

บทที่ 1

บทนำ



1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของการวิจัย

ความเจริญเติบโตของเมือง เป็นตัวบ่งชี้ประการหนึ่งของการพัฒนาทางด้านเศรษฐกิจ และอุตสาหกรรม ประเทศที่พัฒนาแล้วจึงมักมีอัตราการเติบโตของเมืองที่รวดเร็ว โดยเฉพาะอย่างยิ่งในนครหลวง มหานคร หรือเมืองที่สำคัญ ๆ การเติบโตของเมืองที่รวดเร็วเป็นผลมาจากการเพิ่มขึ้นของประชากรในเมืองนั้น ๆ ดังจะเห็นได้ว่า ในช่วงระยะเวลา 30 ปีที่ผ่านมา มหานครบางแห่งมีอัตราการเพิ่มขึ้นของประชากรถึง 5 เท่าตัว จึงก่อให้เกิดปัญหาต่าง ๆ ในการอยู่อาศัยอย่างมากมาย เช่น ปัญหาด้านที่อยู่อาศัยที่แออัดยัดเยียด การจราจรที่คับคั่ง สภาพแวดล้อมที่เป็นพิษ อันเนื่องมาจากมลพิษต่าง ๆ ทั้งทางอากาศ ทางบก และทางน้ำ รวมถึงปัญหาทางอาชญากรรม และความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน ปัญหาต่างๆ เหล่านี้ล้วนส่งผลถึงคุณภาพชีวิตของผู้คนที่อยู่อาศัยทั้งสิ้น ดังนั้น เมื่อเมืองเก่าเกิดปัญหาขึ้น ผู้คนจึงเริ่มอพยพไปหาที่อยู่แห่งใหม่ ซึ่งอาจมีขนาดเล็กกว่า แต่มีสิ่งแวดล้อมที่ดีกว่า เหมาะแก่การอยู่อาศัยมากกว่า “เมืองใหม่” จึงเกิดขึ้นมาเพื่อรองรับและแก้ไขปัญหของเมืองเก่า

ในช่วงระยะเวลา 10 ปีที่ผ่านมา ประเทศไทยมีอัตราการเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจที่สูงมาก ก่อให้เกิดการอพยพของผู้นับพันเข้าสู่เมืองอย่างมาก ไม่เพียงเฉพาะแต่ใน “กรุงเทพมหานคร” อันเป็นเมืองหลวงของประเทศเท่านั้น แต่รวมถึงหัวเมืองอื่น ๆ ด้วย ซึ่ง “ชลบุรี” ก็เป็นจังหวัดหนึ่งที่ถูกกำหนดให้เป็นเมืองหลักตามแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ตั้งแต่ฉบับที่ 5 เป็นต้นมา ดังนั้น จังหวัดชลบุรี จึงมีอัตราการเพิ่มขึ้นของประชากรที่สูงมากในช่วงระยะเวลา 10 ปีที่ผ่านมา ทางจังหวัดจึงได้เตรียมจัดสร้างเมืองขึ้นใหม่ เพื่อรองรับการเพิ่มขึ้นของประชากร และเพื่อเป็นการบรรเทาปัญหาความแออัดยัดเยียดของเมืองเก่า

อันที่จริงโครงการจัดสร้างเมืองใหม่ จังหวัดชลบุรี ได้เริ่มขึ้นตั้งแต่สมัยท่านนารถ มนต์เสวี ดำรงตำแหน่งผู้ว่าราชการจังหวัดชลบุรี (พ.ศ.2509) ท่านได้เล็งเห็นว่าบริเวณตัวเมืองชลบุรี มีลักษณะแออัด คับแคบ พื้นที่ดินมีจำนวนจำกัด ในขณะที่ประชากรได้เพิ่มสูงขึ้นอย่างต่อเนื่องและรวดเร็ว ประกอบกับสภาพของชุมชนเดิมมีลักษณะไม่ถูกต้องตามผังเมือง ประชาชนส่วนมากปลูกบ้านเรือนอาศัยตามตรอกซอกซอย ไม่สะดวกต่อการสัญจรไปมา เนื่องจากไม่สามารถขยายผิวการจราจรได้ จึงเห็นสมควรที่จะจัดหาที่ดินแห่งใหม่เพื่อรองรับการขยายตัวของเมืองที่เกิดขึ้นเพื่อแก้ไขปัญหาดังกล่าว ให้เหมาะสม (ประวัติเมืองใหม่ ชลบุรี 2527: 22)

จังหวัดชลบุรี จึงได้ดำเนินการหาที่ดินที่เหมาะสม เพื่อที่จะจัดสร้างเป็นเมืองใหม่ อันประกอบด้วยย่านที่อยู่อาศัย สถานที่ประกอบการค้า สถานที่ราชการ โรงเรียน สวนสาธารณะ สนามกีฬา สถานพักผ่อนหย่อนใจ พิพิธภัณฑ์ การไฟฟ้า การโทรศัพท์ การไปรษณีย์ พร้อมสาธารณูปโภคและสาธารณูปการที่ครบครันในบริเวณนั้น และได้เล็งเห็นว่าที่ดินสาธารณประโยชน์ชายทะเล ตำบลเสม็ด (อยู่ทางทิศใต้ศาลากลางจังหวัด ประมาณ 4 ก.ม.) อำเภอเมืองชลบุรี ซึ่งมีเนื้อที่ทั้งหมด 2,681 ไร่ 68 ตารางวา ไม่ได้ใช้ประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ซึ่งทางราช

การสงวนไว้เป็นป่าฝืนเพื่อให้ราษฎรได้ใช้ประโยชน์ร่วมกัน จึงได้นำเสนอต่อกระทรวงมหาดไทยเพื่อขออนุญาต นำที่ดินแปลงดังกล่าวมาจัดสร้างเป็น “เมืองใหม่” (เมืองใหม่ จังหวัดชลบุรี 2528: 48)

ที่ดินแปลงนี้เป็นที่สาธารณะประโยชน์ ซึ่งทางจังหวัดได้ประกาศสงวนหวงห้ามให้เป็นป่าฝืนเมื่อวันที่ 7 กันยายน พ.ศ. 2471 มีสภาพพื้นที่เป็นที่ชายทะเล น้ำทะเลท่วมถึงตลอดฤดูกาล มีดินแสมและไม้เบญจพรรณ ต่อมาเมื่อประชาชนหมกความจำเป็นที่จะใช้พื้นที่เหล่านี้แล้ว จึงได้มีพระราชกฤษฎีกาถอนสภาพที่สาธารณะประโยชน์ และกระทรวงมหาดไทยได้มอบหมายให้องค์การบริหารส่วนจังหวัดชลบุรี จัดหาผลประโยชน์ในที่ดินแปลงนี้ ตามประกาศกระทรวงมหาดไทย ลงวันที่ 7 กันยายน พ.ศ. 2514 ที่ดินดังกล่าวมีเนื้อที่ 2681 ไร่ 68 ตารางวา มีอาณาเขตดังนี้ (เมืองใหม่ จังหวัดชลบุรี 2528: 52)

ทิศเหนือ	จดคลองละมู
ทิศใต้	จดทางเกวียนเขตติดต่อกะหว่าง ต.เสม็ด และ ต.อ่างศิลา
ทิศตะวันออก	จดที่นาเอกชน
ทิศตะวันตก	จดทะเล

ต่อมาท่านผู้ว่าราชการ มณฑลเสวี ได้กราบบังคมทูลถวายรายงานเกี่ยวกับแผนและแนวทางการจัดสร้างเมืองใหม่ให้พระบาทสมเด็จพระเจ้าอยู่หัวทรงทราบ เมื่อคราวเสด็จพระราชดำเนินเยือน เมืองชลบุรี และคณะรัฐมนตรีได้มีมติรับหลักการร่างพระราชกฤษฎีกาถอนสภาพที่ดิน อันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน เมื่อวันที่ 22 กันยายน พ.ศ. 2513 โดยกระทรวงมหาดไทยได้มอบหมายให้องค์การบริหารส่วนจังหวัดชลบุรีมีอำนาจจัดหาผลประโยชน์ในที่ดินของรัฐดังกล่าว โดยวิธีขาย แลกเปลี่ยน ให้เช่า และให้เช่าซื้อ เพื่อนำรายได้บำรุงท้องถิ่น (ประวัติเมืองใหม่ ชลบุรี 2527: 34) หลังจากพระราชกฤษฎีกาเพิกถอนสภาพที่ดินได้ประกาศบังคับใช้ ทางจังหวัดได้ทำดำเนินการปรับปรุงที่ดินดังกล่าว โดยได้กล่าวถึงเหตุผลในการดำเนินการปรับปรุงที่ดินและวัตถุประสงค์ของการสร้างเมืองใหม่ไว้ดังนี้ (เมืองใหม่ จังหวัดชลบุรี 2528: 24)

1. เนื่องจากจังหวัดได้พิจารณาแล้วเห็นว่า ราษฎรไม่ได้ใช้ประโยชน์จากที่ดินผืนดังกล่าว ตามวัตถุประสงค์ที่สงวนไว้ กล่าวคือ เพื่อใช้ตัดฝืน จังหวัดจึงเห็นว่าหากปล่อยไว้ก็จะไม่เกิดประโยชน์อันใด ประกอบกับกระทรวงมหาดไทยได้มีคำสั่งถึงผู้ว่าราชการจังหวัด 21 จังหวัด ที่มีพื้นที่ติดชายทะเล ให้สำรวจพื้นที่ดินชายทะเลที่ประชาชนไม่ได้ทำประโยชน์แล้วให้จังหวัดดำเนินการปรับปรุงที่ดิน เพื่อให้เป็นชุมชนแห่งใหม่ และเป็นการขยายเขตความแออัดของเทศบาลเมืองชลบุรี
2. สภาพของชุมชนในเขตเทศบาลเมืองชลบุรีแออัดยัดเยียด พื้นที่ดินมีจำนวนจำกัด และนับวันจะแออัดยิ่งขึ้น ทั้งประชาชนส่วนใหญ่อาศัยอยู่อย่างไม่ถูกสุขลักษณะ
3. สภาพของชุมชนไม่ถูกต้องตามผังเมือง ประชาชนส่วนมากอาศัยอยู่ตามตรอก ตามซอย ตามสะพานแคบ ๆ ไม่สะดวกต่อการสัญจรไปมา โดยเฉพาะหากเกิดอัคคีภัยขึ้นก็จะไม่สามารถจะระงับดับได้ทันทั่วทั้งที่ ยิ่งความเสียหายให้แก่ทรัพย์สินของประชาชนเป็นอย่างมาก
4. ไม่สามารถจะวางท่อระบายน้ำโสโครก และกำจัดขยะมูลฝอยได้โดยตลอดและทั่วถึง เพราะบ้านเรือนมีความแออัดและไม่เป็นระเบียบอย่างมาก
5. หากจะปรับปรุงแก้ไขชุมชนที่ประชาชนอาศัยอยู่นานแล้ว และไม่ถูกต้องตามผังเมืองเช่นนี้ ต้องใช้เงินจำนวนหลายร้อยล้านบาท เพื่อจัดซื้อหรือคืนที่ดินของประชาชนเพื่อนำมาสร้างและขยายถนนหนทาง ท่อระบายน้ำและจัดสร้างสถานที่พักผ่อนหย่อนใจ สนามกีฬา สถานที่ราชการที่จะเป็นของท้องถิ่น และอื่น ๆ ที่จำเป็นสำหรับการดำรงชีพ ซึ่งจะต้องสิ้นเปลืองเงินงบประมาณแผ่นดิน

และเป็นภาระของรัฐบาลทั้งปัจจุบัน และอนาคต จึงเป็นการยากที่ดำเนินการให้แล้วเสร็จโดยเร็ว ประชาชนก็ต้องได้รับการกระทบกระเทือนทั้งที่อยู่อาศัย และการประกอบอาชีพทุกสาขา

6. ที่ดินสาธารณะประโยชน์ชายทะเล ตำบลเสม็ด อำเภอเมืองชลบุรี ติดกับเขตเทศบาลเมืองชลบุรี สามารถปรับปรุงให้เป็นเขตชุมชนได้โดยง่าย เพราะประชาชนโดยทั่วไปชอบอาศัยอยู่ชายทะเล เป็นที่ดินแปลงใหญ่มีเนื้อที่ประมาณ 3000 ไร่ สามารถวางแผนผังก่อสร้างชุมชนได้สมบูรณ์ตาม ลักษณะของผังเมือง และค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงที่ดินแปลงนี้ ถูกกว่าราคาที่ดินซื้อขายในบริเวณ เดียวกันมาก เป็นการขยายชุมชนอย่างประหยัด ประกอบกับทางราชการไม่มีที่ดินสาธารณะ ประโยชน์ ที่ดีอันควรแก่การปรับปรุงได้เหมาะสมกว่าที่ดินแปลงนี้

วัตถุประสงค์ของการจัดสร้าง “เมืองใหม่ ชลบุรี” (เมืองใหม่ จังหวัดชลบุรี 2528: 26)

1. เพื่อระบายความแออัดคับแคบในเขตเทศบาลเมืองชลบุรี และเป็นการขยายชุมชนให้เจริญเติบโตยิ่งขึ้น
2. เพื่อช่วยเหลือส่งเสริมให้ประชาชนและข้าราชการได้มีที่อยู่อาศัยเป็นกรรมสิทธิ์ของตนเอง
3. เพื่อสร้างชุมชนขึ้นใหม่ อันเป็นเมืองตัวอย่างที่มีการเตรียมสาธารณูปโภค และสิ่งต่างๆที่จำเป็น สำหรับการดำรงชีพ สำหรับประชาชนอย่างครบถ้วน และเป็นไปตามลักษณะของผังเมือง โดยจะจัดให้มีสนามกีฬา สถานที่พักผ่อนหย่อนใจ สวนสาธารณะ สถานที่ราชการอื่น ๆ เช่น ที่ทำการไปรษณีย์ โทรศัพท์ การไฟฟ้า การประปา สถานีตำรวจ เป็นต้น
4. เพื่อจัดให้เป็นย่านธุรกิจการค้า อาคารพาณิชย์ สำหรับส่งเสริมให้ประชาชนได้มีอาชีพ ดำเนินธุรกิจ ในทางการค้า
5. เพื่อส่งเสริมให้ประชาชนมีที่อยู่อาศัยเป็นกรรมสิทธิ์ของตนเอง โดยวิธีผ่อนระยะยาวและเช่าอยู่ใน ราคาถูก อันจะเป็นการแก้ปัญหาการขาดแคลนที่อยู่อาศัย
6. เพื่อเป็นตัวอย่างในการปรับปรุงที่ดินสาธารณะประโยชน์ชายทะเล ในการพัฒนาเป็นที่อยู่อาศัย สถานที่ทำการค้าและสถานที่ราชการต่าง ๆ แทนที่จะปล่อยให้รกร้างว่างเปล่า

โครงการ “เมืองใหม่” ของจังหวัดชลบุรี เป็นโครงการที่มีระยะเวลาการดำเนินงานมาเกือบ 30 ปี แต่ทว่ายังไม่สามารถบรรลุถึงวัตถุประสงค์ของการจัดทำโครงการได้ทั้งหมด ที่ดินส่วนใหญ่ยังคงถูกปล่อยให้รกร้างว่างเปล่า สาธารณูปโภคและสาธารณูปการยังคงไม่สมบูรณ์ ถึงแม้ระบบกฎหมายจะเอื้ออำนวยให้มีการเพิกถอนที่สาธารณะมาใช้ประโยชน์เชิงพาณิชย์เป็นครั้งแรกของประเทศก็ตาม แต่ขาดการสนับสนุนด้านงบประมาณจากส่วนกลาง งบประมาณทั้งหมดได้มาจากการขายที่ดินดังกล่าว แล้วนำรายได้เหล่านั้นมาจัดสร้างสาธารณูปโภคขั้นพื้นฐานตามความจำเป็น ณ. ปัจจุบันนี้ สภาพความเป็นเมืองยังไม่เกิดขึ้นโดยรอบ มีเพียงอาคารพาณิชย์ และการจัดสร้างโครงการที่อยู่อาศัย ในรูปแบบของหมู่บ้านจัดสรร ตามบริเวณถนนใหญ่ พื้นที่ด้านในส่วนใหญ่ยังอยู่ในสภาพดั้งเดิม เนื่องจากกรรมสิทธิ์ในที่ดินถูกโอนไปยังเจ้าของที่แปลงย่อย (องค์การบริหารส่วนจังหวัดได้จัดสรรที่ดินขายให้แก่ผู้สนใจทั่วไป โดยแบ่งขายตามแปลง แปลงละประมาณ 200 ตารางวา) ในอดีตเจ้าของที่ดินซื้อเพราะความเกรงใจ โดยมากเป็นผู้มีฐานะและอยู่ต่างถิ่น ดังนั้นจึงไม่มีความสนใจในการก่อสร้างหรือพัฒนา ถึงแม้ว่าทางจังหวัดต้องการที่จะรวมแปลงที่ดินเพื่อพัฒนา ก็กระทำได้ยากลำบาก เนื่องจากกรรมสิทธิ์ในที่ดินได้กระจายไปสู่เจ้าของหลายราย และเจ้าของที่ดินส่วนใหญ่ไม่ประสงค์จะขายที่ กอปรกับราคาที่ดินที่สูงในขณะนี้ จึงทำให้

โครงการเมืองใหม่ของจังหวัดชลบุรี เป็นได้เพียงแค่การจัดสร้างที่อยู่อาศัยแห่งใหม่ เพื่อรองรับการขยายตัวของเมืองเท่านั้น

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้จึงได้นำเสนอทวิเคราะห์เพื่อศึกษาถึงปัญหาและอุปสรรคของการพัฒนาที่อยู่อาศัยในเขตเมืองใหม่ ตำบลเสม็ด อำเภอเมือง จังหวัดชลบุรี ตลอดจนเสนอแนะแนวทางและวิธีการแก้ไข เพื่อเป็นตัวอย่างของการจัดสร้างที่อยู่อาศัยในเมืองใหม่ของประเทศในอนาคตต่อไป

1.2 วัตถุประสงค์ของการวิจัย

1. เพื่อศึกษาสภาพความเป็นมาของโครงการจัดสร้าง “เมืองใหม่ ชลบุรี” โดยการนำที่ดินซึ่งรัฐสงวนไว้มาพัฒนาเป็นโครงการเพื่อที่อยู่อาศัย
2. เพื่อศึกษาสภาพปัญหาและอุปสรรค ของการอยู่อาศัยในชุมชน “เมืองใหม่ ชลบุรี”
3. เพื่อศึกษาปัจจัยที่มีผลต่อการย้าย ที่อยู่อาศัยไปสู่ชุมชน “เมืองใหม่ ชลบุรี”
4. เพื่อเสนอแนวทางในการจัดการที่อยู่อาศัยในชุมชน “เมืองใหม่ ชลบุรี”

1.3 สมมุติฐานการวิจัย

“เมืองใหม่” เกิดขึ้นเพื่อแก้ไขปัญหาของเมืองเก่า เมืองใหม่ จึงเป็นการสร้างสรรค์สิ่งใหม่ให้เกิดขึ้นตามความต้องการของมนุษย์เพื่อให้เกิดความสอดคล้องและเกิดคุณภาพ ระหว่างที่อยู่อาศัยกับแหล่งบริการต่าง ๆ ดังนั้น เมืองใหม่จึงเป็นการสร้างสรรค์ทุกสิ่งทุกอย่างจากพื้นฐานที่แท้จริง ดร. ฮาร์เวย์ (Dr. Harvey S. Perloff) ศึกษาพบว่า การสร้างเมืองใหม่นั้นจะต้องสร้างสรรให้ชุมชนเมือง มีความนึกคิดของการผสมผสานและกลมกลืนเป็นเนื้อเดียวกันทั้งหมด โดยหัวใจของเมืองใหม่จะต้องมีการวางแผนและจัดเตรียมระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการที่ทันสมัยครบครัน เพื่อให้เกิดความสมดุลระหว่างที่พักอาศัยและแหล่งงาน ดังนั้นผู้วิจัยจึงตั้งสมมุติฐานทางการวิจัยดังนี้ คือ

สมมุติฐานที่ 1 “เมืองใหม่” ที่ไม่มีการจัดเตรียมสาธารณูปโภคและสาธารณูปการต่าง ๆ ไว้อย่างครบครัน จะส่งผลให้เมืองใหม่ประสบความสำเร็จได้ยาก

สมมุติฐานที่ 2 “แหล่งงาน” และศูนย์บริการชุมชนที่ไม่เพียงพอ ในเมืองใหม่ เป็นอุปสรรคที่สำคัญในการพัฒนาเมือง เนื่องจากทำให้เมืองขาดความสมดุลระหว่างที่พักอาศัยและแหล่งงาน

1.4 ขอบเขตของการวิจัย

ในการศึกษาครั้งนี้ กำหนดขอบเขตการศึกษาไว้ 2 ประเด็นดังนี้

1. ที่ดินที่ใช้ในการศึกษา กำหนดขอบเขตเฉพาะ ที่ดินในโครงการเมืองใหม่ ตำบลเสม็ด อำเภอเมือง จังหวัดชลบุรี บนเนื้อที่ทั้งสิ้น 2,681 ไร่ 68 ตารางวา โดยเริ่มต้นที่ดินนพระยาตัจจา ช่วงตั้งแต่คลองละมู ไปจนถึงคลองขโมย รวมระยะทางทั้งสิ้น 3 กิโลเมตร และตามเส้นทางถนนสาย 69 ช่วงตัดกับถนนพระยาตัจจา ระยะทาง 1.1 กิโลเมตร จนถึงถนนสาย 13 ซึ่งมีระยะทาง 700 เมตร ตลอดจนบริเวณ ถนนซอยในบริเวณเมืองใหม่ อีก 100สาย (ตามแผนผังที่ได้แนบมาด้วย)

- ประชากรที่ใช้ในการศึกษา กำหนดขอบเขตเฉพาะกลุ่มประชากรที่อาศัยอยู่ในเขตเมืองใหม่ จังหวัดชลบุรี จำนวน 5088 คน และกลุ่มประชากรที่อาศัยอยู่ในเขตเมืองเก่า (เขตเทศบาลเมืองชลบุรี) จำนวน 43,457 คน รวมจำนวนกลุ่มประชากรทั้งสิ้น 48,545

1.5 คำจำกัดความของศัพท์ที่ใช้ในการวิจัย

เมืองใหม่ชลบุรี หมายถึง พื้นที่บริเวณโครงการปรับปรุงที่ดินชายทะเล ตำบลเสม็ด อำเภอเมือง จังหวัดชลบุรี ซึ่งมีเนื้อที่ทั้งหมด 2,681 ไร่ 68 ตารางวา หรือประมาณ 4.3 ตารางกิโลเมตร มีอาณาเขตดังนี้

ทิศเหนือ	จดคลองละมู
ทิศใต้	จดทางเวียนเขตติดต่อกะหว่าง ตำบลเสม็ด และตำบลอ่างศิลา
ทิศตะวันออก	จดที่นาเอกชน
ทิศตะวันตก	จดทะเล

1.6 ข้อจำกัดในการวิจัย

- การศึกษาครั้งนี้เป็นการศึกษาเฉพาะพื้นที่ในบริเวณที่เรียกว่า “เมืองใหม่” ของจังหวัดชลบุรี ในส่วนของประชากรกลุ่มตัวอย่าง ได้จำกัดเฉพาะประชากรในเขตเมืองใหม่และเมืองเก่าของจังหวัดชลบุรี เท่านั้น จำนวนขนาดของตัวอย่างที่จะทำการศึกษา ได้กำหนดจำนวนของประชากรที่ขอบเขตความเชื่อมั่น 95% โดยยอมให้มีข้อผิดพลาดของความแม่นยำได้ไม่เกิน 5 เปอร์เซ็นต์ ตามแบบของ HERBERT ARKIN AND RAYMOND R. COLTON (Herbert A. , Raymond R.C 1963: 151-152)
- ข้อจำกัดในเรื่องการสุ่มตัวอย่าง เนื่องจากกลุ่มประชากรเป้าหมาย เลือกจากประชากรที่อยู่อาศัย อยู่ในเขตเมืองใหม่และเมืองเก่า จังหวัดชลบุรีเท่านั้น ซึ่งวิธีการสุ่มตัวอย่างแบบนี้ อาจจะมีผลให้เกิดความลำเอียงในด้านความเป็นตัวแทนของประชากร
- ข้อจำกัดในเรื่องของความสมบูรณ์ของข้อมูล เนื่องจากโครงการเมืองใหม่ จังหวัดชลบุรีนี้ เป็นโครงการที่เกิดขึ้นมาร่วม 30 ปีแล้ว อีกทั้งเป็นโครงการแรก และโครงการเดียวในการที่สามารถนำที่ดินของรัฐ มาทำประโยชน์โดยวิธีการ ขาย แลกเปลี่ยน ให้เช่า และให้เช่าซื้อ แก่เอกชนผู้สนใจและประชาชนทั่วไป การทำวิจัยในเรื่องนี้จึงจำเป็นต้องอาศัยข้อมูลจากหน่วยงานราชการ แต่ข้อมูลทางราชการเหล่านี้มักไม่ได้รับการอนุญาตให้เปิดเผย จึงทำให้เกิดความลำบาก และความล่าช้าเป็นอย่างมาก ถึงอย่างไรก็ตามผู้วิจัย ได้ใช้ความพยายามอย่างเต็มที่ในการค้นหาข้อมูลต่าง ๆ เพื่อให้การวิจัยในครั้งนี้ เกิดความสมบูรณ์ที่สุด
- การวิจัยในครั้งนี้ ได้ทำการศึกษาเฉพาะปัจจัยทางด้านกายภาพ เศรษฐกิจ และสังคมเท่านั้น โดยมิได้ครอบคลุมถึงปัจจัยทางด้านการเมือง การบริหาร กฎหมายและปัจจัยอื่น ๆ นอกเหนือจากที่ได้กล่าวมาแล้ว

1.7 วิธีดำเนินการวิจัย

การศึกษาวิจัยเกี่ยวกับอุปสรรคและแนวทางการแก้ไขการพัฒนาที่อยู่อาศัยในเขตเมืองใหม่ จังหวัดชลบุรี จำต้องอาศัยข้อมูลทั้งระดับปฐมภูมิและทุติยภูมิ รูปแบบการวิจัยจะเป็นแบบพรรณนาเชิงสำรวจ (DESCRIPTIVE AND SURVEYS RESEARCH) ซึ่งเป็นรูปแบบการวิจัยที่เหมาะสมที่สุด โดยอาศัยแบบสอบถามเป็นเครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย ร่วมกับการศึกษาวิจัยจากเอกสารต่างๆ ที่เกี่ยวข้องเพื่อนำข้อมูลทั้ง 2 ฐานมาสังเคราะห์และวิเคราะห์ในเชิงพรรณนา หลังจากนั้นจึงนำผลที่ได้มาสรุปเพื่อให้ตอบสนองตามวัตถุประสงค์ของงานวิจัย การวิจัยในครั้งนี้ ได้กำหนดขั้นตอนการดำเนินการศึกษา ดังนี้

1. การเก็บรวบรวมข้อมูลที่ทำการศึกษา แบ่งเป็นข้อมูล 2 ชนิด คือ
 - 1.1 ข้อมูลทุติยภูมิ โดยค้นคว้าจากเอกสารต่าง ๆ ที่มีผู้รวบรวมไว้หรือหน่วยงานจัดทำขึ้น ได้แก่ ข้อมูลพื้นฐานต่าง ๆ ทั้งด้านกายภาพ เศรษฐกิจ และสังคม
 - 1.2 ข้อมูลปฐมภูมิ โดยใช้การรวบรวมข้อมูลจากการลงภาคสนาม การเก็บข้อมูลจากกลุ่มตัวอย่าง หรือประชากรที่ทำการศึกษา มีเครื่องมือช่วยในการศึกษาคือ แบบสอบถาม นอกจากนี้ ยังมีการสอบถามผู้รู้ และสัมภาษณ์ผู้บริหาร ตลอดจนเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้อง
2. การเลือกกลุ่มตัวอย่าง เนื่องจากจำนวนประชากรที่ทำการศึกษาในครั้งนี้ กำหนดขอบเขตเฉพาะผู้ที่อาศัยอยู่ในเขตเมืองใหม่และเมืองเก่า จังหวัดชลบุรีเท่านั้น ซึ่งมีประชากรรวมกัน จำนวน 48,545 คน ดังนั้น ในการทำการวิจัยครั้งนี้ได้กำหนดขนาดของกลุ่มศึกษา โดยแบ่งกลุ่มตัวอย่างออกเป็น 2 กลุ่ม คือกลุ่มผู้ที่อาศัยอยู่ในเมืองใหม่ และกลุ่มผู้ที่อาศัยอยู่ในเมืองเก่า กลุ่มผู้ที่อาศัยอยู่ในเมืองใหม่ มีจำนวนทั้งสิ้น 5,088 คน ส่วนกลุ่มผู้ที่อาศัยอยู่ในเมืองเก่ามีจำนวนทั้งสิ้น 43,457 คน
3. การเก็บแบบสอบถาม ในการเก็บแบบสอบถามครั้งนี้เป็นการเก็บข้อมูลระหว่างแบบกำหนดโควตา คือ มีการกำหนดสัดส่วนของกลุ่มตัวอย่างในเขตพื้นที่เมืองใหม่ และเมืองเก่า โดยอิงตามทฤษฎีของ HERBERT ARKIN AND RAYMOND R. COLTON ที่ขอบเขตความเชื่อมั่น 95% โดยมีความผิดพลาดของความแม่นยำ ไม่เกิน 5% ดังรายละเอียดจากตารางที่แสดงไว้ข้างล่างนี้

ตารางที่ 1.1 แสดงจำนวนขนาดของตัวอย่างที่ทำการศึกษาตามจำนวนของประชากรที่ขอบเขตความเชื่อมั่น 95 %

ขนาดของประชากร	จำนวนตัวอย่าง
1,000	244
2,000	278
3,000	281
4,000	299
5,000	303
10,000	313
20,000	318
50,000	321
100,000	321
500,000	322

ที่มา : Herbert Arkin And Raymond R. Colton. Table for Statisticians

(New York : Barnes & Nobels , Inc., 1963) pp. 151 – 152

ดังนั้น ขนาดของประชากรจำนวน 5,088 คนในเมืองใหม่ และ 43,457 คนในเมืองเก่า เป็น ตัวเลขที่จะนำไปใช้เป็นตัวเลขฐานในการคำนวณปริมาณกลุ่มตัวอย่าง โดยใช้จำนวนตัวอย่าง 303 ตัวอย่างสำหรับเมืองใหม่ และ 321 ตัวอย่างสำหรับเมืองเก่า ยิ่งไปกว่านี้ผู้วิจัยยังได้เพิ่มจำนวนแบบสอบถามขึ้นอีก 10% ของกลุ่มตัวอย่าง เพื่อให้ทำการคัดเลือกแบบสอบถามที่ไม่สมบูรณ์ออก ดังนั้นจำนวนแบบสอบถามทั้งหมดจึงมีทั้งสิ้น 680 ชุด

4. การวิเคราะห์ข้อมูล หลังจากการเก็บแบบสอบถาม จะนำมาแปรรูปตัวเลข โดยใช้คอมพิวเตอร์ โปรแกรม SPSS*PC ในการประเมินผลข้อมูล
5. การนำเสนอข้อมูล เมื่อประมวลผลข้อมูลด้วยคอมพิวเตอร์แล้วจะนำข้อมูลมาแจกแจงในรูปตารางแจกแจงความถี่ ตารางแสดงความสัมพันธ์ระหว่าง 2 ตัวแปร และคำนวณข้อมูลในรูปของร้อยละ
6. การสรุปผลการศึกษา เมื่อทำการวิเคราะห์เรียบร้อยแล้ว จะนำผลจากการวิเคราะห์มาสรุปเป็นผลการศึกษา

1.8 แหล่งที่มาของข้อมูล

1. ข้อมูลปฐมภูมิ จากการสำรวจภาคสนาม โดยการออกแบบสอบถาม สัมภาษณ์ และสังเกตการณ์
2. ข้อมูลทุติยภูมิ โดยการค้นคว้าจากเอกสารที่เกี่ยวข้องทั้งหน่วยงานในส่วนกลาง ภูมิภาค และท้องถิ่น ดังต่อไปนี้
 - การเคหะแห่งชาติ สาขาจังหวัดชลบุรี
 - กรมการผังเมือง จังหวัดชลบุรี
 - สำนักงานเทศบาลเมือง ชลบุรี
 - สำนักงานที่ดิน จังหวัดชลบุรี
 - สำนักงานโยธา จังหวัดชลบุรี
 - สำนักงานพาณิชย์ จังหวัดชลบุรี
 - หอการค้าจังหวัดชลบุรี
 - ห้องสมุดกลาง จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
 - ห้องสมุดคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
 - หอสมุดแห่งชาติ สาขาจังหวัดชลบุรี
 - ห้องสมุดประชาชน จังหวัดชลบุรี
 - องค์การบริหารส่วนจังหวัดชลบุรี
 - องค์การบริหารส่วนตำบลเสม็ด
 - อุตสาหกรรมจังหวัดชลบุรี
3. แผนที่จากสำนักผังเมืองจังหวัดชลบุรี เทศบาลเมืองชลบุรี และส่วนโยธาธิการ องค์การบริหารส่วนจังหวัด จังหวัดชลบุรี

1.9 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

1. เพื่อเป็นประโยชน์แก่ภาครัฐ ภาคเอกชน และหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ในอันที่จะทราบถึงปัญหาและอุปสรรคในการจัดการด้านที่อยู่อาศัยในเมืองใหม่ ตำบลเสม็ด อำเภอเมือง จังหวัดชลบุรี
2. เพื่อเป็นแนวทางในการแก้ไขและพัฒนาที่อยู่อาศัยในเขตเมืองใหม่ จังหวัดชลบุรี
3. เพื่อเป็นกรณีศึกษาตัวอย่าง เกี่ยวกับการนำที่ดินว่างเปล่าของรัฐมาใช้ประโยชน์โดยการพัฒนาเป็นโครงการเพื่อที่อยู่อาศัย