

บทที่ 2

ปัจจัยที่ตั้ง ทฤษฎี และแนวความคิดเกี่ยวกับที่อยู่อาศัย

2.1 ความเป็นเมืองจากยุคเริ่มแรก

แหล่งที่เรียกว่าเมืองเกิดขึ้นเมื่อ 5,500 ปี ล่วงมาแล้วในแถบตะวันออกกลาง และต่อมาเมืองก็ได้ขยายตัวไปสู่ส่วนต่าง ๆ ของโลก คำว่าเมือง (CITY) มีความหมายเหมือนกับคำว่าอารยธรรม (CIVILIZATION) ซึ่งมีจากภาษาลาตินที่ว่า ซิวิลิส (CIVILICS) อันหมายถึงชาวเมือง (CITICEN) (วันชัย ริมวิทยากร 2530 : 28)

ปัจจัยสำคัญที่ทำให้เกิดเมืองนั้น เนื่องมาจากมนุษย์เรารู้จักตั้งหลักแหล่งเป็นที่แน่นอนและสามารถผลิตอาหารได้มากมาย รู้จักเก็บอาหารไว้ยามจำเป็น นอกจากนั้นยังสามารถขีดเขียนและบันทึกเหตุการณ์ต่าง ๆ ทำให้เกิดกฎหมาย วรรณคดี และศาสนาขึ้นมา สิ่งที่ติดตามมากก็คือ การบริหารสังคมที่มีประสิทธิภาพเกิดขึ้น ยิ่งกว่านั้นสภาพแวดล้อมก็มีส่วนส่งเสริมด้วยคือ โดยทั่วไปจะมีดินฟ้าอากาศที่เหมาะสมและอุดมสมบูรณ์ ซึ่งในสมัยก่อนก็ได้แก่พื้นที่บริเวณที่ราบลุ่มแม่น้ำใหญ่ในเขตอบอุ่นนั่นเอง (Sjoberg 1960 : 17) เมืองจะคงความเป็นเมืองอยู่ได้หรือขยายตัวขึ้นได้ต้องอาศัยความเป็นศูนย์กลาง (CENTRALITY) ความเป็นสัญลักษณ์ (SYMBOL) และสวัสดิการ (WELFARE) ซึ่งเมืองโดยทั่วไปจะต้องมีคุณสมบัติต่าง ๆ ดังกล่าวไม่มากนักน้อย (Brock and webb 1968) (วันชัย ริมวิทยากร 2530 : 29) เมืองจะต้องเป็นศูนย์กลางของชนบทรอบ ๆ ในด้านการคมนาคมติดต่อในด้านการแจกจ่าย และบริการสินค้า ความเป็นแหล่งกลางที่เกิดจากการแบ่งงานกันทำ และยึดหลักความสะดวก โดยเลือกทำเลที่ตั้งให้เหมาะสมที่สุด ส่งผลให้กิจกรรมต่าง ๆ พวกมันมาตั้งอยู่ใจกลางเมือง

วอลเตอร์ คริสตอลเลอร์ (Christaller 1933) นักเศรษฐศาสตร์ ชาวเยอรมัน ได้วิเคราะห์การเกิดเมืองว่า อะไรเป็นตัวกำหนดจำนวน ขนาดและการกระจายตัวของเมือง โดยหน้าที่หลักของเมืองคือการเป็นศูนย์กลางของภาค แต่เมืองนั้นมีขนาดไม่เท่ากัน เขตรอบเมืองก็ไม่เท่ากัน

คำว่าเมืองอาจเป็นเมืองเล็กหรือเมืองใหญ่ หรือแม้กระทั่งแหล่งชุมชน ในภาษาไทยเราเอง (ประพันธ์ เศรษฐนันท์ 2520 : 73) การใช้คำว่าเมืองเป็นสื่อความหมายที่ไม่ดีนัก คริสตอลเลอร์ ได้ใช้คำว่าแหล่งชุมชน (CENTRAL PLACE) โดยคิดเอาคำว่า PLACE มีความหมายเป็นกลาง ๆ ดี แหล่งชุมชนมีหลายขนาดและหน้าที่ก็กว้างขวางแตกต่างกันออกไป คริสตอลเลอร์ มีความเห็นว่า แหล่งชุมชนมีหน้าที่ตามลำดับความสำคัญ (HIERARCHICAL FUNCTION) นั่นคือ อาจมี แหล่งชุมชนอันดับหนึ่ง (FIRST-ORDER CENTRAL PLACE) แหล่งชุมชนอันดับสองและแหล่งชุมชนอันดับสาม ฯลฯ แต่อย่างน้อยที่สุดจะต้องมี 4 อันดับ ได้แก่ แหล่งชุมชนที่เป็นเพียงหมู่บ้านเล็ก (HAMLETS) จัดว่าเป็นอันดับหนึ่ง ใหญ่ขึ้นมาก็เป็นหมู่บ้านขนาดใหญ่ (VILLAGE) ถือว่าเป็นอันดับสอง เมื่อหมู่บ้านเจริญมากขึ้น กิจกรรมในอาณาบริเวณมีมากขึ้น มีคนอยู่มากขึ้นนานเข้าก็กลายเป็นเมืองเล็กเป็นอันดับสาม และในที่สุดก็เป็นเมืองใหญ่เป็นอันดับสี่

2.2 ระบบการใช้ที่ดินในเขตเมือง ทฤษฎี และแนวความคิด

ถึงแม้ว่าในลักษณะทั่วไป เมืองอาจมีหน้าที่บางอย่างสอดคล้องกัน เช่น เมืองทุกเมืองมีหน้าที่เป็นย่านกลางของชุมชน แต่ละเมืองก็จะมีโครงสร้างภายในตัวเมืองที่ละเอียดอ่อนผิดกัน (สมชาย เดชะพรหมพันธุ์ 2522:49) ดังนั้น การศึกษาถึงโครงสร้างของเมืองเป็นการมุ่งศึกษาเฉพาะสัณฐานภายในของเมืองในแง่ต่าง ๆ โดยเน้นหนักถึงการใช้ที่ดินในเขตเมือง

2.2.1 การใช้ประโยชน์ที่ดินในเขตเมือง

1. การใช้ที่ดินเพื่อเป็นบริเวณที่อยู่อาศัย (RESIDENTIAL LANDUSE) เป็นการใช้ที่ดินที่คลุมพื้นที่ของตัวเมืองมากที่สุด ซึ่งมีพื้นที่ประมาณ 29.6 % และพื้นที่ของเมืองที่มีการขยายตัวออกไปนั้น จะพบว่ามีจำนวน 39 % เป็นพื้นที่ที่ถูกใช้เป็นที่อยู่อาศัย ซึ่งเป็นการกำหนดตัวเลขจากการศึกษาของ Nidercon & Hcarle (สมชาย เดชะพรหมพันธุ์ 2522 : 50) ซึ่งจำนวนของการใช้ที่ดิน ในลักษณะที่กล่าวมาได้แสดงถึงผลงานของ Bartholomew ที่กล่าวว่าในพื้นที่ของเมืองที่ขยายออกมานั้น จะมีพื้นที่จำนวน 39.6 % ถูกใช้เป็นที่อยู่อาศัย และที่อยู่อาศัยส่วนใหญ่เป็นที่อยู่อาศัยแบบครอบครัว

2. การใช้ที่ดินให้เป็นถนนในการคมนาคมขนส่ง (ROAD & HIGHWAY LAND USE) การใช้ที่ดินเพื่อเป็นถนนในการคมนาคมขนส่ง มีสัดส่วนการใช้ที่ดินมากเป็นอันดับสอง ซึ่งมีพื้นที่ประมาณ 20 % ของพื้นที่ทั้งหมดของเมืองและพื้นที่ของเมืองที่ขยายตัวออกไปนั้นจะมีพื้นที่

จำนวน 25.7 % ถูกใช้เป็นถนนปริมาณของการใช้ที่ดินเป็นถนนจะมีมากในบริเวณใจกลางเมือง ได้แก่ ย่านการค้าหลักของเมือง และจะมีปริมาณน้อยลงเมื่อมีระยะห่างจากใจกลางเมืองออกไปสู่เขตชานเมือง การใช้ที่ดินประเภทนี้มีส่วนทำให้ตำแหน่งต่าง ๆ จะมีความสะดวกในการเข้าถึงได้ดีขึ้น โดยเฉพาะอย่างยิ่งบริเวณที่มีโครงข่ายถนนหนาแน่น เช่น ในเขตใจกลางเมืองจะเป็นตำแหน่งที่สามารถเข้าถึงได้ดีที่สุด และจะเริ่มลดลงเมื่ออยู่ในตำแหน่งที่ห่างจากใจกลางเมืองออกไปสู่เขตชานเมือง

3. การใช้ที่ดินเป็นแหล่งโรงงานอุตสาหกรรม (INDUSTRIAL LAND USE) บริเวณที่เป็นโรงงานอุตสาหกรรม มีพื้นที่ประมาณ 8.6 % ของพื้นที่ทั้งหมดของเมือง และจะพบว่าพื้นที่ประมาณ 10.9 % ของบริเวณที่เมืองขยายออกไปถูกใช้เป็นแหล่งอุตสาหกรรม

4. การใช้ที่ดินเพื่อเป็นย่านการค้าหรือสถานที่ประกอบการค้าและบริการ (COMMERCIAL LAND USE) บริเวณย่านการค้ามีพื้นที่น้อยมาก โดยมีเพียง 3.7 % ของพื้นที่ทั้งหมดของเมืองและจะมีพื้นที่ 4.8% ของพื้นที่เมืองที่มีการขยายออกไป ถูกใช้เป็นแหล่งย่านการค้า

5. การใช้ที่ดินสำหรับสวนสาธารณะ (PUBLIC LAND USE) บริเวณสถานที่สวนสาธารณะมีพื้นที่ประมาณ 15.2 % ของพื้นที่ทั้งหมดของเมืองและจะมีพื้นที่ 19.6 % ของพื้นที่เมืองขยายออกไปถูกใช้เป็นสถานที่สวนสาธารณะ

6. ที่ว่างเปล่าที่อาจใช้ประโยชน์ได้ (VACANT LAND) พื้นที่ว่างเปล่ามีอยู่ประมาณ 20.7 % ของพื้นที่เมืองทั้งหมด

Keeble (1969:99) ได้กล่าวถึง การกระจายตัวของการใช้ประโยชน์ที่ดินในเมือง จะมีการแบ่งพื้นที่ออกตามหน้าที่หลักเป็นส่วน ๆ คือ

- ศูนย์กลางของเมือง
- ย่านอุตสาหกรรม
- ย่านพักอาศัย
- ที่ว่างหรือ OPEN SPACE

ศูนย์กลางของเมือง คือ พื้นที่ที่ใช้เป็นย่านการค้า การบริหารและบริการ ซึ่งกิจกรรมต่าง ๆ เหล่านี้จะรวมตัวกันอยู่อย่างหนาแน่น และมีการก่อรูปที่ซับซ้อน เป็นศูนย์กลางบริการต่าง ๆ เท่าที่เมืองจะสนองตอบต่อประชากรอยู่ให้บริการได้ ประกอบด้วยกิจกรรมที่สำคัญ ดังนี้ ร้านค้า สำนักงาน ธนาคาร ที่ทำการหน่วยงานบริหาร และสถานที่ราชการ

ย่านอุตสาหกรรม คือบริเวณที่เป็นที่ตั้งสำหรับประกอบกิจกรรมของอุตสาหกรรมการผลิต และอุตสาหกรรมบริการขนาดใหญ่ พร้อมทั้งเป็นที่ตั้งของสถานีจ่ายไฟฟ้าและแก๊ส รวมถึงเป็นโกดังเก็บสินค้าขนาดใหญ่ ซึ่งบริเวณดังกล่าวจะต้องแยกออกจากชุมชนพอสมควรเพื่อความมีสุขภาพที่ดีของประชาชน

ย่านพักอาศัย คือบริเวณสำหรับให้ประชาชนอยู่อาศัย จะประกอบด้วยอาคารพักอาศัยแบบต่าง ๆ สวนขนาดต่าง ๆ รวมทั้งการใช้ประโยชน์ที่ดินอื่น ๆ เช่น ย่านการค้าประจำท้องถิ่น โรงเรียนประถมศึกษา ที่ว่างสำหรับท้องถนน และอุตสาหกรรมขนาดเล็ก

ที่ว่าง (OPEN SPACE) ซึ่งส่วนใหญ่จะอยู่ในย่านพักอาศัย หมายถึง ที่ว่างต่าง ๆ ที่มิได้ปกคลุมด้วยตัวอาคาร เป็นที่ซึ่งสามารถใช้ประโยชน์ให้เป็นธรรมชาติของรัฐ หรือเป็นบริเวณที่สามารถทำให้เกิดความงามในการมอง ได้แก่ สวนสาธารณะ สนามเด็กเล่น สวนสาธารณะ พื้นที่ในโรงเรียน ที่ว่างเหล่านี้จะเป็นประโยชน์ในการพักผ่อน ควรจะให้ประชาชนสามารถเข้าไปใช้สอยได้

Goodman (1968 : 106-136) ได้เขียนถึงการศึกษาการใช้ประโยชน์ที่ดินว่าจะต้องศึกษาถึงการเจริญเติบโตของเมือง ซึ่งเกิดขึ้นได้หลายรูปแบบ เช่น มีประชากรมากขึ้น บ้านพักอาศัยมากขึ้น มีการจ้างงานมากขึ้น และผลผลิตประชาชนเพิ่มมากขึ้น การเจริญเติบโตนี้ได้หลายขนาด และหลายทิศทางมีผลกระทบต่อขยายตัวของการใช้พื้นที่ (SPATIAL GROWTH) ชุมชนควรมีการวางแผนถึงความต้องการใช้พื้นที่ในอนาคต สำหรับชุมชนที่ได้มีการวางแผนล่วงหน้าแล้วจะเกิดปัญหาหลายอย่าง เช่น ปัญหาน้ำเสีย ปัญหาคอขวดของการจราจร ความล้มเหลวของการใช้พลังงาน การขาดแคลนน้ำใช้ บ่อซึมที่รับปริมาณน้ำเสียเกินกำลัง ซึ่งเป็นปัญหาที่เกิดขึ้นเนื่องจากการขยายตัวอย่างรวดเร็วตามชานเมือง และการละทิ้งพื้นที่อยู่อาศัยเดิม

2.2.1.1 พื้นที่สีเขียว (GREEN BELTS)

ในการจำกัดความเจริญเติบโตของเมือง แนวความคิดในเรื่องพื้นที่สีเขียว (GREEN-BELTS) เป็นสิ่งสำคัญส่วนหนึ่งในทฤษฎีการวางแผนของประเทศอังกฤษ จุดประสงค์ในการจำกัดความเจริญเติบโตของเมืองคือ

- ป้องกันการสูญเสียเอกลักษณ์ของเมือง
- ทำให้แน่ใจว่ามีการใช้ที่ดินของเมือง และสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ให้เป็นประโยชน์ในทางเศรษฐกิจ

- ป้องกันการพัฒนาตามแนวยาว (RIBBON DEVELOPMENT)
- ทำให้มีสิ่งนันทนาการต่าง ๆ เพียงพอสำหรับทุกคน
- ต่อสู้กับมลภาวะ
- รักษาสภาพแวดล้อม
- ป้องกันการลดลงของที่ดินเกษตรกรรม

ต้นกำเนิดของ GREEN BELTS มาจากทฤษฎีของกรีกที่มีต่อขนาดของเมืองในฝัน (IDEAL CITY SIZE) และมีวิวัฒนาการมาเรื่อย ๆ ที่มีชื่อเสียงมาก คือ ระหว่างปี 1920 - 1930 คณะกรรมการวางแผนภาคสำหรับมหานครลอนดอน (GREATER LONDON REGIONAL PLANNING COMMITTEE) ได้เสนอทางเลือก 2 ทาง คือ

1. ควรมีสงัดขวางที่ยืดหยุ่นได้ ซึ่งจะยับยั้งการเจริญเติบโตของเมืองเป็นพื้นที่พิเศษซึ่งมีการอนุรักษ์ไว้
2. ให้มีการเก็บที่ว่าง ซึ่งเป็นที่ถาวรแน่นอน เป็นที่ซึ่งไม่ให้มีการพัฒนาเลย

ภายหลังสงครามได้มีการพัฒนาเมืองใหม่จำนวนมาก ความสนใจในเรื่องการขยายตัวของเมืองในอนาคตจึงเพิ่มมากยิ่งขึ้น ได้เกิดปัญหาราคาที่ดินในเมืองเพิ่ม และเนื่องจากการมุ่งพัฒนาในศูนย์กลางเดิมของเมืองที่มีอยู่ ทำให้เพิ่มปัญหาการจราจรมากขึ้น พื้นที่จำนวนมากได้ถูกกำหนดหรือเสนอแนะให้เป็นพื้นที่สีเขียว ก็เพื่อป้องกันไม่ให้ที่ดินถูกทำลาย หรือทอดทิ้งไป นอกจากนี้ยังทำให้เกิดธรรมชาติที่สวยงาม มีคุณค่าด้านภูมิทัศน์ (LAND SCAPE) เป็นปอดสีเขียวของเมืองเพื่อใช้ในการหายใจและแก้ไขปัญหามลพิษด้วย (Ratcliffe 1975 : 60-64)

Gideon Golany ได้พูดถึงเรื่องพื้นที่สีเขียวไว้ว่า คุณลักษณะที่เด่นชัดประการหนึ่งของเมืองใหม่ (NEW TOWN) ก็คือ พื้นที่สีเขียวและที่ว่าง ทั้งสองอย่าง เป็นสิ่งสำคัญที่สุดในการทำให้เกิดสิ่งแวดล้อมที่น่าพึงพอใจ ริ้วสีเขียวเป็นสิ่งที่แยกเมืองใหม่จากเมืองที่อยู่รอบ ๆ อย่างชัดเจน และทำให้จำแนกที่ดินในแบบต่าง ๆ ภายในเมืองเองได้อย่างชัดเจน พื้นที่ว่างทำให้เกิดแหล่งนันทนาการ

ริ้วสีเขียวเป็นแนวยาวของที่ดินเปิด (OPEN SPACE) ตามขอบเมืองใหม่มีประโยชน์ในประการแรกคือ เป็นขอบเขตระหว่างเมืองใหม่ และส่วนที่เหลือของเมืองในด้านนี้ ริ้วสีเขียวจะกำจัดเสียงรบกวนและมลภาวะของทางหลวงสายสำคัญ ๆ ซึ่งตัดผ่านเมืองใหญ่ ๆ ที่ใช้พื้นที่

เป็นที่อยู่อาศัย อีกประการหนึ่งช่วยเสริมสร้างบรรยากาศของชนบทให้มีทัศนียภาพที่ให้ความรู้สึกสบายขณะเดินทางได้หมดไปแล้วอย่างสิ้นเชิงในเมืองใหญ่ เนื่องจากความต้องการพื้นที่สำหรับการก่อสร้างเพิ่มมากขึ้น นอกจากนี้แล้วพื้นที่สีเขียวจะช่วยเปลี่ยนแปลงความเชี่ยวชาญของที่อยู่อาศัยในเมืองให้กลับมาสนใจสภาวะแวดล้อมของพวกเขาอย่างแท้จริง (Golany 1976 : 266)

2.3 ทำเลที่ตั้งของเมืองและความเข้มของการใช้ที่ดิน (LOCATION AND INTENSITY OF LANDUSE)

Von Thunen (1826) ได้เสนอแบบแผนการเพาะปลูกในบริเวณรอบ ๆ ตัวเมือง โดยตั้งข้อสมมุติฐานว่า เมืองเป็นศูนย์กลางแห่งเดียวในที่ราบที่มีความอุดมสมบูรณ์เท่าเทียมกันหมด ศูนย์กลางนี้จึงทำหน้าที่ผลิตสินค้าอุตสาหกรรมที่จำเป็นส่งไปยังที่อยู่รอบ ๆ ตัวเมืองเนื่องจากความได้เปรียบของเมือง ค่าเช่าที่ดินสำหรับเกษตรกรรมจึงสูงสุดในบริเวณใกล้เคียง และจะลดลงตามระยะทางที่ห่างจากเมืองส่วนค่าขนส่งจะเพิ่มขึ้นตามระยะทางที่ห่างจากเมือง

ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการตั้งถิ่นฐานนี้ ได้มีนักภูมิศาสตร์หลายท่านได้อธิบายปัจจัยต่าง ๆ คือ

Thewartha ได้กล่าวถึงปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการตั้งถิ่นฐานไว้ 3 ประการที่สำคัญ คือ

1. ปัจจัยเกี่ยวกับสภาพทางธรรมชาติ (NATURAL FACTORS) ได้แก่ สภาพภูมิประเทศ อากาศ ดิน แร่ธาตุ และแหล่งน้ำ เป็นต้น
2. ปัจจัยเกี่ยวกับวัฒนธรรม (CULTURAL FACTORS) ได้แก่ สังคม เศรษฐกิจ การเมือง และทัศนคติ เป็นต้น
3. ปัจจัยเกี่ยวกับประชากร (DEMOGRAPHIC FACTORS) ได้แก่ ความแตกต่างของประชากรเกี่ยวกับ การเกิด ตาย และย้ายถิ่น เป็นต้น

Clarke กล่าวถึงสิ่งที่มีอิทธิพลเกี่ยวกับการกระจายของประชากร และ การตั้งถิ่นฐาน คือ อิทธิพลจากธรรมชาติ กิจกรรมด้านเศรษฐกิจ ประวัติความเป็นมาของประชากร และอิทธิพลทางสังคม

Robinson ได้อธิบายถึงการเลือกบริเวณที่ตั้งถิ่นฐานของประชากร ในแต่ละบริเวณ ขึ้นอยู่กับความต้องการของแต่ละบุคคลที่แตกต่างกัน พอสรุปปัจจัยได้ คือ

1. แหล่งน้ำเพื่ออุปโภคและบริโภค (WATER SUPPLIES)
2. ความอุดมสมบูรณ์ของดินเหมาะแก่การเพาะปลูก(FARMING LAND)
3. ความปลอดภัยในการอยู่อาศัย (DEFENCE POSSIBILITIES)
4. พื้นที่ที่น้ำไม่สามารถท่วมได้ (DRY LAND)
5. แหล่งกำบังจากภัยธรรมชาติ (SHELTER)

Poplin (1972) มองชุมชนใน 3 สถานะ คือ

1. เป็นหน่วยของที่อยู่อาศัย (TERRITORIAL UNIT)
2. หน่วยองค์กรทางสังคม (SOCIAL ORGANIZATION UNIT)
3. หน่วยของจิตใจ และวัฒนธรรม (PSYCHOCULTURAL UNIT)

ในแง่ของหน่วยของถิ่นที่อยู่อาศัย โดยทั่วไปแล้วชุมชนมักเกิดในที่ซึ่งมีทรัพยากรธรรมชาติ และมีเส้นทางคมนาคมผ่าน ในขณะที่ลักษณะทางภูมิศาสตร์ของพื้นที่มีอิทธิพลต่อชีวิตของคนในชุมชน มนุษย์ก็จะปรับและดัดแปลงสภาพกายภาพของชุมชนตามความต้องการ ตามกฎหมายค่านิยม และเศรษฐกิจของคนในชุมชน

Smelser (1966) เห็นการเปลี่ยนแปลงทางสังคมในประเทศที่กำลังพัฒนาว่าเป็นกระบวนการไปสู่ความทันสมัย ซึ่งเกี่ยวข้องกับกระบวนการ 4 อย่าง ซึ่งแตกต่างกัน แต่มีความเกี่ยวข้องกันดังนี้

1. ทางด้านเทคโนโลยี สังคมจะเปลี่ยนจากการใช้เทคนิคง่าย ๆ และดั้งเดิม ไปสู่การใช้ความรู้ทางวิทยาศาสตร์
2. ทางด้านเกษตรกรรม สังคมจะเปลี่ยนจากการทำเกษตรไปสู่การผลิตสินค้าเกษตรกรรมเพื่อการค้า หมายถึงการเพาะปลูกพืชที่ทำรายได้เฉพาะอย่าง การซื้อสินค้าที่ไม่ใช่สินค้าเกษตรในตลาด และการว่าจ้างแรงงานเพื่อทำการเกษตร
3. ด้านอุตสาหกรรมจะเปลี่ยนจากการใช้แรงงานมนุษย์และสัตว์ ไปสู่การทำอุตสาหกรรมอย่างแท้จริง นั่นคือ การที่คนทำงานเพื่อค่าจ้างแรงงานโดยการใช้เครื่องจักรกลเพื่อทำการผลิตส่งสินค้าออกสู่ตลาด

4. ด้านการจัดการทางนิเวศวิทยา จะเปลี่ยนจากการตั้งถิ่นฐานกระจายไปในที่เพาะปลูกและหมู่บ้าน ไปสู่การตั้งถิ่นฐานในเมือง

2.3.1 การใช้ที่ดินแต่ละชนิดในตัวเมือง

ความต้องการใช้ที่ดินในเมืองจะแยกกระจายในตำแหน่งต่างๆ ของเมืองและจะแสดงถึงความเข้มข้นในบางบริเวณ โดยในพื้นที่บางบริเวณของเขตตัวเมืองจะมีการใช้ที่ดินบางประเภทเข้มข้นมาก (หนาแน่นมาก) แต่เมื่อเปลี่ยนตำแหน่ง อาจพบว่าการใช้ที่ดินแบบเดียวกันนี้มีอยู่มากหรือมีเบาบางมาก ตัวกำหนดที่มีส่วนต่อตำแหน่งและความเข้มของการใช้ที่ดินจะมาจาก

2.3.1.1 ราคาที่ดิน (LAND VALUE) ในเมืองแต่ละเมืองจะมีระดับราคาของที่ดินแตกต่างกัน และตำแหน่งที่ตั้งต่าง ๆ ในตัวเมืองก็ได้แสดงให้เห็นถึงระดับราคาที่ดินที่มีความแตกต่างกัน การที่ราคาที่ดินแตกต่างกันนั้นจะมาจากตัวกำหนดต่าง ๆ ดังนี้ คือ

- การประเมินประโยชน์ที่จะได้ จากการใช้ที่ดินมากน้อยเพียงใดของตำแหน่งที่ตั้งต่าง ๆ ในตัวเมือง การใช้ที่ดินอย่างมีประสิทธิภาพนั้น จะคำนึงถึงประโยชน์ตอบแทนจากที่ตั้งเสมอ ในตำแหน่งใจกลางเมือง (ศูนย์กลางธุรกิจการค้าของเมือง) เป็นตำแหน่งที่มีความเหมาะสมแก่การใช้ที่ดิน เป็นสถานที่ค้าและบริการ เพราะเป็นตำแหน่งที่จะให้ผลกำไรตอบแทนสูงสุดคุ้มค่ากับการลงทุน สำหรับที่ดินในบริเวณนั้นราคาที่ดินในบริเวณใจกลางเมืองหรือบริเวณใกล้เคียงจะสูงมาก และราคาที่ดินที่สูงมากเช่นนั้นไม่เหมาะสมกับการใช้ที่ดินในส่วนนี้เป็นที่อยู่อาศัย เพราะธรรมชาติของการใช้ที่ดินเป็นที่อยู่อาศัยนั้นจะได้ค่าตอบแทนคืนกลับมา เป็นผลตอบแทนทางเศรษฐกิจต่ำมาก ไม่เหมือนกับการใช้ที่ดินเพื่อประกอบการค้า หรือประกอบการผลิตรูปอุตสาหกรรม ฉะนั้นจะพบว่าตำแหน่งใจกลางเมืองจะถูกใช้ที่ดินเป็นที่อยู่อาศัยน้อยมาก แต่จะพบแต่ย่านการค้า ซึ่งเป็นหลักสำหรับการใช้ที่ดินของบริเวณนี้ ที่อยู่จะกระจายตัวเองหนีห่างออกจากเขตที่ดินราคาแพงในเขตใจกลางเมืองไปสู่เขตที่ราคาที่ดินไม่สูงมากนักในเขตชานเมือง ซึ่งยังมีความเหมาะสมทางด้านภาวะแวดล้อมที่อำนวยความสะดวกการใช้ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยมากกว่าในเขตใจกลางเมืองไปสู่เขตที่ราคาที่ดินไม่สูงมากนักในเขตชานเมือง สรุปพร้อมแล้วราคาที่ดินจะสูงหรือต่ำ มาจากตัวกำหนดประเภทแรกนี้ที่ว่าที่ดินบริเวณนั้นให้ค่าตอบแทนทางเศรษฐกิจมากน้อยเพียงใดสำหรับการใช้ที่ดินตำแหน่งนั้น ๆ

- ความสะดวกในการเข้าถึง หรือตำแหน่งที่มีความสามารถในการเข้าถึง (ACCESSIBILITY) ได้ดี ตำแหน่งที่จะเข้าถึงได้ดีนั้นจะสัมพันธ์กับตำแหน่งหรือบริเวณที่มีโครงข่ายของถนนหนาแน่น การใช้ที่ดินของตัวเมืองสำหรับสร้างเป็นถนน โดยทั่วไปจะพบว่าในส่วนของใจกลางเมืองหรือย่านการค้าหลักของเมืองจะเป็นบริเวณที่มีถนนสายต่าง ๆ เริ่มกระจายออกไปเหมือนรัศมีออกไปสู่เขตชานเมือง และความหนาแน่นของโครงข่ายถนนจะมีมากในย่านการค้าหลักของเมือง (วันชัย ริมวิทยากร 2530 : 99-100)

- ความหนาแน่นจะลดลง เมื่อห่างจากย่านการค้าหลักของเมือง ออกมาสู่เขตชานเมือง ในลักษณะเช่นนี้ถนนที่มีอยู่ในเขตเมืองจะเป็นตัวกำหนดโอกาสให้แต่ละตำแหน่งมีความสะดวกในการเข้าถึงได้แตกต่างกัน ความสะดวกในการเข้าถึงจะมีมากในเขตใจกลางเมืองที่มีโครงข่ายของถนนหนาแน่น และเป็นศูนย์รวมของถนนหลาย ๆ สายจากชานเมืองเข้าสู่ใจกลางเมือง แต่ในเขตชานเมืองจะมีความสะดวกในการเข้าถึงน้อยกว่าในเขตใจกลางเมือง

- ธรรมชาติของตำแหน่งที่มีความสะดวกในการเข้าถึงได้ดีหรือไม่ดีเพียงใดนั้น จะกำหนดถึงประโยชน์ตอบแทนของการใช้ที่ดินชนิดต่าง ๆ ในเขตตัวเมือง เช่น ตำแหน่งของเมืองที่มีความสะดวกในการเข้าถึงได้ดีมาก ในส่วนใจกลางของเมืองจะเหมาะสมอย่างยิ่งต่อการใช้ที่ดินเพื่อเป็นย่านการค้า เพราะจะเป็นตำแหน่งที่มีโอกาสให้กำไรตอบแทนสูง เนื่องจากเป็นตำแหน่งที่ง่ายต่อการเข้าถึงของลูกค้าจากบริเวณต่าง ๆ ของเมือง ราคาที่ดินในส่วนนี้ก็จะแพงที่สุด สำหรับตำแหน่งที่มีค่าการเข้าถึงดีที่สุดเช่นนี้ ดังนั้น ที่ใจกลางเมืองราคาจะสูงที่สุดของเมือง และจะมีราคาลดลงในตำแหน่งจากใจกลางของเมืองออกสู่เขตชานเมือง ซึ่งมีค่าความสะดวกในการเข้าถึงน้อยกว่า

- อย่างไรก็ตาม โครงข่ายของถนนที่มีความหนาแน่นมากในเขตใจกลางเมืองนั้น ได้ถูกตัดออกสู่เขตชานเมือง ถนนจะกระจายออกจากใจกลางเมืองสู่เขตตัวเมืองส่วนอื่น ๆ ในทางตำแหน่งที่ถนนเหล่านั้นมาบรรจบกัน เช่น ทำให้เกิดทางแยกทำให้เกิดจุดรวมของถนนหลาย ๆ สายขึ้นในตำแหน่งใดตำแหน่งหนึ่งขึ้นอีก ทางแยกหรือจุดรวมของถนนเหล่านี้จะมีค่าความสะดวกในการเข้าถึงดีขึ้นมาทันที ตำแหน่งเหล่านี้จึงเป็นตำแหน่งที่เหมาะสมในการใช้ที่ดินเพื่อเป็นย่านการค้าใหม่ ซึ่งเริ่มกระจายหนีออกจากใจกลางเมือง ตำแหน่งเหล่านี้จะมีราคาสูงขึ้นจากบริเวณโดยรอบ

- ทำเลที่เหมาะสมทางภาวะแวดล้อม เช่น ทำเลที่มีทิศทางที่สวยงาม ซึ่งอาจเป็นบริเวณเนินเขา ริมฝั่งแม่น้ำ หรือริมฝั่งทะเลสาบ ทำเลที่ตั้งเหล่านี้มักจะถูกเลือกเป็นที่อยู่อาศัยของผู้ที่ฐานะทางเศรษฐกิจดี จึงเป็นพื้นที่ที่มีราคาที่ดินสูงอีกประเภทหนึ่งของเมือง
- ผลของการกำหนดเขตการใช้ที่ดิน ซึ่งได้จากการวางผังเมือง การวางผังเมืองที่มีผลต่อบริเวณ หรือเขตการใช้ที่ดินจะมีผลต่อระดับราคาที่ดินไปในตัวเช่นกัน ถึงแม้จะเป็นผังในอนาคตก็ตาม

ในกรณีที่กำลังมานั้น เป็นการกล่าวถึงราคาที่ดินโดยทั่วไป พอสรุปได้แก่ ย่านการค้าหลัก (CBD) ของเมือง ราคาที่ดินจะลดลงเมื่อเริ่มห่างออกมาจากใจกลางของเมือง แต่อาจพบบริเวณที่ดินราคาสูงกระจายอยู่ในตำแหน่งต่าง ๆ ได้ เช่น บริเวณที่ถนนตัดกันหลายสาย และบริเวณที่มีทัศนียภาพสวยงามในมุมใดมุมหนึ่งของเมือง แต่ราคาจะต่ำกว่าที่ใจกลางเมืองซึ่งเป็นย่านการค้าและธุรกิจของเมือง

ในแง่ของราคาที่ดิน ซึ่งมีผลต่อตำแหน่งที่ตั้ง และความเข้มของการใช้ที่ดินนั้น การใช้ที่ดินที่มีค่าตอบแทนสูงจากการใช้ที่ดิน เช่น ย่านการค้าหรือบริการ และอุตสาหกรรมการใช้ที่ดินประเภทนี้จะสามารถสู้กับตำแหน่งราคาที่ดินที่สูง ๆ ได้ เช่น ในบริเวณย่านการค้า และธุรกิจของเมืองซึ่งมีราคาที่สูง แต่เป็นตำแหน่งที่สามารถให้กำไรแก่การใช้ที่ดินในเขตนี้สูงเช่นกัน ฉะนั้นบริเวณใจกลางเมือง และบริเวณที่ต่อเนื่องกันจะถูกใช้เพื่อเป็นร้านค้าและเป็นตำแหน่งที่มีการใช้ที่ดิน เพื่อการค้าเข้มที่สุด อุตสาหกรรมเบาจะเข้าไปใกล้ย่านธุรกิจของเมืองส่วนที่อยู่อาศัย ซึ่งโดยธรรมชาติแล้วเป็นการใช้ที่ดินที่มีค่าตอบแทนทางเศรษฐกิจต่ำที่สุด ฉะนั้นจะเลือกทำเลที่ตั้งไม่สูงมากนักโดยจะเลือกในบริเวณใกล้ชานเมือง ซึ่งในสวนใกล้ชานเมืองจนถึงเขตชานเมืองนั้น จะเป็นที่อยู่อาศัยประเภทครอบครัวเดี่ยวแต่ที่อยู่อาศัยแบบที่หลายครอบครัวสามารถอยู่อาศัยในหลังคาเดียวกันได้ จะเป็นที่อยู่อาศัยประเภทที่อยู่ใกล้กับย่านการค้าหลักของเมืองได้ เพราะจะได้รับผลตอบแทนสูงกว่าแบบครอบครัวเดี่ยว สำหรับการใช้ที่ดินแบบอุตสาหกรรมหนัก โดยทั่วไปต้องการพื้นที่กว้างขวาง ฉะนั้นโรงงานประเภทนี้จะหนีบริเวณที่ดินราคาแพงไปอยู่ในที่ดินราคาถูก เช่น ในเขตชานเมืองมักจะพัฒนาขึ้นเป็นย่านอุตสาหกรรมหนัก

2.3.1.2 โครงข่ายเส้นทางคมนาคม และอัตราค่าเดินทางไปทำงานจะมีผลต่อตำแหน่งและความเข้มของการใช้ที่ดินบางชนิด บริเวณของเมืองที่มีโครงข่ายของเส้นทางถนนที่หนาแน่น เช่น ที่ใจกลางเมืองหรือย่านธุรกิจของเมืองจะเป็นตำแหน่งที่มีความสะดวกในการเข้าถึงได้ดี การใช้ที่ดินอาศัยความสะดวกในการเข้าถึงได้ดีเช่นนี้จะได้แก่การใช้ที่ดินสำหรับการค้าและธุรกิจ เพราะสามารถรับลูกค้าและกระจายสินค้าออกสู่ลูกค้าได้สะดวก นอกจากนั้นการเป็นตำแหน่งใจกลางเมือง ทำให้มีแรงดึงดูดสูงต่อการเดินทางของประชาชนที่เข้ามาจับสินค้าและบริการจากย่านธุรกิจหลักแห่งนี้ สำหรับถนนในเขตชานเมืองจะมีความคับคั่งของจราจรน้อยกว่าในเขตธุรกิจของเมือง ถึงแม้ว่าจะมีถนนไม่หนาแน่นเช่นในเขตย่านธุรกิจที่เป็นใจกลางเมืองก็ตาม โอกาสที่โรงงานอุตสาหกรรมจะเลือกตั้งอยู่จะได้ประโยชน์ดีจากความไม่คับคั่งของจราจรในการขนส่งผลผลิตไปยังตลาดและรับวัตถุดิบเข้าสู่โรงงาน

ในอีกแง่หนึ่งของการใช้ที่ดินสำหรับที่อยู่อาศัย ผู้มีฐานะทางเศรษฐกิจ หรือรายได้ดีจะเลือกอยู่ในตำแหน่งชานเมือง แต่จะไม่ห่างจากถนนสายหลักที่สามารถเดินทางโดยรถยนต์หรือรถยนต์อื่น เข้าสู่ย่านธุรกิจหลักของเมืองได้อย่างรวดเร็วสำหรับผู้ที่มีรายได้น้อยมีฐานะทางเศรษฐกิจไม่ดี มีผลต่อการเลือกที่อยู่อาศัยของตนให้อยู่ใกล้ย่านธุรกิจการค้าของเมือง เพื่อให้ใกล้กับที่ทำงาน จะได้เสียค่าเดินทางไปทำงานไม่มากนัก เนื่องจากรายได้ไม่มากนักเอง จึงพบว่าตำแหน่งการใช้ที่ดินเพื่อเป็นที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อยจะมีมากและเข้มข้นในสวนที่ชิดหรือแทรกตัวในย่านธุรกิจการค้าของเมือง

2.3.1.3 การกำหนดเขตการใช้ที่ดิน จากการวางผังเมืองและได้รับการควบคุมให้เป็นไปตามผังเมืองอย่างเข้มงวดแล้วจะสามารถกำหนดตำแหน่ง และความเข้มของการใช้ที่ดินแต่ละชนิดในเขตตัวเมืองได้อย่างชัดเจนเช่นกัน

แต่โดยทั่วไป การวางผังเมืองเพื่อเป็นแนวทางส่วนหนึ่งให้เกิดการใช้ที่ดินให้เป็นไปตามหลักการวางผังเมืองนั้น มักไม่ได้ผลในบางเมืองบางประเทศ แต่ในบางเมืองบางประเทศก็ได้ผลดี อย่างไรก็ตามก็ยังมีส่วนในการช่วยกำหนดตำแหน่งและการเข้มของการใช้ที่ดินแต่ละชนิดได้เสมอ

2.3.2 ระดับความสามารถของการใช้ที่ดินแต่ละชนิดกับการจัดตัวเองในเมือง

2.3.2.1 การใช้ที่ดินเพื่อการค้า การค้าประเภทขายปลีกในตัวเมืองจะเป็นกิจการค้าที่ได้ค่าตอบแทนจากกิจการได้ดี เป็นกิจการที่ต้องอาศัยลูกค้ามาก ต้องอาศัยตำแหน่งที่ลูกค้าเข้าถึงได้ง่าย ซึ่งได้แก่ตำแหน่งที่ถนนหลายสายผ่าน กิจการประเภทนี้สามารถสู้กับราคาที่ดินแพง ๆ ได้ จึงสามารถจัดตัวเองอยู่ในส่วนของย่านธุรกิจการค้าของเมืองได้อย่างหนาแน่น

2.3.2.2 การใช้ที่ดินเพื่อการค้าประเภทขายส่ง อาจต้องอาศัยพื้นที่กว้างสำหรับเก็บสินค้า และอาศัยปริมาณความหนาแน่นของคนที่สัญจรไม่มากนัก เพราะไม่ได้ขายโดยตรงต่อคนเดินเท้า แต่จะเน้นเรื่องการขายส่งเป็นจำนวนมาก ๆ เป็นกิจการที่สามารถสู้กับที่ดินราคาสูงได้เช่นเดียวกัน แต่จะไม่เบียดตัวเองอยู่ในย่านธุรกิจการค้าที่หนาแน่นมากนัก มักอยู่ตามขอบของย่านธุรกิจการค้าที่คึกคัก

2.3.2.3 การใช้ที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรม เป็นการใช้ที่ดินที่ให้ค่าตอบแทนสูงต่อพื้นที่เช่นกัน แต่ต้องใช้พื้นที่กว้าง อาจมีเสียงรบกวน การเลือกตำแหน่งจึงไม่อาจแทรกตัวอยู่ในย่านธุรกิจการค้าที่เป็นใจกลางของเมืองได้ แต่จะอยู่ห่างออกมาจากย่านธุรกิจการค้า เช่น อุตสาหกรรมเบาจะจัดตัวเองชิดกับย่านธุรกิจการค้า แต่อุตสาหกรรมหนักจะหนีห่างออกไปเขตชานเมือง

2.3.2.4 การใช้ที่ดินเพื่อเป็นที่อยู่อาศัย เป็นการใช้ที่ดินที่ได้รับผลตอบแทนทางเศรษฐกิจน้อย จึงไม่สามารถที่จะจัดหาที่ดินราคาแพงมากอย่างย่านกลางเมืองมาใช้เป็นที่อยู่อาศัยได้อย่างมากมาย การจัดตัวเองพบว่า ที่อยู่อาศัยประเภทหลายครอบครัวอยู่ในอาคารเดี่ยว (MULTIPLE FAMILY) เป็นที่อยู่อาศัยที่ได้ค่าตอบแทนจากการใช้ที่ดินสูงกว่าแบบอาคารครอบครัวเดี่ยว ฉะนั้น แบบหลายครอบครัวจึงสามารถสู้กับราคาที่ดินที่สูงกว่าได้ การจัดตัวเองจะจัดเข้าไปใกล้กับย่านการค้าและธุรกิจของเมือง แต่ที่อยู่อาศัยแบบครอบครัวเดี่ยวจะหนีห่างไปอยู่ในเขตชานเมืองที่มีราคาที่ดินถูกกว่า

2.3.2.5 การใช้ที่ดินเพื่อการเกษตร เป็นการใช้ที่ดินที่ได้รับผลตอบแทนน้อยที่สุดในกลุ่มเป็นการใช้ที่ดินที่ต้องการพื้นที่กว้างขวางมาก ความสามารถในการสู้ราคาที่ดินแพง ๆ ในเขตตัวเมืองจึงเป็นไปได้ยาก จึงเป็นการใช้ที่ดินที่อยู่ห่างจากใจกลางเมืองมากที่สุด (สมชาย เตชะพรหมพันธ์ 2522 : 56-57)

2.3.3 บริเวณที่อยู่อาศัยของเมือง (RESIDENTIAL AREA)

การใช้ที่ดินในบริเวณตัวเมือง โดยทั่วไปจะมีพื้นที่ของเมืองที่ถูกใช้สำหรับอาคารบ้านเรือนที่อยู่อาศัยของประชาชนเมืองมีสัดส่วนสูงสุด และสัดส่วนของการใช้ที่ดินเป็นบริเวณที่อยู่อาศัย ยังมีปริมาณที่สูงมากแสดงถึงการขยายตัวของเมืองและการกระจัดกระจายของที่อยู่อาศัยในเขตตัวเมือง สามารถศึกษาและมองเห็นรูปแบบการจัดตัวเองในลักษณะต่าง ๆ นั้นเป็นเรื่องที่น่าสนใจและควรทำความเข้าใจเป็นอย่างยิ่ง เพราะอย่างน้อยในการที่ประชาชนผู้ใดผู้หนึ่งจะมีที่อยู่อาศัยของตนเองนั้น เขาจะต้องตัดสินใจและเลือกทำเลที่ตั้งของที่อยู่อาศัยในตำแหน่งต่าง ๆ พอสมควรก่อนที่จะมีการตัดสินใจเลือกอย่างแท้จริง

ปัจจัยพื้นฐานที่กำหนดการเลือกที่อยู่อาศัย ได้แก่ ราคาหรือค่าเช่าที่พักอาศัย ชนิดของที่พักอาศัย และที่ตั้งที่พักอาศัย ซึ่งรวมถึงสภาพแวดล้อม และที่ตั้งของแหล่งงาน ปัจจัยทั้ง 3 หมวดนี้มีความสัมพันธ์ควบคู่ไปกับเหตุผลส่วนตัวของแต่ละบุคคลในการเลือกที่อยู่อาศัย เช่น จำนวนเงิน ระดับของรายได้ ขนาดของครอบครัว สถานที่ทำงาน รวมทั้งระยะทางจากที่อยู่อาศัยไปยังแหล่งงาน

2.3.3.1 การตัดสินใจเลือกที่อยู่อาศัย ตัวกำหนดทั่วไปในการเลือกจะมาจากลักษณะดังกล่าวนี้

1. การเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัย ในช่วงเวลาของชีวิตในช่วงเวลาของชีวิตคนจะมีการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัยได้หลายครั้ง

1.1) ตั้งแต่วัยเด็กถึงวัยรุ่น จะมีการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัย 1 ครั้ง แต่การเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัยครั้งนี้ ผู้มีอำนาจตัดสินใจคือ หัวหน้าครอบครัวหรือผู้ใหญ่ในครอบครัว

1.2) ระยะเวลาที่อยู่ในวัยหนุ่มสาว อาจจะเป็นระยะกำลังศึกษาเล่าเรียน และระยะเริ่มทำงาน ระยะนี้มีความเป็นอิสระในการตัดสินใจมาก การเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัยอาจเกิดขึ้นครั้งหนึ่งหรือมากกว่าการเลือกทำเลที่ตั้งของที่อยู่อาศัย ในระยะนี้มักใช้สถานที่ทำงานมากกำหนดต่อตำแหน่งที่อยู่อาศัยของตน แต่ตนเองก็มีอิสระในการเลือกของตนเองมากที่สุด

1.3) ระยะเวลาที่มีการแต่งงานมีครอบครัว การเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัยเกิดขึ้นอีก การมองหาที่อยู่อาศัยที่เหมาะสมกับสถานภาพของครอบครัว การเลือกนั้นเป็นการตัดสินใจที่มากจากการปรึกษาหารือกัน การเลือกจึงต้องผูกพันกับการตัดสินใจของสมาชิกของครอบครัวด้วย

1.4) ระยะเวลาที่ให้กำเนิดบุตรแล้ว การมีบุตร มีภาระ มีความจำเป็นด้านพื้นที่ และความเหมาะสมด้านตัวอาคารสถานที่ ความจำเป็นเหล่านี้ทำให้ต้องมองหาที่อยู่อาศัยที่เหมาะสมกว่าเดิม การเลือกทำเลที่ตั้งที่อยู่อาศัยในช่วงนี้จะมีทำเลที่ตั้งสงบ มีพื้นที่พอสมควร ตัวอาคารมีประโยชน์ใช้สอยได้มาก ตลอดจนขนาดที่เหมาะสมกับฐานะของครอบครัวในระยะที่เริ่มต้นไม่มากนัก

1.5) ระยะเวลาที่มีอายุมากขึ้น อยู่ในวัยสูงอายุหรือระยะที่ปลดตัวเองออกจากการทำงานแล้ว อาจมีการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัยโดยการเปลี่ยนแปลงตำแหน่งของที่อยู่อาศัย จะเปลี่ยนแปลงไปหาตำแหน่งที่สงบเงียบ มีพื้นที่กว้างขวาง ซึ่งจะกระจายอยู่เขตชานเมือง

2. สถานภาพทางสังคมของประชากร กับการเลือกตำแหน่งที่อยู่อาศัย ประชากรในเขตเมืองถูกแบ่งสถานภาพทางสังคม โดยการศึกษาจากอาชีพของประชากร รายได้ เชื้อชาติและวัฒนธรรม ความเป็นอยู่อื่น ๆ ตัวกำหนดเหล่านี้สามารถกำหนดโอกาสของความแตกต่าง ทางด้านความเป็นอยู่ ฐานะทางเศรษฐกิจ จนทำให้มีส่วนในการเลือกทำเลที่ตั้งของที่อยู่อาศัยในเขตเมือง โดยประชากรที่มีฐานะทางเศรษฐกิจและสังคมที่แตกต่างกันจะแยกตัวเองออกจากกัน ฉะนั้น การแยกตำแหน่งที่อยู่อาศัยในเขตเมืองโดยที่ประชากรที่มีฐานะทางเศรษฐกิจ และสังคมที่แตกต่างกัน จะแยกตัวเองออกจากกันมากกว่ารวมกัน จึงมีการแยกตำแหน่งที่อยู่อาศัยปรากฏให้เห็นเสมอ ผู้ที่มีฐานะทางเศรษฐกิจและสังคมไม่ดีจะเลือกที่อยู่อาศัยที่ติดกับศูนย์กลางธุรกิจการค้าของเมือง แต่ผู้ที่มีฐานะทางเศรษฐกิจ และสังคมดีจะเลือกที่อยู่อาศัยในเขตชานเมือง หรือตำแหน่งที่อยู่ห่างจากศูนย์กลางธุรกิจการค้าของเมืองออกไป

3. ภาวะของตัวอาคารและภาวะแวดล้อม ในกรณีตัวอาคารก่อสร้าง หรือตำแหน่งที่ตั้งของที่อยู่อาศัยจะมีส่วนในการพิจารณาตัดสินใจ โดยตัวอาคารถูกมองในแง่ของ ความเหมาะสมกับขนาดของครอบครัวตนเองหรือไม่ การออกแบบและประโยชน์ใช้สอยมีเพียงใด ภาวะแวดล้อมที่ที่อยู่อาศัยตั้งอยู่มีความเหมาะสมทางกายภาพและทางวัฒนธรรมอย่างไร และทำเลที่ตั้งนั้นใกล้ไกลจากสถานที่ทำงานเพียงใด (สมชาย เตชะพรหมพันธ์ 2522 : 79-81)

2.4 แนวความคิดเกี่ยวกับการวางแผนการใช้ที่ดินสำหรับการอยู่อาศัย

William H Clair ได้กล่าวถึงหลักโดยทั่วไป ซึ่งใช้เป็นแนวทางในการเลือกพื้นที่เพื่อการอยู่อาศัย ทั้งในบริเวณพื้นที่ใหม่หรือพื้นที่ที่มีชุมชนอยู่แล้ว ดังนี้

1. พื้นที่ต้องใหญ่เพียงพอสำหรับจัดเป็นบริเวณพักอาศัย (Residential Neighborhood) อย่างน้อย 1 แห่ง โดยสามารถควบคุมรูปร่างของบริเวณผู้อยู่อาศัยนั้นได้
2. ระยะทางเดินด้วยเท้า (Walking Distance) ที่ไกลที่สุด จะเป็นตัวกำหนดที่ตั้งและระยะห่างของโรงเรียน ส่วนสาธารณะ บริเวณที่จับจ่ายสินค้าประจำวันเส้นทางคมนาคมขนส่ง และสิ่งอำนวยความสะดวกที่คล้ายคลึงกันในแต่ละชุมชน
3. ความหนาแน่นของบ้านต้องไม่มากเกินไป คือ เพียงพอที่จะให้มีการระบายอากาศ มีแสงสว่าง ความเป็นส่วนตัว ความสงบเงียบ และมีช่องทางที่มองออกไปภายนอกหรือเห็นทิวทัศน์ได้
4. การเลือกที่ตั้งจะต้องปลอดภัยจากการทรุดตัว ความเสียหาย รอยแตกร้าวของเขตที่อยู่ใกล้เคียง ปลอดภัยจากน้ำท่วม ไฟฟ้า ดินเลื่อน หิมะถล่ม เครื่องบินตกหรืออื่น ๆ ซึ่งเป็นอันตรายที่เกิดขึ้นตามธรรมชาติหรือมนุษย์สร้างขึ้น
5. บ้านจะต้องถูกสร้างบนที่ดินที่สะดวกในการเข้าถึงจาก และไปยังสถานที่ซึ่งเป็นแหล่งงานย่านธุรกิจ และร้านค้า และยังคงต้องอยู่แยกห่างจากบริเวณเหล่านี้เพียงพอที่จะไม่ได้รับผลกระทบจากฝุ่น ควัน เสียง และอิทธิพลของสิ่งที่ไม่พึงปรารถนาลักษณะเดียวกัน
6. การสร้างบ้านเรือน จะต้องหลีกเลี่ยงจากพื้นที่ที่มีสิ่งซึ่งไม่ถูกต้องสุขภาพเช่นที่เปียกชื้น หรือหนองบึง มีแมลง สัตว์เลื้อยคลาน หนู หรือสัตว์ที่จะรบกวนหรือทำลายในทำนองเดียวกันนี้ หรืออยู่ใกล้สถานที่ทิ้งขยะมูลฝอย หรือโรงงานซึ่งก่อให้เกิดผลกระทบที่น่ารังเกียจ เช่น โรงกลั่นน้ำมัน โรงงานเคมี เป็นต้น

7. ที่ตั้งของบ้านจะต้องอยู่ในบริเวณที่ปลอดภัยที่สุดในชุมชน บนพื้นที่ซึ่งมีการระบายน้ำได้ดี ง่ายต่อการปฏิบัติงานในการสร้างถนน การวางรากฐาน และการขุดวางระบบสาธารณูปโภค เป็นที่ตั้ง ซึ่งสามารถก่อให้เกิดมุมมองออกไปภายนอกได้ และภูมิประเทศตามธรรมชาติ หรือบริเวณที่สวຍงาม

8. นโยบายเกี่ยวกับที่อยู่อาศัย จะต้องตั้งขึ้นโดยพิจารณาให้การช่วยเหลือในการสร้างที่อยู่อาศัยแก่ประชาชนทั่วไป โดยไม่คำนึงถึงเชื้อชาติหรือศาสนา

9. แผนการจัดหาพื้นที่ใหม่ จะต้องถูกจัดขึ้นเพื่อสงเคราะห์ครอบครัวที่ต้องการความช่วยเหลือในการหาที่อยู่อาศัยเพียงพอ นั่นคือ รัฐบาลจะต้องเข้ามามีบทบาทในการให้ความช่วยเหลือ

10. บริเวณที่ตั้งบ้านจะต้องเลือกให้อยู่ในที่ซึ่งง่าย และมีประสิทธิภาพในการจัดบริการที่เกี่ยวกับเมืองให้ เช่น การป้องกันไฟ การจัดเก็บขยะมูลฝอย ไปรษณีย์ และสาธารณูปโภคอื่น ๆ

11. หลักเกณฑ์ที่เหมาะสมจะต้องถูกนำมาใช้ และบังคับเพื่อควบคุมความปลอดภัย และสืบเนื่องความมั่นคงของการลงทุนก่อสร้างบ้านเรือน รวมถึงการกำหนดเขตการใช้ที่ดิน (Zoning Ordinance) ข้อกำหนดปลีกย่อยต่าง ๆ (Subdivision Regulations) หลักเกณฑ์การสร้างบ้านเรือน (Housing Code) และหลักเกณฑ์การก่อสร้างอาคาร (Building Code) รวมทั้งการจัดเตรียมวัสดุและวิธีการใหม่ ๆ ในการก่อสร้างด้วย (เสวลักษณะณ์ ไสยวรรณ 2524 : 19-21)

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย