บทที่ 2

ทฤษฎีและแนวความคิดเกี่ยวกับเมืองและการขยายตัวของเมือง

2.1 นโยบาย เป้าหมาย และแนวทางพัฒนาตามแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 6 และฉบับที่ 7 ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับจังหวัดนนทบุรี และภาคปริมณฑล

จากแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 6 ได้กล่าวถึงเป้าหมายพื้นที่การพัฒนาเมืองและพื้นที่เฉพาะ ได้แก่การพัฒนากรุงเทพมหานครและปริมณฑล ให้เป็นพื้นที่เขตมหานครที่เชื่อมโยงกันภายใต้ระบบศูนย์ชุมชนหลายศูนย์ที่มีความสมบูรณ์ โดยเชื่อมโยงกันอย่างมีประสิทธิภาพ และเป็นระเบียบเรียบร้อยยิ่งขึ้น นอกจากนี้ได้กำหนดแนวนโยบายการพัฒนาพื้นที่ 3 อำเภอจังหวัดนนทบุรีเป็นที่ที่กำลังขยายตัว ได้แก่ อำเภอเมือง อำเภอปากเกร็ด และบางกรวย อีกทั้งส่งเสริมการพัฒนาที่อยู่อาศัยผู้มีรายได้น้อยและปานกลาง และปรับปรุงชุมชนแออัดโดยเฉพาะในเขตพระโขนง และอำเภอเมืองนนทบุรี

ที่ดินและเค้าโครงนโยบายของรัฐตามแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติฉบับที่ 7 นั้น ได้กล่าวถึงปัญหาในเขตเมืองซึ่งมีการขยายตัวอย่างรวดเร็ว อันเนื่องมาจากการพัฒนาในด้านเศรษฐกิจและการเพิ่มขึ้นของจำนวนประชากร ทำให้มีผลกระทบต่อการวางแผนในการใช้ที่ดิน เนื่องจากปัญหาหลายประการดังนี้

- การขาดแคลนที่ดินในราคาที่เหมาะสม
- ที่ดินและที่อยู่อาศัยมีราคาสูงขึ้นเกินอำนาจซื้อ
- โครงการพัฒนาที่ดินเมืองขาดประสิทธิภาพ
- ภาคเอกชนไม่ปฏิบัติตามกฎหมายเกี่ยวกับการใช้ที่ดิน
- ผลกระทบต่อสภาพแวดล้อมอันเนื่องมาจากการพัฒนาเมือง

จากปัญหาดังกล่าว รัฐบาลจึงกำหนด เค้าโครงแผนพัฒนาที่อยู่อาศัยไว้ในแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติฉบับที่ 7 โดยแบ่งเขตพื้นที่เพื่อความชัดเจนในแนวทางแก้ไขปัญหาดังนี้คือ

1. กรุงเทพมหานครและปริมณฑล

2. เมืองในภูมิภาค ได้แก่ เชียงใหม่ ชลบุรี ภูเก็ต ขอนแก่น สงขลา-หาดใหญ่ นครราชสีมา อุบลราชธานี อุดธานี พิษณุโลก

3. พื้นที่ชายฝั่งทะเลตะวันออก ได้แก่ เมืองใหม่แหลมฉบัง จังหวัดชลบุรี และเมืองใหม่มาบตาพุด จังหวัดระยอง

4. พื้นที่เศรษฐกิจใหม่และเขตอิทธิพล ได้แก่ ภาคใต้ตอนบน อยุธยา ฉะเชิงเทรา สระบุรี

แนวทางการพัฒนาที่อยู่อาศัยตามแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 7 จึงได้กำหนดการใช้ประโยชน์จากที่ดิน สนับสนุน ปรับปรุง และฟื้นฟู ชุมชนรวมทั้งจัดสร้างที่อยู่อาศัย ขณะเดียวกันยังได้วางแผนและเร่งประสานงานหน่วยงานต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง ดังรายละเอียดต่อไปนี้คือ

1. จะต้องมีการพัฒนาการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยให้มากขึ้นและเกิดประโยชน์สูงสุด

2. เพิ่มการพัฒนาปัจจัยสนับสนุนการจัดสร้างชุมชนใหม่โดยเฉพาะบริเวณชานเมือง รวมทั้งป้องกันแก้ไขผลกระทบด้านคุณภาพชีวิตและสิ่งแวดล้อมของชุมชน

3. ปรับปรุงและฟื้นฟูชุมชนในเมืองที่มีสภาพเสื่อมโทรมให้ดีขึ้นเพื่อพัฒนาพื้นที่ให้เกิดประโยชน์ทางเศรษฐกิจ สังคมและสิ่งแวดล้อม

4. พัฒนาและจัดสร้างที่อยู่อาศัยให้คนชานเมือง รวมทั้งยกระดับรายได้และคุณภาพชีวิต

5. พัฒนาองค์กร เพิ่มบทบาทและการประสานงานของหน่วยงานภาครัฐและท้องถิ่น ตลอดจนสนับสนุนภาคเอกชนให้มีส่วนร่วมในการพัฒนาที่อยู่อาศัยให้มากขึ้น

เค้าโครงแผนพัฒนาที่อยู่อาศัยได้ผ่านการพิจารณาโดยคณะกรรมการพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ และกำลังอยู่ในช่วงของการเสนอต่อคณะรัฐมนตรีพิจารณาอนุมัติต่อไป ซึ่งเค้าโครงแผนพัฒนาที่อยู่อาศัยนี้จะเป็นส่วนหนึ่งในแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 7 เพื่อรองรับจำนวนประชากรที่จะเพิ่มขึ้นในระหว่าง ปี พ.ศ. 2535-2539

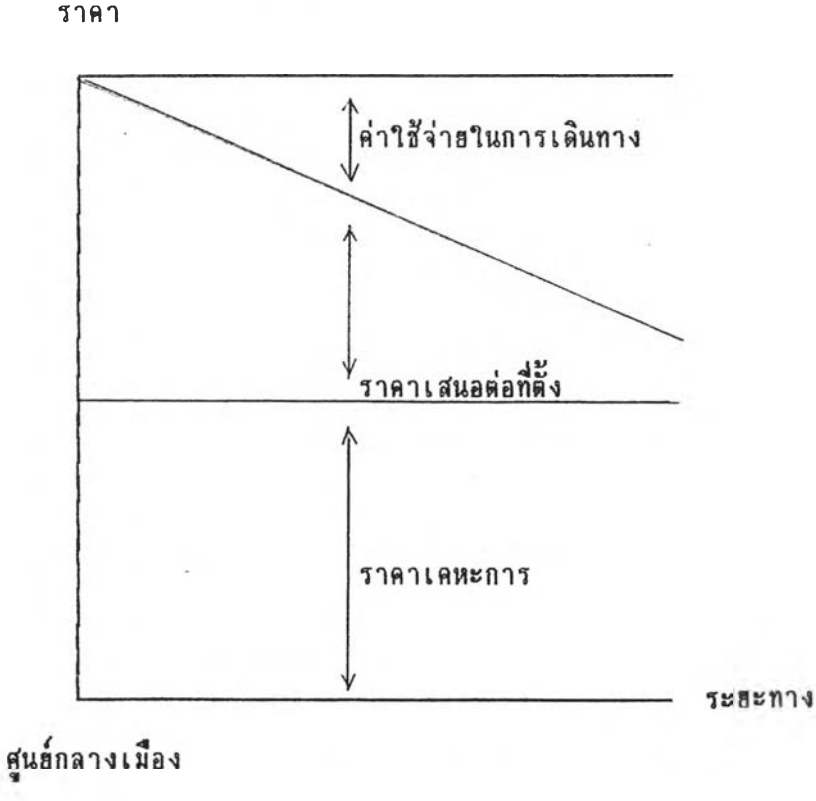
2.2 แนวความคิดและทฤษฎีเกี่ยวกับการย้ายถิ่นกับการพัฒนา

ไมร์ ดัล (MYRDAL, 1972) นักเศรษฐศาสตร์ที่มีชื่อเสียง (อ้างโดย นายจรูญ เฉลิมทอง จากวิทยานิพนธ์เรื่อง ความแตกต่างของคุณลักษณะผู้ย้ายถิ่นเข้าเมืองหลักกรุงเทพมหานครและเมืองอื่น ๆ คณะสังคมศาสตร์ มหาวิทยาลัยมหิดล) ได้มีแนวความคิดว่าโอกาสทาง

เศรษฐกิจที่ดีกว่า เป็นปัจจัยดึงดูดให้มีการย้ายถิ่นเข้า เขากล่าวว่า "ในท้องถิ่นที่มีการขยายตัวทางเศรษฐกิจ จะดึงดูดให้มีการย้ายถิ่นจากส่วนต่าง ๆ ของประเทศ "กล่าวอีกนัยหนึ่งคือ เมื่อชุมชนหนึ่งมีความกดดัน ทางประชากรเกิดขึ้น เช่น การลงทุนทางธุรกิจด้านการก่อสร้างเครื่องจักรกล หรือทางด้านสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ เพื่อผลิตสินค้าและบริการทำให้เกิดงานใหม่ขึ้น แต่ขาดแคลนกำลังคนทั้งในการก่อสร้างและดำเนินงาน ปรากฏการณ์เหล่านี้จะทำให้เกิดการย้ายถิ่นเข้าสู่ชุมชนที่มีโอกาสทางเศรษฐกิจที่ดีกว่า

2.3 <u>ทฤษฎีเกี่ยวกับพฤติกรรมในการเลือกแหล่งที่พักอาศัย</u>

วิลเลี่ยม อาลอนโซ (ALONSO WILLIAM, 1964 : 134-142) จากหนังสือ LOCATION AND LANDUSE ได้ทำการศึกษาโดยใช้หลักของราคาเสนอต่อที่ตั้ง โดยมีข้อสมมุติที่ว่าประชากรทุกคนมีรายได้เท่ากัน มีรสนิยมเหมือนกัน และมีความต้องการขนาดที่พักอาศัยเท่ากัน ดังนั้น เพื่อให้เกิดดุลยภาพ ณ ที่ตั้งต่าง ๆ กัน ราคาเสนอของประชากรต่อที่ตั้งจะลดลงเท่ากับค่าใช้จ่ายในการเดินทางที่เพิ่มขึ้น ดังแผนภาพ



แผนภาพที่ 1 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างภาคเสนอต่อที่ตั้ง และค่าใช้จ่ายในการเดินทาง

บริทตัน แฮริส (BRITTION HARRIS 1968 ; 362-412) ได้เสนอข้อโต้แย้งที่ว่า อรรถประโยชน์ที่ประชากรใช้ในการพิจารณาเพื่อเลือกแหล่งที่พักอาศัยนั้น มิได้มาจากความสะดวกในการเข้าถึงแต่เพียงอย่างเดียว แต่ยังพิจารณาอรรถประโยชน์ที่ได้รับจากสภาพแวดล้อมของบริเวณบ้านพักอาศัยอีกด้วย

ริชาร์ด เอฟ มัท (MUTH , RICHARD F., 1969 : 8) ได้ค้นพบกว่า เมื่อประชากรมีรายได้สูงขึ้น และต้องการจะอยู่ในสภาพแวดล้อมที่ไม่แออัด ภูมิประเทศดี และมีความหนาแน่นต่ำ เนื่องด้วยประชากรที่มีรายได้สูงไม่มีข้อจำกัดในเรื่องงบประมาณ จึงสามารถจ่ายค่าเดินทางที่สูงขึ้นได้ ส่วนประชากรที่มีรายได้ต่ำกว่า มีงบประมาณเป็นข้อจำกัด จึงต้องการลดค่าใช้จ่ายในการเดินทางโดยเลือกอยู่ในส่วนที่ใกล้กับศูนย์กลางของเมือง ในประเทศที่พัฒนาแล้วซึ่งระบบการคมนาคมขนส่งมีประสิทธิภาพดี

แต่จากการศึกษากระสวนย่านพักอาศัยของประชากรในประเทศที่กำลังพัฒนา โดย ชิมมัส และเทนเนนท์ เบอรี่ (SIMMOUS AND TENNANT BERRY, 1963 : 26) พบว่า ประชากรที่มีรายได้สูง มีแหล่งที่พักอาศัยอยู่ใกล้ศูนย์กลางของเมือง มีความสะดวกสบายในการเดินทาง และมีเคหะการอยู่บนที่ดินที่มีราคาแพง ในขณะที่ผู้มีรายได้ต่ำกว่าอยู่ไกลออกไปมีความสะดวกสบายในการเดินทางน้อยกว่า และอยู่บนที่ดินที่มีราคาแพงกว่า สาเหตุสำคัญที่ทำให้กระสวนย่านพักอาศัยในประเทศกำลังพัฒนาเป็นเช่นนี้ เพราะระบบการขนส่งมีประสิทธิภาพต่ำ และมีการเจริญเติบโตทางประชากรสูง (RICHARD, HARRY W. 1978 : 279)

2.4 <u>ทฤษฎีการใช้ที่ดินอธิบายการกระจายตัวของกิจกรรมต่าง ๆ ทางเศรษฐกิจในนครหลวงเพื่ออยู่อาศัยของเมือง</u>นั้นโดยทั่วไปมี 3 ทฤษฎีคือ

2.4.1 ERNEST W. BURGESS (1925 : 133-138) นักสังคมวิทยา ได้เสนอ THE CONCENTRIC ZONE THEORY โดยดัดแปลงมาจากแบบจำลองที่ตั้งด้านเกษตรกรรมของ VON THUNEN จากการวิเคราะห์ข้อมูลในเมือง CHICAGO ซึ่งกำหนดให้เมืองประกอบด้วยเขตต่าง ๆ 5 เขต (รูปที่ 1)

1. THE CENTRAL BUSINESS DISTRICT เป็นเขตศูนย์กลางเมือง เป็นอาณาบริเวณของธุรกิจการค้า การคมนาคม และสังคม

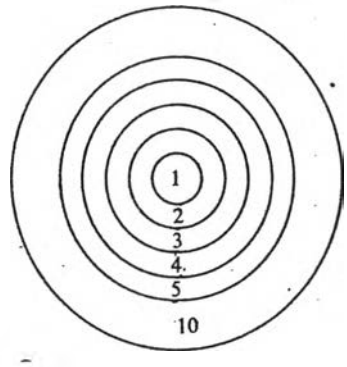
2. ZONE IN TRANSITION เป็นเขตปรับเปลี่ยนถัดจากเขต C.B.D. ของผู้ที่อพยพมาอยู่ในเมืองใหม่ ๆ

3. ZONE OF INDEPENDENT WORKING MEN'S HOMES เป็นเขตที่อยู่อาศัยของกรรมกร ซึ่งเป็นเขตที่อยู่อาศัยที่ขยายตัวออกมาจากเขตที่ 2

4. ZONE OF BETTER RESIDENCES เป็นเขตที่อยู่อาศัยของชนชั้นกลาง มีศูนย์กลางบริการเล็ก ๆ เกิดขึ้น

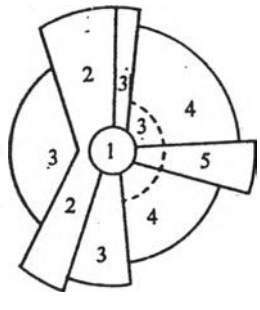
5. COMMUTERS'ZONE เขตชานเมือง เป็นที่อยู่อาศัยของชนชั้นกลางและคนชั้นสูง สภาพที่อยู่อาศัยดีกว่าเขตแรก เป็นเขตสัญจรเข้าเย็นโดยอาศัยรถส่วนตัวหรือขนส่งมวลชนเข้ามาทำงานในเขตใจกลางเมือง (จากรูปที่ 1)

แผนภาพที่ 2 ทฤษฎีการใช้ที่ดินอธิบายการกระจายตัวของกิจกรรมต่าง ๆ ทางเศรษฐกิจ เพื่อที่อยู่อาศัยของเมือง

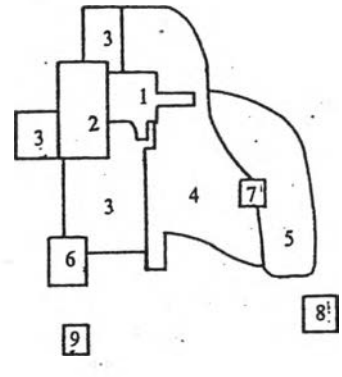


สถาบันวิทยบริการ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

รูปที่ 1 THE CONCENTRIC ZONE THEORY



รูปที่ 2 SECTOR THEORY



รูปที่ 3 THE MULTIPLE NUCLEI THEORY

2.4.2 HOMER HOYT (ฉัตรชัย พงษ์ประยูร 2527 : 48,49) ได้เสนอ SECTOR MODEL ในปี ค.ศ. 1939 ได้รวบรวมข้อมูลการใช้ที่ดินของเมืองต่าง ๆ ในสหรัฐอเมริกา จำนวน 142 เมือง โดยแบ่งเมืองออกเป็นส่วน (SECTOR) ในแต่ละส่วนของเมืองประกอบด้วย กิจกรรม และประชากรในส่วนต่าง ๆ ที่ไม่จำเป็นจะต้องเป็นรูปวงกลมซ้อนกันเสมอไป กล่าวคือ ในกรณีที่เมืองขยายตัว การเคลื่อนที่ของเขตที่มีราคาแพงจึงเป็นแรงดึงดูดที่สำคัญ เพราะมีอิทธิพลดึงเมืองเจริญไปในทิศทางนั้นด้วย โดยเขตที่มีราคาแพงเริ่มขึ้นใกล้ย่านการค้าหรือสำนักงานต่าง ๆ เพราะเป็นที่ซึ่งพวกมีรายได้สูงทำงาน นอกจากนี้ปัจจัยต่าง ๆ ที่ทำให้เกิดเขตที่อยู่อาศัยชั้นดีเกิดขึ้น คือ

1. เขตที่อยู่อาศัยราคาแพงจะขยายตัวตามเส้นทางคมนาคม หรือไปสู่จุดที่มีศูนย์กลางการค้าและอาคารอื่น ๆ อยู่ก่อนแล้ว

2. เขตที่มีบ้านราคาแพงจะมีแนวโน้มขยายไปสู่บริเวณที่มีระดับสูง พ้นจากอุทกภัยและมักจะชอบอยู่ใกล้ ๆ ทะเลสาบ อ่าว ท่าเรือ หรือริมน้ำที่ไม่มีกิจการอุตสาหกรรม

3. เขตที่อยู่อาศัยราคาแพง จะขยายตัวออกไปสู่บริเวณที่โล่งนอกเมืองซึ่งไม่เป็นทางตันและขยายไม่ออกในอนาคต

4. เขตที่อยู่อาศัยราคาแพง มักจะมีแนวโน้มอยู่ใกล้บ้านของผู้นำในถิ่นนั้น

5. การเคลื่อนที่ของสำนักงาน ธนาคาร และร้านค้าจะดึงเอาเขตที่อยู่อาศัยราคาแพงมากไปในทิศทางเดียวกัน

6. เขตที่อยู่อาศัยราคาแพงจะเกิดขึ้นตามเส้นทางคมนาคมที่สะดวกที่สุด

7. เขตที่อยู่อาศัยราคาแพงจะปรากฏอยู่ในที่หนึ่ง ๆ เป็นเวลานานที่เดียว

8. แฟลตให้เช่าราคาแพงมักจะอยู่ในเขตย่านการค้าเก่า

9. ผู้จัดสรรที่ดินอาจมีส่วนในการหันเหทิศทางของเขตที่อยู่อาศัยราคาแพงได้

10. เขตที่อยู่อาศัยราคาแพง จะไม่เจริญแบบก้าวกระโดดแต่จะขยายตัวไปในทิศทางที่แน่นอน เป็นเสี้ยวหรือมากกว่าหนึ่งเสี้ยว (จากรูปที่ 2)

2.4.3 HARRIS และ ULMAN (ฉัตรชัย พงษ์ประยูร 2527 : 50) ได้รวมข้อคิดของ BURGESS และ HOYT เข้าด้วยกันในปี ค.ศ.1945 โดยผสมผสานออกมาเป็นแนวคิดใหม่ นั่นคือ ทฤษฎีศูนย์กลางมีแนวความคิดที่ว่าศูนย์กลางของเมืองใหญ่นั้นมิได้เกิดขึ้นจากที่เพียงแห่งเดียว แต่มีศูนย์กลางหลายแห่งเกิดขึ้นมาเป็นเขตเฉพาะ โดยอิทธิพลของปัจจัยต่าง ๆ ดังนี้

1. กิจกรรมบางอย่างต้องการอุปกรณ์และความสะดวกเป็นพิเศษ เช่น ความสะดวกในการเข้าถึง ทำเลที่เหมาะสม อยู่ใกล้น้ำและเส้นทางคมนาคม เป็นต้น

2. กิจกรรมที่เหมือนกันมักตั้งอยู่ใกล้กัน โดยยึดเอาความได้เปรียบร่วมกัน มีความสะดวกในการติดต่อระหว่างกัน

3. กิจกรรมที่ต่างกันจะเป็นศัตรูซึ่งกันและกัน เช่น แหล่งอุตสาหกรรมจะไม่อยู่ควบคู่กับเขตที่อยู่อาศัยชั้นดี

4. กิจกรรมบางอย่างไม่สามารถจะจัดซื้อหาทำเลที่ดินที่ต้องการได้ จึงต้องเลือกเอาทำเลที่รอง ๆ ลงไป (จากรูปที่ 3)

วิจารณ์ทฤษฎีของ HARRIS และ ULLMAN

ULLMAN ได้วิจารณ์ทฤษฎีของตัวเองใหม่โดยกล่าวว่า เขต C.B.D. กำลังจะหมดความเป็นหนึ่งในแง่ปริมาณขาย และจะกลายเป็นเขตธรรมดาของเมืองไปเพราะเกิดศูนย์การค้าขึ้นมาแบ่งรอบ ๆ เมือง และมีแนวโน้มว่าศูนย์รวมภาค (REGIONAL CENTER) หรือแหล่งกิจกรรมจะเกิดขึ้น ซึ่งทำให้ทฤษฎีของเขาเด่นชัด เช่น เกิดนิวเคลียสใหม่รอบ ๆ สนามบิน ย่านการค้า และโรงงาน ตลอดจนศูนย์รวมทางการศึกษาและวัฒนธรรมก็เกิดขึ้นด้วย

2.5 ปัจจัยและการเติบโตของชานเมือง

จากการมองของนักวิชาการในการพิจารณาสาเหตุของการเติบโตของชานเมืองที่อยู่ภายใต้อิทธิพลของเมืองขนาดใหญ่ โดยเน้นการพิจารณาจากพื้นฐานสภาพแวดล้อมของเมืองในประเทศด้อยพัฒนา สรุปได้ดังนี้ (มานพ พงศ์ทัต 2527:2-3 ถึง 2-9, ฉัตรชัย พงษ์ประยูร 2527:32-33, ไพบูลย์ ช่างเรียน 2516 : 249-251)

1. การเพิ่มขึ้นของประชากรของเมืองในอัตราที่รวดเร็ว อันเป็นผลจากการพัฒนาในระดับประเทศ ทำให้เกิดความเหลื่อมล้ำระหว่างชนบทและเมือง เป็นปัจจัยที่ทำให้ประชากรเข้าสู่เมืองจนเกินความสามารถที่จะรองรับได้ จึงเกิดการขยายตัวของเมืองออกสู่เขตพื้นที่รอบนอก

2. ความเหมาะสมของเขตพื้นที่รอบนอก ได้แก่ การมีพื้นที่ว่างและการมีเส้นทางคมนาคม ซึ่งแต่เดิมมีเพื่อเชื่อมโยงชุมชนเมืองหลักกับชุมชนเมืองรอบนอก เขตพื้นที่รอบนอกดังกล่าวจึงเหมาะสมแก่การรองรับกิจกรรม ที่อยู่อาศัย การผลิต การให้บริการสำหรับประชากรที่เพิ่มล้นออกมา เกิดตลาดขนาดใหญ่ขึ้น เกิดโอกาสและความเหมาะสมในการผลิต/ลงทุนของภาคเอกชน

3. นโยบายและการบริหารของรัฐในด้านการพัฒนาเมือง ถือได้ว่าเป็นแรงเสริมให้เกิดการขยายตัวออกสู่ชานเมือง เนื่องจากไม่มีการวางแผนพัฒนารองรับเกี่ยวกับขนาดและการขยายตัวของเมือง รวมทั้งการผลักดันอุตสาหกรรมซึ่งเป็นแหล่งงานของประชากรให้ตั้งในเขตนอกเมือง

4. กระบวนการพัฒนาเมืองและการให้บริการของรัฐแก่ประชากรตลอดจน การควบคุมดูแล ดำเนินไปอย่างไม่มีประสิทธิภาพเพียงพอ เนื่องจากสาเหตุหลายประการ เช่น การขาดแคลนทรัพยากร ปัญหาทางด้านการบริหารและการจัดการ เป็นต้น

2.6 รูปแบบการใช้ที่ดินในเขตเมือง

ในด้านการวางแผนการใช้ที่ดิน แบ่งการใช้ที่ดินออกเป็น 4 กลุ่ม (CHAPIN,1965:3) ได้แก่

1. การใช้ที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัย ซึ่งเป็นพื้นที่ครอบคลุมเนื้อที่มากที่สุดของเมือง
2. การใช้ที่ดินเพื่อการพาณิชย์กรรม
3. การใช้ที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรม
4. การใช้ที่ดินเพื่อสถาบันสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ และอื่น ๆ เช่น ถนน ที่ว่าง พื้นที่เกษตรกรรม สถานที่พักผ่อนหย่อนใจ เป็นต้น

กองผังเมืองรวม สำนักผังเมือง กระทรวงมหาดไทย ได้แบ่งประเภทของการใช้ที่ดินในเมือง ดังนี้คือ (สำนักผังเมือง 2523:16)

1. การใช้ที่ดินเพื่อการพาณิชยกรรมที่อยู่อาศัยหนาแน่นสูง
2. ที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง
3. ที่อยู่อาศัยหนาแน่นต่ำ
4. อุตสาหกรรม
5. คลังสินค้า
6. สถาบันการศึกษา
7. สถาบันราชการ
8. สถาบันศาสนา
9. สวนสาธารณะและที่พักผ่อนหย่อนใจ
10. สาธารณูปโภคและสาธารณูปการ
11. ที่ว่าง

12. ถนน

2.7 <u>ทฤษฎีการวิเคราะห์พื้นที่</u>

SIEVE MAPPING หลักการของ SIEVE นั้นคือการ "กรอง" พื้นที่ที่ไม่ควรพัฒนาออกจากพื้นที่ที่จะวางผังโดยพิจารณาจากปัจจัยที่จำเป็นในแต่ละกรณี เช่น ราคาที่ดิน ความสะดวกในการเข้าถึง และเมื่อนำปัจจัยเหล่านี้มาทาบกันก็จะเหลือบริเวณที่จะวางผังต่อไป

เทคนิคนี้นำเสนอโดย L.B.KEPBLE ใน ค.ศ. 1964 เป็นเทคนิคที่มุ่งเฉพาะลักษณะทางกายภาพ เหมาะสำหรับพื้นที่ใหญ่ ๆ เป็นการจำกัดการพัฒนาให้อยู่ในพื้นที่มีคุณค่าด้านอื่น ๆ น้อยที่สุด หลักการกว้าง ๆ ของ SIEVE MAPPING คือ

1. คงรักษาสิ่งที่มีค่าตามธรรมชาติไว้ เช่น ดินดีในทางเกษตรกรรม
2. หลีกเลี่ยงสิ่งที่จะทำลายคุณภาพในการอยู่อาศัย ได้แก่ POLLUTION ต่าง ๆ
3. หลีกเลี่ยงบริเวณที่เป็นปัญหาด้านการระบายน้ำ SLOPE ซึ่งต้องการลงทุนสูง
4. หลีกเลี่ยงบริเวณ BUILTUP AREA สถานที่ราชการ เป็นต้น