



บทที่ ๒

ทฤษฎีและแนวความคิดเกี่ยวกับที่ตั้งของบริเวณพักอาศัย

๑. ทฤษฎีที่เกี่ยวข้องกับโครงสร้างการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยภายในเมือง

ทฤษฎีการใช้ที่ดินที่อธิบายรูปแบบการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยของเมือง โดยทั่วไปมี

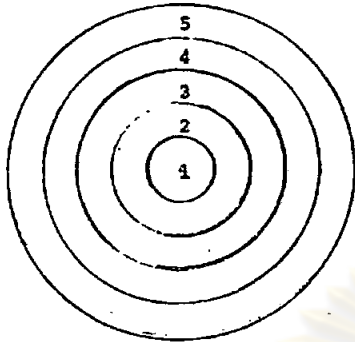
๓ ทฤษฎีคือ

๑.๑ Ernest W. Burgess (1925) เป็นนักสังคมวิทยา ได้เสนอ The Concentric Zone Theory เพื่ออธิบายการกระจายตัวของกิจกรรมต่าง ๆ ทางเศรษฐกิจและการใช้ที่ดินในเมือง ซึ่งเชื่อว่าได้ดัดแปลงมาจากแบบจำลองที่ตั้งด้านเกษตรกรรมของ Von Thunen และจากการวิเคราะห์ข้อมูลของเมือง Chicago เขาได้กำหนดให้เมืองประกอบด้วยเขตต่าง ๆ ๔ เขต คือ (รูปที่ ๑)

- ๑) The Central Business District เป็นเขตศูนย์กลางเมือง เป็นที่ตั้งของธุรกิจการค้า
- ๒) Zone in Transition เป็นเขตที่มีการใช้ที่ดินทางการค้าและอุตสาหกรรมขนาดเล็ก ล่วงล้ำเข้าไปในเขตที่อยู่อาศัย
- ๓) Zone of Independent Working men's Homes เป็นเขตที่อยู่อาศัยของกรรมกร
- ๔) Zone of Better Residences เป็นเขตที่อยู่อาศัยของชนชั้นกลาง
- ๕) Commuters' Zone เขตชานเมือง เป็นที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้สูง มีการพัฒนาบริเวณพักอาศัยราคาแพง เป็นจุด ๆ ตามเส้นทางที่สามารถเดินทางได้อย่างรวดเร็ว* ระยะทางไกลที่สุดของเขตนี้ไปยังศูนย์

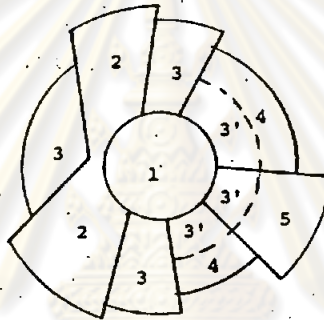
* Ramond E. Murrphy, The American City : An Urban Geography
Second Edition (U.S.A. : McGraw-Hill, 1966) pp. 293-298.

รูป ๑ The Concentric Zone Theory



- 1. CBD
- 2. Transition
- 3. Independent Working Men's Home
- 4. Better Residences
- 5. Commuters' Zone

รูป ๒ Sector Theory

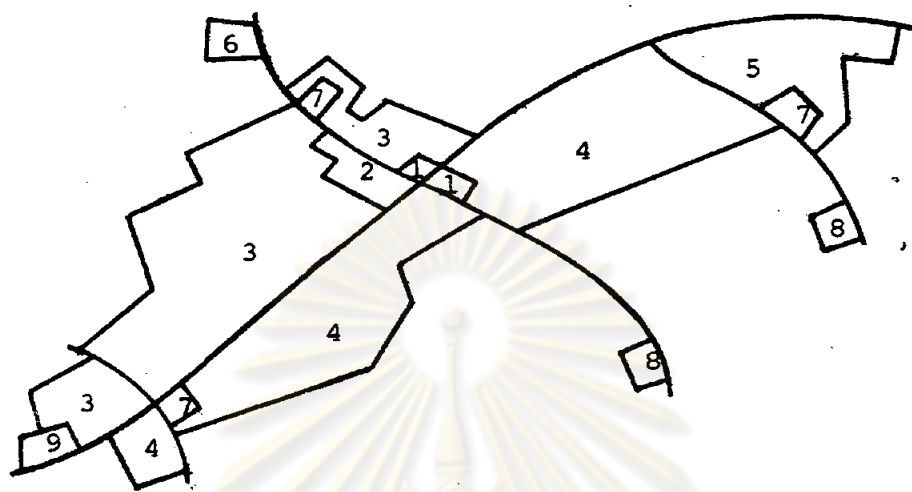


- Central Zone 1 : City Center;
- Sectors 2 : Wholesale and light manufacturing activities;
- Sectors 3 : Low income residential area adjacent to wholesale manufacturing Zones;
- Sector 3' : Low income residential areas around the city center, possibly territory abandoned by higher income groups;
- Sector 4 : Middle income residential Zone adjacent to the high income area;
- Sector 5 : High income Zone, expanding outward over a narrow sector and leading the general trend of urban expansion.

ที่มา : Michael C. Romanos, Residential Spatial Structure (U.S.A. D.C. Heath and Company, 1976) pp.51.

รูปที่ ๓

The Multiple Nuclei Theory



- Zone 1 : Central Business District
- Zone 2 : Wholesaling and light manufacturing
- Zone 3 : Low income residential
- Zone 4 : Medium income residential
- Zone 5 : High income residential
- Zone 6 : Heavy manufacturing
- Zone 7 : Outlying business and commercial district
- Zone 8 : Residential suburb
- Zone 9 : Industrial suburb

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

กลางเมือง ซึ่งเป็นแหล่งงานของประชาชนส่วนใหญ่ในเขตนี้ ใช้เวลาเดินทางประมาณ ๑ ชม. นอกจากนั้น พื้นที่ส่วนมากของเขตนี้อาจจะยังเป็นพื้นที่เกษตร แต่หมู่บ้านที่พบมักเปลี่ยนสภาพไปเป็นบริเวณพักอาศัย*

๑.๒ Homer Hoyt (1939) ได้เสนอทฤษฎี Radial Sector เพื่ออธิบายรูปแบบการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยของเมือง ขณะเดียวกันก็ครอบคลุมถึงการใช้ที่ดินประเภทอื่นด้วย ทฤษฎีนี้ปรับปรุงมาจาก The Concentric Zone Theory ของ Burgess โดยมีลักษณะคล้ายคลึงกัน กล่าวคือ เมื่อเติบโตโดยขยายตัวออกไปรอบนอกจากศูนย์กลางเมืองซึ่งมีอยู่แห่งเดียว ส่วนลักษณะที่แตกต่างกันคือ การขยายตัวของเขตต่าง ๆ ในวงแหวนของ Burgess มีความสัมพันธ์เป็นอันหนึ่งอันเดียวกันตลอดทั้งวง ในขณะที่ของ Hoyt ขยายออกไปในรูป Sector เนื่องจากเขาถือว่าเส้นทางขนส่งและลักษณะด้านกายภาพของเมือง มีอิทธิพลต่อการกำหนดประเภทการใช้ที่ดินของเมือง ดังนั้น โครงสร้างของเมืองตามทฤษฎีของ Hoyt จึงปรากฏดังรูปที่ ๒^๒

นอกจากนั้น Hoyt ยังได้กล่าวถึงปัจจัยที่กำหนดว่าบริเวณพักอาศัยราคาแพง จะเกิดขึ้นที่ส่วนใดของเมืองไว้ดังนี้

- ๑) การขยายตัวของบริเวณพักอาศัยราคาแพง โดยมากเกิดขึ้นสองฟากถนนใหญ่ที่เชื่อมระหว่างศูนย์การค้าหนึ่งไปยังอีกแห่งหนึ่งของเมือง
- ๒) บริเวณที่ดินราคาแพงของเมืองมักเป็นบริเวณที่น้ำท่วมไม่ถึง และบริเวณรอบชายฝั่งทะเลสาบ ปากอ่าว ริมฝั่งแม่น้ำ ริมฝั่งมหาสมุทร ซึ่งไม่ถูกใช้เป็นย่านอุตสาหกรรม

* James H. Johnson, Urban Geography : An Introductory Analysis. 2d ed. (Oxford : Pergaman Press, 1975) pp. 172.

^๒ Michael C. Romanos, Residential Spatial Structure (U.S.A. : D,C. Heath and Company, 1976) pp. 49-51.

- ๓) บริเวณพักอาศัยราคาแพงมักขยายตัวไปสู่ส่วนของเมืองที่ไม่มีสิ่งกีดขวางจากสภาพธรรมชาติ หรือเครื่องกีดขวางที่ถูกทำขึ้น เป็นบริเวณที่สามารถขยายออกสู่พื้นที่ว่างได้สะดวก เช่น ขยายออกไปยังพื้นที่เกษตร
- ๔) บริเวณพักอาศัยราคาแพงมักขยายตัวไปในทิศทางเดียวกับที่พักของผู้นำชุมชน
- ๕) บริเวณรอบ ๆ ศูนย์การค้า ธนาคาร ดึกที่ทำงาน ทำให้ราคาที่ดินของบริเวณพักอาศัยที่อยู่ข้างเคียงสูงขึ้น เนื่องจากการขยายตัวของศูนย์การค้า
- ๖) การขยายตัวของบริเวณพักอาศัยราคาแพง โดยมากขยายตัวออกไปตามแนวสองข้างทางคมนาคม
- ๗) การขยายตัวของบริเวณพักอาศัยราคาแพง มักขยายตัวต่อเนื่องกันไปตลอดในทิศทางเดิม
- ๘) ที่พักอาศัยแบบหลายชั้น และมีค่าเช่าแพง มักตั้งอยู่ในศูนย์กลางธุรกิจการค้า หรือบริเวณที่พักอาศัยเก่าแก่ของเมือง
- ๙) นักจัดสรรที่ดินอาจทำให้ทิศทางการเติบโตของบริเวณพักอาศัยราคาแพงเปลี่ยนไป^๑

๑.๓ Chauncy D. Harris and Edward L. Ullman (1945) ได้เสนอ Multiple Nuclear Theory ซึ่งเป็นการรวมแนวความคิดของสองทฤษฎีแรกเข้าด้วยกัน และเพิ่มส่วนประกอบอื่น ๆ ในการอธิบายรูปแบบการใช้ที่ดิน เขากล่าวว่ารูปแบบการใช้ที่ดินของเมืองมักมีหลายศูนย์กลางมากกว่าศูนย์กลางเดียว เมืองยิ่งใหญ่เท่าไรศูนย์กลางยิ่งมากขึ้นเท่านั้น ศูนย์กลางย่อยเหล่านี้ โดยมากเกิดขึ้นในบริเวณใกล้เคียงกับบริเวณพักอาศัยของคนชั้นกลางและสูง และเมื่อเกิดศูนย์กลางย่อยขึ้นใหม่ในโลกก็ตาม มักจะมีการใช้ที่ดินประเภทอื่นที่มีความสัมพันธ์กันเกิดความไปด้วย^๒ ๖ (ดังรูปที่ ๓)

^๑ Murrphy, The American City : An Urban Geography Second Edition, pp. 298-302.

^๒ Ibid., pp. 302-304.

การที่เมืองมีหลายศูนย์กลางและมีบริเวณต่าง ๆ ที่แตกต่างกัน เนื่องจากปัจจัย

๔ ประการ คือ

- ๑) กิจกรรมบางประเภทต้องการความสะดวกสบายโดยเฉพาะของแต่ละบริเวณ เช่น ย่านการค้าจำเป็นต้องตั้งอยู่ในจุดที่เข้าถึงได้สะดวกที่สุด
- ๒) กิจกรรมบางประเภทตั้งอยู่ใกล้กัน เนื่องจากได้รับประโยชน์จากการรวมกลุ่มกัน เช่น ย่านการค้าและการเงิน
- ๓) กิจกรรมบางประเภทที่มีความแตกต่างกัน เมื่อนำมาอยู่รวมกันจะทำให้เกิดผลเสีย เช่น โรงงานอุตสาหกรรมและบริเวณพักอาศัยของผู้มีรายได้สูง
- ๔) กิจกรรมบางประเภทไม่สามารถตั้งในที่ซึ่งเป็นที่พึงปรารถนาที่สุดได้ เนื่องจากค่าเช่าที่สูง เช่น บริเวณพักอาศัยราคาถูกจำเป็นต้องตั้งในที่ดินราคาถูก^๑

๑.๔ Ray M. Northam (1975) ได้อธิบายถึงวิวัฒนาการการขยายตัวของบริเวณพักอาศัยไว้ดังนี้คือ ในระยะเริ่มแรกบริเวณพักอาศัยตั้งกระจายตัวเป็นรูปร่างแหวนอยู่รอบ ๆ ศูนย์กลางธุรกิจของเมือง โดยมีระยะทางเดินเท้าไปถึง เพื่อให้ผู้อยู่อาศัยทุกคนเข้าถึงตัวเมืองได้ในระยะไม่ไกลเกินไป เนื่องจากยังไม่มีระบบขนส่งสาธารณะหรือส่วนตัว แต่บางครั้งข้อจำกัดด้านกายภาพทำให้บริเวณพักอาศัย มีลักษณะเป็นวงแหวนที่ไม่สมบูรณ์ เช่น เมื่อมีทะเลสาบหรือแม่น้ำขวางหน้า

ต่อมาเมื่อประชากรเพิ่มขึ้น ทำให้บริเวณพักอาศัยจำเป็นต้องขยายตัวออกไปยังชานเมือง จึงมีการปรับปรุงเส้นทางคมนาคมและระบบขนส่งให้สามารถเคลื่อนย้ายผู้โดยสาร เพื่อไปประกอบกิจกรรมต่าง ๆ ยังศูนย์กลางเมืองได้ครั้งละมาก ๆ ด้วยความรวดเร็ว สะดวกสบาย เสียค่าใช้จ่ายต่ำ และเพื่อประหยัดเวลาในการเดินทางบริเวณพักอาศัยจึงเกิดขึ้นตามสองฟากเส้นทางหลัก มีผลให้บริเวณพักอาศัยเปลี่ยนแปลงลักษณะจาก Concentric Residential Zone ในสมัยแรก มาเป็น Sectoral Pattern มากยิ่งขึ้น

^๑ Romanos, Residential Spatial Structure, pp. 51-53.

เขากล่าวว่าบริเวณพักอาศัยโดยทั่วไปของเมือง แบ่งเป็น ๓ เขตคือ

เขตที่ ๑ เป็นที่ตั้งของที่อยู่อาศัยแบบหลายครอบครัว (Multifamily dwelling Units) ตั้งกระจายตัวอยู่ในรูปวงแหวนรอบศูนย์กลางเมือง เป็นบริเวณที่มีความหนาแน่นสูง

เขตที่ ๒ เป็นเขตที่อยู่อาศัยของพวกกรรมกร อยู่ถัดจากเขตแรกออกไป

เขตที่ ๓ ที่อยู่อาศัยชนเมือง เป็นที่ตั้งของบ้านเดี่ยวอยู่ในเนื้อที่ขนาดใหญ่ มีความหนาแน่นของที่อยู่อาศัยและประชากรเบาบางกว่าเขตอื่น การขยายตัวของบริเวณพักอาศัยมีลักษณะเป็นรูปดาวไปตามเส้นทางคมนาคมหลัก เขตนี้จัดเป็นเขต Commuter Zone^๑

๒. แนวความคิดเกี่ยวกับการเลือกที่ตั้งของที่พักอาศัย

๒.๑ Von Thunen (1826) ได้เสนอแบบแผนการเพาะปลูก (Pattern of Cultivation) ในบริเวณรอบ ๆ ตัวเมือง โดยตั้งข้อสมมุติว่า เมืองเป็นศูนย์กลางแห่งเดียวในที่ราบที่มีความอุดมสมบูรณ์เท่าเทียมกันหมด ศูนย์กลางแห่งนี้จึงทำหน้าที่ผลิตสินค้าอุตสาหกรรมที่จำเป็น ส่งไปยังเขตที่อยู่รอบ ๆ ตัวเมือง และเขตรอบตัวเมือง (Rural hinterland) จะทำหน้าที่ผลิตสินค้าเกษตรส่งมายังตัวเมือง เนื่องจากความได้เปรียบของเมือง ค่าเช่าที่ดิน (Land Rent) สำหรับเกษตรกรรมจึงสูงสุดในบริเวณใกล้เคียงกับเมือง และจะลดลงตามระยะทางที่ห่างจากเมือง ส่วนค่าขนส่งจะเพิ่มขึ้นตามระยะทางที่ห่างจากเมือง ดังนั้น ค่าเช่าและค่าขนส่งจึงเป็นตัวกำหนดชนิดของพืชที่ปลูก

จากแนวความคิดนี้ แม้ว่าจะเกี่ยวข้องกับที่ตั้งทางเกษตรกรรมและอุตสาหกรรมก็ตาม แต่สามารถนำไปประยุกต์ใช้เพื่ออธิบายรูปแบบที่ตั้งของที่อยู่อาศัยในเมืองได้ดังนี้คือ บริเวณ CBD จะเป็นศูนย์กลางของพื้นที่ตามความคิดของ Von Thunen ส่วนพื้นที่รอบ ๆ CBD ถูกใช้เพื่อเป็นที่อยู่อาศัย หรือกิจกรรมอื่นที่ไม่ใช่เพื่อการเกษตร CBD จะเป็นจุดที่เข้าถึงได้สะดวกที่สุดจากทุกส่วนของเมือง และสำหรับผู้อยู่อาศัย CBD เป็นแหล่งจ้างงาน จับจ่ายสินค้า และบริเวณที่

^๑ Ray M. Northam, Urban Geography (New York : John Wiley and Sons, 1975), pp. 254-258.

สำคัญที่สุด ค่าใช้จ่ายในการเดินทางไปทำงานหรือจับจ่ายสินค้า จะมีแนวโน้มต่ำสุดเมื่ออยู่ใกล้ CBD ฉะนั้นผู้อยู่อาศัยที่ต้องการพื้นที่ขนาดเล็กและเสียค่าขนส่งต่ำ จะอยู่อาศัยใกล้กับ CBD ในขณะที่ผู้มีความต้องการในทางตรงกันข้ามจะอยู่ในบริเวณชานเมืองออกไป^๑

๒.๒ Park, Burgess และ Mc Kenzie (1920) เป็นครั้งแรกที่มีผู้ให้ความสนใจเกี่ยวกับการเลือกที่ตั้งของที่อยู่อาศัยภายในเมืองโดยเฉพาะ และจากการศึกษาของพวกเขา ได้พบความสัมพันธ์ของระดับรายได้กับการเลือกที่ตั้งของที่อยู่อาศัย คือผู้มีรายได้ต่ำจะอยู่ใกล้กับใจกลางเมือง ในขณะที่ผู้มีรายได้สูงจะอาศัยอยู่บริเวณชานเมืองห่างไกลออกไป เนื่องจากผู้มีรายได้สูงต้องการบ้านที่มีพื้นที่ขนาดใหญ่ เป็นบ้านใหม่ และประหยัดค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับราคาที่ดิน เพื่อให้ได้ที่ตั้งที่จะได้รับประโยชน์สูงสุดจากค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับที่อยู่อาศัย การอพยพออกไปอยู่ในเขตชานเมืองจะช่วยให้สามารถประหยัดค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับราคาที่ดินได้^๒

๒.๓ J.E. Kain (1962) กล่าวถึงปัจจัยด้านระยะทางไปยังแหล่งงาน ที่มีผลต่อที่ตั้งของที่อยู่อาศัยว่ามีความสัมพันธ์กับระดับรายได้ กล่าวคือ ความยาวนานในการเดินทางไปทำงานจะเพิ่มขึ้นตามระดับรายได้ ผู้มีรายได้สูงและทำงานอยู่ในศูนย์กลางเมือง มีแนวโน้มในการเดินทางไปทำงานในระยะทางที่ไกลกว่าและอยู่อาศัยตามบริเวณชานเมือง แต่เมื่อมีแหล่งงานอยู่บริเวณชานเมือง ผู้อยู่อาศัยเหล่านี้จะเดินทางไปทำงานในระยะทางที่สั้นลงและอาศัยอยู่ในบริเวณใกล้เคียงกับแหล่งงาน ส่วนผู้มีรายได้ต่ำจะเดินทางไปทำงานในระยะทางที่ไกลกว่า และอยู่อาศัยในบริเวณแหล่งงาน โดยไม่คำนึงว่าแหล่งงานนั้นจะอยู่ที่ใด^๓

^๑ Werner Z. Hirsch, Urban Economic Analysis (New York : McGraw-Hill, 1975), pp. 53.

^๒ Ibid., pp. 53-54.

^๓ Harold Carter, The Study of Urban Geography, 2d ed. (London : Edward Arnold, 1975), pp. 260.

๒.๔ Brian J.L. Berry and Frank E. Horton (1970) กล่าวว่า ปัจจัยพื้นฐานที่กำหนดการเลือกที่อยู่อาศัยมี ๓ ประการใหญ่ ๆ คือ

- ๑) ราคาหรือค่าเช่าที่พักอาศัย
- ๒) ชนิดของที่พักอาศัย
- ๓) ที่ตั้งของที่พักอาศัย ซึ่งรวมถึงสภาพแวดล้อมของชุมชน และที่ตั้งของแหล่งงานด้วย

ปัจจัยทั้ง ๓ ประการนี้ มีความสัมพันธ์ควบคู่ไปกับเหตุผลส่วนตัวของแต่ละบุคคลในการเลือกที่อยู่อาศัย เช่น จำนวนเงินที่บุคคลพอใจจะจ่ายสำหรับที่อยู่อาศัยขึ้นอยู่กับระดับรายได้ของเขา ที่พักอาศัยที่เขาต้องการจะขึ้นอยู่กับสภาพการสมรสและขนาดครอบครัว หรือวิถีทางการดำเนินชีวิตของเขาจะมีผลต่อชนิดของชุมชนที่เขาต้องการอยู่และสถานที่ที่เขาทำงาน รวมทั้งระยะทางจากบ้านไปยังแหล่งงานด้วย^๑

๒.๕ B.M. Moriarty (1970) อธิบายถึงปัจจัยในการเลือกบริเวณที่พักอาศัย ๒ ประการคือ

- ๑) ปัจจัยด้านเศรษฐกิจ เขาให้ความสำคัญต่อความสามารถในการใช้จ่ายเงินว่า เป็นปัจจัยพื้นฐานอันดับแรกในการเลือกที่อยู่อาศัย ส่วนระยะทางไปแหล่งงาน และราคาที่ดิน เป็นปัจจัยที่มีอิทธิพลสำคัญซึ่งจะตามมาภายหลัง การตัดสินใจเลือกที่ตั้งที่แตกต่างกันย่อมขึ้นอยู่กับงบประมาณที่มีอยู่และระดับรายได้ของผู้อยู่อาศัย ซึ่งสิ่งนี้เป็นตัวกำหนดการกระจายตัวของกลุ่มชนที่มีฐานะทางสังคมต่างกัน ในบริเวณที่พักอาศัยของเมือง
- ๒) ปัจจัยด้านสังคม จะเกี่ยวข้องกับความแตกต่างด้านคุณค่า ความต้องการ และความพอใจของประชาชน^๒

^๑ Murrphy, The American City : An Urban Geography, Second Edition, pp. 436.

^๒ Carter, The Study of Urban Geography, 2d ed. pp. 285.

๒.๖ Jay Siegel (1970) ให้ความเห็นเกี่ยวกับการเลือกที่อยู่อาศัยว่าต้องพิจารณาถึง

- ๑) ความสะดวกสบายของการเข้าถึง
- ๒) คุณภาพของสิ่งแวดล้อม เช่น ลักษณะด้านสังคมของชุมชน สภาพธรรมชาติ บริการสาธารณะสำหรับชุมชน และความพึงพอใจที่ได้รับจากที่ดั่งนั้น เป็นต้น
- ๓) ลักษณะที่ดินที่ใช้ปลูกบ้านร่วมกับทำเลที่ตั้ง

ผู้อยู่อาศัยที่มีเหตุผลจะเลือกที่ตั้งของที่อยู่อาศัย ในที่ซึ่งจะได้รับประโยชน์สูงสุดจากลักษณะทั้งสามประการนี้ ภายใต้ข้อจำกัดด้านงบประมาณที่จะใช้จ่าย^๑

๒.๗ Brain Goodall (1972) กล่าวว่า โดยปกติผู้อยู่อาศัยจะพิจารณาคุณสมบัติของที่อยู่อาศัย จากปัจจัยใหญ่ ๆ ๓ ประการคือ

- ๑) ลักษณะของบ้าน ได้แก่ ความใหม่ เก่าของบ้าน ขนาดใหญ่หรือเล็ก บ้านเดี่ยวหรืออยู่หลายครอบครัว และคุณสมบัติของส่วนประกอบภายในของบ้าน ฯลฯ มาสัมพันธ์กับราคามัน
- ๒) ลักษณะของชุมชน บริเวณที่พึงปรารถนาเมื่อไม่คำนึงถึงความหนาแน่นของชุมชน คือ บริเวณที่ผู้อยู่อาศัยมีสภาพเศรษฐกิจและสังคมเหมือนกัน
- ๓) ความสัมพันธ์ของที่ตั้งนั้น ๆ กับพื้นที่โดยรอบ ได้แก่ การเข้าถึงของที่ตั้งที่อยู่อาศัยไปยังย่านการค้า อุตสาหกรรม และการใช้ที่ดินประเภทอื่น ๆ โดยเฉพาะการเข้าถึงแหล่งงานของหัวหน้าครอบครัว

ในทางปฏิบัติแล้ว ปัจจัยสำคัญที่มีอิทธิพลต่อการเลือกที่ตั้งของที่อยู่อาศัยได้แก่

๑. รายได้ (Income) เขากล่าวว่ารายได้ (Income) ความพอใจ (Preferences) และการเลือกที่อยู่อาศัย (Choice of Residence) จะมีความสัมพันธ์กันยิ่งขึ้น เมื่อรายได้ของผู้อยู่อาศัยมากขึ้นเท่าใด โอกาสของการเลือกชนิดของบ้าน ที่ตั้ง และ

^๑ Hirsch, Urban Economic Analysis, pp. 56-57.

ความพอใจในสิ่งที่ชอบ ก็จะได้รับคำตอบสนองมากขึ้นเท่านั้น ซึ่งความสามารถในการจ่ายเพื่อสิ่งที่ดีกว่า ใหม่กว่า และที่ตั้งของที่อยู่อาศัยที่มีสิ่งอำนวยความสะดวกให้มากที่สุดนี้เป็น เครื่องตัดสินใจที่สำคัญ สำหรับการกระจายตัวของประชากรภายในเมือง

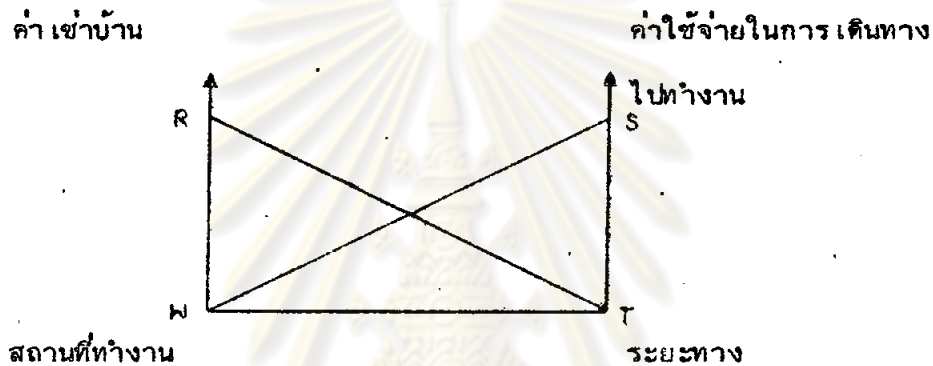
จากลักษณะดังกล่าวจึงพบว่า กลุ่มผู้มีรายได้สูงต้องการหาที่ตั้งของที่อยู่อาศัยในเขตชานเมือง เนื่องจาก

- ก) มีความพอใจในพื้นที่ว่าง (Space) และความเป็นส่วนตัว (Privacy) มากกว่า
 - ข) สามารถประหยัดค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับราคาที่ดินได้ เนื่องจากที่ดินมีราคาต่ำลง เมื่ออยู่ห่างจากศูนย์กลางเมือง และบ้านสำหรับครอบครัวเดี่ยวสามารถหาได้ในราคาที่ถูกลง
 - ค) ผู้มีรายได้สูงได้รับผลกระทบเพียงเล็กน้อยจากค่าใช้จ่ายในการเดินทางที่สูงขึ้น ในขณะที่ได้ครอบครองพื้นที่ขนาดใหญ่กว่า
- ส่วนผู้มีรายได้ต่ำ ถูกจำกัดโอกาสในการเลือกที่อยู่อาศัย จึงต้องอยู่ในบ้านที่สามารถหาได้ ซึ่งมีสภาพไม่ดีนัก เช่น เป็นบ้านเก่า คับแคบ ล้าสมัย และเสื่อมสภาพ เนื่องจากบ้านยิ่งเก่าราคายิ่งถูก ผู้มีรายได้ต่ำจึงสามารถเช่าอยู่ได้ ดังนั้นบริเวณย่านพักอาศัยเก่าแก่ในศูนย์กลางเมืองจึงเป็นที่อยู่ของชนชั้นกรรมาชีพ บ้านของกลุ่มผู้มีรายได้ต่ำเหล่านี้จะรวมกันอยู่ในเขตใจกลางเมือง และย่านอุตสาหกรรมของเมืองโดยไม่คำนึงถึงระยะทางจากศูนย์กลางเมืองอีกด้วย

๒. การเข้าถึงแหล่งงาน (Job Access) เขากล่าวว่า การกระจายตัวของแหล่งงาน อาจมีอิทธิพลต่อการกระจายตัวของที่อยู่อาศัยของประชากรมากกว่าปัจจัยอื่น ๆ ครอบครัวจะต้องพิจารณาระหว่างความสะดวกในการเข้าถึงแหล่งงานของหัวหน้าครอบครัว กับความเป็นไปได้หลาย ๆ ด้านเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายในการเดินทางจากบ้านไปทำงาน ราคาที่ดินที่เหมาะสม ความต้องการอื่น ๆ ในการติดต่อกับเมืองและสิ่งที่น่าสนใจต่าง ๆ ที่ตั้งของที่อยู่อาศัยซึ่งมีความได้เปรียบในแง่เศรษฐกิจ คือ ที่ตั้งที่อยู่ใกล้กับแหล่งงาน เนื่องจากเสียค่าใช้จ่ายใน

การเดินทางต่ำ อย่างไรก็ตาม ในที่ซึ่งการเข้าถึงแหล่งงานเป็นปัจจัยเดียวที่ถูกพิจารณา ราคา และค่าเช่าของที่อยู่อาศัยจะลดลง เมื่อระยะทางเพิ่มขึ้นจากแหล่งงาน (ดูรูปที่ ๔) นอกจากนี้ ความยาวนานของการเดินทางไปทำงานจะลดลงตามระยะทางที่เพิ่มขึ้นของแหล่งงานจากศูนย์กลางธุรกิจของเมือง

รูปที่ ๔ แสดงความสัมพันธ์ของค่าเช่าบ้านและค่าใช้จ่ายในการเดินทางไปทำงาน กับระยะทางจากสถานที่ทำงาน



๓. สภาพครอบครัว (Family Status) การมีเด็กอยู่ในครอบครัว มีผลสะท้อนสำคัญต่อการใช้พื้นที่ของครอบครัว ยังมีสัดส่วนของเด็กมากเท่าไร ยังเป็นเครื่องกระตุ้นให้ต้องการบ้านที่มีพื้นที่ขนาดใหญ่ ซึ่งอยู่ในชุมชนไม่หนาแน่นตามชานเมืองมากขึ้น เท่านั้น

นอกจากนั้น บริเวณที่มีโรงเรียนซึ่งมีมาตรฐานด้านการศึกษาดีตั้งอยู่ด้วย จะเป็นบริเวณที่ได้รับความสนใจในการเลือกเป็นที่ตั้งของที่อยู่อาศัยมากยิ่งขึ้น

ส่วนครอบครัวที่ไม่มีเด็ก มักชอบความสะดวกสบายในการเข้าถึงสิ่งที่น่าสนใจของเมือง และพอใจอยู่ในบ้านที่มีพื้นที่เล็กกว่าซึ่งตั้งอยู่บริเวณศูนย์กลางเมือง

๔. ปัจจัยอื่น ๆ (Other Factor) เขากล่าวว่า รายได้และการเข้าถึงแหล่งงาน ไม่ใช่ปัจจัยเดียวเท่านั้น ที่จำกัดขอบเขตแน่นอนว่าผู้อยู่อาศัยจะอยู่ในบริเวณพักอาศัยใดโดยเฉพาะ การแบ่งแยกผิว เชื้อชาติ และชนชั้น ก็มีผลต่อการเลือกที่ตั้งของที่อยู่อาศัยเช่นเดียวกัน

นอกจากนั้น ในพื้นที่เมืองที่มีการให้บริการสาธารณะที่ไม่เท่าเทียมกัน ความไม่เท่าเทียมในการให้บริการใด ๆ ก็ตามที่ตั้งใจให้ อาจมีอิทธิพลต่อการเลือกที่ตั้งที่อยู่อาศัย โดยเฉพาะสำหรับกลุ่มผู้มีรายได้สูง^๑

๒.๔ Harold Cater (1972) กล่าวว่าปัจจัยใหญ่ ๆ ๒ ประการที่ควบคุมการตัดสินใจในการเลือกที่จะอยู่บริเวณใดของเมือง คือ

- ๑) ฐานะทางสังคม (Socio-Economic Status) ซึ่งรวมถึงความสามารถในการจ่ายเงินและค่าเช่า บุคลิกลักษณะของแต่ละบุคคล และชนิดของกลุ่มสังคมที่เขาปรารถนาจะอยู่
- ๒) สภาพวงจรชีวิต ได้แก่ ความแตกต่างของช่วงอายุของบุคคล ซึ่งในที่นี้ความต้องการของครอบครัวจะเป็นปัจจัยที่มีอิทธิพลสำคัญ เช่น ครอบครัวที่ประกอบด้วยผู้สูงอายุเป็นส่วนใหญ่ ย่อมต้องการบ้านที่ตั้งอยู่ในบริเวณที่มีความเงียบสงบ เป็นต้น^๒

๒.๕ William H. Clair (1973) ได้กล่าวถึงหลักโดยทั่วไปซึ่งใช้เป็นแนวทางในการเลือกพื้นที่เพื่ออยู่อาศัย ทั้งในบริเวณพื้นที่ใหม่หรือพื้นที่ที่มีชุมชนอยู่แล้วดังนี้

- ๑) มีพื้นที่ใหญ่เพียงพอสำหรับจัดเป็นบริเวณพักอาศัย (Residential Neighborhood) อย่างน้อยหนึ่งแห่ง โดยสามารถควบคุมรูปร่างของบริเวณพักอาศัยนั้นได้

^๑ Brian Goodall, The Economic of Urban Areas (Great Britain : Biddles Ltd. Guildford, Surrey 1974), pp. 151-161.

^๒ Cater, The Study of Urban Geography, 2d ed, pp. 271.

- ๒) ระยะทางเดินด้วยเท้า (Walking Distance) ที่ไกลที่สุด จะเป็นตัวกำหนดที่ตั้งและระยะห่างของโรงเรียน สวนสาธารณะ บริเวณที่จับจ่ายสินค้าประจำวัน เส้นทางขนส่ง และสิ่งอำนวยความสะดวกที่คล้ายคลึงกันในแต่ละชุมชน
- ๓) ความหนาแน่นของบ้านต้องไม่มากเกินไป คือ เพียงพอที่จะให้มีการระบายอากาศ มีแสงสว่าง ความเป็นส่วนตัว ความเงียบสงบ และมีช่องทางที่มองออกไปภายนอกหรือเห็นทิวทัศน์ได้
- ๔) การเลือกที่ตั้งจะต้องปลอดภัยจากการทรุดตัว ความเสียหาย รอยแตก ร้าวของ เขตที่อยู่ใกล้เคียง ปลอดภัยจากน้ำท่วม ไฟป่า ดินเลื่อน หิมะถล่ม เครื่องบินตก หรืออื่น ๆ ซึ่งเป็นอันตรายที่เกิดขึ้นตามธรรมชาติ หรือมนุษย์ทำขึ้น
- ๕) บ้านจะต้องถูกสร้างบนที่ดินที่สะดวกในการเข้าถึงจากและไปยังสถานที่ซึ่งเป็นแหล่งงาน ย่านธุรกิจ และร้านค้า และยังคงอยู่แยกห่างจากบริเวณเหล่านี้เพียงพอที่จะไม่ได้รับผลกระทบจาก ฝุ่นควัน เสียง และอิทธิพลของสิ่งที่ไม่พึงปรารถนาลักษณะเดียวกัน
- ๖) การสร้างบ้าน เรือนจะต้องหลีกเลี่ยงจากพื้นที่ที่มีสิ่งซึ่งไม่ถูกต้องสุขภาพ เช่น ที่เปียกชื้น หรือหนองบึง มีแมลง สัตว์เลื้อยคลาน หนูหรือสัตว์ที่จะรบกวนหรือทำลายในทำนองเดียวกันนี้ หรืออยู่ใกล้สถานที่ตั้งขยะมูลฝอยหรือโรงงานซึ่งก่อให้เกิดผลกระทบที่น่ารังเกียจ เช่น โรงกลั่นน้ำมัน โรงงานเคมี เป็นต้น
- ๗) ที่ตั้งของบ้านจะต้องอยู่ในบริเวณที่ปลอดภัยที่สุดในชุมชน บนพื้นที่ซึ่งมีการระบายน้ำได้ดี ง่ายต่อการปฏิบัติงานในการก่อสร้างถนน การวางรากฐาน และการขุดวางระบบสาธารณูปโภค เป็นที่ตั้งซึ่งสามารถก่อให้เกิดมุมมองออกไปภายนอกได้และภูมิประเทศตามธรรมชาติ หรือบริเวณที่สวยงาม

- ๘) นโยบายเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยจะต้องตั้งขึ้นโดยจะพิจารณาให้การช่วยเหลือในการสร้างที่อยู่อาศัยแก่ประชาชนทั่วไป โดยไม่คำนึงถึงเชื้อชาติ หรือ ศาสนา
- ๙) แผนการจัดหาพื้นที่ใหม่จะต้องถูกจัดขึ้นเพื่อสงเคราะห์ครอบครัวที่ต้องการความช่วยเหลือในการหาที่อยู่อาศัยให้เพียงพอ นั่นคือ รัฐบาลจะต้องเข้ามามีบทบาทในการให้ความช่วยเหลือนี้
- ๑๐) บริเวณที่ตั้งบ้านจะต้องเลือกให้อยู่ในที่ซึ่งง่ายและมีประสิทธิภาพในการจัดบริการที่เกี่ยวกับเมืองให้เช่น การป้องกันไฟ การจัดเก็บขยะมูลฝอย ไปรษณีย์ และสาธารณูปโภคอื่น ๆ
- ๑๑) หลักเกณฑ์ที่เหมาะสมจะต้องถูกนำมาใช้ และบังคับเพื่อควบคุมความปลอดภัยและสืบเนื่องความมั่นคงของการลงทุนก่อสร้างบ้านเรือน รวมถึงการกำหนดเขตการใช้ที่ดิน (Zoning Ordinance) ข้อกำหนดคปสียย่อยต่าง ๆ (Subdivision Regulations) หลักเกณฑ์การสร้างบ้านเรือน (Housing Code) และหลักเกณฑ์การก่อสร้างอาคาร (Building Code) รวมทั้งการจัดเตรียมวัสดุและวิธีการใหม่ ๆ ในการก่อสร้างด้วย^๑

๒.๑๐ James H. Johnson (1975) ให้เหตุผลของการที่ประชากรซึ่งอยู่อาศัยในบริเวณศูนย์กลางเมือง อพยพออกไปยังชานเมืองว่า สืบเนื่องมาจากการปรับปรุงวิธีการขนส่งภายในเมือง แต่ความต้องการที่จะเคลื่อนย้ายออกไปนั้น เป็นผลจากราคาที่ดินที่เพิ่มสูงขึ้น เนื่องจากความพยายามในการเข้าไปแทนที่ของกิจกรรมอื่น ๆ โดยเฉพาะร้านค้าและสำนักงานธุรกิจต่าง ๆ ที่ต้องการที่ตั้งในบริเวณใจกลางเมือง^๒

^๑ William H. Claire, Handbook on Urban Planning (Canada : Van Nostrand Reinhold, 1973), pp. 62.

^๒ Johnson, Urban Geography : An Introductory Analysis, 2d ed. pp. 119-121.

๒.๑๑ Barrie Needham (1977) ได้กล่าวถึงสาเหตุที่ทำให้บริเวณพักอาศัยมาอยู่รวมกัน เป็นกลุ่มว่าเนื่องจาก

- ๑) ความสะดวกในการเข้าถึง (Accessibility) คือ ประชาชนต้องการได้รับความสะดวกในการเดินทางจากบ้านไปยังที่ทำงาน ร้านค้า โรงเรียน ฯลฯ ซึ่งสิ่งอำนวยความสะดวกเหล่านี้มักอยู่รวมกันเป็นกลุ่ม ดังนั้น บริเวณพักอาศัยจึงมีแนวโน้มตั้งอยู่รอบ ๆ สถานที่เหล่านี้
- ๒) การประหยัดจากภายนอก (External Economics) เนื่องจากค่าใช้จ่ายในการจัดสาธารณูปโภค เช่น ถนน ประปา ไฟฟ้า โทรศัพท์ และสาธารณูปการ เช่น โรงเรียน สถานพยาบาล และสิ่งอำนวยความสะดวกอื่น ๆ สำหรับชุมชน สามารถจัดได้ในราคาที่ถูกลงสำหรับบริเวณที่ประชากรอยู่รวมกันเป็นกลุ่ม มากกว่าบริเวณที่ประชากรอยู่อาศัยอย่างกระจัดกระจาย^๑

๓. แนวความคิดเกี่ยวกับการพัฒนาพื้นที่เพื่ออยู่อาศัย

๓.๑ William H. Claire (1973) กล่าวว่า การตั้งวัตถุประสงค์ในการวางแผนพัฒนาพื้นที่เพื่ออยู่อาศัยโดยทั่วไปมีดังนี้

- ๑) เลือกที่ดินสำหรับใช้เพื่ออยู่อาศัย ซึ่งเป็นพื้นที่ที่มีความปลอดภัยในด้านธรณีวิทยา ง่ายในการปฏิบัติงาน มีการระบายน้ำได้ทันที ปราศจากอิทธิพลของสิ่งที่น่ารังเกียจ เช่น กลิ่นเหม็น มีทัศนทัศน์ที่น่าดูและสะดวกในการเข้าถึง

^๑ Barrie Needham, How Cities Work : An Introduction

(Oxford : Pergamon Press, 1977), pp. 96-97.

- ๒) รวบรวมพื้นที่ เพื่อยุ่อาศัย เข้าเป็นบริเวณพักอาศัย (Neighborhood) เพื่อจัดเตรียมสิ่งอำนวยความสะดวกสำหรับชุมชน รวมทั้งสาธารณูปโภคต่าง ๆ ให้เพียงพอสำหรับประชากรที่จัดเตรียมไว้ และจำเป็นสำหรับสิ่งแวดล้อมในการดำเนินชีวิตที่สมบูรณ์ ตามเหตุผลด้านภูมิศาสตร์
- ๓) สร้างความสัมพันธ์ที่เหมาะสมระหว่างบริเวณพักอาศัย (Residential Neighbourhoods) กับบริเวณพักอาศัยที่อยู่ใกล้เคียง หรือการใช้ที่ดินประเภทอื่น
- ๔) จัดเตรียมระบบถนนสำหรับบริเวณพักอาศัยให้เหมาะสมกับการจราจรที่มีอยู่แล้วในท้องที่นั้น โดยไม่ก่อให้เกิดการจราจรผ่านเข้าไปในบริเวณพักอาศัย
- ๕) จัดสร้างบ้านให้เพียงพอต่อความต้องการทั้งหมดโดยมีชนิด ขนาด ตามความต้องการ และให้มีความสามารถที่จะซื้อหรือเช่าได้
- ๖) รักษามาตรฐานของการแบ่งเขตการใช้ที่ดิน การสร้างบ้านเรือน และข้อกำหนดปลีกย่อยต่าง ๆ ซึ่งเข้ากันได้กับชุมชนทั่วไป
- ๗) สนับสนุนความเป็นเจ้าของบ้านให้เกิดอย่างกว้างขวาง และความภาคภูมิใจในการดูแลรักษาบ้าน บริเวณพักอาศัย และชุมชน
- ๘) ใช้วิธีการเปลี่ยนแปลงใหม่ (Renewal) ให้เป็นประโยชน์โดยผ่านทางหลักเกณฑ์ที่ใช้กฎหมายบังคับ (Code Enforcement) การปรับปรุงให้สมบูรณ์ (Rehabilitation) และการพัฒนาเครื่องใช้ หรือพื้นที่เสื่อมโทรมเสียใหม่ในที่ที่จำเป็น
- ๙) ป้องกันทรพยากรแร่ธาตุที่มีค่าจากการก่อสร้างด้วยวิธีที่ไม่เหมาะสม
- ๑๐) ส่งเสริมรักษาความงามตามธรรมชาติ เพื่อส่งเสริมสภาพแวดล้อมของบริเวณพักอาศัย

- ๑๑) สงวนรักษากัน เรือนที่มีความสำคัญทางประวัติศาสตร์ และมนุษยชาติ และของมีค่าอื่น ๆ เพื่อปรับปรุงแต่งให้การก่อกำเนิดการดำเนินชีวิตในปัจจุบันและอนาคตดีขึ้น
- ๑๒) สนับสนุนความงามทางด้านศิลปในบ้านและบริเวณพหุอาศัย เพื่อรักษา และขยายวัฒนธรรมและความงดงาม*



ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

* Claire, Handbook on Urban Planning, pp. 59.