

ทฤษฎี แนวความคิดและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

บ้านหรือที่ดินจัดสรร เป็นที่อยู่อาศัยรูปแบบหนึ่ง ซึ่งเป็นการใช้ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัย (Residential Land Use) ในขณะที่ การใช้ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยก็เป็นการใช้ที่ดินประเภทหนึ่งงานหลาย ๆ ประเภทของการใช้ที่ดินในเมือง ดังนั้น บ้านหรือที่ดินจัดสรรจึงเป็นส่วนประกอบอย่างหนึ่งของการใช้ที่ดินในเมือง การศึกษาทฤษฎี แนวความคิด หรืองานวิจัยต่าง ๆ ที่เกี่ยวกับที่อยู่อาศัยจะช่วยทำให้ทราบว่า ได้เคยมีการศึกษาถึงการใช้ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยอย่างไรบ้าง ซึ่งจะสามารถประยุกต์นำไปเปรียบเทียบกับผลการวิจัยต่อไป

ทฤษฎีเกี่ยวกับการใช้ที่ดินของเมือง

1. Concentric Zone Theory

ในปี 1925 Ernest W. Burgess (Northam, 1979) นักสังคมวิทยาได้ใช้เมืองชิคาโก ประเทศสหรัฐอเมริกาในการศึกษา วิเคราะห์ เพื่อจะอธิบายถึงการกระจายตัวของกิจกรรมทางเศรษฐกิจต่าง ๆ และการใช้ที่ดินในเมือง และตั้งเป็นทฤษฎีการใช้ที่ดินของเมืองขึ้น โดยมีสาระสำคัญคือ เมืองจะมีศูนย์รวมอยู่แห่งเดียว ทุกจุดของเมืองจะมุ่งเข้าสู่ศูนย์กลาง เมืองจะขยายตัวออกไปรอบ ๆ ตามแนวรัศมีจากจุดศูนย์กลางของเมือง ซึ่งเป็นย่านธุรกิจ และจะมีโซนการใช้ที่ดิน 5 ประเภท คือ

1.1 Central Business District เป็นเขตศูนย์กลางของเมือง เป็นที่ตั้งของธุรกิจการค้า และเดิมเคยเป็นที่ตั้งถิ่นฐานเดิมของเมือง

1.2 Transition Zone เป็นเขตที่มีการใช้ที่ดินทางการค้า และอุตสาหกรรมขนาดเล็ก (การขายส่ง โกดังเก็บสินค้า ชุมชนทางรถไฟซึ่งเป็นแหล่งขนถ่ายสินค้า) ทำให้เขตที่อยู่อาศัยที่เคยขยายตัวออกมาเสื่อมโทรมลง และแออัดมากขึ้น ผู้ที่พอจะมีฐานะจึงได้ขยับขยายออกไปอีก คงเหลือแต่ผู้ที่ไม่สามารถขยับขยายออกไปได้

1.3 Low-Income Housing เป็นเขตที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อย กรรมกร ซึ่งมีแหล่งงานอยู่ภายในเมือง จึงจำเป็นต้องอยู่ใกล้ในระยะเวลาที่สะดวกพอแก่การเดินทางไปทำงาน

1.4 Better-Class Residences เป็นเขตที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้ระดับปานกลาง ลักษณะเป็นบ้านเดี่ยว จะมีศูนย์กลางของการค้าขนาดใหญ่เกิดขึ้นเพื่อให้บริการแก่คนในพื้นที่

1.5 Commuter Zone เป็นเขตชานเมือง เป็นเขตที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้สูง มียานพาหนะของตนเองสามารถเดินทางไปทำงานในเมืองตอนเช้าและกลับมาจากตอนเย็น โดยอาศัยเส้นทางคมนาคมที่สะดวกทำให้สามารถเดินทางได้อย่างรวดเร็ว เมื่อมีการขยายตัวของเมือง โซนต่าง ๆ ก็จะขยายตัวออกไป โซนด้านใน (Inner Zone) ก็จะขยายตัวมาทับโซนด้านนอก (Outer Zone) โซนด้านนอกก็จะขยายตัวออกไปเรื่อย ๆ

2. Axial Development Theory

Babcock เป็นผู้เสนอทฤษฎีนี้ (วงเดือน เกษสุภะ, 2528) ซึ่งมีความคล้ายคลึงกับ Concentric Zone theory ของ Burgess เพียงแต่การขยายตัวออกไปโดยรอบนั้น จะมีมากตามแนวรัศมีของเส้นทางการคมนาคม (ทั้งทางถนน, รถไฟ ที่ทอดตัวออกจากเมือง ทำให้การขยายตัวของเมืองเป็นรูปดาว จำนวนแฉกของดาวก็คือ เส้นทางการคมนาคมสายสำคัญที่เชื่อมเข้าสู่พื้นที่ธุรกิจใจกลางเมือง (Central Business District)

3. Sector Theory

ในปี 1939 Homer Hoyt (Northam) ได้ศึกษาข้อมูลของที่อยู่อาศัยใน 142 เมืองในประเทศสหรัฐอเมริกา และพัฒนาแบบจำลองขึ้นโดยเสนอว่าที่อยู่อาศัยเป็นตัวกำหนดการขยายตัวของเมือง คือ เมื่อผู้อยู่อาศัยที่มีรายได้ปานกลางขยับเข้าไปหาที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้สูง ผู้มีรายได้สูงก็มีแนวโน้มที่จะย้ายออกไปอยู่ที่ ๆ ใกล้เคียงไป เพราะมีทัศนคติที่คิดว่า อากาศปลอดโปร่ง บางครั้งเมื่อนักจัดสรรที่ดินได้ไปจัดสรรที่ดินที่มีคุณภาพ (ซึ่งมักมีราคาแพง) ในบริเวณใด ผู้มีรายได้สูงก็มักจะอพยพไปอยู่ในบริเวณนั้น และในที่สุดผู้มีรายได้ปานกลางก็จะตามไปอีก บัจฉัย

ต่าง ๆ ต่อไปก็จะเป็นตัวกำหนดบริเวณที่พักราคาแพงที่จะเกิดขึ้นในสวนใดสวนหนึ่งของเมือง

3.1 การขยายตัวของที่อยู่อาศัยราคาแพง มักจะเกิดขึ้นตามถนนใหญ่ซึ่งเชื่อมระหว่างย่านการค้าแห่งหนึ่งไปยังอีกแห่งหนึ่ง

3.2 บริเวณที่ดินที่มีราคาแพงของเมือง มักเป็นบริเวณที่น้ำไม่ท่วม รอบชายฝั่งทะเลสาบ ปากอ่าว ริมฝั่งแม่น้ำ ริมฝั่งมหาสมุทร ซึ่งไม่ใช่น่านอุตสาหกรรม

3.3 บริเวณที่พักราคาแพงมักจะขยายตัวไปสู่บริเวณที่ไม่มีอุปสรรคจากสภาพธรรมชาติ หรือจากการกระทำของมนุษย์ สามารถจะขยายตัวออกสู่พื้นที่ว่างได้โดยสะดวก เช่น ขยายตัวสู่พื้นที่เกษตร

3.4 บริเวณที่พักราคาแพงมักจะขยายตัวไปในทิศทางที่เป็นที่พักรของผู้นำชุมชน

3.5 จากการขยายตัวของสถานที่ทำงาน (Office Buildings) ธนาคาร และร้านค้า (Stores) จะมีผลทำให้ราคาที่ดินของที่พักอาศัยในบริเวณรอบ ๆ มีราคาสูงขึ้น

3.6 ที่พักราคาแพงมักจะขยายตัวไปตามแนวสองข้างทางคมนาคมที่สะดวก รวดเร็วที่สุดของเมือง

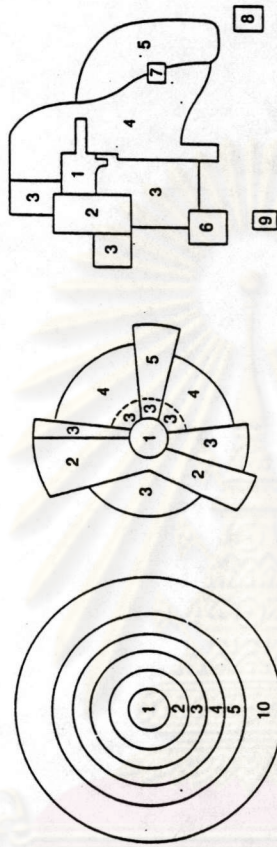
3.7 ที่พักราคาแพงจะขยายตัวต่อเมืองขึ้นไปในทิศทางเดิมที่ได้ขยายตัวมาแล้ว

3.8 ที่พักราคาแพงแบบ Apartment ซึ่งมีค่าเช่าแพงมักตั้งอยู่ในบริเวณศูนย์กลางการค้า ธุรกิจ หรือบริเวณที่พักราคาแพงดั้งเดิมของเมือง

3.9 นักพัฒนาที่ดินอาจเปลี่ยนแปลงทิศทางการขยายตัวของที่พักอาศัยขึ้นดี

4. Multiple Nuclei Theory

ในปี 1945 Chauncy D. Harris และ Edward L. Ullman (Northam, 1979) ได้เสนอทฤษฎีขึ้น โดยมีความเห็นว่าเมืองแต่ละเมืองไม่จำเป็นต้องมีศูนย์กลางธุรกิจของเมือง (C.B.D.) อยู่เพียงแห่งเดียว แต่อาจจะมีได้หลายแห่ง แต่ละแห่ง (Nuclei) ก็จะมีอิทธิพลต่อรูปแบบการใช้ที่ดินของเมืองด้วยกันทุกแห่ง และปัจจัยที่ทำให้เมืองมีศูนย์กลางธุรกิจกลางแห่งกระจายอยู่ในบริเวณต่าง ๆ ของเมือง คือ



Multiple Nuclei

Sector Theory

Concentric Zone Theory


THREE GENERALIZATIONS OF THE INTERNAL STRUCTURE OF CITIES

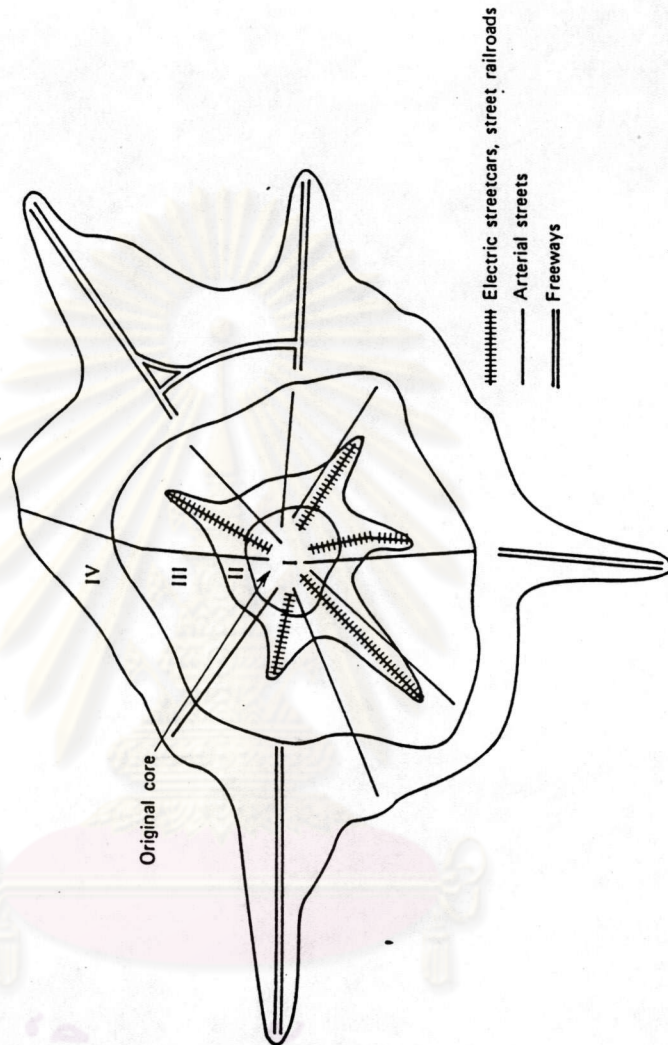
DISTRICT:

- 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
- 10. Commuters' Zone

ที่มา : Larry S. Bourne , Internal Structure of The City

แผนภูมิหมายเลข 2.1 เปรียบเทียบทฤษฎีการใช้ที่ดินของเมือง

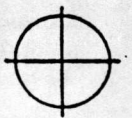
	<p>THE ROLE AND IMPACTS OF LAND AND HOUSING SUBDIVISION DEVELOPMENT PROJECTS ON THE URBAN CHANGE OF CHIANG MAI CITY</p>	
	<p>Scale</p>	



ที่มา : Northam R.M , Urban Geography

แผนภูมิหมายเลข 2.2 AXIAL DEVELOPMENT THEORY

THE ROLE AND IMPACTS OF
LAND AND HOUSING
SUBDIVISION DEVELOPMENT
PROJECTS
ON THE URBAN CHANGE
OF CHIANG MAI CITY



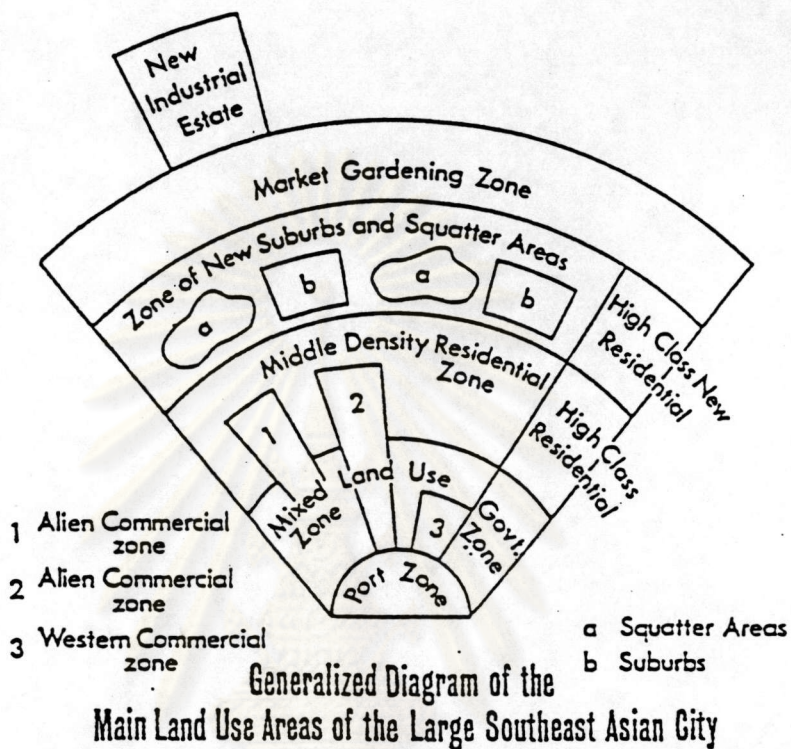
Scale

- 4.1 กิจกรรมแต่ละประเภทต้องการเงื่อนไขเฉพาะอย่าง เช่น ย่านการค้า ต้องการตั้งอยู่ในจุดที่มีการเข้าถึงที่สะดวกที่สุด
- 4.2 กิจกรรมที่มีความคล้ายคลึงกันจะตั้งอยู่รวมกลุ่มกัน เนื่องจากได้ประโยชน์จากการรวมกลุ่มกัน เช่น ย่านธุรกิจ และการเงิน
- 4.3 กิจกรรมที่มีความแตกต่างกันจะไม่ตั้งอยู่รวมกลุ่มกัน เพราะกิจกรรมอย่างหนึ่งอาจสร้างผลเสียให้กิจกรรมอีกอย่างหนึ่ง เช่น โรงงานอุตสาหกรรมกับที่พักอาศัยราคาแพง
- 4.4 กิจกรรมบางประเภทไม่สามารถจะเลือกที่ตั้งตามความต้องการได้ เพราะที่ดินมีราคาสูง เช่น ที่พักอาศัยราคาถูกแม้ว่าอยากจะอยู่ในทำเลดี ๆ เหมือนที่ที่พักอาศัยราคาแพง แต่ราคาที่ดินอาจจะสูงจึงต้องอยู่ในบริเวณที่ที่ดินราคาถูก

5. ทฤษฎีการไร้ที่ดินในเมืองของ McGee

ทฤษฎีการไร้ที่ดินในเมืองที่กล่าวมา เป็นทฤษฎีซึ่งทำการศึกษาจากข้อมูลของเมืองในประเทศตะวันตก ประกอบด้วยหลังปี ค.ศ. 1930 มีการไร้รถยนต์มากขึ้น ส่งผลให้เมืองขยายตัว และโครงสร้างของเมืองเปลี่ยนไป (ขวัญชัย อรรถวิภาณนท์, 2535) ในปี ค.ศ. 1967 McGee (McGee, T.G. 1967) จึงได้ทำการศึกษาเมืองในทวีปเอเชียตะวันออกเฉียงใต้โดยเฉพาะเมืองมนิลา และกัวลาลัมเปอร์ พบว่า เมืองที่เกิดโดยไม่ได้รับวัฒนธรรมจากทางตะวันตก โครงสร้างต่าง ๆ ของเมืองก็จะแตกต่างออกไป คือ การขยายตัวของเมืองจะเป็นหย่อม ๆ บางบริเวณ เนื่องจากการคมนาคมขนส่งยังไม่เจริญ (ยังใช้การเดินทาง, ใช้แรงงานจากสัตว์ เกวียนล้อเลื่อน, รถสามล้อรับจ้าง)

โดยทั่วไปเมืองจะทำหน้าที่เป็นศูนย์รวมของผลผลิตทางการเกษตร เพื่อเลี้ยงดูประชากรที่อาศัยอยู่ในเมือง ซึ่งจะเป็นพวก นักปกครอง ข้าราชการ ขนชั้นสูง ช่างฝีมือ ไรต์จะอาศัยกันเป็นย่านหรือบริเวณ การไร้ที่ดินในระยะแรกจะมีกิจกรรมอย่างจำกัด ต่อมาเมื่อมีการติดต่อค้าขายกับยุโรปแล้ว จึงทำให้ท่าเรือและบริเวณใกล้เคียงกลายมาเป็นแหล่งสำคัญของเมือง ดึงดูดเอากิจกรรมอื่น ๆ เข้ามาไว้ในบริเวณ และจะขยายตัวออกไปหาแหล่งเกษตรกรรมรอบ ๆ เมือง ซึ่งมีการเกษตรแบบเข้มข้นปลูกพืชผลไม้ ถ้าเลยจากบริเวณนี้ออกไปจะเป็นเขตชนบท



ที่มา : ชาญชัย อรรถวิภาณนท์, ปัจจัยที่มีผลต่อการเลือกซื้อบ้านในจังหวัดเชียงใหม่

แผนภูมิหมายเลข 2.3 แสดงรูปแบบการใช้ที่ดินในเมืองของ McGee

THE ROLE AND IMPACTS OF LAND AND HOUSING SUBDIVISION DEVELOPMENT PROJECTS ON THE URBAN CHANGE OF CHIANG MAI CITY



Scale

หลังสงครามโลกครั้งที่ 2 เมืองที่มีชื่อเมืองในประเทศตะวันตก มีการขยายตัวอย่างรวดเร็ว เนื่องจากประชากรอพยพย้ายถิ่นจากชนบทเข้ามาในเมืองมากขึ้น เขตชานเมืองจึงกลายเป็นที่อยู่อาศัยรองรับประชากรที่อพยพเข้ามาในขณะที่บริเวณดังกล่าวยังไม่มีการบริการทางสาธารณูปโภค-สาธารณูปการ ส่งผลให้เขตชานเมืองหรือรอบ ๆ เมืองกลายเป็นแหล่งเสื่อมโทรม ส่วนประชากรที่ฐานะดีก็จะอยู่ในเมืองหรือนอกเมืองที่ไกลออกไป

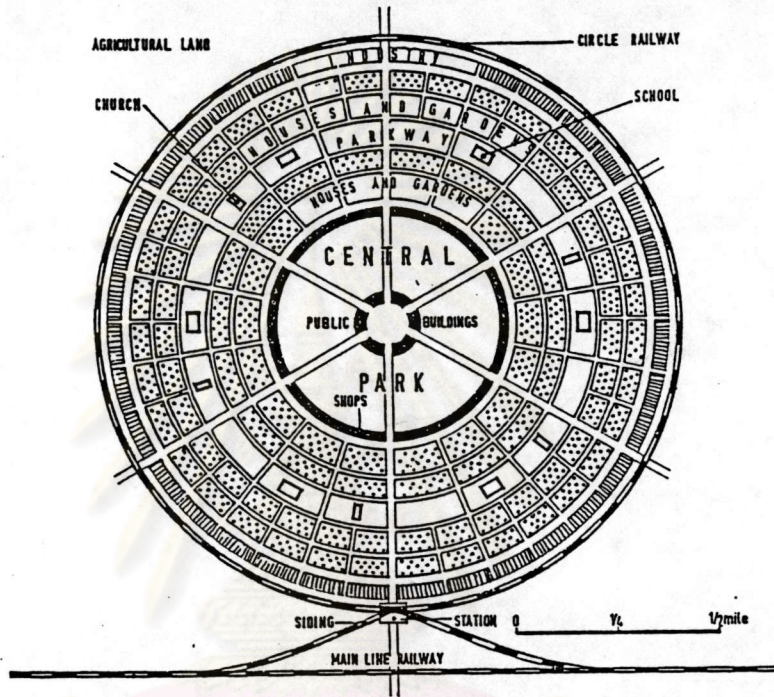
ในบริเวณเขตท่าเรือกับแหล่งเกษตรกรรม จะมีความสัมพันธ์รูปแบบการใช้ที่ดิน เนื่องจากมีทั้งที่อยู่อาศัย ศูนย์กลางการค้า อุตสาหกรรม จากทฤษฎีนี้จะพบว่า เขตที่อยู่อาศัยปานกลาง และชั้นดีจะมีทำเลที่ตั้งในเขตเมืองและชานเมือง

ทฤษฎีเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยของเมือง

1. Garden City

ในปี ค.ศ. 1898 Ebenezer Howard (John Tetlow & Anthony Goss, 1968) ได้เสนอเมืองความฝันขึ้นในหนังสือชื่อ Tomorrow ซึ่งวัตถุประสงค์ของ Garden city คือต้องการให้ชุมชนเป็นที่อยู่อาศัย ผู้อยู่อาศัยในชุมชนจะต้องมีความสุขมีสุขภาพดี ลักษณะของ Garden City คือ เป็นเมืองที่มีขนาดหนึ่งซึ่งสามารถดำรงอยู่ได้ด้วยตัวเอง มีสวนขนาดใหญ่ และมีการพัฒนาที่อยู่อาศัยความหนาแน่นต่ำ

เมืองจำลองของ โฮเวิร์ด เป็นรูปวงกลมล้อมรอบด้วยทางรถไฟ ซึ่งจะเชื่อมกับทางรถไฟสายหลัก มีสวนสาธารณะขนาดใหญ่อยู่ตรงกลาง มีถนนแบ่งโซนของเมืองเป็นที่พักอาศัย 6 ส่วน (Sectors) และแบ่งพื้นที่ออกไปเป็น Ward ในแต่ละส่วนจะมีพื้นที่เปิดโล่ง มีที่ตั้งของโรงเรียน โบสถ์ เด็ก ๆ สามารถเรียนในโรงเรียนที่ใกล้บ้าน



ที่มา : John Tetlow & Anthony Goss , Homes Towns & Traffic

แผนภูมิหมายเลข 2.4 แลด์ดง GARDEN CITY

THE ROLE AND IMPACTS OF
LAND AND HOUSING
SUBDIVISION DEVELOPMENT
PROJECTS
ON THE URBAN CHANGE
OF CHIANG MAI CITY



Scale

2. Neighbourhood Concept

ในปี 1910 Clarence Arthur Perry (John Tetlow & Anthony Goss, 1968) ได้กำหนดความหมายของ Neighbourhood โดยวางหลักการทางการวางแผนกายภาพไว้ดังนี้

1. ขนาดของการพัฒนาหน่วยที่พักอาศัย (Residential Unit Development) จัดหาอาคารที่อยู่อาศัยให้ประชากร และจัดให้มีโรงเรียนในระดับประถมศึกษา ขนาดของพื้นที่ และโรงเรียนขึ้นอยู่กับความหนาแน่นของประชากร

2. ขอบเขตของหน่วยที่พักอาศัย (Boundaries) ควรอยู่ภายในขอบเขตโดยรอบของถนน Arterial Street ที่มีความกว้างเพียงพอ และแยกต่างหากจากถนนใหญ่สายหลัก

3. พื้นที่เปิดโล่ง (Open Space) มีสวนสาธารณะและที่ว่างสำหรับการพักผ่อนหย่อนใจ ไว้สนองความต้องการของคนในชุมชน

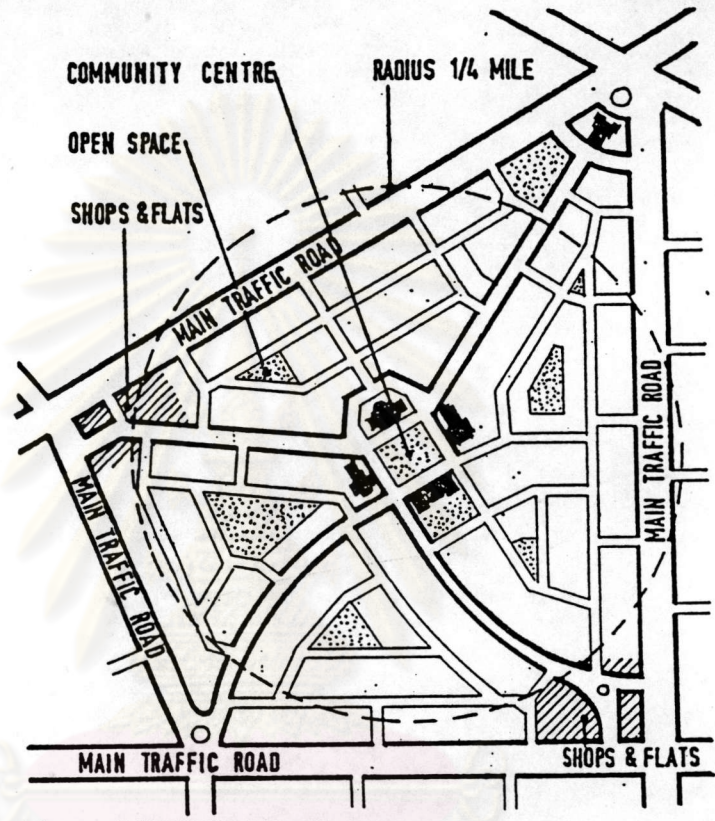
4. สถานที่ตั้งสถาบัน ที่ตั้งของโรงเรียนและสถาบันอื่น ๆ ควรอยู่ในรัศมีที่จะบริการคนภายในหน่วยที่พักอาศัยได้ คือ ควรจะรวมกันเป็นกลุ่มในพื้นที่ตรงกลางในปี 1929 คณะกรรมการวางผังเมืองนิวยอร์ก สหรัฐอเมริกา ได้ตีพิมพ์รายงานจากการศึกษาทฤษฎีของ Perry ในหนังสือชื่อ Regional Survey of New York โดยวางหลักการสำคัญ 6 ประการคือ

1) ถนนสายหลักและถนนที่มีการจราจรวิ่งผ่านตลอด (Through Traffic) ไม่ควรตัดผ่านเข้าไปในบริเวณที่พักอาศัย ควรจัดให้เป็นเขตรอบนอกของ Neighbourhood

2) รูปแบบของถนนภายใน Neighbourhood ควรออกแบบให้เป็นถนนปลายตันแบบก้นถุง (Cul de Sacs) เพื่อมิให้รถจากภายนอกมาใช้ถนนภายใน Neighbourhood เป็นทางผ่าน และรถสามารถผ่านเข้า-ออกโดยไม่ต้องกลับรถ นอกจากนี้ควรมีผิวจราจรสำหรับยานพาหนะขนาดเบา เพื่อให้เกิดความเงียบสงบ ปลอดภัย เป็นการรักษาสภาพบรรยากาศของที่อยู่อาศัยไว้

3) ประชากรใน Neighbourhood ควรจะมีจำนวนเพียงพอที่จะสนับสนุนให้โรงเรียนประถมอยู่ได้ (Perry ในขณะนั้นกำหนดไว้ 5,000 คน)

4) จุดศูนย์กลางของ Neighbourhood ควรจะเป็นโรงเรียนประถม และ Neighbourhood ควรจะตั้งอยู่ในที่ร่มรื่น นอกจากนี้ควรมีสถาบันอื่น ๆ ที่ให้บริการแก่



ที่มา : John Tetlow & Anthony Goss , Homes Towns & Traffic

แผนภูมิหมายเลข 2.5 แสดง NEIGHBOURHOOD CONCEPT

THE ROLE AND IMPACTS OF
LAND AND HOUSING
SUBDIVISION DEVELOPMENT
PROJECTS
ON THE URBAN CHANGE
OF CHIANG MAI CITY



Scale

ประชาชน อยู่ในบริเวณเดียวกัน

5) Neighbourhood ควรจะมีขนาดประมาณ 160 เอเคอร์ (400 ไร่) ความหนาแน่นของประชากร 10 ครัวเรือนต่อ 1 เอเคอร์ และวางผังให้เด็กเดินไปโรงเรียนได้ในระยะทางไม่เกิน 1/2 ไมล์

6) Neighbourhood แต่ละหน่วยควรมีแหล่งบริการด้านการค้า โบสถ์ ห้องสมุด ฯลฯ และสิ่งอำนวยความสะดวกเหล่านี้ ควรจะอยู่ใกล้โรงเรียนประถม

งานวิจัยและแนวความคิดเกี่ยวกับบ้านจัดสรร

จากการศึกษาเรื่องปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการเลือกซื้อบ้านจัดสรรในอำเภอเมือง จังหวัด เชียงใหม่ (ขวัญชัย อรรถวิภาณนท์, 2535) ได้วางแนวทางการศึกษาเกี่ยวกับงานวิจัยที่เกี่ยวข้องใน 4 ลักษณะคือ ท่าเลที่ตั้งและการกระจายตัวของหมู่บ้านจัดสรร ลักษณะของผู้อยู่อาศัยในบ้านจัดสรร ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการเลือกซื้อบ้านจัดสรร และสภาพปัญหาของผู้อยู่อาศัยในบ้านจัดสรร

1. ท่าเลที่ตั้งและการกระจายตัวของหมู่บ้านจัดสรร

สมชาย เคะขพรหมพันธ์ (2522) ศึกษาลักษณะการใช้ที่ดินในเมืองพิษณุโลก พบว่า อัตราการขยายตัวของที่อยู่อาศัยได้เกิดขึ้นอย่างรวดเร็ว และส่งผลกระทบต่อการใช้ที่ดินประเภทอื่น ๆ โดยเฉพาะพื้นที่ทางการเกษตรจะถูกกว้านซื้อเพื่อนำมาขับปลูกสร้างเป็นที่อยู่อาศัย

ธงชัย สันติวงษ์ และนายศิลป์ เขียวชาอุพิพัฒน์ (2524) พบว่า ในการดำเนินโครงการหมู่บ้านจัดสรรแต่ละโครงการจะมีการพิจารณาถึงท่าเลที่ตั้งและสภาพแวดล้อมเป็นสำคัญ

ยงเกียรติ จรณศักดิ์สกุล และคณะ (2524) พบว่า หมู่บ้านจัดสรรมีท่าเลที่ตั้งติดกับถนนใหญ่ (มีรถประจำทางผ่าน) จำนวนร้อยละ 48.9 ของโครงการจำนวนทั้งหมดทั่วประเทศ และในสวนภูมิภาค (ประกอบด้วย จังหวัดเชียงใหม่ เชียงราย ลำปาง พิษณุโลก

กานแพงเพชร นครสวรรค์ ตาก สุโขทัย บึงกาฬ นครพนม สุมทรปราการ สุมทรสาคร นครปฐม ประจวบคีรีขันธ์ ลพบุรี สระบุรี ราชบุรี ปราจีนบุรี ชลบุรี จันทบุรี นครราชสีมา ขอนแก่น สงขลา และภูเก็ต) นั้น มีสัดส่วนเกินครึ่ง โครงการหมู่บ้านจัดสรรที่เกิดขึ้นแล้ว ส่วนใหญ่อยู่ในเขตเมืองหรือห่างจากเขตศูนย์กลางเมือง

ฉัตรชัย พงษ์ประยูร (2527) ในบริเวณเขตของเมืองนั้นการใช้ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยจะมีมากกว่าการใช้ที่ดินเพื่อกิจกรรมอื่น ๆ โดยรูปแบบที่อยู่อาศัยในเขตเมืองนั้นมีหลายประเภท อาทิ บ้านเดี่ยว ตึกแถว อพาร์ทเมนต์ ทาวน์เฮ้าส์ บ้านจัดสรร และคอนโดมิเนียม เป็นต้น

วงเดือน เกษสุภะ (2527) ในการขยายตัวของหมู่บ้านจัดสรรนั้น ส่วนใหญ่ขยายตัวออกไปตามถนนสายหลัก ลักษณะการขยายตัวแบบนี้เรียกว่า Ribbon Development

นภาพวัลย์ กิจรักษ์กุล (2528) กล่าวถึง ลักษณะการตั้งถิ่นฐานนั้นจำแนกได้เป็น 3 ประเภทได้แก่ การตั้งถิ่นฐานที่มีการกระจายตัวแบบจับกลุ่ม (Clustered Pattern) การตั้งถิ่นฐานที่มีการกระจายแบบทั่วไปหรือแบบสุ่ม (Random Pattern) และการตั้งถิ่นฐานที่มีลักษณะแบบกระจัดกระจายในพื้นที่ (Dispersed Pattern)

สุรีย์ บุญมานพวงศ์ (2531) พบว่า หมู่บ้านจัดสรรที่อยู่ในโครงการขนาดเล็ก ส่วนใหญ่จะอยู่ในเขตศูนย์กลางเมือง เนื่องจากบริเวณดังกล่าวมีความพร้อมทางด้านสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ สำหรับหมู่บ้านจัดสรรที่อยู่ในโครงการขนาดกลางและขนาดใหญ่จะขยายตัวออกจากเขตศูนย์กลางของเมืองมุ่งสู่บริเวณเขตชานเมืองเพราะที่ดินมีราคาถูกกว่า และสามารถรวบรวมให้เป็นผืนใหญ่ผืนเดียวกันได้ง่าย

William Alanso (1971) กล่าวว่า คนานที่อยู่อาศัยแบบบ้านจัดสรรมีความแตกต่างจากชานนาและนักธุรกิจงานแง่ของความพอใจมากกว่าผลกำไรในการเลือกทำเล รายได้และรสนิยมของผู้บริโภคจะสอดคล้องกับราคาและความห่างไกลจากศูนย์กลางของเมือง ซึ่งที่ดินจะมีราคาถูกลงและมีพื้นที่เปิดโล่งมากขึ้น

Ray M. Northam (1975) กล่าวว่า เส้นทางคมนาคมที่ขยายออกไปยังชานเมืองช่วยเปิดพื้นที่ใหม่สำหรับการพัฒนาเป็นบริเวณที่พักอาศัย และเพื่อประหยัดเวลาในการเดินทางไปยังศูนย์กลางเมือง พื้นที่ที่อยู่ติดสองข้างทางขนส่งที่สำคัญ จึงเป็นบริเวณที่ได้รับการพัฒนาเป็นอันดับแรก และเป็นบริเวณที่มีผู้อพยพไปอาศัยหนาแน่นที่สุด

Barrie Needham (1977) ให้เหตุผลในการรวมตัวของบริเวณที่พักอาศัยว่า

1. ความสะดวกในการเข้าถึง (Accessibilitiy) ผู้อาศัยต้องการเดินทางไปทำงาน ศึกษา จับจ่ายซื้อของ ติดต่อธุรกิจ ผู้อาศัยจึงพอใจจับกลุ่มอยู่สองบริเวณข้างทางของเส้นทางคมนาคม และกระจายอยู่รอบ ๆ ศูนย์กลางธุรกิจการค้า ร้านค้า สถานที่ทำงาน และสถานศึกษานั้น ๆ 2. การประหยัดจากภายนอก (External Economics) การจับกลุ่มของอาคารที่พักอาศัยจะทาให้ประหยัดค่าใช้จ่ายในการเข้ารับบริการจากสาธารณูปโภคของเมือง

2. ลักษณะของผู้อาศัยในหมู่บ้านจัดสรร

ก. ลักษณะทางสังคม

เนตรนภิส นาควัชระ และสุวัฒนา สุภาโส (2520), ประติษฐ์ ขวชาติ (2529), และ สุรีย์ บุญปานพงศ์ (2530) พบว่า ประชากรที่อาศัยอยู่ในหมู่บ้านจัดสรรส่วนมากจะมีอายุอยู่ในช่วงวัยแรงงาน สำหรับในเรื่องของระดับการศึกษาพบว่า ผู้อาศัยมีการศึกษาระดับมัธยมศึกษาปีที่ 3 ขึ้นไป

ฉัตรชัย พงศ์ประยูร (2527) พบว่า ส่วนใหญ่จะเป็นครอบครัวเดี่ยว (Nuclear Family) ซึ่งเป็นครอบครัวที่แยกตัวออกมาตั้งครอบครัวใหม่ ลักษณะครอบครัวแบบดังกล่าวนี้ส่วนใหญ่จะพบอยู่ในสังคมเมือง

ข. ลักษณะทางเศรษฐกิจ

ยงเกียรติ จรณศักดิ์สกุลและคณะ (2524) พบว่า ผู้อาศัยอยู่ในบ้านจัดสรรส่วนใหญเป็นผู้มีรายได้ประจำได้แก่ ข้าราชการ พนักงานรัฐวิสาหกิจ ลูกจ้างบริษัทเอกชน ซึ่งมีจำนวนรวมกันมากกว่าร้อยละ 60 ของลูกค้าทั่วประเทศที่เหลือเป็นพวกพ่อค้า และนักธุรกิจ

เมื่อพิจารณาถึงอาชีพของผู้อยู่อาศัยในหมู่บ้านจัดสรรเป็นรายภาคแล้ว พบว่า

- ภาคเหนือ ผู้อยู่อาศัยได้แก่ พ่อค้า นักธุรกิจ และข้าราชการ เฉพาะในกรณีของจังหวัดเชียงใหม่ ผู้อยู่อาศัยส่วนใหญ่เป็นผู้ที่มีภูมิลำเนาอยู่ต่างจังหวัด โดยเฉพาะกรุงเทพมหานคร และจังหวัดใกล้เคียง มีทั้งข้าราชการในปัจจุบัน และผู้ที่เกษียณอายุ โดยซื้อไว้สำหรับเป็นที่พักผ่อนหรือเป็นที่พักอาศัยแก่บุตร หลาน ของตนที่มาทำการศึกษาศึกษาในสถาบัน การศึกษาต่าง ๆ

- ภาคกลาง ผู้อยู่อาศัยส่วนใหญ่ประกอบอาชีพข้าราชการในเขตกรุงเทพมหานครนั้น ส่วนมากจะเป็นข้าราชการและพนักงานรัฐวิสาหกิจ ลูกจ้างเอกชน สำหรับอาชีพ ค้าขายและนักธุรกิจมีสัดส่วนใกล้เคียงกัน

- ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ ผู้อยู่อาศัยส่วนใหญ่ประกอบอาชีพรับราชการ พ่อค้า และนักธุรกิจ

- ภาคใต้ ผู้อยู่อาศัยส่วนใหญ่ประกอบอาชีพ พ่อค้า และนักธุรกิจ

3. ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการเลือกซื้อบ้านจัดสรร

สมพงษ์ กิตติมหาคุณ (2529) พบว่า ในปัจจุบันหมู่บ้านจัดสรรที่ได้มาตรฐานมี อยู่ประมาณ 30-33 เปอร์เซ็นต์ของจำนวนโครงการหมู่บ้านจัดสรรทั้งหมด ดังนั้นในการเลือกซื้อ บ้านจัดสรรผู้ซื้อจะต้องพิจารณาอย่างรอบคอบ เพื่อเป็นการป้องกันปัญหาต่าง ๆ ที่จะติดตามมา ภายหลังการเข้าอยู่อาศัย

ขวัญชัย อรรถวิภาณนท์ (2533) พบว่า ในเรื่องปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการเลือก ซื้อบ้านจัดสรร ผู้อยู่อาศัยให้ความสำคัญมากได้แก่ ปัจจัยเรื่องทำเลที่ตั้งอยู่ในบริเวณที่สะดวกต่อการ เข้าถึง รองลงไปได้แก่ปัจจัยในเรื่องราคาบ้านและที่ดิน รวมทั้งปัจจัยเรื่องรายได้ของครอบครัว

ก. ปัจจัยทางด้านกายภาพ

D.T. Herbert (1972) อธิบายหลักการเลือกบริเวณที่พักอาศัยขึ้นอยู่กับ อิทธิพลภายนอก (External Consideration) ได้แก่ ลักษณะทางกายภาพและสิ่งแวดล้อม ของพื้นที่นั้น ๆ

- สภาพแวดล้อม

ผ่ายวิจัยและก่อสร้างการเคหะแห่งชาติ (2517) ได้ทำการศึกษาจากผู้อยู่อาศัยในหมู่บ้านจัดสรรจำนวน 4 แห่งในเขตกรุงเทพมหานคร พบว่าปัจจัยที่ผู้อยู่อาศัยใช้ในการตัดสินใจเลือกซื้อบ้านจัดสรรมากที่สุด ได้แก่ ปัจจัยในเรื่องสภาพแวดล้อมทางกายภาพของหมู่บ้าน รองลงมาได้แก่ ปัจจัยในเรื่องอัตราค่าผ่อนชำระรายเดือน

กาญจนา บัวทิพย์ (2520), วิษณุ ทับเที่ยง (2524), สมพงษ์ กิตติมหาคุณ (2529) การจัดระบบและการให้บริการทางด้านสาธารณูปโภคและบริการสาธารณสุขภายในหมู่บ้านเป็นสิ่งดึงดูดให้ผู้ซึ่งเลือกซื้อบ้านที่มีบริการดังกล่าวที่ค่อนข้างจะสมบูรณ์ เพราะว่าการดังกล่าวช่วยทำให้การอยู่อาศัยสะดวกสบายยิ่งขึ้น

ธงชัย สันติวงษ์ และฉายศิลป์ เชี่ยวชาญพิพัฒน์ (2524) กล่าวว่าการจัดวางผังบริเวณเป็นสิ่งที่ผู้ซื้อคำนึงถึง เพราะหมู่บ้านจัดสรรที่ดีควรมีการจัดแบ่งการใช้ที่ดินแต่ละประเภทออกเป็นสัดส่วน ตามหลักวิชาการผังเมืองเช่น ย่านพักอาศัย ย่านการค้าและพาณิชย์ สถานที่พักผ่อนหย่อนใจ เป็นต้น ซึ่งจะมีส่วนช่วยให้ผู้ซื้อเกิดความมั่นใจว่าบริเวณที่ซื้อจะไม่กลายเป็นแหล่งเสื่อมทรمانอนาคต

Beck (1974) ให้ความเห็นว่า ผู้ที่มีฐานะทางเศรษฐกิจสูง มักจะเลือกบ้านหรือที่อยู่อาศัยที่มีสภาพแวดล้อมมีคุณภาพ มีบรรยากาศที่เหมาะสมต่อการอยู่อาศัย

Hirsch (1975), Bourne (1981), และ Kirby (1983) พบว่าที่อยู่อาศัยที่เอื้อต่อการอยู่อาศัยควรมีสภาพแวดล้อมที่ดี

- ทำเลที่ตั้งของบ้านจัดสรร

วิษณุ ทับเที่ยง (2524) กล่าวว่า ทำเลที่ตั้งเป็นอีกปัจจัยหนึ่งที่ผู้ซื้อพิจารณาอย่างรอบคอบก่อนที่จะตัดสินใจซื้อ ทำเลที่ตั้งของบ้านจัดสรรที่ตั้นจะต้องเป็นพื้นที่ที่ท่วมไม่ถึง และควรตั้งอยู่ห่างไกลจากสิ่งทีก่อให้เกิดความรำคาญในเรื่องเสียง เช่น ตลาด โรงภาพยนตร์ และโรงงาน เป็นต้น

กาญจนา บัวหิรัญ (2520) และ Hirsch (1975) กล่าวว่า นอกจากทำเลที่ตั้งควรจะสะดวกต่อการเดินทางไปประกอบภาระกิจของสมาชิกภายในครอบครัว กล่าวคือ เป็นบริเวณที่สะดวกในการเข้าถึงและสามารถติดต่อกับบริเวณอื่น ๆ ได้เป็นอย่างดี

ข. ปัจจัยทางด้านเศรษฐกิจ

Kirby (1983) กล่าวว่า ปัจจัยทางด้านเศรษฐกิจของผู้อยู่อาศัยจะเป็นตัวกำหนดในเรื่องลักษณะและรูปแบบของที่อยู่อาศัย

- รายได้

กาญจนา บัวหิรัญ (2520, ธงชัย สันติวงษ์ และฉายศิลป์ เชี่ยวชาญพัฒนา (2524), Kirby (1983), และ Dieleman (1989) พบว่า รายได้เป็นปัจจัยสำคัญที่สุดที่ทำให้ผู้เลือกซื้อบ้านตามความเหมาะสมกับระดับรายได้ครอบครัว ถ้าหากผู้ซื้อมองข้ามปัจจัยดังกล่าวนี้ไปแล้ว จะเกิดปัญหาด้านการเงินภายในครอบครัวแน่นอน

รัชณี ลาชโรจน์ (2524) ได้เสนอแนะว่า กรณีซื้อบ้านด้วยเงินผ่อนส่งนั้นผู้ซื้อควรคำนึงถึงรายได้ประจําและฐานะของครอบครัว โดยอัตราการผ่อนส่งที่เหมาะสมควรอยู่ระหว่าง 23-25 เปอร์เซ็นต์ของรายได้ประจํา

- ราคาของที่อยู่อาศัย (สัมพันธ์คุณภาพ)

ธงชัย สันติวงษ์ และฉายศิลป์ เชี่ยวชาญพัฒนา (2524) กล่าวว่า ราคาของที่อยู่อาศัย เป็นสิ่งที่ผู้ซื้อควรจะต้องพิจารณาถึงความเหมาะสมระหว่างราคาของบ้านกับคุณภาพของบ้าน

- อาชีพ

วิษณุ ทับเที่ยง (2524) กล่าวว่า ผู้ที่มีฐานะทางเศรษฐกิจอยู่ในระดับต่ำส่วนใหญ่มักจะไม่มียอดยนต์ส่วนตัว การเดินทางไปทำงานจึงไม่คล่องตัว จำเป็นต้องเลือกบ้านจัดสรรที่มีทำเลที่ตั้งใกล้กับสถานที่ทำงานเพื่อสะดวกในการปฏิบัติภารกิจประจำวัน และเพื่อ

ลดค่าใช้จ่ายในการเดินทาง

ยงเกียรติ จรุงศักดิ์สกุลและคณะ (2524) พบว่า ผู้ที่อยู่อาศัยในบ้านจัดสรรนั้นมีหลากหลายอาชีพ แต่ส่วนใหญ่แล้วจะประกอบอาชีพที่มีรายได้ประจำได้แก่ รับราชการ พนักงานรัฐวิสาหกิจ และลูกจ้างเอกชน ส่วนอาชีพที่พร่องลงไปได้แก่ อาชีพค้าขายและนักธุรกิจ เป็นต้น

ค. ปัจจัยทางด้านสังคม

- เพื่อนบ้าน

วิษณุ ทับเที่ยง (2524), ธงชัย สันติวงษ์ และฉายศิลป์ เขียวชาอุทิศพัฒน์ (2524) กล่าวว่า ถ้าหากการอยู่อาศัยที่แวดล้อมไปด้วยเพื่อนบ้านที่มีฐานะใกล้เคียงกันโรคภัยที่จะเกิดปัญหากับเพื่อนบ้านมีน้อย

กาญจนา บัวหิรัญ (2520), กล่าวว่า การเลือกที่อยู่อาศัยควรเลือกบริเวณที่มีเพื่อนบ้านมีฐานะความเป็นอยู่คล้ายกัน เพื่อจะทำให้เกิดความเข้าใจกันอย่างดี รับผิดชอบร่วมกันในสาธารณประโยชน์ ร่วมมือในเรื่องผลประโยชน์ที่ใช้ร่วมกันและช่วยซ่อมแซมบำรุงรักษาสาธารณสมบัติ

K.J. Button (1976) เสนอองค์ประกอบในการเลือกบริเวณที่พักอาศัยว่า องค์ประกอบหนึ่งคือขึ้นอยู่กับคุณภาพของสิ่งแวดล้อม ซึ่งนอกจากจำเป็นจะต้องมีสิ่งแวดล้อมที่ดีแล้ว ความรู้สึกสนิทสนมกับเพื่อนบ้านก็เป็นสิ่งสำคัญด้วย

- สถานภาพในการสมรส

สถาปนิก (2523) พบว่า ผู้ที่อาศัยอยู่ในหมู่บ้านจัดสรรส่วนใหญ่แล้วจะเป็นผู้ที่มีอายุอยู่ในวัยแรงงาน และเพิ่งแต่งงานใหม่หรือเพิ่งมีบุตร

- ค่านิยม

Dieleman (1989) กล่าวว่า เนื่องจากค่านิยมของแต่ละบุคคลที่มีต่อที่อยู่อาศัยไม่เหมือนกัน จึงทำให้การเลือกซื้อบ้านของแต่ละบุคคลแตกต่างกัน

ง. ปัจจัยทางด้านประชากร

- ขนาดของครอบครัว

สถาปนิก (2523) พบว่า สมาชิกในแต่ละครอบครัวที่อยู่ในหมู่บ้านจัดสรรส่วนใหญ่แล้วจะมีไม่เกิน 3-4 คน

- ลักษณะของผู้อยู่อาศัย

ธงชัย สันติวงษ์ และฉายศิลป์ เขียวชาตฤทธิพัฒน์ (2524) กล่าวว่า การเลือกที่อยู่อาศัยนั้นจะต้องมีส่วนสัมพันธ์กันกับลักษณะของผู้อยู่อาศัย ครอบครัวที่สมาชิกส่วนใหญ่เป็นเด็กเล็กหรือคนชรา มักจะเลือกที่อยู่อาศัยที่ตั้งใกล้กับสวนบริการและมีบรรยากาศที่สงบร่มรื่น

4. ปัญหาของผู้อยู่อาศัยในหมู่บ้านจัดสรร

ก. ปัญหาเกี่ยวกับบริการสาธารณูปโภค

เนตรนภิส นาควัชระ และสุวิวัฒนา สุภาส (2520) พบว่า ปัญหาในหมู่บ้านจัดสรร ได้แก่ น้ำไหลไม่แรง น้ำไหลไม่สม่ำเสมอ ไม่สะอาด ท่อระบายน้ำไม่ได้มาตรฐาน อุดตัน และปัญหาการจราจรติดขัด เนื่องจากหมู่บ้านจัดสรรมักตั้งในเขตชานเมือง แต่ต้องเดินทางไปทำงานในบริเวณใจกลางเมือง

สุรีย์ บุญยานพงศ์ (2531) พบว่า เมื่อไฟฟ้าริมถนนในหมู่บ้านชำรุดแล้ว มักไม่ได้รับการแก้ไข ทำให้เกิดปัญหามันเรื่องแสงสว่างไม่เพียงพอในเวลากลางคืน

ข. ปัญหาเกี่ยวกับสิ่งอำนวยความสะดวก

จักรกฤษณ์ นรินดีพดุงการ และสินี กมลนาวัน (2518) ได้ศึกษาสภาพความเป็นอยู่ของผู้อยู่อาศัยในเคหะสงเคราะห์ดินแดง-ห้วยขวาง พบว่า ผู้อยู่อาศัยมักประสบปัญหาในเรื่องความปลอดภัยของทรัพย์สิน เนื่องจากการให้บริการเกี่ยวกับยามรักษาความปลอดภัยไม่เพียงพอ

กিজา สวนจันทร์ (2526) กล่าวว่า ในช่วงเวลากลางวันผู้อยู่อาศัยต้องออกไปปฏิบัติภารกิจประจำที่นอกบ้าน โดยไม่มีผู้ดูแลบ้านจึงเป็นโอกาสของพวกมิจฉาชีพที่จะกระทำการลักทรัพย์หรือโจรกรรมทรัพย์สินต่าง ๆ

ประติษฐ์ ขวชาติ (2529) พบว่า สิ่งบริการด้านสันตนาการขาดการบำรุงดูแลรักษา ทำให้บรรยากาศไม่น่าใช้สอย เสี่ยงต่อความปลอดภัยทางด้านร่างกาย

สุรีย์ บุญปานพงศ์ (2531) พบปัญหาเรื่องความสกปรกภายในหมู่บ้าน เนื่องจากขาดการดูแลทำให้มีวัชพืชขึ้นเป็นจำนวนมาก ส่งผลให้สภาพแวดล้อมไม่น่าอยู่อาศัย

ค. ปัญหาอื่น ๆ

ยงเกียรติ จรณศักดิ์สกุล และคณะ (2524) พบว่า ผู้อยู่อาศัยในหมู่บ้านจัดสรรที่มีที่ตั้งติดกับถนนประสบกับปัญหาเสียงรบกวนจากยานยนต์ที่แล่นผ่าน

แนวความคิดที่เกี่ยวข้องอื่น ๆ

คนยอมเป็นองค์ประกอบที่สำคัญของเมือง หากเมืองปราศจากคนก็คงจะเป็นเมืองที่สมบูรณ์ไปไม่ได้ Elizabeth Wood (1972) ได้กล่าวว่า โครงการสร้างบ้านส่วนใหญ่มีจุดมุ่งหมายที่จะลดหรือป้องกันอุบัติเหตุ และสร้างการติดต่อระหว่างผู้คนโดยได้กล่าวถึงความต้องการของคนคือ

1. ความต้องการของการออกกำลังกาย ซึ่งเป็นความต้องการของเด็ก วัยรุ่น ผู้ชาย ผู้หญิง ยิ่งมีที่ว่างในบ้านน้อยก็ยิ่งมีความต้องการชื่อนี้มาก

2. ความต้องการแสงแดด และอากาศบริสุทธิ์ ซึ่งเป็นความต้องการของเด็ก แม่ ลูก คนชรา รวมถึงคนทั่ว ๆ ไปด้วย
3. ความต้องการที่จะออกไปข้างนอก โดยเฉพาะแม่ที่มีลูกอ่อน (ลูกยังไม่ไปโรงเรียน)
4. ความต้องการที่จะไปยังบางสถานที่ เช่น ไปซื้อของ ไปรับส่ง ดูหนัง หรือ ชื่อของ
5. ความต้องการที่จะทำงานบ้าน ประเภทที่ต้องทำนอกชายคาบ้าน เช่น ล้างรถ ตากเสื้อผ้า ซ่อมจักรยาน ตากผ้าอ้อมเด็ก

จะเห็นได้ว่า ความต้องการที่กล่าวถึง จำเป็นจะต้องมีที่อยู่อาศัยเป็นปัจจัยพื้นฐานของชีวิตเสียก่อน (ที่อยู่อาศัยเป็น 1 ในปัจจัย 4 ของมนุษย์) ที่อยู่อาศัยนับว่าเป็นการใช้ที่ดินประเภทหนึ่งที่สำคัญของเมือง เพราะเป็นแหล่งพำนักของคนซึ่งมีชีวิตและดำเนินกิจกรรมต่าง ๆ ในเมือง ดังนั้นการศึกษาในเรื่องของที่พักอาศัยของเมืองจึงมีความจำเป็นดังจะอ้างเหตุผลจาก Northam (1979) ซึ่งกล่าวว่า พื้นที่ที่อยู่อาศัยมีความเปลี่ยนแปลง (Dynamic) เคลื่อนไหวมากกว่าการใช้ที่ดินประเภทอื่น การเปลี่ยนแปลงบางอย่างเช่น การเปลี่ยนแปลงทางกายภาพโดยธรรมชาติ การเปลี่ยนแปลงทางโครงสร้างของที่อยู่อาศัยในพื้นที่อาศัย ดังนั้นจึงมีความหลากหลายของการเปลี่ยนแปลงทางสังคม ตัวอย่างเช่น การเปลี่ยนแปลงทางความหนาแน่น อายุของผู้อยู่อาศัย รายได้ โครงสร้างของอาชีพ และองค์ประกอบทางเชื้อชาติของประชากร ซึ่งสนับสนุนคำกล่าวของ Bourne (1979) ว่า พื้นที่ที่อยู่อาศัยยังมีการเปลี่ยนแปลงลักษณะทางสังคม ลักษณะและที่ตั้งของบ้านที่เกิดขึ้นภายในพื้นที่ของเมือง จะมีผลต่อวิวัฒนาการของชุมชนเมือง จากการตรวจสอบปัจจัยทางการตลาด ซึ่งช่วยให้เกิดการขยายตัวของอพาร์ทเมนต์ในเมืองแถบอเมริกาเหนือช่วงปี 1960 ว่า อะไรคือสาเหตุของการเลือกที่ตั้งของอพาร์ทเมนต์ในเมือง และอะไรคือผลผลิตตามมาที่ทำให้เกิดการขยายตัวของเมือง จากการเพิ่มขึ้นของอพาร์ทเมนต์โดยใช้เมืองโตรอนโตเป็นตัวอย่าง ทำให้เห็นว่าผลคือ การเพิ่มอย่างรวดเร็วของราคาที่ดินและรูปแบบของที่อยู่อาศัย นอกจากนี้ยังชี้ให้เห็นด้วยว่า พื้นที่ของที่อยู่อาศัยกับชุมชนใหม่ ๆ ค่อย ๆ เกิดขึ้น อันเป็นผลมาจากการเติบโตของอพาร์ทเมนต์ ซึ่งไม่อาจใช้ทฤษฎี โครงสร้าง รูปร่างของเมืองเก่า ๆ มาใช้อธิบายได้

Urbanization and Suburbanization

ชุมชน หมายถึงบริเวณที่มีผู้คนตั้งถิ่นฐานอยู่รวมกันค่อนข้างจะหนาแน่น ชุมชนที่เป็นชุมชนเมืองก็อาจจะดูได้จาก สิ่งปลูกสร้าง กิจกรรม การดำเนินชีวิตหรือสิ่งทันสมัยต่าง ๆ ชุมชนที่เป็นชุมชนชนบท ก็อาจจะมีทุ่งนา วิธีการดำเนินชีวิตแบบเรียบง่ายได้มีความพยายามในการศึกษาหาขอบเขต ความหมายของเมืองและชนบทหลายวิธีการ และยังคงเป็นประเด็นที่ต้องได้มีความพยายามในค้นคว้ากันต่อไป "การกลายเป็นแหล่งชุมชนเป็นกระบวนการที่เกิดขึ้นในตอนต้นศตวรรษที่ 19" (ฉัตรชัย พงษ์ประยูร, 2527) จากคำกล่าวนี้หมายความว่า ก่อนหน้าปี ค.ศ. 1850 นั้นสังคมล้วนแต่เป็นลักษณะของชนบท เมืองในสมัยก่อนยังไม่สามารถนับว่าเป็นเมืองตามคำจำกัดความของเมืองในสมัยนี้ สิ่งที่น่าสนใจก็คือ พื้นที่ชนบทหรือชุมชนต่าง ๆ กลายมาเป็นชุมชนเมืองหรือกลายมาเป็นชานเมืองได้อย่างไร คือเมืองในสมัยก่อนเป็นเมืองในแง่ของหน้าที่แต่ไม่เป็นในแง่ของสังคมแบบเมือง

1. Urbanization

"กระบวนการอันซับซ้อนทางสังคมและเศรษฐกิจที่กำลังเปลี่ยนแปลงไปอันสังคมหนึ่งจากสภาพความเป็นอยู่แบบชนบทโดยทั่วไป ได้ก้าวเข้าสู่ความเป็นแหล่งชุมชน เรียกว่า กระบวนการกลายเป็นแหล่งชุมชน Urbanization" (ฉัตรชัย พงษ์ประยูร, 2527) จากประโยคที่กล่าวมาจะเห็นได้ว่า การที่ชุมชนใด ๆ จะกลายเป็นชุมชนเมืองจะต้องมีการเปลี่ยนแปลงในสองด้านคือทางด้านเศรษฐกิจและทางสังคม ซึ่งอาจจะเกิดจากการขยายตัวเติบโตขึ้นของแหล่งชุมชนเดิมหรือเกิดการตั้งชุมชนใหม่ (เช่นจากการวางแผน การสร้างเมืองใหม่) หรือจากการย้ายถิ่นหรือแม้แต่การขยายเขตเมืองในทางกฎหมาย Lampard (ฉัตรชัย พงษ์ประยูร, 2527) ได้เสนอแนวความคิดเกี่ยวกับการกลายเป็นแหล่งชุมชนว่า ต้องอาศัยองค์ประกอบ 3 ประการ 1. ทางพฤติกรรม คือชาวเมืองต้องมีรูปแบบพฤติกรรมพิเศษ ผิดจากชาวชนบท 2. ทางโครงสร้างของเศรษฐกิจ ประชากรในแหล่งชุมชนจะประกอบกิจการต่าง ๆ ยกเว้นการเกษตร คือมีความสัมพันธ์กับการพัฒนาทางเศรษฐกิจ (ที่เปลี่ยนจากปฐมภูมิไปสู่ทุติยภูมิ หรือตติยภูมิ) 3. ทางประชากร คือ แหล่งชุมชนจะต้องเป็นจุดรวมของประชากรที่อยู่รวมกันได้อย่างปลอดภัยและมีประสิทธิภาพ ซึ่งองค์ประกอบทั้งสามประการนี้ จำเป็นต้องอาศัยปัจจัยทางวิทยาการและการบริหารสังคมเข้าช่วย

2. Suburbanintzion

ชานเมือง เป็นบริเวณส่วนหนึ่งที่อยู่เขตรอบนอกเมืองที่มีความหนาแน่น อาจอยู่ห่างจากเมืองใหญ่ 10 - 20 กิโลเมตรก็ได้ มีการติดต่อเกี่ยวพันในชีวิตประจำวันกับเมืองใหญ่ มีการเดินทางไปกลับเพื่อทำงาน การคมนาคมสะดวก ความเจริญจากเมืองใหญ่ กิจกรรมต่าง ๆ และประชากรอาจขยายตัวออกมาแล้ว วันที่ว่างไว้ช่วงหนึ่งก่อนกระโดดออกมาสู่ชานเมือง มีอัตราการเพิ่มของประชากรอย่างรวดเร็ว มีความหนาแน่นแตกต่างจากพื้นที่โดยรอบ การเปลี่ยนแปลงอยู่ระหว่างเมืองด้านในและชนบทด้านนอก ลักษณะสังคม เศรษฐกิจ และวัฒนธรรม จะขึ้นอยู่กับเมืองใหญ่ ชานเมืองมีความแตกต่างกับเมืองบริวาร (Satellite) ตรงที่เมืองบริวารจะมีลักษณะทางเศรษฐกิจของตนเองไม่ได้ขึ้นอยู่กับเมืองใหญ่ทั้งหมด และมีอิทธิพลในการดึงดูดคนแข่งกับเมืองใหญ่ได้บ้าง ตัวอย่าง เช่น เมืองเชียงใหม่เป็นเมืองใหญ่ลาพูนอาจจัดได้ว่าเป็นเมืองบริวาร ส่วนอำเภอรอบนอกที่ติดกับอำเภอเมืองก็จะเป็นเขตชานเมือง

ในสมัยก่อนที่การเดินทางยังคงใช้เส้นทางธรรมชาติ แรงงานสัตว์ ซึ่งเดินทางได้ช้าและมีพิธีการเดินทางสั้น ๆ ปริมาณการเดินทางมีน้อย การขยายตัวของเมืองจึงช้ามาก การตั้งถิ่นฐานจะเกาะอยู่กับเขตเมือง ไม่สามารถออกไปอยู่นอกที่ไกล ๆ ได้ มิเช่นนั้นจะเสียเวลามากในการเดินทางติดต่อกับเมือง กิจกรรมการค้าบริการจึงกระจุกตัวอยู่ในเขตเมือง อาจแบ่งเป็นย่าน แต่เมื่อพ้นเขตกำแพงเมืองแล้วความหนาแน่นของการตั้งถิ่นฐานน้อยลงทันที ต่อมาเมื่อเทคโนโลยีในการเดินทางถูกพัฒนาให้ดีขึ้นจากรถม้า รถราง รถไฟ จนกระทั่งรถยนต์ ซึ่งช่วยให้การเดินทางอิสระ ไม่ถูกจำกัด คนมีอำนาจในการเดินทางรถยนต์ไปได้ทุกที่ถ้ามีถนน นอกจากนี้ยังมีพิธีการเดินทางไกลขึ้น เร็วขึ้น และสะดวกขึ้น ทำให้การตั้งถิ่นฐานหรือชุมชนมีอิสระขึ้นด้วย ไม่จำเป็นต้องเกาะติดกับเขตเมืองอีกต่อไป เมื่อเมืองเติบโตขึ้นมีความหนาแน่นมากขึ้นและพร้อมที่จะขยายตัว ทำให้เมืองขยายตัวอย่างรวดเร็วบริเวณที่อยู่อาศัยเริ่มขยายไกลออกไปจากเขตเมือง ตามเส้นทางคมนาคมใหม่ ๆ ชานเมืองจึงเจริญออกไปห่างจากเขตเมือง การค้าที่ดินประเภทต่าง ๆ จึงกระจายหนีความแออัดในเขตเมืองออกไปสู่บริเวณรอบนอก และเป็นไปได้ในทุทิศทางตราบเท่าที่มี เส้นทางคมนาคมที่สะดวกพร้อม ๆ กับที่รถยนต์ส่วนตัวได้รับความนิยมมากขึ้นทุกที่คนค้าเดินทางไป-กลับ เพื่อทำงานในเมืองนาน ๆ เข้า แหล่งชุมชนรอบนอกที่อยู่ห่างจากเขตเมืองใหญ่ออกไปก็ขยายตัวขึ้น มีความเจริญและรูปแบบทางเศรษฐกิจสังคมที่ผูกพันกับเมืองใหญ่กลายเป็นเขตชานเมืองขั้นที่สุด

านเมื่อการเดินทางเข้าออกเมืองได้รับความสะดวกรวดเร็ว ผู้คนจึงนิยมจะไปพักอาศัยอยู่ในเขตชานเมือง เพราะสภาพแวดล้อมที่ดีกว่าไม่แออัด วิวทิวทัศน์และอากาศบริสุทธิ์ดีกว่า ที่ดินมีราคาถูกกว่า ลักษณะการไร่ที่ดินในเขตชานเมืองจึงผสมกันระหว่างที่พักอาศัย เกษตรกรรม พาณิชยกรรม หรืออุตสาหกรรม ทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงและสร้างปัญหาขึ้น ราคาที่ดินสูงขึ้นอย่างรวดเร็ว พื้นที่เกษตรลดน้อยลง การจัดสรรที่ดินก็มักเป็นไปอย่างอิสระ การตัดถนนแบ่งแปลงขาดการวางแผนรองรับการขยายตัวในอนาคต มีการจับจองที่ดินเพื่อเก็งกำไรโดยไม่ใช้ประโยชน์ เหล่านี้ทำให้พื้นที่ขาดระเบียบอย่างมาก และถ้าหากเมืองขยายเขตออกมาครอบคลุมพื้นที่เหล่านี้ในอนาคตข้างหน้าก็ต้องรับเอาปัญหาต่าง ๆ เหล่านี้โดยทันที "ในแง่ของการวางแผนและการไร่ที่ดินแล้ว บริเวณดังกล่าวควรได้รับการวางแผนก่อนที่จะกลายเป็นเขตชุมชนหนาแน่น หรืออย่างน้อยควรจะกำหนดทิศทางในการไร่ที่ดิน และควรจะมีการควบคุมกันบ้าง มิใช่ปล่อยให้เจริญไปตามบุญตามกรรม หรือแล้วแต่การตัดสินใจของเจ้าของที่ดิน ยิ่งถ้ามองงานแง่เศรษฐกิจด้วยแล้วบริเวณดังกล่าวเป็นส่วนหนึ่งของเศรษฐกิจเมือง ด้านสังคมก็ผูกพันกับในเมือง จึงควรมีการวางแผนร่วมกันกว้าง ๆ เป็นหน่วยเดียวกัน ไม่ว่าส่วนนั้นจะเป็นเขตชุมชน ชานเมือง หรือเมืองบริวาร" (ฉัตรชัย พงษ์ประยูร, 2527)

พัฒนาการของบ้านจัดสรรในกรุงเทพมหานคร

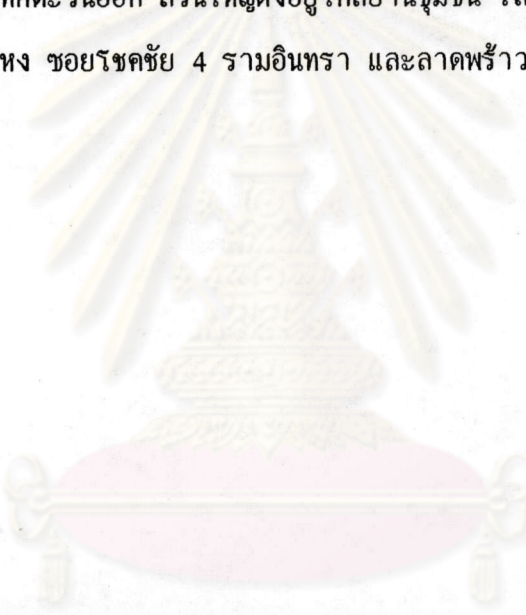
ในสมัยรัชกาลที่ 4 การคมนาคมส่วนใหญ่ยังคงใช้ทางน้ำ แต่หลังจาก พ.ศ. 2404 เริ่มมีการตัดถนนในกรุงเทพฯ มีสะพานข้ามคลอง (ถนนเจริญกรุง, สีลม, บำรุงเมือง, เพ็ญนคร) ผู้คนจึงย้ายที่อยู่จากริมคลองมาเป็นริมถนนมากขึ้น จนกระทั่งสมัยรัชกาลที่ 5 ประเทศพัฒนามากขึ้น จากความเจริญของชาติตะวันตก เริ่มมีการสร้างตึกแถวริมถนนมากขึ้น เพราะสามารถเช่าชั้นล่างในการทำการค้า ส่วนชั้นบนก็สามารถเช่าเป็นที่อยู่อาศัย หรือเก็บของได้ ตึกแถวได้รับความนิยมมากขึ้น เพราะมีการตัดถนนเพิ่มหลายสาย ส่วนที่อยู่อาศัยของชนชั้นสูง เป็นเรือนหลังใหญ่รูปแบบเรือนไทยผสมตึกฝรั่งมีสนามหญ้ากว้าง จนกระทั่งในสมัยรัชกาลที่ 6 จึงเริ่มมีการก่อสร้างอาคารขนาดใหญ่และอาคารสูงขึ้น และต่อมาสภาพสังคมได้เปลี่ยนแปลงไป คือในอดีตครอบครัวไทยนิยมอยู่รวมกันเป็นครอบครัวใหญ่ ต่อมารุ่นลูกหลานที่แต่งงานไปแล้ว นิยมแยกครอบครัวออกไปอยู่ต่างหาก สิ่งนี้ทำให้เกิดความต้องการที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นอย่างมาก เกิดความขาดแคลนที่อยู่อาศัยอย่างมากหลังสงครามโลกครั้งที่ 2 จึงเกิดการจัดสรรที่ดินเพื่อขายโดยบุคคลไม่กี่คนใน

ปริมาณที่จำกัด เช่น แถบบางกะปิ และที่ดินซึ่งคริสตศาสนิกชน นิกายโรมันคาทอลิกจัดสรรกันเอง ในบริเวณใกล้เคียง ๆ วัดคาร์ทอลิก (วงเดือน เกษสุภะ, 2528) ต่อมารัฐบาลจอมพลสฤษดิ์ ธนะรัชต์ ได้ออกคำสั่งคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 49 ลงวันที่ 13 มกราคม 2502 ให้ยกเลิกมาตรา 34-49 ของประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2427 ว่าด้วยการกำจัดสิทธิถือครองที่ดิน เพราะเห็นว่าเป็นอุปสรรคของการลงทุนในประเทศ ตามนโยบายส่งเสริมการลงทุนจากต่างประเทศในสมัยนั้น ทำให้เกิดผลที่สำคัญคือ เป็นการเปิดโอกาสให้นักลงทุน นักพัฒนาที่ดิน รวบรวม กว้านซื้อที่ดินแถบชานเมืองจากเกษตรกร เพื่อทำการจัดสรรหรือรอไว้เก็งกำไร โครงการจัดสรรที่ดินจึงกระจายตัวทั่วไป ในเขตพระโขนง บางกะปิ และบางเขน ซึ่งเป็นชานเมืองของกรุงเทพมหานครในสมัยนั้น

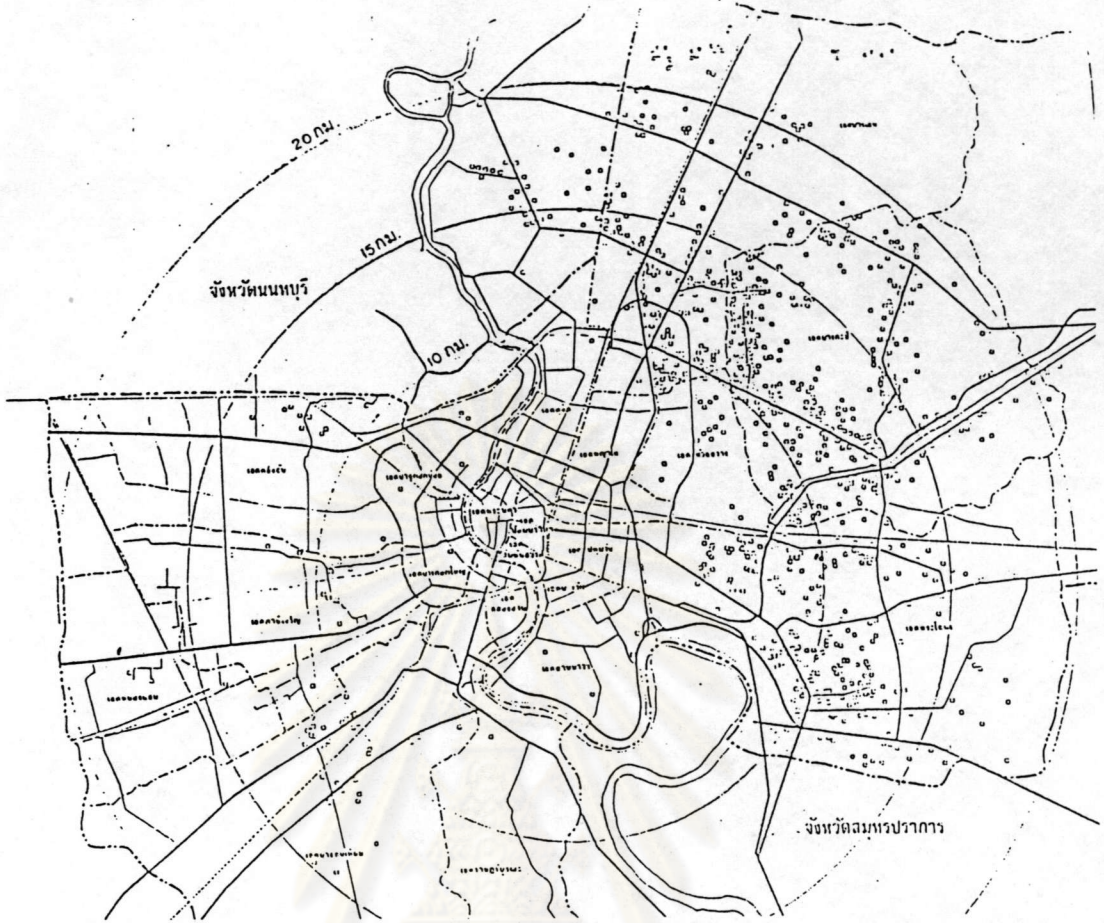
พ.ศ. 2509 รัฐบาลไทยสร้างบ้านพักนักกีฬาขึ้นที่ตำบลคลองจั่น บางกะปิ เสร็จจากกีฬาอาเชียนเกมส์แล้ว จึงทำเป็นอาคารสงเคราะห์ขายแก่ประชาชน โดยวิธีการผ่อนส่งระยะยาว อัตราดอกเบี้ยถูก โครงการนี้ได้รับความนิยม และทำให้ผู้คิดทำบ้านจัดสรรเกิดความมั่นใจ จึงเกิดโครงการบ้านจัดสรรที่สำเร็จ บางแค ขอยอ่อนนุช และแถบชานเมืองตอนเหนือและตะวันออกเฉียงเหนือ เช่น บางเขน บางกะปิ ลาดพร้าว และหัวหมาก โดยมีธนาคารกรุงเทพ เข้ามาสนับสนุนทางการเงิน เช่น จัดระบบสินเชื่อระยะยาวให้ผู้ซื้อด้วยอัตราดอกเบี้ย 12 - 15% ต่อมามีการประกาศใช้ประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 (พ.ว. 286) ซึ่งใช้ควบคุมผู้ประกอบการธุรกิจจัดสรร มีเงื่อนไขหลายประการที่ผู้จัดสรรปฏิบัติตามได้ลำบาก จึงเกิดภาวะขบเข่าขึ้นในช่วง พ.ศ. 2516-2518 ซึ่งได้รับผลกระทบจากภาวะวิกฤติการณ์น้ำมันครั้งที่ 1 กลางปี 2516 ทำให้ภาวะเศรษฐกิจตกต่ำ ราคาวัสดุก่อสร้างและค่าแรงสูงขึ้น รวมถึงกำลังซื้อจากประชาชนลดน้อยลง

ในปี พ.ศ. 2519-2522 หมู่บ้านจัดสรรเริ่มฟื้นตัวอีกครั้ง เพราะรัฐบาลในสมัย มรว.ศีกฤทธิ์ ปราโมช มีนโยบายจะสร้างที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นอย่างมากมาย อัตราดอกเบี้ยในขณะนั้นต่ำ เพราะมีความต้องการเงินกู้ในการลงทุน และที่สำคัญธนาคารอาคารสงเคราะห์ได้หันมา มีบทบาทสนับสนุนทางการเงินให้สินเชื่อระยะยาวแก่ผู้ซื้อหรือปลูกบ้าน หรือผู้ประกอบการ และอัตราดอกเบี้ยต่ำกว่าธนาคารพาณิชย์ ทำให้ที่ตั้งของโครงการขยายตัวไปทางทิศเหนือ ลาดพร้าว บางเขน ถนนพัฒนาการ และธนบุรี พอปลายปี พ.ศ. 2522 เกิดภาวะเงินเฟ้อ ราคาวัสดุสูงขึ้น รัฐบาลเก็บภาษีก่อสร้างมากขึ้น ธนาคารต่าง ๆ ลดการปล่อยสินเชื่อเพื่อการก่อสร้าง

สร้าง และธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ทำให้ภาวะของบ้านจัดสรรซบเซา อีกครั้งช่วง พ.ศ. 2523-2524 ผู้ประกอบการจึงเริ่มพิจารณาใช้วิธีเปิดจองก่อนลงมือสร้างจริง โดยอาจสร้างเพียงบ้านตัวอย่างในระยะแรกเท่านั้น ในระยะนี้เกิดโครงการทาวน์เฮาส์ขึ้นด้วย เพื่อหลีกเลี่ยงปัญหาการจราจรที่ติดขัด ต่อมาเมื่อสภาพเศรษฐกิจเริ่มฟื้นตัวมากขึ้น ภาวะการจัดสรรจึงกระเตื้องขึ้นมาอีกครั้ง แต่ยังไม่ทันจะบูมเต็มที่มากนัก ก็ต้องสะดุดอีกครั้งกับภาวะสงครามอ่าวเปอร์เซีย ที่ทำให้สภาพเศรษฐกิจถดถอย เกิดความไม่แน่นอนและเหตุการณ์วุ่นวายทางการเมืองที่ลงทุนอยู่ในสภาวะไม่แน่ใจ (wait and see) จนกระทั่งเหตุการณ์ต่าง ๆ ที่เริ่มสงบลง ภาวะของการลงทุนในธุรกิจจัดสรรและอสังหาริมทรัพย์จึงมีมากขึ้น กระจายตัวอยู่ในรัศมี 10-20 กิโลเมตรจากศูนย์กลางทางด้านทิศตะวันออก ส่วนใหญ่ตั้งอยู่ใกล้ย่านชุมชน เส้นทางคมนาคม ถนนสุขาภิบาล 1 พังนาการ รามคำแหง ซอยโชคชัย 4 รามอินทรา และลาดพร้าว



ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



กระจายตัวหนาแน่นอยู่ในรัศมี 15 - 20 ก.ม. จากศูนย์กลาง (สีลม)

ที่มา : วังเคื่อน เกษสุภา

แผนที่หมายเลข 2.1 แสดง หมู่บ้านจัดสรรในเขต กทม. พ.ศ.2527

THE ROLE AND IMPACTS OF
LAND AND HOUSING
SUBDIVISION DEVELOPMENT
PROJECTS
ON THE URBAN CHANGE
OF CHIANG MAI CITY

