



สังเคราะห์ งานวิจัย



ฉบับเดือนกรกฎาคม
ประจำปี 2562

อาจารย์สรวิศส์ บุญหยุด

คณะเทคโนโลยีอุตสาหกรรม มหาวิทยาลัยราชภัฏรำไพพรรณี

สถาบันวิจัยและพัฒนา มีบทสังเคราะห์งานวิจัยที่น่าสนใจ มาฝากผู้อ่านทุกท่าน.....

ฉบับนี้เป็นงานวิจัย เรื่อง “การศึกษาเบื้องต้นเกี่ยวกับรูปแบบของโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในสภาวะ

ปัจจุบันของชุมชนเมืองในเขตอำเภอเมือง จังหวัดจันทบุรี” เป็นผลงานวิจัยของอาจารย์สรวิศส์ บุญหยุด

และอาจารย์ชาติ งามเสงี่ยม สาขาวิชาวิศวกรรมโยธา คณะเทคโนโลยีอุตสาหกรรม มหาวิทยาลัยราชภัฏรำไพพรรณี

โดยได้รับงบประมาณสนับสนุนจากกองทุนวิจัย มหาวิทยาลัยราชภัฏรำไพพรรณี ปีงบประมาณ 2560 ซึ่งงานวิจัยดังกล่าว

มีแนวคิดมาจาก การขยายตัวของเศรษฐกิจ และการเพิ่มขึ้นของประชากรมีแนวโน้มที่จะส่งผลให้ตัวเมืองจันทบุรีมีการขยายตัว

ทำให้มีความต้องการที่เพิ่มขึ้นในเรื่องสาธารณูปโภคขั้นพื้นฐาน การพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ และการจัดระเบียบผังเมือง

ผู้วิจัยจึงมีความสนใจในการศึกษาและทำการทำวิจัยเบื้องต้นเกี่ยวกับรูปแบบของการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในสภาวะ

ปัจจุบันของชุมชนเมืองในเขตอำเภอเมือง จังหวัดจันทบุรีผู้วิจัยจึงมีความประสงค์จะดำเนินการวิจัย โดยมีวัตถุประสงค์หลัก

เพื่อ 1) ศึกษารูปแบบการกระจายตัวของโครงการอสังหาริมทรัพย์ และการขยายตัวของเมืองในสภาวะปัจจุบันของชุมชนเมือง

ในเขตอำเภอเมือง จังหวัดจันทบุรี 2) ระบุปัญหาที่เกิดขึ้นในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในสภาวะปัจจุบันของชุมชนเมือง

ในเขตอำเภอเมือง จังหวัดจันทบุรี

วิธีดำเนินการวิจัยแบ่งเป็นสองส่วน คือ

1) การศึกษารูปแบบของการกระจายตัวของโครงการอสังหาริมทรัพย์ และการขยายตัวของเมืองในภาพรวม

ทำโดยการพิจารณาเปรียบเทียบภาพถ่ายดาวเทียมที่แสดงโครงการอสังหาริมทรัพย์ และสิ่งก่อสร้างเกิดขึ้นใหม่

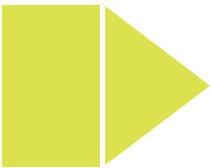
ในช่วงปี พ.ศ. 2545 -2560 ที่เก็บภาพโดย Google Earth แผนภาพที่ได้จากการวิเคราะห์เปรียบเทียบนี้

สามารถนำไปใช้ประกอบการแบ่งพื้นที่ชุมชนย่อย และแสดงลักษณะและขอบเขตการกระจายตัวของชุมชนโดยสังเขป

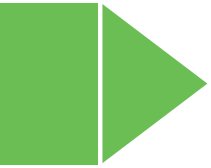
เพื่อวิเคราะห์สอเทียบกับแนวคิดการตั้งถิ่นฐาน และทฤษฎีการขยายตัวของเมือง

2) สามารถนำไปใช้ประกอบการแบ่งพื้นที่ชุมชนย่อย และแสดงลักษณะและขอบเขตการกระจายตัวของชุมชนโดยสังเขป

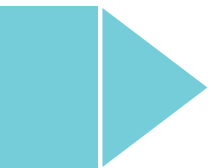
เพื่อวิเคราะห์สอเทียบกับแนวคิดการตั้งถิ่นฐาน และทฤษฎีการขยายตัวของเมือง



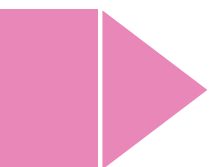
ผลการวิจัยจากการวิเคราะห์เปรียบเทียบจากภาพถ่ายดาวเทียมได้แบ่งพื้นที่ของชุมชนเป็นพื้นที่ชุมชนย่อย 5 พื้นที่ ประกอบด้วย ชุมชนท่าช้าง ชุมชนพลับพลา ชุมชนพลับพลาธารายณ์ ชุมชนเมืองจันทบุรี และชุมชนเกาะขวาง การแบ่งพื้นที่ที่ทำโดยพิจารณาจากความหนาแน่นของโครงการอสังหาริมทรัพย์ และสิ่งก่อสร้างที่เกิดขึ้นใหม่



จากการวิเคราะห์พบว่า ในสภาวะปัจจุบัน ชุมชนเมืองในเขตอำเภอเมืองจังหวัดจันทบุรีมีรูปแบบการตั้งถิ่นฐานผสมหลายรูปแบบตามสภาพการพัฒนายของแต่ละพื้นที่ ประกอบด้วย การตั้งถิ่นฐานแบบเป็นระเบียบ (Uniform Settlement) ในบริเวณเมืองเกิดใหม่ การตั้งถิ่นฐานตามแนวความยาวของฝั่งแม่น้ำลำคลอง ที่ถูกใช้เป็นเส้นทางคมนาคม (River Linear Settlement) เช่น ในบริเวณเขตริมฝั่งของชุมชนเมืองที่เป็นย่านเมืองเก่า และการตั้งถิ่นฐานไปตามแนวความยาวของถนนตัดใหม่ (Road Linear Settlement) เช่น ในบริเวณเส้นทางสายหลักออกจากตัวเมืองเชื่อมต่อไปยังถนนสุขุมวิท



ลักษณะการกระจายตัวของเมืองเป็นการกระจายตามแนวแกนรูปดาว (Axial Development) และมีที่ติงว่างเปล่าตามชายเมืองรอการขยายตัวของเมือง การกระจายตัวเกิดขึ้นได้หลายทิศทางขึ้นอยู่กับจำนวนถนน แม่น้ำและคลอง การกระจายตัวตามแนวแกนนี้ก่อให้เกิดชุมชนย่อยบริเวณรอบนอกของเมือง



ผลจากการสัมภาษณ์สำรวจความคิดเห็น แสดงให้เห็นแนวโน้มและปัญหาของการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ในสภาวะปัจจุบันของชุมชนเมืองในเขตอำเภอเมือง จังหวัดจันทบุรี อาทิเช่น ปัญหาที่เกี่ยวข้องกับการศึกษา ความเป็นไปได้ของโครงการ ขึ้นต่อการก่อสร้าง การควบคุมคุณภาพ การขออนุญาตก่อสร้างและประกอบ การวางแผนทางการเงินและการขาย การชะลอตัวทางเศรษฐกิจ ความรู้ไม่เพียงพอในเรื่องของข้อกำหนดผังเมืองและกฎหมายที่เกี่ยวข้องในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ และการขาดแคลนบุคลากรที่มีความรู้ความสามารถ เป็นต้น



ความคิดเห็นอื่น เช่น ข้อจำกัดของรูปแบบอาคารจากข้อกำหนดของผังเมืองรวมจังหวัดจันทบุรีมีผลต่อความคุ้มค่าของการลงทุน การรวมกลุ่มของผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ในจังหวัดจันทบุรีเพื่อระดมทรัพยากร เช่น เงินทุน ที่ดิน และ ความคิดริเริ่มสร้างสรรค์ สามารถเพิ่มศักยภาพในการพัฒนาโครงการที่มีคุณภาพยกระดับความเป็นอยู่ และสร้างชื่อเสียงให้กับชุมชนเมือง ภาครัฐและภาคเอกชนสามารถร่วมมือกันพัฒนาพื้นที่ในเขตเมืองอย่างบูรณาการโดยเอื้อประโยชน์ให้กับทุกฝ่ายในภาพรวม เป็นต้น



นอกเหนือจากผลการวิจัยดังกล่าวแล้ว ผู้วิจัยมีแนวคิดหรือข้อเสนอแนะ เพื่อการขยายผลหรือต่อยอดงานวิจัย ที่คาดว่าจะเป็นประโยชน์ต่อไปคือ 1) การแบ่งช่วงเวลาของการพิจารณาภาพถ่ายตามเทียมาจาก Google Earth ให้สั้นขึ้น เช่น แบ่งช่วง 15 ปี ออกเป็นช่วงย่อย ช่วงละ 5 ปี จะทำให้สามารถวิเคราะห์การเปลี่ยนแปลงของสิ่งก่อสร้างเกิดใหม่ได้เห็นภาพมากขึ้น 2) การนัดขอสัมภาษณ์มีข้อจำกัดด้านเวลาในการนัดหมาย ในงานวิจัยครั้งต่อไป สามารถที่จะออกแบบการสัมภาษณ์โดยการพูดคุยทางโทรศัพท์ 3) ผลการวิจัยเป็นข้อมูลเบื้องต้นสำหรับภาครัฐ และผู้ประกอบการ ใช้ประกอบการวางแผนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ หรือ การวางผังเมืองเฉพาะในเขตอำเภอเมือง จังหวัดจันทบุรี 4) สามารถนำผลการวิจัยไปใช้เพื่อการศึกษาเพิ่มเติมด้านการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในชั้นลงรายละเอียดต่อไป เช่น การศึกษาความเป็นไปได้ในการทำโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับยุทธศาสตร์การพัฒนาเศรษฐกิจของจังหวัด เช่น Chantaburi Land Mark Project, Senior Citizen Resident Project

ข้อมูลจาก

อาจารย์สรวิทย์ บุญหยง หัวหน้าโครงการวิจัย หมายเลขติดต่อ 098-379-4028

อาจารย์ชาติรี งามเสงี่ยม (ผู้ร่วมวิจัย)

สาขาวิชาวิศวกรรมโยธา คณะเทคโนโลยีอุตสาหกรรม มหาวิทยาลัยราชภัฏรำไพพรรณี