

บทที่ 2

ทฤษฎีและแนวความคิดที่เกี่ยวข้อง

2.1 ทฤษฎีและแนวความคิดเกี่ยวกับเมืองใหม่

เมืองใหม่ (New Town) คือ บริเวณพื้นที่ที่มีการวางแผนจัดทำและดำเนินการเพื่อสร้างหรือพัฒนาเมืองหรือส่วนของเมืองขึ้นใหม่ เพื่อให้เกิดความเป็นระเบียบเรียบร้อย ความสะดวกสบาย ตลอดจนความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สินของประชาชนผู้อยู่อาศัย ทั้งนี้เพื่อส่งเสริมสภาพการเศรษฐกิจ คุณภาพของสิ่งแวดล้อม ตลอดจนถึงสวัสดิภาพของสังคม โดยคำนึงถึงการใช้ประโยชน์ที่ดินการอยู่อาศัย การพาณิชย์กรรม การคมนาคม การขนส่ง การสาธารณสุข ปลอดภัย บริการสาธารณะ การดำเนินการดังกล่าวนี้จำเป็นต้องมีองค์กร และกฎหมายรองรับในการดำเนินการ (การเคหะแห่งชาติ 2537 : 117)

ดร. สุวัฒนา ธาดานิติ ได้แปลนิยามของคำว่าเมืองใหม่ในหนังสือ New Town Development in Japan (JICA 1997 : 1-1) ไว้ดังนี้ “เมืองใหม่” คือ ชุมชนเมืองที่ได้มีการวางผัง วางแผน และจัดสร้างโดยมีกระบวนการพัฒนาที่มีระบบ โดยมีเป้าหมายเพื่อเตรียมรองรับกิจกรรมทางด้านกายภาพ สังคม และเศรษฐกิจในระยะยาวที่กำหนดช่วงเวลาในพื้นที่ใดพื้นที่หนึ่งที่เป็นที่ว่าง ที่โล่ง หรือที่เป็นชุมชนอยู่แล้ว โดยคำนึงถึงการใช้ที่ดิน เรื่องของระบบถนน ระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการ เรื่องกฎหมาย กฎระเบียบข้อบังคับต่างๆ โดยมีคณะทำงาน มีเงิน มีที่ดินเพื่อพัฒนา และต้องมีกฎหมายเมืองใหม่ (New Town Acts) ขึ้นรองรับการพัฒนา เพื่อช่วยให้โครงการพัฒนาเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ

คำกล่าวนี้สอดคล้องกับคำจำกัดความของเมืองใหม่ ตามความหมายในประเทศอังกฤษ ซึ่งกล่าวไว้ว่า เมืองใหม่ หมายถึง การปรับปรุงที่ดินที่ว่าง หรือที่เป็นชุมชนอยู่แล้ว ด้วยกฎหมาย New Town Act (1946) โดยบิดาแห่งกฎหมายฉบับนี้คือ Lord Silkin และ Welwyn ได้บัญญัติไว้ว่า ให้อำนาจรัฐมนตรีสิ่งแวดล้อม แต่งตั้งคณะกรรมการขึ้น เพื่อเวนคืนที่ดินที่หนึ่งที่ใดที่รัฐมนตรีเห็นสมควร และปรับปรุงให้เป็นเมืองขึ้นมา โดยรัฐจะเป็นผู้ช่วยจัดให้มีการบังคับซื้อที่ดิน เรียก Compulsory Purchase of Land และจัดให้มีเงินก่อนจากรัฐบาล ปรับปรุงแหล่งชุมชนดังกล่าว คณะกรรมการนี้จะมีก็คณะก็ได้แล้วแต่จำนวนเมืองใหม่ที่จะเกิดขึ้น ซึ่งเมืองใหม่นี้เป็นองค์กรเอกเทศไม่ขึ้นอยู่กับส่วนราชการท้องถิ่นหรือเทศบาลแต่ประการใด งบประมาณเมืองใหม่เป็นรูปร่าง มีคนอยู่จนมีสภาพเป็นเมือง แล้วก็ให้โอนองค์กรเอกเทศนี้ให้ขึ้นกับ New Town Corporation ซึ่งเป็นองค์กรกลางรับเมืองใหม่หลาย ๆ เมืองที่เป็นชุมชนสมบูรณ์แล้วมาบริหาร ซึ่งก็ยังเป็นองค์กรกลางเอกเทศที่ไม่ขึ้นกับรัฐบาลเช่นกัน เมืองใหม่ไม่จำเป็นต้องสร้างขึ้นในบริเวณใหม่ทั้งหมด อาจจะสร้างขึ้นในบริเวณที่มีเมืองหรือชุมชนเดิมแล้วก็ได้ (ทศพล จันทรวงศ์ 2522 : 3)

แนวความคิดเกี่ยวกับเมืองใหม่ (New Town) ได้เริ่มต้นหลังสงครามโลกครั้งที่ 2 ประเทศต่างต่างได้ให้ความสนใจในเรื่องการเจริญเติบโตของเมือง เนื่องจากอัตราการกลายเป็นเมือง (Urbanization) ได้เกิดขึ้นอย่างรวดเร็ว ประเทศที่พัฒนาแล้ว เช่นอังกฤษ อิสราเอล ฝรั่งเศส เนเธอร์แลนด์ ประสบความสำเร็จในการพัฒนานโยบายสำหรับการเจริญเติบโตของเมือง เพื่อแก้ปัญหาที่สำคัญของเมืองศูนย์กลาง ซึ่งเต็มไปด้วยความแออัดนานาชนิด ส่วนประเทศที่กำลังพัฒนาต้องการนโยบายนี้เพื่อไปสร้างความเจริญเติบโต และเพื่อการพัฒนา

ในภูมิภาคต่าง ๆ นักวางแผนและนักพัฒนามักจะมอง “New Town” ว่าเป็นการทดลองที่แปลกใหม่ให้ประสบการณ์ที่แตกต่างไปจากเมืองเก่า เพราะเมืองใหม่เป็นการสร้างสรรทุกสิ่งทุกอย่างจากพื้นฐานที่แท้จริง เป็นการบุกเบิกเทคนิคแบบใหม่ ไม่ว่าจะเป็นการจัดการทางด้านสังคม การกำหนดโครงสร้างเศรษฐกิจ การบริหารการควบคุม รวมทั้งการออกแบบและวางผังเมืองในรูปแบบใหม่ด้วย โดยพยายามใช้เทคนิคในการวางแผนใช้ที่ดินและการก่อสร้างอาคารที่เหมาะสม ในลักษณะที่ยืดหยุ่น มากกว่าการวางแผนในพื้นที่เมืองเก่า เมืองใหม่จะก่อให้เกิดการพัฒนาด้านอุตสาหกรรม พาณิชยกรรม การค้า การบริการ และที่สำคัญคือ ทำให้เกิดการกระจายตัวของประชากร จึงจำเป็นต้องจัดหาที่อยู่อาศัย และพัฒนาพื้นที่อยู่อาศัยอย่างมีประสิทธิภาพ รวมถึงเทคโนโลยีทางการศึกษา การสื่อสาร การจัดการบริการทางสังคม การปรับปรุงระบบเศรษฐกิจ การบริการทางการแพทย์ การเก็บภาษี การปกครอง ระบบสาธารณูปการต่าง ๆ ระบบการขนส่งและการเข้ามีส่วนร่วมของชาวเมืองใหม่ด้วย (Gideon Golany 1976 : 26)

แนวความคิดเกี่ยวกับ New Town in Town (Dr. Harvey S. Perloff) อธิการบดีแห่ง School of Architecture and Urban Planning, University of California ได้กล่าวไว้ว่า ในการสร้างเมืองใหม่นั้นจะต้องสร้างสรรให้ชุมชนเมือง ให้มีความนึกคิดของการผสมผสาน และกลมกลืนเป็นเนื้อเดียวกันทั้งหมด เริ่มต้นจากพื้นที่โล่ง เมืองใหม่จะมีการวางแผนระบบสาธารณูปการที่ทันสมัยที่สุด โดยมุ่งพัฒนาไปยังผังทั้งหมดเพื่อให้ชุมชนมีความเป็นไปได้ทั้งในความสงบ ความสะดวกสบาย และคุณค่าความงาม การพักผ่อนหย่อนใจจะได้รับการส่งเสริมมากในผังของเมืองใหม่ สิ่งที่สำคัญยิ่งกว่านั้นคือ ความพยายามให้เกิดการสมดุลระหว่างแหล่งงานและที่พักอาศัย เมืองใหม่จะต้องมีศูนย์กลางชุมชน (Community Center) ซึ่งประกอบไปด้วยหน้าที่ใช้สอยที่สำคัญ เช่น โรงเรียน สถานที่ประกอบพิธีทางศาสนา สวนสาธารณะ ศูนย์การค้า ที่จอดรถ และอื่น ๆ รวมทั้งที่พักอาศัยหลายรูปแบบ จากหัวใจของการสร้างเมืองใหม่นี้ถูกนำมาดัดแปลงเพื่อแก้ไขพื้นที่ส่วนเก่าของนครหลวง การแก้ไขผังเดิมอาจจะยากลำบากกว่าการเริ่มต้นในที่ว่าง จำเป็นต้องมีการวางแผนที่ดีพอภายใต้วัตถุประสงค์เดียวกัน คือ ความกลมกลืนและสมดุล ยุทธวิธีที่นำมาใช้มีทั้งการก่อสร้างใหม่ การปรับปรุงฟื้นฟูและการอนุรักษ์ องค์ประกอบที่สำคัญจะต้องมีการทำงานที่เป็นการร่วมมือกันของการวางแผนพัฒนาเมือง ระหว่างประชาชนในพื้นที่กับหน่วยงานสาธารณะต่าง ๆ ของรัฐบาลและเอกชน (Gallion Fisuer 1980 : 370)

คาร์ลอส ซี แคมเบลล์ (Carlos C. Cambell) ได้มีความเห็นเกี่ยวกับพื้นที่กลางเมือง ภายใต้แนวความคิดของเมืองใหม่ว่า ต้องมีการวางผังโครงสร้างที่แน่นอนสำหรับการพัฒนาภายใต้ช่วงเวลาของนโยบายเพื่อความสมดุลในการให้บริการต่าง ๆ ตามความต้องการของประชาชนที่อยู่อาศัย กำหนดขอบเขตของการเจริญเติบโต จัดการในเรื่องความต้องการใช้ที่ดินซึ่งมีอยู่ไม่จบสิ้น และพัฒนาพื้นฐานทางเศรษฐกิจ ที่สามารถเลี้ยงตัวเองได้ โดยในด้านสังคมจะต้องมีศูนย์รวมของชุมชน เพื่อเป็นสถานที่สำหรับประกอบกิจกรรมต่าง ๆ ร่วมกันของผู้ที่อยู่อาศัยในชุมชนนั้น อันจะต้องประกอบด้วย การบริหารทางการศึกษา การบริการสุขภาพ กิจกรรมทางด้านที่พักผ่อนหย่อนใจ องค์กรของรัฐ และสถาบันทางศาสนา ส่วนกิจกรรมทางเศรษฐกิจนั้น จะต้องมีส่วนกลาง และอื่น ๆ ด้านกายภาพต้องเตรียมสาธารณูปโภค และที่พักอาศัย (Carlos C. Cambell 1976 : 21)

2.1.1 รูปแบบของเมืองใหม่

ดังที่ทราบแล้วว่า “เมืองใหม่” นั้นเกิดขึ้น เพื่อแก้ปัญหาของเมืองเก่า ดังนั้น “เมืองใหม่” จึงมิได้มีการพัฒนาความเป็นเมืองตามธรรมชาติ แต่เป็นเมืองที่มนุษย์สร้างขึ้นใหม่เพื่อให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ ที่มนุษย์ต้องการ “เมืองใหม่” จึงมีหลากหลายรูปแบบ เช่น เมืองใหม่เพื่อที่อยู่อาศัย เมืองใหม่ซึ่งเป็นเมืองอุตสาหกรรมหรือเมืองการศึกษา เป็นต้น เราอาจจำแนกประเภทของเมืองใหม่ได้เป็น 6 ประเภทใหญ่ๆ จากผลสรุปการสัมมนาทางวิชาการเรื่อง แนวทางการจัดทำเมืองใหม่และเมืองชั้นนำการพัฒนาของการเคหะแห่งชาติ (การเคหะแห่งชาติ 2537 : 117) ดังนี้

1. เมืองใหม่ในรูปแบบเมืองที่สมบูรณ์ในตัวเอง (Self Contained & Self Sufficient Town) คือเมืองใหม่ขนาดใหญ่ ที่สามารถตอบสนองความจำเป็นขั้นพื้นฐานของผู้อยู่อาศัยในเมืองใหม่ได้ครบถ้วนทั้งในเรื่องของที่อยู่อาศัย ที่ทำงาน การจ้างงาน การศึกษา สันทนาการ และสิ่งอำนวยความสะดวกต่างสำหรับชุมชนเมือง ทั้งนี้เพื่อผู้อยู่ในเมืองใหม่ไม่ต้องเดินทางไปอาศัยศูนย์ชุมชนเมืองเดิมเป็นการช่วยลดปัญหาการจราจร เมืองใหม่นี้จะมีพื้นที่ประมาณ 5,000 ไร่ขึ้นไปมีประชากร 150,000 คนขึ้นไปใช้เวลาในการพัฒนาประมาณ 15 ปี
2. เมืองใหม่ขนาดกลางที่สมบูรณ์ในตัวเอง หรือเมืองบริวาร (Satellite Town) มีทั้งแหล่งงานที่อยู่อาศัย ส่วนบริการชุมชน ย่านการค้าและที่พักผ่อนหย่อนใจเป็นเมืองที่สมบูรณ์ในตัวเอง มีขนาดที่ดินประมาณ 5,000 ไร่ มีประชากร 150,000 คน ระยะเวลาในการพัฒนาประมาณ 8-10 ปี
3. เมืองใหม่ขนาดกลางกึ่งสมบูรณ์ในตัวเอง ซึ่งถือว่าเป็นเมืองบริวารที่เกือบจะสมบูรณ์ในตัวเองมีขนาดเล็กกว่าเมืองใหม่ในรูปแบบที่ 2 ทั้งในด้านกิจกรรมการใช้ที่ดิน จำนวนประชากร และพื้นที่เมืองมีขนาดที่ดิน 2,500 ไร่ มีประชากร 50,000-100,000 คน ระยะเวลาในการพัฒนา 5-8 ปี
4. เมืองใหม่ขนาดเล็กที่ไม่สมบูรณ์ในตัวเอง เป็นเมืองที่รองรับการขยายตัวจากเมืองแม่ เป็นเพียงเมืองอยู่อาศัย หรือเมืองหอพัก (Dormitory Town) มีขนาดที่ดิน 500-1,500 ไร่ มีประชากร 30,000-50,000 คน ระยะเวลาในการพัฒนา 5 ปี
5. เมืองใหม่ในเมืองเดิม (New Town in Town) เป็นการปรับปรุงพื้นที่ในบริเวณเมืองเดิม ซึ่งอาจจะเป็นพื้นที่ว่างโล่ง หรือพื้นที่ซึ่งพัฒนามานานแล้วแต่สภาพทรุดโทรมมาก การใช้ประโยชน์ที่ดินไม่คุ้มค่า เนื้อที่ประมาณ 150-500 ไร่ สามารถรองรับประชากรได้ 15,000-30,000 คน ระยะเวลาการพัฒนา 3-5 ปี
6. เมืองใหม่ในลักษณะเมืองชั้นนำการพัฒนาในภูมิภาค เป็นเมืองใหม่ที่จะพัฒนาในเมืองหลักในภูมิภาค เป็นเมืองขนาดเล็กกึ่งสมบูรณ์ในตัวเอง หรือไม่สมบูรณ์ในตัวเองมุ่งพัฒนาให้เป็นชุมชนต้นแบบในการพัฒนา ตั้งอยู่ในบริเวณที่อยู่ในทิศทางที่เมืองภูมิภาคจะพัฒนาออกไป มีขนาดที่ดินประมาณ 500-1,500 ไร่ สามารถรับประชากรได้ 30,000-50,000 คน ใช้เวลาในการพัฒนา 3-5 ปี สำหรับบทบาทของเมืองใหม่อาจมีหลายบทบาท หรือบทบาทเด่นเพียงบทบาทเดียว เช่น เป็นเมืองท่า เมืองอุตสาหกรรม เมืองมหาวิทยาลัย เมืองวิทยาศาสตร์ เมืองเกษตรกรรม เมืองศูนย์ราชการ เป็นต้น

2.1.2 เมืองใหม่ในประเทศไทย

เมืองใหม่ที่เกิดขึ้นในประเทศไทย ส่วนใหญ่จะอยู่ในรูปแบบของ Satellite Town เนื่องจากยังต้องพึ่งสาธารณูปโภคและสาธารณูปการจากเมืองเก่า แต่ถึงอย่างไรก็ดี ได้มีการพยายามพัฒนาเมืองใหม่ในรูปแบบของ Self Contained Town โดยการเคหะแห่งชาติ โครงการแรกได้แก่ เมืองใหม่บางพลี ซึ่งได้เริ่มโครงการในเดือน ธันวาคม พ.ศ. 2519 บนเนื้อที่ดิน 4,469 ไร่ บริเวณถนนบางนา-ตราด กิโลเมตรที่ 23 ระหว่างชุมชนเดิมอำเภอบางพลี และอำเภอบางบ่อ จังหวัดสมุทรปราการ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อช่วยลดปัญหาการขาดแคลนที่อยู่อาศัย ลดปัญหาการจราจร การลดอัตราความเจริญเติบโตอย่างรวดเร็วของกรุงเทพมหานคร การใช้ประโยชน์ที่ดินอย่างมีประสิทธิภาพสูงสุดในการสร้างฐานเศรษฐกิจใหม่ ตลอดจนสร้างแหล่งงานใหม่ อันจะเป็นการช่วยให้เกิดดุลยภาพในด้านต่างๆ เช่นความสมดุลด้านสภาพแวดล้อม การบริหาร การจัดการ และการปกครองเมืองใหม่

จากการที่การเคหะแห่งชาติประสบความสำเร็จในการสร้างเมืองใหม่บางพลีในระดับหนึ่ง จึงได้วางแผนจัดสร้างเมืองใหม่แห่งที่สองและสาม ให้มีความสมบูรณ์มากขึ้นกว่าเมืองใหม่แห่งแรก และได้ศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการในพื้นที่ 3 ด้านได้แก่ (การเคหะแห่งชาติ 2537: 11)

-ทิศเหนือ บริเวณตำบลบางกะสัน อำเภอบางปะอิน และตำบลช้างใหญ่ อำเภอบางไทร จังหวัดพระนครศรีอยุธยา

-ทิศตะวันออก บริเวณตำบลคลองหลวงแพ่ง อำเภอเมือง จังหวัดฉะเชิงเทรา รวมทั้งบางส่วนของเขตลาดกระบัง กรุงเทพมหานคร

-ทิศตะวันตก บริเวณอำเภอนครชัยศรี จังหวัดนครปฐม

แนวความคิดของการสร้างเมืองใหม่นี้ สามารถจะช่วยเปลี่ยนแปลงสภาพแวดล้อมทางกายภาพของเมือง รักษาวัตถุประสงค์ และจัดสรรความต้องการในด้านทรัพยากร มุมมองทางกายภาพมีความสำคัญเช่นเดียวกับด้านเศรษฐกิจ สังคม และการเมือง เป็นการพัฒนาพื้นที่ขึ้นใหม่โดยเน้นประโยชน์ใช้สอยของพื้นที่ เพื่อการอยู่อาศัยภายใต้สภาพแวดล้อมที่รื่นรมย์บันเทิงใจ และปลอดภัยสำหรับประชาชนทุกเพศทุกวัย การสร้างเมืองขึ้นใหม่ให้มีความเป็นอยู่ท่ามกลางสภาพแวดล้อมเหล่านี้ เป็นความคิดที่ท้าทาย ซึ่งต้องกระทำให้อุณหภูมิทางเศรษฐกิจ และสอดคล้องกับความเป็นอยู่ทางสังคม ดังนั้น จึงต้องอาศัยความร่วมมือกันทั้งจากภาครัฐ และภาคเอกชน เมืองใหม่ที่เกิดขึ้นอาจมีลักษณะที่แตกต่างกันไป ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับวัตถุประสงค์ของการจัดสร้าง การจัดสร้างเมืองใหม่ของไทยจึงไม่ควรลอกเลียนแบบลักษณะเมืองใหม่ของต่างประเทศมาทั้งหมด แต่ควรศึกษาลักษณะหรือความโดดเด่นของเมืองใหม่ในแต่ละประเทศแล้วนำมาประยุกต์ใช้เพื่อให้เข้ากับสภาพความเป็นอยู่ เศรษฐกิจ สังคมและการเมืองของประเทศไทยเรา

2.13 เมืองใหม่ในประเทศ

JICA ได้สรุปลักษณะของเมืองใหม่ในประเทศต่าง ๆ ไว้ในหนังสือ New Town Development in Japan ดังนี้ (JICA 1997 : 6-1,6-5)

1. เมืองใหม่ในประเทศอังกฤษ

อังกฤษนับได้ว่าเป็นประเทศต้นแบบในการจัดสร้างเมืองใหม่ ก่อนที่อังกฤษจะเข้าร่วมทำสงครามโลกครั้งที่ 2 การสร้างเมืองใหม่ได้ถูกบรรจุเป็นนโยบายแห่งชาติ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อที่จะบรรเทาความแออัดของชุมชนกลางใจเมือง โดยจัดเตรียมที่อยู่อาศัยและบริการด้านต่าง ๆ ให้ ตามแนวความคิดที่จะทำให้เมืองชั้นในและเมืองชั้นนอกมีความสมดุลซึ่งกันและกัน มหานครลอนดอน ได้ถูกออกแบบวางผังในปี พ.ศ. 2487 โดย Patrick Abercrombie ให้ล้อมรอบไปด้วยพื้นที่สีเขียว (Green Belt) เพื่อป้องกันการเจริญเติบโตของเมืองไปตามทางยาวริมสองฟากถนนที่ตัดใหม่ (Ribbon Development) นอกจากนั้นยังเพิ่มจำนวนที่อยู่อาศัยให้มากที่สุดเท่าที่จะทำได้ และลดความหนาแน่นของที่อยู่อาศัยให้น้อยลงด้วย เพื่อขจัดปัญหาในเรื่องที่อยู่อาศัยได้มีการวางแผนล่วงหน้าสำหรับเมืองใหม่และการขยายตัวของเมืองไว้รองรับประชากรในใจกลางนครลอนดอนที่กำลังจะเพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็ว

เมืองใหม่ของอังกฤษ เริ่มขึ้นโดยบิดาแห่งผังเมืองของอังกฤษ คือ Ebenezer Howard ซึ่งเป็นเจ้าตำรับ Garden City ซึ่งมีความเห็นว่า เมืองควรจะอยู่ใกล้ชิดกับสวนเปิดว่างของธรรมชาติให้มากที่สุด และได้ริเริ่มสร้างเมืองตามแนวความคิดนี้ คือเมือง Welwyn City ตั้งอยู่ทางเหนือของ London 10 กว่าไมล์ โดยพยายามนำความคิดเกี่ยวกับละแวกบ้าน (Neighborhood Concept) มาใช้และเปิดเป็นที่ว่างของสวนและที่ว่างสาธารณะที่กว้างขวาง Howard ได้ใช้ความพยายามที่จะให้รัฐบาลอังกฤษมองเห็นความสำคัญของเมืองที่มีสุขภาพดีและให้มีความสุข ความสะดวกสบายแก่คนอยู่อาศัย แต่รัฐบาลในขณะนั้นไม่เห็นความสำคัญ เขาจึงตัดสินใจทำด้วยทุนทรัพย์ส่วนตัว ทำให้ประสบปัญหาด้านเงินทุนอย่างมาก จนในที่สุดหลังสงครามโลกครั้งที่ 2 รัฐบาลอังกฤษจำต้องสร้างเมืองที่ถูกทำลายตอนสงคราม และเพื่อตอบสนองนโยบายการกระจายประชากรออกไปทั่วเกาะอังกฤษ จึงได้มีกฎหมาย New Town Act 1946 ขึ้นมา เป็นจุดเริ่มต้นของการเกิดเมืองใหม่ขึ้น

ในปัจจุบันนี้ เมืองใหม่ในประเทศอังกฤษมีจำนวนทั้งสิ้น 28 เมือง โดยมีประชากรในแต่ละเมืองประมาณ 50,000-250,000คน ค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างทั้งสิ้นประมาณเมืองละ 200ล้านปอนด์ มีเนื้อที่ประมาณเมืองละ 16,800ไร่

2. เมืองใหม่ในฝรั่งเศส

การวางผังเมืองใหม่ในฝรั่งเศสไม่เหมือนกับในอังกฤษ เพราะฝรั่งเศสมีนโยบายการควบคุมค่าเช่าเนื่องจากสงครามโลกครั้งที่ 2 เป็นเหตุให้เกิดวิกฤตการณ์ทางเศรษฐกิจ และเกิดปัญหาอย่างหนักในการจัดสร้างที่อยู่อาศัย ตลอดจนอัตราการเกิดของประชากรก็ได้เพิ่มขึ้น รวมทั้งการเพิ่มขึ้นของประชากรที่อพยพเข้ามาในเมืองหลวง ปัจจุบันฝรั่งเศสก็ยังคงเผชิญกับวิกฤตด้านการจัดสร้างที่อยู่อาศัย ตั้งแต่ปีพ.ศ. 2487 เป็นต้นมาการจัดหาที่อยู่อาศัยเป็นจุดหมายหลัก การออกแบบวางผังเมืองใหม่นั้นไม่จำเป็นต้องผ่านการพิจารณาจากคณะกรรมการรัฐบาล จุดประสงค์เพียงแค่ว่าพยายามสร้างที่พักอาศัยให้มีจำนวนมากที่สุดและเสร็จเร็วที่สุดเท่าที่จะทำได้ โดยไม่คำนึงถึงลักษณะที่ตั้งโครงการ คุณภาพ และมาตรฐานต่างๆ ตลอดจนเงินลงทุน ดังตัวอย่างการสร้างที่พักอาศัยใน

ระหว่างกลางปี พ.ศ. 2503 ได้มีการสร้างที่พักอาศัยแผ่ขยายไปทั่วฝรั่งเศส โดยเรียกชื่อโครงการต่างๆ ว่า “Grands Ensembles” แต่ละโครงการจะมีการจัดสร้างที่อยู่อาศัยเป็นร้อย ๆ หน่วยขึ้นไปจนถึงหมื่น ๆ หน่วย จุดอ่อนของ Grands Ensembles ก็คือ ขาดสาธารณูปการสำหรับบริการชุมชน เช่น โรงเรียน ย่านพาณิชยกรรม ศูนย์วัฒนธรรม ศูนย์การค้า และระบบการกำจัดน้ำโสโครก ตลอดจนไม่มีการจัดแหล่งงานให้ ถนนและทางรถไฟที่เชื่อมต่อระหว่างที่ดินโครงการไม่เพียงพอและไม่สมบูรณ์ ประการสุดท้ายก็คือ โครงสร้างอายุของประชากรขาดสมดุล จึงเป็นผลให้ Grands Ensembles ไม่พัฒนาไปเป็นแบบระบบเมืองใหม่

องค์ประกอบหลักในการจัดหาที่ดินเพื่อทำโครงการเมืองใหม่ในฝรั่งเศสนั้นจะมีแนวโน้มสัมพันธ์กับนครปารีส หรือใจกลางชุมชนใหญ่ๆ เช่น ตัวอย่างเมืองใหม่ในฝรั่งเศส 4 แห่งที่อยู่ติดและใกล้เคียงกับนครปารีส คือ Cergy Pontiose, Every, Saint Guentint-en-Yvelines, Mame-la-Vallee, Mela-Sen-Art ประโยชน์ใช้สอยต่างๆ ของเมืองใหม่เหล่านี้ไม่เพียงแต่จัดสร้างที่อยู่อาศัยขึ้นใหม่ แต่ยังรวมถึงการจัดหาแหล่งงาน ตลอดจนบริการด้านต่างๆ ไว้ให้กับชุมชนในโครงการและบริเวณใกล้เคียง

3. เมืองใหม่ในสหรัฐอเมริกา

เมืองใหม่ในสหรัฐอเมริกาที่สร้างเสร็จสมบูรณ์แล้ว ในขณะนี้ไม่น้อยกว่า 20 โครงการ ซึ่งแต่ละโครงการสามารถรับประชากรได้ตั้งแต่ 30,000-280,000 คน โดยส่วนใหญ่จะเป็นบริษัทเอกชนเข้ามาดำเนินโครงการ การเลือกที่ตั้งโครงการเมืองใหม่ในสหรัฐอเมริกานั้นส่วนมากจะเลือกที่ดินที่อยู่ใกล้กับจุดเชื่อมต่อของทางไฮเวย์ระหว่างรัฐหนึ่งไปยังอีกรัฐหนึ่ง หรือเชื่อมต่อกับรัฐอื่น ๆ (Interstate Highway) หรือที่ดินว่างเปล่าที่เชื่อมระหว่างเมืองที่กำลังจะเจริญและขยายตัวอย่างรวดเร็ว การเลือกที่ดินโครงการนั้นส่วนใหญ่จะคำนึงถึง ถนนไฮเวย์ และสนามบินมากกว่าทางรถไฟ ตัวอย่างเมืองใหม่ในสหรัฐอเมริกา เช่น

เมืองใหม่ในโคลัมเบีย (Columbia New Town) เป็นเมืองที่ได้รับการปรับปรุงพัฒนาอย่างยอดเยี่ยมเมืองหนึ่งในสหรัฐอเมริกา และเป็นเมืองใหญ่นำอยู่อาศัยเป็นอย่างดี เมืองใหม่โคลัมเบียอยู่ในรัฐแมริแลนด์ (Maryland) มีที่ดินโครงการทั้งหมดประมาณ 35,000 ไร่และมีจำนวนที่อยู่อาศัยทั้งโครงการ 31,000 หน่วย มีประชากรประมาณ 110,000 คน ความหนาแน่นประชากร 3.1 คน ต่อไร่ อีกทั้งยังมีการจัดเตรียมแหล่งงานที่สามารถรองรับแรงงานได้ประมาณ 65,000คน เป็นโครงการเมืองใหม่ที่ใช้ระยะเวลาในการพัฒนาประมาณ 20 ปี

เมืองใหม่เรสตัน (Reston New Town) เรสตันเป็นเมืองใหม่แห่งแรกที่ได้มีการจัดแบ่งการใช้ประโยชน์ที่ดินแบบผสมภายในหมู่บ้าน คือ ในบริเวณศูนย์ชุมชนของหมู่บ้านยินยอมให้มีที่อยู่อาศัยร่วมกับย่านพาณิชยกรรม โดยชั้นล่างของอาคารจัดให้เป็นร้านค้า ส่วนชั้นบนเป็นที่อยู่อาศัย เรสตันตั้งอยู่ทางทิศใต้ของกรุงวอชิงตัน ด้วยระยะทางประมาณ 37 กิโลเมตร มีที่ดินโครงการทั้งหมด 18,500 ไร่ มีที่อยู่อาศัยทั้งโครงการ จำนวน 25,000 หน่วย ประชากร 75,000 คน และมีการจัดเตรียมแหล่งงานไว้สำหรับรองรับแรงงานได้จำนวน 260,000 คน โครงการนี้ใช้ระยะเวลาในการพัฒนา 20 ปี

2.1.4 เปรียบเทียบเมืองใหม่ของต่างประเทศกับประเทศไทย

แนวความคิดเกี่ยวกับเมืองใหม่เป็นแนวความคิดของประเทศอังกฤษ ประเทศอังกฤษนั้นมีรากฐานที่มั่นคง ทั้งทางด้านเศรษฐกิจ สังคม และการเมือง คนอังกฤษส่วนใหญ่มีการศึกษาสูง ทำให้เข้าใจต่ออิทธิพลของสิ่งแวดล้อมได้ง่าย สิ่งเหล่านี้เป็นคุณสมบัติประจำท้องถิ่นซึ่งไม่เหมือนกัน การที่จะนำแนวความคิดเกี่ยวกับเมืองใหม่มาใช้ในประเทศไทยอาจประสบปัญหาอยู่บ้างอันเนื่องมาจากอิทธิพลด้านสังคม เศรษฐกิจ และการเมืองที่แตกต่างกัน อีกทั้งเมืองไทยมิได้เป็นประเทศอุตสาหกรรมเช่นอังกฤษ ซึ่งมีพื้นที่ที่เป็นเมืองถึงประมาณร้อยละ 80 ของพื้นที่ทั่วประเทศ ในขณะที่ประเทศไทยมีพื้นที่เมืองประมาณร้อยละ 15-20 ของเนื้อที่ทั่วประเทศ ดังนั้น การที่จะปรับปรุงแหล่งชุมชนให้เป็นเมืองที่มีคุณภาพสูงภายใน 20-25 ปี โดยให้มีประชากร 100,000 คนเป็นสิ่งที่ปฏิบัติได้ไม่ง่ายนัก ฉะนั้น จึงควรศึกษาและทำความเข้าใจลักษณะเฉพาะตัวของเมืองใหม่ในแต่ละประเทศ แล้วนำมาประยุกต์ให้เข้ากับสิ่งแวดล้อม สังคม เศรษฐกิจ และการเมืองแบบของไทยเรา การปรับปรุงแหล่งชุมชนในประเทศไทยควรจะสอดคล้องกับการวางผังทางด้านเศรษฐกิจและเกษตรกรรมของประเทศ ซึ่งชุมชนชนบท ควรจะเป็นรากฐานของการรวมตัวกันขึ้นเป็นชุมชนเมือง หาใช้การมุ่งปรับปรุงภาคอุตสาหกรรมตามแบบประเทศทางยุโรปไม่ เพราะนอกจากจะทำให้ภาคชนบทหมดความหมายไปแล้ว ยังจะส่งผลต่อสภาพแวดล้อม สังคม เศรษฐกิจ และความเป็นอยู่อย่างไทย ดังที่ได้ประสบปัญหาอยู่ในปัจจุบันนี้

2.2 ทฤษฎีและแนวความคิดเกี่ยวกับการเลือกทำเลที่ตั้งที่อยู่อาศัย

แนวความคิดในการเลือกทำเลที่ตั้งของที่อยู่อาศัย จะขึ้นอยู่กับความพอใจในรูปแบบที่อยู่อาศัย ทำเลที่ตั้ง ความสะดวกในการเข้าถึง สภาพแวดล้อมที่ดี ความสามารถในการเลือกที่อยู่อาศัยในระดับต่าง ๆ นอกจากนี้ยังมีปัจจัยอื่น ๆ ที่มีส่วนเกี่ยวข้องกับการตัดสินใจเลือกซื้อที่อยู่อาศัยอีก เช่น ระยะเวลาในการเดินทาง แหล่งงาน ระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ เป็นต้น นักทฤษฎีหลายท่านได้ศึกษาเกี่ยวกับการเลือกตั้งของที่อยู่อาศัยในหลายด้าน โดยสามารถแบ่งได้ 3 ปัจจัยใหญ่ ๆ ดังนี้

2.2.1 การพิจารณาถึงทำเลที่ตั้งของที่อยู่อาศัยโดยคำนึงถึงสิ่งแวดล้อม

เนื่องจากในปัจจุบันได้เกิดสภาวะแวดล้อมเป็นพิษจากผลของอุตสาหกรรม ซึ่งเป็นปัญหาต่อการอยู่อาศัยภายในเมือง ดังนั้นจึงเกิดแนวความคิดในการเลือกตั้งของที่อยู่อาศัยแห่งใหม่ให้มีสภาพแวดล้อมที่ดีและเหมาะสมต่อการอยู่อาศัย

D.T. Herbert (Carter 1975 : 265) ได้เสนอความคิดที่เกี่ยวกับการเลือกบริเวณที่พักอาศัยว่า ควรพิจารณาปัจจัยทั้งทางด้านสภาพแวดล้อมและระยะทางระหว่างที่พักอาศัยและที่ทำงาน

William H. Claire (1973 : 59-62) ได้อธิบายถึงการเลือกที่ตั้งของที่อยู่อาศัยว่า ที่อยู่อาศัยนั้นควรมีสิ่งแวดล้อมที่ดี ปลอดภัยจากภัยธรรมชาติและมีความสะดวกในการเดินทางเข้าถึงระหว่าง บ้าน แหล่งงาน และแหล่งเศรษฐกิจ

2.2.2 การพิจารณาทำเลที่ตั้งของที่อยู่อาศัย โดยคำนึงถึงการเดินทาง

การเคลื่อนที่ไปมาระหว่างบ้านและสถานที่ทำงาน มีบทบาทสำคัญต่อบริเวณภายในเขตชุมชน โดยเฉพาะการเดินทางไปสู่แหล่งงาน ซึ่งการเดินทางเป็นกิจกรรมที่เกิดขึ้นเป็นประจำ

Lowdow Wingo Jr. (1961) ให้ความสำคัญกับการเดินทางไปทำงานมากที่สุด โดยให้ข้อสรุปว่า การย้ายที่อยู่อาศัยเข้าใกล้แหล่งงานมากขึ้น ราคาที่ดินก็จะยิ่งสูงขึ้น ขณะที่ค่าเดินทางลดลง แต่ครัวเรือนจะยังคงย้ายที่อยู่เข้าใกล้แหล่งงานเรื่อย ๆ จนกระทั่งพบทำเลที่ตั้งซึ่งเงินที่ประหยัดได้จากการเดินทางที่ลดลงเท่ากับขนาดที่ดินที่ลดลง

Brian Goodall (Harold Carter 1975 : 265) ได้กล่าวถึงแนวความคิดในการเลือกที่ตั้งของที่อยู่อาศัยว่า ที่ตั้งต้องมีความสะดวกในการเดินทางเข้าถึงแหล่งบริการต่าง ๆ โดยเฉพาะแหล่งงานและยังมีการกระจายตัวของแหล่งงานก็จะยังมีการกระจายตัวของที่อยู่อาศัย นอกจากนี้รายได้และสภาพครอบครัวก็มีอิทธิพลต่อการเลือกที่อยู่อาศัย โดยเฉพาะครอบครัวที่มีเด็กก็จะยังต้องการที่อยู่อาศัยซึ่งมีโรงเรียนตั้งอยู่ไม่ไกลนัก

John. F. Kain (Carter 1975) ได้กล่าวถึงปัจจัยด้านระยะทางไปยังแหล่งงานที่มีผลต่อที่ตั้งของที่อยู่อาศัย ว่ามีความสัมพันธ์กับระดับรายได้ กล่าวคือ ระยะทางในการเดินทางไปทำงานจะเพิ่มขึ้นตามระดับรายได้ ผู้มีรายได้สูงที่ทำงานอยู่ในบริเวณศูนย์กลางเมืองมีแนวโน้มในการเดินทางไปทำงาน ในระยะทางที่ไกลกว่าและจะอยู่อาศัยในเขตชานเมือง ส่วนผู้มีรายได้ต่ำจะมีการเดินทางในระยะทางที่ใกล้กว่า และอาศัยอยู่ในบริเวณแหล่งงานโดยไม่คำนึงว่าแหล่งงานจะอยู่ที่ใด

นอกจากนี้ นักทฤษฎีบางท่านได้พิจารณาถึงความสัมพันธ์ของระยะห่างระหว่างที่ตั้งของที่อยู่อาศัยกับที่ทำงาน และฐานะทางเศรษฐกิจของครอบครัว โดยให้ความเห็นว่าเพื่อให้ประหยัดค่าใช้จ่ายในการเดินทาง กลุ่มผู้มีรายได้น้อยจะพยายามเลือกที่ตั้งของที่อยู่อาศัยให้ใกล้กับแหล่งงานมากกว่ากลุ่มผู้มีรายได้สูง โดยนักทฤษฎีที่ได้ให้แนวคิดดังกล่าวนี้มี อาทิ เช่น

Richard F. Muth (1969 : 11) ได้กล่าวถึงความแตกต่างในการเลือกที่ตั้งของที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อย และรายได้น้อยกว่า ประชากรที่มีรายได้น้อยจะมีแหล่งที่พักอาศัยในเขตชานเมือง เพราะพอใจที่จะอยู่ในบริเวณที่มีความหนาแน่นต่ำ เนื่องจากต้องการบ้านในบริเวณที่ไม่แออัด แต่ประชากรที่มีรายได้น้อยจะอยู่ใกล้ศูนย์กลางของเมืองเพื่อให้สะดวกในการเดินทางไปทำงานและกิจกรรมอื่น ๆ

W.Lean และ Brian Goodall (1964 : 169-172) ได้กล่าวถึงการเลือกที่ตั้งของที่อยู่อาศัยว่าผู้มีรายได้น้อยแตกต่างกัน จะมีความแตกต่างกันในการเลือกที่ตั้งของที่อยู่อาศัยอีกด้วย โดยมีผู้มีรายได้น้อยจะพยายามมีที่อยู่อาศัยใกล้ที่ทำงาน (โดยเฉพาะการที่มีที่ทำงานในเขตอุตสาหกรรม) เพราะจะประหยัดค่าเดินทาง โดยอาจเสียค่าใช้จ่ายเฉพาะค่าเช่าบ้าน ส่วนผู้มีรายได้สูงจะสามารถเลือกที่อยู่อาศัยได้หลายประเภท โดยไม่ต้องสนใจว่าที่อยู่อาศัยกับที่ทำงานต้องมีความสัมพันธ์ต่อกัน เพราะผู้มีรายได้สูงจะสามารถเดินทางได้รวดเร็วโดยจะใช้เวลาเท่ากับผู้มีรายได้น้อยที่อยู่ใกล้แหล่งงาน

Jay Siegel (Hirsch, 1973 : 56-57) ได้กล่าวถึงหลักเกณฑ์ในการเลือกที่อยู่อาศัยว่ามีปัจจัยที่สำคัญอยู่ 3 ประการ คือ

- 1) ความสะดวกในการเข้าถึง (Accessibility)
- 2) คุณภาพสิ่งแวดล้อม เช่น ลักษณะทางสังคมของชุมชน สภาพแวดล้อมทางธรรมชาติ บริการสาธารณะสำหรับชุมชน เป็นต้น
- 3) ลักษณะที่ดินที่ใช้ในการปลูกบ้านและทำเลที่ตั้ง

2.2.3 การพิจารณาทำเลที่ตั้งที่อยู่อาศัย โดยคำนึงถึงการบริการสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ

นักทฤษฎีที่ได้ให้ความสำคัญของการบริการสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ มี อาทิ เช่น

Brian Goodall (1972: 150-161) กล่าวถึงอิทธิพลของการบริการสาธารณูปโภคและสาธารณูปการภายในเมืองที่ไม่เท่าเทียมกัน จะมีผลต่อการเลือกที่ตั้งที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้สูง และบริการสาธารณะต่าง ๆ จะเป็นตัวชี้้นำให้เกิดการพัฒนาพื้นที่ได้โดยเฉพาะบริเวณชายเมือง

Barrie Needham (1977 : 101-106) กล่าวว่ากรณีที่มีปะทะสัมพันธ์ของกิจกรรมต่าง ๆ จะเป็นเหตุให้เกิดการรวมกลุ่มกันของบรรดากิจกรรมต่าง ๆ ขึ้นได้โดยเฉพาะในด้านของที่อยู่อาศัยจะเกิดการรวมกลุ่มของที่อยู่อาศัยด้วย 2 สาเหตุ

1) ความสะดวกในการเข้าถึง (Accessibility) เพราะผู้อยู่อาศัยต้องการการเดินทางอย่างสะดวกสบายไปยังที่ทำงาน ร้านค้า สถานศึกษา ซึ่งสถานที่ดังกล่าวนี้เป็นสถานที่ที่มีการรวมกลุ่มกัน ดังนั้นที่อยู่อาศัยจึงมีแนวโน้มที่จะต้องรอบ ๆ กับกลุ่มของสถานที่เหล่านี้ด้วยเช่นกัน

2) การประหยัดจากภายนอก (External Economy) การรวมกลุ่มกันของที่อยู่อาศัยดังกล่าว จะช่วยให้เกิดความประหยัดจากการใช้สาธารณูปโภคและสาธารณูปการต่าง ๆ รวมกัน เช่น ถนน สถานศึกษา สถานรักษาพยาบาล และบริการทางสังคมอื่น

2.3 ทฤษฎีและแนวความคิดเกี่ยวกับการย้ายถิ่นที่อยู่อาศัย

2.3.1 สาเหตุของการย้ายที่อยู่อาศัย

การย้ายที่อยู่อาศัยภายในเมืองไม่ว่าขนาดเล็กหรือใหญ่เกิดขึ้นไม่เว้นแต่ละวัน การย้ายที่อาศัยจากบ้านหนึ่งไปยังอีกบ้านหนึ่ง มีผลกระทบต่อกิจวัตรประจำวัน และบริเวณที่อยู่อาศัยด้วยทั้งที่เก่าที่ใหม่ เขตที่อยู่อาศัยจึงไม่หยุดนิ่งอยู่กับที่ จะต้องเปลี่ยนแปลงไปตามกาลเวลาทางด้านกายภาพ ถนนหนทาง ทางสังคม ประชากร ความหนาแน่น และอื่น ๆ อีกมาก

การศึกษาทำความเข้าใจต่อการเปลี่ยนแปลงย้ายที่อยู่อาศัยจะมีประโยชน์ต่อการประเมินผลการตัดสินใจของบุคคลและของส่วนรวมไปในตัว การศึกษาการย้ายที่อยู่อาศัยทำให้เข้าใจพฤติกรรมบางอย่างของชาวเมือง อันเป็นการย้ายที่ของคนกลุ่มหนึ่ง ซึ่งอาจไปมีผลกระทบต่อคนอีกกลุ่มหนึ่งในที่ใหม่ การศึกษาการย้ายครอบครัวจากภายในตัวเมืองออกไปอยู่แถบชานเมือง หรือการย้ายเข้าเมืองของชาวชนบท ย่อมมีผลต่อองค์ประกอบของประชาชนในแถบหรือย่านหนึ่งของเมือง สังคมที่มีอัตราการเคลื่อนย้ายสูง ดังเช่น ของคอนอเมริกัน ประมาณร้อยละ 20 ของประชากรย้ายที่อยู่ทุกปี และจำนวนประชากรมากกว่าร้อยละ 50 เปลี่ยนที่อยู่อย่างน้อยหนึ่งครั้งใน 5 ปี การย้ายภายในเมืองเองมีมากกว่าการย้ายระหว่างเมือง และส่วนมากย้ายในระยะสั้นไม่เกินรัศมี 8 กิโลเมตร (Moore, 1972)

ในการพิจารณาการย้ายที่อยู่อาศัยในลักษณะที่เป็นเหตุและผลนั้น ต้องใช้ความพยายามในการหาเหตุที่เกี่ยวข้องกับตัวบุคคลเฉพาะตัว และสภาพแวดล้อมโดยทั่วไปที่ทำให้คนเลือกที่อยู่อาศัย Rossi ได้ทำการศึกษาด้านจิตวิทยาสังคมเรื่องการย้ายถิ่นพบว่าสาเหตุต่าง ๆ ที่ผลักดันให้ครอบครัวเปลี่ยนที่อยู่อาศัย ได้แก่ สภาพที่อยู่อาศัย ความรู้สึกอึดอัดในครัวเรือน (ความหนาแน่นของจำนวนผู้อยู่อาศัยร่วมกัน) หรือแม้แต่ปัญหาที่ผู้ให้เช่าในกรณีที่เป็นบ้านเช่าและสภาพของชุมชนที่อยู่อาศัย ซึ่งข้อสรุปทางด้านจิตวิทยาสังคมว่า เป็นสิ่งสำคัญมาก เพราะสามารถจำแนกชนิดสาเหตุอันเป็นตัวกระตุ้นทำให้เกิดความคิดที่ย้ายได้ (Rossi 1955 : 10)

Walpert (1965 : 156-169) ได้นำเอาทฤษฎีที่เกี่ยวกับพฤติกรรมของมนุษย์ในลักษณะที่เห็นว่าการกระทำทุกอย่างที่เกิดขึ้นเป็นผลของการคิดแบบเป็นขั้นตอน และเป็นเหตุผลมาอธิบายพฤติกรรมการย้ายถิ่นว่าการย้ายถิ่นของมนุษย์ไม่ว่าจะเป็นการย้ายไปยังบริเวณใกล้เคียง และสังคมโดยมีกลไกอย่างหนึ่งที่บุคคลจำเป็นต้องใช้ในการตัดสินใจ ซึ่งคือการประเมินผลของสภาวะชุมชนที่คนอาศัยอยู่ว่าสามารถตอบสนองต่อความคาดหวังของคน และทำให้คนพอใจได้หรือไม่เพียงใด ถ้าผลการประเมินเป็นลบ มนุษย์ก็จะหาวิธีการที่จะทำให้ตนเองพอใจขึ้นมาโดยอาจจะพยายามปรับตัวให้เข้ากับสภาพแวดล้อมที่ไม่ดีนั้นด้วยวิธีการต่าง ๆ กัน

Lee (1969) ได้เสนอแนวคิดเกี่ยวกับปัจจัยที่เกี่ยวข้องกับการย้ายถิ่นว่ามีปัจจัยเหลือคณานับที่กระทำการยึดเหนี่ยวหรือดึงดูดประชากรเอาไว้ในพื้นที่นั้น และมีปัจจัยอย่างอื่นที่มีแนวโน้มจะผลักดันให้ประชากรออกไป ตัวอย่างเช่น ภูมิอากาศที่ดีจึงเป็นแรงดึงดูดในขณะที่ภูมิอากาศเลวเป็นแรงขับไล่ที่เกิดกับทุกคน ผู้ย้ายถิ่นทุกคนจะนิยมปัจจัยต่าง ๆ ที่เป็นแง่บวกและลบ ทั้งในถิ่นต้นทางและปลายทางแตกต่างกันไป แต่เราอาจจำแนกประชากรที่ตอบได้ในแบบที่คล้ายคลึงกันต่อกลุ่มของปัจจัย ที่เหมือนกันที่ถิ่นต้นทางและปลายทางได้

กล่าวโดยสรุปได้ว่า การย้ายที่อยู่อาศัยประกอบด้วย การตัดสินใจหาที่อยู่ใหม่และการค้นหาเลือกที่อยู่ใหม่ การตัดสินใจที่อยู่นั้นอาจขึ้นอยู่กับค่านิยมของคนเราเองหรือเกี่ยวกับวิถีชีวิต สภาพบ้านที่ต้องการหรือละแวกที่ต้องการอาศัย แม้ว่าค่านิยมเหล่านี้จะเป็นเรื่องวัดยากก็ถือเป็นเรื่องของแต่ละคน แต่ก็มีอิทธิ

ผลต่อการตัดสินใจของแต่ละคน นอกจากนี้อาจเกี่ยวกับตัวบ้านที่จะค้นหาจะใหญ่หรือเล็กเพียงใด มีกี่ห้อง และราคาเป็นอย่างไร เป็นต้น ดร.สุวัฒนา ธาตานิติ ได้กล่าวถึง การเลือกที่อยู่อาศัยใหม่มีมูลเหตุมาจาก

1. ความจำเป็นต้องย้ายออกจากที่เก่าด้วยเหตุผลนานาประการ เช่น ถูกไล่ที่ ถูกไล่ออก ตลอดจนไม่สามารถเสียดำเช่าได้
2. เกิดความจำเป็นในการปรับฐานะทางสังคม เช่น แต่งงาน ตาย หรือ หย่าร้าง เกิดขึ้นในครอบครัว หรือเกิดเปลี่ยนงานใหม่ หรือรายได้ของครอบครัวเปลี่ยนไป
3. ความต้องการในเรื่องที่อยู่อาศัยเปลี่ยนไป อันอาจเนื่องมาจากสภาพแวดล้อมบางอย่างภายในบ้านเปลี่ยนแปลงไป เช่น ขนาดของครอบครัวใหญ่ขึ้น
4. เกิดจากแรงดึงดูดจากย่านที่อยู่อาศัยอันเกิดขึ้นในแถบชานเมืองเป็นตัวดึงดูด สำหรับสาเหตุต่าง ๆ ใน 2 ข้อแรก อาจจัดเรียกว่าเป็นการย้ายที่ แบบถูกบังคับ (Forced moves) ส่วนสองประการหลังเป็นแบบสมัครใจ (Voluntary moves)

2.3.2 แรงกระตุ้นอันช่วยให้เกิดการย้ายที่อยู่อาศัย

ดร. สุวัฒนา ธาตานิติ ได้กล่าวไว้ในเอกสารประกอบการสอน วิชาการวิเคราะห์การตั้งถิ่นฐานชุมชนเมืองว่า แรงกระตุ้นในการย้ายที่อยู่อาศัย อาจประกอบด้วยแรงกระตุ้นที่ไม่พึงปรารถนา และแรงกระตุ้นที่พึงปรารถนา (ดร. สุวัฒนา ธาตานิติ 2539: 1)

ก. แรงกระตุ้นที่ไม่พึงปรารถนา ประกอบด้วย

1. ขนาดของเคหสถาน แรงกระตุ้นที่สำคัญอันทำให้คนเราต้องย้ายที่อยู่ใหม่ คือไม่พอใจที่อยู่อาศัยเก่า ซึ่งอาจเกิดได้ทั้งในวัยเริ่มต้นครอบครัวและวัยชรา วัยเริ่มต้นสมาชิกครอบครัวจะเพิ่มขึ้นเรื่อย ๆ ส่วนวัยชราจำนวนสมาชิกลดลง อาจต้องมีการปรับขนาดของบ้านให้พอดีกับความต้องการ แต่ทั้งหมดนี้ก็ขึ้นอยู่กับเจ้าของบ้านเป็นใหญ่ว่าเขามองเนื้อที่ภายในบ้าน เช่น จำนวนห้องพอเพียงกับจำนวนสมาชิกครอบครัวเพียงใด
2. ราคาบ้าน ปัญหาราคาทรัพย์สินคือตัวบ้านรวมทั้งที่ดิน อาจเป็นสาเหตุให้เกิดการโยกย้ายที่อยู่อาศัยได้ โดยเฉพาะอย่างยิ่งในรายที่เช่าบ้านอยู่ถ้าราคาเช่าแพงขึ้นเรื่อย ๆ ก็อาจมีการย้ายที่อยู่ใหม่ ในรายที่มีฐานะดีขึ้นก็อาจขยับขยายไปอยู่ในตัวเคหสถานที่มีราคาสูงขึ้นก็ได้
3. สภาพตัวบ้านและละแวกที่อาศัย สภาพทั่วไปของตัวบ้านและละแวกที่อยู่อาศัยซึ่งเกี่ยวกับการดูแลรักษา ความสะอาด และปราศจากสิ่งรบกวน เป็นองค์ประกอบสำคัญของสภาพแวดล้อมรอบบ้าน ผู้ที่ตกอยู่ในสภาพแวดล้อมที่ไม่พึงปรารถนา ก็คงอยากที่จะหาที่อยู่ใหม่ถ้าหากเป็นไปได้
4. ความสะดวกในการเข้าถึง ความสะดวกในเรื่องการเดินทางไปทำงาน ทำธุรกิจ ตลอดจนรับบริการต่าง ๆ เป็นมูลเหตุสำคัญที่ทำให้คนย้ายที่อยู่ใหม่ แต่ในขณะเดียวกันถ้าหากที่อยู่อาศัยอยู่ใกล้ใจกลางเมืองเกินไป ใกล้ศูนย์การค้า โรงเรียน โรงพยาบาล หรือสถานพักผ่อนตากอากาศ และใกล้ที่ทำงานก็อาจจะไม่เหมาะอีก เพราะอาจเป็นแหล่งที่มีเสียงรบกวน ขาดยานพาหนะ และกลิ่นเหม็นจากโรงงานอุตสาหกรรม ดังนั้น ความสะดวกในการเข้าถึงจึงเป็นปัญหาสองแง่สองนัย เป็นเรื่องต่างจิตต่างใจหรือพฤติกรรมของแต่ละคนมากกว่า

ลักษณะสภาพแวดล้อมของละแวกที่อยู่ โดยทั่วไปหมายถึงองค์ประกอบทางสังคมของย่านที่อยู่อาศัยซึ่งเปลี่ยนไปในทางใด เช่น โครงสร้างของประชากรในละแวกเปลี่ยนไปอาจมีการย้ายถิ่นเข้ามามาก พวกที่ย้ายเข้ามา มีฐานะที่ต่ำกว่าพวกที่อยู่เก่า หรือสภาพสาธารณูปโภคในหมู่บ้านกำลังอยู่ในสภาพที่แย่ง สภาพดังกล่าว ทำให้ผู้ที่อาศัยอยู่ก่อนอาจต้องพิจารณาปรับตัว คืออาจย้ายที่อยู่อาศัยได้

ข. แรงกระตุ้นอันพึงปรารถนา ประกอบด้วยสาเหตุต่าง ๆ กันตั้งแต่แรงดึงดูดจากเขตที่อยู่อาศัยอื่น ซึ่งมีวิถีชีวิตตามที่ผู้นั้นต้องการ หรือไม่มีสภาพแวดล้อมเหมือนดังที่คาดหวัง สมมติว่าพบบ้านที่ความต้องการก็อาจย้ายเข้าไปอยู่ก็ได้ สาเหตุในการดึงดูดอื่น ๆ อาจมีดังนี้

1. ความหวังในเรื่องอยู่ดีกินดี แรงดันทางด้านนี้เกิดจากความสะดวกสบายทางวัตถุสังคมสมัยใหม่ ในแง่ทำเลที่ตั้งที่อยู่อาศัยซึ่งสนองความต้องการดังกล่าวได้ดี คือ อพาร์ตเมนต์อันตั้งอยู่ในเมืองใกล้กับความสะดวกทุกอย่าง ซึ่งอาจถูกใจคนโสด หรือคู่แต่งงานที่อยู่ในวัยหนุ่มสาวซึ่งยังไม่มีบุตร และในขณะที่เดียวกันอาจดึงดูดคู่สามี-ภรรยาที่ชราแล้วและไม่มีบุตรเป็นภาระอีกแล้วเช่นกัน การดูแลรักษาบ้านขนาดใหญ่และการขาดความสะดวกเป็นปัญหาของคนในวัยเหล่านี้

2. ความชื่อเสียงทางสังคม ส่วนมากเกิดจากวิถีชีวิตในอาชีพที่ประกอบและชุมชนที่อยู่อาศัยอยู่ โดยทั่วไปในสังคมตะวันตก ก็คือ การมีเคหสถานอยู่ตามชานเมือง เพราะเป็นละแวกของชนชั้นกลางขึ้นไป บ้านที่มีราคาแพงและมักจะได้รับการดึงดูดโฆษณา จากผู้จัดสรรที่ดินว่าเป็นละแวกที่อยู่อาศัยของชุมชนที่มีฐานะดีเหมือน ๆ กัน

3. ความหวังเกี่ยวกับครอบครัว โดยเฉพาะอย่างยิ่งสภาพแวดล้อมที่เหมาะสมต่อการเติบโตของเด็กๆ ด้วบ้าน สนามหญ้า และอุปกรณ์อื่น ๆ ซึ่งได้รับการตกแต่งอย่างดี และเป็นปัจจัยดึงดูดให้ครอบครัวของชนชั้นกลางขึ้นไปอาศัยอยู่ในย่านเดียวกัน

4. ความหวังเกี่ยวกับชุมชน เรื่องนี้จัดเป็นวิถีชีวิตซึ่งอาจประสบผลสำเร็จถ้ามีการพบปะติดต่อกับผู้ที่มีฐานะทางสังคมเหมือนกัน ในสังคมตะวันตกจะเห็นได้ชัด จากกลุ่มชนที่มีชีวิตคล้ายกันจะอยู่ในละแวกเดียวกัน เช่น กลุ่มผู้สูงอายุ กลุ่มฮิปปีหรือโบฮีเมียน และกลุ่มข้าราชการบำนาญ เป็นต้น

2.3.3 แรงต้านทานการย้ายที่อยู่อาศัย

แม้ว่าแรงกระตุ้นจากภายนอกเป็นแรงดึงดูดให้มีการย้ายที่อยู่อาศัยผนวกเข้ากับแรงผลักดันภายในให้คนเราคิดที่จะย้ายที่อยู่อาศัยมีมากก็ตาม ในบางครั้งคนเราก็มีอาจย้ายที่อยู่อาศัยได้ เพราะยังมีแรงต้านทานการย้ายที่อยู่อาศัยเกิดขึ้นได้เช่นกัน แรงดังกล่าวอาจระงับการคิดหาที่อยู่อาศัยใหม่เสียเลยก็ได้ โดยเฉพาะอย่างยิ่งทุนรอนในการย้ายสูงเมื่อคิดเปรียบเทียบกับผลประโยชน์ที่พึงได้รับจากการย้ายที่อยู่ใหม่ นอกจากนี้ยังมีปัจจัยอื่นที่เกี่ยวข้องกับทุนรอนในการย้ายอีกดังนี้ (ดร. สุวัฒนา ธาดานิติ 2539: 3)

1. ลักษณะการถือครอง ไม่ว่าจะพิจารณาในด้านเศรษฐกิจ จิตวิทยา หรือทางกายภาพก็ตามที่โดยทั่วไปผู้เป็นเจ้าของไม่ค่อยคิดที่จะย้ายบ่อยเหมือนผู้ที่เช่าบ้านอยู่ ถ้าไม่ต้องคำนึงถึงอายุหรือรายได้ ผู้เช่าบ้านอยู่มีแนวโน้มที่จะย้ายที่อยู่มากกว่าผู้เป็นเจ้าของบ้านเอง

2. ระยะเวลาอาศัย การอาศัยอยู่ในที่หนึ่งนาน ๆ จะช่วยลดความเป็นไปได้ในการย้ายให้น้อยลง ทั้งนี้อาจเนื่องมาจากเกิดทางนิสัยความเคยชินกับที่อยู่เก่าไม่อยากจะไปปรับตัวเข้ากับที่ใหม่

3. พลังสังคม ครั้งหนึ่งเคยเข้าใจกันว่ากรอยู่ใกล้เพื่อนฝูงและญาติสนิทเป็นปัจจัยสำคัญ จึงทำให้คนเราต้องย้ายบ้านไปอยู่ใกล้บุคคลเหล่านั้น แต่ในปัจจุบันความเชื่อดังกล่าวอยู่ในขั้นสงสัยเสียแล้ว ทั้งนี้ยกเว้นกลุ่มผู้สูงอายุที่เคลื่อนไหวไปไหนมาไหนมาไหนลำบาก อาจต้องอยู่ใกล้ญาติพี่น้อง แต่ในคนกลุ่มอายุอื่นต้องพิจารณาในเรื่องคุณภาพของการติดต่อซึ่งกันและกันด้วย แทนที่จะมองเฉพาะระยะทาง ถ้าบุคคลผู้นั้นเห็นว่าเขามีบทบาทสำคัญทางสังคมที่จะย้ายไปอยู่ใหม่ อาจทำให้เขาตัดสินใจย้ายมากขึ้นก็ได้