

บทที่ 2

ทฤษฎี แนวความคิด และกฎเกณฑ์มาตรฐาน

ทฤษฎี แนวความคิด งานวิจัย และกฎเกณฑ์มาตรฐานของทางราชการ ที่เกี่ยวข้อง กับรูปแบบโครงสร้างการใช้ที่ดินที่จะนำมาใช้ในการศึกษาเป็นแนวทางในการวิเคราะห์เกี่ยวกับรูปแบบการใช้ที่ราชพัสดุ มีรายละเอียดแบ่งออกได้ ดังนี้

1. ทฤษฎี และแนวคิดเกี่ยวกับรูปแบบโครงสร้างและวิวัฒนาการการใช้ที่ดิน
2. ทฤษฎี และแนวคิดเกี่ยวกับการจัดระเบียบพื้นที่ย่านกลาง และกฎอันดับ และขนาดของชุมชน
3. ทฤษฎี และแนวคิดเกี่ยวกับทำเลที่ตั้งของสถานที่ทำงาน
4. กฎเกณฑ์มาตรฐานเกี่ยวกับที่ดินของทางราชการ

1. ทฤษฎี และแนวคิดเกี่ยวกับรูปแบบโครงสร้างและวิวัฒนาการการใช้ที่ดิน

มนุษย์ มีธรรมชาติเป็นสัตว์สังคมที่ต้องพึ่งพาอาศัยซึ่งกันและกันในการยังชีพและเพื่อป้องกันภัยอันตรายต่างๆ จากสัตว์ร้ายและธรรมชาติ ทำให้ต้องมีการรวมตัวกันตั้งถิ่นฐานในพื้นที่ที่มีความอุดมสมบูรณ์จากชุมชนขนาดเล็ก และขยายตัวเติบโตตามจำนวนของสมาชิกที่เพิ่มสูงขึ้นจนกลายเป็นชุมชนขนาดใหญ่ขึ้น จนกลายเป็นชุมชนเมืองในที่สุด โดยมีความแตกต่างกันในด้านกิจกรรมกล่าวคือชุมชนเมืองจะมีกิจกรรมที่ซับซ้อน หลากหลาย เกี่ยวข้องกับการบริการและอุตสาหกรรม ต่างไปจากพื้นที่รอบนอกที่เป็นชุมชนชนบทที่มีกิจกรรมเกี่ยวกับการเกษตรกรรมเป็นหลักและมีความซับซ้อนน้อยกว่า

พรเทพ พิมลเสถียร (2527) กล่าวถึง การก่อรูปของเมือง (Urban Form)

เป็นการรวมกลุ่มของลักษณะกิจกรรมและสิ่งก่อสร้างต่าง ๆ ที่มนุษย์เป็นผู้สรรสร้างขึ้น ประกอบกันเข้าเป็นรูปร่างของชุมชนที่เป็นรูปแบบที่เหมาะสมกับกิจกรรมประเภทต่างๆภายใต้ ปัจจัยต่างๆ ได้แก่ ลักษณะภูมิประเทศ ลักษณะของกิจกรรม ระบบการคมนาคมขนส่ง หน้าที่ และสัญลักษณ์ของชุมชน

ปัจจัยของการก่อรูปเมืองตามแนวคิดของ Cherry (1974) ได้แก่ ขนาด ความหนาแน่น รูปร่าง การใช้ประโยชน์ที่ดิน และศักยภาพหรือความสามารถของเมืองในการที่จะทำหน้าทีไปได้ดีอย่างมีประสิทธิภาพเมืองแต่ละเมืองจะมีขั้นตอนในการวิวัฒนาการตามระดับต่างๆ เมื่อพิจารณาจากลักษณะของโครงสร้างภายในเมืองและการใช้ที่ดิน ตามความเห็นของ Taylor (Keeble) ให้ไว้ว่าวิวัฒนาการของเมืองมี 4 ระดับ ได้แก่

1. ขั้นทารก (Infantile) เป็นขั้นเริ่มต้นของการรวมตัวเป็นชุมชนขนาดเล็ก ยังไม่มีการแบ่งแยกการใช้ที่ดินที่เด่นชัด
2. ขั้นวัยรุ่น (Juvenile) เป็นชุมชนที่มีขนาดใหญ่ขึ้น มีการแบ่งแยกการใช้ที่ดินตามกิจกรรมเช่น พักอาศัย พาณิชยกรรม และอุตสาหกรรมแต่ก็ยังเป็นไปในลักษณะผสมผสานไม่เด่นชัด
3. ขั้นผู้ใหญ่ (Mature) เป็นชุมชนเมืองที่มีความซับซ้อนมากยิ่งขึ้น มีการแบ่งโครงสร้างภายในเมืองออกเป็นย่านพักอาศัย ย่านพาณิชยกรรม และย่านอุตสาหกรรมอย่างเด่นชัด
4. ขั้นชรา (Senile) เป็นเมืองที่มีโครงสร้างภายในเสื่อมโทรมอันเป็นผลมาจากการขยายตัวเติบโตของเมืองอย่างเต็มที่มาแล้ว

ซึ่งวิวัฒนาการของเมืองนั้นไม่จำเป็นจะต้องปรากฏตามขั้นตอนที่กล่าวมาแล้วทั้งหมดแต่ประการใด เพราะบางเมืองอาจจะมีวิวัฒนาการเพียงขั้นทารกหรือขั้นวัยรุ่นแล้วหยุดการเติบโตพัฒนาต่อไป และบางเมืองก็อาจจะเจริญเติบโตจนถึงขั้นผู้ใหญ่แล้วแต่มิได้เกิดความเสื่อมโทรม ซึ่งขึ้นอยู่กับปัจจัยในการก่อรูปเมืองเป็นพื้นฐาน

การขยายตัวของชุมชนและเมืองนั้นจะเห็นได้จากการเพิ่มขึ้นของประชากรกับความซับซ้อนของการใช้ที่ดินที่แตกต่างกัน บางเมืองมีการขยายตัวเต็มพื้นที่ทางการปกครอง (Truebounded City) บางเมืองมีการขยายตัวรวดเร็วเกินกว่าพื้นที่ทางการปกครอง (Overbounded City) และบางเมืองอาจจะขยายตัวได้ซ้ำไม่เต็มพื้นที่ทางการปกครอง (Underbounded City) ทั้งนี้ก็เนื่องมาจากจำนวนประชากร กิจกรรมที่เกิดขึ้น ขนาด และสภาพพื้นที่ทางภูมิศาสตร์ที่แตกต่างกัน เป็นผลให้รูปแบบโครงสร้างเมืองแตกต่างกันไปด้วย

ทฤษฎีสำคัญที่อธิบายถึงการขยายตัวเติบโตและจำแนกรูปแบบเมือง มีดังนี้

1. Concentric Zone Theory (Johnson : 1975) ผู้เสนอทฤษฎีนี้คือ Ernest W. Burgess ในปี ค.ศ. 1952 กล่าวว่า เมืองมีรูปแบบการขยายตัวเป็นวงกลมหรือส่วนของวงกลมออกจากศูนย์กลางของเมือง โดยกำหนดให้จุดศูนย์กลางของเมืองเป็นย่านธุรกิจกลาง (Central Business District) ที่เป็นแกนกลางของเมือง (Core) ถัดออกมาเป็นส่วนที่เรียกว่าย่านการเปลี่ยนแปลง (Transition Zone) ซึ่งเป็นพื้นที่ผสมระหว่างย่านธุรกิจกลางกับย่านพักอาศัยของผู้ใช้แรงงาน เรียกกันว่าเขตเสื่อมโทรม ถัดออกไปเป็นย่านพักอาศัยของชนชั้นกลางที่อพยพออกมาเพื่อให้พ้นจากสิ่งรบกวนและเพื่อสภาพแวดล้อมที่ดีกว่าส่วนรอบนอกออกไปอีกจะเป็นย่านที่เรียกว่าย่านเคลื่อนย้าย (Commuter's Zone) ซึ่งเป็นย่านพักอาศัยของคนมีฐานะดี มีสถานประกอบอาชีพอยู่ในใจกลางเมือง และถัดออกไปเป็นพื้นที่ย่านชานเมืองและชนบท

2. Sector Theory (northam : 1975) โดย Homer Hoyt เป็นผู้เสนอทฤษฎีนี้ขึ้นเมื่อปี ค.ศ. 1969 โดยแบ่งเมืองออกเป็นส่วน ๆ (Sector) ในแต่ละส่วนของเมืองประกอบด้วยกิจกรรมและประชากรในพื้นที่ต่างๆ ที่ไม่จำเป็นจะต้องเป็นรูปวงกลมเรียงซ้อนกันเสมอไป กล่าวคือ บริเวณย่านอุตสาหกรรมไม่จำเป็นต้องเกิดขึ้นโดยรอบศูนย์กลางเมือง แต่อาจขยายตัวไปตามเส้นทางคมนาคมและรถไฟเป็นแนวยาวออกจากศูนย์กลางไปสู่ชานเมือง ทำให้รูปแบบการขยายตัวเป็นแบบคล้ายพัดหรือรูปลิ้ม

3. Multiple Nuclei Theory (Northam : 1975) โดย Harris และ Ullman เสนอแนวคิดที่ว่า ศูนย์กลางเมืองใหญ่ๆ นั้น มิได้เกิดขึ้นมาจากที่เพียงแห่งเดียว คือ เมืองใหญ่นั้นมิได้ขยายตัวขึ้นโดยรอบอาณาบริเวณศูนย์กลางเมือง หรือ ย่านธุรกิจกลางเมืองเพียง

แห่งเดียว หากแต่จะขยายตัวโดยรอบบริเวณย่านศูนย์กลางหลาย ๆ แห่งภายในเมือง ปัจจัยต่างๆ ที่มีอำนาจดึงดูดทำให้เกิดย่านที่อยู่อาศัย ย่านธุรกิจการค้า ย่านอุตสาหกรรม และอื่นๆ ได้แก่นิวเคลียสที่ทั้งสองกล่าวถึงเป็นต้นกำเนิดดั้งเดิมของเมืองและมีอยู่ตลอดเวลา แม้ว่าเมืองจะขยายออกไป

ทฤษฎีและแนวคิดที่สำคัญเกี่ยวกับการใช้ที่ดิน มีดังนี้

นิจ ฮิวซีระนันท์ (2532) กล่าวถึงหลักการในการใช้ที่ดินซึ่ง Greig ให้ไว้ว่าหลักการการใช้ที่ดิน คือ การใช้พื้นที่ดินให้เป็นประโยชน์อย่างที่สุด โดยให้สิ้นปริมาณและเสื่อมคุณภาพน้อยที่สุด เพื่อให้ได้รับผลอย่างแน่นอนในด้านความมั่นคงทางเศรษฐกิจ ความเจริญทางวัฒนธรรม และมาตรฐานการครองชีพอย่างสูงสุดเท่าที่จะเป็นไปได้สำหรับปวงชนในถิ่นนั้นๆ

Goodman (1986) กล่าวถึงการศึกษาการใช้ที่ดินว่า ต้องมีข้อมูลพื้นฐานเกี่ยวกับลักษณะที่ดิน (Land Characteristics) และกิจกรรม (Activities) บนที่ดินในบริเวณที่จะวางผัง ข้อมูลเหล่านี้จะใช้ในการวิเคราะห์รูปแบบการใช้ที่ดินที่ผ่านมาในอดีต และใช้เป็นกรอบสำหรับกำหนดรูปแบบผังการใช้ประโยชน์ในที่ดินระยะยาว ผังการใช้ที่ดินจะต้องประกอบด้วย ลักษณะ (Character) คุณภาพ (Quality) และรูปแบบ (Pattern) ของสิ่งแวดล้อมทางกายภาพสำหรับกิจกรรมของประชาชนและองค์การต่าง ๆ ภายในพื้นที่วางผัง

Keeble (1969) กล่าวถึงการกระจายการใช้ที่ดินในเมืองด้วยการแบ่งพื้นที่ออกตามหน้าที่หลักเป็นส่วนๆ คือ ศูนย์กลางเมือง ย่านอุตสาหกรรม ย่านพักอาศัย และที่ว่าง โดยศูนย์กลางเมือง เป็นพื้นที่ที่ใช้ประโยชน์เป็นย่านการค้า การบริหาร และการบริการทางสังคม ซึ่งกิจกรรมต่างๆ เหล่านี้จะรวมกันอยู่อย่างหนาแน่นและมีการก่อรูปที่ซับซ้อนเป็นศูนย์กลางการบริการต่างๆ เท่าที่เมืองจะตอบสนองได้ ศูนย์กลางเมืองควรจะประกอบด้วยกิจกรรมที่สำคัญ คือ ร้านค้า สำนักงาน ธนาคาร ที่ทำการหน่วยงานบริหาร สถานที่ราชการ ศาลากลางหรือสำนักงานเทศบาล อาคารที่สำคัญทางด้านสังคมและวัฒนธรรม เป็นต้น

2. ทฤษฎี และแนวคิดเกี่ยวกับการจัดระเบียบย่านกลางและกฎอันดับและขนาดชุมชน

2.1 ทฤษฎีการจัดระเบียบย่านกลางหรือทฤษฎีแหล่งชุมชน (Central Place Theory) คริสตอลเลอร์ (Walter Christaller) เป็นผู้เสนอความคิดในเรื่องการจัดระเบียบชุมชน โดยได้แรงจูงใจมาจากแนวความคิดของ J.H. Von Thunen โดยมีสมมุติฐานที่สำคัญคือ พื้นที่จะต้องมีลักษณะที่ราบเรียบเหมือนกัน ทั้งทางกายภาพและสังคม วัฒนธรรม หน่วยพื้นที่ต่างๆ จะต้องปราศจากขอบเขต ความสะดวกในการเข้าถึงต้องเท่าเทียมกันในทุกทาง และพฤติกรรมผู้บริโภคดำเนินไปตามหลักเหตุและผล ซึ่งเงื่อนไขเหล่านี้ไม่สามารถจะหาได้พื้นที่ที่เป็นจริง

อย่างไรก็ตามองค์ประกอบสำคัญของทฤษฎีย่านกลางที่น่าจะนำมาพิจารณา ได้แก่ หลักการในเรื่องเกี่ยวกับ รัศมีบริการหรือช่วงการบริการของสินค้า (Range of a Good) และค่าประติม (Threshold Value) โดยรัศมีบริการหรือช่วงการบริการของสินค้าชนิดหนึ่ง หมายถึง ระยะทางที่ประชาชนมีความพร้อมที่จะเดินทางไปเพื่อให้ได้มาซึ่งสินค้าหรือบริการชนิดนั้นๆ และนอกจากระยะทางแล้วความหลากหลาย ราคาของสินค้าและบริการ ยังเป็นปัจจัยประกอบในการตัดสินใจอีกด้วย สำหรับ ค่าประติม นั้นหมายถึง ผลรวมของอำนาจการซื้อขั้นต่ำสุดที่จำเป็นสำหรับการสร้างอุปสงค์ที่เพียงพอต่ออุปทานของสินค้าและบริการแต่ละชนิด ทั้งยังเป็นตัวกำหนดความหลากหลาย คุณภาพ และราคาของสินค้าและบริการที่ปรากฏในย่านกลางแต่ละแห่งด้วย ซึ่งองค์ประกอบดังกล่าวนี้ยังเป็นพื้นฐานสำคัญที่ทำให้เกิดการจัดลำดับศักดิ์ (Hierarchy) และการกำหนดระดับความเป็นศูนย์กลาง (Centrality) ของชุมชน

ทฤษฎีย่านกลางที่ได้รับการพัฒนาขึ้นโดยนักวิชาการดังกล่าวนี้ จะพิจารณาจากหลักการตลาดเป็นส่วนใหญ่ โดยองค์ประกอบที่สำคัญที่สุดที่มีอิทธิพลต่อการกำหนดการกระจายตัวของย่านกลาง ได้แก่ ความต้องการให้เกิดย่านกลางในรัศมีการเดินทางที่สั้นที่สุดเท่าที่จะเป็นไปได้สำหรับลูกค้าภายใต้ขายบริการ ซึ่งโดยหลักการแล้วเขตอิทธิพลของย่านกลางจะถูกกำหนดโดยสาขาบริการเท่านั้น

แต่เนื่องจากรูปแบบชุมชนในความเป็นจริงแล้วไม่ได้มีลักษณะเช่นเดียวกันในทุก

แห่ง ความแตกต่างกันในด้านจำนวนประชากร รายได้ ลักษณะสภาพทางภูมิศาสตร์กายภาพ และระบบการคมนาคม ต่างมีอิทธิพลต่อรูปแบบชุมชนทั้งสิ้น นอกจากนั้นกิจกรรมอื่นๆ อาทิ อุตสาหกรรม การทหาร การบริหารปกครอง หรืออื่นๆ ที่อาจจะมีผลต่อการขยายตัวของศูนย์กลางให้มีขนาดใหญ่ขึ้นโดยที่ไม่มีอิทธิพลหรือความสัมพันธ์กับพื้นที่รอบนอกตามที่กล่าวไว้ในทฤษฎีย่านกลางแต่ประการใด

อย่างไรก็ตาม ปัจจุบันระบบชุมชนตามทฤษฎีย่านกลางได้มีบทบาทต่อแนวทางการพัฒนาแบบใหม่ โดยเฉพาะอย่างยิ่งในการวางแผนภาคและการวางแผนชนบทใน ขณะที่ความสนใจในการลงทุนเพื่อการพัฒนาชุมชนในลำดับสูงเริ่มเกิดปัญหาและได้มีการทบทวนบทบาทแนวทางการพัฒนาชุมชนลำดับรองๆ และชุมชนขนาดเล็กๆ มากยิ่งขึ้น โดยอาศัยหลักการสำคัญๆ ของทฤษฎีย่านกลางเป็นกรอบโครงสร้างทางด้านกายภาพพื้นที่ ซึ่งอาจจะนำมาใช้ในการกำหนดรูปแบบการใช้ประโยชน์ในที่ราชพัสดุได้อีกด้วย

2.2. แนวคิดเกี่ยวกับกฎของอันดับและขนาดเมือง (Rank Size Rule)

Zipf (1949) ได้อธิบายเกี่ยวกับการกระจายของเมืองว่าเป็นไปตามความสัมพันธ์ระหว่างขนาดหรือ จำนวนประชากรของเมืองและอันดับที่ของเมืองนี้เป็นปรากฏการณ์ที่มีจริง กล่าวคือ เมืองขนาดใหญ่ที่สุดคือเมืองอันดับหนึ่ง เมืองรองลงไปเป็นอันดับสองและไล่เรียงเรียงไปจนถึงเมืองอันดับสุดท้ายโดยเมืองใหญ่อันดับสองจะมีประชากรเป็น $1/2$ เท่าของเมืองอันดับแรก เมืองอันดับสามจะมีประชากรเป็น $1/3$ เท่าของเมืองแรก และเมืองอันดับ r จะมีประชากรเป็น $1/r$ เท่าของเมืองแรก ตามสมการคณิตศาสตร์ดังนี้

$$P_r = \frac{P_1}{r}$$

เมื่อ $P_r =$ ประชากรของเมืองที่ r

$P_1 =$ ประชากรของเมืองแรก

$$r = \text{อันดับของเมือง}$$

$$\text{หรือ } \log Pr = \log Pi - \log r$$

อย่างไรก็ตาม ลักษณะการกระจายของเมืองตามกฎที่มีอยู่ เมืองอันดับหนึ่งจะมีขนาดใหญ่โตกว่าเมืองอันดับรองลงไปเท่าตัว ต่อมาจากการศึกษาของ Berry และ Corrison (1961) ศึกษากฎอันดับ - ขนาดของเมือง ที่มีระดับความเป็นอยู่และการพัฒนาเศรษฐกิจต่างกันซึ่งไม่สามารถอธิบายด้วยกฎอันดับ - ขนาดได้ทั้งหมด ลักษณะการกระจายของเมืองดังกล่าวจึงไปสอดคล้องกับกฎแห่งเอกนคร (Law of Primate City) โดย Mark Jefferson (1939) ได้ตั้งข้อสังเกตไว้ว่า กฎแห่งเอกนคร มีลักษณะการกระจายของเมือง ที่แสดงให้เห็นถึงเมืองอันดับแรกมากและจำนวนเมืองมีน้อย จะพบในประเทศที่มีประวัติความเป็นมาของเมืองสั้นภายในเวลาไม่กี่ปี

การกระจายของเมือง ตามขนาดลำดับหรือเอกนคร เป็นการแสดงถึงความสัมพันธ์ของระบบเมืองและการกลายเป็นแหล่งชุมชนทั้งสิ้น แต่ละลักษณะดังกล่าวบ่งชี้ถึงขั้นตอนความเจริญที่ต่างกัน ระบบเมืองที่จัดอยู่ในประเทศเอกนครยังจะต้องมีการเปลี่ยนแปลงและปรับปรุงเข้าสู่ภาวะปกติของระบบขนาดต่อไป

3. ทฤษฎี และแนวคิดเกี่ยวกับทำเลที่ตั้งของที่ทำงาน

แนวคิดและทฤษฎีเกี่ยวกับทำเลที่ตั้งของที่ทำงาน ซึ่งนักคิดและนักทฤษฎีได้สร้างแนวความคิดเกี่ยวกับการเลือกที่ตั้งของที่ทำงานในหลายแนวทาง ดังนี้คือ

Goldberg (1970) กล่าวถึงที่ตั้งของที่ทำงานว่าต้องเป็นบริเวณที่ให้ผลประโยชน์สูงสุด โดยพิจารณาจากผลประโยชน์ที่เกิดขึ้น (Output) และการประหยัดเวลาภายนอก (External Economies)

W. Lean และ Brian Goodall (1974) กล่าวถึงที่ตั้งของแหล่งงานว่าจะต้องตั้งอยู่ในบริเวณที่มีความสามารถเข้าถึงได้ดีที่สุด โดยเฉพาะแหล่งงานประเภทกิจการบริษัทหรือองค์กรต่างๆ ซึ่งต้องมีการติดต่อกับหน่วยงานอื่นๆ เช่นบริษัทหรือสถานที่ราชการอื่นๆ จึง

ต้องการที่ตั้งที่มีการเข้าถึงได้โดยสะดวก เพื่อให้สามารถพัฒนากิจการได้ดีขึ้น ทำให้ได้แรงงานที่มีคุณภาพ และทำให้กิจการมีชื่อเสียงเป็นที่รู้จักกันอย่างกว้างขวางอีกด้วย

Cremer (1969) ได้ศึกษาอย่างละเอียดเกี่ยวกับที่ตั้งของที่ทำงานทั้งทางด้านอุตสาหกรรม หัตถกรรม และบริษัทหรือสำนักงานในเมือง พบว่ามีแนวโน้มที่จะกระจายตัวของอุตสาหกรรม หัตถกรรม ออกจากศูนย์กลางเมืองสู่ชานเมือง ในขณะที่เดียวกันจะมีการรวมตัวของสำนักงานและแหล่งบริการต่างๆ ในศูนย์กลางหรือย่านกลางของเมือง และความรุนแรงของการกระจุกตัวจะมีมากในเมืองเก่ามากกว่าเมืองที่สร้างขึ้นใหม่

Kenedy (1900) และ Kell (1920) เสนอแนวคิดเกี่ยวกับการเลือกที่ตั้งสำหรับศูนย์ราชการ ไว้ดังนี้

1. ควรอยู่ใกล้ศูนย์กลางธุรกิจการค้าของเมือง หรือรอบนอกของย่านการค้า
2. อยู่ใกล้เส้นทางคมนาคมขนส่ง เพื่อสะดวกในการติดต่อของประชาชน
3. ไม่ควรอยู่ในบริเวณที่มีราคาที่ดินสูง หรือบริเวณย่านการค้าจะขยายตัวออกไปในอนาคต
4. ควรมีบริเวณกว้างขวางพอที่จะสร้างอาคารต่าง ๆ ของหน่วยงานราชการ ควรมีสนามกว้างและมีที่จอดรถสำหรับประชาชนที่มาติดต่ออย่างเพียงพอ

4. กฎเกณฑ์มาตรฐานของทางราชการ

4.1 กระทรวงการคลัง ได้กำหนดมาตรฐานในการใช้ที่ดินราชพัสดุสำหรับหน่วยงานราชการต่างๆ ที่ประสงค์จะขอใช้ที่ราชพัสดุ ไว้ดังนี้

1. บ้านพักข้าราชการ แบ่งออกเป็น 4 ขนาดพื้นที่ตั้งแต่ ขนาด 50 ตารางวา ถึง 200 ตารางวา ตามระดับชั้นยศ

2. สำนักงานราชการทั่วไป ให้ใช้ที่ราชพัสดุได้ไม่เกิน 1 ไร่

3. โรงเรียน แยกออกเป็น 7 ประเภท ตามภาระหน้าที่ในการให้บริการทางการศึกษา ดังนี้

1. สถานศึกษาสังกัดกรมอาชีวศึกษา ให้ใช้เนื้อที่ประมาณ 100 - 500 ไร่

2. ศูนย์การศึกษา กรมการศึกษานอกโรงเรียน ให้ใช้เนื้อที่ประมาณ 6 - 100 ไร่ และห้องสมุดประชาชน ให้ใช้เนื้อที่ประมาณ 50 - 100 ตารางวา

3. โรงเรียนมัธยมศึกษา กรมสามัญศึกษา ให้ใช้เนื้อที่ประมาณ 35 - 60 ไร่

4. วิทยาลัยพลศึกษา กรมพลศึกษา ให้ใช้เนื้อที่ประมาณ 200 ไร่

5. วิทยาลัยนาฏศิลป์ กรมศิลปากร ให้ใช้เนื้อที่ไม่เกิน 50 ไร่

6. สถาบันราชภัฏ(วิทยาลัยครู) กรมการฝึกหัดครู ให้ใช้เนื้อที่ประมาณ 100 - 500 ไร่

7. สถาบันราชมนฑล วิทยาลัยเทคนิค วิทยาลัยอาชีวศึกษา ให้ใช้เนื้อที่ประมาณ 80 - 100 ไร่

4.2 กรมการขนส่ง กำหนดหลักเกณฑ์การใช้ที่ดินเพื่อปลูกสร้างสำนักงานขนส่งจังหวัด โดยกำหนดจากปริมาณงานและอัตราค่าส่งเจ้าหน้าที่ปฏิบัติงานไว้เป็น 3 กลุ่ม และกำหนดให้ใช้ที่ราชพัสดุได้ในเนื้อที่ 10 , 15 , และ 20 ไร่

4.3 คณะกรรมการการประถมศึกษาแห่งชาติ กระทรวงศึกษาธิการ กำหนดระเบียบการจัดตั้งโรงเรียนไว้โดยกำหนดปัจจัยในการพิจารณาจากจำนวนของ

นักเรียน ระยะทางที่ห่างจากโรงเรียนใกล้เคียงในรัศมี 6 กิโลเมตร โดยมีพื้นที่ไม่น้อยกว่า 6 ไร่ หรือน้อยกว่า 10 ตารางวาต่อนักเรียน 1 คน

4.4 กรมสามัญศึกษา กำหนดเกณฑ์การใช้พื้นที่เพื่อจัดตั้งโรงเรียนไม่น้อยกว่า 25 ไร่

4.5 กระทรวงสาธารณสุข ได้กำหนดมาตรฐานการใช้ที่ดินเพื่อปลูกสร้างสำหรับโรงพยาบาลและสถานีอนามัย ไว้ดังนี้

1. โรงพยาบาลใช้ขนาดจำนวนเตียงคนไข้ จำนวนประชากรในพื้นที่ และระยะทางจากโรงพยาบาลอื่นๆ เป็นเกณฑ์พิจารณา แยกออกเป็น 3 ระดับ โดยมีเนื้อที่ที่ใช้ตั้งแต่ 10 - 25 ไร่

2. สถานีอนามัย ใช้เกณฑ์การพิจารณาเช่นเดียวกับโรงพยาบาล เพียงแต่ใช้เนื้อที่ประมาณ 3 ไร่

4.6 การเคหะแห่งชาติ ได้กำหนดองค์ประกอบชุมชนขั้นต่ำสุด ไว้ดังนี้

1. สำนักงานบริหารชุมชน ใช้เนื้อที่ประมาณ 1 ตรม./ครอบครัว ตามขนาดชุมชน โดยมีเนื้อที่ประมาณ 0.25 - 9 ไร่

2. สถานพยาบาลและอนามัย ใช้เนื้อที่ประมาณ 2 - 10 ไร่ ตามขนาดชุมชน

3. โรงเรียน พิจารณาจาก จำนวนนักเรียน ระยะทาง ประเภทของสถานศึกษา โดยใช้เกณฑ์เนื้อที่ต่ำสุดตั้งแต่ 0.5 ไร่ต่อนักเรียน 120 คน ถึง 5.0 ไร่ต่อนักเรียน 100 คน