

บทที่ 2

แนวคิดและทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง

การที่เมืองจะมีการขยายตัวได้เป็นเพราะการเพิ่มขึ้นของประชากร และลักษณะการใช้ที่ดินจะเปลี่ยนแปลงตามสภาพแวดล้อมของทำเลที่ตั้ง กิจกรรมต่างๆ ภายในสังคม ความเป็นอยู่ลักษณะภายนอกของชุมชน เช่น ถนน อาคารบ้านเรือน และการพาณิชย์กรรม

เมืองจะมีการวิวัฒนาการและเปลี่ยนไปตามสภาพแวดล้อม และปัจจัยด้านต่างๆ ทั้งด้านกายภาพ เศรษฐกิจ สังคมประชากร เป็นเหตุให้เมืองมีรูปร่างและโครงสร้างแตกต่างกันออกไป

- Mayer (1959:325) ผลจากการสร้างทางหลวงโดยเฉพาะระบบทางด่วนในประเทศสหรัฐอเมริกา การอพยพของประชาชน จะเข้าไปตั้งถิ่นฐานตามเส้นทางคมนาคม การที่เมืองมีระบบคมนาคมที่สะดวกทำให้เมืองได้รับการขยายตัวอย่างรวดเร็วมีผลทำให้รูปแบบ (Pattern) และลักษณะทางกายภาพ (Physical Form) ของเมืองได้เปลี่ยนแปลงไป

- นอกจากความสะดวกสบายในการคมนาคมขนส่งแล้วปัจจัยด้านที่ตั้งเช่น ใกล้แหล่งวัตถุดิบ ใกล้แหล่งงาน ใกล้กับตลาด ยังเป็นปัจจัยที่สำคัญที่ทำให้เมืองเกิดความเจริญเติบโตขึ้น (Richardson 1971:95) และ (Johnson 1971:83) กล่าวไว้

- ที่ดินเพื่ออยู่อาศัย ควรมีสภาพแวดล้อมที่เหมาะสมแก่การอยู่อาศัย อยู่ในบริเวณปลอดภัยจากน้ำท่วม ไฟไหม้ หรือบริเวณที่คาดว่าเครื่องบินอาจตก นอกจากนี้ควรปลอดภัยจากการรบกวนของ กลิ่น เสียง ฝุ่นละอองเนื่องมาจากโรงงาน (Claire 1973:176 อ้างในสำนักผังเมือง 2523:21)

- John Friedman (1966:8) ได้คิดแบบจำลองความสำคัญระหว่างศูนย์กลางเมือง และเขตรอบนอกในเชิงเศรษฐกิจว่า แต่เดิมศูนย์กลางเมืองแม่ซึ่งเป็นศูนย์กลางการปกครอง และเศรษฐกิจเพียงแห่งเดียว ต่อมาเมื่อเมืองนอกเขตศูนย์กลางเมืองแม่มากขึ้นจนเกิดชุมชนใหม่ และใหญ่ขึ้นตลอดจนมีสาธารณูปโภคและบริการพร้อม ทำให้เกิดศูนย์ใหม่ แต่ระบบเศรษฐกิจโดยส่วนรวมยังขึ้นอยู่กับศูนย์กลางเมืองแม่เพื่อการติดต่อซื้อขายสินค้า

การเลือกที่อยู่อาศัยก็มักเลือกตามแหล่งที่สามารถหาอาหารและน้ำได้สะดวก และปลอดภัยจากอันตรายของภัยธรรมชาติ และภัยจากสัตว์ และมนุษย์ด้วยกันเอง การเลือกทำเลที่อยู่อาศัยจึงเป็นความตั้งใจ และเป็นการกระทำที่ต้องมีความรู้จากปรากฏการณ์ทางธรรมชาติและสภาพสังคม

การเลือกทำเลที่อยู่อาศัยของคน โดยเฉพาะในเขตเมือง อาจสังเกตได้จากแหล่งชุมชนต่างๆ อันแสดงถึงความซับซ้อนของการใช้ที่ดิน ซึ่งแสดงออกมาในรูปโครงสร้างทางกายภาพ เช่น ร้านค้าย่อย ร้านขายส่ง สำนักงาน บ้านจัดสรร เป็นต้น ซึ่งการเลือกทำเลที่ตั้ง ดังกล่าว มนุษย์จะพิจารณาการปัจจัยหลายด้าน เช่น สภาพภูมิศาสตร์ สภาวะเศรษฐกิจ สังคมการปกครองและการเมือง /

จากการสังเกตการเมืองที่อยู่อาศัยของมนุษย์ในปัจจุบัน จะเห็นว่าส่วนหนึ่งขึ้นอยู่กับธรรมชาติ ไม่ว่าจะเป็นเรื่องสภาพอากาศ ดิน น้ำ มนุษย์ จะเลือกพิจารณาที่ดีที่สุด เป็นที่สร้างบ้านเรือน โดยทั่วๆ ไปบ้านเดี่ยวมักจะมีความสัมพันธ์กับสภาพพื้นดินที่อยู่สูงและไม่ราบเรียบ เช่น เนินเขา ส่วนหมู่บ้านที่แออัดหรือตึกสูงมักเกี่ยวข้องกับพื้นที่ที่เป็นที่ราบ แหล่งน้ำอาจดึงดูดให้มนุษย์เลือกตั้งบ้าน ดังเช่นในอดีตที่คนไทยโบราณนิยมสร้างบ้านริมน้ำ เพราะสามารถใช้แหล่งน้ำนั้นๆ เพื่อการอุปโภคบริโภค และการคมนาคมสัญจรไปได้ ความเชื่อถือก็เป็นปัจจัยหนึ่งที่สำคัญในการเลือกตั้งถิ่นฐาน บ้านหรือที่ดินที่หันหน้าสู่ทิศตะวันตกมักไม่ค่อยมีใครนิยมปลูก นอกจากนี้สภาพของดินที่แห้งแล้งเกินไป แฉ่งเกินไป หรือมีโอกาที่จะทรุดตัวมากจะไม่มีใครนิยมจะเข้าไปครอบครองตั้งถิ่นฐานหรือถ้าจะมีก็คงเป็นส่วนน้อย หรือ แม้แต่พื้นที่ที่น้ำท่วมถึงก็มีผลต่อการตัดสินใจเลือกที่ตั้งถิ่นฐานด้วยเช่นเดียวกัน

เงื่อนไขด้านกิจกรรมทางเศรษฐกิจรูปแบบและวิธีการผลิต และโครงสร้างขององค์กรทางสังคม เป็นตัวกำหนดการตั้งถิ่นฐานมนุษย์เช่นกัน อาจกล่าวได้ว่า ความหนาแน่นของที่อยู่อาศัยจะมากน้อยเพียงใดขึ้นอยู่กับขบวนการพัฒนาทางเศรษฐกิจที่แตกต่างกันออกไป เช่น ถ้าเป็นสังคมเกษตรกรรมขนาดพื้นที่และผลผลิตทางการเกษตรจะเป็นสิ่งกำหนดความหนาแน่นของบ้านเรือนของประชากร แต่ถ้าเป็นสังคมอุตสาหกรรม ปริมาณบ้านเรือนจะถูกกำหนดโดยการเพิ่มขึ้นของตลาดสินค้าและแรงงาน ศูนย์อุตสาหกรรมได้เปลี่ยนสภาพของท้องที่ที่เคยมีประชากรอาศัยอยู่เบาบางให้กลายเป็นพื้นที่ที่มีความหนาแน่นเพิ่มขึ้น ยังมีการขยายโครงสร้าง

ทางอุตสาหกรรมในพื้นที่เดิมมากขึ้นเพียงใด ความหนาแน่นในพื้นที่กิจกรรมนั้นก็จะมีมากขึ้น และแผ่ขยายออกไปตามลำดับ หากแต่บ้านเรือนที่ปลูกสร้างบริเวณดังกล่าวมักเป็นบ้านที่ไม่หรูหราเนื่องจากรายได้ของประชาชนไม่สูงนัก ในขณะที่ผู้มีรายได้สูงมักอยู่ไกลออกไปจากศูนย์อุตสาหกรรม เนื่องจากเกรงสภาพแวดล้อมที่เป็นพิษ ความทันสมัยในระบบคมนาคมและระบบสื่อสาร จะทำให้เกิดความเคลื่อนไหวของประชากรภายในรัศมีทำการของสาธารณูปโภค และสาธารณูปการทำให้การพึ่งพาธรรมชาติโดยตรงหมดไป การเลือกทำเลที่ตั้งถิ่นฐานนั้น ทำไปเพื่อลดอุปสรรคจากระยะทาง หรือใช้เวลาในการเดินทางน้อยที่สุด ทำให้การติดต่อกันของประชากรและกิจกรรมต่างๆ ทำได้สะดวกยิ่งขึ้น

รูปแบบของที่อยู่อาศัย

ที่อยู่อาศัยตามที่ปรากฏอยู่โดยทั่วไปมีรูปแบบต่างๆ กัน มีทั้งที่ได้วางแผนจัดให้เป็นที่อยู่อาศัย และที่มีได้มีการวางแผน ดังนั้นที่อยู่อาศัยจึงมีหลายรูปแบบ สำหรับชนิดที่มีการวางแผนอาจจำแนกเป็นรูปต่างๆ ได้ดังนี้

- 1). บ้านเดี่ยว เป็นที่อยู่อาศัยที่สร้างโดยเอกเทศ ไม่มีผนังเชื่อมติดกันกับใคร ตัวอาคารสามารถเปิดหน้าต่างได้รอบทุกด้าน มีความสบายในการอยู่อาศัยมากที่สุด
- 2). บ้านแฝดหรือบ้านคู่ เป็นที่อยู่อาศัยที่มีด้านหนึ่งติดกับหน่วยที่อยู่อาศัยข้างเคียง หรือกล่าวให้เข้าใจง่ายคือ นำบ้านเดี่ยวมาสร้างให้ผนังด้านหนึ่งติดกัน หรือจับเป็นคู่ๆ จึงเรียกว่าบ้านแฝด ที่อยู่อาศัยแบบนี้ไม่สามารถเปิดหน้าต่างด้านที่ติดกับหน่วยที่อยู่อาศัยที่เป็นคู่อยู่ได้ จึงเปิดหน้าต่างได้ 3 ด้าน มีความสะดวกสบายน้อยลง
- 3). บ้านแถวหรือเรือนแถว เป็นที่อยู่อาศัยที่มีด้านข้าง 2 ด้านติดกับหน่วยที่อยู่อาศัยอื่น หรือเรียกว่าจับเอาบ้านเดี่ยวมาเรียงต่อกันให้ยาวเป็นฟืดเป็นแถว ที่อยู่อาศัยแบบนี้จะเปิดหน้าต่างได้เพียง 2 ด้าน และเปิดไม่ได้ 2 ด้าน เนื่องจากติดกับหน่วยอาศัยอื่น จึงมีความสะดวกสบายน้อยกว่า 2 แบบแรก
- 4). อาคารชุด เรือนชุด ห้องชุด หรือคอนโดมิเนียม เป็นที่อยู่อาศัยอีกประเภทหนึ่งซึ่งถือว่าเป็นที่อยู่อาศัยที่อาจจัดให้มีความสะดวกสบายก็ได้ แม้ว่าจะเป็นที่อยู่อาศัยประเภทที่มีการ

เฉลี่ยเอกสิทธิ์ที่ดินร่วมกันก็ตาม ที่อยู่อาศัยประเภทนี้หากจัดโดยไม่ประหยัดจนเกินไปสามารถ
 ทำเป็นที่อยู่อาศัยที่ดีได้ ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับเนื้อที่ของหน่วยที่อยู่อาศัย สถานที่ตั้ง และการจัด
 สาธารณูปโภค เป็นต้น

Abram Maslow (1954, 80-106) ผู้ก่อตั้งทฤษฎีความต้องการเป็นคนแรก ได้กล่าวถึง
 ความต้องการในลักษณะต่าง ๆ ของมนุษย์ 6 ชนิด คือ

1. ความต้องการด้านปัจจัยสี่ เพื่อการอยู่รอดและการดำรงชีพหรือความต้องการทาง
 ร่างกาย

2. ความต้องการทางด้านความมั่นคง

3. ความต้องการทางสังคม

4. ความต้องการด้านฐานะหรือความเด่น

5. ความต้องการเป็นอิสระควบคุมหรือรับผิดชอบตนเอง และมีความเป็นตัวของตัวเอง

เอง

6. ความต้องการเกี่ยวกับความสามารถ ความสำเร็จ และความพึงพอใจ ตามความนึก
 คิดของตน

ความต้องการ 4 ชนิดแรกนั้นเป็นความต้องการที่ตอบสนองได้จากปัจจัย หรือสิ่ง
 ต่างๆ ที่มาจากภายนอก (Extrinsic) สำหรับความต้องการ 2 ข้อหลังเป็นความต้องการเกี่ยวกับ
 ความพึงพอใจตามความนึกคิดของตนเอง (self realization) ความสามารถและการมีอิสระเป็น
 ตัวของตัวเองนั้นจะทำได้ในระดับหนึ่งเท่านั้น แต่จะตอบสนองได้ก็โดยความนึกคิดของแต่ละ
 บุคคลที่มีขึ้นภายในจิตใจของเขาเองเป็นสำคัญ

นอกจากนี้ Maslow ได้อธิบายอีกว่า ความต้องการต่างๆ จะมีการจัดเรียงลำดับจากต่ำ
 ไปหาสูง โดยเชื่อว่าความต้องการต่างๆ จะมีการจัดระเบียบเป็นเสมือนขั้นบันไดที่มีการเรียง
 เป็นขั้นๆ ดังนั้นความต้องการทางด้านความสำเร็จตามความนึกคิด จะมีขึ้นมาได้ก็ต่อเมื่อความ
 ต้องการด้านการอยู่รอดทางด้านความมั่นคง และอื่นๆ ได้รับการตอบสนองแล้ว และเมื่อใดที่
 ความต้องการในลำดับที่ต่ำกว่ายังไม่ได้รับการตอบสนอง ความต้องการลำดับต้นๆ ก็จะมี
 ความสำคัญขึ้นมา และความต้องการอื่นๆ ที่อยู่สูงขึ้นไปก็จะลดความสำคัญไปโดยปริยาย

ประทีป จารุวิริยะรุ่ง : 2538 (8-10)

ความหมายของคำว่าที่อยู่อาศัยหรือบ้าน ได้มีผู้ให้คำจำกัดความไว้มากมายตาม พจนานุกรมฉบับราชบัณฑิตยสถานได้ให้ความหมายของคำว่า "บ้าน" ไว้ว่าเป็นคำนาม หมายถึงที่อยู่บริเวณที่ตั้งเรือนอยู่ดินที่มนุษย์อยู่ คำว่า บ้านในเอกสารการวิจัยเรื่องบ้านในกรุงเทพในช่วง 200 ปี ก็ได้ให้คำจำกัดความไว้ว่า บ้านหมายถึงสิ่งปลูกสร้าง เป็นที่อยู่อาศัย ที่นับทั้งตัวอาคารและบริเวณที่อาคารตั้งอยู่ บ้าน หมายถึง โครงสร้างที่ถูกใช้เพื่อการอยู่อาศัยของมนุษย์ บ้านเป็นหนึ่งในปัจจัย 4 เป็นความต้องการพื้นฐานของมนุษย์ในการดำรงชีวิต

หากจะมององค์ประกอบของลักษณะที่อยู่อาศัยที่สำคัญแล้ว คงสามารถเชื่อมโยงได้กับแนวความคิดในการเลือกที่อยู่อาศัยได้ เพราะปัจจัยในการเลือกที่อยู่อาศัยของผู้บริโภคนั้นก็คือองค์ประกอบของลักษณะที่อยู่อาศัยที่ผู้บริโภคให้ความสำคัญนั่นเอง

Brain Goodak (Brain Goodal 1974 : 151-161) กล่าวถึงหลักเกณฑ์ในการเลือกที่อยู่อาศัย ว่าผู้อาศัยจะพิจารณาคุณสมบัติของที่อยู่อาศัย 3 ประการคือ

1. ลักษณะของบ้าน ได้แก่ ความเก่าใหม่ของบ้าน ขนาดของบ้านที่เหมาะสมกับขนาดของครอบครัว และคุณสมบัติส่วนประกอบภายในบ้าน
2. ลักษณะชุมชน ผู้อยู่อาศัยมักจะเลือกบริเวณที่อยู่อาศัยที่มีสภาพทางเศรษฐกิจและสังคม เหมือนกับตนเอง
3. ความสัมพันธ์ของที่ตั้งนั้นๆ กับพื้นที่โดยรอบ ได้แก่ ความสะดวกในการเดินทางไปยังแหล่งงาน ย่านการค้า อุตสาหกรรม และการติดต่อสัมพันธ์กับกิจกรรมที่เกี่ยวข้อง

Brain J.L. Bery and Frank E Horton (Murphy 1975:435) ได้เสนอว่าปัจจัยพื้นฐานที่กำหนดการเลือกที่อยู่อาศัยมี 3 ประการ คือ

1. ราคาหรือค่าเช่าที่พักอาศัย
2. ชนิดของที่พักอาศัย
3. ที่ตั้งของที่พักอาศัย

Jay Siegel (Hirch 1973 : 56-67) ได้กล่าวถึงหลักเกณฑ์ในการเลือกที่อยู่อาศัยว่ามีปัจจัยที่ 3 ประการ คือ

1. ความสะดวกในการเข้าถึง
2. คุณภาพของสิ่งแวดล้อม เช่น ลักษณะทางสังคมของชุมชน สภาพแวดล้อมทางธรรมชาติ บริการสาธารณะสำหรับชุมชน ความพึงพอใจที่ได้รับจากที่ตั้งนั้น เป็นต้น
3. ลักษณะที่ดินที่ใช้ในการปลูกบ้านและทำเลที่ตั้ง

William Alonso (Murphy 1975:435) กล่าวว่า การเลือกบริเวณที่อยู่อาศัยในเมืองมีความสัมพันธ์กับราคาที่ดิน กล่าวคือ บริเวณใจกลางเมือง ราคาที่ดินจะสูงกว่าบริเวณอื่นๆ ดังนั้น การสร้างที่อยู่อาศัยในเมืองจึงจำเป็นต้องลงทุนสูง ในขณะที่บริเวณที่ราคาที่ดินจะค่อยๆ ลดลง ตามระยะทางที่ห่างออกไปจากตัวเมือง ทำให้การลงทุนด้านที่อยู่อาศัยลดลงด้วย แต่ราคาที่ดินยังผันแปรกับค่าขนส่งคือระยะทางไกล ราคาที่ดินถูกลงก็จริง แต่จะต้องเสียค่าใช้จ่ายในการเดินทางสูงขึ้น ดังนั้นผู้ที่มียาได้สูงย่อมมีโอกาสเลือกที่อยู่นอกเมือง ขณะที่ผู้มีรายได้ต่ำต้องอาศัยแออัดในเมือง Alonso ได้กล่าวสรุปว่าการเลือกบริเวณที่อยู่อาศัย ควรพิจารณาปัจจัย 3 ประการ คือ

1. ราคาของที่พักอาศัยซึ่งสัมพันธ์กับรายได้และความสามารถในการจ่ายสำหรับที่อยู่อาศัย
2. รูปแบบของที่อยู่อาศัย ที่ก่อให้เกิดความพอใจให้แก่ผู้อยู่อาศัย ซึ่งจะสัมพันธ์กับขนาดครอบครัว และสถานภาพสมรสด้วย
3. ที่ตั้งของที่อยู่อาศัยจะสัมพันธ์กับสภาพแวดล้อม และระยะห่างจากที่ทำงานด้วยภายนอก ซึ่งได้แก่ ลักษณะทางกายภาพและสิ่งแวดล้อมของพื้นที่นั้นๆ

จากแนวความคิดและทฤษฎีต่างๆ ที่กล่าวมาในข้างต้นเราพอจะสรุปองค์ประกอบที่สำคัญของที่อยู่อาศัยออกได้ดังนี้

1. ทำเลที่ตั้ง
2. ลักษณะของตัวอาคาร
3. สภาพแวดล้อมชุมชน
4. ราคา

แนวความคิดเกี่ยวกับการเลือกบริเวณที่อยู่อาศัย

สุทธิพงษ์ บุญฤทธิ์ : 2538 (22-27)

ปัจจัยแหล่งที่ตั้ง เช่น ภูมิอากาศ ระดับค่าครองชีพในภูมิภาค และบริการ สาธารณูปโภคของชุมชน จะมีอิทธิพลอย่างมากต่อการเลือกแหล่งที่อยู่อาศัยของคนเราระหว่าง ภูมิภาค แต่เมื่อมีการตัดสินใจเข้าไปอยู่ในภูมิภาคหนึ่งแล้ว ปัจจัยเหล่านี้จะมีอิทธิพลน้อยมาก ต่อการตัดสินใจเลือกแหล่งที่อยู่อาศัยของเราภายในภูมิภาคหนึ่งๆ หรือภายในเมืองหนึ่งๆ เพราะในการเลือกถิ่นที่อยู่อาศัยภายในเมืองใดเมืองหนึ่ง คนเรามักจะพิจารณา 2 ปัจจัย (นันทิ วัฒน์ พงษ์เจริญ, 2535) คือ

1. การเข้าถึงแหล่งการทำงาน และการติดต่อสัมพันธ์ด้านอื่นๆ ซึ่งวัดด้วยระยะเวลาที่ต้องใช้ไปในการเดินทางเข้าถึงแหล่งการทำงาน และการติดต่อสัมพันธ์อื่นๆ วัดด้วยเวลาและ ต้นทุนที่เสียไปในการเดินทางจากที่อยู่อาศัยไปยังที่ทำงาน รวมทั้งเวลาที่ต้องใช้ไปในการเดินทาง ไปซื้อของ ซึ่งทำให้ต้องพิจารณาถึงแหล่งที่ตั้งร้านค้าปลีก และศูนย์การค้าที่อยู่ในบริเวณ นั้น การเดินทางไปโรงเรียนของบุตร การเดินทางไปพักผ่อนหย่อนใจอื่นๆ

2. คุณภาพของที่ตั้ง โดยพิจารณาจากชุมชนเพื่อนบ้าน และสภาพแวดล้อมคุณภาพชุมชนที่อยู่อาศัย ชุมชนเพื่อนบ้านมีความสำคัญต่อการเลือกที่อยู่อาศัยจะแตกต่างกันไปตามรสนิยมของแต่ละคนแต่ส่วนใหญ่ คนเราพอใจในความเงียบสงบ เนื้อที่กว้างขวาง ความเป็นอยู่ที่เป็นระเบียบ มีบริการสาธารณะที่เพียงพอ และประชาชนที่อยู่อาศัยในบริเวณนั้นมีรายได้และ ความเป็นอยู่เหมือนกัน น้อยคนนักที่จะพอใจที่อยู่อาศัยในบริเวณที่มีคนอยู่หนาแน่น นอกจากนี้ จะมีความได้เปรียบในแง่ที่ง่ายต่อการเดินทางหรือการมีบริการอื่นมาชดเชย

ในแนวความคิดเกี่ยวกับการเลือกบริเวณที่อยู่อาศัย จะให้ความสำคัญต่อการเข้าถึงการรับ บริการสาธารณูปโภค สาธารณูปการ และมีสภาพแวดล้อมที่เหมาะสมต่อการอยู่อาศัย ทั้งนี้เพื่อให้ครอบครัวได้รับประโยชน์สูงสุดจากการเลือกที่อยู่อาศัย โดยการเลือกทำเลที่ตั้งของที่อยู่ อาศัย จะขึ้นอยู่กับความพึงพอใจในรูปแบบที่อยู่อาศัย ทำเลที่ตั้ง ความสะดวกในการเข้าถึง สภาพแวดล้อมที่ดี ความสามารถในการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยในระดับต่างๆ นอกจากนี้ยังมีปัจจัย อื่นๆ ที่มีส่วนเกี่ยวข้องกับการตัดสินใจเลือกซื้อที่อยู่อาศัยอีก เช่น ระยะเวลาในช่วงชีวิตแต่ละ

ช่วง กลุ่มของเพื่อนบ้านที่อาศัยอยู่ใกล้เคียง เป็นต้น ในการศึกษาเกี่ยวกับการเลือกทำเลที่ตั้งของที่อยู่อาศัย สามารถจัดกลุ่มได้เป็น 4 ลักษณะ ดังนี้

1. พิจารณาจากทำเลที่ตั้งของที่อยู่อาศัยโดยคำนึงถึงสิ่งแวดล้อม ในปัจจุบันได้เกิดสถานะแวดล้อมเป็นพิษจากผลของอุตสาหกรรม ซึ่งเป็นปัญหาต่อการอยู่อาศัย ดังนั้นจึงเกิดแนวคิดในการเลือกที่ตั้งของที่อยู่อาศัยแห่งใหม่ที่มีสภาพแวดล้อมที่ดีและเหมาะสมต่อการอยู่อาศัย เช่น

William H. Claire (1973) ได้อธิบายถึงการเลือกที่ตั้งของที่อยู่อาศัยว่า ที่อยู่อาศัยนั้นควรมีสภาพแวดล้อมที่ดี ปลอดภัยจากภัยธรรมชาติ และมีความสะดวกในการเดินทางเข้าถึงระหว่างบ้าน แหล่งงาน และแหล่งธุรกิจ

D.T. Herbert (Carter, 1975) ได้เสนอความคิดเกี่ยวกับการเลือกบริเวณที่พักอาศัยที่ขึ้นอยู่กับอิทธิพลภายนอกว่า ควรพิจารณาปัจจัยเกี่ยวกับลักษณะทางกายภาพ สิ่งแวดล้อมและระยะทางระหว่างที่พักอาศัยและที่ทำงาน

William Alonso (1964) กล่าวถึงการเลือกบริเวณที่พักอาศัยว่า ควรพิจารณาปัจจัยเกี่ยวกับที่ตั้งของที่พักอาศัยซึ่งมีความสัมพันธ์กับสภาพแวดล้อม และความใกล้เคียงกับสภาพที่ทำงาน Alonso ยังได้กล่าวอีกว่า การเลือกบริเวณที่อยู่อาศัยในเมืองมีความสัมพันธ์กับราคาที่ดิน กล่าวคือ บริเวณใจกลางเมือง ราคาที่ดินจะสูงกว่าบริเวณอื่นๆ ดังนั้นการสร้างที่อยู่อาศัยในเมืองจึงจำเป็นต้องลงทุนสูง ในขณะที่เดียวกัน ราคาที่ดินจะค่อยๆ ลดลงตามระยะทางที่ห่างออกไปจากตัวเมือง ทำให้การลงทุนด้านที่อยู่อาศัยลดลงด้วย แต่ราคาที่ดินยังผันแปรกับค่าขนส่ง คือระยะทางไกล ราคาที่ดินถูกลงก็จริงแต่ต้องเสียค่าใช้จ่ายในการเดินทางสูงขึ้น ดังนั้นผู้ที่มีรายได้สูง ย่อมมีโอกาสเลือกที่อยู่นอกเมือง ขณะที่ผู้ที่มีรายได้ต่ำต้องอาศัยอย่างแออัดในเมือง Alonso ได้กล่าวสรุปว่า การเลือกบริเวณที่อยู่อาศัยควรพิจารณาปัจจัย 3 ประการ

1. ราคาของที่พักอาศัยซึ่งสัมพันธ์กับรายได้ และความสามารถในการจ่ายสำหรับที่อยู่อาศัยนั้น
2. รูปแบบของที่อยู่อาศัยที่ก่อให้เกิดความพอใจแก่ผู้อยู่อาศัย ซึ่งจะสัมพันธ์กับขนาดครอบครัวและสถานภาพสมรสด้วย
3. ที่ตั้งของที่อยู่อาศัยจะสัมพันธ์กับสภาพแวดล้อมและระยะห่างจากที่ทำงานด้วย

K.J.Button (1976) เสนอองค์ประกอบในการเลือกบริเวณที่พักอาศัยว่า องค์ประกอบหนึ่ง คือ ขึ้นอยู่กับคุณภาพของสิ่งแวดล้อม ซึ่งนอกจากจำเป็นต้องมีสิ่งแวดล้อมที่ดีแล้ว ความรู้สึกสนิทสนมกับเพื่อนบ้านก็เป็นสิ่งสำคัญประการหนึ่งด้วย

2. พิจารณาทำเลที่ตั้งของที่อยู่อาศัยโดยคำนึงถึงการเดินทางไปยังแหล่งบริการต่างๆ โดยเฉพาะแหล่งงาน ซึ่งเป็นกิจกรรมการเดินทางที่เกิดขึ้นเป็นประจำ

Brain Goodall (1972) กล่าวถึง แนวคิดในการเลือกที่ตั้งของที่อยู่อาศัยว่า ที่ตั้งนั้น ต้องมีความสะดวกในการเดินทางเข้าถึงแหล่งบริการต่างๆ โดยเฉพาะแหล่งงาน และยังมีการกระจายตัวของแหล่งงานก็ยังมีกระจายตัวของที่อยู่อาศัย นอกจากนี้รายได้และสภาพครอบครัวก็มีอิทธิพลต่อการเลือกที่ตั้งของที่อยู่อาศัย โดยเฉพาะครอบครัวที่มีเด็กก็จะต้องการที่อยู่อาศัย ซึ่งมีโรงเรียนตั้งอยู่ไม่ไกลนัก เขายังได้อธิบายเพิ่มเติมอีกว่า ที่ตั้งซึ่งอยู่ติดถนนสายสำคัญหรือสถานีรถไฟมีความได้เปรียบในด้านทางเข้ามากกว่าที่ตั้งที่อยู่ห่างจากสิ่งอำนวยความสะดวกเหล่านี้

Goodall ได้กล่าวถึงหลักเกณฑ์ในการเลือกที่อยู่อาศัยว่า ผู้อยู่อาศัยจะพิจารณาคุณสมบัติของที่อยู่อาศัย 3 ประการ คือ

1. ลักษณะของบ้าน ได้แก่ ความเก่าใหม่ของบ้าน ขนาดของบ้านที่เหมาะสมกับขนาดของครอบครัว และคุณสมบัติของส่วนประกอบภายในบ้าน

2. ลักษณะของชุมชน ผู้อยู่อาศัยมักจะเลือกบริเวณที่อยู่อาศัยที่มีสภาพเศรษฐกิจและสังคมเหมือนกับตนเอง

3. ความสัมพันธ์ของที่ตั้งนั้นๆ กับพื้นที่โดยรอบ ได้แก่ ความสะดวกในการเดินทางไปยังแหล่งงาน ย่านการค้า อุตสาหกรรม และการติดต่อสัมพันธ์กับกิจกรรมที่เกี่ยวข้อง

แต่ในทางปฏิบัติ ปัจจัยสำคัญที่มีอิทธิพลต่อการเลือกที่อยู่อาศัย ได้แก่

1. รายได้ เขากล่าวว่า รายได้ ความพอใจ และการเลือกที่อยู่อาศัยจะมีความสัมพันธ์กันยิ่งขึ้น เมื่อรายได้ของผู้อยู่อาศัยมากขึ้นเท่าใด โอกาสของการเลือกชนิดของบ้านที่ตั้งและความพอใจในสิ่งที่ชอบก็จะได้รับการตอบสนองมากขึ้นเท่านั้น

2. การเข้าถึงแหล่งงาน อาจจะมีอิทธิพลต่อการกระจายตัวของประชากรมากกว่าปัจจัยอื่นๆ ครอบครัวจะต้องพิจารณาระหว่างความสะดวกในการเข้าถึงแหล่งงานของหัวหน้าครอบครัวกับความเป็นไปได้หลายๆ ด้านที่เกี่ยวกับค่าใช้จ่ายในการเดินทางจากบ้านไปที่ทำงาน ราคาที่ดินที่เหมาะสม ความต้องการด้านอื่นๆ ในการติดต่อกับเมืองและสิ่งพอใจต่างๆ

3. สภาพครอบครัว การที่มีเด็กในครอบครัว มีผลสะท้อนต่อการใช้พื้นที่ของครอบครัว ยังมีเด็กมากเท่าไรก็ยังเป็นเครื่องกระตุ้นให้ต้องการบ้านที่มีพื้นที่ขนาดใหญ่ นอกจากนี้บริเวณที่มีโรงเรียนที่มีมาตรฐานด้านการศึกษาดีตั้งอยู่ จะเป็นบริเวณที่ได้รับความสนใจในการเลือกเป็นที่ตั้งของที่อยู่อาศัยมากขึ้น ส่วนครอบครัวที่ไม่มีเด็ก มักชอบความสะดวกสบายในการเข้าถึงสิ่งซึ่งพอใจของเมือง และพอใจที่จะมีบ้านที่มีพื้นที่เล็กกว่า ซึ่งตั้งอยู่บริเวณใจกลางเมือง

4. ปัจจัยอื่น ๆ รายได้และการเข้าถึงแหล่งงาน ไม่ใช่ปัจจัยเดียวเท่านั้นที่จำกัดขอบเขตแน่นอนว่า ผู้อยู่อาศัยจะอยู่ในบริเวณพักอาศัยโดยเฉพาะ การแบ่งแยกผิว เชื้อชาติ และชนชั้น ก็มีผลต่อการเลือกที่อยู่อาศัยเช่นกัน

John f. Kain (Carter, 1975) กล่าวถึงปัจจัยด้านระยะทางไปยังแหล่งงานมีผลต่อที่ตั้งของที่อยู่อาศัยและมีความสัมพันธ์กับระดับรายได้ กล่าวคือ ระยะทางในการเดินทางไปทำงานจะเพิ่มขึ้นตามระดับรายได้ ผู้มีรายได้สูงที่ทำงานอยู่ในบริเวณศูนย์กลางเมือง มีแนวโน้มในการเดินทางไปทำงานในระยะที่ใกล้กว่าและจะอยู่อาศัยในเขตชานเมือง ส่วนผู้มีรายได้ต่ำจะเดินทางไปทำงานในระยะทางที่ไกลกว่า และอาศัยอยู่ในบริเวณแหล่งงานโดยไม่คำนึงว่าจะอยู่ที่ใด

Lowdow Wingo Jr. (1961) ได้ให้ความสำคัญกับการเดินทางไปทำงานมากที่สุด และได้ให้ข้อสรุปจากผลการศึกษาของเขาว่า การย้ายที่อยู่อาศัยเข้าใกล้แหล่งงานมากขึ้น ราคาที่ดินก็จะสูงขึ้น ขณะที่ค่าเดินทางลดลง แต่ครัวเรือนจะยังคงย้ายที่อยู่เข้าใกล้แหล่งงานเรื่อยๆ จนกระทั่งพบทำเลที่ตั้งซึ่งเงินที่ประหยัดได้จากการเดินทางที่ลดลงเท่ากับขนาดที่ดินที่ลดลง

นอกจากนี้ ยังมีผู้พิจารณาถึงความสัมพันธ์ของระยะห่างระหว่างที่ตั้งของที่อยู่อาศัยกับที่ทำงาน และฐานะทางเศรษฐกิจของครอบครัว โดยให้ความเห็นว่า เพื่อให้ประหยัดค่าใช้จ่าย

ง่ายในการเดินทาง กลุ่มผู้มีรายได้ต่ำจะพยายามเลือกที่ตั้งของที่อยู่อาศัยให้ใกล้กับแหล่งงานมากกว่ากลุ่มผู้มีรายได้สูง เช่น

Jay Siegel (Hirsch, 1973) ได้กล่าวถึงหลักเกณฑ์ในการเลือกที่อยู่อาศัยว่า มีปัจจัยที่สำคัญ 3 ประการคือ

1. ความสะดวกในการเข้าถึง (Accessibility)
2. คุณภาพของสิ่งแวดล้อม เช่น ลักษณะทางสังคมของชุมชน สภาพแวดล้อมทางธรรมชาติ บริการสาธารณะสำหรับชุมชน ความพึงพอใจที่ได้รับจากที่ตั้งนั้น เป็นต้น
3. ลักษณะที่ดินที่ใช้ในการปลูกบ้านและทำเลที่ตั้ง

Richard F. Muth (1974) ได้กล่าวถึงความแตกต่างในการเลือกที่ตั้งของที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้สูง และรายได้ต่ำว่า ประชากรที่มีรายได้สูงจะมีแหล่งที่พักอาศัยในเขตชานเมือง เพราะพอใจที่จะอยู่ในบริเวณที่มีความหมายแน่นอนต่ำ เนื่องจากต้องการบ้านในบริเวณที่ไม่แออัด แต่ประชากรที่มีรายได้ต่ำจะอยู่ใกล้ศูนย์กลางของเมืองเพื่อให้สะดวกในการเดินทางไปทำงานและกิจการอื่นๆ

W. Lean and Brian Goodall (1974) ได้กล่าวถึงการเลือกที่ตั้งของที่อยู่อาศัยว่า ผู้มีรายได้แตกต่างกัน จะมีความแตกต่างกันในการเลือกที่ตั้งของที่อยู่อาศัยอีกด้วย โดยผู้มีรายได้ต่ำจะพยายามที่มีที่อยู่อาศัยใกล้กับที่ทำงาน (โดยเฉพาะการมีที่ทำงานในเขตอุตสาหกรรม) เพราะจะประหยัดค่าเดินทาง โดยอาจเสียค่าใช้จ่ายเฉพาะค่าเช่าบ้าน ส่วนผู้มีรายได้สูงจะสามารถเลือกที่อยู่อาศัยได้หลายประเภท โดยไม่ต้องสนใจว่า ที่อยู่อาศัยกับที่ทำงานต้องมีความสัมพันธ์ต่อกัน เพราะผู้มีรายได้สูงจะสามารถเดินทางได้รวดเร็วโดยจะใช้เวลาเท่ากับผู้มีรายได้น้อยที่อยู่ใกล้แหล่งงาน

Ray M. Northam (1975) กล่าวว่า เส้นทางคมนาคมที่ขยายออกไปยังชานเมือง ช่วยเปิดพื้นที่ใหม่สำหรับการพัฒนาเป็นบริเวณพักอาศัย และเพื่อประหยัดเวลาในการเดินทางไปยังศูนย์กลางเมือง พื้นที่ที่อยู่ติดสองข้างทางขนส่งที่สำคัญ จึงเป็นบริเวณที่ได้รับการพัฒนาก่อนเป็นอันดับแรก และเป็นบริเวณที่มีผู้อพยพไปอาศัยหนาแน่นที่สุด

แนวความคิดเกี่ยวกับการเลือกที่อยู่อาศัย ปัญหาที่ตั้งเป็นสิ่งสำคัญต่อการตัดสินใจ จากบทความของมานพ พงศทัต (2527) กล่าวไว้ว่า ปัญหาเรื่องที่ตั้งของที่อยู่อาศัยนี้มักจะควบคู่ไปกับ "ปัญหาการเดินทาง" โดยที่ว่าจะต้องมีที่อยู่อาศัยและที่ทำงาน คือ จะต้องมีความ "WORK PLACE AND LIVE PLACE" และจะต้องเดินทางติดต่อ ระหว่างพื้นที่ 2 แห่งนี้ ในเมืองที่มีการกระจายตัวในแนวราบ เช่น กรุงเทพมหานคร เช่นนี้ก็เท่ากับเป็นการแยกที่อยู่อาศัยออกไปอยู่ชานเมืองและนอกเมือง ออกไปไกลจากแหล่งทำงาน ทำให้เกิดปัญหาของที่ตั้งระหว่าง 2 แห่งนี้... โดยที่มีนักผังเมืองบางท่านได้กล่าวไว้ว่าLIVE WHERE YOU WORK WHERE YOU LIVE... นั่นคือ เราจะต้องอยู่ใกล้กับที่ทำงาน ที่ตั้งของสองแห่งนี้จะต้องติดกันหรือใกล้กันมากที่สุดที่จะทำได้

สำหรับแนวคิดเกี่ยวกับการเลือกที่ตั้งที่พักอาศัย มีการวิจัยของ สุภฤกษ์ มัลลิกะมาลย์ (2524) ซึ่งศึกษาเกี่ยวกับรูปแบบการใช้ที่ดินเพื่อที่พักอาศัยในประเทศกำลังพัฒนา และแนวความคิดเกี่ยวกับพฤติกรรมในการเลือกที่พักอาศัยของประชากรและนำมาทดสอบและค้นหาข้อเท็จจริงเกี่ยวกับปรากฏการณ์ของที่พักอาศัยที่พัฒนาโดยภาคเอกชนในกรุงเทพมหานคร โดยทดสอบจากกลุ่มประชากรรายได้ต่างๆ กัน ในพื้นที่เขตปทุมวัน พระโขนง และบางกะปิ ได้ข้อสรุปเกี่ยวกับพฤติกรรมในการเลือกที่พักอาศัยของประชากรรายได้สูง ดังนี้

1. อรรถประโยชน์ของประชากรรายได้สูง เกิดจากการที่ได้มีแหล่งที่พักอาศัยอยู่ใกล้ศูนย์กลาง ต้องการเสียเวลาในการเดินทางน้อยที่สุด และมีขนาดพื้นที่อาคารพักอาศัยใหญ่
2. ประชากรรายได้สูงมีเวลาเป็นข้อจำกัดในการเลือกแหล่งที่พักอาศัย ประชากรกลุ่มนี้ต้องการจะลดเวลาในการเดินทางเพื่อเพิ่มเวลาให้แก่เวลาที่จะต้องใช้เวลาทำงานหรือพักผ่อน ประชากรรายได้สูงจะเลือกที่พักอาศัยอยู่ใกล้ศูนย์กลาง
3. เพื่อให้เกิดอรรถประโยชน์ตามต้องการ ประชากรที่มีรายได้สูง ยินดีที่จะอยู่ในที่พักอาศัยที่มีขนาดที่ดินเล็ก
3. พิจารณาทำเลที่ตั้งของที่อยู่อาศัยโดยคำนึงถึงการบริการสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ เช่น

Brian Goodall (1972) ได้กล่าวถึงอิทธิพลของการบริการสาธารณูปโภคและ

สาธารถุปรการว่า ความไม่เท่าเทียมกันในการให้บริการใดๆ ก็ตามทีจัดให้ อาจมีอิทธิพลต่อการเลือกที่ตั้งของที่อยู่อาศัย โดยเฉพาะกลุ่มผู้มีรายได้อสูง นอกจากนั้น บริการสาธารณะ เช่น การประปา หรือการระบายน้ำ อาจทำให้เกิดแรงกระตุ้นในการพัฒนาขึ้นได้ โดยเฉพาะในบริเวณชานเมือง แม้ว่าโดยตัวของมันเองแล้ว บริการเหล่านี้ จะดูไม่น่ามีความสำคัญมากพอทีจะกระตุ้นให้เกิดการพัฒนาขึ้นได้

Berrie Needham (1977) กล่าวว่า การที่มีปฏิสัมพันธ์ของกิจกรรมต่างๆ จะเป็นเหตุให้เกิดการรวมกลุ่มกันของบรรดากิจกรรมต่าง ๆ ขึ้นได้ โดยเฉพาะในด้านที่อยู่อาศัย มีสาเหตุในการรวมกลุ่มได้ 2 กรณี คือ

1. ความสะดวกในการเข้าถึง (Accessibility) ผู้อยู่อาศัยต้องการเดินทางไปทำงานศึกษา จับจ่ายซื้อของและติดต่อธุรกิจ ผู้อยู่อาศัยจึงพอใจที่จะจับกลุ่มอยู่ 2 บริเวณ คือ ข้างเส้นทางคมนาคม และ กระจายอยู่รอบๆ ศูนย์ธุรกิจ ร้านค้า สถานที่ทำงาน และสถานศึกษาเหล่านั้นๆ

2. การประหยัดจากภายนอก (External Economies) การจับกลุ่มของอาคารที่พักอาศัย จะทำให้ประหยัดค่าใช้จ่ายในเรื่องการใช้บริการสาธารณูปโภคของเมือง

แนวความคิดเกี่ยวกับการย้ายที่อยู่อาศัย

การย้ายที่อยู่อาศัยของประชากรย่อมมีผลกระทบต่อกิจวัตรประจำวันและบริเวณที่อยู่อาศัยทั้งที่เก่าและที่ใหม่ เขตที่อยู่อาศัยจึงไม่หยุดนิ่งอยู่กับที่ จะต้องเปลี่ยนไปตามกาลเวลา ทางด้านกายภาพ สังคม ประชากร ความหนาแน่น และอื่นๆ อีกมาก "ฉัตรชัย พงศ์ประยูร" (2527 : 97-101) อธิบายถึง สาเหตุของการย้ายที่อยู่อาศัยว่า มีปัจจัยที่เป็นมูลเหตุให้ย้ายที่อยู่อาศัย ได้แก่

1. ความจำเป็นต้องย้ายออกที่เก่าด้วยเหตุผลหลายประการ เช่น ถูกไล่ที่ ถูกไล่ออกตลอดจนไม่สามารถเสียดำเช่าได้

2. เกิดความจำเป็นในการปรับฐานะทางสังคม เช่น แต่งงาน ดาย หรือหย่าร้างเกิดขึ้นในครอบครัว หรือเกิดเปลี่ยนงานใหม่ หรือรายได้ของครอบครัวเปลี่ยนไป

3. ความต้องการในเรื่องที่อยู่อาศัยเปลี่ยนไป อันอาจเนื่องจากสภาพแวดล้อมบางอย่างภายในบ้านเปลี่ยนไป เช่น ขนาดของครอบครัวใหญ่ขึ้น

4. เกิดจากแรงดึงดูดจากบ้านที่อยู่อาศัยอันเกิดขึ้นในแถบชานเมืองเป็นตัวดึงดูด

สำหรับสาเหตุต่างๆ ใน 2 ข้อแรก เป็นการย้ายที่ถูกบังคับ (Forced Moves) ส่วนสองประการหลังเป็นการย้ายแบบสมัครใจ (Voluntary Moves) เมื่อพิจารณามูลเหตุข้างต้น ดังนั้นจัดว่าเป็นแรงกระตุ้นอันพึงปรารถนา

1. แรงกระตุ้นที่ไม่พึงพิจารณา ได้แก่

1) ขนาดของที่อยู่อาศัย คือไม่พอใจที่อยู่อาศัยเก่า ซึ่งอาจเกิดได้ทั้งในวัยเริ่มต้นครอบครัวและวัยชรา วัยเริ่มต้นครอบครัวสมาชิกเพิ่มขึ้นเรื่อยๆ ส่วนวัยชราสมาชิกลดน้อยลงจึงต้องปรับขนาดของบ้านให้พอดีกับความต้องการ

2) ราคาบ้าน โดยเฉพาะค่าเช่าบ้านถ้าราคาเช่าแพงขึ้นเรื่อยๆ ก็อาจมีการย้ายที่อยู่ใหม่ ในรายที่มีฐานะดีก็อาจจะย้ายไปอยู่ในที่อยู่อาศัยที่มีราคาสูงขึ้นได้

3) สภาพตัวบ้าน และสิ่งแวดล้อมที่อยู่อาศัย ถ้าสภาพบ้านและสภาพแวดล้อมไม่ดีผู้อยู่อาศัยก็มักจะอยากจะหาที่อยู่ใหม่หากเป็นไปได้

4) ความสะดวกในการเข้าถึง ในเรื่องการเดินทางไปทำงาน ทำธุรกิจ ตลอดจนรับบริการต่างๆ เป็นมูลเหตุสำคัญที่ทำให้คนย้ายที่อยู่ใหม่

2. แรงกระตุ้นอันพึงปรารถนา ได้แก่

1) ความหวังในเรื่องอยู่ดีกินดี ซึ่งเกิดจากความสะดวกสบายทางวัตถุของสังคมสมัยใหม่ ในแง่ทำเลที่ตั้งที่อยู่อาศัยซึ่งสนองความต้องการดังกล่าวได้ดี คือ คอนโดมิเนียม อพาร์ทเมนต์ที่ตั้งอยู่ในเมืองใกล้กับความสะดวกทุกอย่าง ซึ่งอาจถูกใจคนโสดหรือคู่แต่งงานที่อยู่ในวัยหนุ่มสาวที่ยังไม่มีบุตร

2) ความหวังเกี่ยวกับครอบครัว โดยเฉพาะอย่างยิ่งสภาพแวดล้อมที่เหมาะสมต่อการเติบโตของเด็กๆ ตัวบ้าน สนามหญ้า เป็นปัจจัยที่ดึงดูดให้ครอบครัวชั้นกลางขึ้นไปอาศัยในย่านเดียวกัน

ปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจด้านทำเลที่อยู่อาศัย

ในการศึกษาของนักวิจัยหลายท่านพบว่า ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการซื้อที่อยู่อาศัยมีปัจจัยสำคัญหลายประการ เช่น ทำเลที่ตั้ง เส้นทางคมนาคม และราคาขาย จากการศึกษาการเลือกทำเลที่ตั้งของที่อยู่อาศัยคือ มีเส้นทางการคมนาคมสะดวกและราคาถูก อีกทั้งต้องการให้มีสาธารณูปการที่จำเป็นอยู่ใกล้เคียง และมีรัศมีไม่เกิน 2 กิโลเมตร แต่ต่อมาพบว่าปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจซื้อบ้านจัดสรรราคาปานกลางของผู้บริโภค ปัจจัยสำคัญลำดับแรกคือ ทำเลที่ตั้งที่อยู่ไม่มีน้ำท่วมถึงและอยู่ใกล้แหล่งงานมากกว่าการคำนึงถึงราคา โดยการศึกษาในวิทยานิพนธ์ของ เดชะ บุญชัย (2530) ได้พบว่าปัจจัยหลักที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจซื้อ ซึ่งได้จัดลำดับสำคัญดังนี้ คือ ทำเลที่ตั้งตัวบ้าน และการก่อสร้าง ราคาและเงื่อนไข การเงิน สิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ชื่อเสียงและความเชี่ยวชาญของเจ้าของโครงการ บริการพิเศษของหมู่บ้าน และการส่งเสริมการขาย และนอกจากนี้ในการเลือกที่จะเช่าอยู่ในที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุดก็ยังปัจจัยสำคัญลำดับแรก คือทำเลที่ตั้งเช่นเดียวกับการเลือกตัดสินใจซื้อบ้านจัดสรร จากการศึกษาของ ถนอม (2533) พบว่าปัจจัยสำคัญที่ผู้มีรายได้สูงคิดจะย้ายเข้ามาอยู่ในอาคารชุด จะพิจารณาปัจจัยแรกคือทำเลที่ตั้ง ราคาของห้องชุด แหล่งอุปโภคบริโภคที่จำเป็น ระยะเวลาในการเดินทางระยะทางไปยังที่ทำงาน สิ่งอำนวยความสะดวกของอาคารชุด รูปแบบของอาคารชุด ทีมงานผู้ลงทุนสร้างอาคารชุด ประเภท ของอาคารชุด ทีมงานสถาปนิกและวิศวกรรวม ตลอดจนสถาบันการเงินที่สนับสนุน

นั่นคือ ทำเลที่ตั้งอยู่อาศัยเป็นปัจจัยหลักในการพิจารณาซื้อที่อยู่อาศัยทั้งของผู้มีรายได้ปานกลางและรายได้สูง

รูปแบบการใช้ที่ดินในเขตเมือง

ในการแบ่งประเภทใช้ที่ดินแบ่งการใช้ที่ดินได้เป็น 5 กลุ่ม ได้แก่

(Chapin, 1965:370-375)

1. การใช้ที่ดินเพื่อการพักอาศัย (Residential area)

- ร้านค้าและโรงเรียนจะต้องมีความเชื่อมสัมพันธ์ กับพื้นที่ในการออกแบบเพื่อที่พักอาศัย มีการให้บริการด้านสาธารณูปโภค สาธารณูปการ ในพื้นที่
- มีความเชื่อมโยงกับถนนสายหลัก และระบบขนส่งมวลชนเพื่อเชื่อมโยงสู่สถานที่ทำงานและพักผ่อนหย่อนใจ และควรจะใช้ถนนสายรองอยู่ในพื้นที่เพื่อเป็นที่พักอาศัย จะต้องพิจารณาด้านสภาพแวดล้อม การระบายน้ำ และทัศนียภาพ
- อยู่ในพื้นที่น้ำไม่ท่วมถึง หรือหลีกเลี่ยงพื้นที่สูงชันหรือมีความผิดปกติ
- มีโอกาสเลือกความหนาแน่นของย่านพักอาศัยในระดับต่างๆ เช่น ที่พักอาศัยหนาแน่นสูง จะต้องอยู่ใกล้การขนส่งมวลชนพื้นที่ว่าง อยู่ใกล้ถนนสายหลักและอยู่ใกล้ศูนย์กลางการค้า สำหรับที่พักอาศัยหนาแน่นน้อยจะอยู่ในบริเวณพื้นที่แคบๆ ระหว่างถนนสายหลักและระบบขนส่งมวลชน

2. การใช้ที่ดินเพื่อการพาณิชย์กรรม (Commercial area)

ได้แบ่งที่ดินเป็น 2 ลักษณะ คือ ย่านการค้าส่ง และย่านธุรกิจระดับภาคโดยที่ย่านการค้าส่งมีการกำหนดที่ตั้งดังนี้

- มีความเหมาะสมในการพัฒนาให้เป็นศูนย์กลางรวมของเมือง ทั้งนี้จะต้องพิจารณาถึงความสวยงามของพื้นที่ใกล้เคียงด้วย
- ติดถนนสายหลักเพื่อการขนส่งสินค้าโดยตรง มีการคมนาคมทางด้านรถไฟได้สะดวก
- ขนาดที่ส่วนใหญ่ไม่น้อยกว่า 5 เอเคอร์ เลือกที่ตั้งได้ทั้งในเมืองและชานเมือง
- สามารถปรับพื้นที่โดยไม่เสียค่าใช้จ่ายสูง และอยู่ในพื้นที่ราบที่มีความลาดชันไม่เกิน 5%

ส่วนย่านธุรกิจระดับภาค มีหลักการดังนี้

- ก. อยู่ใกล้เส้นทางที่มีการจราจรผ่านหนาแน่น และจำแนกด้านบริการได้ ดังนี้
- ศูนย์บริการบริเวณบนทางหลวง จะตั้งอยู่รอบนอกเมือง มีขนาดพื้นที่เพียงพอในการบริการที่รถสามารถเข้าถึงมีโรงแรมและการใช้ประโยชน์ที่ดินนด้านอื่นๆ อย่างเหมาะสม และจะตั้งอยู่บนถนนสายหลักเพื่อเข้าสู่เมือง
 - ศูนย์กลางธุรกิจประจำเขต มีการประกอบกิจกรรมด้านค้าปลีก การเงินและการบริหาร ในบริเวณที่สามารถติดต่อได้สะดวก ควรตั้งในบริเวณที่มีการจราจรสูงสุด มีที่จอดรถเพียงพอสำหรับผู้มาติดต่อธุรกิจในย่านนั้น
 - ศูนย์กลางธุรกิจระดับภาค ในย่านการค้าที่ตั้งจะต้องมีถนนสองสายผ่านมีกิจกรรมด้านต่างๆ เช่น ร้านอาหาร, การเงินและบันเทิง และบริการเพียงพอที่จะมีไว้ตลอดเวลาในเวลารับจ่ายซื้อสินค้า
 - ศูนย์กลางธุรกิจรอบนอก ซึ่งประกอบด้วยการค้าขายทางเกษตร, ขาขรถยนต์ สำนักงาน ควรจะมีที่ตั้งบริเวณทางแยกถนนวงแหวนกับถนนสายประธานมีที่ว่างเพียงพอในการจอดรถและบริการ
- ข. มีความเหมาะสมในการพัฒนาเป็นศูนย์กลางรวม โดยรวมศูนย์กลางย่อยต่างๆ เข้ามาเป็นศูนย์กลางเดียวมีที่จอดรถเพียงพอและที่ว่างอื่นๆ
3. การใช้ที่ดินเพื่ออุตสาหกรรม (Industrial Area)
- มีระบบการขนส่งเข้าถึงพื้นที่บริเวณ เช่น ที่ตั้งอุตสาหกรรมเมื่ออยู่บริเวณเขตชานเมืองหรือนอกเมืองออกไป จะต้องมีทางรถไฟ, ถนน, และการขนส่งที่สะดวก
 - พื้นที่น้ำไม่ท่วมขัง และค่าใช้จ่ายน้อยในการพัฒนา อยู่ในที่มีความลาดชันไม่เกิน 5%
 - สามารถเลือกที่ตั้งอุตสาหกรรมได้ทั้งในบริเวณเมืองหรือชานเมือง
 - มีความสัมพันธ์กันกับการใช้ประโยชน์ของที่ดินที่อยู่ล้อมรอบ
 - มีระบบไฟฟ้า ประปา การกำจัดของเสียพร้อม
 - ที่ตั้งของโรงงานอุตสาหกรรม คนงานสามารถเดินทางมาทำงานโดยสะดวก
4. การใช้ที่ดินเพื่อสาธารณูปโภค และสาธารณูปการ

สถานที่ตั้งระบบสาธารณูปโภคควรที่จะเป็นที่ตั้งเหมาะสมเพียงพอ สำหรับบริการประชาชน เช่น ประปา สุสาน, การกำจัดขยะ, สถานีการคมนาคม เป็นต้น

ส่วนระบบการขนส่งและถนนได้แบ่งประเภทการขนส่งดังนี้

- ทางด่วน (Expressway) เป็นทางที่สร้างเพื่อรองรับการจราจรอย่างเดียวและด้านของพื้นที่อาจมีการใช้สอยเพียงเล็กน้อย หรือไม่มีเลย

ก. Parkway คือ ทางด่วนที่มีการตัดผ่านทางสาธารณะ

ข. Expressway คือ ถนนส่วนใหญ่ที่เป็นทางหลวงที่แบ่งช่องทางสวน

ค. Freeway คือ ทางด่วนที่มีการควบคุมทางเข้าออกอย่างเต็มที่และแบ่งแยกการจราจรที่มีข้อขัดแย้งออกจากกัน

- ถนนสายหลัก (Major Arterial) คือ ถนนที่ต่อเนื่องจากทางด่วนซึ่งมีการใช้พื้นที่สองข้างทางได้ อาจจะต้องมีการควบคุมเกี่ยวกับด้านการจราจร ถนนสายรอง (Collector Street) คือ ถนนเชื่อมโยงต่อจากถนนหลักมีการออกกฎหมายควบคุมเพื่อความเป็นระเบียบเรียบร้อย บางทีอาจจะไม่มีข้อบังคับรายละเอียดมากเท่าถนนสายหลัก หรือไม่มีเลย เป็นการใช้ถนนภายในพื้นที่ท้องถิ่น

- ถนนภายในท้องถิ่น (Local Street) คือ ถนนที่มีหน้าที่เพื่อเชื่อมโยงเข้าออกสู่แปลงที่ดินริมถนนเท่านั้น

ปัจจัยในการขยายตัวของเมือง

ปัจจัยหลักที่สามารถอธิบายต่อการขยายเมืองได้ดังนี้

1. โครงสร้างแบบบริการขนส่งและคมนาคม เมืองจะเกิดขึ้นได้จะต้องมีการติดต่อขนส่งไปมาหาสู่กันภายในเมือง และระหว่างเมือง ระบบการคมนาคมขนส่งจะมีความสัมพันธ์กันระหว่างการขยายตัวของเมืองอย่างเห็นได้ชัดเจน
2. ราคาที่ดิน การกระจายตัวของเมืองนั้นถ้าราคาที่ดินสูงจะมีการขยายตัวในแนวตั้ง และราคาที่ดินต่ำจะมีการขยายตัวในแนวราบ
3. ประชากร เมื่อมีเพิ่มมากขึ้นและประกอบกับการมีกิจกรรมต่างๆ ภายในเมือง การขยายตัวของเมืองจะมีมากขึ้นเพื่อรับรองกิจกรรมต่างๆ ซึ่งต้องการพื้นที่
4. นโยบายและการควบคุมของภาครัฐ ให้ดูว่ารัฐบาลเข้ามาควบคุมหรือไม่ ถ้าภาครัฐบาลเข้ามาควบคุม จะมีการกำหนดและควบคุมการเจริญเติบโตของเมืองได้อย่างมีแบบแผน

ปัจจัยในการขยายตัวของชนเมือง

การขยายตัวของชนเมือง เป็นการส่งผลกระทบต่อลักษณะการขยายตัวของเมืองที่จะแสดงออกไปในแนวทางราบ และจะมีการเปลี่ยนแปลงในด้านต่างๆ ผลการศึกษาอาจสรุปปัจจัยสำคัญที่ก่อให้เกิดผลได้ดังนี้ (มานพ พงศทัต 2527 : 2-3 ถึง 2-9, นัทรชัย พงศ์ประยูร 2527 : 32-33, ไพบุลย์ ช่างเรียน 2516 : 249-251)

- การขยายตัวของเมืองออกจากพื้นที่รอบนอก เนื่องจากการเพิ่มขึ้นของประชากรของเมืองเป็นไปอย่างรวดเร็วอันเป็นผลจากการพัฒนาในระดับประเทศ ทำให้เกิดความเหลื่อมล้ำระหว่างเมืองชนบท และเป็นปัจจัยผลักดันและดึงดูดให้ประชากรเข้าสู่เมืองเกินความสามารถที่เขตเมืองเดิมจะรองรับได้จึงทำให้มีการขยายตัวออกไป
- นโยบายและการบริหารของภาครัฐในด้านการพัฒนาเมือง เป็นส่วนหนึ่งที่ทำให้เมืองมีการขยายตัวออกสู่รอบนอก และโดยที่ไม่มีวางแผนพัฒนาเพื่อรองรับ

- การดำเนินงานอย่างไม่มีประสิทธิภาพ ของภาครัฐในการพัฒนาเมือง ในด้านการขาดแคลนทรัพยากร ปัญหาทางด้านการบริหารและจัดการ เป็นต้น
- เส้นทางคมนาคมเดิมที่เชื่อมต่อระหว่างชุมชนเมืองและชุมชนรอบนอก จะเป็นเส้นทางที่มีการบริการกิจกรรมต่างๆ การผลิต การให้บริการ ทำให้เกิดความสะดวกในด้านต่างๆ และจากการที่มีกิจกรรมต่างๆ จึงทำให้เกิดการค้าขายของนักลงทุนภาคเอกชน

ปัจจัยต่างๆ ดังกล่าวข้างต้นได้ทำให้เกิดการขยายตัวออกสู่ชานเมือง การดำเนินชีวิตกิจกรรมต่างๆ การใช้ที่ดินเริ่มเปลี่ยนแปลงไป โดยมีการเปลี่ยนแปลงเป็นขั้นตอนดังนี้

- โรงงานอุตสาหกรรม จะเป็นส่วนที่เกิดกิจกรรมก่อน โดยอยู่ติดใกล้กับเส้นทางคมนาคมสายหลัก เมื่อมีแหล่งงานที่อยู่อาศัยจะติดตามมา โดยจะเข้าแทนพื้นที่เกษตรกรรม และจะตั้งอยู่ใกล้เคียงโรงงานอุตสาหกรรม ที่ตั้งที่อยู่อาศัยมักจะอยู่ติดเส้นทางคมนาคม หรือการเข้าไปตั้งที่อยู่อาศัยในเขตที่เป็นชุมชนดั้งเดิมอยู่แล้ว เมื่อมีแหล่งที่อยู่อาศัย กิจกรรมด้านต่างๆ การบริการ การค้าขาย ก็จะติดตามออกมาเกิดชุมชนพาณิชยกรรมโดยมักจะติดอยู่กับเส้นทางคมนาคมหรือจุดตัดเส้นทางคมนาคม ภาครัฐจะทำการพัฒนาการคมนาคม - ขนส่ง เพื่อเชื่อมต่อชุมชนต่างจังหวัดและชานเมือง และระบบสาธารณูปการ, สาธารณูปโภค ต่างๆ พร้อมทั้งจะให้บริการ ทั้งภาครัฐและภาคเอกชน เมื่อพื้นที่เขตชานเมืองมีการขยายตัวมากขึ้น พื้นที่รอบข้างเขตชานเมืองที่อยู่ตอนใน ก็เริ่มจะห่างจากเส้นทางคมนาคมสายหลักมากขึ้น