

งานวิจัยหรือทฤษฎีและแนวความคิดที่นำมาใช้ในการวิจัย



ทฤษฎีที่เกี่ยวข้องกับการศึกษากการใช้ที่ดิน โฉมแก้ว.-

ก. ขนาดของการใช้ที่ดิน

Harland Bartholomew เสนอขนาดพื้นที่สำหรับการใช้ที่ดินโดยคำนวณจากหน้าที่การไร้อายุของชุมชนเมือง ซึ่งเป็นค่าจากชุมชนศูนย์กลางในสหรัฐอเมริกาจำนวน ๕๓ แห่ง ถึงรายละเอียดสัดส่วนเนื้อที่และแผนภูมิการใช้ที่ดินสำหรับประชากรจำนวน ๑๐๐ คน ดังนี้.-

- บริเวณที่ปกอาศัย

บ้านพักเดี่ยว ๒.๑๘ เอเคอร์ หรือ ๘,๗๖๐ ม. ^๒ คิดเป็น ๓๕.๖๗ %

บ้านแฝด ๐.๓๓ เอเคอร์ หรือ ๑,๓๖๐ ม. ^๒ คิดเป็น ๕.๓๗ %

อาคาร-

สังเคราะห์ ๐.๒๑ เอเคอร์ หรือ ๘๘๐ ม. ^๒ คิดเป็น ๓.๕๒ %

รวมพื้นที่พัก-

อาศัย ๒.๗๓ เอเคอร์หรือ ๑๐,๙๒๐ ม. ^๒ คิดเป็น ๔๔.๕๖ %

- บริเวณพาณิชยกรรม ๐.๒๓ เอเคอร์หรือ ๙๖๐ ม. ^๒ คิดเป็น ๓.๗๕ %

William H. Claire, Handbook on Urban Planning, (New York:

Van Nostrand Reinhold, 1973), pp. 250-231.

- บริเวณอุตสาหกรรม

อุตสาหกรรมเบา ๐.๒๐ เอเคอร์ หรือ ๘๐๐ ม. คิดเป็น ๓.๒๖ %

อุตสาหกรรมหนัก ๐.๒๕ เอเคอร์ หรือ ๑,๐๐๐ ม. คิดเป็น ๓.๓๓ %

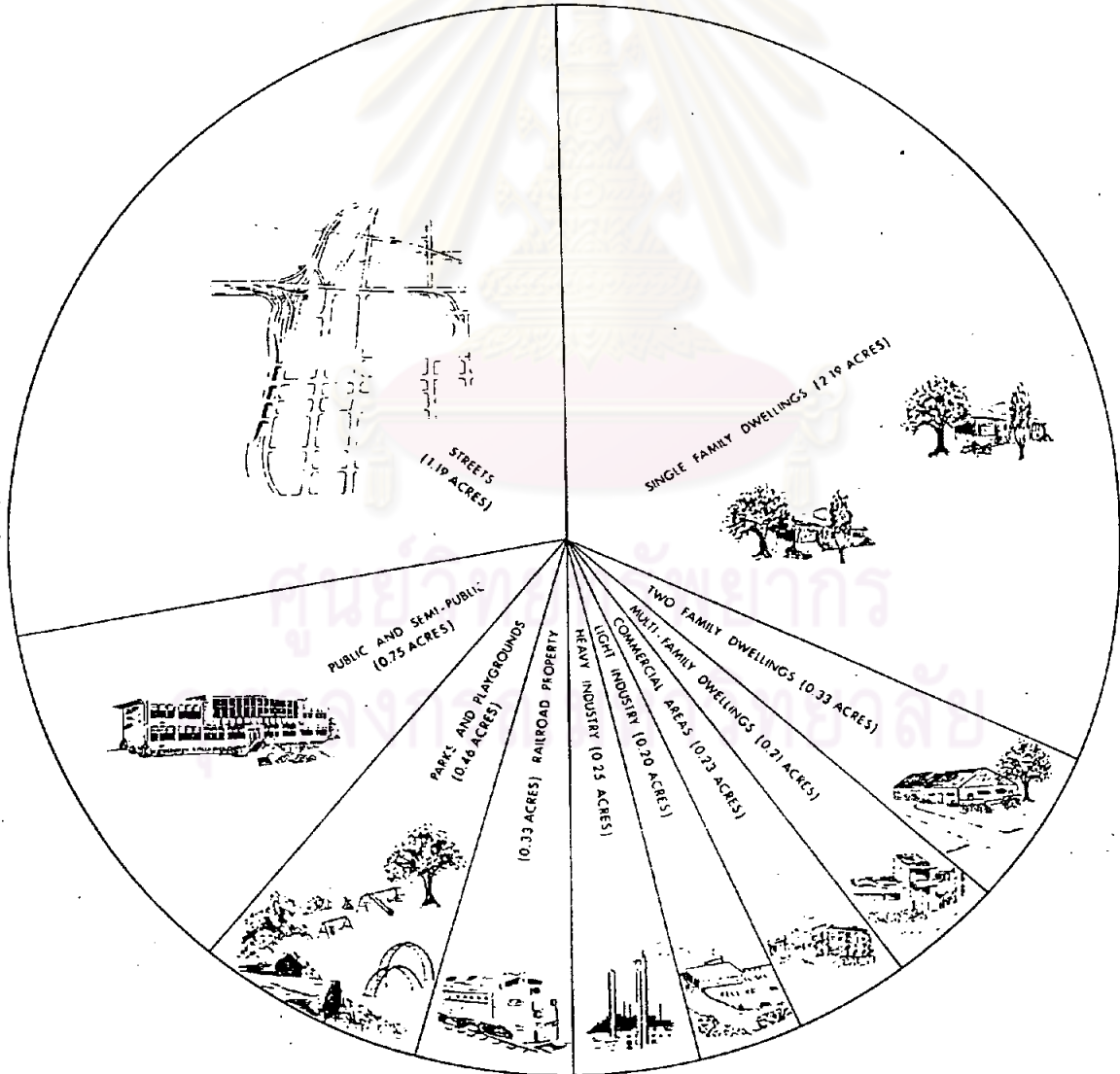
- บริเวณการขนส่งรถไฟ ๐.๓๓ เอเคอร์ หรือ ๑,๘๐๐ ม. คิดเป็น ๕.๓๓ %

- สวนสาธารณะและสนามเด็ก ๐.๕๖ เอเคอร์ หรือ ๑,๘๕๐ ม. คิดเป็น ๓.๕๐ %

- สถานที่ราชการ ๐.๓๕ เอเคอร์ หรือ ๓,๐๐๐ ม. คิดเป็น ๒.๒๑ %

- ถนน ๑.๑๕ เอเคอร์ หรือ ๕,๓๐๐ ม. คิดเป็น ๑๕.๓๘ %

รวมพื้นที่การไว้ที่ ๖.๑๔ เอเคอร์ หรือ ๒๕,๕๐๐ ม. คิดเป็น ๑๐๐.๐๐ %



ข. การควบคุมการใช้ที่ดิน

องค์ประกอบทางกายภาพ (Physiographical factors) ที่สำคัญและเกี่ยวข้องกับทำเลที่ตั้งของชุมชนและการตั้งถิ่นฐาน เช่น ภูมิประเทศ สภาพคลองระบายน้ำ ทิศทางลม แสงอาทิตย์ ภูมิอากาศ เหล่านี้เป็นปัจจัยกำหนดเขตการใช้ที่ดิน และในทางตรงข้าม องค์ประกอบเหล่านี้จะเป็นแนวทางการปฏิบัติในการพัฒนาที่ดิน

เป็นที่ยอมรับว่าการควบคุมมีวัตถุประสงค์เพื่อลดความเสียหายที่จะเกิดแก่แม่น้ำหรือทะเลและสภาพแวดล้อม ๆ ซึ่งจะเสียหายต่อสุขภาพและความปลอดภัยของสาธารณชน พบว่าการควบคุมเขตกันกายภาพพยายามตั้งหันทิศทางไปทางตะวันออก เพื่อลดควันหรืออากาศเสีย และปลายทิศทางของลมฤดูร้อนและหนาว รวมทั้ง การอนุรักษ์ธรรมชาติ ปัจจุบันเทคนิคทางวิศวกรรมสามารถเปลี่ยนแปลง แม้กระทั่งมีวโลก แต่เป็นการยากที่จะเปลี่ยนแปลงภูมิทัศน์กลับเหมือนเดิม Eibbing Minnesota ย้ายที่ตั้งไวโคต เมืองเหล็กและแร่ และสามารถควบคุมอุทกภัย ประชากรจำนวนมากยื่นคำขาดเข้ามาในที่ตั้งใหม่ ซึ่งทำให้เกิดชุมชนเล็กซึ่งใหญ่กว่าการกำหนดในกฎหมาย

Charles Abrams เสนอแนวทางในการควบคุมการใช้ที่ดินที่จะจัดทำสำหรับสาธารณะชนดังนี้. -

(๑) แนะนำการใช้ที่ดินเพื่อที่จะก่อให้เกิดประโยชน์ต่อการพัฒนาชุมชน เช่น ปกป้องโรงงานอุตสาหกรรม อุตสาหกรรมบริเวณที่กักตุนยาสวนสาธารณะของศูนย์การค้าที่จอดรถ และทำเลที่ตั้งอื่น ๆ ตามผังเมือง

b

F. Staurt Chapin, Urban Land Use Planning, (Chicago : University of Illinois, 1972), pp. 58-60,

(๒) กำหนดเขตขอบเขตหรือกันขอบเขตพื้นที่ไม่ใช้เพื่อป้องกันความเสียหายหรืออันตรายต่อความสนใจของชุมชน เช่นกันส้วมหรือสิ่งที่ไม่จำเป็นต่อการพัฒนา

(๓) ป้องกันการไร้ที่ดินในทางที่ผิด ตัวอย่าง เช่นป้องกันส่วนที่จะแบ่งแยกหรือการแบ่งซอยพื้นที่ที่ไม่เกิดผล

(๔) ออกกฎหมายสำหรับการควบคุมไม่ให้มีการไร้หรือเลิกการใช้ เช่น เก็บภาษีเพื่อบังคับไม่ให้มีการพัฒนา รื้อถอนอาคารเก่า อนุรักษ์พื้นที่บางส่วนสำหรับการพัฒนา

(๕) แนะนำการใช้ที่ดินสำหรับวัตถุประสงค์ที่เหมาะสม เช่น ชี้นำชุมชนเมือง รื้อถอนส้วมหรือการจัดอาคารสงเคราะห์

ค. สิ่งที่กำหนดราคาที่ดิน^๓

ที่ดินมีราคาแตกต่างกันและมีค่าต่างความมุ่งคงทางเศรษฐกิจและทำเลที่ตั้ง สำหรับที่ดินที่อยู่ในบริเวณเดียวกันจะมีราคาสูงขึ้นเนื่องจากลักษณะทางกายภาพต่าง ๆ ซึ่งได้แก่ ความลาดชัน ชนิดของดิน และชั้นใต้ดิน รูปร่างของพื้นที่และความได้เปรียบด้านการเข้าถึงสภาพแวดล้อม ของบังคับเกี่ยวกับการใช้ที่ดิน ความพอใจกันเสรีรัฐศาสตร์และความต้องการของสังคม ราคาที่ดินมักจะขึ้นกับองค์ประกอบดังกล่าวภายนอกมากกว่ากิจกรรมที่เกิดขึ้นจากเจ้าของที่ดินกระทำเอง

ราคาที่ดินกำหนดและเปลี่ยนแปลงตามแนวโน้มของทรัพย์สินและเวลา ทฤษฎีที่ใช้ประเมินทรัพย์สินที่ดินมี ๓ ประเภทคือ เป็นตัวคำนวณการลงทุนระยะยาว เป็นตัวคาดคะเนการลงทุน และประการสุดท้ายใช้เปรียบเทียบราคาของทรัพย์สินที่มีคุณภาพเหมือนกัน

๓