

บทที่ 3

วิธีดำเนินการวิจัย

หัวข้อการศึกษาและการสำรวจความคิดเห็นที่เกี่ยวข้องกับการศึกษาเบื้องต้นเกี่ยวกับรูปแบบของการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในสภาวะปัจจุบันของชุมชนเมืองในเขตอำเภอเมืองจังหวัดจันทบุรี ประกอบด้วย

1) การศึกษารูปแบบของการกระจายตัวของของโครงการอสังหาริมทรัพย์ และการขยายตัวของเมืองในภาพรวมเพื่อใช้ในการวิเคราะห์และศึกษาแนวโน้มของพื้นที่ที่มีการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์

2) การสำรวจความคิดเห็นของผู้ประกอบการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ และการสำรวจความคิดเห็นของหน่วยงานราชการและองค์การบริหารส่วนท้องถิ่นที่เกี่ยวข้อง เช่น สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดจันทบุรี เทศบาลประจำตำบลและองค์การบริหารส่วนตำบล เพื่อใช้ในการวิเคราะห์และศึกษาเกี่ยวกับข้อคิดเห็น และปัญหาที่เกิดขึ้นการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์

3.1 วิธีการศึกษารูปแบบของการกระจายตัวของของโครงการอสังหาริมทรัพย์ และการขยายตัวของเมืองในภาพรวม

3.1.1 การรวบรวมข้อมูล

การศึกษาการกระจายตัวของโครงการอสังหาริมทรัพย์และการขยายตัวของเมืองใช้ข้อมูลทุติยภูมิที่ได้จากการค้นคว้าจากแหล่งข้อมูลและจากสื่อสารสนเทศ ในการศึกษานี้ใช้ กูเกิล เอิร์ธ (Google Earth) เพื่อสร้างแผนภาพที่แสดงการกระจายตัวของโครงการอสังหาริมทรัพย์ของชุมชนเมือง ในเขตอำเภอเมือง จังหวัดจันทบุรี

แผนภาพถ่ายดาวเทียมจาก Google Earth เกิดจากการสะสมภาพถ่ายจากหลาย ๆ แหล่งข้อมูล จากดาวเทียมหลายดวง โดยนำมาประติดประต่อกันเสมือนกับว่าเป็นผืนเดียวกัน แต่ละจุดจะมีความละเอียดของภาพถ่ายไม่เท่ากัน แต่ด้วย ความสามารถในการประมวลผลภาพถ่ายทำให้เสมือนกับว่าเป็นผืนเดียวกัน

3.1.2 การสร้างแผนภาพการกระจายตัวของเมืองจากภาพถ่ายดาวเทียมจาก Google Earth

ผู้วิจัยใช้การเปรียบเทียบแผนภาพถ่ายดาวเทียมของชุมชนที่บันทึกในปี พ.ศ. 2445 และ 2560 เพื่อศึกษาการกระจายตัวของโครงการอสังหาริมทรัพย์และการขยายตัวของชุมชนเมืองในเขต

อำเภอเมือง จังหวัดจันทบุรี การเปรียบเทียบแผนภาพถ่ายดาวเทียมแสดงให้เห็น โครงการ อสังหาริมทรัพย์ และ สิ่งก่อสร้างเกิดใหม่ในชุมชนเมืองในช่วงปี พ.ศ. 2545 - 2560

การสร้างแผนภาพแสดงการกระจายของเมืองจากภาพถ่ายดาวเทียมโดยใช้ Google Earth มีขั้นตอนการทำโดยสังเขปดังนี้

1) กำหนดขอบเขตของพื้นที่ที่พิจารณา ในกรณีศึกษานี้ขอบเขตของพื้นที่ที่พิจารณา ประกอบด้วย ชุมชนเมืองในเขตเทศบาลเมืองจันทบุรี เทศบาลเมืองท่าช้าง เทศบาลเมืองจันทนิมิต เทศบาลตำบลพลับพลานารายณ์ เทศบาลตำบลหนองบัว เทศบาลตำบลเกาะขวาง เทศบาลตำบลพลับพลา องค์การบริหารส่วนตำบลท่าช้าง

การกำหนดขอบเขตของพื้นที่ที่พิจารณาใน Google Earth ใช้ระบบตำแหน่งทางแผนที่ เส้นรุ้ง (Latitude) และ เส้นแวง (Longitude) ดังนี้

ขอบเขตทางด้านบนมุมซ้าย (Upper Left Boundary)

เส้นรุ้ง (Latitude) 12.6555181°

เส้นแวง (Longitude) 102.069019°

ขอบเขตทางด้านบนมุมขวา (Upper Right Boundary)

เส้นรุ้ง (Latitude) 12.6555181°

เส้นแวง (Longitude) 102.180609°

ขอบเขตทางด้านล่างมุมซ้าย (Lower Left Boundary)

เส้นรุ้ง (Latitude) 12.510844°

เส้นแวง (Longitude) 102.069019°

ขอบเขตทางด้านล่างมุมขวา (Lower Right Boundary)

เส้นรุ้ง (Latitude) 12.510844°

เส้นแวง (Longitude) 102.180609°

2) หลังจากที่กำหนดขอบเขตของพื้นที่ที่พิจารณา แบ่งแผนภาพรวมเป็นแผนภาพย่อย เพื่อให้แผนภาพมีความละเอียดพอที่จะแสดงรายละเอียดภาพมุมสูง หรือ ภาพหลังคาของโครงการ อสังหาริมทรัพย์และสิ่งก่อสร้างเกิดใหม่ในช่วงปี พ.ศ. 2545-2560 ที่พิจารณาได้

3) แบ่งกลุ่มของพื้นที่ตามความหนาแน่นและการกระจายตัวของสิ่งก่อสร้างที่เกิดขึ้นใหม่ในพื้นที่ โดยเปรียบเทียบภาพถ่ายตามเทียบ ปี พ.ศ. 2545 และ ปี พ.ศ. 2560

4) ในแต่ละกลุ่มพื้นที่ วิเคราะห์เปรียบเทียบ โครงการ หรือ สิ่งก่อสร้างที่เกิดขึ้นใหม่ในพื้นที่ เพื่อระบุขอบเขตการกระจายตัว และ ลงพื้นที่ตรวจสอบรายละเอียดถ้าจำเป็น เช่น เพื่อ ระบุประเภทของโครงการอสังหาริมทรัพย์

3.1.3 การสอบเทียบกับแนวคิดการขยายตัวของเมือง

นำแผนภาพการกระจายตัวของเมืองจากภาพถ่ายดาวเทียมที่ได้จาก 3.1.2 มาวิเคราะห์เปรียบเทียบรูปแบบการกระจายตัวของโครงการอสังหาริมทรัพย์และสิ่งก่อสร้างเกิดใหม่กับแนวคิดแนวคิดของรูปแบบการตั้งถิ่นฐาน (ฉัตรชัย พงศ์ประยูร , 2527) ว่ามีโครงการอสังหาริมทรัพย์ในสภาวะปัจจุบันของชุมชนเมืองในเขตอำเภอเมือง จังหวัดจันทบุรี มีรูปแบบการกระจายตัวในลักษณะใด และวิเคราะห์เปรียบเทียบกับ ทฤษฎีการขยายตัวของเมืองเพื่อบรรยายเพิ่มเติมเกี่ยวกับการส่งผลกระทบต่อ การขยายตัวของเมือง เช่น ทฤษฎีการขยายตัวของเมืองทฤษฎีรูปเสี้ยวหรือลิ่ม (Sector theory) ทฤษฎีหลายศูนย์กลาง (Multiple Nuclei Theory) และ ทฤษฎีการขยายเมืองที่เป็นรูปดาว (Axial Development Theory) (ชชนี วายลี, 2537)

3.2 การสำรวจความคิดเห็นของผู้ประกอบการและหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง

3.2.1 การรวบรวมข้อมูลพื้นฐาน

การสำรวจความคิดเห็นของผู้ประกอบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และการสำรวจความคิดเห็นของหน่วยงานราชการและองค์การบริหารส่วนท้องถิ่นที่เกี่ยวข้องเป็นข้อมูลปฐมภูมิที่ได้จากการสัมภาษณ์ผู้รู้ และผู้เชี่ยวชาญที่เกี่ยวข้องกับการสร้างและการบริหารโครงการอสังหาริมทรัพย์ เช่น ผู้ประกอบการโครงการอสังหาริมทรัพย์ ผู้เชี่ยวชาญจากสำนักงานผังเมืองจังหวัดจันทบุรี สำนักงานเทศบาลและองค์การบริหารส่วนตำบลในพื้นที่ที่เกี่ยวข้อง เพื่อสำรวจความคิดเห็น และศึกษาแนวโน้มและปัญหาของการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของชุมชนเมืองในเขต อำเภอเมือง จังหวัดจันทบุรี

3.2.2 การสำรวจความคิดเห็นของผู้ประกอบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

รายนามของผู้ประกอบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ถูกเลือกมาจากข้อมูลสรุปการจดทะเบียนบริษัทจากสำนักงานพาณิชย์จังหวัดจันทบุรี และจากโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่สนใจ

การคัดเลือกรายนามของผู้ประกอบการโครงการอสังหาริมทรัพย์ทำโดยการสุ่มเลือกจากข้อมูลการจดทะเบียนโดยเลือกบริษัทที่ทำธุรกิจในหมวดการก่อสร้างและ การโรงแรม ที่มีการจดทะเบียนมูลค่าสูง เช่น มากกว่า 20 ล้านบาท มูลค่าปานกลาง เช่น มากกว่า 5 ล้าน แต่ไม่น้อยกว่า 20 ล้านบาท และมูลค่าน้อย เพื่อเป็นตัวแทน ข้อมูลสรุปการจดทะเบียนบริษัทจากสำนักงานพาณิชย์จังหวัดจันทบุรี แสดงในภาคผนวก ก

หัวข้อในการสัมภาษณ์สำรวจความคิดเห็นของผู้ประกอบการเกี่ยวกับโครงการอสังหาริมทรัพย์ในเขตชุมชนเมือง อำเภอเมือง จังหวัดจันทบุรี ประกอบด้วย

- 1) สัมภาษณ์ผู้ประกอบการ หรือตัวแทนผู้ประกอบการ เกี่ยวกับ ความคิดเห็น ปัญหาที่พบ และข้อเสนอแนะของการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในเขตชุมชนเมือง อำเภอเมือง จังหวัดจันทบุรี

- 2) โครงการอสังหาริมทรัพย์ที่ศึกษาประกอบด้วยโครงการหมู่บ้านจัดสรร อาคารพาณิชย์ หอพัก โรงแรม รีสอร์ท คอนโด และ โครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อชุมชนอื่น ๆ เช่น สวนน้ำ

3.2.3 การสำรวจความคิดเห็นของผู้เชี่ยวชาญจากสำนักงานผังเมืองจังหวัดจันทบุรี สำนักงานเทศบาลและส่วนท้องถิ่นในพื้นที่ที่พิจารณา

หน่วยงานราชการ และ หน่วยงานส่วนท้องถิ่นที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในเขตอำเภอเมือง จังหวัดจันทบุรีมีดังนี้ สำนักงานโยธาธิการและผังเมือง เทศบาลเมืองจันทบุรี เทศบาลเมืองท่าช้าง เทศบาลเมืองจันทนิมิต เทศบาลตำบลบางกะ เทศบาลตำบลปลัปลานา ราษฎร์ เทศบาลตำบลหนองบัว เทศบาลตำบลเกาะขวาง เทศบาลตำบลแสง เทศบาลตำบลค่ายเนินวง เทศบาลตำบลปลัปลา องค์การบริหารส่วนตำบลคลองนารายณ์ องค์การบริหารส่วนตำบลคมบาง องค์การบริหารส่วนตำบลท่าช้าง และ องค์การบริหารส่วนตำบลหนองบัว

มีทั้งหมด 7 หน่วยงาน หน่วยงานราชการ และ หน่วยงานส่วนท้องถิ่นในเขตอำเภอเมือง จังหวัดจันทบุรี ที่ดูแลพื้นที่ของชุมชนเมืองที่อยู่ในขอบเขตของการศึกษา ประกอบด้วย สำนักงานโยธาธิการและผังเมือง เทศบาลเมืองจันทบุรี เทศบาลเมืองท่าช้าง เทศบาลเมืองจันทนิมิต เทศบาลตำบลปลัปลานา ราษฎร์ เทศบาลตำบลเกาะขวาง และ เทศบาลตำบลปลัปลา

หัวข้อในการสัมภาษณ์สำรวจความคิดเห็นของหน่วยงานราชการ และ หน่วยงานส่วนท้องถิ่น เกี่ยวกับการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในเขตชุมชนเมือง อำเภอเมือง จังหวัดจันทบุรี ประกอบด้วย

1) ขอสัมภาษณ์นายกเทศมนตรี/นายกองค์การบริหารส่วนตำบล หรือ ผู้อำนวยการกองช่าง หรือหัวหน้ากองช่าง เกี่ยวกับ ความคิดเห็น ปัญหาที่พบ และข้อเสนอแนะของการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่

2) โครงการอสังหาริมทรัพย์ที่ศึกษาประกอบด้วยโครงการหมู่บ้านจัดสรร อาคารพาณิชย์ หอพัก โรงแรม รีสอร์ท คอนโด และ โครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อชุมชนอื่น ๆ เช่น สวนน้ำ

3.2.4 การวิเคราะห์ข้อมูลจากการสำรวจความคิดเห็น

การสัมภาษณ์ผู้รู้และผู้เชี่ยวชาญเพื่อสำรวจความคิดเห็นของผู้ประกอบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และหน่วยงานราชการและองค์การบริหารส่วนท้องถิ่นที่เกี่ยวข้องทำให้สามารถวิเคราะห์และสังเคราะห์ข้อมูลความคิดเห็นที่มาจากสองฝ่าย โดยมีเนื้อหาเกี่ยวข้องกับการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์

การวิเคราะห์และประมวลผลนี้เพื่อสรุปข้อคิดเห็นคิดเห็น และ ปัญหาที่เกิดขึ้นในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ และ ข้อเสนอแนะและแนวโน้มของการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์อสังหาริมทรัพย์ในสภาวะปัจจุบัน ในเขตชุมชนเมือง อำเภอเมือง จังหวัดจันทบุรี