

สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อภาษาไทย.....	ค
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ.....	ง
กิตติกรรมประกาศ.....	ฉ
สารบัญ.....	ช
สารบัญตาราง.....	ฎ
สารบัญภาพ.....	ฏ
บทที่ 1 บทนำ.....	1
1.1 ที่มาและความสำคัญของปัญหา.....	1
1.2 วัตถุประสงค์.....	3
1.3 ขอบเขตการวิจัย.....	3
1.4 กรอบแนวความคิดในการวิจัย.....	4
1.5 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ.....	6
บทที่ 2 ทฤษฎีและผลงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง.....	7
2.1 ยุทธศาสตร์การพัฒนาจังหวัดจันทบุรี และสภาพข้อมูลทั่วไปของจังหวัด จันทบุรี.....	7
2.1.1 ยุทธศาสตร์ของจังหวัดจันทบุรี.....	7
2.1.2 ข้อมูลทั่วไปของจังหวัดจันทบุรี.....	8
2.1.3 สถานการณ์และแนวโน้ม ด้านเศรษฐกิจ สังคม ทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม.....	10
2.1.4 สถานการณ์ด้านสังคม และคุณภาพชีวิต.....	12
2.2 การผังเมืองจังหวัดจันทบุรี.....	12
2.2.1 การวางผังเมือง.....	12
2.2.2 ผังเมืองรวมจังหวัดจันทบุรี.....	15
2.3 แนวความคิดการเติบโตของการผังเมืองอย่างชาญฉลาด.....	16

สารบัญ (ต่อ)

	หน้า
2.4 แนวคิดและทฤษฎีเกี่ยวกับการตั้งรกรากและการขยายตัวของเมือง.....	17
2.4.1 ทฤษฎีรูปแบบการขยายตัวของเมือง.....	17
2.4.2 ปัจจัยทั่วไปที่ช่วยส่งเสริมการขยายตัวของชุมชน.....	24
2.4.3 ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการขยายตัวของเมือง.....	25
2.5 แนวคิดเกี่ยวกับการพัฒนาและการจัดการอสังหาริมทรัพย์.....	27
2.5.1 การพัฒนาและการจัดการอสังหาริมทรัพย์.....	27
2.5.2 รูปแบบและประเภทของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์.....	28
2.6 งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง.....	30
บทที่ 3 วิธีดำเนินการวิจัย.....	33
3.1 วิธีการศึกษารูปแบบของการกระจายตัวของของโครงการอสังหาริมทรัพย์ และการขยายตัวของเมืองในภาพรวม.....	33
3.1.1 การรวบรวมข้อมูล.....	33
3.1.2 การสร้างแผนภาพการกระจายตัวของเมืองจากภาพถ่ายดาวเทียมจาก Google Earth.....	34
3.1.3 การสอบเทียบกับแนวคิดการขยายตัวของเมือง.....	35
3.2 การสำรวจความคิดเห็นของผู้ประกอบการและหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง.....	35
3.2.1 การรวบรวมข้อมูลพื้นฐาน.....	35
3.2.2 การสำรวจความคิดเห็นของผู้ประกอบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์.....	36
3.2.3 การสำรวจความคิดเห็นของผู้เชี่ยวชาญจากสำนักงานผังเมืองจังหวัดจันทบุรี สำนักงานเทศบาลและส่วนท้องถิ่นในพื้นที่ที่พิจารณา.....	36
3.2.4 การวิเคราะห์ข้อมูลจากการสำรวจความคิดเห็น.....	37

สารบัญ (ต่อ)

	หน้า
บทที่ 4 ผลการวิจัย.....	38
4.1 ผลการศึกษาเรื่องการกระจายตัวของโครงการอสังหาริมทรัพย์และการขยายตัวของเมืองในภาพรวม.....	38
4.1.1 การสร้างแผนภาพการกระจายตัวของเมืองจากภาพถ่ายดาวเทียมจาก Google Earth.....	39
4.1.2 การสอบเทียบการกระจายตัวของโครงการอสังหาริมทรัพย์และสิ่งก่อสร้างเกิดใหม่ของชุมชนเมืองกับแนวคิดเรื่องรูปแบบการตั้งถิ่นฐานและการขยายตัวของเมือง.....	40
4.2 ผลการศึกษาเกี่ยวกับปัญหา และแนวโน้มของการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในสภาวะปัจจุบัน จากการสำรวจความคิดเห็นของผู้ประกอบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และความคิดเห็นของหน่วยงานราชการและส่วนท้องถิ่น.....	45
4.2.1 ผลการสำรวจความคิดเห็นของผู้ประกอบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	45
4.2.2 ผลการสำรวจความคิดเห็นของผู้เชี่ยวชาญจากหน่วยงานภาครัฐ.....	51
บทที่ 5 สรุปและข้อเสนอแนะ.....	54
5.1 สรุปผลการศึกษารูปแบบของโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในสภาวะปัจจุบันของชุมชนเมืองในเขตอำเภอเมืองจังหวัดจันทบุรี.....	54
5.1.1 ผลการศึกษารูปแบบ และการกระจายตัวของโครงการอสังหาริมทรัพย์ในเขตชุมชนเมืองในภาพรวม.....	54
5.1.2 ผลการสำรวจความคิดเห็นของผู้ประกอบการและหน่วยงานภาครัฐที่เกี่ยวข้อง.....	55
5.2 อภิปรายผล ความคิดเห็น และข้อเสนอแนะ.....	56
5.2.1 อภิปรายผล.....	56
5.2.2 ความคิดเห็นและข้อเสนอแนะ.....	57

สารบัญ (ต่อ)

	หน้า
บรรณานุกรม.....	59
ภาคผนวก.....	62
ภาคผนวก ก ข้อมูลสรุปรายงานการจดทะเบียนห้างหุ้นส่วนจำกัดและบริษัทจำกัดจาก สำนักงานพาณิชย์จังหวัดจันทบุรี.....	63
ภาคผนวก ข แผนภาพรวมจากภาพถ่ายทางอากาศของชุมชนเมืองในเขตอำเภอเมือง จังหวัดจันทบุรี เก็บภาพโดย Google Earth เมื่อ ปี พ.ศ. 2545 และ พ.ศ. 2560.....	69
ภาคผนวก ค แผนภาพย่อยจากภาพถ่ายทางอากาศของชุมชนเมืองในเขตอำเภอเมือง จังหวัดจันทบุรี เก็บภาพโดย Google Earth เมื่อ ปี พ.ศ. 2545 และ พ.ศ. 2560.....	72
ภาคผนวก ง บันทึกการให้สัมภาษณ์ของผู้ประกอบการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ในเขตชุมชนเมืองจันทบุรี.....	103
ภาคผนวก จ แบบตอบรับการให้ข้อมูลสัมภาษณ์จากผู้ประกอบการ.....	126
ภาคผนวก ฉ บันทึกการให้สัมภาษณ์ของหน่วยงานรัฐและท้องถิ่น.....	135
ภาคผนวก ช แบบตอบรับการให้ข้อมูลสัมภาษณ์จากหน่วยงานรัฐและท้องถิ่น.....	141
ประวัติผู้วิจัย.....	147

สารบัญตาราง

ตารางที่	หน้า
4.1 สรุปรายงานการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์.....	46
4.2 สรุปรายงานการสัมภาษณ์หน่วยงานราชการและหน่วยงานส่วนท้องถิ่น.....	51



ลิขสิทธิ์ของมหาวิทยาลัยราชภัฏรำไพพรรณี

สารบัญภาพ

ภาพที่	หน้า
1.1 กรอบแนวคิดของการวิจัย.....	5
2.1 รูปแบบการตั้งถิ่นฐาน.....	17
2.2 แบบจำลองการใช้ที่ดินภายในเมืองตามทฤษฎีวงแหวนซ้อน.....	19
2.3 แบบจำลองการใช้ที่ดินตามทฤษฎีรูปสี่เหลี่ยมหรือสี่เหลี่ยม.....	21
2.4 แบบจำลองลักษณะการใช้ที่ดินตามทฤษฎีหลายศูนย์กลาง.....	22
2.5 แบบจำลองลักษณะการใช้ที่ดินตามทฤษฎีการขยายเมืองที่เป็นรูปดาว.....	24
4.1 พื้นที่ชุมชนย่อยของเมืองจันทบุรี.....	40
4.2 การกระจายตัวลักษณะรูปดาวของชุมชนเมือง ในเขต อำเภอเมือง จังหวัด จันทบุรี.....	42

ลิขสิทธิ์ของมหาวิทยาลัยราชภัฏรำไพพรรณี