

## บทที่ 2

### ทฤษฎี แนวความคิด และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

#### 2.1 แนวความคิดเกี่ยวกับเมืองและการเจริญเติบโตของเมือง

2.2.1 วิวัฒนาการของเมือง (Urban Evolution) Patrick ได้กล่าวว่าวิวัฒนาการของเมืองมีขั้นตอนดังต่อไปนี้ (สมศักดิ์ เศรษฐนันท์, 2527 :16 - 17)

ขั้นที่ 1 เข้าสู่จุดศูนย์กลางของเมือง เป็นขั้นเริ่มต้นของการรวมตัวของชุมชนเพื่อพัฒนาเป็นเมือง

ขั้นที่ 2 ลำดับของการสร้างเมือง (Build up) เป็นขั้นตอนที่มีการก่อสร้างอาคารที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรม ที่อาคารขนาดเล็กและขนาดใหญ่ มีการปลูกอาคารที่เริ่มอยู่หนาแน่นในศูนย์กลาง และเริ่มมีการขยายตัวของเมืองออกไปจากขั้นที่ 1

ขั้นที่ 3 เมื่อเมืองขยายตัวออกไปและศูนย์กลางของเมืองเริ่มเสื่อมโทรมลง

ขั้นที่ 4 เมืองที่ขยายตัวออกไปเริ่มเจริญเติบโตและมีการกระจายโดยศูนย์กลางของเมืองเริ่มเสื่อมโทรมลง

การวิวัฒนาการในลำดับขั้นต่อไปก็คือการปรับปรุงฟื้นฟูเมือง (จิระ จิตรกร 2525 : 5) ในเขตศูนย์กลางเมืองของเมืองเดิมที่เริ่มเสื่อมโทรม การปรับปรุงฟื้นฟูเมือง เป็นแนวทางในการพัฒนารูปแบบของเมืองในสภาพของเมืองที่ไม่สามารถพัฒนาการเติบโตเนื่องจากสภาพของพื้นที่ ดังนั้นการสร้างเมืองใหม่หรือชุมชนเมืองใหม่ในพื้นที่การขยายตัวของเมืองที่ยังไปไม่ถึง ความจำเป็นในการปรับปรุงฟื้นฟูเมืองมีปัจจัยในการปรับปรุงการเติบโตของเมือง เช่น การขยายตัวของเมือง ปรับปรุงปัญหาด้านจราจร ปรับปรุงสิ่งก่อสร้างที่ทรุดโทรม ทิศนคติเกี่ยวกับสิ่งแวดล้อม เป็นต้น

## 2.1.2 รูปแบบของเมือง

แนวความคิดเกี่ยวกับรูปแบบของเมืองขนาดใหญ่ ที่ได้จากการออกแบบผังเมืองนคร Los Angeles (ภาควิชาแผนภาคและเมือง 2527 : 4) โดยมีลักษณะรูปแบบที่แตกต่างตามปัจจัยและลักษณะทางกายภาพ

2.1.2.1 Center Concept เป็นรูปแบบของเมืองที่มีการใช้ที่ดินหนาแน่นสูงมากบริเวณศูนย์กลางเมือง มีศูนย์กลางขนาดใหญ่แห่งเดียว และมีถนนสายหลักผ่านใจกลางเมือง ลักษณะของอาคารที่พักอาศัยจะมีลักษณะเป็นแบบผสมระหว่างอาคารแบบหนาแน่นสูง ได้แก่ อาคารที่พักอาศัยที่เป็นประเภทอาคารสูง และ ลักษณะบ้านเดี่ยว บ้านแฝด เป็นต้น ที่ตั้งของแหล่งงานมีลักษณะเป็นแหล่งการจ้างงานขนาดใหญ่กระจุกตัวในพื้นที่เดียวกัน ในส่วนของการเดินทางได้มีระบบขนส่งมวลชนและรถยนต์ส่วนตัวเพื่อให้บริการ และมีสถานที่พักผ่อนหย่อนใจเป็นแบบสวนสาธารณะขนาดใหญ่

2.1.2.2 Dispersion Concept มีการใช้ที่ดินแบบกระจายตัวเป็นศูนย์ชุมชนขนาดกลางหลายชุมชน มีระบบโครงข่ายถนนสายหลักในการเชื่อมโยงพื้นที่ ลักษณะรูปแบบของอาคารที่พักอาศัยเป็นแบบหนาแน่นปานกลาง ได้แก่ บ้านตึกแถว ทาวน์เฮาส์ มีขนาดของพื้นที่น้อยลง สภาพที่ตั้งของแหล่งงานมีลักษณะกระจายตัวไปตามศูนย์ชุมชน ในส่วนระบบคมนาคมมีการบริการรถขนส่งมวลชน แต่การใช้รถยนต์ส่วนตัวจะมีมาก พื้นที่โล่งและสถานพักผ่อนหย่อนใจเป็นแบบสวนสาธารณะขนาดเล็กกระจายตัวไปตามพื้นที่ โดยใช้ที่ว่างให้เกิดประโยชน์

2.1.2.3 Corridor Concept มีลักษณะการใช้ที่ดินที่มีความหนาแน่นสูงบริเวณย่านใจกลางเมือง การกระจายตัวอยู่ในบริเวณถนนสายหลักที่เป็นแบบตาราง ลักษณะของอาคารที่สร้างจะมีหลายลักษณะหลายประเภท มีการใช้พื้นที่แบบหนาแน่นสูงจนถึงหนาแน่นต่ำ ลักษณะของอาคารมีหลากหลายประเภท ส่วนด้านแหล่งงานมีการรวมตัวกันอยู่บริเวณย่านใจกลางเมือง และบางส่วนได้กระจายตามแนวถนนที่มีระบบขนส่งมวลชนที่ดี ระบบคมนาคมขนส่งเน้นการใช้ระบบขนส่งมวลชนเป็นหลักเพื่อลดปัญหาด้านการจราจร ส่วนด้านสถานพักผ่อนหย่อนใจมีขนาดใหญ่แห่งเดียว

2.1.2.4 Low-Density Concept การใช้ที่ดินบริเวณย่านใจกลางเมืองหนาแน่นไม่สูงนัก พื้นที่ของเมืองส่วนใหญ่มีการใช้ที่ดินที่มีความหนาแน่นต่ำ โครงข่ายถนนเป็นแบบเดียวกับ Center Concept รูปแบบของอาคารที่พักอาศัยเป็นแบบหนาแน่นต่ำ (Low Density) ที่ตั้งของแหล่งงานมีการกระจายตัวออกสู่ด้านนอกของพื้นที่ ด้านคมนาคมขนส่งใช้ทั้งระบบขนส่งมวลชนและรถยนต์ส่วนตัว สถานที่พักผ่อนหย่อนใจเป็นแบบสวนสาธารณะขนาดเล็กเหมือน Dispersion Concept

### 2.1.3 การเจริญเติบโตของเมือง

Barrie Needham (1977 : 132) ได้กล่าวว่า ลักษณะทางกายภาพของเมืองจะเปลี่ยนแปลงไปตามความสัมพันธ์ระหว่างการขนส่งหรือคมนาคมกับการใช้ที่ดิน หมายถึง ระบบการขนส่งมวลชนของเมืองเป็นตัวกำหนดทิศทางการเปลี่ยนแปลงจากลักษณะความเป็นอยู่เดิม ก็จะทำให้การใช้ที่ดินเปลี่ยนแปลงตามไปด้วย โดยมีลักษณะความสัมพันธ์กัน แต่ทั้งนี้ในกรณีที่ไม่เกิดลักษณะพิเศษทำให้การเปลี่ยนแปลงอันที่โตขึ้นมาขัดแย้งพร้อมกัน จากการเติบโตของเมืองจะมีขั้นตอนของความเป็นเมืองโดยจากการสังเกตได้จากการเพิ่มขึ้นของจำนวนประชากร และความหลากหลายของการใช้ที่ดิน ถึงแม้ว่าความเป็นเมืองของแต่ละแห่งจะมีความแตกต่างกันในด้านกายภาพ เช่น สภาพที่ตั้ง สภาพแวดล้อม ประวัติความเป็นมา รวมทั้ง ปัญหาด้านประชากร นำมาสู่การก่อตั้งชุมชนของเมืองรวมทั้งกิจกรรมประเภทต่าง ๆ แต่ทุกสิ่งทุกอย่างก็จะปรากฏให้เห็นในรูปแบบโครงสร้างทางกายภาพ หรือการใช้ที่ดิน โดยมีพื้นฐานการใช้ที่ดินอย่างกว้าง ๆ มีลักษณะคล้ายกัน หรือ ใกล้เคียงกันตามลักษณะทางกายภาพ

ได้มีผู้ศึกษาการเจริญเติบโตของเมืองจากปรากฏการณ์การขยายตัวของเมืองในสมัยต่าง ๆ แสดงออกมาเป็นรูปแบบและทฤษฎี ทฤษฎีรูปร่างแหวน (Concentric Theory) ของ เบอร์เจสในปี ค.ศ. 1925 ในเวลาต่อมาก็มีผู้เสนอทฤษฎีที่สามารถเป็นไปได้ คือ ทฤษฎีรูปลิ้ม (Sector Theory) ของโฮเมอร์ ฮอยท์ ในปี ค.ศ. 1939 และทฤษฎีเมืองหลายศูนย์กลาง (Multi - nuclei Theory) ของแอริสและอัลแมนในปี ค.ศ. 1945 ทฤษฎีเหล่านี้แม้ว่าจะมีความแตกต่างในด้านรูปร่าง ลักษณะการเติบโต และโครงสร้าง แต่การแบ่งประเภทของแต่ละชนิดของกิจกรรมไม่แตกต่างกันมากนัก สามารถปรากฏการแบ่งย่านหลายประเภท คือ ย่านการค้าใจกลางเมือง (CBD.) ย่านการค้าส่ง ย่านที่อยู่อาศัยประเภทต่าง ๆ กิจกรรมประเภทหลักหรือมีความสำคัญของการเติบโตของเมือง จะอยู่บริเวณใจกลางเมืองและหนาแน่นน้อยลงเมื่อเริ่มห่างไกลจากศูนย์กลางมากขึ้น

ย่านศูนย์กลางธุรกิจการค้าของเมือง (Central Business District) ถือว่าเป็นหัวใจของเมือง โดยศูนย์กลางทางธุรกิจการค้าของเมือง คือ ย่านการค้าที่สำคัญและธุรกิจที่ใหญ่ที่สุดของเมือง ศูนย์กลางธุรกิจการค้าของเมืองแห่งนี้ ก็คือ ตำแหน่งที่เป็นเหมือนใจกลางเมืองหรือเป็นศูนย์กลางของเมืองในยุคปัจจุบัน ส่วนย่านการค้าอื่น ๆ นอกจากนั้นจะมีความสำคัญลดน้อยลงไป

ศูนย์กลางธุรกิจการค้า คือศูนย์รวมพลังงานทางเศรษฐกิจของเมือง มีลักษณะความเป็นใจกลาง (Centrality) ทำให้ CBD. ได้เปรียบในเรื่องการเข้าถึงจึงเป็นที่รวมของการคมนาคมและกิจกรรมเกือบทุก

## 2.2 รูปแบบการใช้ที่ดินในเขตเมือง

กุลวดี ศรีพัฒนา 2529 : 66 กล่าวว่า ที่ดินเป็นทรัพยากรธรรมชาติมีจำนวนจำกัดและเคลื่อนย้ายไม่ได้ตลอดจนความอุดมสมบูรณ์ของที่ดิน มีความแตกต่างกันในแต่ละท้องถิ่น จึงทำให้คนเราต้องมีการใช้ทรัพยากรที่ดิน เพื่อก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดในเขตที่ตั้งของตัวเมือง เป็นแหล่งที่มีข้อได้เปรียบทางเศรษฐกิจ สังคม เช่น พื้นที่ศึกษาบริเวณบางรัก สีลม และสุรวงศ์ มีผู้คนอพยพเข้ามาอาศัยอยู่รวดเร็ว ส่งผลให้ราคาที่ดินในบริเวณนี้สูงขึ้น ดังนั้นวัตถุประสงค์ของการใช้ที่ดินย่านกลางเมือง จึงมักจะประกอบกิจกรรมทางด้านพาณิชย์ เพราะทำให้ผลตอบแทนทางเศรษฐกิจของการใช้ที่ดินสูงที่สุด เมื่อเทียบกับการใช้ที่ดินประเภทอื่น

สาเหตุที่ราคาที่ดินภายในเมืองมีราคาสูง เนื่องจากที่ดินภายในเมืองเป็นบริเวณที่สามารถให้ผลตอบแทนได้สูงในของกิจกรรม เพราะในเมืองจะเป็นที่มีประชากรอยู่อย่างหนาแน่น และยังมีผลทำให้เสียค่าใช้จ่ายในการโฆษณาน้อย กิจกรรมที่คุ้มค่าต่อการอยู่ชั้นในเมือง มีกิจการประเภทศูนย์การค้า สำนักงาน ธนาคารขนาดใหญ่ และกิจกรรมที่สามารถสร้างผลกำไรสูง แสดงให้เห็นว่า ยิ่งใกล้จุดศูนย์กลางของเมือง ค่าเช่าที่ดิน (ผลตอบแทน) จะมีค่ามากและในขณะเดียวกันราคาที่ดินก็จะสูงด้วย ในทางตรงกันข้าม ถ้ายิ่งห่างจากศูนย์กลางเมืองเท่าใด ค่าเช่าที่ดินก็จะมีค่าลดลงตามลำดับ และราคาที่ดินจะลดลงด้วย ดังนั้นจะเห็นได้ว่าการใช้ที่ดินภายในเมืองเป็นที่ดินที่มีราคาสูง โอกาสในการหาผลตอบแทนก็สูงขึ้น จะต้องทำกิจกรรมที่ก่อให้เกิดผลตอบแทนที่สูงในพื้นที่ดินนั้น

รูปแบบการใช้ที่ดิน ในด้านการวางแผนการใช้ที่ดิน อาจแบ่งการใช้ที่ดินออกเป็น 4 ประเภท ดังนี้ (Chapin, 1965:3)

1. การใช้ที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัย (Residential Area)
2. การใช้ที่ดินเพื่อการพาณิชย์กรรม (Commercial Area)
3. การใช้ที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรม (Industrial Area)
4. การใช้ที่ดินเพื่อสถาบัน สาธารณูปโภค สาธารณูปการ และอื่น ๆ เช่น ถนน สถานที่พักผ่อนหย่อนใจ ที่ว่าง พื้นที่เกษตรกรรม เป็นต้น

### 2.2.1 การใช้ที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัย

แนวความคิดเกี่ยวกับการเลือกที่อยู่อาศัยได้มีผู้เสนอแนวความคิดไว้มากมาย ดังนั้นเพื่อให้เกิดความเข้าใจเกี่ยวกับพฤติกรรมในการเลือกที่อยู่อาศัย เกณฑ์ในการเลือกและปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการเลือกที่อยู่อาศัยของประชากร และโดยทั่วไปแล้วจะเน้นในเรื่องของรายได้ และการเข้าถึงเป็นสำคัญทั้งนี้เพื่อให้ได้ประโยชน์สูงสุดจากการเลือกที่อยู่อาศัย

William Alonso (1960 : 436) กล่าวว่า การเลือกบริเวณที่อยู่อาศัยในเมืองมีความสัมพันธ์กับราคาที่ดิน คือ บริเวณใจกลางเมืองที่ดินจะมีราคาสูงกว่าบริเวณอื่น ๆ ดังนั้นการสร้างที่อยู่อาศัยในเมืองจำเป็นต้องลงทุนสูง ขณะเดียวกันที่ดินจะมีราคาลดลงตามระยะทางที่ผ่านจากตัวเมืองออกไปทำให้การลงทุนด้านที่อยู่อาศัยลดลงด้วย แต่ราคาที่ดินยังแปรผันกับค่าขนส่ง คือ ระยะทางไกล ราคาที่ดินถูกก็จริงแต่ต้องเสียค่าใช้จ่ายในการเดินทางสูง ดังนั้นผู้ที่มีรายได้สูงย่อมจะมีโอกาสที่จะเลือกที่อยู่อาศัยนอกเมือง ขณะที่ผู้มีรายได้ต่ำต้องอยู่กันอย่างแออัดในเมือง William Alonso ได้กล่าวสรุปว่าการเลือกบริเวณที่อยู่อาศัยควรพิจารณาปัจจัย 3 ประการคือ

1. ราคาของที่อยู่อาศัยมีความสัมพันธ์กับรายได้ของผู้อยู่อาศัยและความสามารถในการจ่ายสำหรับที่อยู่อาศัยนั้น
2. รูปแบบของที่อยู่อาศัยที่ก่อให้เกิดความพอใจแก่ผู้อยู่อาศัย ซึ่งจะสัมพันธ์กับขนาดครอบครัวและสถานภาพสมรสด้วย
3. ที่ตั้งของที่อยู่อาศัย จะสัมพันธ์กับสภาพแวดล้อมและระยะห่างจากที่ทำงาน

ศุภฤกษ์ มัลลิกะมาลย์ (2524:72-103) ได้ศึกษาพฤติกรรมในการเลือกที่อยู่อาศัยและลักษณะที่อยู่อาศัยของประชากรที่มีระดับรายได้ปานกลาง ค่อนข้างสูง จากการศึกษาพบว่า ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการเลือกที่อยู่อาศัยของประชากรในหลายระดับรายได้ ที่สำคัญมี 5 ประการ คือ ระยะทาง ระยะเวลาในการเดินทาง ขนาดของพื้นที่อาคาร ราคาบ้าน และขนาดที่ดินในแต่ละกลุ่มมีแนวความคิดเกี่ยวกับปัจจัยที่แตกต่างกันตามระดับรายได้

จากปัญหาการใช้ที่ดินที่อยู่อาศัยในกรุงเทพมหานครได้ประสบปัญหา ดังนั้นการจัดรูปแบบพื้นที่อาคารและลักษณะของการใช้ที่ดินในการพัฒนารูปแบบที่อยู่อาศัยได้เปลี่ยนไป จำเป็นต้องมีปัจจัยที่องค์การหนึ่งในการพัฒนารูปแบบให้มีความสอดคล้องกับการพัฒนาที่อยู่อาศัยในอนาคต

1. การพัฒนารูปแบบของเมืองจะต้องคำนึงถึง Work place และ Live place ต้องคำนึงถึงพื้นที่ใช้สอยหรือการทำกิจกรรมหลายประเภท ต้องมีความสัมพันธ์กันทั้งในเรื่องปริมาณและการเดินทางเพื่อที่ลดปัญหาในการเดินทาง

2. การวางแผนพัฒนาเมืองที่เพื่อลดปัญหาการจราจร จะต้องคำนึงระหว่างแหล่งที่ตั้งของสถานที่ทำงานและที่พักอาศัย การสร้างความสมดุลย์ของสถานที่ทำงานและที่อยู่อาศัย โดยการสร้างที่พักอาศัยให้อยู่ใกล้กลางในเมืองมากที่สุด หรือการย้ายสถานที่ทำงานให้มีการกระจายตัวออกไปสู่บริเวณชานเมืองให้มากขึ้น

3. การพัฒนารูปแบบที่อยู่อาศัยในเมือง ให้มีลักษณะสามารถรองรับประชากรให้มากขึ้นมีแนวโน้มที่พักอาศัยที่จะเป็นไปคือ ที่อยู่อาศัยหนาแน่นสูง ได้แก่ แฟลต อพาร์ทเมนท์ หรือ อาคารชุด ทั้งนี้เนื่องจากความจำเป็นของราคาที่ดินภายในเมืองมีราคาสูง

4. การวางแผนระบบการขนส่งและการเดินทางภายในเมือง การวางแผนระบบขนส่งมวลชนหลักและรอง ให้สามารถรองรับการเคลื่อนย้ายของประชากรที่จะต้องเดินทางเข้า-ออกภายในเมืองในพื้นที่แหล่งงาน

## 2.2.2 การใช้ที่ดินเพื่อพาณิชย์กรรม

Brian Goodall (1972) การใช้ที่ดินเชิงพาณิชย์กรรมจะครอบคลุมพื้นที่ในเมืองน้อย แต่จัดเป็นประเภทการใช้ที่ดินที่ให้ประโยชน์ทางเศรษฐกิจสูงจากลักษณะย่านการค้าธุรกิจจะเป็นที่รวมของสินค้าและบริการประเภทต่าง ๆ เพื่อให้บริการแก่ประชาชนโดยรอบตำแหน่งที่ตั้งของย่านธุรกิจการค้ามักจะมีเหมาะสมในแง่ความเป็นศูนย์กลางด้านการคมนาคม เป็นบริเวณที่สะดวกต่อการเข้าถึงและมีประชากรสัญจรไปมาอย่างหนาแน่น จะช่วยเอื้ออำนวยต่อประเภทธุรกิจการค้าขาย โดยทั่วไปแล้วทำเลที่ตั้งที่มีความเหมาะสมดังกล่าวจะมีผลตอบแทนของราคาเช่าที่ดินในอัตราที่ค่อนข้างสูง ผู้ประกอบการธุรกิจการค้าและบริการจึงต้องยอมรับเงื่อนไขในเรื่องค่าเช่าที่ดินที่มีราคาสูงกับที่ตั้งที่เหมาะสมและความสามารถในการหาผลกำไรได้สูงสุด

2.2.2.1 ลักษณะรูปแบบที่ตั้งของกิจกรรมการค้าดังกล่าวสามารถกำหนดรูปแบบที่ตั้งของการค้าและบริการได้ใน 2 ลักษณะ คือ

1) รูปแบบกระจายตัว หน่วยของธุรกิจจะอยู่ห่างกันเพื่อไม่ให้เกิดการแข่งขันระหว่างกันสาเหตุของสถานที่ตั้งต้องอยู่ห่างกันเนื่องจากการแข่งขันกันเพื่อป้องกันการแย่งชิงกลุ่มลูกค้าที่มีอยู่อย่าง

จำกัด ที่ตั้งที่เหมาะสมกิจกรรมนั้นต้องให้ความสำคัญของกลุ่มลูกค้า จากการศึกษาที่กระจายตัวของลูกค้าตัวออกไป ทำให้กิจกรรมนั้นต้องกระจายตัวตามไปด้วย เช่น เซเวนอีเฟฟเว่น โดยในร้านที่จำหน่ายสินค้าเหมือนกัน ผู้ซื้อจะนิยมซื้อจากร้านที่อยู่ใกล้มากกว่าจะซื้อที่อยู่ไกลออกไปนอกจากนั้น Walter Christaller (1966 : 33 - 69) (อ้างใน ฉัตรชัย พงศ์ประยูร, 2527) ยังพบว่าการศึกษาการกระจายตัวของธุรกิจการค้าจะอยู่ในลักษณะที่เป็น Ribbon ตามเส้นทางคมนาคมโดยธุรกิจการค้าจะดำเนินถึงการเข้าถึงจากภายนอกเป็นสำคัญ

2) รูปแบบรวมตัว เป็นรูปแบบที่อาจเกิดจากกิจกรรมที่ต้องอาศัยลูกค้าเป็นหลักและลูกค้าที่อยู่กลุ่มเดียวหรือมีน้อย สาเหตุที่ทำให้กิจกรรมรวมตัว จากในพื้นที่บริเวณดังกล่าวมีแรงดึงดูดทำให้ลูกค้านิยมเข้ามาใช้บริการ ทำให้กิจกรรมใหม่ ๆ เข้ามาตั้งอยู่ใกล้กิจกรรมที่อยู่เดิมมากขึ้น อีกประการหนึ่งอันเนื่องมาจากสินค้าของกิจกรรมยังไม่ได้มาตรฐาน และยังไม่สามารถใช้แทนกันได้อย่างสมบูรณ์ ทำให้เกิดการรวมตัวเพื่อการเลือกซื้อ โดยผู้ซื้อสามารถเปรียบเทียบสินค้าได้ มีความจำเป็นสำหรับสินค้าบางชนิด เช่น รถยนต์ ของใช้ประจำวัน เครื่องแต่งตัว เป็นต้น (กาญจน์ พลจันทร์ , 2521) ลักษณะที่กล่าวมาข้างต้น ทำให้ไม่มีการกีดกันการเข้ามาใหม่ของกิจการอื่น ทั้งนี้เพราะการเข้ามารวมกันจะสร้างความดึงดูดใจให้ได้ลูกค้ามากขึ้น

2.2.2.2 รูปแบบการขยายตัวของธุรกิจการค้าในย่านศูนย์กลางเมือง มีที่ดินมีราคาแพงมักพบว่า จะมีการขยายตัวในแนวตั้งเพิ่มสูงขึ้น เพื่อใช้ประโยชน์ที่ดินให้คุ้มค่าที่สุด ในขณะที่การขยายตัวของธุรกิจการค้าไปสู่ชานเมือง จะขยายตัวออกไปตามเส้นทางคมนาคมที่มุ่งออกจากศูนย์กลางเมือง โดยจะมีจำนวนลดลง เมื่อห่างจากศูนย์กลางเมือง ในบริเวณชานเมืองที่มีการตัดกันของโครงข่ายการคมนาคมหรือตำแหน่งที่สะดวกในการเข้าถึง จะมีความได้เปรียบเชิงการค้ามากกว่าบริเวณอื่น การใช้ที่ดินเชิงพาณิชย์กรรมในย่านเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ ส่วนใหญ่จะอยู่ในรูปของกลุ่มตึกแถวหรืออาคารพาณิชย์ จะพบมากบริเวณศูนย์กลางเมืองเป็นย่านธุรกิจการค้า และศูนย์การค้าในรูปแบบอาคารขนาดใหญ่ ลักษณะรูปแบบของการใช้ที่ดินเชิงพาณิชย์กรรม เริ่มจากการขยายตัวออกไปตามแนวเส้นทางคมนาคมออกสู่ชานเมือง ขณะเดียวกับกิจกรรมการค้าภายในเขตย่านการค้าจะลดความสำคัญลง โดยเฉพาะกิจกรรมการค้าปลีกและค้าส่ง เป็นผลมาจากการแข่งขันจากภายนอกที่เกิดขึ้นอย่างรวดเร็ว (Sanay Yarnasarn, 1985)

จากการสังเกตพบว่าศูนย์กลางการค้าของภูมิภาคนี้เกิดขึ้น เมื่อเมืองขยายใหญ่ขึ้น ทำให้การเดินทางเพื่อเข้าสู่ย่านธุรกิจการค้าไม่สามารถทำได้สะดวกมากนัก เพราะปัญหาด้านการจราจรเนื่องจากความต้องการเข้าสู่พื้นที่ ดังนั้นจึงเกิดศูนย์กลางภูมิภาคขึ้นตามชานเมืองต่าง ๆ โดยมีสินค้าและประเภทของ

สินค้าลักษณะเดียวกับย่านธุรกิจกลาง จากความต้องการดังกล่าวทำให้มีการพัฒนาศูนย์กลางการค้าที่มีความพร้อมของสินค้ามากยิ่งขึ้น ดังนั้นการแบ่งพื้นที่ย่านการค้าออกเป็น 2 ลักษณะดังนี้

1) ลักษณะย่านการค้าที่ขยายตัวตามแนวถนน เป็นรูปแบบการกระจายการค้าอีกรูปแบบหนึ่ง โดยการขยายตัวไปตามเส้นทางคมนาคมสายต่าง ๆ ในเมือง เช่น ร้านค้าและบริการที่ตั้งอยู่บริเวณ 2 ฝั่งถนน เนื่องจากความต้องการในการซื้อสินค้าต้องอาศัยความสะดวกในการเข้าถึง การบริการที่มีประสิทธิภาพ เช่น สถานีบริการน้ำมัน ร้านซ่อมรถยนต์ ร้านขายเครื่องใช้ไฟฟ้า เป็นต้น ส่วนประเภทที่จำเป็นต้องมีพื้นที่ในแสดงสินค้าจึงต้องการพื้นที่มาก เช่น ร้านค้าวัสดุก่อสร้าง ซูเปอร์มาร์เก็ต เป็นต้น ดังนั้นทำให้ผู้ที่ต้องการสินค้าดังกล่าวมีความเต็มใจในเดินทางมาใช้บริการดังกล่าว

2) ลักษณะย่านการค้าพิเศษ ย่านการค้าประเภทนี้ มีทั้งแบบที่มีการวางระบบแบบแผนและไม่มี การวางระบบแบบแผนที่แน่นอน มักจะพบทั้งในเมืองและชานเมือง ลักษณะสินค้าที่ขายและให้บริการมักจะเป็นประเภทเดียวกันเกาะกลุ่มกันอยู่ โดยร้านค้าจะมีความเป็นอิสระต่อกันในการประกอบธุรกิจแต่จะต้องมีความสัมพันธ์ใกล้ชิดกัน หรือต้องมีการติดต่อกันตัวต่อตัว การรวมกลุ่มในลักษณะนี้อาจจะเป็นแบบกระจุกตัวหรือเป็นแนวยาวตามเส้นทางของถนนก็ได้

### 2.2.3 การใช้ที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรม

โดยปกติเส้นเสนอค่าเช่าที่ดินของการใช้ที่ดินประเภทต่าง ๆ จะมีลักษณะลาดต่ำลงเมื่อมีที่ตั้งห่างไกลจากตลาด เช่น ค่าเช่าที่ดินในการเกษตร การค้า และที่อยู่อาศัย แต่สำหรับค่าเช่าที่ดินทางอุตสาหกรรมจะต่างกันออกไป เนื่องจากรายได้ทั้งหมดของโรงงานอุตสาหกรรม ไม่ได้มาจากการขายเฉพาะในเขตตลาดที่โรงงานตั้งอยู่เท่านั้น แต่ได้มาจากตลาดของเขตอื่นด้วย และรายได้ของโรงงานอุตสาหกรรมจะไม่เลื่อนขึ้นลงอย่างเห็นได้ชัด ในกรณีที่โรงงานเปลี่ยนที่ตั้งไกลจากตลาดในเขตของตน อย่างไรก็ตาม ต้นทุนอาจเปลี่ยนแปลงได้ เพราะว่าค่าจ้างแรงงานจะสูงขึ้นเมื่อที่ตั้งโรงงานอุตสาหกรรมอยู่ห่างไกลจากศูนย์กลางที่มีประชากรหนาแน่น เพื่อเป็นการทดแทนค่าเดินทาง (Commuting Cost) ดังนั้นค่าเช่าสูงสุดต่อที่ดินที่โรงงานจะเต็มใจจ่ายให้ จะต้องต่ำลงด้วย เพื่อเป็นการรักษาระดับต้นทุนทั้งหมดไม่ให้สูงเกินกว่ารายได้ทั้งหมด

จากการศึกษารูปแบบการใช้ที่ดิน พบว่า สาเหตุทางเศรษฐกิจ เป็นสิ่งสำคัญซึ่งจะเป็นตัวบ่งชี้ในการกำหนดประเภทของกิจกรรมในแต่ละพื้นที่และลักษณะของกิจกรรมแต่ละประเภทจะสามารถกำหนดผลตอบแทนที่ได้รับ อีกทั้งเป็นตัวกำหนดลักษณะการใช้ที่ดินให้แก่เจ้าของที่ดิน นอกจากนี้การเพิ่มขึ้นด้านการคมนาคมขนส่ง จะช่วยส่งเสริมให้พื้นที่เกิดการใช้ที่ดินหลายรูปแบบมากยิ่งขึ้น

## 2.3 ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการใช้ที่ดิน

มานพ พงศ์ทัต (2527: 2-9) ได้กำหนดปัจจัยหลักที่สำคัญซึ่งจะทำให้การใช้ที่ดินเปลี่ยนแปลงไปในอนาคตไว้ 4 ประการ คือ

2.3.1 ประชากรที่เพิ่มขึ้น จำนวนประชากรที่เพิ่มขึ้น จะทำให้มีความต้องการพื้นที่สำหรับอยู่อาศัย สถานที่พักผ่อน แหล่งทำงานมากขึ้น ประชากรที่เพิ่มขึ้นใหม่นี้ก็จะก่อให้เกิดกิจกรรมหลัก คือ การใช้ที่ดินที่เกี่ยวกับที่อยู่อาศัย แหล่งงาน และการส่งเสริมที่เพิ่มขึ้นตามความเจริญของสังคมเศรษฐกิจที่ยังไม่เคยเกิดมาก่อนในอดีต เช่น สนามกอล์ฟ แม้การใช้การที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัย มีการใช้ที่ดินจำนวนมากในพื้นที่เมือง เริ่มมีการใช้ที่ดินในรูปแบบที่ทันสมัย เช่น คอนโดมิเนียม ในลักษณะที่ประชากรเพิ่มขึ้นนี้ก็จะมีการใช้ที่ดินเพิ่มขึ้น และจะมีกิจกรรมประเภทใหม่ที่เกิดขึ้นตามมา

2.3.2 การให้บริการด้านคมนาคมและการเข้าถึง การให้บริการด้านคมนาคม ถ้าพื้นที่ดินมีการติดต่อทั้งทางบก ทางน้ำ และ ทางอากาศ มีรูปแบบของการขนส่งหลายแบบ ที่ดินนั้นจะมีระดับของการเข้าถึงได้สูง ทำให้ราคาที่ดินผืนนั้นเป็นที่ตั้งซึ่งมีเส้นทางคมนาคมขนาดใหญ่มากระจุกอยู่กันเป็นจุดรวม สถานที่นั้นจะเป็นศูนย์กลางของกิจกรรมและในกรณีที่กิจกรรมนั้นอยู่กลางใจเมือง มีการขนส่งมากแบบก็จะเป็นศูนย์กลางการค้าบริการในเมือง และ ณ. จุดนี้เองที่เกิดเป็นศูนย์กลางเมืองเกิดขึ้น

2.3.3 การส่งเสริมและควบคุมของภาครัฐ การที่มีการส่งเสริมและควบคุมการใช้ที่ดินของรัฐ ในประเทศที่พัฒนาแล้ว มีการจัดทำผังเมืองรวม คือ เป็นแผนแม่บทของการใช้ที่ดินในเมืองทั้งหมด และทั้งมี "ผังเฉพาะ" เป็นผังรายละเอียดบอกถึงลักษณะการใช้ที่ดินที่ชัดเจนยิ่งขึ้น ในกรณีการใช้ที่ดินมีขอบเขตจำกัด ทางภาครัฐจะเป็นผู้วางแนวทางการใช้ที่ดินให้สอดคล้องกับทิศทางความต้องการของภาคเอกชนเพื่อพัฒนาพื้นที่ให้มีความเป็นไปได้ในเชิงธุรกิจ ก็จะมีการส่งเสริมและมาตรการควบคุมการใช้ที่ดินที่เหมาะสม

2.3.4 ราคาที่ดิน ในสภาพของตลาดการค้าแบบเสรีประชาธิปไตย ปัจจัยการผลิตเบื้องต้นคือ ที่ดิน ก็จะเป็นตัวกำหนดการใช้ที่ดินในอนาคต ราคาที่ดินสูง ย่อมจะใช้ในประเภทธุรกิจที่ให้ผลตอบแทนสูง ในด้านราคาที่ดินต่ำจะใช้ในประเภทธุรกิจที่ให้ผลตอบแทนต่ำ ดังนั้นราคาที่ดินมักจะเป็นทิศทางตรงข้ามกับระยะทางที่ห่างจากจุดศูนย์กลาง พื้นที่ดินในชนบทจะใช้ในภาคเกษตรกรรมเนื่องจากมีราคาที่ดินต่ำ ส่วนที่ดินแถบชานเมืองจะใช้เพื่อที่อยู่อาศัย ที่ดินกลางใจเมืองที่มีราคาสูงจะใช้เพื่อการด้านพาณิชย์ ราคาที่ดินจะเป็นปัจจัยที่สำคัญในการระบุถึงกิจกรรมที่จะใช้ในอนาคตด้วย

Chapin(1965) ได้สรุปถึงปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการใช้ที่ดินของเมืองว่าประกอบด้วยปัจจัยด้านสังคม เศรษฐกิจและการเมือง ตลอดจนพฤติกรรมของเจ้าของที่ดิน จะมีผลต่อรูปแบบการใช้ที่ดินภายในเมือง ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการใช้ที่ดินของเมืองว่าที่บริเวณ ของเมืองจะมีการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินอย่างไรมัน ขึ้นอยู่กับปัจจัยดังต่อไปนี้

1. ปัจจัยทางด้านกายภาพ การใช้ที่ดินในเมืองจะมีความแตกต่างทางกายภาพน้อย ทั้งนี้เนื่องจาก ขนาดของเมืองมีบริเวณไม่ใหญ่พอที่จะเห็นลักษณะภูมิประเทศได้ ลักษณะทั่วๆ ไปจะเป็นที่ราบ มีความลาดชันแตกต่างกันเล็กน้อยซึ่งมีความหมายบ้างต่อการใช้ที่ดิน พื้นที่เหมาะสมจะเป็นที่ตั้งถิ่นฐานครั้งแรกและต่อมามีการขยายพื้นที่ออกไปบริเวณส่วนอื่น โดยที่อยู่อาศัยจะค้ำเนื่องเป็นอันดับแรก ลักษณะดิน จะมีผลต่อลักษณะรากฐานของการก่อสร้างอาคาร ในการกำหนดเขตการใช้ที่ดิน ในด้านการระบายน้ำอาจมีแอ่งรองรับน้ำและการระบายน้ำยากก็ไม่เหมาะกับการพักอาศัยหรือพาณิชยกรรม อาจจะใช้เป็นสวนสาธารณะที่พักผ่อนหย่อนใจ หรือเป็นพื้นที่ชนบท พื้นที่เกษตรกรรมนั้น จะคลุมพื้นที่กว้างจึงมองเห็นลักษณะความแตกต่างทางกายภาพเป็นที่ราบหรือภูเขาสูง

2. ปัจจัยทางเศรษฐกิจ มีอิทธิพลต่อการใช้ที่ดินในเมือง เนื่องจากมีความสัมพันธ์กับกิจกรรมทางเศรษฐกิจ ซึ่งผู้ที่คิดลงทุนจะประเมินเสมอว่า กำไรเกิดจากผลตอบแทนของพื้นที่ลบลดด้วยทุนที่ลงไป สิ่งที่มีผลในทางเศรษฐกิจ เช่น ราคาที่ดิน ที่ดินทำการเกษตรกับทำการก่อสร้าง ราคาจะแตกต่างกัน เนื่องจาก การใช้ผลตอบแทนที่แตกต่างกัน ภาษีที่ดิน ก็จะแตกต่างกัน ถ้าภาษีที่ดินสูง ราคาที่ดินผืนนั้นก็จะมีราคาสูงตามไปด้วย ลักษณะการเข้าถึง ที่มีอิทธิพลต่อกิจกรรมในพื้นที่ การเข้าถึงดี สะดวก ก็จะเป็นจุดสนใจและดึงดูดของนักลงทุนและลูกค้า นอกจากนี้ในการปล่อยสินเชื่อก็มีผลต่อการวางแผนการใช้ที่ดิน เช่น ถ้าต้องการเปิดพื้นที่ชานเมืองออกไป ก็ทุ่มเงินให้นายทุนได้รับเงินกู้พิเศษในการไปจัดสรรที่ดินชานเมือง

3. ปัจจัยทางการเมือง ลักษณะที่เห็นได้ชัดเจนคือ ข้อกำหนดทางด้านผังเมืองการวางผังเมือง เป็นการทำให้ผลตอบแทนของคนส่วนใหญ่

4. ปัจจัยทางสังคมและวัฒนธรรม พื้นที่บางแห่งจะห้ามสิ่งก่อสร้าง เนื่องจากเป็นบริเวณโบราณสถานหรือข้อกำหนดรูปแบบของสิ่งก่อสร้างในพื้นที่บางแห่ง เพื่อให้รักษาเอกลักษณ์เดิมไว้ ซึ่งทางรัฐบาลจะต้องสำรวจขึ้นทะเบียนโบราณสถานไว้

5. ปัจจัยทางเทคโนโลยี การใช้ที่ดินเดิมจะมีลักษณะหนาแน่นที่ศูนย์กลางเมือง เมื่อมีการคมนาคมที่สะดวกขึ้นการเพิ่มเส้นทางถนนใหม่ จะทำให้เมืองขยายตัวออกไปและเมื่อเกิดปัญหาการขยายตัวของเมือง ซึ่งไม่สามารถขยายตัวต่อไปได้เมื่อประชากรเพิ่มขึ้นทำให้ในเมืองมีการก่อสร้างอาคารสูงเป็นที่

อยู่อาศัย การเปลี่ยนแปลงเหล่านี้ก็มาจากเทคโนโลยีที่เพิ่มขึ้นในการขยายตัวของการใช้ที่ดิน ปัจจัยที่สำคัญอีกประการหนึ่งคือ การคมนาคมขนส่งหรือระบบขนส่งมวลชนที่เข้ามาในพื้นที่ดังนั้นความสำคัญของระบบคมนาคม มีความสำคัญต่อรูปแบบการใช้ที่ดินและเกิดการใช้ที่ดินประเภทหลายประเภท ให้มีความหลากหลายของพื้นที่มากยิ่งขึ้น การแบ่งประเภทของการคมนาคม จึงมีความสำคัญมากยิ่งขึ้น

Boyes (1969:359) ได้กล่าวว่า การใช้ที่ดินในเมืองใดก็ตาม มีผลมาจากปัจจัย 4 ชนิด (กาญจณี 2520 : 290) คือ

1. การเป็นศูนย์กลางหรือจุดที่สามารถเข้าถึงได้โดยสะดวก เมืองขนาดใหญ่หลายเมืองในปัจจุบันมีวิวัฒนาการมาจากการเป็นศูนย์กลางของเส้นทางคมนาคม เช่น ชุมชนเมืองนครสวรรค์ มีการเริ่มต้นจากการเป็นเมืองชุมชนทางการคมนาคมขนส่งทางน้ำและการค้าขายที่สำคัญ รูปแบบปรากฏเป็นแนวยาวตามสองฝั่งแม่น้ำเมื่อมีการพัฒนาการคมนาคมทางบก ทิศทางการขยายตัวของเมืองก็เปลี่ยนไปจากเดิมคือการขยายตัวตามแนวแม่น้ำเป็นการขยายตัวตามเส้นทางคมนาคมทางบก โดยเฉพาะอย่างยิ่งเส้นทางถนน รูปแบบการเปลี่ยนแปลงจากลักษณะเดิมถูกปรับเปลี่ยนไป

2. การแข่งขันกันเพื่อที่ตั้ง เป็นการแข่งขันกันในการเลือกที่ตั้งของกิจกรรมแต่ละประเภท มีความสัมพันธ์กันอย่างใกล้ชิดกับราคาที่ดิน โดย Goodall (1972:91-93) พบว่าราคาที่ดินในเมืองจะมีราคาที่ดินสูงสุดและกิจกรรมที่ปรากฏบนพื้นที่จะเป็นธุรกิจเพื่อการค้าหรือพาณิชย์กรรม ที่ให้ผลตอบแทนได้สูงกว่าค่าเช่าของพื้นที่

3. ความเกี่ยวข้องกันในหน้าที่ของเมือง การใช้ที่ดินจะเปลี่ยนแปลงไปตามหน้าที่หรือบทบาท เช่น ที่อยู่อาศัย ศูนย์การบริหารราชการ สถาบันการศึกษา ศูนย์นันทนาการ การคมนาคม

4. นโยบายสาธารณะ การควบคุมการใช้ที่ดินของรัฐ อาจควบคุมในรูปของการใช้กฎหมายบังคับโดยตรง เช่น การกำหนดพื้นที่สีเขียว ทั้งนี้เพื่อให้เกิดความปลอดภัยต่อสุขภาพ สวัสดิการทั่วไปอันดีแก่ประชาชนในพื้นที่นั้นสิ่งเหล่านี้ทำให้ผลต่อการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินอย่างชัดเจน

## 2.4 งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

สถาบันสังคม (2540) โดยพื้นที่ของเขตนานนาวา จัดอยู่ในเขตชั้นในมีการใช้ที่ดินเดิมเป็นพื้นที่เกษตรกรรม ต่อมาได้รับอิทธิพลจากการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานโดยเฉพาะการพัฒนาโครงข่าย ถนนสายหลัก และสายรอง ทำให้การพัฒนาจากพื้นที่เกษตรกรรม ที่ดินโล่งว่าง กลายเป็นพื้นที่พักอาศัย ในเมืองเพื่อหลีกเลี่ยงปัญหาการจราจรติดขัดของกรุงเทพมหานคร และยังเป็นแหล่งรวมของอาคารสำนักงาน เพื่อรองรับการขยายตัวทางเศรษฐกิจที่เจริญเติบโตอย่างต่อเนื่อง โดยจะเป็นการเปลี่ยนแปลงทางกายภาพได้อย่างชัดเจนโดยเฉพาะในด้านพื้นที่ริมถนนสายพระราม 3 และริมคลองช่องนนทรี ซึ่งลักษณะของอาคารที่เกิดขึ้นส่วนใหญ่จะเป็นอาคารที่ขยายตัวทางแนวตั้งเพื่อความคุ้มทุนกับมูลค่าที่ดินที่เพิ่มสูงขึ้น

การศึกษาแนวโน้มการใช้ที่ดินในเขตนานนาวา (สมศักดิ์ เศรษฐ์นันท์ 2526) กรุงเทพมหานครได้กล่าวว่า กรุงเทพมหานครซึ่งเป็นนครหลวงของประเทศไทยมีการเจริญเติบโตอย่างรวดเร็ว และกลายเป็นเอกนคร มีขนาดใหญ่กว่าเมืองรองลำดับสองถึง 50 เท่า การหลั่งไหลของประชากรที่อพยพเข้าสู่กรุงเทพฯ เพื่อทำงาน การศึกษา และโดยสาเหตุดึงดูดด้านอื่น ๆ เป็นสาเหตุทำให้เกิดปัญหานานาประการขึ้นในกรุงเทพฯ ตัวอย่างปัญหาเหล่านี้ได้แก่ ปัญหาความแออัด ความไม่เพียงพอของสาธารณูปโภค สาธารณูปการ รวมทั้งปัญหาทางสังคมอื่น ๆ รัฐบาลได้พยายามที่จะขจัดปัญหาเหล่านี้ โดยการตั้งนโยบายกระจายความเจริญเข้าสู่ภูมิภาคอื่น ๆ และในขณะเดียวกันก็เร่งรัดหน่วยงานที่รับผิดชอบในการให้บริการด้านต่าง ๆ ของเมือง บรรเทาปัญหาเฉพาะหน้า และจัดทำแผนหรือผังเพื่อรองรับการขยายตัวประชากรในอนาคตโดยมีผังเมืองรวมของกรุงเทพฯ จะเป็นแนวทางการวางแผนหรือผังอื่น ๆ โดยเฉพาะผังการใช้ที่ดินจะแสดงให้เห็นถึงการกระจายตัวและกิจกรรมต่าง ๆ ของประชากรในอนาคต ปัญหาในการวางแผนการใช้ที่ดินก็คือการคาดประมาณขนาดการใช้ที่ดินในอนาคต และการกำหนดที่ตั้งหรือการกระจายตัวของการใช้ที่ดินแต่ละประเภทลงบนพื้นที่วางผัง วัตถุประสงค์ของการศึกษานี้คือการใช้ประโยชน์ของเทคนิคการวางแผนกายภาพแบบใหม่ในการกำหนดที่ตั้งของการใช้ที่ดินประเภทต่าง ๆ ในเขตนานนาวา เทคนิคที่นำมาใช้คือ Potential Surface Analysis (PSA) และ Threshold Analysis ขั้นตอนแรกของการศึกษานี้คือการใช้เทคนิค PSA เพื่อกำหนดการใช้ที่ดินพักอาศัยและพาณิชยกรรม การศึกษานี้มิได้นำเรื่องการใช้ที่ดินอุตสาหกรรมมาพิจารณา ทั้งนี้เพราะนโยบายของชาติที่จะยับยั้งการพัฒนาอุตสาหกรรมที่มีมลภาวะในเขตกรุงเทพฯ หลักการสำคัญของเทคนิคดังกล่าวคือการเลือกปัจจัยทางด้านกายภาพและเศรษฐกิจ-สังคม และการให้น้ำหนักของปัจจัยเหล่านั้น ขั้นตอนที่สอง ของการศึกษาคือการกลั่นกรองพื้นที่ที่เสนอให้เป็นย่านพักอาศัยหรือย่านการค้า ออกจากพื้นที่สถาบันราชการต่าง ๆ โดยวิธี Threshold Analysis และขั้นตอนที่สาม คือ

การคาดประมาณขนาดการใช้ที่ดินในอนาคตและกำหนดลงในพื้นที่ที่มีศักยภาพในการพัฒนาสูงสุด และ  
กลางตามลำดับ

ผลของการวิเคราะห์ดังกล่าวปรากฏว่า พื้นที่ที่เหมาะสมสำหรับจะพัฒนาเป็นที่พักอาศัยได้แก่  
พื้นที่ที่มีระบบถนน มีทางเข้าถึงแหล่งภายนอก และไม่มีข้อจำกัดตัวในการพัฒนาทางด้านกายภาพแต่  
อย่างไร พื้นที่ที่เหมาะสมสำหรับจะพัฒนาเป็นย่านการค้า ได้แก่บริเวณที่มีทิศทางใกล้เคียงกับย่านพัก  
อาศัย รวมทั้งอยู่ในที่มีปัจจัยเรื่องความต่อเนื่องจากศูนย์การค้าหรือย่านการค้าเดิม