จก.	99
13	บ.สยามเลทท์ซิงเคราะห์ จก.+บ.แปซิฟิกพลาสติก (ประเทศไทย) จก.	111
14	บ.ระยองไวร์อินดัสตรีส์ จก.	112
15	บ.ไทยแทนทาลัม อินดัสตรีย์ จก.	149
16	บ.ไทยอีพ็อกซี แอนด์อัลลายด์ โปรดักส์ จก.	157
17	บ.เอ็มเอ็มซี โปลิเมอส์ จก.	193
18	บ.มอนซานโต้ พรีเมียร์ คาไซ จก.	203
19	บ.ไทยสแกนดิค สตีล จก.	234
20	บ.บางกอกโพลีเอททีลีน จก.	235
21	บ.ทูนเท็กซ์ปิโตรเคมีคอลส์	258
22	บ.ไทยพลาสติกและเคมีภัณฑ์ จก.	374

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 54 (ต่อ)

ลำดับที่	รายชื่อผู้ประกอบการ	จำนวนพนักงาน
23	บ.โรงกลั่นน้ำมันระยอง จก.	378
24	บ.เหล็กก่อสร้างสยาม จก.	384
25	บ.สยามแผ่นเหล็กวิลาส จก.	400
26	บ.ไทยโพลีเอททีลีน จก.	432
27	บ.ไทยโอเลฟินส์ จก.	450
28	บ.สตาร์ปิโตรเลียม รีไฟน์นิ่ง จก.	455
29	บ.วินิไทย จก.	467
30	บ.ไทยบาไรต้า อินดัสตรีส์ จก.+บ.ไทยโพลีโพรไพลีน จก.	474
31	บ.สยามยามาโมโตะ จก.	496
32	บ.ปิโตรเคมีแห่งชาติ จก.(มหาชน)	611
33	บ.ทูนเท็กซ์ (ประเทศไทย) จก.	842
พนักงานรวมทั้งหมด		8,106

ที่มา : สำนักงานอุตสาหกรรมจังหวัดระยอง ข้อมูลเมื่อ 30 ก.ย. 38

ประวัติผู้เขียน

นางสาวณัฐรวดี วุฒิจักร เกิดวันที่ 10 ตุลาคม 2514 ที่จังหวัดกรุงเทพมหานคร สำเร็จการศึกษาระดับปริญญาตรีบัณฑิต (เทคโนโลยีการเกษตร) คณะเทคโนโลยีการเกษตร สาขาวิชาพืชสวน จากสถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง ปีการศึกษา 2535 และเข้าศึกษาต่อในระดับปริญญาโทการวางแผนภาคและเมืองมหาบัณฑิต สาขาวิชาการวางแผนชุมชนเมืองและสภาพแวดล้อม คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง ในปีการศึกษา 2536

