

## บทที่ 2

### แนวความคิด ทฤษฎีและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

การศึกษาถึงปัจจัยที่มีผลต่อการพัฒนาพื้นที่ย่านเทเวศร์ กรุงเทพมหานคร ได้ใช้แนวความคิดในเรื่องการตั้งถิ่นฐาน วิวัฒนาการของชุมชนเมือง การใช้ที่ดินในเมือง การพัฒนาการใช้ที่ดิน ระบบกิจกรรมและที่ตั้ง ย่าน ปัจจัยของการเปลี่ยนแปลงทางสังคม และวัฒนธรรม ตลอดจนแนวความคิดการวางแผนพัฒนาพื้นที่ ร่วมกับงานวิจัยที่เกี่ยวข้องและมีส่วนสัมพันธ์กับพื้นที่ ทั้งนี้เพื่อนำมาใช้อ้างอิงเป็นพื้นฐานในการประยุกต์สำหรับการศึกษาวิเคราะห์ต่อไป

#### 2.1 แนวความคิดเกี่ยวกับการตั้งถิ่นฐาน

การตั้งถิ่นฐาน หมายถึง การบุกเบิกหรือเข้าไปอยู่อาศัยครอบครองพื้นที่ส่วนใดส่วนหนึ่งที่ไม่ได้มีผู้ใดอาศัยมาก่อน มีรูปแบบและขนาดของแหล่งตั้งถิ่นฐานที่แตกต่างกัน การตั้งถิ่นฐานถือเป็นการแสดงออกซึ่งการจัดการพื้นที่ของมนุษย์ในรูปแบบของอาคาร บ้านเรือน ถนน และการใช้ที่ดิน รวมถึงผลกระทบต่อสภาพแวดล้อม (ฉัตรชัย พงศ์ประยูร, 2536: 1)

##### 2.1.1 ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการตั้งถิ่นฐาน

อุไร อร่ามวงศ์ตระกูล (2529: 12) ได้กล่าวไว้ถึงปัจจัยสำคัญที่มีอิทธิพลต่อการตั้งถิ่นฐาน 2 ด้านด้วยกัน คือ ปัจจัยด้านกายภาพ อาทิ ภูมิประเทศ ภูมิอากาศ ความอุดมสมบูรณ์ของทรัพยากรธรรมชาติ และปัจจัยด้านวัฒนธรรม เช่น ภาษา ศาสนา ความเชื่อ การเมืองและกิจกรรมทางเศรษฐกิจ ทั้งนี้ปัจจัยการตั้งถิ่นฐานนั้นจะเปลี่ยนแปลงไปตามสภาพแวดล้อม

ขณะที่ฉัตรชัย พงศ์ประยูร (2536) กล่าวว่าปัจจัยทางด้านวัฒนธรรมเป็นปัจจัยหนึ่งที่เกี่ยวข้องกับการตั้งถิ่นฐาน อันประกอบด้วยปัจจัย ดังนี้

##### 1) ระบบเศรษฐกิจและสังคม

ภายหลังที่มีการตั้งถิ่นฐานเป็นหลักแหล่ง ระบบเศรษฐกิจและสังคมได้เข้ามามีบทบาทสำคัญในสังคมไทย การพึ่งพาตนเองในหมู่บ้านเริ่มขยายเป็นการติดต่อกับภายนอก เกิดการซื้อขาย แลกเปลี่ยนสินค้า ผู้คนเริ่มมีวิถีชีวิตที่เปลี่ยนไป ชุมชนจึงแปรสภาพเป็นชุมชนเมืองมากขึ้น

## 2) การถือครองที่ดิน

ตั้งแต่โบราณชาวไทยสามารถทำการบุกเบิกพื้นที่ของรัฐเพื่อทำการเพาะปลูกเลี้ยงครอบครัวได้ แต่ปัจจุบันการขยายตัวอย่างรวดเร็ว ทำให้พื้นที่ที่อุดมสมบูรณ์หมดไป การบุกเบิกที่ทำกินใหม่จะตามด้วยการตั้งถิ่นฐาน ดังนั้นจึงมีการจับจองถือครองที่ดินเป็นหมู่บ้านถาวร

## 3) การขนส่ง

เส้นทางคมนาคมมีอิทธิพลต่อรูปแบบการกระจายตัวของแหล่งตั้งถิ่นฐานหมู่บ้านจำนวนมากเกิดขึ้นตามแนวเส้นทางคมนาคม แหล่งชุมชนมีบทบาทและหน้าที่แตกต่างจากเดิม ส่วนใหญ่เริ่มทำหน้าที่เป็นแหล่งบริการ มีการประกอบอาชีพหลากหลาย ดังนั้นนับได้ว่าการตัดเส้นทางคมนาคมสายใหม่เท่ากับเป็นการบุกเบิกที่ทำกิน ทำให้เกิดความสะดวกรวดในการเดินทาง และมีอิทธิพลต่อการกระจายตัวของเขตการตั้งถิ่นฐานออกไปด้วย

## 4) นโยบายด้านการเมืองของรัฐ

ปัจจัยด้านการเมือง อิทธิพลต่างๆ จากนโยบายการตัดสินใจของรัฐบาลจะมีผลโดยตรงต่อลักษณะการตั้งถิ่นฐาน มนุษย์จะตั้งถิ่นฐานโดยไม่มีวัตถุประสงค์ทางการเมืองไม่ได้ แหล่งตั้งถิ่นฐานโดยทั่วไปจะต้องมีความสะดวกสบาย และมีความปลอดภัยสำหรับประชาชน

นอกจากนี้ Michael Carr (1989) ยังได้กล่าวถึงปัจจัยที่มีอิทธิพลการต่อรูปแบบการตั้งถิ่นฐาน 4 ด้าน คือ

### 1) อิทธิพลจากสังคม เศรษฐกิจ และการเมือง

สภาพทางสังคม เศรษฐกิจ และการเมือง คือ โอกาสในการจ้างงาน การเพิ่มขึ้นและลดลงของประชากร นโยบาย การวางแผน และการควบคุมซึ่งเป็นหน้าที่ของรัฐบาล รวมถึงอิทธิพลต่างๆ จากนโยบายของรัฐบาล ซึ่งมีผลโดยตรงต่อการตั้งถิ่นฐาน

### 2) อิทธิพลจากธรรมชาติของสิ่งแวดล้อมทางกายภาพ

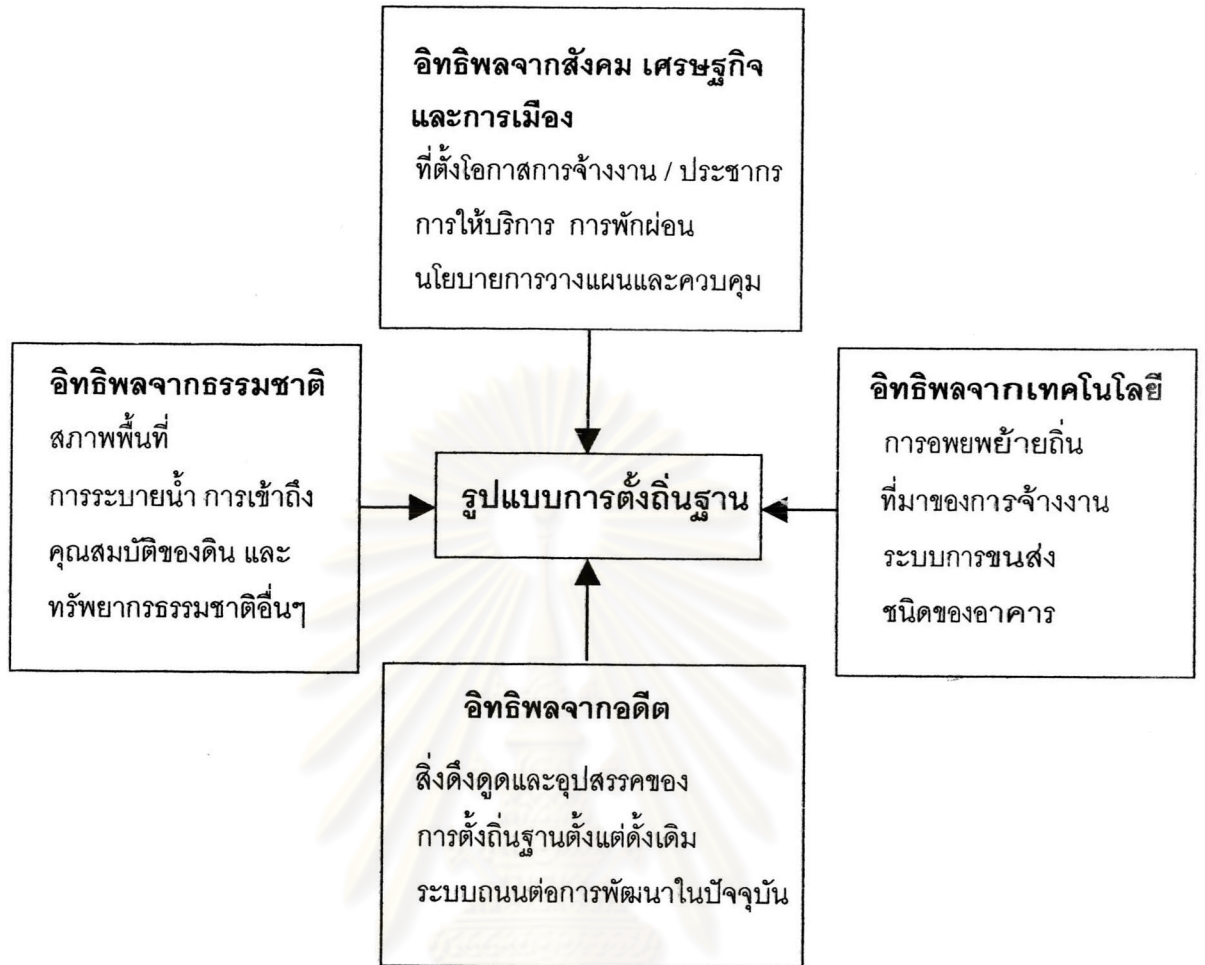
สภาพพื้นที่ และลักษณะทางกายภาพ ซึ่งมีอิทธิพลสำคัญต่อการตั้งถิ่นฐาน และนับเป็นปัจจัยหนึ่งในการกำหนดรูปแบบการตั้งถิ่นฐาน

### 3) อิทธิพลจากเทคโนโลยี

ระบบการขนส่ง และระบบถนนที่มีผลต่อการพัฒนา เส้นทางคมนาคมมีอิทธิพลต่อการกระจายตัวของชุมชนและแหล่งตั้งถิ่นฐาน รวมถึงสิ่งปลูกสร้าง และชนิดอาคาร โดยเทคโนโลยีการก่อสร้างนั้นจะมีการพัฒนาตามยุคสมัย อาทิ การสร้างที่อยู่อาศัย วัด หรือวัง

### 4) อิทธิพลจากอดีต

สิ่งดึงดูดและอุปสรรคของการตั้งถิ่นฐานแต่เดิม ทั้งนี้ในแต่ละสมัยปัจจัยที่ดึงดูดให้มีการตั้งถิ่นฐานในพื้นที่จะแตกต่างกันไป เช่น การเข้าถึงพื้นที่ หรือกิจกรรมต่างๆ ในพื้นที่



แผนภูมิที่ 2.1 ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อรูปแบบการตั้งถิ่นฐาน

(Carr, 1989 อ้างถึงในชัยฤกษ์ ชีวภรณ์วิวัฒน์, 2544: 11)

ปัจจัยการตั้งถิ่นฐานจะเปลี่ยนแปลงไปตามสภาพแวดล้อม และมีความสัมพันธ์กับความต้องการขั้นพื้นฐาน เช่น น้ำที่ใช้ในการบริโภคและการคมนาคมขนส่ง การค้าขาย แลกเปลี่ยนอาหารและวัตถุดิบในการก่อสร้างที่อยู่อาศัย รวมถึงการป้องกันภัยจากธรรมชาติ และจากมนุษย์ด้วยกันเอง

## 2.2 แนวความคิดเกี่ยวกับวิวัฒนาการของชุมชนเมือง

การศึกษาเกี่ยวกับชุมชนเมือง จำเป็นจะต้องทำความเข้าใจถึงวิวัฒนาการของเมืองจากการตั้งถิ่นฐานของมนุษย์ ซึ่งมีประโยชน์เพื่อใช้ในการอธิบายถึงลักษณะการเปลี่ยนแปลงของ

ชุมชนเมืองที่เกิดขึ้น จากการก่อรูปเป็นชุมชน และมีการเจริญเติบโตขึ้นตามลำดับ จนสามารถเห็นความแตกต่างระหว่างพื้นที่ชุมชนเมืองและพื้นที่ชนบทได้อย่างชัดเจน

Taylor (อ้างถึงในอิศรา ทองธวัช, 2532: 11) กล่าวถึงวิวัฒนาการของเมือง โดยพิจารณาจากลักษณะ โครงสร้างภายในเมือง ซึ่งปรากฏเป็นรูปแนวดนและการใช้ที่ดิน พบว่าวิวัฒนาการของเมืองมี 4 ระดับ ดังนี้

- 1) ขั้นทารก (Infantile) เป็นขั้นเริ่มต้นในการรวมตัวเป็นชุมชนเมืองขนาดเล็ก โดยไม่มีการแบ่งแยกการใช้ที่ดินในเมืองอย่างชัดเจน
- 2) ขั้นวัยรุ่น (Juvenile) เริ่มมีการแบ่งแยกการใช้ที่ดินเป็นบริเวณที่พักอาศัย และมีอุตสาหกรรมรวมอยู่ในครัวเรือน
- 3) ขั้นผู้ใหญ่ (Mature) มีการแบ่งโครงสร้างภายในเมืองเป็นที่พักอาศัย เขตพาณิชย์-กรรมและอุตสาหกรรมอย่างเด่นชัด
- 4) ขั้นชรา (Senile) เมืองจะมีโครงสร้างภายในเสื่อมโทรม อันเนื่องมาจากการเติบโตอย่างเต็มที่

แต่ทั้งนี้วิวัฒนาการของเมืองทุกเมืองนั้นอาจไม่เป็นไปตามขั้นตอนดังกล่าว บางเมืองอาจมีวิวัฒนาการเพียงขั้นทารกแล้วไม่เจริญต่อไป หรือบางเมืองอาจมีการเจริญเติบโตต่อเนื่องไปจนถึงขั้นผู้ใหญ่ แต่ไม่ได้มีความเสื่อมโทรม เพราะมีการพัฒนาอยู่ตลอดเวลา

นอกจากวิวัฒนาการของเมืองแล้วยังจะต้องทำการศึกษาถึงความเป็นเมืองและการพัฒนาควบคู่ด้วย ดังที่จักรชัย พงศ์ประยูร (2536: 56-57) ได้กล่าวถึงปัจจัยที่ก่อให้เกิดชุมชนเมืองและการพัฒนาไว้ 6 ปัจจัยหลัก ได้แก่

#### 1) องค์ประกอบทางด้านกายภาพ

ทำเลที่ตั้งที่ได้เปรียบ เช่น เส้นทางสี่แยก จุดบรรจบของแม่น้ำสองสาย หรือบริเวณลุ่มน้ำที่รวมของประชากรต่างวัฒนธรรมมาพบปะกัน จะเกิดการผสมผสานระหว่างงานฝีมือและความชำนาญของคนพื้นที่และคนต่างถิ่น อันช่วยให้หมู่บ้านสามารถแปรสภาพเป็นชุมชนขนาดใหญ่และตัวเมืองต่อไปได้

#### 2) ความเปลี่ยนแปลงทางเทคโนโลยี

การพัฒนาเทคโนโลยี โดยเฉพาะทางด้านการผลิตอาหาร เช่น เครื่องมือ และองค์ประกอบต่างๆ ในการเพิ่มผลผลิตทางการเกษตรเพื่อให้มีผลผลิตเหลือเฟือนั้น จะทำให้เกิดการรวมตัวของกลุ่มคน จนมีการเพาะปลูก เลี้ยงสัตว์ และก้าวไปสู่การอยู่รวมกันเป็นหลักแหล่งและทำ

การเพาะปลูกตลอดปี ในที่สุดก็จะเกิดชุมชนเกษตรกรรม มีการใช้อุปกรณ์ไถหว่าน ประกอบกับมีระบบการชลประทาน

### 3) กระบวนการทางสังคม

ในการกำเนิดเมืองต้องอาศัยกระบวนการทางสังคมเป็นปัจจัยสำคัญ เมืองจึงเป็นการแสดงออกทางสังคมอย่างเด่นชัด เป็นความเปลี่ยนแปลงที่มนุษย์มีต่อมนุษย์ด้วยกัน ความแปลกใหม่ของตัวเมืองเกิดจากการก่อตั้งสถาบันใหม่ขึ้นมา เช่น พระราชวัง วัด พร้อมกับการขยายตัวของหน่วยสังคมและเพิ่มความซับซ้อนขึ้น ผู้นำ ประมุข และพระสงฆ์นับว่ามีบทบาทสำคัญต่อชาวเมือง

### 4) ระบบการแบ่งแรงงาน

เมื่อสามารถทำการผลิตผลผลิตทางการเกษตรได้เหลือเกินความต้องการ ทำให้แรงงานจำนวนหนึ่งหันไปประกอบอาชีพอื่น เช่น งานฝีมือที่ไม่เกี่ยวกับการเกษตร เกิดการแลกเปลี่ยนสินค้าเกษตรกับสินค้าพิเศษอื่นๆ เช่น เลี้ยงผ้า อาวุธ เป็นต้น เริ่มมีการแบ่งงานกันทำ คือ เกิดอาชีพใหม่ภายในเมืองแทนการเกษตรแบบเดิม ช่างฝีมือและพ่อค้ากลายเป็นกลุ่มที่มีความสำคัญ รูปแบบที่เด่นชัดของเมืองเห็นได้จากความหลากหลายของกิจกรรมและอาชีพของผู้คนที่อาศัยอยู่ในเมือง

### 5) รูปแบบการใช้ที่ดินภายในเมือง

เมืองจะมีลักษณะเด่น คือการใช้ที่ดินที่แตกต่างจากบริเวณรอบนอกอันเป็นชนบทอย่างชัดเจน กิจกรรมแต่ละอย่างภายในตัวเมืองจะมีทำเลที่ปรากฏเด่นชัดของตัวเอง มีสถานประกอบการและมีคนงาน ทำให้โครงสร้างของเมืองผิดจากบริเวณอื่นๆ เช่น มีวัด พระราชวัง มีแหล่งเก็บผลผลิตเกษตร มีป้อมปราการ บ่อน้ำ ศูนย์กลางตลาด แหล่งงานฝีมือ และเขตที่อยู่อาศัย

### 6) ความหนาแน่นของประชากร

การเปลี่ยนแปลงเกี่ยวกับการจัดพื้นที่เมืองก่อให้เกิดผลกระทบ คือ แรงหนีจากศูนย์กลาง ทำให้ประชากรซึ่งแต่เดิมกระจายไปในพื้นที่กว้างได้เริ่มอ่อนตัวลง การอยู่โดดเดี่ยวเริ่มเข้ามาอยู่รวมกันหรือติดต่อกัน และอาจเกิดการรวมตัวของประชากรในหมู่บ้านเกษตร ต่อมาประชากรมีความหนาแน่นเพิ่มขึ้นและมากกว่าเขตเกษตรรอบนอกหลายเท่าตัว เมืองจึงมีประชากรจำนวนมาก และมีความหนาแน่นสูง

จากการวิเคราะห์เหตุและปัจจัยต่างๆ ที่ทำให้เกิดเมืองในสมัยแรกของนักวิชาการสมัยใหม่หลายท่านนี้เอง สรุปได้ว่าความสำคัญของผลผลิตส่วนเกินนั้นเป็นปัจจัยสำคัญในการกระตุ้นให้เกิดเมือง

## 2.3 แนวความคิดเกี่ยวกับการใช้ที่ดินในเมือง

Keeble (1969) ได้อธิบายการกระจายการใช้ที่ดินในเมือง โดยแบ่งพื้นที่ออกเป็นส่วนต่างๆ ซึ่งมีลักษณะการใช้ที่ดินเป็น 4 ประเภท ดังนี้

- 1) ศูนย์กลางเมือง เป็นบริเวณที่ใช้เป็นย่านการค้า มีกิจกรรมด้านการบริหาร การบริการ ทางสังคม เป็นศูนย์กลางที่มีการรวมตัวของกิจกรรมที่สำคัญต่างๆ อย่างหนาแน่น และมีการก่อรูปที่ซับซ้อนเป็นศูนย์กลางการบริการ อาทิ ร้านค้า สำนักงาน ธนาคาร และสถานที่ราชการ
- 2) ย่านอุตสาหกรรม เป็นบริเวณที่ตั้งเพื่อประกอบกิจกรรมอุตสาหกรรมการผลิต และอุตสาหกรรมบริการขนาดใหญ่
- 3) ย่านพักอาศัย เป็นบริเวณที่พักอาศัยของประชากร ซึ่งจะประกอบด้วยอาคารพักอาศัยแบบต่างๆ และมีการใช้ที่ดินประเภทอื่นๆ รวมอยู่ด้วย เช่น ย่านการค้าท้องถิ่น โรงเรียน และที่ว่าง
- 4) ที่ว่าง ส่วนใหญ่จะอยู่ในบริเวณที่พักอาศัย พื้นที่ในโรงเรียน โรงพยาบาล และสถาบันต่างๆ นอกจากนี้ยังพบที่ว่างในบริเวณชานเมือง เช่น พื้นที่สวนผลไม้ สนามกอล์ฟ ซึ่งที่ว่างต่างๆ นี้ ถือเป็นพื้นที่ที่สำคัญโดยเฉพาะในทางผังเมือง

### 2.3.1 ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการใช้ที่ดินในเมือง

กิจกรรมการใช้ที่ดินในเมืองขนาดต่างๆ จะมีความแตกต่างกันไปตามลักษณะความแตกต่างทางด้านกายภาพ เศรษฐกิจ สังคม และวัฒนธรรม ทำให้รูปแบบการใช้ที่ดิน ไม่ว่าจะในเรื่องการกำหนดทำเลที่ตั้ง การกำหนดขนาดพื้นที่ และประเภทการใช้ที่ดินมีความหลากหลายไปตามแต่ประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินนั้นๆ เช่น การใช้ที่ดินเพื่อการพักอาศัย การใช้ที่ดินเพื่อพาณิชยกรรม การใช้ที่ดินเพื่อสาธารณูปโภค สาธารณูปการ เป็นต้น ซึ่งนุซรี ทำวไทยชนะ ได้จำแนกปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการใช้ที่ดินในเมืองไว้ดังนี้ (นุซรี ทำวไทยชนะ, 2540: 50-51)

- 1) ปัจจัยทางด้านธรรมชาติที่เป็นอุปสรรค เช่น ลักษณะภูมิประเทศ แม่น้ำ ภูเขา โดยลักษณะทางกายภาพเหล่านี้จะแตกต่างกันไปตามส่วนต่างๆ ของเมือง ซึ่งเป็นอุปสรรคหลักต่อการขยายตัวของการใช้ที่ดินในเมือง
- 2) ราคาที่ดิน เป็นปัจจัยทางเศรษฐกิจที่สำคัญ คือราคาที่ดินจะแตกต่างกันในแต่ละพื้นที่เนื่องจากให้ผลตอบแทนที่ต่างกัน โดยราคาที่ดินสูงสุดจะอยู่บริเวณใจกลางเมือง และจะลดลงเรื่อยๆ ไปตามระยะทางที่ห่างไกลออกไป รวมถึงราคาที่ดินยังมีความสัมพันธ์กับการใช้ที่ดินด้านพาณิชยกรรม รูปแบบการใช้ที่ดินจึงมีความเข้มข้นสูงสุดบริเวณศูนย์กลางเมืองและบริเวณจุดตัดของถนน เนื่องจากมีความสะดวกต่อการเข้า-ออกเมือง รวมทั้งที่ดินที่อยู่ใกล้ถนนจะมีราคา

สูงกว่าที่ดินที่อยู่ห่างจากถนนออกไป ดังนั้นปัจจัยทางเศรษฐกิจนับว่าเป็นปัจจัยที่มีอิทธิพลมากที่สุดในการใช้ที่ดินในเมืองปัจจุบัน

3) รูปแบบการคมนาคม นับเป็นลักษณะของการพัฒนาทางเทคโนโลยี กล่าวคือ เมื่อพื้นที่มีโครงข่ายการคมนาคมที่สะดวกขึ้น มีการตัดถนนใหม่ ย่อมก่อให้เกิดการเก็งกำไรราคาที่ดิน เกิดการใช้พื้นที่ จนเมืองขยายตัวไปตามโครงข่ายคมนาคม ส่งผลให้เกิดการเปลี่ยนแปลงกิจกรรมการใช้ที่ดินจากกิจกรรมหนึ่งไปสู่อีกกิจกรรมหนึ่งอย่างเห็นได้ชัด คือ กิจกรรมการใช้ที่ดินจากภาคเกษตรเปลี่ยนเป็นภาคบริการหรืออุตสาหกรรม

4) ลักษณะทางสังคมและวัฒนธรรมเป็นปัจจัยหนึ่งที่มีอิทธิพลต่อการใช้ที่ดิน โดยเฉพาะในเมืองใหญ่จะเห็นความแตกต่างของการใช้ที่ดินอย่างชัดเจน คือ มีความเชื่อ ค่านิยม และความพอใจเข้ามาเกี่ยวข้อง เนื่องจากภายในเมืองจะมีประชากรอาศัยอยู่กันอย่างหนาแน่น มีหลายเชื้อชาติ ศาสนา วัฒนธรรม ความหลากหลายนี้ทำให้การใช้ที่ดินเกาะกลุ่มกันตามสถานภาพดังกล่าว นอกจากนี้พื้นที่บางบริเวณเป็นโบราณสถาน หรือมีสิ่งก่อสร้างที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์ อาจห้ามไม่ให้มีการก่อสร้างในพื้นที่ดังกล่าว

5) นโยบายการพัฒนาเมือง โดยเฉพาะนโยบายการพัฒนาเมืองที่เน้นการก่อสร้างระบบสาธารณูปการและสาธารณูปโภคต่างๆ การกำหนดโซนการใช้ที่ดินประเภทต่างๆ หรือข้อกำหนดทางผังเมืองอาจไม่สอดคล้องกับความเป็นจริง เนื่องจากการพัฒนาพื้นที่ของภาคเอกชนเป็นไปอย่างรวดเร็วกว่าแผนนโยบายการใช้ที่ดิน และกฎหมายการบังคับใช้ไม่รัดกุม ขาดความเข้มงวดในการปฏิบัติ มีการเติบโตรวดเร็วก่อนการกำหนดการใช้ที่ดิน ทำให้เกิดการใช้ที่ดินในเมืองประเภทต่างๆ ปะปนอยู่ในย่านเดียวกัน

และเมื่อเมืองมีการเจริญเติบโต เกิดการพัฒนาบทบาทและหน้าที่โดยอาศัยองค์ประกอบในด้านต่างๆ แล้วก็เกิดการคำนึงถึงการใช้ที่ดินในอนาคต ดังเช่นที่มานพ พงศทัต (2527) ได้กล่าวถึงปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการเจริญเติบโตของเมืองที่ทำให้การใช้ที่ดินเปลี่ยนแปลง โดยมีปัจจัยหลัก อันประกอบด้วย

1) ประชากร (Population) จำนวนประชากรที่เพิ่มขึ้น ทำให้มีความต้องการพื้นที่สำหรับกิจกรรมต่างๆ เพิ่มขึ้นตาม อาทิเช่น พื้นที่สำหรับที่อยู่อาศัย พื้นที่พักผ่อน และทำงาน ซึ่งกิจกรรมหลักที่เพิ่มขึ้นมานี้จะทำให้เกิดกิจกรรมส่งเสริมเพิ่มตามด้วย เป็นผลให้การใช้ที่ดินจะมีการขยายตัวเพื่อรองรับกิจกรรมนั้นๆ

2) การให้บริการด้านการคมนาคมและการเข้าถึง (Transportation Services & Accessibility) พื้นที่ที่มีเส้นทางคมนาคม มีความสะดวกในการเข้าถึง ก็จะกลายมาเป็นพื้นที่ศูนย์กลาง ซึ่งทำให้การใช้ที่ดินมีโอกาสในการขยายตัวมากกว่าบริเวณอื่นๆ ด้วย

3) นโยบายของรัฐ (State Policy) ได้แก่ นโยบายการพัฒนาพื้นที่ นโยบายการใช้ที่ดิน และการควบคุมการใช้ที่ดินของรัฐ โดยรัฐอาจมีการจัดทำผังเมืองรวม และผังเมืองเฉพาะขึ้นเพื่อกำหนดแนวทางการใช้ที่ดินที่เหมาะสมสำหรับแต่ละพื้นที่

4) ราคาที่ดิน (Land Cost) ที่ดินนับเป็นปัจจัยการผลิตเบื้องต้น ราคาที่ดินจึงเป็นตัวกำหนดการใช้ที่ดินในอนาคต ราคาที่ดินที่สูงย่อมจะใช้ในกิจกรรมที่ให้ผลตอบแทนสูง ในทางตรงกันข้ามถ้าราคาที่ดินต่ำจะถูกใช้ในกิจกรรมที่ให้ผลตอบแทนต่ำ ดังนั้นราคาที่ดินนอกจากมีความสำคัญต่อการใช้ที่ดินในปัจจุบัน ยังจะเป็นปัจจัยที่สำคัญในการระบุถึงกิจกรรมที่จะใช้ในอนาคตด้วย

#### 2.4 แนวความคิดเกี่ยวกับการพัฒนาการใช้ที่ดิน

การวางแผนการใช้ที่ดิน เป็นการพัฒนาพื้นที่ให้เป็นไปอย่างเหมาะสม และมีความเป็นสัดส่วนตามความจำเป็น (ลอยหล้า ชิตเดชะ, 2531: 23) โดยการวางแผนการใช้ที่ดินควรพิจารณาในประเด็นหลัก 2 ประการ คือ

1) ความเหมาะสมของที่ดิน ในการพิจารณาว่าที่ดินควรใช้ประโยชน์เพื่อกิจกรรมใดจึงจะเหมาะสม เกิดผลดีต่อส่วนรวมและไม่ทำให้เกิดความเสื่อมโทรมนั้น จะต้องคำนึงถึงลักษณะดิน ลักษณะภูมิประเทศ ภูมิอากาศ และลักษณะการใช้ที่ดินในปัจจุบันเป็นหลัก

2) สัดส่วนการใช้ที่ดิน การกำหนดการใช้ที่ดินแต่ละประเภทว่าควรมีปริมาณและสัดส่วนเท่าใดจึงจะพอดีนั้น ต้องคำนึงถึงปัจจัยในด้านระบบเศรษฐกิจและสังคม ระดับความรู้ของคน นโยบายของรัฐ และสภาพแวดล้อม

นอกจากนี้การพัฒนาการใช้ที่ดินยังจำเป็นต้องพิจารณาถึงองค์ประกอบที่สำคัญ เช่น คนที่อยู่อาศัยในพื้นที่ ที่ดิน และการใช้ที่ดิน ซึ่งแต่ละองค์ประกอบล้วนมีความสัมพันธ์ระหว่างกัน รวมทั้งถูกควบคุมโดยการจัดการ ผลกระทบต่อสังคม ต่อสิ่งแวดล้อม และความเหมาะสมของที่ดิน

#### 2.5 แนวความคิดเกี่ยวกับระบบกิจกรรม และระบบที่ตั้ง

Chapin (1972) กล่าวว่า รูปแบบการพัฒนาที่ดินในอนาคตจะต้องได้รับการออกแบบให้เข้าได้กับระบบกิจกรรมของคนที่อยู่อาศัย ซึ่งองค์ประกอบของระบบกิจกรรม ประกอบด้วย

1) แหล่งประกอบกิจกรรม คือ ตำแหน่งหรือสถานที่ที่สื่อความหมายทางกายภาพ และสร้างความเข้าใจถึงความเป็นมา หรือความสำคัญ



2) ประเภทกิจกรรม คือ ชนิดของกิจกรรมที่สื่อถึงวิถีชีวิตตามธรรมชาติที่มีความผูกพันอยู่กับชุมชนเป็นหลัก

3) ระบบกิจกรรม คือ สิ่งที่ซ่อนอยู่ในวิถีชีวิต หรือ พฤติกรรมของแต่ละบุคคล ครอบครัว และสังคม ที่มีการกระทำสืบทอดกันมา เพื่อให้เข้าใจถึงระบบสังคมของการอยู่ร่วมกัน และการพึ่งพากัน โดยระบบกิจกรรมนั้นไม่มีขอบเขต ขึ้นอยู่กับกลุ่มคนที่เข้าไปทำกิจกรรมในช่วงเวลานั้นๆ แต่มีแนวโน้มการเปลี่ยนแปลงพฤติกรรมไปตามบริเวณที่กระทำกิจกรรม

ทั้งนี้กิจกรรมแต่ละประเภทจะประกอบด้วย ระบบกิจกรรมหลายๆ ระบบที่มีรูปแบบเฉพาะตัว และอาศัยพื้นที่เพื่อประกอบกิจกรรม ดังนั้นพื้นที่ต่างๆ จึงมีหน้าที่ใช้สอยที่แตกต่างกันไป และถูกกำหนดด้วยลักษณะเฉพาะของกิจกรรมที่เกิดขึ้นบนพื้นที่นั้นๆ อันจะบ่งบอกให้ทราบถึงลักษณะการใช้พื้นที่ และบทบาทของย่านนั้นด้วย

Rapoport (1990) ได้กล่าวถึงระบบกิจกรรม ไว้ดังนี้

กิจกรรมจะถูกถ่ายทอดโดยตรงจากวิถีชีวิตและรากฐานทางวัฒนธรรม โดยมีองค์ประกอบคือ ตัวกิจกรรม การนำกิจกรรมไปใช้ กิจกรรมที่เกี่ยวข้อง และระบบกิจกรรม ซึ่งระบบกิจกรรมต่างๆ ของมนุษย์จะเกิดขึ้นบนพื้นที่และเวลาที่ซ้อนทับกัน คือ ต้องให้ความสำคัญของกิจกรรมและการตัดสินใจควบคู่กัน และจำเป็นจะต้องพิจารณาทั้งระบบกิจกรรม

นอกจากนี้ยังมีการกล่าวถึงระบบที่ตั้ง ซึ่งเป็นสภาพแวดล้อมที่ต่อเนื่องกับระบบกิจกรรม และถูกเชื่อมโยงด้วยกฎเกณฑ์ต่างๆ เพื่อทำให้เกิดที่ตั้งที่เหมาะสม โดยพิจารณาร่วมกับระบบภายในของกิจกรรมที่เกิดขึ้น ซึ่งถูกเชื่อมโยงกันอย่างเป็นระบบ

การศึกษาระบบกิจกรรมบนพื้นที่จะต้องเริ่มจากกิจกรรมที่เกิดขึ้นประจำวัน ซึ่งมีความสัมพันธ์ระหว่างพื้นที่และเวลา โดยมีองค์ประกอบหลัก คือ รูปแบบของกิจกรรมที่แสดงออก ซึ่งการปฏิสัมพันธ์กันระหว่างกิจกรรมของมนุษย์กับสภาพแวดล้อมทางกายภาพของชุมชน ดังนั้น การศึกษากิจกรรมบนพื้นที่จะทำให้สามารถอธิบายพื้นที่ และประเมินการเปลี่ยนแปลงบนพื้นที่ได้

Rapoport (1994) ยังได้สรุปเพิ่มเติมไว้อีกว่า ระบบกิจกรรมของมนุษย์จะเกิดขึ้นบนพื้นที่และเวลาที่ซ้อนทับกันสนิท คือ การให้ความสำคัญทั้งเรื่องของกิจกรรม และการตัดสินใจพร้อมกัน คือ เมื่อทราบถึงตำแหน่งที่เกิดกิจกรรมในเวลาหนึ่งก็จะสามารถนำไปเชื่อมโยงกับตำแหน่งของกิจกรรมอื่นในเวลาหนึ่ง หรือนำไปเชื่อมโยงกับที่ตั้งในช่วงเวลานั้นได้ โดยที่การศึกษากิจกรรมบนพื้นที่ทำได้โดยการพิจารณากิจกรรมที่เกิดขึ้นในชีวิตประจำวันที่สัมพันธ์กับเวลา และพื้นที่

การพิจารณาระบบกิจกรรมในพื้นที่จะเป็นประเด็นสำคัญในการใช้ที่ดินประเภทต่างๆ อาทิ การเลือกที่อยู่อาศัย หรือการใช้พื้นที่ว่างในชุมชน และยังทำให้เข้าใจในรูปแบบของเมือง

ทั้งนี้กิจกรรมการใช้ที่ดินแต่ละประเภท โดยเฉพาะในพื้นที่เมืองจำเป็นต้องอาศัยมุมมองด้านพฤติกรรมการตัดสินใจว่ามีเหตุผลของการเลือกทำเลที่ตั้งของกิจกรรมนั้นอย่างไร เพื่อประกอบการพิจารณาศึกษาเกี่ยวกับการใช้ที่ดินให้ชัดเจนมากยิ่งขึ้น

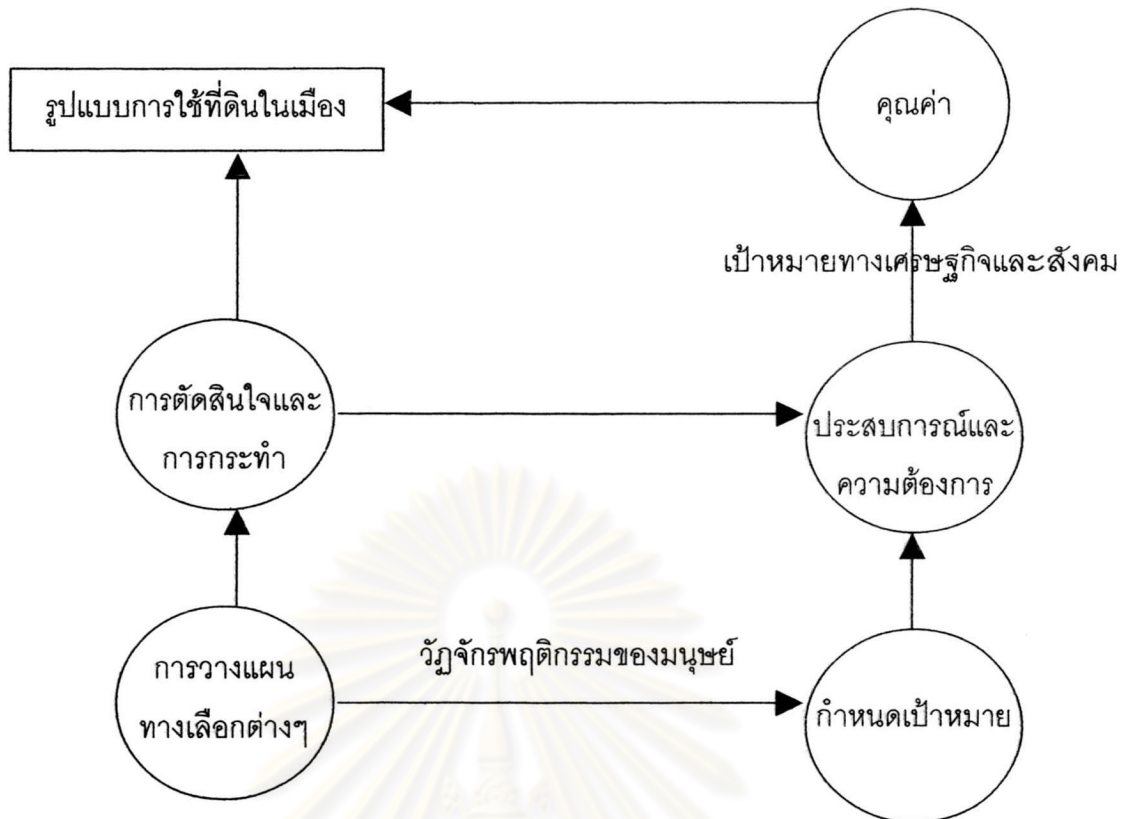
การตัดสินใจในการใช้ที่ดินมีส่วนช่วยในการทำความเข้าใจเกี่ยวกับรูปแบบ การเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินในเมือง และระบบกิจกรรมการใช้ที่ดิน

ระบบกิจกรรมการใช้ที่ดินในลักษณะต่างๆ เป็นผลจากการกำหนดรูปแบบเชิงพฤติกรรม การแสดงออกทางพื้นที่ของแต่ละคน แต่ละสถาบัน และแต่ละกิจการต่างๆ ที่ปรากฏในพื้นที่หนึ่งๆ การดำเนินกิจกรรมของมนุษย์ต้องมีการตัดสินใจจากกระบวนการตัดสินใจ และวัตถุประสงค์หรือเป้าหมายของผู้ใช้ที่ดิน พฤติกรรมมนุษย์จะมีความสัมพันธ์กับรูปแบบการใช้ที่ดิน ซึ่งพฤติกรรมของแต่ละคนหรือกลุ่มต่างๆ จะมีความเกี่ยวข้องกับระบบคุณค่าของการใช้ประโยชน์จากพื้นที่นั้นๆ การศึกษาพฤติกรรมของบุคคลหรือของกลุ่มนำไปสู่การกระทำทางพื้นที่ ทำให้เกิดรูปแบบการใช้ที่ดิน ปัจจัยที่เกี่ยวข้องในการตัดสินใจใช้ที่ดิน ได้แก่ ลักษณะหน่วยของพื้นที่ ช่างสาร วัฒนธรรม การรับรู้จากสภาพแวดล้อม การศึกษา อายุ ความสามารถ และความเป็นส่วนตัว ซึ่งจะนำไปสู่กระบวนการตัดสินใจในการใช้ที่ดินต่อไป

และจากการอ้างอิงพฤติกรรมยังสามารถแยกประเภทกิจกรรมการใช้ที่ดิน โดย Rannells (อ้างถึงในนุชรี ท้าวไทยชนะ, 2540: 29) ได้จำแนกประเภทกิจกรรมการใช้ที่ดินไว้เป็น 3 ระดับ ดังนี้

- 1) กิจกรรมที่เป็นกิจวัตร เป็นรูปแบบหลักของการเคลื่อนย้ายของบุคคล เช่น การเดินทาง ไปร้านค้า
- 2) กิจกรรมของสถาบัน เน้นที่การให้ความสำคัญของสถาบันนั้น เช่น วัดเป็นเรื่องที่แต่ละคนให้ความสำคัญแตกต่างกัน
- 3) การรวมกลุ่ม มีความซับซ้อนและสัมพันธ์กัน เช่นการรวมกลุ่มของสถานทีราชการและมีการเชื่อมโยงกับองค์กรอื่นๆ

ดังนั้นกิจกรรมและการแสดงออกของมนุษย์ในแต่ละสถานที่จึงมีผลตอบสนองต่อสภาพแวดล้อมแตกต่างกัน โดยเฉพาะด้านพฤติกรรมทางพื้นที่



แผนภูมิที่ 2.2 พฤติกรรมที่นำไปสู่การเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินในเมือง

ที่มา : ดัดแปลงจาก Carter, (1975: 200)

## 2.6 แนวความคิดเกี่ยวกับย่าน

ย่าน หมายถึง พื้นที่ส่วนหนึ่งของเมืองที่สามารถเป็นศูนย์กลางขนาดย่อมที่เกิดขึ้นภายในเมืองได้ โดยมีแรงดึงดูดเพื่อก่อให้เกิดกระแสการหมุนเวียนเข้าออก มีปฏิสัมพันธ์และการติดต่อกันอย่างเข้มข้นมากกว่าบริเวณอื่นๆ ระหว่างคนจำนวนมาก

โดยทั่วไปสามารถแบ่งย่านออกเป็น ย่านที่เกิดจากการรวมกลุ่มของอาคาร และย่านที่มีการรวมตัวของกิจกรรม ซึ่งความเป็นย่านแต่ละย่านนั้นจะมีความหลากหลายและมีความซับซ้อนแตกต่างกันตามลักษณะเฉพาะในแต่ละย่าน

วิมลศรี ลิ้มธนากุล (2537: 10-13) ได้ให้แนวคิดเกี่ยวกับความเป็นย่านในด้านมิติของย่าน ดังนี้

1) ด้านกายภาพ ย่านเป็นบริเวณที่ต้องการพื้นที่ แต่ไม่สามารถที่จะกำหนดขอบเขตและรูปร่างที่แน่นอนได้ โดยเป็นบริเวณที่มีการซ้อนทับหรือเหลื่อมล้ำกับพื้นที่ข้างเคียง ตลอดจนภายในย่านจะมีการรวมตัวของกิจกรรมต่างๆ อย่างหนาแน่น เป็นบริเวณที่มีความเข้มข้นของแรงดึงดูดสูงและจะค่อยๆ จางลงเมื่อไกลจากบริเวณย่านออกไป

2) ด้านประชากร ย่านจะประกอบด้วยประชากรจำนวนหนึ่งทั้งที่อาศัยอยู่ในย่านเอง และประชากรที่เดินทางเข้าออกอันเนื่องจากแรงดึงดูดจากลักษณะพิเศษเฉพาะของย่าน เช่น ย่านการค้าจะมีแรงดึงดูดให้มีทั้งผู้ซื้อและผู้ขายเข้ามาทำการค้ากันเป็นจำนวนมาก

3) ด้านสังคม ย่านนับได้ว่าเป็นสถาบันทางสังคมสถาบันหนึ่ง กล่าวคือคนภายในย่านจะมีบทบาทการกระทำต่อกันในลักษณะต่างๆ อันเป็นความสัมพันธ์ในระดับหนึ่ง เช่น การพบปะพูดคุยกันทุกวัน หรือการติดต่อซื้อขายระหว่างกัน

4) ด้านวัฒนธรรม ความคิด และความหมายของย่าน เนื่องจากย่านแต่ละย่านนั้นเกิดขึ้นมาด้วยลักษณะภูมิหลังที่แตกต่างกันและตั้งอยู่ในทำเลที่ต่างกัน คือ มีสภาพแวดล้อม ตลอดจนบุคคลที่แวดล้อมและอาศัยอยู่ในแต่ละย่านแตกต่างกันไป ทำให้ย่านมีการแสดงความหมายที่ต่างกัน อาทิเช่น ย่านสีลมเป็นแหล่งธุรกิจของคนชั้นสูง นอกจากนี้ย่านยังเป็นตัวเชื่อมที่แสดงถึงตำแหน่งการดำรงอยู่ของบุคคลในพื้นที่ส่วนหนึ่งของเมือง ทำให้บุคคลสามารถระบุดความสัมพันธ์ต่อเมืองผ่านย่านที่อาศัยอยู่หรือจากการเป็นสมาชิกของย่านได้

นอกจากนี้ย่านยังสามารถแบ่งตามลักษณะได้เป็น 3 ประเภท คือ

1) ย่านที่มีลักษณะเป็นหมู่บ้านกลางเมือง หรือหมู่บ้านดั้งเดิมที่ยังอยู่ในเมืองใหญ่ หรือเป็นหมู่บ้านที่เกิดใหม่ควบคู่กับความเป็นเมือง เช่น ชุมชนแออัด หรือหมู่บ้านชาติพันธุ์ อาทิ บ้านแขก บ้านญวน ที่ไม่เกิดการไหลเวียนปฏิสัมพันธ์ของคนในบริเวณอื่นได้มากเท่าที่ควร เป็นความสัมพันธ์หรือการติดต่อของคนภายในย่านเป็นส่วนมาก

2) ย่านที่มีลักษณะของความเป็นย่านอย่างสมบูรณ์ คือเป็นย่านที่มีชุมชนรองรับ โดยมีพัฒนาการมาจากหมู่บ้านกลางเมือง และคนภายนอกพื้นที่จะมีการติดต่อพบปะซื้อขายหรือปฏิสัมพันธ์ต่างๆ กับคนทั้งภายในและภายนอกย่าน เช่น ย่านการค้า

3) ย่านสมัยใหม่ เป็นย่านธุรกิจการค้าที่ตั้งขึ้นจากการรวมกลุ่มของกิจกรรมโดยเฉพาะ มีกระแสการไหลของปฏิสัมพันธ์จำนวนมาก เป็นย่านที่มีผู้อยู่อาศัยน้อย หรือไม่มีลักษณะของความเป็นหมู่บ้านมาก่อน เช่น สยามสแควร์ สาทร เป็นต้น

ดังนั้นคุณลักษณะของย่านตามทิวมวลศรี ลัมธนากุล (2537: 17) ได้กล่าวสรุปไว้ ก็คือ ย่านที่สมบูรณ์จะต้องมีชุมชนรองรับความเป็นย่าน คือต้องเกิดจากการที่คนในชุมชนนั้นประกอบกิจกรรมทางเศรษฐกิจประเภทเดียวกันจนเกิดเป็นย่านขึ้น ซึ่งถือได้ว่าการรวมกลุ่มของกิจกรรมประเภทเดียวกันนี้เองเป็นลักษณะเฉพาะของย่าน นอกจากนี้ภายในย่านจะมีความสัมพันธ์ระดับย่านเป็นความสัมพันธ์ทางสังคมของสมาชิกของย่าน ตลอดจนถ้ามองในระดับเมือง ย่านจะมีความโดดเด่น เป็นที่รู้จักของคนทั่วไป และสามารถดึงดูดให้คนนอกพื้นที่เข้ามาใช้บริการได้

## 2.7 ปัจจัยของการเปลี่ยนแปลงทางสังคม และวัฒนธรรม

ณรงค์ เล็งประชา (2530: 112-113) ได้กล่าวถึงการเปลี่ยนแปลงทางสังคม และวัฒนธรรมไว้ว่ามักเกิดด้วยสาเหตุหลายประการที่เกี่ยวข้องกัน โดยการเปลี่ยนแปลงส่วนหนึ่งของสังคมอาจจะกระตุ้นกระทบให้ส่วนอื่นของสังคมเกิดการเปลี่ยนแปลงไปด้วย ซึ่งสาเหตุของการเปลี่ยนแปลงนี้ นักคิดและนักปรัชญาทั่วไปมักจะกล่าวถึงปัจจัยต่างๆ 11 ปัจจัย ดังนี้

### 1) สิ่งแวดล้อมทางกายภาพ

ได้แก่ ทรัพยากรธรรมชาติ สภาพดินฟ้าอากาศ สถานที่ตั้งของสังคม สิ่งเหล่านี้จะสนับสนุนให้เกิดการเปลี่ยนแปลง เช่น สังคมที่ตั้งอยู่บริเวณทางผ่าน บริเวณศูนย์กลางทางการค้าย่อมมีโอกาสที่จะเปลี่ยนแปลงได้มาก

### 2) การเปลี่ยนแปลงประชากร

เช่น การกระจายตัวของประชากร และขนาดของประชากร ในกรณีที่ประชากรเพิ่มขึ้นอาจมีผลต่อความต้องการอาหาร ทำให้เกิดความจำเป็นที่จะต้องมีการผลิตเพิ่มขึ้น กิจการอุตสาหกรรมก็อาจเกิดขึ้นได้ ความสัมพันธ์ของผู้คนเปลี่ยนไป สังคมก็เปลี่ยนไป

### 3) การอยู่โดดเดี่ยวและการติดต่อ

สังคมที่มีการติดต่อกับสังคมอื่น จะมีการเปลี่ยนแปลงตลอดเวลา การติดต่อสัมพันธ์กันอาจมีหลายรูปแบบ เช่น การเดินทางไปมาหาสู่กัน การสื่อสาร การประชาสัมพันธ์ ฯลฯ ข้อสังเกตอย่างหนึ่งที่เป็นปรากฏการณ์ทางสังคม คือ ถ้าสังคมใดมีความเจริญก้าวหน้าในการสื่อสารคมนาคม สังคมนั้นก็มักจะเป็นศูนย์กลางของการเปลี่ยนแปลงทางสังคมและวัฒนธรรม

### 4) ระบบชนชั้น

สังคมที่มีการจำกัดชนชั้นจะไม่ค่อยมีการเปลี่ยนแปลง และสังคมที่ยึดถือบุคคลใดบุคคลหนึ่งเป็นผู้นำและมีความสำคัญสูงสุดก็ไม่ค่อยเปลี่ยนแปลง ในทางตรงข้ามถ้าสังคมถือความสำคัญของแต่ละบุคคล ก็เกิดการเปลี่ยนแปลงได้ง่ายกว่า

### 5) ทศนคติ และค่านิยม

ในสังคมที่ยึดมั่นในสิ่งเดิมๆ เช่น ยกย่องบูชาบรรพบุรุษ ชีวีชนในอดีตของตนและการเชื่อฟังผู้อาวุโส การเปลี่ยนแปลงจะเป็นไปอย่างช้าๆ เพราะเขาอาจรู้สึกว่าการปฏิบัติเดิมเป็นบรรทัดฐานที่ดีที่สุด ถูกต้องที่สุด

### 6) การเล็งเห็นความจำเป็น

ถ้าคนในสังคมนั้นมองเห็นความจำเป็นที่จะต้องเปลี่ยนแปลงก็จะนำไปสู่ความต้องการจัดหาสิ่งของนั้นๆ เช่น เมื่อการคมนาคมขนส่งไม่อาจบริการประชาชนได้อย่างดี ก็อาจเกิดระบบการขนส่งมวลชนขึ้น เป็นต้น

## 7) นโยบายของผู้นำในสังคม

ในสังคมใดถ้าผู้นำมีนโยบายที่จะสนับสนุนให้มีการเปลี่ยนแปลง เพื่อนำให้ประเทศเจริญก้าวหน้า สังคม หรือประเทศนั้นก็เปลี่ยนแปลงไปอย่างรวดเร็วตามเป้าหมายและนโยบายนั้นๆ

## 8) ระดับความรู้และเทคโนโลยี

ถ้าสังคมมีผู้มีความรู้ความสามารถ ก็สามารถที่จะประดิษฐ์คิดสร้างสิ่งของเครื่องใช้ และแบบแผนในการจัดกิจกรรมต่างๆ ซึ่งทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงทางสังคม และวัฒนธรรม

## 9) ความล้ำทางวัฒนธรรม

เมื่อวัฒนธรรมด้านใดด้านหนึ่งล้ำกว่าอีกด้านหนึ่ง ก็จะทำให้เราจำเป็นต้องปรับตัว เพื่อให้วัฒนธรรมทั้งสองประเภทใช้ประโยชน์ในการดำเนินชีวิตได้

## 10) ปัจจัยทางเศรษฐกิจ

เนื่องจากมนุษย์มีความต้องการปัจจัยในการดำรงชีวิต และความต้องการนั้นก็ไม่มีที่สิ้นสุด ดังนั้นการเปลี่ยนแปลงเนื่องจากความต้องการทางเศรษฐกิจจึงเกิดขึ้น นอกจากนั้นปัญหาความขึ้นลงทางเศรษฐกิจก็มีผลต่อการเปลี่ยนแปลงด้วย

## 11) ปัจจัยทางอุดมการณ์

เช่น เพื่อต้องการให้สังคมของตนเป็นสังคมอุตสาหกรรม ก็จะก่อให้เกิดการเตรียมปัจจัยพื้นฐานเพื่อการเปลี่ยนสังคมไปตามเป้าหมาย ตามอุดมการณ์ของสังคม

## 2.8 แนวความคิดเกี่ยวกับการวางแผนพัฒนาพื้นที่

การวางแผนพัฒนาพื้นที่หรือการวางแผนพัฒนาย่าน มีจุดมุ่งหมายในการตอบสนองความต้องการในการวางแผนของพื้นที่เฉพาะ ซึ่งต้องศึกษาในองค์ประกอบต่างๆ (Catanesi, 1988) คือ

1) สภาพแวดล้อมของพื้นที่ หรือสภาพทางกายภาพ เช่น ขนาดพื้นที่ สิ่งแวดล้อมทางกายภาพ พื้นที่โดยรอบ และความเกี่ยวข้องต่างๆ

2) สภาพของพื้นที่ศึกษา สภาพภูมิศาสตร์ วิวัฒนาการของพื้นที่ การตั้งถิ่นฐาน การใช้ที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง รูปแบบทางสถาปัตยกรรม กิจกรรม ตลาด ชุมชน ผู้คน ฯลฯ

3) เส้นทางการคมนาคมขนส่ง โครงข่ายการจราจร การสัญจร โครงข่ายด้านสาธารณูปโภค และสาธารณูปการ การเข้าถึง อุปสรรค และปัญหาต่างๆ

4) การเมือง การปกครอง สภาพการเงิน และความต้องการของคนในพื้นที่เกี่ยวกับรูปแบบการพัฒนาที่ต้องการ

พื้นที่ที่ต้องการการวางแผนพัฒนา ได้แก่ ย่านศูนย์กลางเมือง ย่านที่พักอาศัยชุมชนเมือง ย่านพาณิชยกรรม รวมถึงพื้นที่ริมน้ำ นอกจากนี้การพัฒนายังครอบคลุมถึงพื้นที่สันหนากการ พื้นที่ว่าง และพื้นที่สีเขียว เป็นต้น

โดยทั่วไปในการวางแผนพัฒนาพื้นที่จะต้องได้รับความร่วมมือ และขอความเห็นจากผู้ที่ได้รับผลกระทบ เช่น ประชากรผู้อยู่อาศัย เจ้าของที่ดิน พ่อค้าหรือเจ้าของร้านค้า และนักลงทุน เป็นต้น

## 2.9 งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

2.9.1 ตลาดในกรุงเทพฯ การขยายตัวและพัฒนากการ โดย ดร.เกียรติ จิระกุล และคณะ (2525)

งานวิจัยได้ทำการศึกษาตลาดในกรุงเทพมหานคร โดยเน้นความเป็นมาของตลาดที่สัมพันธ์กับวิวัฒนาการของกรุงรัตนโกสินทร์ จนถึงการขยายตัวของกรุงเทพมหานครในปัจจุบัน และแนวโน้มการพัฒนา

ผลการศึกษา พบว่าตลาดมีความสัมพันธ์กับวิถีชีวิตประจำวัน และจะอยู่ในย่านศูนย์กลางของชุมชน ซึ่งจะขยายตัวและมีพัฒนาการไปตามการลักษณะตั้งถิ่นฐานตามแต่ละช่วงเวลา เริ่มจากการค้าขายกับชุมชนริมน้ำหรือเรือนแพในรูปแบบตลาดน้ำตามเส้นทางน้ำ หรือปากคลองที่สำคัญ และมีการพัฒนามาเป็นชุมชนและตลาดบกเกาะกลุ่มตั้งหนาแน่นอยู่ในบริเวณเส้นทางเข้าออกที่สะดวก โดยด้านการค้ามีพัฒนาการเริ่มจากหาบเรริมถนน แผงลอยในตลาด และร้านค้า จนมาถึงมีการเปลี่ยนแปลงเป็นซูเปอร์มาเก็ต และห้างสรรพสินค้า ซึ่งในปัจจุบันตลาดมีการปรับตัวโดยมีกิจกรรมที่ให้บริการหมุนเวียนตลอด 24 ชั่วโมง

ด้านสถาปัตยกรรมของตลาด พบว่าปัจจุบันตลาดมีรูปแบบเป็นอาคารถาวรขนาดใหญ่เพื่อตั้งแผงสินค้า เป็นอาคารพาณิชย์และพักอาศัยในลักษณะตึกแถว หรือเป็นลานโล่งสำหรับหาบเร่แผงลอย

2.9.2 การศึกษารูปแบบ วิวัฒนาการและแนวโน้มการใช้ที่ดิน เขตดุสิต โดย อิศรา ทองธวัช (2532)

งานวิจัยได้ศึกษาวิวัฒนาการ รูปแบบการใช้ที่ดินและการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินในพื้นที่เขตดุสิตตามช่วงเวลาต่างๆ และเสนอแนะแนวโน้มการใช้ที่ดิน โดยแบ่งพิจารณาพื้นที่ภายในเขตเป็น 6 บริเวณ คือ พื้นที่ดุสิต พื้นที่มหานาค พื้นที่ริมแม่น้ำเจ้าพระยา พื้นที่บางซื่อ พื้นที่ประชาชื่น และพื้นที่สถาบัน

ผลการศึกษา พบว่าภาพรวมพื้นที่เขตอุตสาหกรรมมีการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินแบบค่อยเป็นค่อยไป เนื่องจากมีข้อจำกัดจากบทบาทการเป็นพื้นที่ชั้นในของกรุงเทพมหานคร อาทิ ข้อบัญญัติห้ามก่อสร้างหรือตัดแปลงอาคารบางประเภท ด้านแนวโน้มการใช้ที่ดินยังคงเป็นย่านที่พักอาศัยและย่านสถาบันดังสภาพในปัจจุบัน สำหรับโอกาสในการพัฒนาในแง่เพื่อธุรกิจนั้นน้อย เนื่องจากข้อจำกัดในด้านที่ตั้งของพื้นที่ กรรมสิทธิ์ที่ดิน และข้อบังคับตามกฎหมาย นอกจากนี้พื้นที่ยังมีชุมชนดั้งเดิมเป็นส่วนใหญ่ โอกาสในการเปลี่ยนแปลงเป็นไปได้ยาก ย่านธุรกิจที่มีแนวโน้มในการขยายตัวและเพิ่มจำนวนขึ้นมีเพียงบริเวณพื้นที่มหานาค

2.9.3 การพัฒนาเชิงอนุรักษ์ชุมชน แขวงวัดสามพระยา แขวงบ้านพานถม แขวงบางขุนพรหม โดย เสาวลักษณ์ บุญโพธิ์อภิชาติ (2540)

งานวิจัยได้ทำการศึกษาสภาพต่างๆ ของพื้นที่ เพื่อทำความเข้าใจบทบาท หน้าที่ของชุมชนและกิจกรรมการใช้ที่ดิน รวมถึงโครงการที่เกี่ยวข้องและมีผลกระทบต่อพื้นที่ชุมชน และเสนอแนะการพัฒนาในเชิงอนุรักษ์ชุมชน

ผลการศึกษา พบว่าสภาพทั่วไปของพื้นที่แขวงวัดสามพระยา แขวงบ้านพานถม และแขวงบางขุนพรหม มีบทบาทการใช้ที่ดินโดยรวมเป็นย่านพักอาศัย แต่มีแนวโน้มการเปลี่ยนแปลงไปเป็นอาคารพาณิชย์ และอาคารประเภทโฮมออฟฟิศมากขึ้น ศักยภาพของชุมชนที่ยังคงเป็นเอกลักษณ์โดดเด่นคือ ด้านสถาปัตยกรรมในรูปของอาคารสถานที่ราชการ และวัด ส่วนสภาพสังคมของคนในชุมชนมีความเรียบง่าย เป็นชุมชนเก่าแก่ที่เกาะกลุ่มอยู่รอบวัด แต่ศักยภาพของคนในชุมชนเป็นปัญหาต่อการพัฒนา การพัฒนาเชิงอนุรักษ์ต้องอาศัยการสนับสนุนจากทางราชการ กับการร่วมมือของคนในชุมชน เพื่อความเหมาะสมและประโยชน์ที่สอดคล้องกับความต้องการของคนในพื้นที่เป็นสำคัญ

2.9.4 วิวัฒนาการกรุงรัตนโกสินทร์ การศึกษาเพื่อเสนอแนะแนวทางการใช้ที่ดินในอนาคต โดย ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดุษฎี ทายตะคุ (2542)

งานวิจัยได้ทำการศึกษาการใช้ที่ดินของกรุงรัตนโกสินทร์ โดยมีช่วงเวลาการศึกษาแบ่งเป็น 3 ช่วงด้วยกัน คือ

- 1) กรุงรัตนโกสินทร์ภายใต้เศรษฐกิจรูปแบบประเพณี เริ่มตั้งแต่สมัยกรุงศรีอยุธยา กรุงธนบุรี และสมัยรัชกาลที่ 1 ถึงรัชกาลที่ 3
- 2) กรุงรัตนโกสินทร์ภายใต้เศรษฐกิจรูปแบบการค้าเสรีนิยม ในสมัยรัชกาลที่ 4 ถึงรัชกาลที่ 5
- 3) กรุงรัตนโกสินทร์ภายใต้แนวนิยมความทันสมัยของวัฒนธรรมตะวันตก ในสมัย



รัชกาลที่ 6 ถึงรัชกาลที่ 9

ผลการศึกษา พบว่านับตั้งแต่มีการสถาปนากรุงรัตนโกสินทร์จนถึงปัจจุบัน มีการพัฒนาการใช้ที่ดินเปลี่ยนแปลงไปมาก เห็นได้ชัดว่าจากการขยายตัวของการใช้ที่ดินประเภทต่างๆ การใช้ที่ดินประเภทวังเปลี่ยนไปเป็นสถานที่ราชการ อาคารพาณิชย์ริมถนนมีขยายตัวเพิ่มขึ้น และเกิดการใช้ที่ดินที่มีความเป็นย่านที่ชัดเจน วิวัฒนาการการใช้ที่ดินกรุงรัตนโกสินทร์ในปัจจุบันจากบทบาทการเป็นศูนย์กลาง มีพระราชวัง วัด และชุมชนพักอาศัยตามแนวคลองเป็นองค์ประกอบสำคัญ เปลี่ยนเป็นพื้นที่ศูนย์กลางการบริหาร มีกระทรวงต่างๆ และสถานที่ราชการ รวมถึงชุมชนเมืองเก่าที่หนาแน่น

แนวโน้มการใช้ที่ดินกรุงรัตนโกสินทร์ มีการเสนอแนะให้มีการใช้ที่ดินแบบผสม และให้มีการประกอบกิจกรรมตลอดเวลาตามความเหมาะสมของพื้นที่ เพื่อเพิ่มความคึกคักและเสริมสภาพแวดล้อมของพื้นที่ในด้านการท่องเที่ยว รวมทั้งให้มีการฟื้นฟูที่อยู่อาศัย และให้เพิ่มพื้นที่ว่างเพื่อส่งเสริมคุณภาพชีวิตที่ดีและความน่าอยู่ของเมือง

2.9.5 ปัจจัยที่มีผลต่อการเปลี่ยนแปลงการตั้งถิ่นฐานย่านบางลำภู โดยชัชฎา ชีวภรณ์ภา  
ภิววัฒน์ (2544)

งานวิจัยได้ศึกษาวิวัฒนาการ รูปแบบการตั้งถิ่นฐานของชุมชน บทบาท และความสำคัญของชุมชนย่านบางลำภู รวมถึงศึกษาปัจจัยที่มีผลต่อการเปลี่ยนแปลงการตั้งถิ่นฐานและบทบาทของชุมชนย่านบางลำภู และเสนอแนะบทบาทและรูปแบบการตั้งถิ่นฐานที่เหมาะสมสำหรับชุมชนย่านบางลำภู

ผลการศึกษา พบว่าการตั้งถิ่นฐานของชุมชนย่านบางลำภู มีการเปลี่ยนแปลงโดยอาศัยความสัมพันธ์ของอิทธิพลจากปัจจัยต่างๆ ประกอบกัน ความผูกพันและความเกี่ยวข้องกับแม่น้ำลำคลองเปลี่ยนแปลงเป็นการใช้เส้นทางถนน ซึ่งส่งผลต่อลักษณะการใช้ที่ดิน รูปแบบการตั้งถิ่นฐาน และการขยายตัวของพื้นที่ย่านบางลำภู โดยปัจจัยที่มีผลต่อการรูปแบบการตั้งถิ่นฐานในแต่ละช่วงเวลา แบ่งเป็น ปัจจัยด้านสังคม เศรษฐกิจ การเมือง ปัจจัยด้านธรรมชาติแวดล้อมทางกายภาพ ปัจจัยด้านเทคโนโลยี และปัจจัยในอดีต ภาพรวมปัจจัยด้านสังคม เศรษฐกิจ การเมือง และปัจจัยในอดีตมีอิทธิพลต่อการเปลี่ยนแปลงการตั้งถิ่นฐานของชุมชนย่านบางลำภูในทุกช่วงเวลา และเพื่อความเหมาะสมของรูปแบบการตั้งถิ่นฐานของชุมชนย่านบางลำภู มีการเสนอแนะให้คำนึงถึงความเหมาะสมของลักษณะการใช้ประโยชน์ของที่ดินและกิจกรรมประเภทต่างๆ ลักษณะอาคาร และความหนาแน่นในพื้นที่ นอกจากนี้ยังให้ส่งเสริมบทบาทของบางลำภูเพื่อกิจกรรมด้านการท่องเที่ยว กิจกรรมการค้า และการเป็นศูนย์รวมกิจกรรมของประชาชน

## 2.10 กรอบการวิจัย

การศึกษาถึงปัจจัยที่มีผลต่อการพัฒนาพื้นที่ย่านเทเวศร์ อาศัยการพิจารณาจาก แนวความคิดและทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง อาทิ ของฉัตรชัย พงศ์ประยูร, Carr และ Catanese จน สามารถสรุปกรอบการวิจัยเพื่อทำการศึกษ โดยประยุกต์จากทฤษฎีของ Michael Carr ที่กล่าวถึง ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อรูปแบบการตั้งถิ่นฐาน และอาศัยแนวความคิดในการวางแผนพัฒนาพื้นที่ของ Catanese เพื่อให้สามารถอธิบายรายละเอียดที่เชื่อมโยงกับปัจจัยในการพัฒนาพื้นที่ได้ แต่ในที่นี้ จะอิงทฤษฎีของ Carr ซึ่งมีหลักการครอบคลุมปัจจัยหลักๆ ในด้านที่สอดคล้องกับการศึกษาเป็น สำคัญ

จากทฤษฎีเกี่ยวกับปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อรูปแบบการตั้งถิ่นฐานของ Michael Carr (1989) นำมาปรับปรุงใช้ โดยยังคงยึดอิทธิพลหลักๆ ของทฤษฎี 4 ด้านด้วยกัน คือ

- 1) อิทธิพลจากสังคม เศรษฐกิจ และการเมือง
- 2) อิทธิพลจากธรรมชาติ สิ่งแวดล้อมทางกายภาพ
- 3) อิทธิพลจากเทคโนโลยี
- 4) อิทธิพลจากอดีต

แต่เพื่อความเหมาะสมในการศึกษาถึงปัจจัยที่มีผลต่อการพัฒนาพื้นที่ จึงจำเป็นต้องมี การประยุกต์ประเด็นย่อยๆ ของปัจจัยให้มีความสอดคล้อง ทั้งนี้ได้อาศัยการพิจารณาควบคู่กับ องค์ประกอบต่างๆ จากแนวความคิดการวางแผนพัฒนาพื้นที่ของ Catanese (1988) เพื่อให้ สามารถกล่าวถึงปัจจัยที่มีผลต่อการพัฒนาพื้นที่ได้เข้าใจมากขึ้น ดังที่จะสรุปไว้ต่อไปนี้

- 1) ปัจจัยจากสังคม เศรษฐกิจ และการเมือง

พิจารณาถึงปัจจัยที่เกี่ยวข้องกับสภาพสังคม เศรษฐกิจ การเงิน และการเมือง โดย คำนึงถึงความต้องการของประชากรผู้อยู่อาศัยในพื้นที่ ซึ่งเป็นผู้ที่มีบทบาทสำคัญต่อรูปแบบการ พัฒนาพื้นที่ในอนาคต และพิจารณาเน้นถึงกิจกรรมที่ส่งเสริมบทบาทของพื้นที่ เช่น การค้า รวมไปถึง ถึงนโยบาย การควบคุม และการวางแผนต่างๆ ที่ส่งผลทั้งทางตรงและทางอ้อมต่อพื้นที่

- 2) ปัจจัยจากธรรมชาติ สิ่งแวดล้อมทางกายภาพ

ด้านกายภาพจะพิจารณาถึงสภาพแวดล้อมของพื้นที่ สิ่งแวดล้อมทางกายภาพต่างๆ ลักษณะการตั้งถิ่นฐาน และการใช้ที่ดินแต่ละประเภทของพื้นที่ และพื้นที่โดยรอบ นอกจากนี้ยัง พิจารณาควบคู่กับความเชื่อมโยงต่างๆ ด้วย

### 3) ปัจจัยจากเทคโนโลยี

ความเจริญทางเทคโนโลยี จะคำนึงถึงเส้นทางคมนาคมขนส่ง โครงข่ายการสัญจร อาทิ ถนน แม่น้ำ เป็นต้น และพิจารณา รวมไปถึงสิ่งปลูกสร้าง และรูปแบบทางสถาปัตยกรรม

### 4) ปัจจัยจากอดีต

ช่วงเวลาต่างๆ พื้นที่ที่มีการเปลี่ยนแปลง ตั้งแต่การใช้ที่ดินดั้งเดิม วิวัฒนาการของพื้นที่ สภาพวิถีชีวิต วัฒนธรรมประเพณี ค่านิยม และความเชื่อ

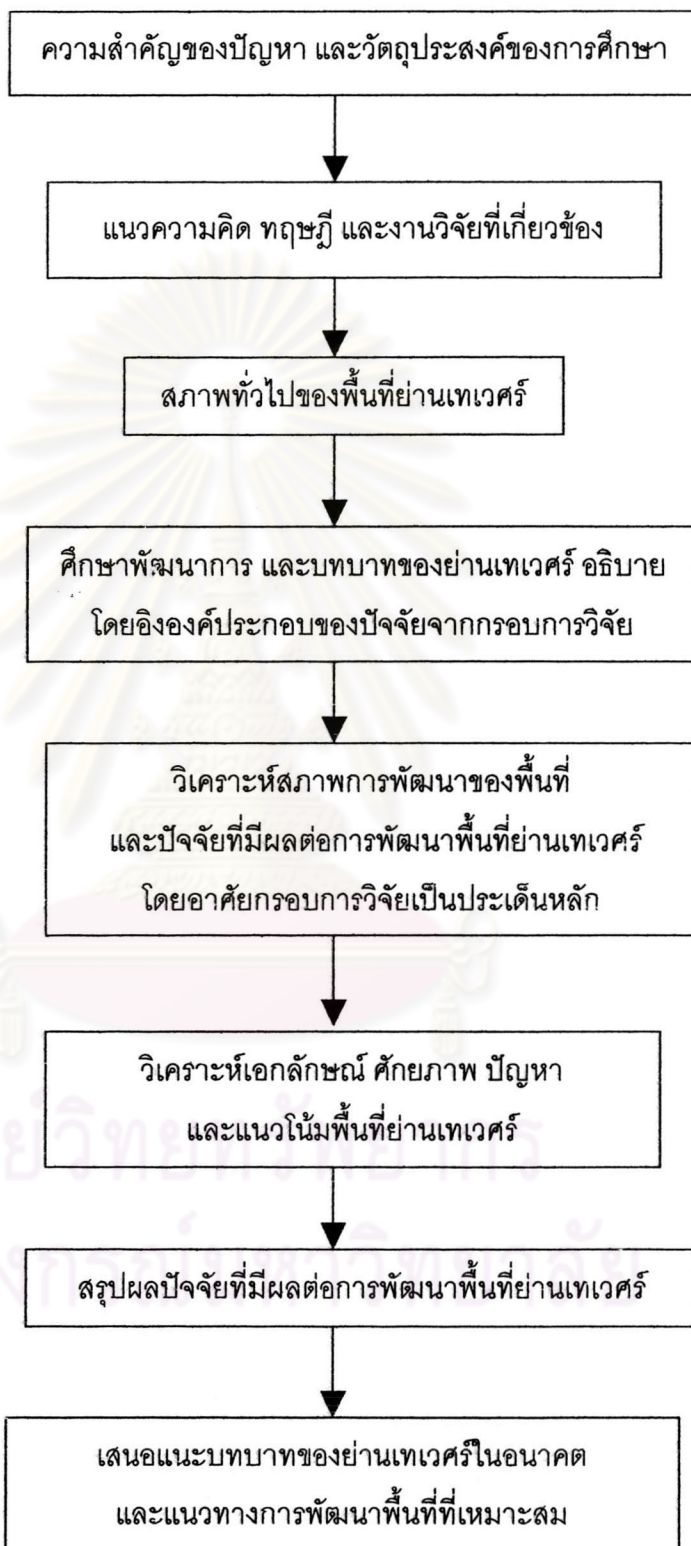
การศึกษาถึงปัจจัยที่มีผลต่อการพัฒนาพื้นที่ย่านเทเวศร์นั้น ปัจจัยต่างๆ จะเปลี่ยนแปลง และมีความสำคัญมากน้อยแตกต่างกันไปตามแต่ละช่วงเวลาแต่ละสมัย



แผนภูมิที่ 2.3 กรอบการวิจัย

ปรับปรุงจากทฤษฎีของ Carr และแนวความคิดของ Catanese

เมื่อสรุปได้กรอบการวิจัยเกี่ยวกับการศึกษาถึงปัจจัยที่มีผลต่อการพัฒนาพื้นที่ย่านเทเวศร์แล้ว สามารถเรียงลำดับขั้นตอนการศึกษา ได้ดังนี้



แผนภูมิที่ 2.4 ขั้นตอนการศึกษา

- 1) ภายใต้อกรอบการวิจัย ต้องทำความเข้าใจถึงลำดับความสำคัญของปัญหาจากพื้นที่ ย่านเทเวศร์ก่อน โดยเน้นจากประเด็นปัญหาที่สำคัญ ทั้งนี้จะอาศัยวัตถุประสงค์ที่กำหนดขึ้นเป็นแนวทางในการศึกษา
- 2) ศึกษาแนวความคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง เพื่อเป็นนำมาประยุกต์ใช้ในการ อธิบายควบคู่กับการศึกษา
- 3) ศึกษาสภาพทั่วไปของพื้นที่ย่านเทเวศร์ในปัจจุบัน เพื่อให้ทราบถึงลักษณะทาง กายภาพ เศรษฐกิจ และสังคมของพื้นที่ และบริเวณใกล้เคียง
- 4) ย้อนไปศึกษาพัฒนาการ และบทบาทของย่านเทเวศร์ตั้งแต่สมัยรัชกาลที่ 1 มาจนถึง ปัจจุบัน โดยจะพิจารณางานวิจัยที่เกี่ยวข้องของพื้นที่กรุงรัตนโกสินทร์ และพื้นที่ใกล้เคียงควบคู่ไป ด้วย และอาศัยองค์ประกอบของปัจจัยย่อยๆ จากกรอบการวิจัยมาใช้ในการอธิบาย เพื่อให้ สามารถทราบถึงการเปลี่ยนแปลงของพื้นที่ย่านเทเวศร์กับภาพกว้างในระดับเมือง
- 5) วิเคราะห์สภาพการพัฒนาพื้นที่ และสรุปปัจจัยที่มีผลต่อการพัฒนาพื้นที่ย่านเทเวศร์ ในแต่ละช่วงของพัฒนาการ โดยใช้กรอบการวิจัยทั้ง 4 ด้านเป็นประเด็นหลักในการพิจารณา
- 6) วิเคราะห์เอกลักษณ์ของพื้นที่ ร่วมกับศักยภาพ ปัญหา และแนวโน้มการเปลี่ยนแปลง
- 7) สรุปผลปัจจัยที่มีผลต่อการพัฒนาพื้นที่ย่านเทเวศร์ รวมถึงเอกลักษณ์ ปัญหา และ แนวโน้มของพื้นที่
- 8) เสนอแนะบทบาทของย่านเทเวศร์ในอนาคต กำหนดพื้นที่อนุรักษ์ และพื้นที่พัฒนา พร้อมทั้งแนวทางการพัฒนาพื้นที่ย่านเทเวศร์ที่เหมาะสม โดยอาศัยการพิจารณาจากเอกลักษณ์ และศักยภาพของพื้นที่ พร้อมทั้งความเป็นไปได้เป็นสำคัญ

ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย