บทที่ 2

ทฤษฎีและแนวความคิดที่เกี่ยวข้อง

2.1 ทฤษฎีเกี่ยวกับโครงสร้างการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยภายในเขตเมือง

การใช้ที่ดินเพื่อเป็นที่อยู่อาศัยต้องสัมพันธ์อย่างใกล้ชิดกับการใช้ที่ดินในเมือง ทั้งในส่วนของศูนย์การค้า ถนนหนทาง แหล่งงาน ฯลฯ เพราะ ที่อยู่อาศัยเป็นสาเหตุของการเกิดจราจรในเมือง อันเนื่องจากการเดินทางไปทำงาน ซื้อของ ทำธุรกิจส่วนตัว ไปโรงเรียน ไปพักผ่อน ไปทำงาน ดังนั้นเราจึงพิจารณาการใช้ที่ดินเพื่อเป็นที่อยู่อาศัยว่า เป็นตัวกำหนดหลักตัวหนึ่งของโครงสร้างของเมือง[1]

ทฤษฎีการใช้ที่ดินอธิบายรูปแบบการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยของเมืองมี 4 ทฤษฎี คือ

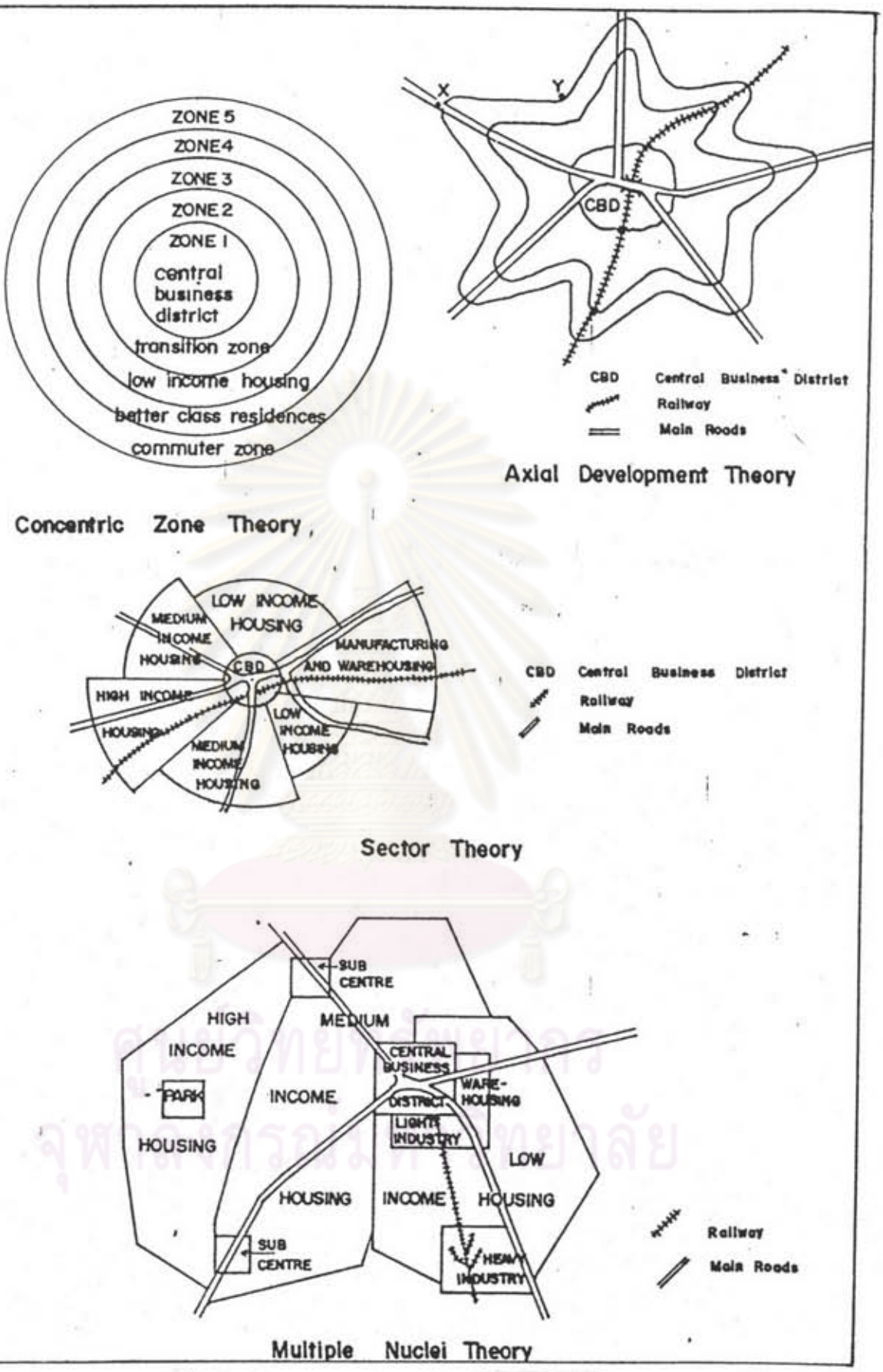
2.1.1 Concentric Zone Theory

ทฤษฎีนี้ตั้งโดย Ernest W. Burgess (1925) ซึ่งเป็นนักสังคมวิทยา ได้ทำการศึกษาค้นคว้าจากการวิเคราะห์ข้อมูลจริงของเมืองชิคาโก ประเทศสหรัฐอเมริกา เพื่ออธิบายการกระจายตัวของกิจกรรมต่าง ๆ ทางเศรษฐกิจ และการใช้ที่ดินในเมือง ทฤษฎีนี้กล่าวว่าเมืองมีศูนย์รวมอยู่แห่งเดียว (Concentric Zone) เมืองขยายตัวไปรอบ ๆ ตามแนวรัศมีจากย่านธุรกิจซึ่งเป็นจุดศูนย์กลาง มีการแบ่งเขตอย่างชัดเจน 5 เขต คือ (รูป 2.1)

1. The Central Business Distric เป็นศูนย์กลางเมือง เป็นที่ตั้งของธุรกิจการค้า กิจกรรมทางสังคมต่าง ๆ เป็นเขตที่มีการตั้งถิ่นฐานดั้งเดิม

---

[1] Michale C. Romanos, Residential Spatial Structure Canada , D.C. Health & Company (1976) pp.4



รูปที่ 2.1 Concentric Zone

Axial Development Theory

Sector Theory

Multiple Nuclei Theory

2. Transition Zone เป็นเขตที่มีการใช้ที่ดินทางการค้า และอุตสาหกรรมขนาดเล็กล่วงล้ำเข้าไปในเขตที่อยู่อาศัยที่เสื่อมโทรมลง มีการขายส่ง โกดังเก็บสินค้า รวมทั้งเป็นชุมทางรถไฟที่เป็นแหล่งขนถ่ายสินค้า ผู้ที่ไม่สามารถขยับขยายไปได้ก็ต้องทนอยู่ในชุมชนแออัดนี้ต่อไป เพราะไม่มีทางเลือก โดยจะใช้บริการที่มีอยู่ในเขตนี้ เช่น บาร์ ประเภทราคาถูก หรือ โรงรับจำนำ เป็นต้น

3. Low-Income Housing เป็นเขตที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อยหรือกรรมกร เนื่องจากมีความจำเป็นที่จะต้องอยู่ภายในระยะทางที่สะดวกแก่การเดินทางไปทำงาน

4. Better Class Residences เป็นเขตที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้ระดับกลาง มีลักษณะเป็นบ้านเดี่ยว เขตนี้ เรียกว่า Exclusive District ซึ่งจะมีศูนย์กลางทางการค้าขนาดเล็กเกิดขึ้นในลักษณะเดียวกับ C.B.D. ที่อยู่ในเมือง

5. Commuter Zone เขตชานเมือง เป็นเขตที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้สูงที่ต้องเดินทางไกลเข้าไปทำงานในศูนย์กลางเมือง มีการพัฒนาบริเวณพักอาศัยราคาแพงเป็นจุด ๆ ตามเส้นทางคมนาคมที่สามารถเดินทางได้รวดเร็ว และใช้เวลาในการเดินทางไป C.B.D. ประมาณ 1 ชั่วโมง

การขยายตัวเมืองในลักษณะที่เรียกว่า Concentric Zone นี้ มีแนวความคิดพื้นฐานจากการถือเอาระยะทางจากย่านที่อยู่อาศัยไปยังศูนย์กลางเมืองในระยะเวลาไม่แตกต่างกัน ส่วนราคาที่ดินจะแตกต่างไปตามระยะทางที่มุ่งเข้าสู่ศูนย์กลางเมือง ที่ดินแปลงใดใกล้ศูนย์กลางเมืองจะมีราคาแพงกว่าที่ดินที่ไกลออกไป รูปแบบการขยายตัวเป็นสิ่งที่มองเห็นได้ (Physical Growth) เมืองจะขยายออกไปเป็นเป็นวงรอบจากเขตที่อยู่ภายใน (Inner Zone) ไปยังเขตที่อยู่ภายนอก (Outer Zone) เขตที่อยู่ติดกันก็จะเบียดเขตรอบนอกออกไปเรื่อย ๆ [2]

---

[2] W.Lean and B.Goodall , Aspect of Land Economics. (London:The Estate Gazette limited, 1977) pp. 194-196

2.1.2 Axial Development Theory

การขยายตัวของเมืองในลักษณะนี้คำนึงถึงการเดินทางไปสู่ศูนย์กลางเมือง ทั้งในเรื่องของเวลาและระยะทาง เช่นเดียวกับ Burgess (รูปที่ 2.1) Babcock เป็นผู้เสนอทฤษฎีนี้

จากรูปจะเห็นได้ว่า เมืองขยายตัวออกไปตามถนนสายหลัก หรือพูดอีกนัยหนึ่งก็คือ เส้นทางคมนาคม จะเป็นตัวกำหนดการขยายตัวของเมือง C.B.D. (Central Business Distric) อยู่ใจกลางเมือง เป็นศูนย์กลางทางด้านธุรกิจของเมือง โดยจะทอดตัวไปตามเส้นทางสายสำคัญไม่ว่าจะเป็นถนนหรือทางรถไฟก็ตาม เมื่อเส้นทางเหล่านี้ทอดตัวไปทิศใดก็ตามจะมีผู้คนไปอาศัยอยู่กระจายออกไปตามแนวของเส้นทางนั้น ดังนั้น การขยายตัวของเมืองจะกระจายออกไปเป็นรูปดาว และดาวจะมีกี่แฉกขึ้นอยู่กับจำนวนถนนสายสำคัญ ๆ ที่ทอดตัวออกไปนอกเมืองแนวโน้มของผู้ที่จะไปอาศัยอยู่ตามเส้นทางสายสำคัญเหล่านี้ ยึดถือเอาระยะเวลาที่ต้องเดินทางเข้าสู่ศูนย์ธุรกิจในเมืองเป็นสำคัญ โดยดูว่าเส้นทางใดจะถึงเร็วที่สุด เช่น ผู้ที่อาศัยอยู่ตรงจุด X กับจุด Y โดยผู้ที่อาศัยอยู่ตรงจุด X ห่างจากศูนย์กลางเมืองเป็นสองเท่าของจุด Y แต่อย่างไรก็ตาม ผู้ที่อาศัยอยู่ตรงจุด X สามารถเดินทางเข้าสู่ศูนย์กลางเมืองหรือศูนย์กลางธุรกิจในเมืองได้เร็วกว่าผู้ที่อยู่อาศัยตรงจุด Y รูปแบบของการขยายตัวของเมืองแบบนี้ จะคำนึงถึงเวลาในการเดินทางมากกว่าระยะทาง

จุดอ่อนของทฤษฎีนี้ไม่ได้อยู่เฉพาะการเดินทางไปสู่ศูนย์กลางเมืองซึ่งเป็นย่านธุรกิจเท่านั้น แต่เป็นปัญหาการเดินทางไปสู่จุดต่าง ๆ ด้วย เพื่อแก้ปัญหาในการเดินทางของรูปแบบที่ 2 จึงเกิดการขยายตัวของเมืองในรูปแบบที่ 3 คือ Sector Theory[3]

---

[3] Ibid., pp.194-196

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

2.1.3 Sector Theory

ผู้เป็นเจ้าของทฤษฎีนี้ คือ Hoyt (1939) เรียกการขยายตัวแบบนี้อีกอย่างหนึ่งว่า แบบลิ่มแต่ละ Sector จะมีลักษณะการขยายตัวและการใช้ที่ดินในลักษณะเดียวกันโดยจะขยายตัวไปในทิศทางใดทิศทางหนึ่ง โดยเฉพาะจากศูนย์กลางธุรกิจในเมือง ตัวที่มากำหนดการขยายตัวของเมืองก็คือ ย่านที่อยู่อาศัย (Residential Distric) ซึ่งผู้กำหนดก็คือผู้มีรายได้สูงนั่นเอง จากรูปจะเห็นว่าโดยรอบของย่านที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้ปานกลางเมื่อที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้สูงถูกล้อมรอบโดยผู้มีรายได้ปานกลาง ผู้มีรายได้สูงก็มีแนวโน้มที่จะโยกย้ายไปอยู่อาศัยในย่านใหม่ที่ไกลออกไป ตามเส้นทางคมนาคมที่สะดวกที่สุด และเป็นย่านที่ดินมีราคาแพง อากาศปลอดโปร่งทิวทัศน์ดี อย่างไรก็ตาม ในบางพื้นที่ผู้กำหนดทิศทางการขยายตัวของเมืองไม่เพียงแต่มีผู้มีรายได้สูงเท่านั้น แต่บางทีนักจัดสรรที่ดินก็มีส่วนในการกำหนดด้วยเช่นกัน โดยถ้าไปจัดสรรที่ดินที่มีราคาแพงหรือคุณภาพดีในย่านใด ผู้มีรายได้ดีก็จะอพยพไปอยู่ในย่านนั้น โดยรอบข้างมักจะเป็นที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้ปานกลาง และถัดออกไปเป็นที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้ต่ำ ซึ่งรวมเอาโรงงานอุตสาหกรรมเข้าไปด้วย[4]

นอกจากนั้น Hoyt ยังได้กล่าวถึงปัจจัยที่กำหนดว่าบริเวณพักอาศัยราคาแพงจะเกิดขึ้นที่ส่วนใดของเมือง ไว้ดังนี้

1.การขยายตัวของบริเวณพักอาศัยราคาแพง โดยมากเกิดขึ้นสองฟากถนนใหญ่ที่เชื่อมระหว่างศูนย์การค้าหนึ่งไปยังอีกแห่งหนึ่งของเมือง

2.บริเวณที่ดินราคาแพงของเมืองมักเป็นบริเวณที่น้ำท่วมไม่ถึง และบริเวณรอบชายฝั่งทะเลสาบ ปากอ่าว ริมฝั่งแม่น้ำ ริมฝั่งมหาสมุทร ซึ่งไม่ถูกใช้เป็นย่านอุตสาหกรรม

3.บริเวณพักอาศัยราคาแพงมักขยายตัวไปสู่ส่วนของเมือง ที่ไม่มีสิ่งกีดขวางจากสภาพธรรมชาติ หรือเครื่องกีดขวางที่ถูกทำขึ้น เป็นบริเวณที่สามารถขยายออกสู่พื้นที่ว่างได้สะดวก เช่น ขยายออกไปยังพื้นที่เกษตร

---

[4] Ibid.,pp.197-198.

4.บริเวณพักอาศัยราคาแพงมักขยายตัวไปในทิศทางเดียวกับที่พักของผู้นำชุมชน

5.บริเวณรอบๆ ศูนย์การค้า ธนาคาร ตึกที่ทำงาน ทำให้ราคาที่ดินของบริเวณที่พักอาศัยที่อยู่ข้างเคียงสูงขึ้น เนื่องจากการขยายตัวของศูนย์การค้านั้น

6.การขยายตัวของบริเวณพักอาศัยราคาแพง โดยมากขยายตัวออกไปตามแนวสองข้างทางคมนาคม

7.การขยายตัวของบริเวณพักอาศัยราคาแพงมักขยายตัวต่อเนื่องกันไปตลอดในทิศทางเดิม

8.ที่พักอาศัยแบบหลายชั้น และมีค่าเช่าแพง มักตั้งอยู่ในศูนย์กลางธุรกิจการค้าหรือบริเวณที่พักอาศัยเก่าแก่ของเมือง

9.นักจัดสรรที่ดินอาจทำให้เกิดทิศทางการเติบโตของบริเวณพักอาศัยราคาแพงเปลี่ยนแปลงไป[5]

2.1.4 Multiple Nuclei Theory

ตามทฤษฎีนี้ Chauncy D. Harris และ Edward L. Ullman (1945) ได้อธิบายว่า มีเมืองเป็นจำนวนมากที่ไม่จำเป็นต้องมีศูนย์ธุรกิจของเมือง (C.B.D.) อยู่เพียงจุดเดียว ศูนย์กลางธุรกิจของเมืองแต่ละจุดจะเป็น Nuclei Nuclei ที่เกิดขึ้นใหม่แต่ละจุดย่อมเป็นตัวชี้หรือส่งอิทธิพลต่อการใช้ที่ดินซึ่งอยู่โดยรอบ

การที่เมืองมีหลายศูนย์กลางและการกระจายอยู่ในบริเวณที่แตกต่างกัน เนื่องจากปัจจัย 4 ประการ คือ

1.กิจกรรมบางประเภทต้องการความสะดวกสบายโดยเฉพาะของแต่ละบริเวณ เช่น ย่านการค้าจำเป็นต้องตั้งอยู่ในจุดที่เข้าถึงได้สะดวกที่สุด

---

[5] Murrphy , The American City : An Urban Geography Second Edition. pp. 298-302

2.กิจกรรมบางประเภทตั้งอยู่ใกล้กันเนื่องจากได้รับประโยชน์จากการรวมกลุ่มกัน เช่น ย่านการค้าและการเงิน

3.กิจกรรมบางประเภทมีความแตกต่างกัน เมื่อนำมาอยู่รวมกันจะทำให้เกิดผลเสีย เช่น โรงงานอุตสาหกรรม และบริเวณที่พักอาศัยของผู้มีรายได้สูง

4.กิจกรรมบางประเภทไม่สามารถตั้งในที่ซึ่งเป็นที่พึงปรารถนาที่สุดได้เนื่องจากค่าเช่าที่สูง เช่น บริเวณที่พักอาศัยราคาถูกจำเป็นต้องตั้งในที่ดินราคาถูก

ตามทฤษฎีนี้ เมืองยิ่งใหญ่มากเท่าไร ศูนย์กลางก็ยิ่งใหญ่มากขึ้นเท่านั้น และการกระจายไปตามจุดต่างๆ ของเมือง ศูนย์กลางย่อยเหล่านี้ไม่จำเป็นต้องอยู่ศูนย์กลางเมืองเสมอไปแต่จะอยู่ตามของของเมืองที่ขยายออกไปเป็นชุมชนที่มีความสะดวกสบาย บรรดาโรงงานอุตสาหกรรม ร้านขายส่ง โกดังเก็บสินค้า มักจะไปรวมตัวกันอยู่ในเส้นทางคมนาคมที่ไปมาสะดวก ในขณะเดียวกัน อุตสาหกรรมหนักซึ่งปกติจะส่งเสียงเป็นที่รบกวน มีน้ำเสีย มีกลิ่นไม่ดี มักจะอยู่ในย่านที่ห่างไกลออกไป ศูนย์กลางย่อยของเมืองบางแห่งเป็นศูนย์วัฒนธรรม หรือแหล่งพักผ่อนหย่อนใจ หรือกลายเป็นศูนย์กลางธุรกิจชานเมืองก็ได้ ในขณะที่ศูนย์กลางย่ออีกแห่งเป็นย่านหอพัก หรือเป็นที่อยู่อาศัยของผู้ที่สามารถเดินทางไปมาสะดวก ไม่ว่าจะโดยบริการสาธารณะหรือรถยนต์ส่วนตัวก็ตาม การขยายตัวของเมืองในลักษณะนี้จะไม่มีรูปแบบซ้ำซากกัน เพราะเมืองแต่ละเมืองสามารถขยายไปได้ตามอำเภอใจจากศูนย์กลางหนึ่งไปสู่อีกศูนย์กลางหนึ่ง ไม่ว่าจะเกิดขึ้นที่ใด ผู้คนก็จะไปอยู่อาศัยเป็นกระจุก แต่ละเมืองจะมีรูปแบบของตนเอง แต่จะไม่มีรูปแบบเฉพาะ เนื่องจากปัจจัย 4 ประการ ดังกล่าวข้างต้น[6]

Ray M.Northam (1975) ได้อธิบายถึงวิวัฒนาการการขยายตัวของบริเวณที่พักอาศัยไว้ดังนี้ คือ ในระยะเริ่มแรกบริเวณที่พักอาศัยตั้งกระจายตัวเป็นรูปวงแหวนอยู่รอบ ๆ ศูนย์กลางธุรกิจของเมือง โดยมีระยะทางเดินไปถึงเพื่อให้ผู้อยู่อาศัยทุกคนเข้าถึงตัวเมืองได้ในระยะไม่ไกลเกินไป เนื่องจากไม่มีระบบขนส่งสาธารณะหรือส่วนตัว แต่บางครั้งข้อจำกัดด้านกาย

---

[6] W. Lean and B. Goodall, Aspects of Land Economics. pp.199-200

ภาพทำให้บริเวณที่พักอาศัยมีลักษณะวงแหวนที่ไม่สมบูรณ์ เช่นเมื่อมีทะเลสาบหรือแม่น้ำขวางหน้า

ต่อมา เมื่อประชากรเพิ่มขึ้นทำให้บริเวณที่พักอาศัยจำเป็นต้องขยายตัวออกไปยังชานเมืองจึงมีการปรับปรุงเส้นทางคมนาคมและระบบขนส่งให้สามารถเคลื่อนย้ายผู้โดยสาร เพื่อไปประกอบกิจกรรมต่าง ๆ ยังศูนย์กลางเมืองครั้งละมาก ๆ ด้วยความรวดเร็ว สะดวกสบาย เสียค่าใช้จ่ายต่ำ และเพื่อประหยัดเวลาในการเดินทาง บริเวณพักอาศัยจึงเกิดตามสองฝากเส้นทางหลัก มีผลให้บริเวณพักอาศัยเปลี่ยนแปลงลักษณะจาก Concentric Residential Zone ในสมัยแรกมาเป็น Sectoral Pattern มากยิ่งขึ้น

บริเวณที่พักอาศัยโดยทั่วไปของเมือง แบ่งเป็น 3 เขต คือ

เขตที่ 1 เป็นที่ตั้งของที่อยู่อาศัยแบบหลายครอบครัว (Multifamily Dwelling Units) ตั้งกระจายตัวอยู่ในรูปวงแหวนรอบศูนย์กลางเมือง เป็นบริเวณที่มีความหนาแน่นสูง

เขตที่ 2 เป็นที่อยู่อาศัยของพวกกรรมกร อยู่ถัดจากเขตแรกออกไป

เขตที่ 3 ที่อยู่อาศัยชานเมือง เป็นที่ตั้งของบ้านเดี่ยว อยู่ในเนื้อที่ขนาดใหญ่ มีความหนาแน่นของที่อยู่อาศัยและประชากรเบาบางกว่าเขตอื่น การขยายตัวของบริเวณที่พักอาศัยมีลักษณะเป็นรูปดาวไปตามเส้นทางคมนาคมหลัก เขตนี้จัดเป็นเขต Commuter Zone[7]

---

[7] Ray M. Northam , Urban Geography (New York : John Wiley and Son,1975), pp.254-258.

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

2.2 ทฤษฎีและแนวความคิดเกี่ยวกับการเลือกที่ตั้งที่อยู่อาศัย

มีผู้เสนอแนวความคิดด้านนี้มากมายโดยทั่วไป จะเน้นด้านการเข้าถึง (Accessibility) การบริการสาธารณูปโภค สาธารณูปการ และสภาพสิ่งแวดล้อม ทั้งนี้ เพื่อให้ครอบครัวได้รับประโยชน์สูงสุดจากการเลือกที่อยู่อาศัยในพื้นที่นั้น แนวความคิดที่สำคัญสรุปได้ดังนี้

Park. Burgess และ Mc Kenzie[8] เป็นนักคิดกลุ่มแรกที่ให้ความสนใจเกี่ยวกับการเลือกที่ตั้งเพื่ออยู่อาศัยในเมืองโดยเฉพาะ จากการศึกษาพวกเขาพบว่า การเลือกที่ตั้งเพื่อที่อยู่อาศัยในเมืองมีความสัมพันธ์กับระดับรายได้ของผู้อยู่อาศัย กล่าวคือ ผู้มีรายได้ต่ำจะอยู่ใกล้กับใจกลางเมือง ส่วนผู้มีรายได้สูงจะอาศัยอยู่ในบริเวณชานเมืองซึ่งมีราคาที่ดินถูกทั้งนี้เพราะผู้มีรายได้สูงต้องการบ้านที่มีพื้นที่ขนาดใหญ่และเป็นบ้านใหม่

Hawley[9] กล่าวสนับสนุนว่า บริเวณใจกลางเมือง ซึ่งมีที่ดินราคาแพงนั้นจะมีที่อยู่อาศัยที่มีราคาถูก สภาพแวดล้อมไม่ดี เพราะบริเวณดังกล่าวที่ดินจะมีราคาสูง เหมาะจะทำกิจกรรมอื่นที่มิใช่เพื่ออยู่อาศัย เจ้าของที่ดินจึงไม่เอาใจใส่บำรุงรักษา ทำให้กลายเป็นที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้ต่ำ ส่วนผู้มีรายได้สูงจะอพยพไปอยู่ชานเมืองที่มีสภาพแวดล้อมที่ดี มีสาธารณูปโภค สาธารณูปการ อย่างเพียงพอ และไม่ห่างจากศูนย์ธุรกิจกลางเมืองมากจนเกินไป

---

[8] Werner Z. Hirsch , Urban Economic Analysis , (Newyork : Mc Graw-hill,1975), pp.53-54

[9] Amos H. Hawlay , Human Ecology , (New York : Ronald Press , 1950) , pp. 280-281

B.M. Moriarty[10] ได้อธิบายถึงปัจจัย 2 ประการ ในการเลือกบริเวณที่อยู่อาศัย ดังนี้

1. ปัจจัยด้านเศรษฐกิจ เขาให้ความสำคัญต่อความสามารถในการจ่ายเงินว่าเป็นปัจจัยอันดับแรกในการเลือกที่อยู่อาศัย ส่วนระยะทางไปยังแหล่งงานและราคาที่ดินเป็นปัจจัยที่มีอิทธิพลสำคัญที่จะตามมาภายหลัง การตัดสินใจเลือกที่ตั้งที่แตกต่างกัน ย่อมขึ้นอยู่กับงบประมาณที่มีอยู่ และระดับรายได้ของผู้อยู่อาศัย ซึ่งสิ่งเหล่านี้เป็นตังกำหนดการกระจายตัวของกลุ่มชนที่มีฐานะทางสังคมที่แตกต่างกัน

2. ปัจจัยด้านสังคม จะเกี่ยวข้องกับความแตกต่างด้านคุณค่าความต้องการ และความพอใจเป็นส่วนตัว

Brain Goodall[11] ได้เสนอแนะปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการเลือกที่อยู่อาศัย ได้แก่ รายได้ การเข้าถึงแหล่งงาน โดยผู้มีรายได้ต่ำจะพยายามมีที่อยู่อาศัยใกล้กับที่ทำงาน (โดยเฉพาะการมีที่ทำงานในเขตอุตสาหกรรม) เพราะจะประหยัดค่าเดินทาง โดยอาจเสียค่าใช้จ่ายเฉพาะค่าเช่าบ้าน นอกจากปัจจัยที่เน้นด้านเศรษฐกิจแล้ว Goodall ยังได้กล่าวถึงปัจจัยทางสังคม ได้แก่ สภาพของครอบครัว การแบ่งแยกผิว เชื้อชาติและชนชั้น มีอิทธิพลในการเลือกที่อยู่อาศัยด้วย

Brain J.L. Berry and Frank E. Horton (1970) บุคคลทั้งสองได้เสนอว่าปัจจัยพื้นฐานที่กำหนดการเลือกที่อยู่อาศัย 3 ประการ คือ

1.ราคาหรือค่าเช่าที่พักอาศัย

2.ชนิดของที่พักอาศัย

3.ที่ตั้งของที่พักอาศัย ซึ่งรวมถึงสภาพแวดล้อมของชุมชนและที่ตั้งของแหล่งงานด้วย

---

[10]Brain Goodall , The Economics Urban Area, (Great Britain : Biddles Ltd. Guildford,Surry 1974), pp.151-161

[11]Murphy , The American City : An Urban Geography , 2d ed. pp. 436

ปัจจัยทั้ง 3 ประการ มีความสัมพันธ์ควบคู่ไปกับเหตุผลส่วนตัวในการเลือกที่พักอาศัยของแต่ละบุคคล เช่น จำนวนเงินที่บุคคลพอใจที่จะจ่ายสำหรับที่อยู่อาศัย ซึ่งขึ้นกับระดับรายได้ ที่พักอาศัยที่ต้องการขึ้นกับสถานภาพสมรสและขนาดของครอบครัว หรือวิถีทางในการดำเนินชีวิต ซึ่งจะมีผลต่อชนิดของชุมชนที่ต้องการจะอยู่และสถานที่ทำงานรวมทั้งระยะทางจากบ้านไปยังแหล่งงานด้วย

Mirch ให้ความคิดเห็นเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยว่าต้องพิจารณาปัจจัย ดังนี้

1.ความสะดวกสบายของการเข้าถึง

2.คุณภาพของสิ่งแวดล้อม เช่น ลักษณะด้านสังคมของชุมชน สภาพธรรมชาติ บริเวณสาธารณะของชุมชน และความพึงพอใจที่ได้รับจากที่ตั้งนั้น

3.ลักษณะที่ดินที่ใช้ปลูกบ้านร่วมกับทำเลที่ตั้ง

ผู้อยู่อาศัยที่มีเหตุผลจะเลือกที่ตั้งของที่อยู่อาศัยในที่ซึ่งจะได้รับประโยชน์สูงสุดจากลักษณะทั้ง 3 ประการนี้ ภายใต้เงื่อนไขด้านงบประมาณที่จะใช้จ่าย[12]

Harold Cater[13] กล่าวว่า ปัจจัยใหญ่ 2 ประการ ที่ควบคุมการตัดสินใจในการเลือกว่าจะอยู่บริเวณใดของเมือง ได้แก่

1.สถานะทางสังคมของผู้อยู่อาศัย เช่น ระดับรายได้ บุคคลิกส่วนบุคคล และกลุ่มสังคม

2.สภาพครอบครัว เช่น ครอบครัวที่ประกอบด้วยผู้สูงอายุเป็นส่วนใหญ่ ย่อมต้องการบ้านที่ตั้งอยู่ในบริเวณที่มีความเงียบสงบ

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

---

[12]Hirch , op cit., pp. 56-57

[13]Harold Carter , op cit., pp.271

K.J.Button[14]ได้เสนอองค์ประกอบที่สำคัญ 2 ประการ ในการเลือกบริเวณที่อยู่อาศัย คือ

1.รายได้ของครอบครัวเป็นส่วนสำคัญในการตัดสินใจ คนมีรายได้สูงจะมีโอกาสเลือกที่อยู่อาศัยได้มากกว่า โดยพยายามเลือกบริเวณที่มีค่าเช่าที่ดินต่ำ ใกล้เส้นทางคมนาคมขนส่งและเข้าถึงได้สะดวก

2.คุณภาพสิ่งแวดล้อม นอกจากจะมีสิ่งแวดล้อมที่ดีแล้ว ความสัมพันธ์ของเพื่อนบ้านก็เป็นข้อสำคัญอีกประการหนึ่ง แต่จะต้องมีรายได้และรสนิยมในระดับเดียวกัน

Richard F. Muth[15] ได้กล่าวถึงความแตกต่างในการเลือกที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้สูงและรายได้ต่ำว่า ประชากรที่มีรายได้สูงจะมีแหล่งที่พักอยู่ในเขตชานเมือง เพราะพอใจที่จะอยู่ในบริเวณที่มีความหนาแน่นต่ำ เนื่องจากต้องการบ้านในบริเวณที่ไม่แออัด แต่ประชากรที่มีรายได้ต่ำจะอยู่ใกล้ศูนย์กลางเมือง เพื่อความสะดวกในการเดินทางไปทำงานและกิจการอื่นๆ

William Alonso[16] อธิบายว่า การเลือกที่พักอาศัยในเมืองมีความสัมพันธ์อย่างยิ่งกับราคาที่ดิน และให้ความเห็นว่า การเลือกบริเวณที่พักอาศัยควรพิจารณาปัจจัย 3 ประการ คือ

---

[14]K.J.Button , Urban Economics ,(London : Mc Millan Press.1976), pp. 46-47

[15]Richard F. Muth ,Cities and Housing,(Chicago : The University of Chicago Press.1969) , pp.11

[16]Raymond E. Murphy , The American City : An Urban Geography , ZNeww York : Mc Graw-hill.1966), pp.436

1. ราคาของที่พักอาศัยซึ่งมีความสัมพันธ์กับรายได้ของผู้อยู่อาศัย และความสามารถในการจ่ายสำหรับที่พักอาศัยนั้น

2. รูปแบบของที่พักอาศัยที่เป็นที่พอใจของผู้อยู่อาศัย ทั้งนี้จะต้องสัมพันธ์กับขนาดครอบครัว และสถานภาพสมรส

3. ที่ตั้งของที่พักอาศัย มีความสัมพันธ์กับสภาพแวดล้อม และระยะทางระหว่างที่พักอาศัยกับที่ทำงาน

สรุปแนวความคิดเกี่ยวกับทำเลที่ตั้งของที่อยู่อาศัยจากนักคิดและนักทฤษฎีทั้งหลายนั้น ต่างมีความคิดเกี่ยวกับการเลือกที่ตั้งที่อยู่อาศัยว่าควรมีปัจจัยต่าง ๆ ที่ควรพิจารณาถึง คือ

1. ปัจจัยจากคุณสมบัติของที่ตั้งหรือพื้นที่ ความเห็นที่ผู้ศึกษาหลายท่านให้ไว้เกี่ยวกับการพิจารณาลักษณะกายภาพที่สำคัญ พอสรุปได้ คือ

ก. ความสะดวกในการเข้าถึง (Accessibility) ที่พักอาศัยจะผูกพันกับสถานที่ทำงาน มีความสะดวกในการเข้าถึง เป็นบริเวณที่เข้ารับบริการสาธารณูปโภคและสาธารณูปการได้ง่าย นอกจากนี้ยังรวมถึงระบบคมนาคมที่สะดวก คือ มีระบบการขนส่งมวลชนใกล้ถนนสายหลักที่จะเชื่อมไปสู่แหล่งงาน หรือสถานที่พักผ่อนหย่อนใจ และย่านการค้าโดยตรง โดยเฉพาะผู้ที่มีรายได้น้อยจะขาดฐานทางเศรษฐกิจที่จะมียวดยานเป็นของตนเองได้

ข. ราคาที่ดิน ซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายหลักของการตั้งที่อยู่อาศัย ราคาที่ดินเป็นปัจจัยที่มีอิทธิพลสำหรับการเลือกที่อยู่อาศัย โดยผู้มีรายได้น้อยจะเลือกอาศัยในพื้นที่ที่มีราคาที่ดินและราคาค่าเช่าถูก ดังนั้นจะเป็นตำแหน่งที่เป็นมุมอับทางการคมนาคมขนส่ง หรือ ตำแหน่งอับทางโครงสร้าง เช่น เป็นที่ลุ่มต่ำ เป็นที่น้ำขังอยู่ตลอดเวลา เป็นต้น ในขณะที่ผู้มีรายได้สูงต้องการที่ดินขนาดใหญ่สำหรับพักอาศัยจึงต้องออกมาชานเมือง

ค. แหล่งงาน ย่านการค้า ผู้มีรายได้น้อยจะเลือกพักอาศัยไม่ไกลจากแหล่งงาน และย่านการค้ามากนัก เป็นผลมาจากขาดฐานทางเศรษฐกิจที่จะใช้จ่ายในการเดินทาง ในขณะที่ผู้มีรายได้สูงมีความสามารถทางเศรษฐกิจมียวดยานพาหนะอำนวยความสะดวกเป็นของตนเอง จึงเลือกที่พักย่านชานเมือง ซึ่งมีสภาพแวดล้อมที่ดี

2.ปัจจัยจากตัวบุคคลผู้เลือกที่อยู่อาศัย

ก.รายได้ของผู้อยู่อาศัย ผู้อยู่อาศัยที่มีรายได้แตกต่างกันจะมีความต้องการที่อยู่อาศัยที่เหมาะสมกับรายได้ของเขาเอง สำหรับผู้มีรายได้น้อย จะถูกจำกัดด้วยความสามารถในการซื้อ ทำให้ไม่อาจเลือกที่อยู่อาศัยซึ่งมีทำเลที่ตั้งที่ดีราคาสูง ซึ่งมีบริการทุกด้านครบถ้วน แต่ต้องการที่อยู่อาศัยราคาถูก (หรือค่าเช่าถูก) และเพื่อลดค่าใช้จ่ายในการเดินทาง จะพยายามอยู่ชิดกับแหล่งการค้า หรืออุตสาหกรรมของเมืองอย่างหนาแน่น

ข.ความพอใจ (Preferences) และสถานะทางสังคม ผู้มีรายได้น้อยส่วนใหญ่จะเลือกอาศัยอยู่ในสถานที่ที่มีภาวะแวดล้อมทางสังคมในทิศทางที่สอดคล้องกับวิถีทางดำเนินชีวิตของตนได้ดี และมีสภาพทางสังคมที่ใกล้เคียงกับตนเอง อาทิเช่น ครอบครัวมุสลิมเมื่อย้ายที่อยู่อาศัยใหม่หรือเลือกที่อยู่อาศัยสำหรับครอบครัวใหม่ ก็พยายามเลือกที่อยู่อาศัยแห่งใหม่อยู่ละแวกชุมชนมุสลิมด้วยกัน

ค.สภาพครอบครัว การที่บุคคลในครอบครัวส่วนใหญ่เป็นกลุ่มคนอายุขนาดใดหรือสถานภาพอย่างไร เช่น คนวัยทำงาน หรือวัยชรา วัยเด็กมากกว่ากัน ความต้องการของครอบครัวเป็นปัจจัยหนึ่งในการเลือกที่อยู่อาศัย ถ้าในครอบครัวส่วนใหญ่เป็นคนวัยแรงงานจะต้องการอยู่ใกล้แหล่งงาน สะดวกสบายในการเข้าถึง แม้ว่าจะมีขนาดเล็ก

ง.ปัจจัยอื่นๆ นอกจากปัจจัยดังกล่าวมาแล้ว ยังมีอื่นๆ อีกที่เป็นตัวกำหนดที่อยู่อาศัย ซึ่งสามารถกำหนดขอบเขตแน่นอนว่าผู้อยู่อาศัยจะอยู่ในบริเวณพักอาศัยใดโดยเฉพาะ เช่น การแบ่งแยกผิว เชื้อชาติ ชนชั้น ศาสนา เป็นต้น เหล่านี้มีผลต่อการเลือกที่อยู่อาศัยเช่นกัน

ด้วยเงื่อนไขต่างๆ ดังกล่าวทำให้การเลือกที่ตั้งของผู้อยู่อาศัยในสภาพจริงแตกต่างกันไปตามสภาพ และฐานะทางเศรษฐกิจและสังคมของที่อยู่อาศัย โดยเฉพาะผู้ตัดสินใจเลือกที่อยู่อาศัยของครอบครัวเป็นสำคัญ

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

2.3 แนวความคิดในการพัฒนาที่พักอาศัย

แนวความคิดในการพัฒนาที่พักอาศัยนี้ ซึ่งเป็นแนวความคิดของนักสังคมวิทยา คือ Neighbourhood Concept โดยเชื่อว่า กลุ่มชนที่อาศัยอยู่ร่วมกันมีความผูกพันซึ่งกันและกัน อยู่ภายใต้การควบคุมทางสังคม (Social Control) อันเดียวกัน จะมีอยู่ขนาดหนึ่งเป็นขนาดพอเหมาะเรียกว่า Neighbourhood แนวความคิดนี้ได้รับความสนใจจากนักวางแผน (Planner) ที่เอามาใช้ในเรื่องของการจัดสาธารณูปโภคภายในย่านที่อยู่อาศัย โดยพยายามที่จะหารูปแบบของเมือง เช่น

Edenezer Howard (1898) สร้าง Garden City ซึ่งเป็นความฝันในอนาคต โดยมีวัตถุประสงค์เบื้องต้นที่จะให้ชุมชนเป็นที่น่าอยู่อาศัยและผู้อยู่อาศัยในชุมชนนั้นมีสุขภาพดีขนาดของชุมชนพอเหมาะที่จะวัดได้ด้วยชีวิตทางสังคม (Social Life) มีอาณาเขตล้อมรอบด้วยลักษณะของชนบท ที่ดินทั้งหมดเป็นเจ้าของร่วมกัน หรือให้เป็นทรัพย์สินส่วนราชการ[17]

Clarence Arthur Perry เป็นคนแรกที่กำหนดความหมายของ Neighbourhood โดยจำแนกพื้นฐานหลักการวางแผนทางกายภาพไว้ 4 ประการด้วยกัน คือ

1. ขนาดการพัฒนาหน่วยที่พักอาศัย (Residential Unit Development) ต้องจัดหาอาคารที่พักอาศัยสำหรับประชากร มีโรงเรียนประถมอยู่ด้วย ขนาดของพื้นที่และโรงเรียนขึ้นอยู่กับความหนาแน่นของประชากร

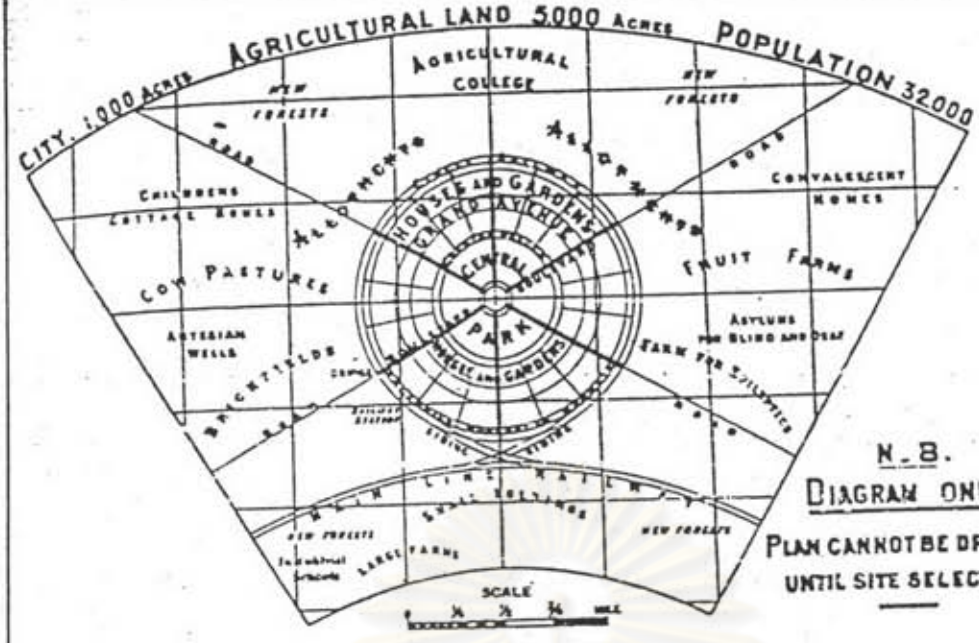
2. ขอบเขต (Boundaries) หน่วยที่พักอาศัยควรอยู่ภายในขอบเขตโดยรอบของ Arterial Street ที่มีความกว้างเพียงพอ และแยกต่างหากจากถนนใหญ่

3. พื้นที่เปิดโล่ง (Open Space) ควรมีสวนสาธารณะขนาดเล็ก และที่ว่างเพื่อการพักผ่อนหย่อนใจ ไว้สนองความต้องการของชุมชน

4. สถานที่ตั้งสถาบัน ที่ตั้งโรงเรียนและสถาบันอื่น ๆ ควรอยู่ในรัศมีที่จะบริการหน่วยที่พักอาศัยได้ นั่นคือ รวมกลุ่มกันในพื้นที่ตรงกลาง

---

[17] Joseph De Chiara and Lee Koppelman , Urban Planning and Design Criteria 2nd. ed. (New York:Van Nostrand Reinhold Co.ltd.,1975) pp.504-505



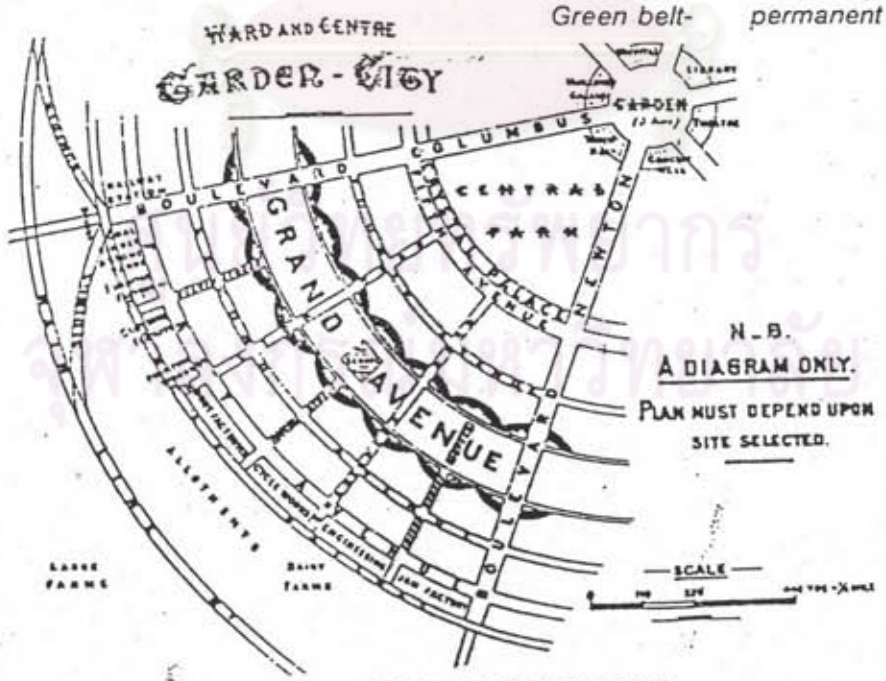
GARDEN CITY AND RURAL BELT

Ward and Centre of Garden City

Total area of city	*–6000 acres*
Built-up area	*–1000 acres*
Permanent green belt	*–5000 acres*
Total population	*–32,000 people*

City Organization

Center-	*civic buildings*
1st Ring-	*central park*
2nd Ring-	*housing of various types bisected by Grand Ave.*
3rd Ring-	*crystal palace or covered promenades*
4th Ring-	*factories and warehouses*
Green belt-	*permanent open space*



WARD AND CENTRE OF GARDEN CITY

รูปที่ 2.2 Ward and Centre of Garden city

I16998674

Perry ได้กล่าวเพิ่มเติมว่า หลักการ 4 ข้อนี้ ใช้กับชุมชนขนาดเล็ก ยังไม่รวมถึง Real Estate Development และ Urban Neighbourhood โดยทั่วไป เพราะเป็นที่ทราบกันดีอยู่แล้วว่า เมืองประกอบด้วยพื้นที่ลักษณะต่าง ๆ ซึ่งแต่ละแห่งก็มีการใช้สอยเฉพาะ เช่น ย่านอุตสาหกรรม ย่านสถาบัน ย่านธุรกิจ พื้นที่สำหรับสวนสาธารณะ และอื่น ๆ Neighbourhood ก็เป็นพื้นที่ส่วนหนึ่งที่ต้องมีธุรกิจการค้าปลีกระดับท้องถิ่น ถัดจากนั้นออกไป เมืองก็จำเป็นต้องมี Down Town หรือ Main Business District และ Sub Business Center บริการในพื้นที่ใหญ่ ถ้าสามารถวางแผนผสมผสานกันใน Development Plan ได้ชุมชน Neighbourhood ซึ่งเป็นพื้นฐานความต้องการของชีวิตครอบครัวก็จะพบความสมบูรณ์ยิ่งขึ้น[18]

รูปที่ 2.3 Perry's Theory

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

---

[18] Melville C. Branch , Urban Plnning Theory , (Pennsylvania : Hutchinson Ross , Inc., 1975) pp.45-46

ในปี 1929 คณะกรรมการวางผังเมืองนิวยอร์คได้ตีพิมพ์รายงานการศึกษาจากทฤษฎี Neighbourhood ของ Perry โดยวางหลักการสำคัญ 6 ประการด้วยกัน[10] อ

1.ถนนสายหลักและถนนที่ให้การจราจรวิ่งผ่านตลอด (Through Traffic) ไม่ควรตัดผ่านเข้าไปในบริเวณที่พักอาศัย แต่ควรจัดให้ถนนเหล่านี้เป็นขอบเขตรอบนอกของ Neighbourhood

2.รูปแบบของถนนภายใน Neighbourhood ควรออกแบบและทำโครงสร้างให้มีลักษณะเป็นถนนปลายตันแบบก้นถุง เพื่อให้รถผ่านเข้า-ออกโดยไม่ต้องกลับรถ (Cul-De-Sacs) และมีผิวจราจรอย่างเบาบาง เพื่อเป็นการรักษาบรรยากาศของการพักอาศัยไว้

3.ประชากรใน Neighbourhood ควรจะมีจำนวนเพียงพอที่จะสนับสนุนให้โรงเรียนประถมอยู่ได้ (ขณะที่ Perry ประมาณไว้ 5,000 คน)

4.จุดศูนย์กลางของ Neighbourhood ควรเป็นโรงเรียนประถม และที่ตั้งของ Neighbourhood ควรตั้งอยู่ในที่ร่มรื่น และควรมีสถาบันอื่น ซึ่งให้บริการแก่ประชาชนในย่านนั้นอยู่ในอาณาบริเวณเดียวกัน

5.Neighbourhood ควรมีอาณาบริเวณ 160 เอเคอร์ ความหนาแน่นของประชากรประมาณ 10 ครัวเรือน ต่อ 1 เอเคอร์ และควรวางผังบริเวณเพื่อให้เด็กเดินไปโรงเรียนในระยะทางไม่เกิน 1/2 ไมล์

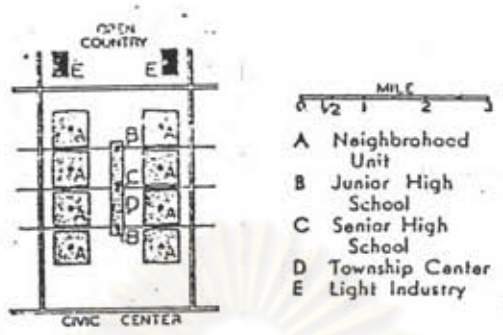
6.แต่ละหน่วย Neibourhood ควรจะมีแหล่งบริการด้านการค้า โบสถ์ ห้องสมุด และศูนย์ชุมชนอื่น ๆ ซึ่งสิ่งอำนวยความสะดวกเหล่านี้ควรจะอยู่ใกล้โรงเรียนประถมนั่นเอง

---

[10] oseph De Chirra and Lee Koppelman , op. cit., pp.499

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

Jose' Sert ได้ถือเอาระยะทางเดินเท้า (Walking Distance) จากอาคารที่พักอาศัยไปยังอาคารอื่น ๆ เป็นหลักพิจารณาในการวางผังชุมชนระบบหมู่บ้าน[20] โดยกำหนดให้



รูปที่ 2.4 A Neighbourhood Unit by Jose' Sert

- ระยะทางเดินจากอาคารที่พักอาศัยห่างจากโรงเรียนประถม 1/4 ไมล์
- โรงเรียนประถมตั้งอยู่บริเวณศูนย์กลางของหมู่บ้าน
- 6-8 หมู่บ้านรวมกลุ่มกันเป็น 1 เมืองเล็ก (Township) ซึ่งมีประชากรระหว่าง 56,000-80,000 คน
- ความหนาแน่นของประชากร 2-3 เท่าของ 20-25 คน ต่อ 1 เอเคอร์
- 4 หมู่บ้านจะต้องจัดโรงเรียนมัธยมตอนต้น 1 แห่ง
- 8 หมู่บ้านจะต้องจัดโรงเรียนมัธยมตอนปลาย 1 แห่ง
- สิ่งอำนวยความสะดวกไม่ว่าจะเป็นโรงเรียนหรือแหล่งบริการต่าง ๆ จะตั้งอยู่ศูนย์กลางของเมือง และโดยรอบจะล้อมรอบด้วยริ้วสีเขียว (Green Belt)
- หมู่บ้านจะมีโรงเรียนประถม สถานรับเลี้ยงเด็กก่อนวัยเรียน ที่ให้เด็กเล่น (Play-Lots) สนามเด็กเล่น(Play ground) โบสถ์ ศูนย์การค้า ห้องสมุด และคลีนิค
- ศูนย์กลางเมืองเล็ก (Township Center) จะมีทั้งโรงเรียนมัธยมตอนต้น และตอนปลาย ศาลาประชาคม ห้องประชุม ห้องแสดงดนตรี โรงภาพยนต์ ศูนย์การค้าหลัก สถานพักผ่อนหย่อนใจ และศูนย์ราชการ

---

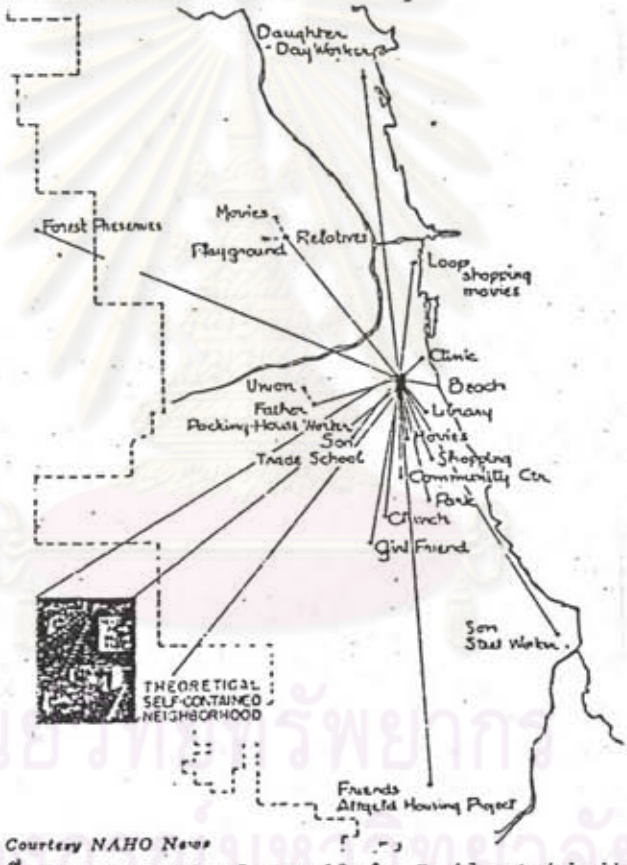
[20] Joseph De Chiara and Lee Koppelman , Ibid., pp.501

แผนผังนี้ แสดงให้เห็นถึงการกระจายของกิจกรรมต่าง ๆ ที่ครอบครัวหนึ่งใน Chicago จะต้องไปแต่ละวัน สามารถอธิบายหลักความจริงได้ 2 ประการ[21]

1. จะเกิดประโยชน์เพิ่มขึ้นแก่ครอบครัว ถ้ามีการรวมสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ของ Neighbourhood ไว้ในระยะทางที่ไม่ไกลจากบ้าน เช่น ย่านการค้า โรงเรียน ที่พักผ่อนหย่อนใจ ศูนย์กลางชุมชน โรงภาพยนต์ โบสถ์

2. ความจำเป็นของระบบคมนาคมขนส่งที่เป็นโครงข่ายของเมือง ควรมีความสะดวกคล่องตัว เพื่อลดเวลาการเดินทาง และความคิงเครียดต่าง ๆ ในปัจจุบัน

การจัดการทางกายภาพในเรื่องกลุ่มของชุมชนผสมผสานกันด้วยระบบขนส่งมวลชนของเมือง มีความตั้งใจเพื่อแก้ปัญหาการเดินทางที่เป็นอยู่ในเวลานี้

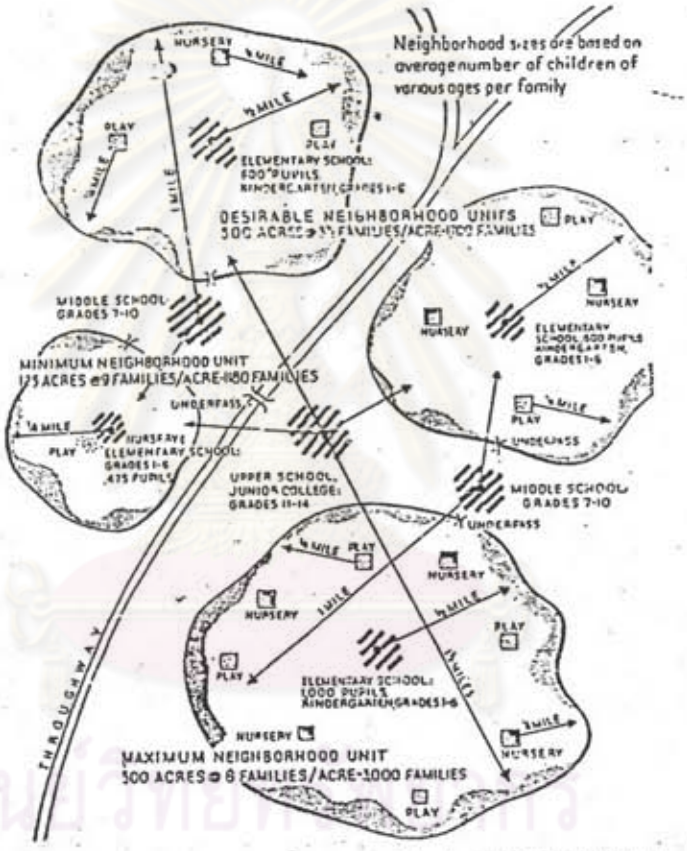


รูปที่ 2.5 A Typical Family's Daily Activity

---

[21] Joseph De Chiara and Lee Koppelman , ibid., pp.501

การจัดการองค์ประกอบชุมชน ได้ให้แนวคิดโดย N.L. Engelhardt ,Jr. A แผนผังที่สมบูรณ์ยิ่งขึ้นของชุมชนระบบหมู่บ้าน รวมกลุ่มอย่างสัมพันธ์กัน มีโรงเรียนหลายระดับโดยกำหนดให้ระยะการเดินทางที่ไกลที่สุดจากบ้านถึงโรงเรียนเท่ากับ 1/2 ไมล์ แต่ถ้าเป็นสนามเด็กเล่น และโรงเรียนอนุบาลสำหรับเด็กเล็ก กำหนดให้ระยะเดินทางอยู่ในรัศมี 1/4 ไมล์ สำหรับครอบครัวที่อยู่ใน Neighbourhood[22]



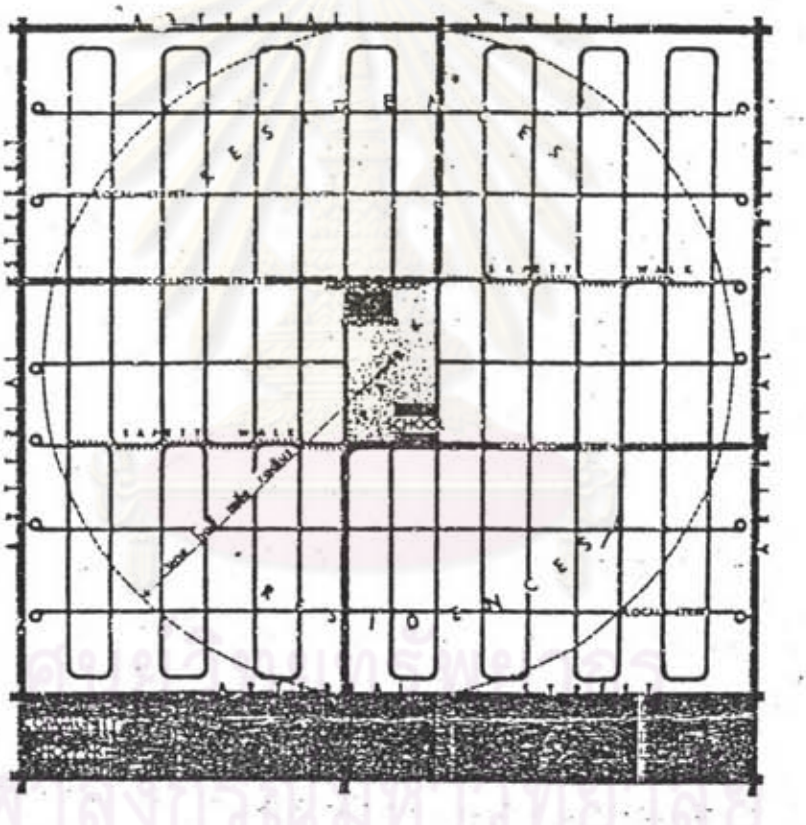
รูปที่ 2.6 N.L. Engelhardt, Jr. A Theory

---

[22]Joseph De Chiara and Lee Koppelman, op.cit.,pp.501

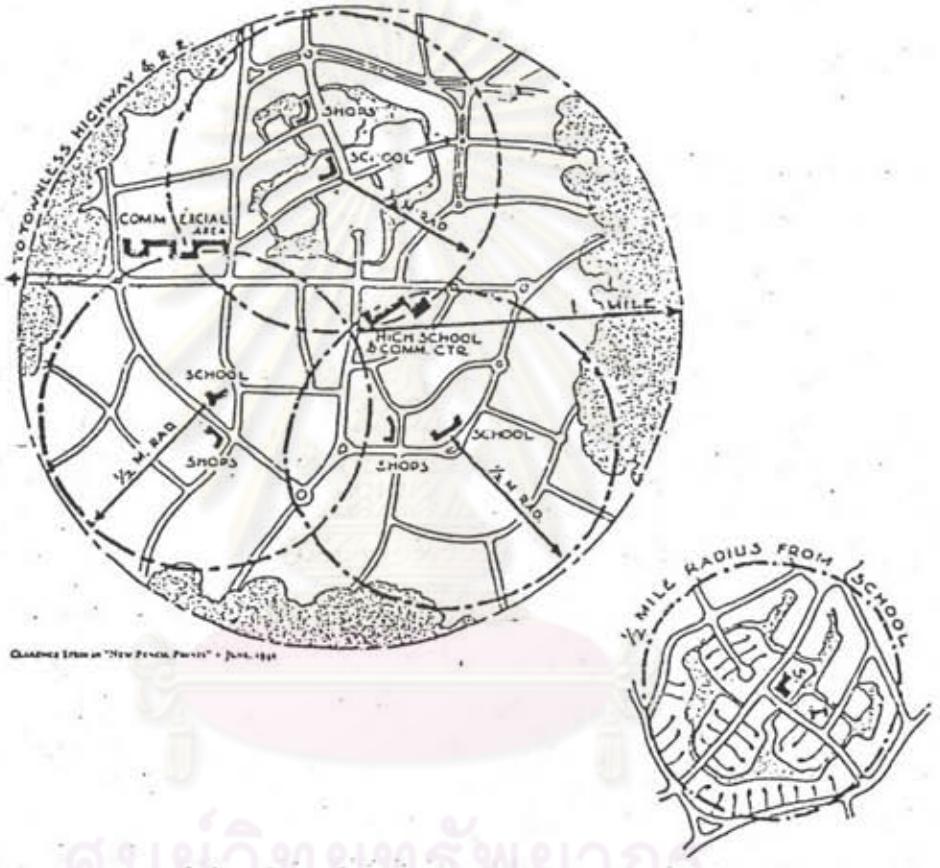
Neighbourhood Unit ตามแนวความคิด Clarence Stein กล่าวว่า การจัด Neighbourhood ที่ดี ควรประกอบด้วย

1. มีโรงเรียนและสวนสาธารณะเพียงพออยู่ในรัศมีที่เดินไม่ไกลกว่า 1/2 ไมล์
2. ถนนสายหลักควรอยู่รอบ ๆ มากกว่าที่จะตัดผ่านเข้าไปใน Neighbourhood
3. ที่อยู่อาศัยควรแยกออกต่างหากจากส่วนที่ไม่ใช่ที่อยู่อาศัย
4. ควรจะมีจำนวนประชากรเพียงพอที่จะสนับสนุนกิจกรรมของโรงเรียนประถม โดยปกติประมาณ 5,000-10,000 คน
5. มีร้านค้าและบริการสำหรับผู้อาศัยใน Neighbourhood นั้น



รูปที่ 2.7 clarence Stein's Theory

Clarence Stein ถือเอาโรงเรียนประถมเป็นศูนย์กลาง โดยมีระยะทางเดินเท้าจากที่พักอาศัยไปโรงเรียนในระยะไม่เกิน 1/2 ไมล์ มีศูนย์การค้าขนาดเล็กตั้งอยู่ใกล้โรงเรียนเพื่อจำหน่ายสินค้าจำเป็นในชีวิตประจำวัน ถนนในบริเวณที่พักอาศัยเป็นลักษณะก้นถุง (cul-de-sac) หรือปลายตัน (Dead-end) ทั้งนี้ เพื่อขจัดยวดยานพาหนะต่าง ๆ ไม่ให้วิ่งทะลุผ่านบริเวณที่พักอาศัย มีสวนสาธารณะ Neighbourhood รวมกลุ่มกัน 3 หน่วย มีโรงเรียนมัธยม 1 แห่ง มีศูนย์การค้าขนาดใหญ่ 1-2 ศูนย์ อยู่ในรัศมีเดินเท้าไม่เกิน 1 ไมล์[23]



รูปที่ 2.8 The Neighbourhood Unit -Clearence Stein

---

[23] Joseph De Chiara and Lee Koppelman, Ibid., pp.502-503

2.4 แนวความคิดด้านปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการย้ายถิ่น

Everett S. Lee ได้ตั้งทฤษฎีการย้ายถิ่นฐานได้กว้างขวางไม่ว่าจะเป็นการย้ายถิ่น ณ ท้องที่ใดหรืออยู่ภายใต้สถานการณ์ใด ตามทฤษฎีนี้อธิบายถึงการย้ายถิ่นฐานโดยแบ่งปัจจัยที่มีผลต่อการย้ายถิ่นฐานออกเป็น 4 ปัจจัย

1. ปัจจัยที่เกี่ยวข้องกับถิ่นต้นทาง มักเป็นปัจจัยลบที่ผลักดันให้เกิดการเคลื่อนย้ายแรงงาน ปัจจัยทางลบในถิ่นต้นทางได้แก่ การมีทรัพยากรธรรมชาติน้อยลง ปัญหาการว่างงาน ปัญหาความยากจน การถูกกีดกันเรื่องเชื้อชาติ ศาสนา การประสบปัญหาภัยธรรมชาติ เช่น สภาพดินแห้งแล้ง ฝนแล้ง เป็นต้น การเคลื่อนย้ายไปอยู่หรือไปหางานทำในที่แห่งใหม่จะเกิดขึ้นเพราะผู้เคลื่อนย้ายคาดเดาว่า เขาจะสามารถยกระดับทางเศรษฐกิจและสังคมได้ดีขึ้นกว่าอยู่ในถิ่นเดิม

2. ปัจจัยที่เกี่ยวข้องกับถิ่นปลายทาง เป็นปัจจัยที่มีลักษณะในทางบวก ได้แก่ แรงจูงใจในโอกาสทางเศรษฐกิจและสังคมที่ดีกว่า การมีโอกาสที่จะทำงานตามความสามารถหรือความถนัดของตนเอง การได้รับค่าจ้างที่สูงกว่าในถิ่นเดิม และย้ายเพราะมีการจ้างงานในถิ่นปลายทาง

3. ปัจจัยเกี่ยวข้องกับอุปสรรคระหว่างท้องถิ่นต้นทางกับท้องถิ่นปลายทาง เป็นผลมาจากการเปรียบเทียบปัจจัยที่ถิ่นต้นทางและถิ่นปลายทางแทรกอยู่ เช่น ค่าใช้จ่ายและทุนรอนในการเดินทางระยะทางความยากลำบากในการเดินทาง ตลอดจนปัญหาในการที่จะประดับให้เข้ากับที่อยู่ใหม่การตัดสินใจว่าจะเคลื่อนย้ายหรือไม่ขึ้นอยู่กับการประเมินผลดีผลเสียอันจะเกิดขึ้นกับการเคลื่อนย้าย

4. ปัจจัยส่วนบุคคล เป็นปัจจัยที่ขึ้นอยู่กับแต่ละบุคคลที่จะเคลื่อนย้ายแรงงาน เป็นการคาดหวังว่าจะได้มีโอกาสที่ดีกว่าในปัจจุบัน การบรรลุเป้าหมายของชีวิต เช่น ความมั่งคั่งด้านฐานะในสังคม ด้านความสะดวกสบาย และด้านความเป็นตัวของตัวเอง เป็นต้น

จะเห็นได้ว่า การย้ายถิ่นฐานเข้าสู่เมืองเนื่องจากปัจจัยดึงดูดทางเศรษฐกิจ การตัดสินใจเปรียบเทียบระหว่างถิ่นต้นทางและถิ่นปลายทาง การคาดหวังว่าจะได้รับรายได้ที่สูงกว่าในชนบท การมีงานทำที่มั่นคงในเมือง และการคาดหวังว่าจะมีความเป็นอยู่ที่ดีกว่าในปัจจุบันของผู้อพยพเอง สิ่งเหล่านี้เป็นปัจจัยที่ทำให้เกิดการเคลื่อนย้ายแรงงานขึ้น