

บทที่ 2

แนวความคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

2.1 แนวความคิดเกี่ยวกับความหมายของเมืองและวิวัฒนาการของเมือง

2.1.1 ความหมายของเมือง

Lewins Mumford (สมบูรณ สุคนาศรี, 2534:5) ได้กำหนดความเป็นเมืองว่า “สิ่งที่กำหนดความเป็นเมือง คือความเป็นศูนย์กลางของศิลปวัฒนธรรมและการเมือง จำนวนหรือขนาดมิใช่เป็นสิ่งที่กำหนดความเป็นเมือง” กิจกรรมต่างๆทางด้านเศรษฐกิจ วัฒนธรรม การเมือง ได้ถูกรวบรวมให้อยู่ในพื้นที่ที่มีบริการต่อสังคม และเป็นสิ่งดึงดูดให้คนเข้ามาอยู่ ซึ่งสิ่งเหล่านี้เป็นปรากฏการณ์ที่สำคัญของการเจริญเติบโตและโครงสร้างของชุมชน เมืองจึงเป็นที่รองรับ (Container) และเป็นแม่เหล็กดึงดูด (Magnet) เมืองเป็นที่รองรับโดยการสร้างโครงสร้างด้านกายภาพที่ถาวร ซึ่งภายในโครงสร้างนั้นได้มีการพัฒนาหน้าที่ (Functions) กระบวนการ (Processes) เมืองเป็นแม่เหล็กเพราะมีเสน่ห์ดึงดูดให้ประชาชนและสถาบันต่างๆให้เข้ามาอยู่ในพื้นที่ มีพลังทางด้านพื้นที่ คือมีพื้นที่ (field) และกิจกรรม (activities) ซึ่งสามารถดำเนินการไปได้โดยมีระยะทาง(distances) เป็นตัวกำหนดและเป็นพลังทางด้านสังคมที่จะดึงดูดให้สิ่งที่มีธรรมชาติแตกต่างกันเข้ามารวมอยู่ด้วยกันและ Dickinson กล่าวว่า เมือง คือ ศูนย์กลางการบริการสำหรับพื้นที่โดยรอบ

ในประเทศไทยได้กำหนดว่า เมือง คือเขตเทศบาลซึ่งเป็นชุมชนหนาแน่นที่สามารถมีการปกครองท้องถิ่น สนองความต้องการของประชาชนตามพระราชบัญญัติเทศบาล พ.ศ.2496 โดยได้แบ่งเทศบาลออกเป็น 3 ประเภท ได้แก่ เทศบาลนคร เทศบาลเมืองและเทศบาลตำบล สำหรับเกณฑ์ในการยกฐานะชุมชนขึ้นเป็นเทศบาลระดับต่างๆมีหลายประการที่สำคัญได้แก่ จำนวนประชากรและความหนาแน่นเฉลี่ยต่อพื้นที่

นักวิชาการได้ให้ความหมายของคำว่า “เมือง” ไว้หลายท่านซึ่งแต่ละท่านก็มีแนวความคิดในการมองรูปแบบของเมือง การวิวัฒนาการและการเกิดสังคมเมืองไว้เป็นหลักการใหญ่ที่คล้ายคลึงกันแต่จะแตกต่างกันบ้างในรายละเอียดและความเชี่ยวชาญในแต่ละสาขาที่ตนมีอยู่ดังต่อไปนี้

ชาวมูเอล คูนิง(1970:12) กล่าวว่า เมืองเป็นวิวัฒนาการด้านการตั้งถิ่นฐานของมนุษย์เพื่อความอยู่รอดจากครอบครัวโตเดี่ยวขยายออกเป็นหมู่บ้าน(Neighborhood) เติบโตออกเป็นชุมชน(Community) ในที่สุดก็ขยายออกเป็นกลุ่มใหญ่เรียกว่า เมือง (Town หรือ City)

Lewis Mumford (Burgess 1923 : 82-83,89-95) ให้ความหมายว่าเมืองจะต้องเป็นจุดศูนย์กลางรวมที่ทุกสิ่งทุกอย่างที่จะให้บริการประชาชนและชุมชนอื่นที่อยู่โดยรอบ ขณะเดียวกันก็จะเป็นแหล่งดึงดูดการอพยพของประชาชนที่จะเข้ามาใช้บริการด้านต่างๆในเมือง ซึ่งก่อให้เกิดการเรียนรู้การพัฒนาในรูปแบบต่างๆของสังคมเมือง

Duncan & Schore (อรพิน บุณนาค , 2525) ได้ขยายแนวความคิดในการวิเคราะห์เกี่ยวกับเมืองว่าเมืองประกอบด้วย 4 ประการให้แก่ประชากร การจัดองค์กร สิ่งแวดล้อมและเทคโนโลยี ซึ่งได้มีบทบาทที่สำคัญต่อการพัฒนาความเป็นเมืองหรือกระบวนการความเป็นเมืองอันได้แก่

- การเกิดศูนย์รวมชุมชน (Centralization)
- การจัดระเบียบทางสังคม (Bureaucratization)
- การเกิดความเป็นอุตสาหกรรม (Industrialization)
- การเกิดลักษณะความเป็นเมือง (Urbanization)

กรมการผังเมือง(สำนักผังเมือง,2525:13) ได้ให้ความหมายของเมืองว่า เมืองหมายถึงสถานที่ที่มีการใช้ที่ดินกันอย่างหนาแน่นมากกว่าบริเวณอื่นๆโดยรอบ เป็นการรวมตัวกันในพื้นที่ (Spatial Concentration) ที่เกี่ยวข้องกับกิจกรรมหลากหลาย (Variety of Activities)

2.1.2 วิวัฒนาการของเมือง

Patric Geddes (สมบุรณ์ สุดมาศรี,2534:6) ได้กล่าวว่าเมืองมีวิวัฒนาการเกิดขึ้นตามลำดับดังนี้

ขั้นที่ 1 เป็นขั้นเริ่มต้นของการรวมตัวเป็นชุมชนเมือง เรียกว่า การเข้าสู่ศูนย์กลาง (Infrow)

ขั้นที่ 2 สร้างเมือง (Build up) เป็นขั้นตอนที่มีการสร้างอาคารอยู่หนาแน่นในศูนย์กลางเมือง และเริ่มมีการขยายตัวออกไป

ขั้นที่ 3 เมืองขยายตัวออกมาทำให้ศูนย์กลางเมืองเริ่มเสื่อมโทรม

ขั้นที่ 4 เมืองเจริญเติบโตมากกระจัดกระจายกันไป ศูนย์กลางเมืองเริ่มเสื่อมโทรม

2.1.3 รูปแบบการตั้งถิ่นฐาน

ฉัตรชัย พงศ์ประยูร(2518:8) รวบรวมรูปแบบการตั้งถิ่นฐานไว้ 4 ลักษณะคือ

1.การตั้งถิ่นฐานแบบแนวยาว (Linear Settlement) การตั้งถิ่นฐานแบบนี้พบในชุมชนดั้งเดิมของไทย ซึ่งประกอบอาชีพทำการเกษตรและเลี้ยงสัตว์ ส่วนที่พบบริเวณริมสองฝั่งแม่น้ำลำคลองเรียกว่า River Linear Settlement ที่พบริมสองฝั่งถนนเรียกว่า Road Linear Settlement

2.การตั้งถิ่นฐานแบบกระจุกตัว (Cluster Settlement) จะเกิดขึ้นบริเวณที่เป็นศูนย์กลางของเส้นทางคมนาคม เช่น ทางแยกของเส้นทางรถยนต์หรือลำน้ำสองสายมาพบกันหรือลำน้ำตัดกับเส้นทางถนน

3.การตั้งถิ่นฐานแบบเป็นระเบียบ (Uniform Settlement) จะปรากฏในพื้นที่ที่มีลักษณะภูมิประเทศมีการกระจายตัวของทรัพยากรธรรมชาติและความสะดวกของเส้นทางคมนาคมไม่แตกต่างกันมากนัก พบได้ในบริเวณพื้นที่จัดสรรให้มีขนาดและระยะห่างเท่าๆกัน

4.การตั้งถิ่นฐานแบบกระจาย (Scattered Settlement) ลักษณะนี้บ้านเรือนจะตั้งอยู่ห่างๆกัน โดยตั้งอยู่ในที่นาหรือที่สวนของตนเอง ส่วนศูนย์บริการชุมชน เช่น โรงเรียน ร้านค้า วัด จะอยู่ห่างจากบ้านเรือนออกไป

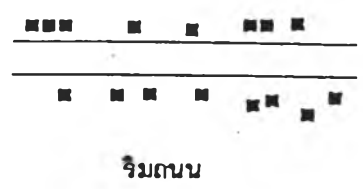
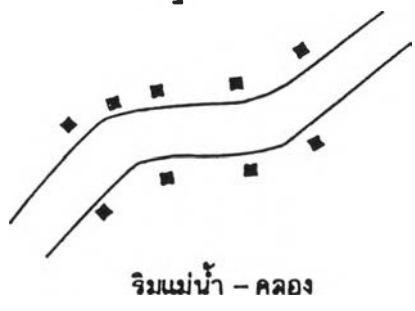
2.2 ทฤษฎีการขยายตัวและกำหนดทิศทางการเจริญเติบโตของเมือง

2.2.1 รูปแบบของเมือง รูปแบบของการขยายตัวของเมืองที่สำคัญและถือเป็นแนวความคิดพื้นฐานมี 3 รูปแบบ หรือ 3 ทฤษฎีคือ (ประภาพรธณ ม่วงไหมทอง,2531:15)

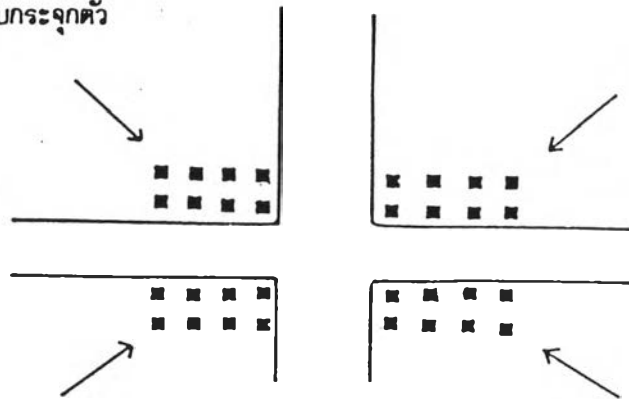
1.ลักษณะที่ดินที่มีลักษณะเป็นวงกลมออกจากศูนย์กลาง (Concentric Zone Theory) หรือทฤษฎีวงกลมคิดขึ้นโดย เบอร์เกสส์(Burgess,in Urban Area,ed 1929:115) ได้สรุปผลจากการวิเคราะห์เมือง Chicago ใน ค.ศ.1923 ซึ่งได้กำหนดให้ที่ดินมีความอุดมสมบูรณ์เท่าเทียมกันหมดทุกทิศทาง โดยมีแนวความคิดว่า ความเจริญจะเริ่มจากศูนย์กลางเมือง C.B.D. (Central Business District) แล้วขยายออกไปเป็นรูปวงกลมซ้อนกันดังนี้

เขตชั้นในเป็นย่านธุรกิจการค้า (C.B.D.) ถัดมาเป็นโรงเก็บสินค้าและอุตสาหกรรมขนาดเล็ก ติดกันเป็นเขตการใช้ที่ดินทางการค้าและอุตสาหกรรมล่วงล้ำเข้าไปในเขตที่อยู่อาศัย

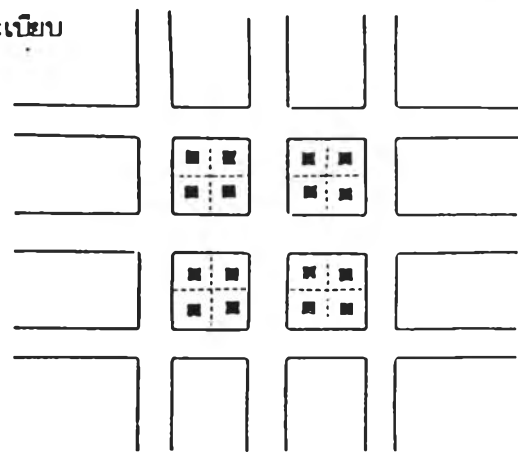
1. การตั้งถิ่นฐานแบบแนวยาว



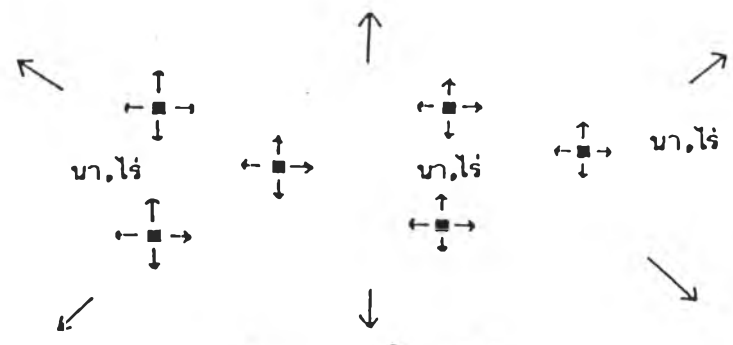
2. การตั้งถิ่นฐานแบบกระจุกตัว



3. การตั้งถิ่นฐานแบบเป็นระเบียบ



4. การตั้งถิ่นฐานแบบกระจาย



แผนภาพที่ 2.1 รูปแบบการตั้งถิ่นฐาน

ต่อไปเป็นเขตที่อยู่อาศัยของกรรมกรห่างออกไปเป็นเขตที่อยู่อาศัยของชนชั้นกลางและชั้นสูงวงนอกสุดเป็นเขตต่อระหว่างเมืองกับชนบท

บริเวณเขต (Zones) เหล่านี้จะไม่อยู่นิ่งตายตัว มีการเคลื่อนไหวเปลี่ยนแปลงในแต่ละเขตตามลำดับ จนกระทั่งเกิดเป็นศูนย์กลางของเมือง C.B.D. ขึ้นใหม่ในลักษณะ Concentric Zone

อย่างไรก็ตามทฤษฎีนี้ยังไม่ตรงกับสภาพความเป็นจริงโดยทั่วไปนัก Babcock (1932) จึงได้ศึกษาต่อโดยให้มีเส้นทางขนส่งเข้ามามีบทบาทต่อการใช้ที่ดินแบบวงกลมนี้ คือเมืองได้ขยายออกไปตามถนนสำคัญ คลองหรือแม่น้ำ ทำให้รูปแบบการใช้ที่ดินในเมืองมีลักษณะเป็นรูปดาว มีแกนยื่นออกไปตามแนวเส้นทางขนส่งหลักของเมืองซ้อนกันเป็นชั้นออกไปจากศูนย์กลาง (Star Shape) Davic(ประสาธ หลักศิลา,2509: 36-37) ได้สำรวจลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดินในเมืองต่างๆอีกหลายเมืองพบว่า บริเวณศูนย์กลางของเมืองแทนที่จะมีรูปเป็นวงกลมกลับมีขนาดไม่แน่นอนและมีลักษณะค่อนข้างไปทางสี่เหลี่ยม ส่วนร้านค้ามักจะขยายออกจากบริเวณกลางเมืองไปตามถนนสายสำคัญแล้วรวมกันอยู่มากๆ ในที่ซึ่งเป็นที่ทำเลที่เหมาะสม เขตอุตสาหกรรมจะตั้งรวมกันอยู่เป็นหย่อมๆในบริเวณใดของเมืองก็ได้ ซึ่งเป็นบริเวณที่อยู่ใกล้เส้นทางคมนาคมขนส่ง บ้านขนาดเล็กซึ่งเป็นที่พักอาศัยของคนมีรายได้น้อยจะอยู่ตามบริเวณที่มีการอุตสาหกรรมและการขนส่ง ส่วนบ้านขนาดกลางและบ้านขนาดใหญ่ นั้น พบเห็นได้ทั่วไปในส่วนต่างๆของเมือง

2.ลักษณะการใช้ที่ดินเป็นสัดส่วน (Sector Theory) หรือทฤษฎีแบ่งส่วนโดย Homer Hoyt(1939) ได้สรุปรูปแบบของเมืองในสหรัฐอเมริกาและเสนอว่า ทฤษฎีนี้มีลักษณะการขยายตัวแบบเดียวกับทฤษฎีวงกลม แต่ความเจริญเติบโตจะขยายจากส่วนใดส่วนหนึ่งอย่างรวดเร็ว ตัวอย่างเช่น ที่อยู่อาศัยราคาแพงอาจสร้างขึ้นที่มุมข้างหนึ่งของศูนย์กลางธุรกิจ ส่วนมุมอีกข้างหนึ่งเป็นบ้านราคาถูกของผู้มีรายได้น้อย หมายความว่าความเจริญจะเริ่มต้นจากใจกลางเมืองออกไปทางใดทางหนึ่งตามแต่สภาพของราคาที่ดิน ถนนและความสะดวกในการพัฒนา จึงไม่อาจขยายตัวเป็นรูปวงแหวนได้เสมอไป ทั้งนี้เพราะถนนและลักษณะด้านกายภาพของเมืองมีอิทธิพลต่อการกำหนดประเภทการใช้ที่ดินของเมือง ดังนั้นเมืองจะขยายออกไปในรูป Sector (Michael Ramunas, 1976:49-51)

3.ลักษณะการขยายเมืองโดยมีศูนย์กลางหลายแห่ง (Multiple Nuclei Theory) โดยแฮร์ริสและอัลลล์แมน(Harris & Ullman : 1945) ได้อธิบายว่าเมืองตามแนวความคิดของ

ทฤษฎีนี้เป็นลักษณะของเมืองใหญ่ที่เกิดจากเมืองย่อยๆรวมกันเข้าหลายเมือง กล่าวคือ เมืองประกอบด้วยจำนวนพื้นที่ที่มีลักษณะต่างๆที่แตกต่างกัน ซึ่งการพัฒนาความเจริญเติบโตของเมืองมีแนวโน้มแยกออกไปจากเขตศูนย์กลางไปยังเขตพื้นที่อื่นๆ ถ้าพื้นที่บริเวณนั้นมีศักยภาพเพียงพอต่อการพัฒนาความเจริญได้มากกว่าศูนย์กลางเดิมที่เป็นอยู่ ดังนั้นรูปแบบโครงสร้างของเมืองจึงไม่ได้มีศูนย์กลางเดียว การใช้ที่ดินของกิจกรรมต่างๆก็ไม่ได้เป็นลักษณะวงกลมซ้อนกัน (Concentric) รอบศูนย์กลาง(C.B.D.) หรือเป็นการแบ่งส่วน (Sector) การใช้ที่ดินที่ขยายตัวไปแนวใดแนวหนึ่งด้วย แต่จะมีลักษณะหลายศูนย์ (Nuclei) และมีการใช้ที่ดินหลายรูปแบบรอบศูนย์กลางนั้น สมมุติฐานการเกิดศูนย์กลางย่อยดังกล่าวนี้มี 4 ประการคือ

(1) กิจกรรมต่างๆต้องการสิ่งอำนวยความสะดวกในขั้นที่ดีที่สุด หมายความว่า การลงทุนในกิจกรรมต่างๆหรือการตั้งถิ่นฐานของกิจกรรมมักจะเลือกที่ตั้งอยู่บริเวณที่มีสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆที่ดีหรือโครงสร้างด้านต่างๆที่เปรียบเทียบ

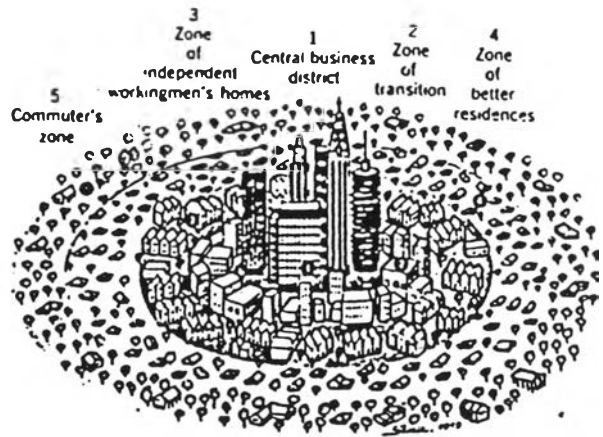
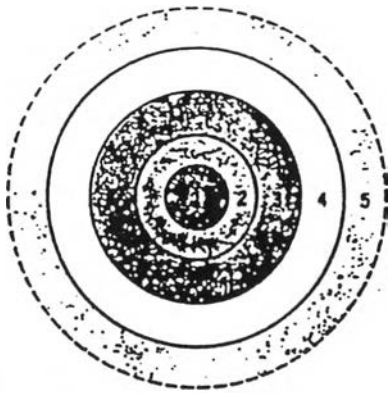
(2) กิจกรรมต่างๆที่คล้ายกัน มักจะรวมตัวอยู่ในบริเวณเดียวกันทั้งสิ้นเพื่อผลประโยชน์ที่จะได้รับจากกิจกรรมต่างๆที่อยู่ข้างเคียง เช่นที่อยู่อาศัยมักจะอยู่ใกล้เขตการค้า

(3) กิจกรรมบางอย่างไม่สามารถอยู่รวมกันได้ เนื่องจากจะเสียผลประโยชน์ถ้าเข้ามาอยู่รวมกัน เช่น เขตที่อยู่อาศัยชั้นดี จะไม่อยู่ใกล้กับโรงงานอุตสาหกรรมขนาดหนักเป็นต้น

(4) กิจกรรมบางอย่างไม่สามารถจะสู้กับราคาหรือค่าเช่าที่ดินที่สูงขึ้นในพื้นที่ที่เป็นที่ต้องการของกิจกรรมอื่นๆมากมาย จึงทำให้กิจกรรมบางอย่างต้องขยายตัวไปยังเขตพื้นที่ที่มีราคาหรือค่าเช่าที่ดินที่ต่ำกว่า

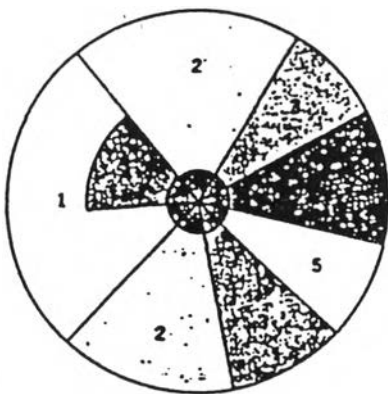
ซึ่งการเกิดศูนย์กลางย่อยมักจะปรากฏว่า จะมีความต่อเนื่องกับศูนย์กลางหลักโดยเส้นทางคมนาคมสายหลัก โดยมีรูปแบบการใช้ที่ดินดังนี้

1. ศูนย์กลางธุรกิจ
2. แหล่งขายส่งและอุตสาหกรรมเบา
3. ที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้ต่ำ
4. ที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้ปานกลาง
5. ที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้สูง
6. เขตอุตสาหกรรมหนัก
7. ศูนย์ธุรกิจนอกเมือง



- 1 Central business district
- 2 Zone of transition
- 3 Zone of independent workingmen's homes
- 4 Zone of better residences
- 5 Commuter's zone

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



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

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

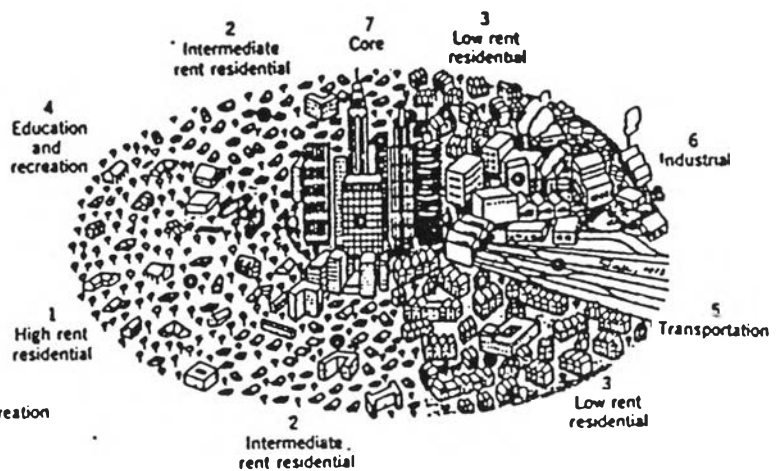
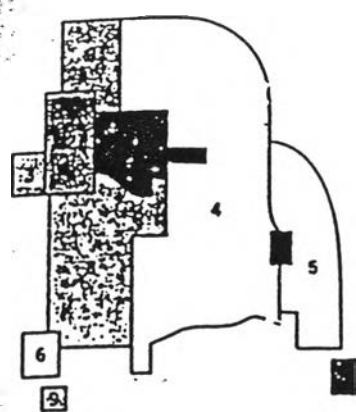
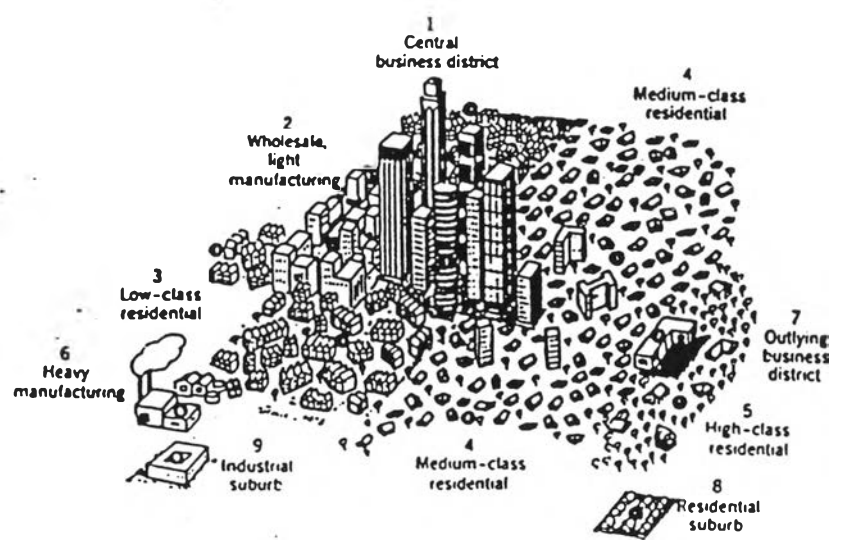


Figure 14-7 The Harris-Ullman model of urban structure, involving a number of urban nuclei, shown schematically and at an oblique angle.

แผนภาพที่ 2.2 รูปแบบการขยายตัวของเมือง



- 1 Central business district
- 2 Wholesale, light manufacturing
- 3 Low-class residential
- 4 Medium-class residential
- 5 High-class residential
- 6 Heavy manufacturing
- 7 Outlying business district
- 8 Residential suburb
- 9 Industrial suburb



แผนภาพที่ 2.2 รูปแบบการขยายตัวของเมือง

8.ที่อยู่อาศัยชานเมือง

9.เขตอุตสาหกรรมชานเมือง

เขตการใช้ที่ดินของกิจกรรมเหล่านี้จะเป็นศูนย์กลางหรือจุดกระตุ้นให้เกิดความเจริญเติบโตของเมือง Ullman ได้กล่าวเพิ่มเติมว่า เขต C.B.D. กำลังจะหมดความเป็นหนึ่งในแง่ปริมาณการขายและจะกลายเป็นเขตธรรมดาอย่างหนึ่งของเมืองไป ทั้งนี้เพราะว่าศูนย์การค้าหรือแหล่งกิจกรรมพิเศษต่างๆจะเกิดขึ้นมารอบๆเมือง

2.2.2 ทฤษฎีของที่ตั้ง(Location Theory)

สมบูรณ สุคมาศศรี (2534) ได้สรุปคำจำกัดความเกี่ยวกับความหมายของทฤษฎีที่ตั้งไว้ว่า

(1) ในการเลือกที่ตั้งนั้นขึ้นอยู่กับความต้องการที่ทำผลกำไรสูงสุด ไม่ว่าจะเป็นปัจเจกชนหรือหน่วยธุรกิจใดก็ตาม ที่ตั้งมีลักษณะแตกต่างกันออกไปตามลักษณะของกิจกรรมที่เกิดขึ้น อาทิเช่น ทางที่ห่างจากจุดศูนย์กลางตลาด ร้านค้า บริษัทและธนาคาร ตลอดจนที่ทำการรัฐบาล ระยะทางที่ใกล้เคียงกิจกรรมต่างๆมากย่อมทำให้สามารถติดต่อสะดวกและประหยัดค่าใช้จ่ายมากทั้งค่าโฆษณาและอื่นๆ

(2) ที่ตั้งสำหรับอุตสาหกรรม รายได้ของอุตสาหกรรมได้มาจากตลาดนอกเขตที่ตั้งเสียส่วนใหญ่ รายได้ทั้งหมดของอุตสาหกรรมเพิ่มขึ้นหรือลดลงมากอย่างเห็นได้ชัด แต่ค่าจ้างแรงงานและมูลค่าของที่ดินจะมีราคาต่ำกว่า ถ้าที่ตั้งของอุตสาหกรรมอยู่นอกเขตศูนย์กลางเมือง การใช้ที่ดินในทางอุตสาหกรรมมักจะเป็นทางตรงกันข้ามกับค่าจ้างแรงงานที่สูงขึ้น เพื่อเป็นการรักษาระดับราคาต้นทุนทั้งหมดไม่ให้สูงจนเกินค่าของรายได้ทั้งหมด

(3) ที่ตั้งสำหรับที่อยู่อาศัย ขึ้นอยู่กับที่ตั้งนั้นใกล้ศูนย์ธุรกิจการค้าและแหล่งงานหรือไม่ ฉะนั้นจึงจะต้องสะดวกในการเดินทางไปทำงาน เนื่องจากแหล่งงานส่วนใหญ่อยู่ที่ศูนย์กลางธุรกิจตลอดจนลดค่าใช้จ่ายในการเดินทางและการติดต่อ

นอกจากนี้ภายในที่ตั้งเหล่านี้ยังมีลักษณะของการวางลำดับชั้นของชุมชนตามขนาดของบริเวณที่เลือกเป็นที่ตั้งแต่ละแห่ง ดังนี้ (สำนักผังเมือง,2541)

1.ชุมชนละแวกบ้าน (Neighbourhood Center) มีพื้นที่ชุมชนประมาณ 1 ตารางกิโลเมตร ประชากรประมาณ 12,500 คน พิจารณาจากรัศมีการให้บริการขององค์ประกอบ

ชุมชนชั้นต่ำสุดซึ่งประกอบด้วย โรงเรียนอนุบาล สถานรับเลี้ยงเด็ก สวนหย่อม สนามเด็กเล่น และร้านค้าย่อย ซึ่งมีรัศมีการให้บริการประมาณ 400-500 เมตร

2.ชุมชนขนาดกลาง (Community Center) มีพื้นที่ชุมชนประมาณ 9 ตารางกิโลเมตร ประชากรประมาณ 115,000 คน ขนาดของชุมชนพิจารณาจากรัศมีการให้บริการขององค์ประกอบชุมชนระดับกลางซึ่งมีรัศมีการให้บริการ ประมาณ 1.5-2 กิโลเมตร ได้แก่ โรงเรียน ประถมศึกษา โรงเรียนมัธยมศึกษา ที่ทำการไปรษณีย์ สถานีตำรวจ สวนสาธารณะ สนามกีฬา โรงพยาบาลขนาดเล็กและย่านการค้าย่อย

3.ชุมชนขนาดใหญ่ (District Center) มีพื้นที่ชุมชนประมาณ 36 ตารางกิโลเมตร ประชากรประมาณ 450,000 คน พิจารณาจากรัศมีการให้บริการขององค์ประกอบชุมชนซึ่งมีรัศมีการให้บริการประมาณ 3 กิโลเมตร ได้แก่ สถานศึกษาระดับอาชีวศึกษา อุดมศึกษา สวนสาธารณะขนาดใหญ่ ย่านการค้าและบริการ

4.ชุมชนระดับเมือง (City Center) มีพื้นที่ชุมชนขนาด 144 ตารางกิโลเมตร มีประชากรประมาณ 1,800,000 คน ชุมชนระดับเมืองจะประกอบด้วยชุมชนขนาดใหญ่ 4 แห่ง องค์ประกอบของชุมชนระดับเมืองได้แก่ ย่านการค้าและบริการซึ่งประกอบด้วย ศูนย์การค้าขนาดใหญ่ โรงแรมขนาดใหญ่ อาคารสำนักงาน ศูนย์การประชุม สำนักงานบริหารพาณิชย์กิจการแห่งบันเทิง โรงพยาบาลขนาดใหญ่ สวนสาธารณะขนาด 500 ไร่

2.2.3 ทฤษฎีและแนวความคิดเกี่ยวกับการเจริญเติบโตของเมือง

(1)Friedman (1966) ได้คิดแบบจำลองความสัมพันธ์ระหว่างศูนย์กลางเมืองและเขตรอบนอกในเชิงเศรษฐกิจว่า แต่เดิมศูนย์กลางเมืองแม่ซึ่งเป็นศูนย์กลางการปกครองและเศรษฐกิจเพียงแห่งเดียวต่อมามีพลเมืองนอกเขตศูนย์กลางเมืองแม่มากขึ้นจนเกิดชุมชนใหม่และใหญ่ขึ้น ตลอดจนมีสาธารณูปโภคและบริการพร้อม ทำให้เกิดศูนย์ใหม่แต่ระบบเศรษฐกิจโดยส่วนรวม ยังขึ้นอยู่กับศูนย์กลางเมืองแม่เพื่อการติดต่อซื้อขายสินค้า

(2)Meiler(1962) กล่าวว่าโครงสร้างทางพื้นที่และสภาพโดยรอบของเมืองขึ้นอยู่กับ การคมนาคมขนส่ง จากการศึกษาที่ตั้งถิ่นฐานของมนุษย์จากอดีตมาจนกระทั่ง ได้มีอารยธรรมเกิดขึ้น การเปลี่ยนแปลงของถิ่นฐานขึ้นอยู่กับระบบการติดต่อของมนุษย์ โดยมีเทคโนโลยีเกี่ยวกับการติดต่อสื่อสารและการคมนาคม การติดต่อโดยการพบปะกันจึงได้น้อย

ลงไป ฉะนั้น ระบบการติดต่อสื่อสารและการคมนาคมจึงเป็นพื้นฐานสำคัญเกี่ยวกับการเจริญเติบโตของเมือง

2.3 แนวความคิดเกี่ยวกับการใช้ที่ดินและการวางแผนการใช้ที่ดิน

2.3.1 ความหมายของการใช้ที่ดิน

ชูศักดิ์ คงคานนท์ (2522) ได้ให้ความหมายของการใช้ที่ดินว่า หมายถึง การใช้ประโยชน์จากพื้นที่ดินที่มีอยู่ในแต่ละชนิดนั้นให้เกิดประโยชน์มากที่สุดเกิดผลตอบแทนมากที่สุดโดยไม่เกิดผลกระทบต่อสภาพแวดล้อมหรือมีผลกระทบน้อยที่สุด

ฉัตรชัย พงษ์ประยูร(2525) อธิบายว่า การใช้ที่ดินภายในพื้นที่เขตเมือง (Urban Area) จะมีการใช้ประโยชน์ไปในหลายลักษณะแตกต่างกันตามความจำเป็นและความเข้มข้นในการใช้ ที่ดินก็แตกต่างกันไป โดยทั่วไปพื้นที่เขตเมืองจะมีขนาดเล็กกว่าพื้นที่ชนบท (Rural Area) ประชากรเมืองจึงพยายามใช้ประโยชน์ที่ดิน ภายในเมืองอย่างเต็มที่ การใช้ที่ดินภายในเมืองจึงมีการเปลี่ยนแปลงตลอดเวลา สืบเนื่องจากการเกิดชานเมืองใหม่ๆ มีการปรับปรุงการใช้ที่ดินภายในเมืองรวมทั้งการขยายปรับปรุงเส้นทางคมนาคมภายในเมืองเพื่ออำนวยความสะดวกต่อการใช้ที่ดินประเภทอื่นๆ ซึ่งหน้าที่เหล่านั้นจะขยายตัวและหดตัวอยู่ตลอดเวลา เช่น การเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารจากที่อยู่อาศัยเป็นอาคารพาณิชย์กรรม ฯลฯ ดังนั้น การใช้ที่ดินภายในเมืองจึงหมายถึงที่ดินที่ใช้ไปในลักษณะต่างๆ ที่เกี่ยวกับเมืองรวมถึงแหล่งน้ำภายในเมืองด้วย ในระยะหลังก็หมายรวมเอาลักษณะพื้นที่ที่สร้างขึ้นไปในระดับสูง แต่อย่างไรก็ยังคำนึงถึงพื้นที่ระดับแนวนอนมากกว่าแนวดิ่ง

2.3.2 ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการใช้ที่ดิน

Boyce กล่าวว่า รูปแบบการใช้ที่ดินมีผลมาจากปัจจัย 4 ชนิด คือ

- 1.การเป็นศูนย์กลางหรือจุดที่สามารถเข้าถึงได้สะดวก
- 2.การแข่งขันกันเพื่อที่ตั้ง เป็นการเลือกที่ตั้งของกิจกรรมแต่ละประเภท ซึ่งสัมพันธ์อย่างใกล้ชิดกับราคาที่ดิน โดยราคาที่ดินของเมืองจะมีค่าสูงสุดบริเวณศูนย์กลางและกิจกรรมที่ปรากฏบนพื้นที่ที่เป็นพื้นที่ธุรกิจการค้า ซึ่งสามารถเสนอราคาต่ำเช่าในอัตราสูงเพื่อแลกกับลักษณะที่ตั้งที่เหมาะสม คือ เป็นศูนย์กลางของประชากรและเส้นทางคมนาคมและ

สามารถให้ผลตอบแทนสูงสุดส่วนบริเวณที่อยู่อาศัยจะอยู่ห่างออกมาในบริเวณซึ่งราคาค่าเช่าที่ดินที่ต่ำกว่า

3.ความเกี่ยวข้องกันในหน้าที่ต่างๆของเมือง การใช้ที่ดินจะเปลี่ยนแปลงไปตามหน้าที่ หรือบทบาท

4.นโยบายสาธารณะ เป็นการควบคุมการใช้ที่ดินของรัฐ ซึ่งอาจควบคุมในรูปของการใช้กฎหมายโดยตรงหรือทางอ้อม เช่น นโยบายภาษี นโยบายการเงิน

Chapin(1965) สรุปถึงปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการใช้ที่ดินของเมืองว่า ประกอบด้วยปัจจัยทางสังคม เศรษฐกิจ และการเมือง ตลอดจนพฤติกรรมของเจ้าของที่ดินเอง จะมีผลส่งต่อรูปแบบการใช้ที่ดินภายในเมืองหนึ่งๆ และยังให้ความเห็นต่อไปอีกว่า โดยปกติการใช้ที่ดินภายในเมืองหนึ่งๆ จะเป็นไปตามสภาพปกติความเหมาะสมซึ่งสามารถคาดการณ์ได้ไม่ว่าเมืองเหล่านั้นจะเล็กหรือใหญ่เพียงใด อัตราส่วนและความเข้มข้นในการใช้ที่ดินจะคงใกล้เคียงกันในแต่ละเมือง ส่วนรายละเอียดปลีกย่อย อาจเกิดจากปัจจัยในแต่ละท้องถิ่น ดังนี้

1.การหวังเก็งกำไร โดยเจ้าของที่ดินหรือนายทุนอาจเก็งกำไรราคาที่ดินไว้สูงสุด ราคาที่ดินจึงเป็นเครื่องชี้บอกว่าที่ดินแปลงใดจะใช้ไปในลักษณะใด โดยผู้ที่เสนอราคาสูงสุดอาจจะได้ใช้ประโยชน์ที่ดินแปลงนั้น

2.เหตุผลทางการเมืองต่างๆ เช่น ภาษีที่ดิน ภาษีมรดก

3.ลักษณะทางกายภาพของที่ดินแต่ละแปลง ในด้านทำเลที่ตั้ง ลักษณะที่ดิน การระบายน้ำ

4.ปัจจัยด้านเวลาเมื่อเจ้าของที่ดินได้พัฒนาปรับปรุงที่ดินไปแล้ว

5.ลักษณะการเข้าถึง ซึ่งขึ้นอยู่กับคมนาคมและการใช้ประโยชน์ที่ดินแต่ละแปลง

6.ขนาดของแปลงที่ดิน มีอิทธิพลโดยตรงต่อการใช้แต่ละประเภท

7.ฐานะของเจ้าของที่ดิน

8.ระดับความหรูหราของสังคมและการขยายตัวทางเศรษฐกิจโดยทั่วไป

9. การควบคุมการใช้ที่ดินโดยแบ่งเขตการใช้ที่ดินออกเป็นประเภทต่างๆ ตามความเหมาะสมของเมือง

10.รสนิยม ความชอบ ค่านิยมของเจ้าของที่ดิน โดยทั่วไป

ประภาพรธรรม ม่วงไหมทอง(2531: 23) สรุปปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการใช้ที่ดินของเมืองว่า การที่บริเวณใดในเมืองจะมีการใช้ที่ดินอย่างไรนั้นขึ้นอยู่กับปัจจัยดังต่อไปนี้

1.ปัจจัยทางกายภาพ ได้แก่ความสูงต่ำของพื้นที่ ความชื้น แสงแดด ลม รวมถึงความแตกต่างของเนื้อดิน ลักษณะกายภาพเหล่านี้จะแตกต่างกันไปบ้างตามส่วนต่างๆของเมือง ซึ่งเป็นผลต่อการเลือกลงทุนก่อสร้างบนพื้นที่ เช่น โรงงานอุตสาหกรรมซึ่งใช้เครื่องจักรขนาดใหญ่ ก็ต้องเลือกพื้นที่ซึ่งเป็นระดับราบ สามารถรองรับตัวตึกและเครื่องจักรที่มีน้ำหนักมาก ที่น้ำท่วมขังก็เป็นเรื่องที่ต้องพิจารณา เพราะทำให้การลงทุนก่อสร้างต้องเสียค่าใช้จ่ายในการถมที่เพิ่มขึ้น

2 ปัจจัยทางเศรษฐกิจเป็นการประเมินค่าผลตอบแทนบนพื้นที่ออกมาเป็นตัวเงิน เช่น ในพื้นที่แปลงหนึ่งเจ้าของคิดว่าการทิ้งที่ว่างไว้เป็นสนามเด็กเล่นในย่านนั้นจะไม่ได้ผลตอบแทน แต่อย่างไร ถ้าก่อสร้างเป็นบ้านเดี่ยวให้เช่าก็จะได้ผลตอบแทนน้อย ดังนั้น เจ้าของที่ดินตกลงใจสร้างแฟลตหรือตึกแถวเพราะ ผลได้เป็นเงินที่มีมากกว่าอย่างเห็นได้ชัด ผลตอบแทนเป็นเงินที่เจ้าของที่ดินหรือนักลงทุนจะคิดจากกำไรสุทธิ ซึ่งหักค่าใช้จ่ายอื่นๆออกแล้ว โดยพยายามจะให้ผลตอบแทนมากที่สุดเท่าที่จะทำได้ ปัจจัยทางเศรษฐกิจนี้บ่งว่ามีอิทธิพลมากที่สุดในการตัดสินใจของการใช้ที่ดินในเมืองในปัจจุบัน

3.ปัจจัยทางสังคม การใช้ที่ดินบางประเภทไม่สามารถอธิบายได้โดยลักษณะทางกายภาพหรือผลตอบแทนทางเศรษฐกิจ หากแต่เป็นเรื่องของความพอใจ ค่านิยมและความเชื่อถือ เช่น บางพื้นที่น่าจะมีการใช้ที่ดินเป็นย่านการค้า เพราะมีเส้นทางคมนาคมที่สำคัญตัดผ่าน มีย่านพักอาศัยใกล้เคียงซึ่งสามารถเป็นลูกค้าได้เพียงพอ แต่การใช้ที่ดินบริเวณนั้นยังปรากฏเป็นที่ว่างเนื่องจากเกิดความเชื่อว่าบริเวณนั้นทำมาค้าขายไม่ขึ้นหรือเจ้าที่แรง บางบริเวณมีการใช้ที่ดินเป็นที่พักอาศัยต่อเนื่องกันมีลักษณะเหมือนกัน เพราะผู้พักอาศัยเป็นกลุ่มเชื้อชาติเดียวกันหรือเป็นเครือญาติกัน จึงต้องการพักอาศัยอยู่ในย่านเดียวกัน แม้ว่าบริเวณนั้นจะมีลักษณะกายภาพไม่เหมาะสมจะเป็นย่านที่พักอาศัยก็ตาม

4.ปัจจัยทางการเมือง(นโยบาย) การใช้ที่ดินบางอย่างอาจมีกฎหมายกำหนดการใช้แน่นอนลงไป เพื่อความปลอดภัยของบ้านเมือง เช่น บริเวณเขตทหารหรือเพื่อความเหมาะสมและความถูกต้องเป็นส่วนรวม เช่น การกำหนดการใช้ที่ดินตามกฎหมายผังเมือง เป็นต้น

5. ปัจจัยทางด้านเทคโนโลยี การใช้ที่ดินบางอย่างมีลักษณะทางกายภาพที่ไม่เหมาะสมสำหรับกิจกรรมบางประเภท เช่น การสร้างที่พักอาศัยในบริเวณน้ำท่วมถึง หรือมีน้ำท่วมทุกปี แต่เนื่องจากเมืองนั้นมีเทคโนโลยีในด้านป้องกันน้ำท่วมดีมาก ประกอบกับพื้นฐานทางเศรษฐกิจเอื้ออำนวยก็สามารถใช้เป็นย่านพักอาศัยของประชากรเมืองได้

การใช้ที่ดินอย่างหนึ่งอย่างใด อาจมีปัจจัยบางปัจจัยเด่นชัดแจ้ง เช่น การใช้ที่ดินในกรุงเทพมหานคร และเทศบาลเมืองขนาดใหญ่ มักจะเป็นปัจจัยทางด้านเศรษฐกิจ การใช้ที่ดินบางประเภทในบางแห่งเป็นปัจจัยทางด้านสังคม เช่น การสร้างสวนสาธารณะในเมือง แต่โดยทั่วไปแล้วการใช้ที่ดินมาจากปัจจัยหลายๆประการรวมกัน

2.3.3 การกำหนดนโยบายหรือแผนการใช้ที่ดิน

Eisner (1980) กล่าวถึงการศึกษาเพื่อวางแผนการใช้ที่ดินไว้ว่า การวางแผนการใช้ที่ดินนั้นส่วนหนึ่งจะต้องทำความเข้าใจก็คือ ลักษณะของเมือง (Character of Urban) นั่นก็คือจะต้องศึกษาลักษณะสภาพปัจจุบันของเมือง (Existing) .ให้ละเอียด ซึ่งความรู้ที่จะต้องค้นคว้าศึกษาและวิเคราะห์อย่างลึกซึ้งชัดเจนก็คือ กำเนิดของชุมชน ความเจริญเติบโตของชุมชนว่าเจริญเติบโตอย่างไรและทำไม่ถึงเจริญรุ่งเรือง ซึ่งความรู้เกี่ยวกับลักษณะเหล่านี้ จะทำให้ทราบถึงสภาพปัจจุบันอันหมายถึงสภาพลักษณะของเมืองและสามารถคาดการณ์ไปถึงอนาคตได้ โดยที่ ลักษณะของเมืองสามารถเปลี่ยนแปลงได้นั้น จึงควรศึกษาลักษณะของเมืองตั้งแต่กำเนิดถึงปัจจุบัน อีกทั้งศึกษาสภาพปัจจุบันประกอบการคาดการณ์ถึงลักษณะของเมืองในอนาคต เพราะแผนการใช้ที่ดินที่ดีและมีความเป็นไปได้มากที่สุดจะต้องสอดคล้องกับลักษณะของเมืองนั้นๆ

Goodman(1968) กล่าวถึงการศึกษาเพื่อวางแผนการใช้ที่ดินว่า ต้องมีข้อมูลพื้นฐานเกี่ยวกับลักษณะที่ดิน (Land Characteristic) และกิจกรรม (Activities) บนพื้นดินบริเวณที่จะวางแผน ข้อมูลเหล่านี้ใช้ในการวิเคราะห์รูปแบบการใช้ที่ดินที่ผ่านมาในอดีต และใช้เป็นแนวทางในการกำหนดรูปแบบผังการใช้ประโยชน์ที่ดินระยะยาว โดยผังการใช้ที่ดินจะต้องประกอบด้วยลักษณะ(Characteristic) คุณภาพ(Quality) และรูปแบบ (Pattern) ของสิ่งแวดล้อมทางกายภาพสำหรับกิจกรรมต่างๆของประชากร และองค์กรต่างๆภายในพื้นที่วางแผน นอกจากนี้การวางแผนการใช้ที่ดินจะขึ้นอยู่กับ

1. การคาดประมาณประชากรที่เชื่อถือได้

2. การคาดประมาณเศรษฐกิจที่มีเหตุผล
3. ความสัมพันธ์ระหว่างการใช้ที่ดินประเภทต่างๆในเมือง

Golany(1976) กล่าวถึง นโยบายการใช้ที่ดินว่า เป็นการกำหนดแนวทางและรูปแบบการใช้ที่ดินของเมืองที่เหมาะสมที่สุดสำหรับอนาคต โดยคำนึงถึง

1. รูปแบบการใช้ที่ดินของเมืองที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน ซึ่งเป็นผลมาจากอดีตในเรื่องที่ตั้งของกิจกรรม (Activities) ตลอดจนความสัมพันธ์เกี่ยวเนื่องของกิจกรรมเหล่านั้น (Linkage) ปัจจัยเหล่านี้จะบอกให้ทราบถึงแนวโน้ม ทิศทางการขยายตัวและรูปแบบการใช้ที่ดินในอนาคต (Direction of Urban Growth and Land Use Pattern)

2. แนวโน้มการพัฒนาทางเศรษฐกิจและการขยายตัวของประชากรเมืองในอนาคต ซึ่งเป็นแนวทางสำหรับการคาดประมาณการใช้ที่ดินของเมืองในอนาคต

3. ลักษณะรูปแบบการใช้ที่ดินสำหรับเมืองในอนาคตซึ่งขึ้นอยู่กับ

- 3.4 วัตถุประสงค์ของการวางแผน ซึ่งสอดคล้องกับแผนพัฒนาต่างๆ ได้แก่ แผนพัฒนาระดับชาติ ระดับภาค จังหวัดและแผนพัฒนาชนบทที่อยู่โดยรอบ

- 3.5 ข้อจำกัด (Constraints) ต่างๆทั้งในด้านเศรษฐกิจ สังคมและกายภาพ ซึ่งมีผลต่อการพัฒนา การขยายตัวของเมืองและมีผลต่อรูปแบบและโครงสร้างของเมืองในอนาคต (Structure and Form)

- 3.6 ระดับมาตรฐานความเป็นอยู่ ซึ่งนักผังเมืองจะเป็นผู้กำหนดโดยพิจารณาความสัมพันธ์กับความเป็นไปได้ทางด้านงบประมาณการพัฒนาเมืองของท้องถิ่น

2.3.4 การใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัย

Hawley (1950:280-281) กล่าวว่าบริเวณใจกลางเมืองซึ่งมีราคาแพงนั้น จะมีที่อยู่อาศัยราคาถูกสภาพแวดล้อมไม่ดี เพราะบริเวณดังกล่าวจะมีราคาสูงขึ้นและเหมาะสมจะทำกิจกรรมอื่นที่มีใช้เพื่ออยู่อาศัยเจ้าของที่ดินจึงไม่เอาใจใส่บำรุงรักษา ทำให้กลายเป็นที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อย ส่วนผู้มีรายได้สูงจะอพยพไปอยู่ชานเมืองที่มีสภาพแวดล้อมที่ดีมีสาธารณูปโภคสาธารณูปการอย่างเพียงพอและไม่ห่างจากศูนย์ธุรกิจกลางเมืองมากนัก

Wingo(1961) เห็นว่าการย้ายที่อยู่อาศัยเข้าใกล้แหล่งงานมากขึ้น ราคาที่ดินก็จะยิ่งสูงขึ้นขณะที่ค่าเดินทางลดลง แต่ที่อยู่อาศัยจะยังคงย้ายเข้าใกล้แหล่งงานเรื่อยๆจนกระทั่งพบทำเลที่ตั้งซึ่งเป็นที่ประหยัดได้จากการเดินทางที่ลดลงเท่ากับขนาดที่ดินที่ลดลง

William Alonso (1966:436) อธิบายว่าการเลือกบริเวณที่พักอาศัยในเมืองนั้นนอกจากจะพิจารณาเรื่องราคาและรูปแบบที่อยู่อาศัยแล้ว ยังต้องคำนึงถึงที่ตั้งให้สัมพันธ์กับสภาพแวดล้อมและความใกล้เคียงกับสถานที่ทำงานด้วย

Jay Siegal (1970) ให้ความเห็นเกี่ยวกับการเลือกที่พักอาศัยว่า ต้องพิจารณาถึงความสะดวกในการเข้าถึง คุณภาพของสภาพแวดล้อมตลอดจนลักษณะที่ดินและทำเลที่ตั้ง

Brain Goodall (1972) เสนอแนะปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการเลือกที่ตั้งที่อยู่อาศัย 2 ประการคือ ปัจจัยทางด้านเศรษฐกิจ ได้แก่รายได้ การเข้าถึงแหล่งงานและปัจจัยทางด้านสังคม ได้แก่ สภาพของครอบครัว การแบ่งแยกผิว เชื้อชาติ ศาสนา เป็นต้น

Barrie Needham ให้เหตุผลในการรวมตัวของบริเวณที่พักอาศัยว่าเกิดจากความสะดวกในการเข้าถึงและการประหยัดจากภายนอก (External Economics) รวมไปถึงบริการทางด้านสาธารณูปโภค สาธารณูปการ

William H. Claire (1973:59-62) อธิบายถึงหลักทั่วไปในการเลือกที่อยู่อาศัยและการพัฒนาที่อยู่อาศัยในเมืองว่าต้องมีพื้นที่ขนาดใหญ่ พอเพียงที่จะจัดหรือควบคุมให้เป็นบริเวณที่อยู่อาศัยที่มีความหนาแน่นของบ้านเรือนไม่มากนัก อยู่ในที่ตั้งที่ปลอดภัยจากภัยธรรมชาติ เช่น การทรุดตัวของพื้นดิน หรือภัยจากมนุษย์สร้างขึ้น คืออยู่ในบริเวณที่มีการระบายน้ำดีและง่ายต่อการวางรากฐานระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการ ทำเลที่ตั้งดังกล่าวนี้จะต้องเป็นทำเลที่สะดวกในการเข้าถึงจากบ้านแหล่งงาน ย่านธุรกิจและร้านค้า และต้องอยู่ห่างจากผลกระทบด้านฝุ่น ควัน เสียงและอิทธิพลของสิ่งที่ไม่พึงปรารถนา นอกจากนี้ยังได้กล่าวถึงการพัฒนาบริเวณที่พักอาศัยที่มีอยู่แล้วและการรักษามาตรฐานของการแบ่งเขตการใช้ที่ดิน (Zoning) การปลูกสร้างอาคารและอื่นๆ ทั้งนี้เพื่อสงวนรักษาสภาพแวดล้อมของบริเวณที่พักอาศัยให้อยู่ในสภาพที่ดีอยู่เสมอ

Park, Burgess และ Mc Kenzie (1975:53-54) เป็นนักคิดกลุ่มแรกที่ได้อธิบายว่าการเลือกบริเวณที่พักอาศัยในเมืองจะสัมพันธ์กับระดับรายได้ของผู้อยู่อาศัย หมายถึงว่าผู้มีรายได้ต่ำจะอาศัยอยู่ใกล้ใจกลางเมือง ส่วนผู้มีรายได้สูงซึ่งต้องการบ้านที่มีพื้นที่ขนาดใหญ่จะอยู่ในบริเวณชานเมืองซึ่งที่ดินมีราคาถูก

Northam (1979:469) พบว่าสภาพเมืองที่แออัด ถ้ามีการขยายตัวของเมืองอย่างไม่เป็นระเบียบเข้าไปในพื้นที่เกษตรในลักษณะที่เรียกว่า Urban Sprawl พื้นที่ดินจะถูกเปลี่ยน

สภาพการใช้เป็นที่อยู่อาศัย ย่านพาณิชย์และอุตสาหกรรมแห่งใหม่ การขยายตัวของเมืองจะทำให้ได้ง่ายในพื้นที่หรือบริเวณที่ไม่ได้มีการควบคุมการใช้ที่ดิน บริเวณที่ง่ายต่อการเข้าถึงและใช้การลงทุนน้อยที่สุด แต่การขยายตัวดังกล่าวได้สร้างปัญหาอื่นๆ ตามมาคือ พื้นที่ที่จะขยายตัวตามยถากรรม (Haphazard Growth) ทำให้การบริการ สาธารณูปโภค สาธารณูปการ ไม่เพียงพอและทั่วถึง นอกจากนี้ Golany(1978:1) ยังกล่าวว่าพื้นที่เกษตรกรรมยังได้รับผลกระทบจากการขยายตัวดังกล่าวด้วย เช่น เกิดภาวะน้ำท่วม น้ำเสีย เป็นต้น

2.3.5 การใช้ที่ดินเพื่อการพาณิชย์

Chapin (1972:370-375) มีแนวความคิดในการกำหนดที่ตั้งการใช้ที่ดินเพื่อการพาณิชย์กรรมว่าย่านธุรกิจควรอยู่ใกล้เส้นทางที่มีการจราจรผ่านหนาแน่น มีที่ตั้งใกล้กับถนนสายประธานสองสายที่ผ่านย่านการค้า มีที่จอดรถเพียงพอและมีที่สำหรับร้านค้าอย่างสมบูรณ์ รวมทั้งมีร้านอาหาร สิ่งบันเทิงต่างๆ มีสาขาของธุรกิจและบริการทางการเงินเพียงพอ สำหรับย่านการค้าส่งควรอยู่ในบริเวณที่มีระบบคมนาคมเข้าถึงสะดวก โดยควรมีพื้นที่ด้านหน้าติดกับถนนสายหลัก และมีทางเข้าถึงทางรถไฟได้สะดวกพอสมควร

ฉัตรชัย พงศ์ประยูร(2527:108) กล่าวถึงทำเลที่ตั้งด้านการค้าว่ามักตั้งอยู่ตรงจุดหรือบริเวณที่เข้าถึงสะดวกที่สุด เพราะสะดวกสำหรับผู้มีรถยนต์และผู้ใช้บริการ การขนส่งมวลชนในระบบต่างๆและยังสะดวกในการติดต่อกับแหล่งขายปลีก ขายส่ง ตลอดจนสถานประกอบการค้าและบริการที่ต้องพึ่งพาอาศัยกันอีกด้วย

บุญธรรม หุยประเสริฐ (2530:51) ให้คำอธิบายว่า ในเขตชั้นในนั้นสัดส่วนของการใช้ที่ดินประเภทอยู่อาศัยมีแนวโน้มลดลง ในขณะที่สัดส่วนการใช้ที่ดินประเภทพาณิชย์กรรมและบริการมีแนวโน้มสูงขึ้น จนทำให้สัดส่วนการใช้ที่ดินทั้งสองประเภทใกล้เคียงกัน จึงทำให้เกิดภาวะไม่สมดุลย์ที่เรียกว่า Over Supply ระหว่างการใช้ที่ดินทั้งสอง เพราะการใช้ที่ดินประเภทพาณิชย์กรรมและบริการนี้ มิได้มุ่งให้บริการประชาชนที่อยู่ในเขตชั้นในเท่านั้น แต่ยังให้บริการแก่ประชากรในเขตชั้นกลางและเขตชั้นนอกด้วย ในขณะที่เขตชั้นกลางมีการขยายตัวของที่อยู่อาศัยมาก ทำให้สัดส่วนการใช้ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยมีสัดส่วนสูงกว่าการใช้ที่ดินประเภทพาณิชย์กรรมและบริการมาก แต่ในอนาคตการใช้ที่ดินประเภทพาณิชย์กรรมและบริการในเขตชั้นกลางก็มีแนวโน้มที่จะสูงขึ้น เพื่อตอบสนองความต้องการของประชากรในเขตนี้ ทำให้ความต้องการของประชากรในเขตชั้นกลางต่อแหล่งการค้าและบริการในเขตชั้นในลดน้อยลง

2.3.6 เทคนิคการวิเคราะห์พื้นที่

การศึกษาในครั้งนี้ได้เลือกใช้เทคนิคการวิเคราะห์ความเหมาะสมของพื้นที่เพื่อการพัฒนา Potential Surface Analysis(PSA) เนื่องจากการศึกษาที่ต้องการความสอดคล้องและสัมพันธ์กันกับลักษณะของพื้นที่และสอดคล้องกับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร

หลักการทั่วไปของการวิเคราะห์ จะดำเนินการด้วยการกำหนด ปัจจัย(Factor) ที่เป็นองค์ประกอบรวมที่สำคัญของที่ตั้งสำหรับกิจกรรม ที่สอดคล้องกับจุดมุ่งหมายของนโยบาย ได้อย่างแท้จริง มีการวัดค่าความสำคัญในแต่ละปัจจัยที่ได้กำหนดขึ้นและแสดงให้เห็นถึงพื้นที่ที่เหมาะสมที่สุดได้ในแผนที่ โดยมีเครื่องคอมพิวเตอร์เป็นอุปกรณ์

ขั้นตอนในการวิเคราะห์มีดังนี้

1.กำหนดปัจจัยที่เป็นตัวแทนของ Disenimatory Objectives และค่าน้ำหนักของแต่ละปัจจัย ซึ่งอาจเป็นชุดเดียวกันหรือหลายชุดก็ได้

2.แบ่งพื้นที่ศึกษาออกเป็นบล็อกย่อยโดยใช้ตารางพิกัด ขนาดของบล็อกหรือช่องพิกัด ควรพิจารณาให้เหมาะสมกับขนาดของพื้นที่ศึกษา โปรแกรมการใช้พื้นที่ในอนาคตและรายละเอียดของระดับพื้นที่ย่อยที่แต่ละปัจจัยจะแสดงในแผนที่ได้

3.ป้อนข้อมูลหรือคะแนนดิบของแต่ละปัจจัยลงในแต่ละบล็อกจนครบทุกบล็อก และทุกปัจจัยโดยแยกคะแนนของแต่ละปัจจัยออกจากกันเป็นคนละตารางหรือคนละชั้น (Coverage)

4.แปลงคะแนนดิบของแต่ละปัจจัยให้อยู่ในมาตรฐานเดียวกัน โดยใช้สูตร

$$x_i^* = K \frac{x_i - x_{\min}}{x_{\max} - x_{\min}}$$

5.คูณค่าน้ำหนักของปัจจัยเข้ากับคะแนนที่ปรับมาตรฐานแล้วของแต่ละบล็อกโดยใช้สูตร

$$x_i^* = W K \frac{x_i - x_{\min}}{x_{\max} - x_{\min}}$$

โดยที่ X_i^* = คะแนนในบล็อกที่ i ที่ปรับเป็นมาตรฐานแล้ว
 X_{min} = คะแนนดิบในบล็อกที่มีค่าต่ำสุด
 X_{max} = คะแนนดิบในบล็อกที่มีค่าสูงสุด
 K = คะแนนสูงสุดหลังการปรับมาตรฐาน ทั้งนี้ค่า X_i^* จะอยู่
ระหว่าง 0-k

W = ค่าน้ำหนักของแต่ละปัจจัย

6. รวมคะแนนปรับมาตรฐานถ่วงน้ำหนักของแต่ละบล็อกในทุกปัจจัยเข้าด้วยกัน

7. นำคะแนนรวมปรับมาตรฐานถ่วงน้ำหนักที่ได้มาแจกแจงและแบ่งกลุ่มเพื่อหาพื้นที่ที่มีศักยภาพในการพัฒนาในระดับต่างๆ (Development Potential Surface)

ในทางปฏิบัติมักจะทดลองใช้ค่าน้ำหนักของปัจจัยหลายๆชุด โดยแต่ละชุดให้ความสำคัญกับนโยบายการพัฒนาที่ต่างกันออกไป ซึ่งจะทำให้ได้ Potential Surface หลายรูปแบบ สามารถนำไปสังเคราะห์เป็นทางเลือกการพัฒนา (Alternative Development Strategy) ที่ต่างกันออกไปได้หลายทาง