

## บทที่ 2

### ทฤษฎี แนวความคิด เทคนิคและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

งานบทนี้จะเป็นการเสนอแนวทางที่จะนำไปใช้ในการศึกษาในบทต่อ ๆ ไป โดยรวบรวม แนวความคิด ทฤษฎี เทคนิคการวิเคราะห์ และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

#### การพัฒนาชุมชน (Community Development)

จะเห็นว่าประกอบด้วยคำ 2 คำ คือ คำว่า "พัฒนา" และ "ชุมชน" ดังนั้น จึงควร พิจารณาคำทั้งสองคำนี้เสียก่อน เพื่อก่อให้เกิดความเข้าใจในความหมายของคำว่า "พัฒนาชุมชน" คืบ

"พัฒนา" (Development) หมายถึง การสร้างสรรค์ความเจริญก้าวหน้าจนเกิดการ เปลี่ยนแปลงไปในทางที่ดีขึ้น (Change for the Better ) (กรมพัฒนาชุมชน : 77 )

"ชุมชน" (Community) หมายถึง กลุ่มคนที่มีความคิดไปในทางเดียวกัน และสามารถ รวมกำลังกันดำเนินกิจกรรมใด ๆ เพื่อประโยชน์ร่วมกันได้ (กรมพัฒนาชุมชน : 77 )

เมื่อนำคำทั้งสองมารวมกันเป็น "พัฒนาชุมชน" ก็หมายถึง การเปลี่ยนแปลงชุมชนให้ คีที่เจริญขึ้น ทุก ๆ ด้านนั่นเอง นั่นคือ จะต้องพัฒนาคน กลุ่มชน สิ่งแวดล้อมทางค้ำนวัตกรรมหรือ ฟ้าธารณสมบัติ และพัฒนาภาวะทางเศรษฐกิจและสังคมควบคู่ไปด้วยกัน

ดีขึ้นหรือเจริญขึ้น ทุก ๆ ด้านนั่นเอง นั่นคือ จะต้องพัฒนาคน กลุ่มชน สิ่งแวดล้อมทางด้านวัตถุหรือสาธารณสมบัติ และพัฒนาภาวะทางเศรษฐกิจและสังคมควบคู่ไปด้วยกัน

### ทฤษฎีและแนวความคิดเกี่ยวกับเมืองและวิวัฒนาการของเมือง

#### ก. ความหมาย

ความหมายของคำว่า "เมือง" มีแตกต่างกันออกไปตามแนวความคิดและความเหมาะสมของแต่ละกลุ่มบุคคล (เจลิม แก์กิงวาล 2511:32)

ในทัศนะของนักประวัติศาสตร์ บริเวณ "เมือง" ที่เขาส่วนใหญ่สนใจมักจะเป็นบริเวณเฉพาะแห่ง ซึ่งส่วนมากเป็นเมืองใหญ่ ๆ เท่านั้น ทั้งนี้เพราะมุ่งหมายเพื่อจะพิสูจน์ความเป็นมาในอดีตโดยอาศัยประวัติศาสตร์ของเมืองนั้น ๆ หรือเพื่อที่จะอธิบายถึงเมืองนั้น ๆ ตามทฤษฎีทางประวัติศาสตร์

ในทัศนคติของนักบริหาร "เมือง" หมายถึง เพียงแต่ขอบเขตการปกครองควบคุมตามกฎหมายหรือแบบลักษณะขององค์การปกครองบริหารเท่านั้น ทั้งนี้เพราะมุ่งหมายเพื่อวางนโยบายในการพัฒนาหรือปรับปรุงแก้ไขปัญหาของชุมชนเท่าที่อยู่ในเขตรับผิดชอบ

ในทัศนะของนักปรัชญา "เมือง" อาจจะเป็นแต่เพียงการบรรยายความรู้สึกที่มีต่อชุมชนว่า ดี เลว หรืออื่น ๆ ดังเช่นที่นักปราชญ์ อริสโตเติล กล่าวไว้ว่า "The good life can only be lived in the city" หรือที่นักประพันธ์ Shelly กล่าวไว้ในบทประพันธ์ของตนว่า "Hell is a city much like London"

ในทัศนะของนักภูมิศาสตร์ หรือนักมนุษยวิทยา คำว่า "เมือง" หมายถึงเฉพาะถึงการศึกษาค้นคว้าเกี่ยวกับพฤติกรรมของชุมชน ซึ่งนิยามคำว่า "เมือง" ว่าเป็นจุดศูนย์กลางของมนุษย์ในการครอบครองอยู่อาศัยและการพัฒนาที่ดินโดยเฉพาะ ในด้านทำเลที่ตั้ง การจำแนก

แจกแจงพื้นที่และการเปลี่ยนแปลงขนาดที่ตั้งและสภาวะภายในชุมชน "เมือง" เป็นคำแสดงความสัมพันธ์เกี่ยวโยงกันระหว่างมนุษย์กับท้องถิ่น

นักสังคมส่วนใหญ่มักจะมอง "เมือง" ในด้านที่เป็นชุมชนของมนุษย์ที่มีลักษณะสภาวะของความสัมพันธ์ระหว่างมนุษย์กับสิ่งแวดล้อมเป็นพิเศษ แตกต่างกับสัตว์ชนิดอื่น ๆ โดยมีการรวมกันอยู่เป็นกลุ่มก้อน และประสานกันอยู่ในกรอบแห่งขนบธรรมเนียมประเพณี อันเป็นสถาบันพิเศษทางสังคม

ความแตกต่างของการพิจารณาความหมายของเมืองนี้เอง เป็นมูลเหตุสำคัญที่ทำให้คำนิยามของ "เมือง" มีลักษณะแตกต่างกันออกไป ดังเช่น

สมชาย เตชะพรหมพันธ์ กล่าวว่า "เมือง" คือ กลุ่มของประชากรที่มาตั้งถิ่นฐานรวมกันในบริเวณใดบริเวณหนึ่ง ซึ่งประชากรส่วนใหญ่ (ประมาณ 2 ใน 3) มีอาชีพมิใช่เกษตรกรรม

คารบลิคซ์ สุรัสวดี ได้ให้นิยามของคำว่า "เมือง" ว่า คือ สถานที่ซึ่งหมู่มนุษย์มารวมตั้งถิ่นฐาน เพื่อร่วมกันดำเนินกิจกรรมของกันและกันจนมีสภาวะสามารถพึ่งกันเองจนทดแทนสิ่งของที่ขาดของกันและกัน จนเพียงพอสามารถอยู่อย่างลำพังได้ (Self contain) และเพื่อความสะดวกในการติดต่อระหว่างกันจึงต้องอยู่ใกล้กันจนเกิดมีศูนย์กลางติดต่อหรือศูนย์กลางเมือง ย่านที่พักอาศัย สิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ เช่น ระบบสาธารณสุข โภค สาธารณูปการ กว๊อับังคับในการอยู่ร่วมกันอย่างผาสุก และระบบเศรษฐกิจอันเป็นสื่อในการแลกเปลี่ยนในวงกว้างของชุมชนเมืองนั้น (คารบลิคซ์ สุรัสวดี 2524 : 1)

ชาติชาย เหล่าหล้า ได้อธิบายคำว่า "เมือง" ว่า มีความหมายหลายประการ เป็นแหล่งรวมแห่งความเจริญก้าวหน้า ขณะเดียวกันก็มีความสับสนอลหม่านปะปนอยู่ด้วย ซึ่งพอจะสรุปได้ว่า ลักษณะของเมืองนั้น ควรจะเป็น ประกอบลักษณะทั่วไปดังนี้

1. เป็นแหล่งรวม เป็นศูนย์กลางของความเจริญที่มีชุมชนใหญ่ ๆ มีมหาวิทยาลัย มีสถาบันต่าง ๆ

2. เป็นชุมชนที่มีเส้นทางคมนาคมผ่าน มีศูนย์โทรคมนาคม

3. มีรูปแบบการบริหารการปกครองของเมืองนั้น ๆ

4. ต้องมีใช้บริเวณที่มีอาชีพเกษตรกรรม

5. ต้องมีความหนาแน่นมากพอสมควร

ข. ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อที่ตั้งของเมือง

เมืองที่เกิดขึ้นที่ใดที่หนึ่งนั้น มิใช่เกิดขึ้นตามบุญตามกรรม แต่มีเหตุผลหรือมีปัจจัยหลายประการ ซึ่งทำให้บริเวณนั้นเป็นที่ตั้งของเมือง ปัจจัยที่ว่านี้อาจมีปัจจัยหนึ่งที่เด่นหรือมีอิทธิพลมากกว่าปัจจัยอื่น หรือทุกปัจจัยมีความสำคัญเท่ากัน ปัจจัยเหล่านี้ได้แก่ (สุวัฒนา ธาดานิติ 2527 : 2-4)

1. แหล่งอุปโภคบริโภค เมืองบางเมืองตั้งอยู่ริมฝั่งแม่น้ำ ใกล้แหล่งน้ำหรือรวมความว่าหลังจากการปฏิวัติอุตสาหกรรมแล้ว การประดิษฐ์คิดค้นต่อ ๆ มา ที่มีจุดเริ่มต้นจากการมีเครื่องจักรไอน้ำ มีผลทำให้การดำเนินชีวิตของมนุษย์ต่างไปจากเดิม การคิดค้นเครื่องจักรแทนแรงงานคนและสัตว์ ทำให้ได้ผลผลิตเป็นจำนวนมาก การคมนาคมขนส่งสะดวก รวดเร็ว การค้าขยายตัวขึ้นอย่างไม่เคยปรากฏมาก่อน จึงเกิดเมืองท่า เมืองศูนย์กลางการคมนาคมขนส่ง เมืองอุตสาหกรรม และศูนย์กลางการบริการต่าง ๆ เกิดการอพยพจากชนบทเข้าสู่เมือง ภายในเมืองเองก็เกิดอาชีพการให้บริการที่แปลกแตกต่างไปกว่าครั้งโบราณ เช่น อาชีพที่เกี่ยวกับสถาบันการเงิน อันประกอบด้วยธนาคาร ตลาดหุ้น แหล่งสะสมการเงินเพื่อส่งเสริมการลงทุน ความ

เปลี่ยนแปลงต่าง ๆ เหล่านี้สะท้อนอย่างชัดเจนในลักษณะกายภาพและขนาดของเมือง นับเป็นผลจากการปฏิวัติอุตสาหกรรม ที่เปลี่ยนโฉมหน้าของเมืองไปโดยไม่มีที่สิ้นสุด

2. เส้นทางคมนาคม บริเวณที่สะดวกในการคมนาคมขนส่ง หรือเป็นจุดตัดของเส้นทางคมนาคมหลายสาย เหมาะแก่การเป็นที่ตั้งของเมือง เช่น เมืองท่าต่าง ๆ ที่ตั้งอยู่ริมทะเล เมืองที่เป็นศูนย์กลางการขนส่งทั้งทางบก ทางน้ำ และทางอากาศ เมืองที่เป็นจุดพักแรมของเส้นทางการเดินทางระยะยาว เป็นต้น ตัวอย่างของเมืองประเภทนี้ เช่น ลิงคอปร์ ซิดนีย์ ซิดคาโก เป็นต้น

3. ทรัพยากรธรรมชาติ บริเวณที่มีทรัพยากรธรรมชาติที่สำคัญทางเศรษฐกิจ สามารถดึงดูดให้มนุษย์มาตั้งถิ่นฐานและวิวัฒนาการเป็นเมือง เช่น เมืองที่เป็นเหมืองถ่านหินมาก่อน และต่อมากลายเป็นเมืองอุตสาหกรรมหรือชุมชนเมืองที่เกิดจากการตื่นทองในอดีตกาล ตลอดจนเมืองเหมืองแร่อื่น ๆ เมืองที่เป็นศูนย์กลางการท่องเที่ยวที่เกิดจากความงดงามของภูมิประเทศก็ถือว่ามีอิทธิพลมาจากทรัพยากรธรรมชาติเช่นกัน ตัวอย่างได้แก่ เมืองภูเก็ตของประเทศไทย เมืองคาลกูลี (Kalgoolie) ซึ่งเป็นแหล่งเหมืองทองใหญ่ในออสเตรเลียตะวันตก

4. ภัยธรรมชาติ บริเวณที่ปลอดภัยจากภัยธรรมชาติ จะดึงดูดให้มนุษย์มาชุมนุมตั้งถิ่นฐานและเติบโตเป็นเมืองต่อไป เช่น บริเวณที่สูงซึ่งรอดพ้นจากภัยน้ำท่วม หรือบริเวณริมอ่าวที่พ้นจากพายุ เป็นต้น เมืองหลายเมืองในภาคตะวันออกเฉียงเหนือของไทย ตั้งอยู่บริเวณหรือเนิน เพื่อให้พ้นจากน้ำท่วม เช่น เมืองเรณูนครในจังหวัดนครพนม

5. ที่ตั้งที่ช่วยในการป้องกันตัว ในสมัยโบราณมนุษย์ต้องการความปลอดภัยจากการรุกรานของข้าศึกศัตรู จึงเลือกสร้างเมืองในที่สามารถป้องกันตัวเองได้ เช่น เนินเขา แนวโค้ง แม่น้ำ ซึ่งทำให้เกิดความยากลำบากแก่ข้าศึกศัตรูในการเข้าโจมตี และสามารถป้องกันตนเองได้ง่ายโดยการสร้างคูเมืองล้อมรอบจนจรดแนวแม่น้ำ เช่น พระนครศรีอยุธยา กรุงเทพมหานคร หรือเมืองป้อมบนเขาของกรีกโบราณ และเมืองบนยอดเขาในอิตาลี

6. ความต้องการของผู้บริหารหรือของหมู่คณะ การกำหนดว่าจะสร้างเมือง ณ ที่ใดนั้นบางครั้งก็ขึ้นอยู่กับผู้นำ เช่น พระมหากษัตริย์ หรือขึ้นอยู่กับหมู่คณะเป็นส่วนรวม ซึ่งมักจะมีเหตุผลอื่นที่สำคัญร่วมอยู่ด้วย เช่น เหตุผลในทางยุทธศาสตร์หรือความเหมาะสมทางด้านแหล่งอุปโภค เมืองในปัจจุบันที่เกิดขึ้นจากการกำหนดทางผังเมือง เช่น เมืองใหม่ (New Town) ก็ถือว่าเป็นเมืองที่เกิดขึ้นตามปัจจัยดังกล่าว

### ค. องค์ประกอบของเมือง

องค์ประกอบของเมือง อาจกล่าวในส่วนสำคัญต่าง ๆ ได้ดังนี้

1. มนุษย์ (Human) มนุษย์เป็นสัตว์ที่อยู่ได้โดยลำพังไม่ได้ (Unself sufficient Animal) ต้องอยู่รวมตัวกันเพื่อพึ่งพาอาศัยกันและกัน มีจำนวนและความหนาแน่นมากต่าง ๆ กัน ตั้งแต่หน่วยเล็กที่สุดคือ ครอบครัว (Family) หลาย ๆ ครอบครัวก็เป็นหมู่บ้าน (Village) ขนาดใหญ่ขึ้นจนถึงเป็นตำบล อำเภอ จังหวัด นคร มหานครฯ จากการรวมตัวกันนี้เอง ทำให้กลายสภาพเป็นชุมชนและเมืองต่อมา
2. สิ่งก่อสร้าง การที่จะเกิดสิ่งก่อสร้างในเมืองนั้น จะต้องประกอบด้วยลักษณะ 3 ประการใหญ่ ๆ คือ
  - 1) อาคาร (Building) และสถานที่ (Transtructure) อาคารนั้นได้แก่ ตั้งแต่บ้านเรือน อาคารร้านค้า โรงเรียน ฯลฯ สถานที่ได้แก่ พากถนนหนทาง สนามหญ้า ลานคลอง ฯลฯ ซึ่งเป็นโครงสร้างที่เรามองเห็นได้ทั่ว ๆ ไป ในเมือง
  - 2) โครงสร้างเพื่ออำนวยความสะดวกให้กับเมือง (Infrastructure) หมายถึงระบบบริการสาธารณะต่าง ๆ ได้แก่ ระบบระบายน้ำ ระบบประปา โทรศัพท์ ฯลฯ

3) การใช้ที่ดิน (Land Used) การเกิดเมืองได้นอกจากจะมีสิ่งก่อสร้างแล้ว จำเป็นต้องมีพื้นที่สำหรับให้สิ่งก่อสร้างนั้น ๆ วางอยู่ นั่นคือ การใช้พื้นที่ในเมือง (Land Used) นั้นเอง

### ทฤษฎีและแนวความคิดเกี่ยวกับรูปแบบและการขยายตัวของเมือง

การก่อรูปขององค์ประกอบต่าง ๆ ในชุมชน ทำให้รูปแบบการใช้ที่ดินในเมืองมีลักษณะแตกต่างกันออกไป ความแตกต่างในเรื่องรูปแบบการใช้ที่ดินนี้เป็นไปตามโครงสร้างของชุมชน ได้แก่ ความแตกต่างในพื้นที่ ปัจจัยที่มีผลต่อราคาที่ดิน ความสะดวกในการเข้าถึงพื้นที่ ตลอดจนประวัติศาสตร์การเติบโตของชุมชนจากอดีต

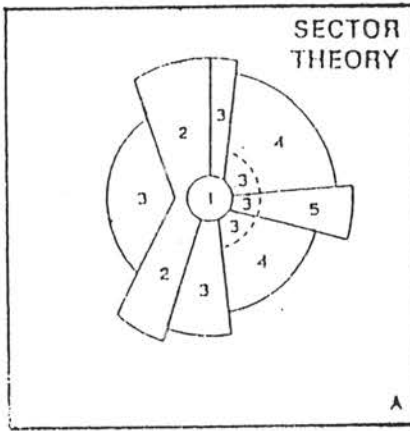
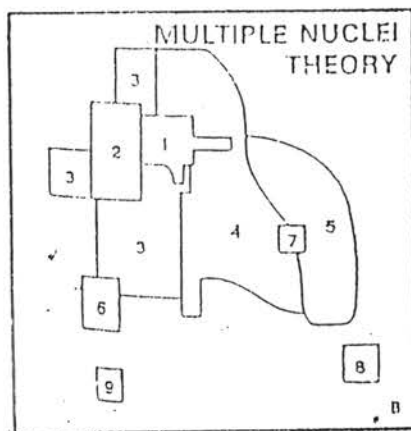
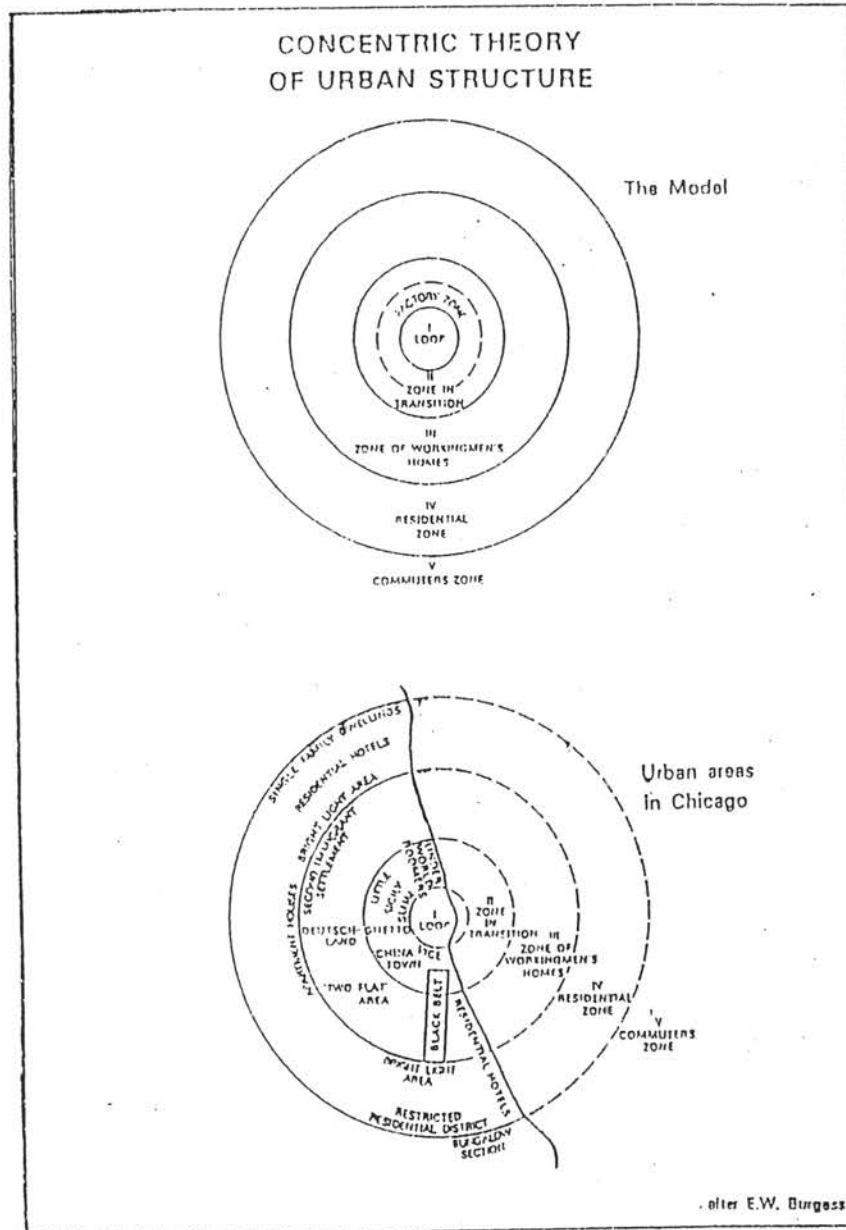
ทฤษฎีและแนวความคิดเกี่ยวกับรูปแบบและการขยายตัวของเมืองที่จะกล่าวนี้ มีอาจกำหนดรูปแบบที่ดีที่สุดและที่เหมาะสมที่สุดให้แก่ชุมชนหนึ่งชุมชนได้ (ดังได้กล่าวแล้วว่า รูปแบบชุมชนจำเป็นต้องคำนึงถึงโครงสร้าง อันเป็นเอกลักษณ์ของชุมชนเป็นสำคัญ) หากจะเป็นแนวทางในการให้ความเข้าใจในเรื่องรูปแบบของเมือง และนำไปประยุกต์ใช้ในโอกาสต่อไป

#### ก. The Concentric Theory

แนวความคิดนี้เสนอโดย E.W. Burgess ในปี ค.ศ. 1923 เป็นที่รู้จักในนามของ Zonal หรือ Concentric Theory รูปแบบของเมืองเป็นการขยายตัวออกจากศูนย์กลางเมืองในลักษณะวงแหวนรอบศูนย์กลาง (ดูแผนภูมิที่ 2.1)

รูปแบบการใช้ที่ดินนี้อยู่ภายใต้สมมุติฐานที่ว่า สภาพความอุดมของที่ดินในเมืองเท่ากันหมด ภูมิประเทศรอบตัวเมืองเหมือนกัน ค่าขนส่งในทุกเส้นทางรอบตัวเมืองเท่ากันและพื้นที่ทุกแห่งสามารถพัฒนาเป็นบริเวณพักอาศัยได้เท่ากัน โดยกำหนดให้เมืองมีศูนย์กลางเดียว บริเวณศูนย์กลางเมืองนี้เป็นศูนย์ธุรกิจการค้า (Central business District) ถือเป็นศูนย์กลางกิจกรรมทางเศรษฐกิจ การบริหาร ศูนย์วัฒนธรรมและศูนย์กลางการขนส่งทุกประเภท การใช้ที่ดิน

แบบรูป 2.1 : ทฤษฎีรูปแบบและการขยายตัวของเมือง



- 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

Johnson 1975 : 171 - 173.



ย่านนี้ประกอบไปด้วยศูนย์การค้า โรงภาพยนตร์ โรงละคร โรงแรม ธนาคาร ร้านค้า และอาคารที่ทำการต่าง ๆ ย่านนี้มักเป็นจุดกำเนิดเริ่มแรกของเมือง การใช้ที่ดินประเภทอื่นจะอยู่รอบนอก ได้แก่ ย่านการเปลี่ยนแปลง (Transition Zone) เป็นเขตผสมระหว่างย่านธุรกิจกลางและย่านพักอาศัยของผู้ใช้แรงงาน บริเวณนี้มักเป็นเขตเสื่อมโทรม เนื่องจากเป็นย่านที่พักอาศัยของผู้ใช้แรงงานหรือที่พักอาศัยดั้งเดิม มีการใช้ที่ดินเป็นตลาด อาคารร้านค้าส่ง โกดังเก็บสินค้า และโรงงานขนาดเล็ก ถัดออกมาเป็นที่พักอาศัยของผู้มีรายได้น้อย เป็นพวกกรรมกรที่ทำงานในโรงงานอุตสาหกรรม ซึ่งระยะทางสัญจรไปมาไม่ห่างจากสถานที่ทำงาน ย่านนี้ถัดออกมาเป็นบริเวณที่พักอาศัยของผู้มีรายได้ระดับปานกลางที่อพยพออกมาเพื่อแสวงหาสภาพแวดล้อมที่ดีกว่าที่พักอาศัยมักเป็นบ้านเดี่ยว มีสภาพดี บางแห่งมีร้านค้าย่อยที่แยกตัวออกจากบริเวณศูนย์กลางการค้าในเมือง บริเวณรอบนอกสุดเป็นย่านพักอาศัยของชุมชนนอกเมือง เนื่องจากเป็นที่พักอาศัยของผู้มีรายได้สูง เป็นบ้านเดี่ยวมีบริเวณกว้าง คนเหล่านี้ส่วนใหญ่ทำงานในบริเวณใจกลางเมือง ติดต่อธุรกิจการค้า และซื้อสินค้าอุปโภคต่าง ๆ ภายในตัวเมือง จึงต้องมีการเดินทางไปมาระหว่างที่พักกับที่ทำงานเป็นประจำ ซึ่งใช้ระบบขนส่งระยะสั้นเชื่อมโยงกับส่วนอื่น ๆ ย่านนี้จึงได้ชื่อว่า Commuters' Zone หรือย่านเคลื่อนย้าย การเดินทางจากบริเวณนี้เข้าสู่ศูนย์กลางเมืองไม่ควรใช้เวลาเกิน 1 ชั่วโมง หรือภายในระยะทางประมาณ 30 กิโลเมตร (Johnson 1975:170-172)

## ๒. The Sector Theory

Homer Hoyt ได้พัฒนาทฤษฎี Concentric ด้วยการนำเอาระบบเศรษฐกิจเมืองมาประยุกต์ใช้ โดยถือว่า เส้นทางคมนาคมจะเป็นตัวกำหนดการขยายตัวของเมือง

เขาได้สร้างทฤษฎีใหม่ที่เรียกว่า Sector Theory ในปี ค.ศ. 1939 เป็นทฤษฎีที่ว่าด้วยระบบแยกส่วนในพื้นที่วงกลมจากพื้นที่ศูนย์กลาง เมืองในลักษณะนี้จะถูกแบ่งออกเป็น ส่วน ๆ (Sectors) โดยขยายตัวออกไปตามเส้นทางคมนาคมในลักษณะเป็นเส้นหรือรูปรี และเป็นการขยายตัวของบริเวณพักอาศัยราคาแพง ซึ่งมีความสัมพันธ์กับระบบคมนาคม และการใช้ที่ดินประเภทต่าง ๆ ในเมือง คือ (Northam : 189-190)

1. การขยายตัวของบริเวณที่พักราคาแพง ย่อมเกิดขึ้นโดยมากบนสองฟากถนนใหญ่ที่เชื่อมระหว่างศูนย์การค้าแห่งหนึ่งไปยังอีกแห่งหนึ่งของเมือง
2. บริเวณที่พักราคาแพงมักจะขยายตัวตามบริเวณที่มีภูมิประเทศสวยงามเป็นที่เนิน น้ำไม่ท่วม หรือที่ติดริมฝั่งแม่น้ำ และทะเลสาบ เป็นต้น
3. การขยายตัวของบริเวณที่พักราคาแพง ย่อมขยายตัวต่อเนื่องกันไปตลอดในทิศทางเดิม
4. แนวโน้มของการขยายตัวของศูนย์การค้า ธนาคาร ร้านค้า และสถานทำงาน ย่อมเป็นแนวโน้มของการขยายตัวของบริเวณที่พักราคาแพงด้วย เช่นกัน
5. บริเวณที่พักราคาแพง มักจะขยายตัวได้ตลอดเวลาในทิศทางที่ไม่มีข้อจำกัดทางกายภาพ และอาจจะขยายออกไปในบริเวณเกษตรกรรมก็ได้
6. บริเวณที่พักราคาแพง โดยมากขยายตัวออกไปตามแนวสองข้างทางคมนาคม เช่น บริเวณสองฟากถนนในเมือง ถนนเชื่อมระหว่างเมืองหรือสองข้างทางด่วน เป็นต้น
7. สถานที่ตั้งที่เหมาะสมสำหรับอาคารที่พักอาศัยแบบหลายชั้น และมีค่าเช่าสูงควรเป็นบริเวณที่ใกล้กับศูนย์การค้า หรือใกล้บริเวณที่พักราคาแพงเก่าแก่ของเมือง
8. นายทุนเจ้าของที่ดิน อาจมีส่วนเบี่ยงเบนทิศทางการขยายตัวของบริเวณที่พักราคาแพงได้

ค. The Multiple Nuclei Theory

C.D. Harris และ E.Ullman ได้เสนอทฤษฎีเกี่ยวกับการขยายตัวของเมือง

ที่มีจุดศูนย์กลางหลายแห่ง เป็นการรวมเอาระบบพื้นที่ในวงแหวนรอบพื้นที่ศูนย์กลางและระบบแยกส่วนในพื้นที่วงกลมจากพื้นที่ศูนย์กลางเข้าด้วยกันเป็นระบบเดียว สำหรับการกระจายตัวของกิจกรรมต่าง ๆ พิจารณาตามความต้องการโดยเฉพาะของแต่ละบริเวณและเพื่อประโยชน์ใช้สอย เป็นสำคัญ คือ (Norman : 191-192)

1. กิจกรรมแต่ละอย่างต้องการความสะดวกสบาย และที่ตั้งที่เหมาะสม เช่น บริเวณพาณิชยกรรมจะต้องตั้งอยู่ในใจกลางเมือง และตรงจุดที่มีการเข้าถึง (Accessibility) สะดวกที่สุด
2. กิจกรรมบางอย่างอาจต้องรวมอยู่ด้วยกัน ทั้งนี้เพื่อให้ได้ผลกำไรทางเศรษฐกิจสูงสุด เป็นต้นว่า การประหยัดค่าขนส่ง ประหยัดแรงงาน และมีอำนาจต่อรอง เช่น โรงงานอุตสาหกรรมประเภทเดียวกันตั้งอยู่ใกล้กัน เป็นต้น
3. กิจกรรมบางอย่างอาจต้องแยกจากกันโดยเด็ดขาด ซึ่งจะมีผลทำให้เกิดการแยกการใช้ที่ดินแต่ละประเภทของเมือง เช่น บริเวณอุตสาหกรรม ควรอยู่ห่างจากบริเวณพักอาศัย ราคาแพง เป็นต้น