

บทที่ 2
วรรณคดีวิจัยที่เกี่ยวข้อง



1. แนวความคิดการพัฒนาเมือง

ซึ่ง Dennis A. Randinelli⁴ ได้ให้ความคิดเห็นว่า เมือง (Cities) และเมืองขนาดเล็ก (Small Towns) ต่าง ๆ จะมีบทบาทความสำคัญในการเป็นตัวเชื่อมการพัฒนากระหว่างเมืองกับชุมชนชนบท ซึ่งจะช่วยให้การพัฒนาประเทศบรรลุตามเป้าหมายที่กำหนดไว้ ซึ่งเมือง (Cities) และเมืองขนาดเล็ก (Small Towns) อาจจะมีบทบาทหน้าที่การพัฒนาประเทศในประการใดประการหนึ่งดังนี้

(1) สามารถเป็นเขตที่ตั้งที่เหมาะสมสำหรับบริการกระจายหน่วยงานให้บริการสาธารณะ (Public Services) และหน่วยงานของส่วนราชการต่าง ๆ ทั้งของส่วนกลางและส่วนภูมิภาค เพื่อสร้างความสะดวกในการเข้าถึงของการให้บริการแก่ประชาชนทั้งเขตเมืองและชนบท

(2) สามารถช่วยให้เกิดการประหยัดทางขนาดเศรษฐกิจ (Economies of Scale) ของที่ตั้งหน่วยงานราชการและหน่วยงานให้บริการสาธารณะ เนื่องจากจะเป็นเสมือนศูนย์กลางของภาคหรือท้องถิ่นสำหรับการให้บริการทางสังคม (Social Services) และสิ่งอำนวยความสะดวกอื่น ๆ (Facilities)

(3) เป็นเขตการให้บริการค้าปลีกค้าอุปโภค บริโภค เขตการค้าการลงทุนธุรกิจตั้งแต่ขนาดเล็กจนถึงขนาดใหญ่ ตลอดจนธุรกิจหลากหลายขนาดย่อย ๆ ต่าง ๆ

⁴ Dennis A. Randinelli, "Small Towns in National Development : Towards Action for Rural-Urban Integration in Developing Countries," Inter National Symposium Asian Institute of Technology Bangkok Thailand 13-17 (December 1982) : 16-17

(4) มีบทบาทเป็นศูนย์กลางการตลาดของชนบทที่ให้การแจกจ่าย การเปลี่ยนโอน การเก็บกักทุน ทั่วแทน ห่อค้าคนกลาง สินเชื่อ และการให้บริการทางการเงิน ตลอดจนเป็นตลาดการค้าที่ถาวร ตลาดการค้าชั่วคราวชั่วคราว และตลาดนัด

(5) เป็นเขตสนับสนุนการเจริญเติบโต หักลดกรรมขนาดเล็ก ขนาดปานกลาง และอุตสาหกรรมช่างกลโรงงาน อุตสาหกรรมขนาดเล็ก ซึ่งสามารถให้การบริการแก่ตลาดท้องถิ่นและความต้องการภายใน สำหรับสินค้าที่ลดกรรมที่มีต้นทุนการผลิตต่ำได้อย่างเพียงพอและเมืองใหญ่กว่าอันดับที่ 2 จะมีส่วนสนับสนุนการเจริญเติบโต อุตสาหกรรมที่ใหญ่กว่าอีกด้วย

(6) มีบทบาทเป็นเขตการผลิตทางการเกษตรและศูนย์กลางการจำหน่ายผลิตผลทางการเกษตร ของชุมชนชนบทและภาค และการให้บริการต่อประชากรที่อยู่ในพื้นที่ตอนใน (Hinter Land)

(7) บ่อยครั้งได้สร้างสภาพเงื่อนไขที่ให้ประสิทธิภาพของการเข้าสู่เชิงพาณิชย์กรรมของภาคเกษตรกรรม (Commercialization of Agriculture) เพิ่มผลผลิตทางการเกษตรและรายได้ให้กับพื้นที่ที่อยู่รอบ ๆ ของเมืองได้อย่างทันทีทันใด

(8) เป็นเขตการหยุดยั้งแรงงานจากชนบท และเพิ่มส่วนรายได้ให้กับประชาชนในท้องถิ่น ตลอดจนผู้อพยพด้วยการจัดเตรียมแหล่งที่มาของรายได้ให้กับประชาชนในเขตชนบท เมือง และหมู่บ้าน

(9) เป็นศูนย์กลางคมนาคมขนส่งและการสื่อสารติดต่อระหว่างชุมชนชนบท เมือง พื้นที่ตอนใน (Hinter Land) เมืองขนาดใหญ่กว่า และภาคต่าง ๆ ของประเทศ

(10) เป็นศูนย์กลางที่ทำหน้าที่เปลี่ยนแปลงทางสังคม (Social Transformation) โดยการคุกคณผู้อพยพจากชนบทที่มุ่งเข้าสู่เมืองหลวงหรือเมืองใหญ่ สร้างความกลมกลืนของความแตกต่างกันด้านสังคม (Social) จริยธรรม (Ethnic) ศาสนา (Religious) เผ่าพันธุ์ (Tribal) และอื่น ๆ ของผู้อพยพ ทำให้เกิดทัศนคติใหม่ (New Attitudes) พฤติกรรม (Behavior) รูปแบบการดำเนินชีวิต (Life Styles) ให้ประสบความสำเร็จในสังคมเมือง สร้างโอกาสใหม่ทางสังคมและการเพิ่มพูนทางรายได้เศรษฐกิจ

จะเห็นได้ว่าแนวความคิดการพัฒนาภาคต่าง ๆ ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของการพัฒนาประเทศที่เน้นการพัฒนาเมืองหลัก เมืองรอง ที่คาดหวังว่าเป็นกลวิธีที่สร้างความเจริญให้กับชุมชนในพื้นที่ต่าง ๆ ของภาคอย่างไค้ยลนั้น ควรจะมีการพัฒนาชุมชนเมืองขนาดเล็ก ๆ (Small towns) โดยเฉพาะอย่างยิ่งชุมชนชนบทต่าง ๆ ซึ่งจะก่อให้เกิดความเชื่อมโยงในการพัฒนา ส่งเสริมบทบาทศักยภาพในการรองรับ การให้บริการต่างของเมืองหลัก เมืองรอง ให้ไค้ยลมากยิ่งขึ้น และจะสร้างระบบชุมชนที่เป็นศูนย์กลางรองย่อย ๆ ขยายต่อ ๆ กันไป ตลอดพื้นที่ของอำเภอ จังหวัด ภาค และประเทศ ซึ่งจะทำให้การพัฒนาในด้านต่าง ๆ ประสบความสำเร็จมากยิ่งขึ้น

2. ทฤษฎีรูปแบบของเมือง

2.1 ทฤษฎีวงกลม (Concentric Zone Theory) คิดขึ้นโดย E.N.Burgess⁵ ในปี 1923 โดยมีความคิดพื้นฐานมาจากการพัฒนาตัวเองของเมืองที่จะขยายตัวเองออกไปจากบริเวณศูนย์กลาง CBD. (Central Business District) มีรูปแบบการใ้ใช้ที่ดินของกิจกรรมต่าง ๆ ซ้อนกันเป็นรูปวงกลม (Concentric Zone) ซึ่งมีลักษณะดังนี้ (ดูรูปภาพที่ 1 ประกอบ)

เขตที่ 1 เป็นเขตศูนย์กลางของเมืองที่เรียกว่า CBD. (Central Business District) ซึ่งเป็นศูนย์กลางย่านการค้า ธุรกิจต่าง ๆ ของเมือง

เขตที่ 2 เป็นเขตของการเปลี่ยนแปลง (Zone of Transition) ซึ่งเป็นเขตที่อยู่อาศัยเก่าดั้งเดิมอยู่ติดกับเขต CBD สภาพทั่วไปเสื่อมโทรมลงและมีแนวโน้มที่จะเปลี่ยนแปลงไปเป็นย่านการค้าธุรกิจ และโรงงานหัตถกรรมขนาดเล็กที่ขยายตัวมาจาก CBD

⁵ Harm J. DeBlij, Human Geography Culture, Society and Space, (Canada : John Wiley & Son Inc, 1977), P.272

เขตที่ 3 เป็นเขตที่อยู่อาศัยของกรรมกร (Zone of Working Men's Homes) ซึ่งจะเป็นเขตอยู่อาศัย แบบบ้านเช่า สลัม ที่ยังขาดการได้รับบริการสาธารณะต่าง ๆ และยังคงมีการขยายตัวมาจาก CBD

เขตที่ 4 เป็นเขตที่อยู่อาศัยที่ดีกว่า (Zone of Better Residence) ซึ่งจะเป็นเขตที่อยู่ ที่ต่อเนื่องจากเขตที่ 3 เป็นที่อยู่อาศัยของชนชั้นกลาง ที่มีความสะดวกสบายในด้านการได้รับบริการสาธารณะต่าง ๆ เป็นย่านการค้าท้องถิ่น (Local Business Districts)

เขตที่ 5 เขตผู้เดินทาง (Commuter Zones) หรือบริเวณสุดเขตเมือง (Urban Fringe) เป็นเขตที่อยู่อาศัยของผู้ที่ทำงานในเขต CBD เป็นเขตเชื่อมโยงระหว่างพื้นที่เมืองกับชนบท เป็นเขตการขยายตัวของเมืองไปยังชุมชนชนบทหรือเมืองขนาดเล็ก ซึ่งจะทำให้เกิดสภาพความเป็นเมืองขึ้นใหม่ ซึ่งบริเวณเขต (Zones) เหล่านี้จะไม่อยู่นิ่งตายตัว จะมีการเคลื่อนไหวเปลี่ยนแปลงจากเขตที่ 1 CBD จะขยายตัวลงไปเขตที่ 2 เขตที่ 2 ขยายตัวลงไปเขตที่ 3 ตามลำดับ จนกระทั่งจะเกิดศูนย์กลางของเมืองขึ้นใหม่ (CBD) ในลักษณะ Concentric Zone

รูปภาพที่ 1

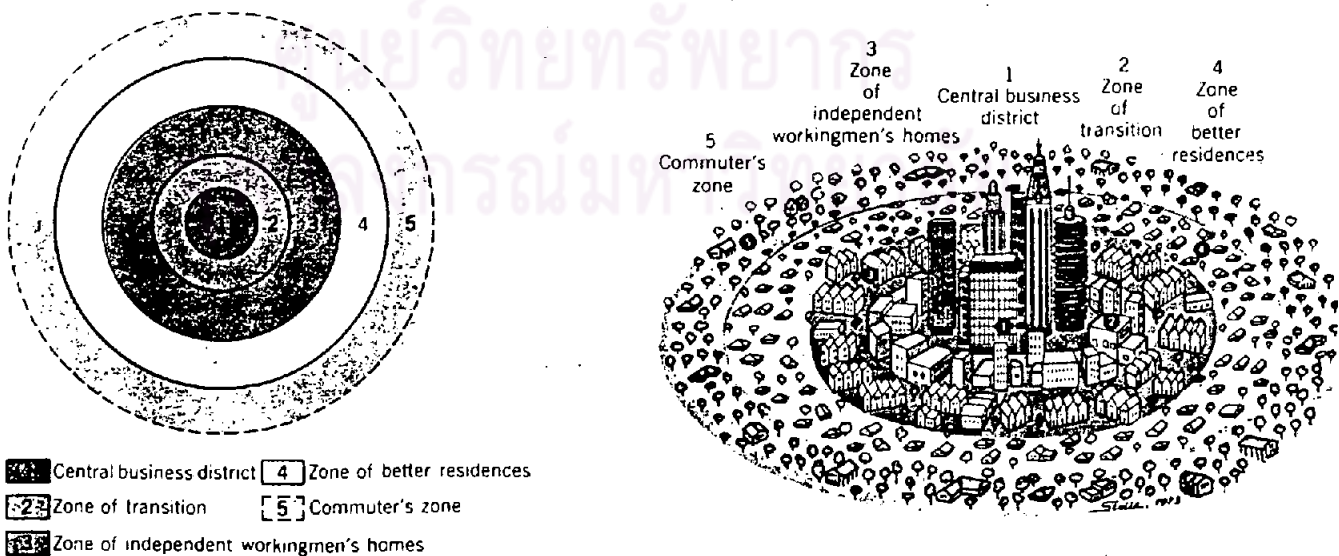
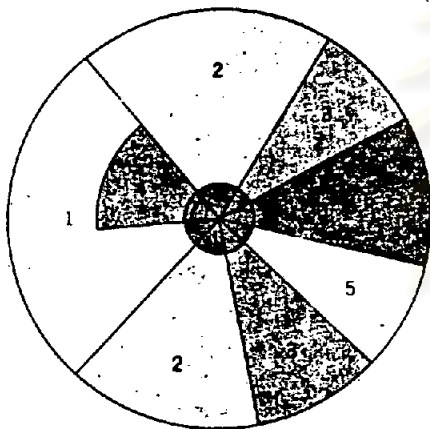


Figure 14-5 A schematic and oblique view of Burgess' concentric structural model of urban morphology.

2.2 ทฤษฎีแบ่งส่วน (Sector Theory) คิดขึ้นโดย Homer Hoyt ซึ่งเป็นนักเศรษฐศาสตร์ เขาได้สรุปรูปแบบของเมืองในสหรัฐอเมริกาในผลงานชื่อว่า "The Structure and Growth of Residential Neighborhood in American Cities ปี 1939" ซึ่งเขาไม่เห็นด้วยกับทฤษฎีศูนย์กลางหรือวงกลม (Concentric Theory) ของ Burgess เขาเสนอว่า เมื่อจะมีโครงสร้างและการขยายตัวในรูปแบบขนมพาย (Pie Shape) ที่มีกรแบ่งส่วน (Sector) การใช้ที่ดินของกิจกรรมต่าง ๆ โดยมีสมมุติฐานที่ว่า การขยายตัวของเมืองขึ้นอยู่กับค่าเช่าที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัย เมื่อเปรียบเทียบกับทฤษฎีของ Burgess (ดูรูปภาพที่ 1 ประกอบ) แล้วค่าเช่าที่ดินจะเพิ่มสูงขึ้นตามระยะทางที่ห่างจาก CBD ซึ่งบริเวณที่อยู่อาศัยคุณภาพต่ำอยู่ในเขตวงกลมที่ 2 เขตที่อยู่อาศัยมีคุณภาพสูงอยู่ในวงกลม 4,5 เป็นต้น ซึ่งจากตัวอย่างเปรียบเทียบจึงสรุปได้ว่า เขตที่อยู่อาศัยที่มีคุณภาพสูงสามารถขยายตัวได้อย่างต่อเนื่องจากศูนย์กลางไปตามแนวถนนออกไปยังส่วนพื้นที่ต่าง ๆ ใกล้เคียงเขตของเมือง เขตที่มีค่าเช่าที่ดินสูงจะสามารถขยายตัวออกไปข้างหน้าได้ต่อไปบนพื้นที่ที่ให้ผลประโยชน์ต่อที่ดินยังสูงอยู่ เขตที่อยู่อาศัยคุณภาพสูงจะขยายตัวออกไปข้างหน้าเป็นลักษณะแบ่งส่วน (Sector) พื้นที่ของเมืองได้ตลอดไปบนพื้นที่ว่างเปล่า เว้นแต่มีข้อจำกัดทางธรรมชาติและกฎหมาย เขตที่อยู่อาศัยคุณภาพสูงจะขยายตัวออกไปได้อย่างรวดเร็วยิ่งขึ้นเมื่ออยู่ตามแนวถนนสายหลัก นอกจากนี้บางครั้งการขยายตัวของกิจกรรมอื่น ๆ ทำให้เกิดค่าเช่าที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยสูงขึ้น ในทิศทางการขยายตัวแนวเดียวกันและการแบ่งส่วน (Sector) การใช้ที่ดินของกิจกรรมอาจจะอยู่ในส่วนเดียวกัน (Sector) ได้ เช่น เขตการศึกษา สถานที่พักผ่อนหย่อนใจ อยู่ใกล้กับเขตที่อยู่อาศัยที่มีค่าเช่าสูง เขตที่อยู่อาศัยที่มีคุณภาพต่ำอยู่ใกล้กับโรงงานอุตสาหกรรม เป็นต้น ซึ่งจากสมมุติฐานนี้ จึงทำให้เมืองมีรูปแบบขนมพาย (Pie Shape) ที่มีกรแบ่งส่วน (Sector) การใช้ที่ดินของกิจกรรมต่าง ๆ เป็นส่วน ๆ และกิจกรรมเหล่านั้นสามารถขยายตัวจากจุดศูนย์กลางออกไปได้ตลอดแนวบนพื้นที่ที่มีค่าเช่าแตกต่างกันออกไปจนสุดขอบเขตของเมืองตามแนวโครงข่ายถนน ซึ่งจะมีรูปแบบการใช้ที่ดินดังนี้ (ดูรูปภาพที่ 2 ประกอบ)

- เขตที่ 1 เป็นที่อยู่อาศัยที่มีค่าเช่าสูง
- เขตที่ 2 เป็นที่อยู่อาศัยที่มีค่าเช่าปานกลาง
- เขตที่ 3 เป็นที่อยู่อาศัยที่มีค่าเช่าต่ำ
- เขตที่ 4 เป็นเขตการศึกษาและสถานที่พักผ่อนหย่อนใจ
- เขตที่ 5 เป็นเขตการคมนาคมขนส่ง
- เขตที่ 6 เป็นเขตอุตสาหกรรม
- เขตที่ 7 เป็นศูนย์กลางของเมือง



- | | |
|---------------------------------|----------------------------|
| 1 High rent residential | 4 Education and recreation |
| 2 Intermediate rent residential | 5 Transportation |
| 3 Low rent residential | Industrial |
| | Core |

Figure 14-6 A schematic and oblique view of Hoyt's sector model of urban structure.

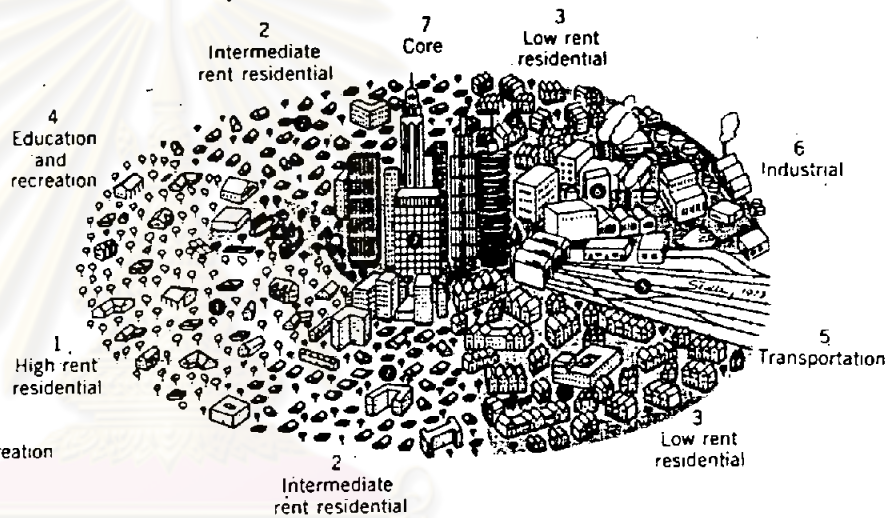


Figure 14-7 The Harris-Ullman model of urban structure, involving a number of urban nuclei, shown schematically and at an oblique angle.

รูปถ่ายที่ 2

2.3 ทฤษฎีหลายศูนย์กลาง (Multiple Nuclei Theory)

คิดค้นโดย C.D.Harris และ E.L.Ullman⁷ ในปี 1945 ซึ่งเป็นการ

⁷Jame H Johnson, Urban Geography : Introduce Analysis.

(Oxford : Pergamon Prose, 1975), P.177-179

นำเอาแนวความคิด Concentric Theory และ Sector Theory มาสรุปอธิบายถึงรูปแบบโครงสร้างของเมืองชั้นใหม่ กล่าวคือ เมืองประกอบด้วยจำนวนพื้นที่ที่มีลักษณะต่าง ๆ ที่แตกต่างกัน ซึ่งการพัฒนาความเจริญเติบโตของเมืองมีแนวโน้มแยกออกไปจากเขตศูนย์กลางไปยังเขตพื้นที่อื่น ๆ ถ้าพื้นที่บริเวณนั้นมีศักยภาพเพียงพอต่อการพัฒนาความเจริญไ้มากกว่าศูนย์กลางเดิมที่เป็นอยู่ ดังนั้นรูปแบบโครงสร้างของเมืองจึงไม่ได้มีศูนย์กลางเดียว การใช้ที่ดินของกิจกรรมต่าง ๆ ก็ไม่ได้เป็นลักษณะวงกลมซ้อนกัน (Concentric) รอบศูนย์กลาง (CBD) และการแบ่งส่วน (Sector) การใช้ที่ดินที่ขยายตัวจากศูนย์กลางของเมืองที่เป็นรูปขนมพาย (Pie Shap) ควบคู่กันและมีลักษณะหลายศูนย์ (Nuclei) และมีการใช้ที่ดินหลายรูปแบบรอบ ๆ ศูนย์กลางนั้น ซึ่งเขาได้ตั้งสมมุติฐานการเกิดศูนย์กลางย่อย (Nuclei) ดังกล่าวนี้ไว้ 4 ประการ คือ

(1) กิจกรรมต่าง ๆ ต้องการสิ่งอำนวยความสะดวกสบายในชั้นที่ค้ำที่สุด หมายความว่า การลงทุนในกิจกรรมต่าง ๆ หรือการตั้งฐานของกิจกรรมมักจะเลือกตั้งอยู่ในบริเวณที่มีสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ที่ดีหรือโครงสร้างค้ำต่าง ๆ ที่พร้อม

(2) กิจกรรมต่าง ๆ ที่คล้ายกันมักจะรวมตัวอยู่ในบริเวณเดียวกัน ทั้งนี้เพื่อผลประโยชน์ที่จะได้รับจากกิจกรรมต่าง ๆ ที่อยู่ข้างเคียง เช่น ที่อยู่อาศัยมักจะอยู่ใกล้เขตการค้า และเขตการค้า

(3) กิจกรรมบางอย่างไม่สามารถอยู่รวมกันได้ เนื่องจากจะเสียผลประโยชน์ถ้ามาอยู่รวมกัน เช่น เขตที่อยู่อาศัยชั้นดี จะไม่อยู่ใกล้กับโรงงานอุตสาหกรรมขนาดหนัก เป็นต้น

(4) กิจกรรมบางอย่างไม่สามารถต่อสู้กับราคาหรือค่าเช่าที่ดินที่สูงขึ้นในพื้นที่ที่เป็นที่ต้องการของกิจกรรมอื่น ๆ มากมาย จึงทำให้กิจกรรมบางอย่างต้องขยายตัวไปยังเขตพื้นที่ที่มีราคาหรือค่าเช่าที่ดินที่ต่ำกว่า

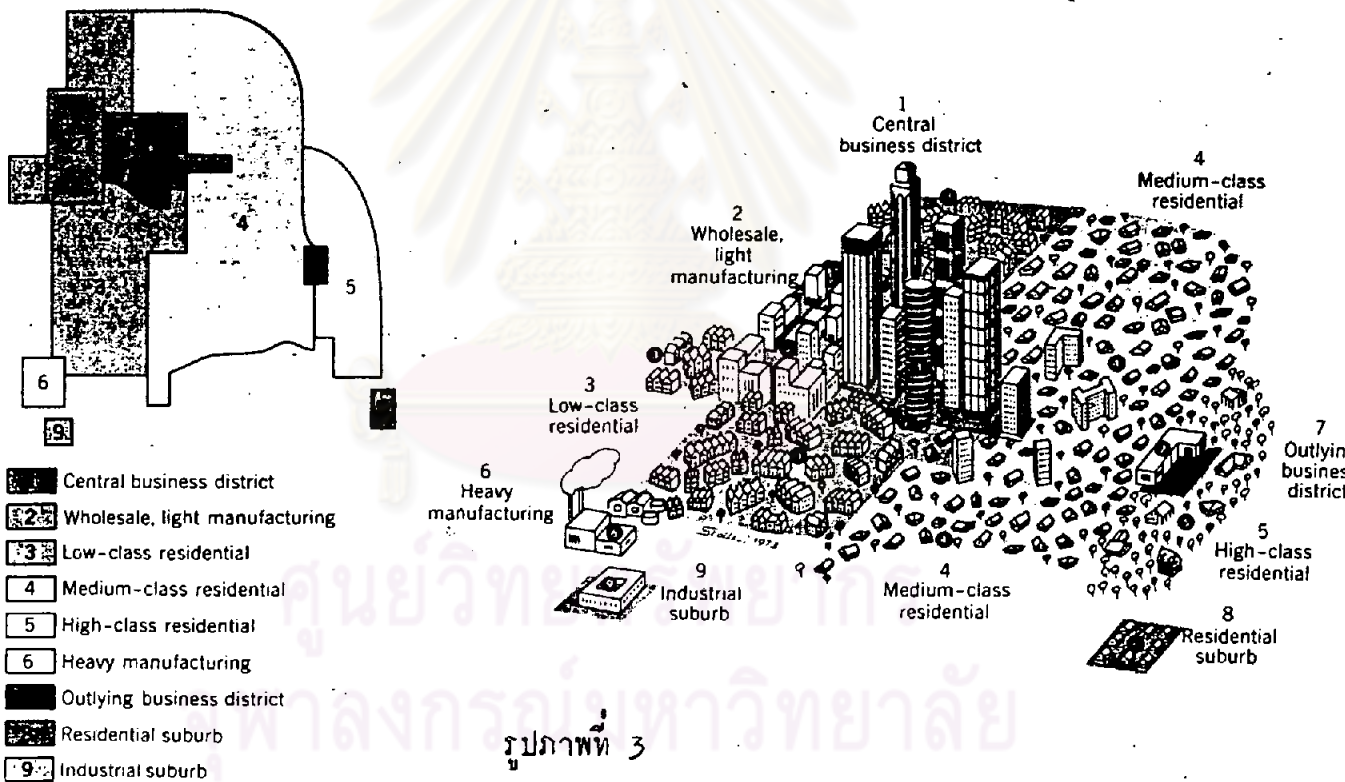
ซึ่งการเกิดศูนย์กลางย่อยมักจะปรากฏว่า จะมีการ ต่อเนื่องกับศูนย์กลางหลักโดยเส้นทางคมนาคมสายหลัก โดยมีรูปแบบการใช้ที่ดินดังนี้ (ดูรูปภาพที่ 3 ประกอบ)

เขตที่ 1 เป็นเขตศูนย์กลางการค้าธุรกิจของเมือง CBD
(Central Business District)

เขตที่ 2 เป็นเขตการค้าชายฝั่ง หัตถกรรมขนาดเบา

- เขตที่ 3 เป็นที่อยู่อาศัยของชนชั้นต่ำ
- เขตที่ 4 เป็นเขตที่อยู่อาศัยของชนชั้นกลาง
- เขตที่ 5 เป็นเขตที่อยู่อาศัยของชนชั้นสูง
- เขตที่ 6 เป็นเขตที่อยู่อาศัยอุตสาหกรรมขนาดใหญ่
- เขตที่ 7 เป็นเขตย่านการค้า ธุรกิจ รอบนอก
- เขตที่ 8 เป็นเขตที่อยู่อาศัยชานเมือง
- เขตที่ 9 เป็นเขตอุตสาหกรรมชานเมือง

ซึ่งเขตการใช้ที่ดินของกิจกรรมเหล่านี้จะเป็นศูนย์กลางหรือจุดที่กระตุ้นให้เกิดความเจริญเติบโตของเมือง



รูปภาพที่ 3

จากทฤษฎีรูปแบบของเมืองที่กล่าวมานี้ เป็นแนวความคิดของนักวิชาการตะวันตก ที่มีชื่อเสียง ซึ่งอาจจะไม่ถูกต้องกับลักษณะของเมืองส่วนใหญ่ทั่ว ๆ ไป ในโลกนี้ เนื่อง จากประวัติความเป็นมา สภาพพื้นฐาน ตลอดจนปัจจัยอื่น ๆ ที่มีอิทธิพลต่อการพัฒนารูปแบบโครงสร้างของเมืองแตกต่างกัน อย่างไรก็ตามก็สามารถนำมาประยุกต์ใช้อธิบายรูปแบบโครงสร้างของเมือง ตลอดจนการวางแผนกำหนดรูปแบบโครงสร้างเมืองต่าง ๆ

ของรัฐบาลแสนสุขได้อย่างดี เพื่อป้องกันปัญหาทางสังคมต่าง ๆ ที่กำลังจะเกิดขึ้นจากการขยายตัวและพัฒนาความเจริญของชุมชนเมืองในอนาคต ที่จะมีความสลับซับซ้อนในกิจกรรมต่าง ๆ มากขึ้น

3.2 แนวความคิดการพัฒนาชุมชนใหม่ (New Community Development Concept) เป็นแนวความคิดที่มาจากประเทศสหรัฐอเมริกาที่โครงการพัฒนาชุมชนใหม่ (New Community) เพื่อแก้ไขปัญหาการขยายตัวของเมือง ที่โค่นทำลายสภาพแวดล้อมและสร้างปัญหาต่าง ๆ ให้เกิดขึ้นกับสังคม ซึ่งมีแนวโน้มจะขยายตัวออกไปสู่เขตชานเมืองตลอดเวลา ซึ่งโดยหลักการทั่วไปของการพัฒนานั้นกำหนดให้ชุมชนเมืองใหม่ต้องมีพื้นที่ไม่น้อยกว่า 2,000 เอเคอร์ หรือ 5,000 ไร่ มีการจัดเตรียมแผนพัฒนาในด้านต่าง ๆ ให้เพียงพอต่อการให้บริการและอยู่ภายใต้ข้อกำหนดของโครงการพัฒนาชุมชนเมืองใหม่ด้วย ซึ่งมีแนวทางการพัฒนามีดังนี้

(1) จัดทำแผนแม่บท (Master Plan) ซึ่งเป็นปัจจัยสำคัญของชุมชนใหม่ (New Community) ซึ่งประกอบด้วยการวางแผนการใช้ที่ดิน (Land Use Planning) และการวางแผนโครงสร้างพื้นฐานต่าง ๆ เพื่อให้บริการชุมชน ซึ่งการวางแผนต้องการความร่วมมือกันอย่างใกล้ชิดระหว่างนักพัฒนาและหน่วยงานสวนทองดินต่าง ๆ

(2) มีความเพียงพอในตัวเองและการตัดสินใจด้วยตัวเอง (Seltselfufficiency And Selfdetermination) ซึ่งความเพียงพอหมายความว่า ต้องมีขนาดพื้นที่ใหญ่เพียงพอ เพื่อสนับสนุนระบบการบริหารและการบริการต่าง ๆ ที่ซับซ้อนได้ เช่น ขนาดพื้นที่เพื่อรองรับอุตสาหกรรม พาณิชยกรรม ที่อยู่อาศัย สวนสาธารณะ สถานที่พักผ่อนหย่อนใจอื่น ๆ และสถาบัน ส่วนการตัดสินใจด้วยตัวเอง หมายความว่า ชุมชนต้องมีการจัดรูปการปกครองตนเองในลักษณะการปกครองท้องถิ่น

(3) มีโอกาสเลือกที่อยู่อาศัยและความแตกต่างทางสังคม

(Housing Choice and Social Diversity) ซึ่งโอกาสเลือกที่อยู่อาศัยหมายความว่า ภายในชุมชนใหม่จะมีอาคารที่อยู่อาศัยหลายรูปแบบ เพื่อให้บริการแก่ผู้อยู่อาศัย ส่วนความแตกต่างทางสังคม เป็นความแตกต่างกันในหน้าที่การงานและความรับผิดชอบต่อสังคมมากกว่าความแตกต่างในด้านเศรษฐกิจ รายได้ หรืออื่น ๆ

(4) มีการป้องกันและอนุรักษ์สภาพสิ่งแวดล้อม (Environment Preservation and Protection) ซึ่งแผนพัฒนาชุมชนใหม่ (New Community) จะมีการคำนึงถึงสภาพสิ่งแวดล้อมโดยกำหนดมาตรการการป้องกันอนุรักษ์เพื่อลดสภาวะมลพิษต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นจากการเติบโตของเมือง ซึ่งควรกำหนดพื้นที่ป้องกันการรุกล้ำและขยายตัวของเมืองไว้ด้วย

(5) กำหนดให้มีการออกแบบผังชุมชนเมือง (Commitment to Urban Design) ซึ่งเป็นการออกแบบผังชุมชนในด้านต่าง ๆ เพื่อให้สอดคล้องกับแผนแม่บท (Master Plan)

(6) ลื่นสุกของการเข้าถึงและการเคลื่อนย้าย (Ease of Access and Movement) ซึ่งเป็นการเตรียมการให้บริการสิ่งอำนวยความสะดวกสบายต่าง ๆ ให้สอดคล้องกันและอยู่ใกล้กับชุมชนที่อยู่อาศัยเพื่อลดการเดินทางด้วยรถยนต์ให้น้อยลง ซึ่งชุมชนใหม่นี้เน้นการเข้าถึงสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ด้วยการเดินเท้า

ซึ่งแนวความคิดพัฒนาชุมชนเมืองใหม่ (New Community Development Concept) นี้ ประเทศต่าง ๆ ได้พยายามนำเอาแนวความคิดไปประยุกต์ใช้กำหนดรูปแบบการพัฒนาชุมชนเมืองใหม่ของตนเองอย่างกว้างขวาง และโดยหลักการพัฒนาที่กล่าวมานี้สามารถนำไปประยุกต์ใช้ในการวางแผนพัฒนาชุมชนสุขาภิบาลแสนสุขได้เป็นอย่างดีด้วย