

ทฤษฎีและแนวความคิดพื้นฐานสำหรับบริเวณพักอาศัยในเมือง

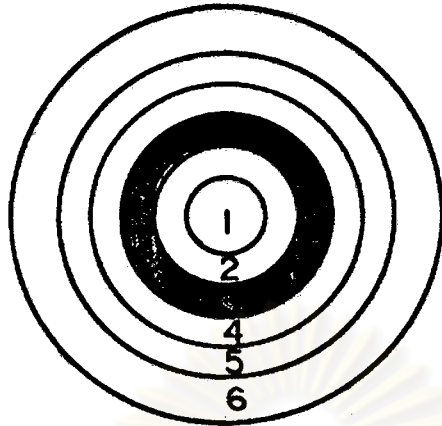
โดยทั่วไปบริเวณพักอาศัยนับว่าเป็นบริเวณที่ครอบคลุมเนื้อที่กว้างขวางที่สุดในเมือง บริเวณพักอาศัยอาจจะแตกต่างจากบริเวณอื่นๆ ตรงที่มีการเคลื่อนไหว (Dynamics) และเปลี่ยนแปลง (Changes) อยู่ตลอดเวลา การเปลี่ยนแปลงนั้นอาจเนื่องมาจากลักษณะทางกายภาพ โดยเฉพาะอย่างยิ่งรูปแบบและโครงสร้างของที่อยู่อาศัย หรืออาจเนื่องมาจากการเปลี่ยนแปลงทางสังคมและเศรษฐกิจของพื้นที่นั้นๆ เช่น ความหนาแน่นของประชากรเพิ่มขึ้น อายุและระดับรายได้ของผู้อยู่อาศัย ตลอดจนโครงสร้างอาชีพ และการรวมกลุ่มกันทางสังคมของประชากร ซึ่งล้วนแล้วแต่ทำให้บริเวณพักอาศัยเปลี่ยนแปลงทั้งสิ้น

๑. รูปแบบการกระจายตัวของบริเวณพักอาศัยในเมือง

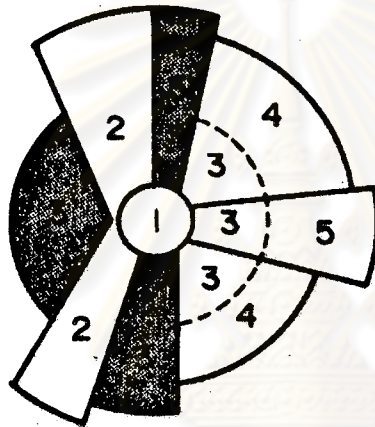
ทฤษฎีและแนวความคิดเบื้องต้นในการกระจายตัวของกิจกรรมต่างๆ ในเมือง ได้มีการพัฒนามานานแล้วโดยนักเศรษฐศาสตร์และนักภูมิศาสตร์ แม้ว่าโดยทั่วไปจะกล่าวถึงองค์ประกอบของกิจกรรมทุกประเภทรวมกัน แต่ก็พอถือเป็นหลักพิจารณารูปแบบการกระจายตัวของบริเวณพักอาศัยได้ดังนี้ (ดูแผนภูมิ ๒.๑)

E.W. Burgess (๑๙๒๕) ได้เสนอทฤษฎีการกระจายตัวของกิจกรรมต่างๆ ในเมืองเป็นรูปร่างกลม (The Concentric Theory) โดยใช้สมมุติฐานว่าสภาพความอุดมสมบูรณ์ของที่ดินในเมืองเท่ากันหมด ภูมิประเทศรอบตัวเมืองเหมือนกัน ค่าขนส่งในทุกเส้นทางรอบตัวเมืองเท่ากัน กำหนดให้เมืองมีศูนย์กลางเดียว และพื้นที่ทุกแห่งสามารถพัฒนาเป็นบริเวณพักอาศัยได้เท่ากัน บริเวณศูนย์กลางเมืองเป็นศูนย์กลางธุรกิจต่างๆ เช่น ศูนย์การค้า โรงภาพยนตร์ โรงละคร โรงแรม ธนาคาร ร้านค้า และอาคารที่ทำการต่างๆ รวมทั้งเป็นศูนย์วัฒนธรรมและเป็นศูนย์กลางของการขนส่งทุกประเภท บริเวณนี้ล้อมรอบด้วยโกดังเก็บสินค้า อุตสาหกรรมขนาดเล็ก และร้านค้าขายปลีกต่างๆ รวมทั้งที่อยู่อาศัยเก่าแก่ของเมือง ซึ่งถูกแบ่งซอยขนาดเล็กลงสำหรับเป็นที่อยู่ของกรรมกร

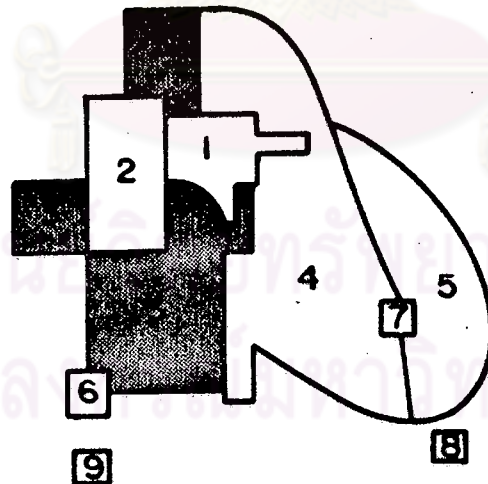
แผนภูมิ 2.1 ทฤษฎีการเติบโตของเมือง



CONCENTRIC THEORY



SECTOR THEORY



MULTIPLE NUCLEI THEORY

- | | | |
|---------------------------------|----------------------------|------------------------------|
| 1 Central Business District | 4 Medium-class Residential | 7 Outlying Business District |
| 2 Wholesale Light Manufacturing | 5 High-class Residential | 8 Residential Suburb |
| 3 Low-class Residential | 6 Heavy Manufacturing | 9 Industrial Suburb |

ที่มา: James H. Johnson, Urban Geography; An Introduction Analysis 2 nd. Edition,
(Oxford: Pergamon Press, 1975), pp. 170 - 173.

และผู้ที่อยู่อาศัยจากที่อื่น บริเวณที่สามเป็นที่อยู่อาศัยของพวกกรรมกร ซึ่งมีรายได้น้อย และต้องการประหยัดค่าใช้จ่ายในการเดินทางโดยการอยู่ใกล้แหล่งงานให้มากที่สุด บริเวณที่สี่เป็นที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้ปานกลาง และบริเวณสุดท้ายซึ่งอยู่ชานเมืองเป็นบริเวณที่พักอาศัยของผู้มีรายได้สูง ซึ่งต้องการเนื้อที่มากและมีทางออกสู่ที่ว่างที่เป็นบริเวณเกษตรกรรมได้โดยสะดวก การเดินทางจากบริเวณนี้เข้าสู่ศูนย์กลางเมือง ไม่ควรใช้เวลาเกิน ๑ ชั่วโมง หรือภายในระยะทางประมาณ ๓๐ กิโลเมตร^๑

Homer Hoyt (๑๙๓๔) ได้เสนอทฤษฎีการกระจายตัวของกิจกรรมต่างๆ ในเมืองเป็นส่วนของวงกลม (*The Sector Theory*) และให้ความสำคัญของการมีระบบคมนาคมในเมือง โดยเสนอให้การขยายตัวของเมืองออกจากศูนย์กลางซึ่งมีอยู่ศูนย์กลางเดียว ไปตามเส้นทางคมนาคมในลักษณะรูปดาว (*Star Shape*) และเน้นการขยายตัวของบริเวณพักอาศัยราคาแพง ซึ่งมีความสัมพันธ์กับระบบคมนาคมและการใช้ที่ดินประเภทอื่นๆ ในเมือง นั่นคือ

- ๑) การขยายตัวของบริเวณที่พักอาศัยราคาแพง ย่อมเกิดขึ้นโดยมากบนสองฟากถนนใหญ่ที่ เชื่อมระหว่างศูนย์กลางการค้าแห่งหนึ่งไปยังอีกแห่งหนึ่งของเมือง
- ๒) บริเวณที่พักอาศัยราคาแพงมักจะขยายตัวตามบริเวณที่มีภูมิประเทศสวยงาม เป็นที่เนิน น้ำไม่ท่วม หรือที่ติดริมฝั่งแม่น้ำ และทะเลสาบ เป็นต้น
- ๓) การขยายตัวของบริเวณที่พักอาศัยราคาแพง ย่อมขยายตัวต่อเนื่องกันไปตลอดในทิศทางเดิม
- ๔) แนวโน้มของการขยายตัวของศูนย์กลางการค้า ธนาคาร ร้านค้า และสถานที่ทำงาน ย่อมเป็นแนวโน้มของการขยายตัวของบริเวณที่พักอาศัยราคาแพงด้วย เช่นกัน

^๑ James H. Johnson, *Urban Geography : An Introductory Analysis*, 2d ed. (Oxford: Pergamon Press, 1975), pp. 170-172.

- ๕) บริเวณที่พิกอภัยราคาแพง มักจะขยายตัวได้ตลอดเวลาในทิศทางที่ไม่มีข้อจำกัดทางกายภาพ และอาจจะขยายออกไปในบริเวณเกษตรกรรมก็ได้
- ๖) บริเวณที่พิกอภัยราคาแพงโดยมากขยายตัวออกไปตามแนวสองข้างทางคมนาคม เช่น บริเวณสองฟากถนนในเมือง ถนนเชื่อมระหว่างเมือง หรือสองข้างทางด่วน เป็นต้น
- ๗) สถานที่ตั้งที่เหมาะสมสำหรับอาคารที่พิกอภัยแบบหลายชั้น และมีค่าเช่าสูง ควรเป็นบริเวณที่ใกล้กับศูนย์กลางการค้า หรือใกล้บริเวณที่พิกอภัยเก่าแก่ของเมือง
- ๘) นายทุนเจ้าของที่ดิน อาจมีส่วนเบี่ยงเบนทิศทางการขยายตัวของบริเวณที่พิกอภัยราคาแพงได้^๑

C.D. Harris and E. Ullman (๑๙๔๕) ได้เสนอทฤษฎีเกี่ยวกับการขยายตัวของเมืองที่มีจุดศูนย์กลางเมืองหลายแห่ง (*The Multiple Nuclei Theory*) สำหรับการกระจายตัวของกิจกรรมต่างๆ พิจารณาตามความต้องการโดยเฉพาะของแต่ละบริเวณ และเพื่อประโยชน์ใช้สอยเป็นสำคัญ นั่นคือ

- ๑) กิจกรรมแต่ละอย่างต้องการความสะดวกสบายและที่ตั้งที่เหมาะสม เช่น บริเวณพาณิชยกรรมจะต้องตั้งอยู่ในใจกลางเมือง และตรงจุดที่มีการเข้าถึง (*accessibility*) สะดวกที่สุด
- ๒) กิจกรรมบางอย่างอาจต้องรวมอยู่ด้วยกัน ทั้งนี้เพื่อให้ได้ผลกำไรทางเศรษฐกิจสูงสุด เป็นต้นว่า การประหยัคค่าขนส่ง ประหยัคแรงงาน และมีอำนาจต่อรอง เช่น โรงงานอุตสาหกรรมประเภทเดียวกันตั้งอยู่ใกล้กัน เป็นต้น

^๑ Ray M. Northam, *Urban Geography* (New York: John Wiley and Sons, 1975), pp. 189-190.

- ๓) กิจกรรมบางอย่างอาจต้องแยกจากกันโดยเด็ดขาด ซึ่งจะมีผลทำให้เกิดการแยกการใช้ที่ดินแต่ละประเภทของเมือง เช่น บริเวณอุตสาหกรรมควรอยู่ห่างจากบริเวณพักอาศัยราคาแพง เป็นต้น
- ๔) กิจกรรมบางอย่างไม่อาจจัดตั้งในพื้นที่ที่เหมาะสมได้ เพราะค่าเช่าที่ดินแพงเกินไป เช่น บริเวณพักอาศัยราคาถูกจำเป็นต้องตั้งอยู่ในที่ดินราคาถูก เป็นต้น^๑

อย่างไรก็ตามสภาพทางภูมิศาสตร์ เศรษฐกิจ และสังคม มีส่วนในการพิจารณาการขยายตัวของกิจกรรมต่างๆ ในเมืองด้วย เช่น บริเวณพักอาศัยราคาแพงอาจจะต้องอยู่ในบริเวณที่มีการระบายน้ำดี มีวิวทัศนียภาพที่สวยงาม และอยู่นอกเขตเมืองออกไป ในขณะที่กลุ่มโรงงานอุตสาหกรรมหนักตั้งบนที่ราบ และการระบายน้ำแล้ว ทั้งนี้ด้วยเหตุผลเพียงว่า บริเวณนั้นมีการคมนาคมสะดวก และที่ดินราคาถูก เป็นต้น^๒

Ray M. Northam (๑๙๗๔) ได้สรุปการขยายตัวของบริเวณพักอาศัยในเขตพื้นที่ (Spatial Distribution) ดังนี้ บริเวณพักอาศัยจะเริ่มขยายออกจากใจกลางเมืองซึ่งมักเป็นศูนย์กลางธุรกิจและพาณิชยกรรม โดยจะกระจายอยู่รอบๆ ในระยะทางที่เดินเท้าไปถึง (Walking Distance) ด้วยวิธีนี้จะเป็นการประหยัดค่าใช้จ่ายในเรื่องการใช้บริการของระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการของเมือง ประหยัดทั้งเวลาและค่าใช้จ่ายในการเดินทางไปทำงานด้วย สำหรับเมืองที่มีสภาพภูมิประเทศติดทะเลสาบหรือแม่น้ำ การขยายตัวของบริเวณพักอาศัยจะกระจายออกไปจากจุดศูนย์กลางเมือง ในลักษณะรัศมีหรือส่วนของวงกลม เช่นเดียวกัน เมื่อประชากรเพิ่มมากขึ้น ระบบคมนาคมมีการพัฒนาดีขึ้น บริเวณพักอาศัยจะขยายตัวตามมากขึ้นด้วย โดยพยายามอยู่ใกล้สถานที่ทำงานหรือแหล่งธุรกิจต่างๆ หรือกระจุกตัวอยู่ตามสองฟากถนนสายหลักของเมือง ทั้งนี้

^๑ Ibid., pp. 191-192.

^๒ Johnson, Urban Geography: An Introductory Analysis, 2d ed., pp. 177-178.

เพื่อลดค่าใช้จ่ายในการเดินทางให้น้อยที่สุดนั่นเอง

- Northam* เสนอรูปแบบการกระจายตัวของบริเวณพักอาศัยในเมืองดังนี้
- บริเวณที่ ๑ อยู่ใกล้ใจกลางเมือง เป็นที่อยู่อาศัยของหลายครอบครัวรวมกัน (*Multifamily dwelling Units*) และมีความหนาแน่นสูงกว่าบริเวณอื่นๆ
- บริเวณที่ ๒ กระจายอยู่รอบๆ บริเวณแรก เป็นบริเวณพักอาศัยของพวกกรรมกร
- บริเวณที่ ๓ เป็นบริเวณพักอาศัยที่ขยายตัวออกมาตามเส้นทางคมนาคมหลัก อาจเป็นประชากรที่ย้ายออกมาจากบริเวณที่ ๑ ก็ได้ บริเวณนี้ส่วนใหญ่เป็นบ้านเดี่ยว (*Single family dwellings*) มีความหนาแน่นน้อยกว่าบริเวณอื่นๆ จัดเป็นเขตนอกเมือง (*Residential Suburban* หรือ *Commuter Zone*)^๑

๒. หลักในการเลือกบริเวณพักอาศัยในเมือง

มีผู้เสนอแนวความคิดด้านนี้มากมาย โดยทั่วไปเน้นเกี่ยวกับ รายได้ (*Income*) และการเข้าถึง (*Accessibility*) เป็นสำคัญ ทั้งนี้เพื่อให้ครอบครัวได้รับผลประโยชน์หรือสวัสดิการสูงสุดจากการเลือกที่อยู่อาศัยในพื้นที่นั้นๆ แนวความคิดที่สำคัญพอสรุปได้ดังนี้

William Alonso (๑๙๖๐) อธิบายว่าการเลือกบริเวณพักอาศัยในเมือง มีความสัมพันธ์อย่างยิ่งกับราคาที่ดิน นั่นคือ ในบริเวณใจกลางเมืองที่ดินจะมีราคาสูงกว่าบริเวณอื่นๆ การมีที่อยู่อาศัยในเมืองย่อมลงทุนสูง ในขณะที่เดียวกันที่ดินจะมีราคาลดลงตามระยะทางที่ห่างใจกลางเมืองออกไป และมีผลทำให้ราคาของที่พักอาศัยแตกต่างกันไป ด้วย นอกจากนี้ราคาที่ดินยังแปรผกผันกับค่าขนส่ง (*Transportation Cost*) ดังนั้น

^๑ *Northam, Urban Geography, pp. 254-258.*

คนมีรายได้สูงย่อมมีโอกาสเลือกที่พักอาศัยนอกเมือง แม้ว่าต้องเสียค่าขนส่งสูงกว่าคนมีรายได้น้อยกว่า ซึ่งจำเป็นต้องอยู่กันอย่างแออัดในใจกลางเมือง ทั้งนี้เพื่อต้องการลดค่าใช้จ่ายในการเดินทางนั่นเอง อย่างไรก็ตามในการเลือกบริเวณพักอาศัยจึงควรพิจารณาปัจจัย ๓ ประการ

- ๑) ราคาของที่พักอาศัย ซึ่งมีความสัมพันธ์กับรายได้ของผู้อยู่อาศัย และความสามารถที่จะจ่ายสำหรับที่พักอาศัยนั้นได้
- ๒) รูปแบบของที่พักอาศัย อันจะก่อให้เกิดความพอใจมากน้อยแก่ผู้อยู่อาศัย ทั้งนี้จะต้องสัมพันธ์กับขนาดของครอบครัว ตลอดจนสถานภาพการสมรส
- ๓) ที่ตั้งของที่พักอาศัย ซึ่งมีความสัมพันธ์กับสภาพแวดล้อม และความใกล้เคียงกับสถานที่ทำงานด้วย^๑

John F. Kain (๑๙๖๒) ให้ความสำคัญของการเลือกบริเวณพักอาศัยว่ามีความสัมพันธ์อย่างยิ่งกับรายได้และการเดินทางไปทำงาน โดยใช้ตัวอย่างเมือง *Detroit* ที่เขาศึกษามาอธิบายว่า ถ้าแต่ละครอบครัวมีการเสียค่าเช่าที่ดินเท่ากัน เสียค่าขนส่งเท่ากันและมีความพอใจในที่อยู่อาศัยเหมือนกัน แต่มีรายได้แตกต่างกันแล้ว คนมีรายได้สูงจะใช้เวลาเดินทางไปทำงานมากกว่าคนมีรายได้น้อย นั่นคือ บริเวณที่พักอาศัยของคนมีเงินจะออกมายนอกเมือง ในขณะที่กรรมกร และคนมีรายได้น้อยจะมีที่พักอาศัยอยู่ใกล้ใจกลางเมือง และใกล้แหล่งงานซึ่งมักอยู่บริเวณเดียวกันนั่นเอง^๒

B. M. Moriarty (๑๙๗๐) ได้เสนอปัจจัย ๒ ประการ ที่ช่วยในการบริเวณพักอาศัย คือ

- ๑) ปัจจัยทางเศรษฐกิจ นั่นคือ ระดับรายได้ของผู้อยู่อาศัยจะเป็นปัจจัยพื้นฐานอันสำคัญในการพิจารณาเลือกบริเวณพักอาศัย ทั้งนี้ความ

^๑ *Raymond E. Murphy, The American City : An Urban Geography* (New York : Mc - Graw Hill, 1966), p. 436.

^๒ *Harold Carter, The Study of Urban Geography, 2d ed.* (London : Edward Arnold, 1975), P. 265.

สามารถที่จ่ายสำหรับการเดินทางและราคาที่ดิน เป็นองค์ประกอบรองลงมา ปัจจัยทางเศรษฐกิจจะเป็นสิ่งแสดงถึงสถานะทางสังคมของแต่ละกลุ่มบริเวณพักอาศัยด้วย

- ๒) ปัจจัยทางสังคม ซึ่งขึ้นอยู่กับความต้องการและความพอใจของผู้อยู่อาศัย ทั้งนี้จะต้องสัมพันธ์กับคุณค่าของที่อยู่อาศัยและสภาพแวดล้อมของบริเวณพักอาศัยด้วย^๑

D. T. Herbert (๑๙๗๒) อธิบายหลักการเลือกบริเวณพักอาศัยขึ้นอยู่กับอิทธิพล ๒ ประการ คือ

- ๑) อิทธิพลภายใน (*Internal Consideration*) ได้แก่ความต้องการ (*Needs*) และการคาดหวัง (*expectations*) ของผู้อยู่อาศัยที่มีต่อบริเวณนั้นๆ ทั้งนี้ย่อมขึ้นอยู่กับสภาพทางครอบครัว เศรษฐกิจ และสังคมของผู้อยู่อาศัย
- ๒) อิทธิพลภายนอก (*External Consideration*) ได้แก่ ลักษณะทางกายภาพและสิ่งแวดล้อมของพื้นที่นั้นๆ

อิทธิพลภายในจะเป็นตัวกำหนดความต้องการสำหรับที่อยู่อาศัยใหม่ ในขณะที่อิทธิพลภายนอกจะเป็นตัวการให้การเลือกนั้นสัมฤทธิ์ผลยิ่งขึ้น^๒

K. J. Button (๑๙๗๖) เสนอองค์ประกอบที่สำคัญ ๒ ประการในการเลือกบริเวณพักอาศัย คือ

- ๑) รายได้ของครอบครัว เป็นส่วนสำคัญในการตัดสินใจและแน่นอน คนที่มีรายได้สูงย่อมมีโอกาสในการเลือกมากกว่า โดยจะพยายามเลือกบริเวณที่มีค่าเช่าที่ดินต่ำ ใกล้เส้นทางคมนาคมและมีการเข้าถึงที่สะดวก

^๑ *Ibid.*, pp. 291-292.

^๒ *Ibid.*, pp. 294-295.

- ๒) คุณภาพของสิ่งแวดล้อม นอกจากจำเป็นจะต้องมีสิ่งแวดล้อมที่ดีแล้ว ความรู้สึกสนิทสนมกับเพื่อนบ้านก็เป็นสิ่งสำคัญอีกประการหนึ่ง แต่ทั้งนี้ จะต้องมียารายได้และรสนิยมอยู่ในระดับเดียวกันด้วย^๑

Barrie Needham (๑๙๗๗) ให้เหตุผลในการรวมกัน (cluster) ของ บริเวณพักอาศัย ดังนี้

- ๑) ความสะดวกในการเข้าถึง (Accessibility) ผู้อยู่อาศัยต้องการที่จะเดินทางไปทำงาน ไปสถานศึกษา หรือจับจ่ายซื้อของและติดต่อธุรกิจต่างๆ ด้วยความสะดวกสบาย จึงพอใจที่จะจับกลุ่มอยู่บริเวณสองข้าง เส้นทางคมนาคมและกระจายอยู่รอบๆ ศูนย์กลางธุรกิจ ร้านค้า สถานที่ทำงาน และสถานศึกษานั้นๆ
- ๒) การประหยัดจากภายนอก (External Economics) การจับกลุ่มของอาคารพักอาศัย ทำให้ประหยัดค่าใช้จ่ายในเรื่องการใช้บริการทางสาธารณูปการ เช่น สถานศึกษา และสถานพยาบาล ประหยัดในเรื่องการใช้บริการสาธารณูปโภคของเมือง เช่น การใช้ถนน ไฟฟ้า ประปา และโทรศัพท์ เนื่องจากบริการต่างๆ เหล่านี้สามารถให้บริการได้ทั่วถึงและเพียงพอสำหรับบริเวณใกล้เคียงกัน มากกว่าจะอยู่กระจายกัน^๒

ศูนย์วิจัยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

^๑ K. J. Button, Urban Economics (London : Macmillan Press, 1976), pp. 46-47.

^๒ Barrie Needham, How Cities Work : An Introduction (Oxford: Pergamon Press, 1977), pp. 96-97.