

## บทที่ 2

### แนวความคิด และการศึกษาวิจัยที่เกี่ยวข้อง

ด้วยเหตุที่ "ย่านสุขุมวิท" มีบทบาทเป็นย่านพักอาศัยชั้นดีในเมืองของกรุงเทพมหานคร ดังนั้น การศึกษาถึงการเปลี่ยนแปลงรูปแบบการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยในย่านสุขุมวิทนี้ จึงจำเป็นต้องมีความเข้าใจเบื้องต้นในเรื่องของการใช้ที่ดินของเมืองโดย เฉพาะอย่างยิ่งการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัย แนวความคิดเกี่ยวกับการเลือกที่ตั้งของที่พักอาศัย ลักษณะและการเปลี่ยนแปลงของย่านพักอาศัย โดยการศึกษาแนวความคิด ทฤษฎี และผลการศึกษาวิจัยที่ผ่านมาทั้งในประเทศและต่างประเทศ

#### 2.1 การใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยภายในเมือง

##### 2.1.1 ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการใช้ที่ดิน

มีงานศึกษาวิจัยจำนวนมากที่จัดทำให้เหตุผลทาง เศรษฐกิจ เป็นปัจจัยสำคัญ ในการกำหนดประเภทของกิจกรรมต่อพื้นที่

จากการศึกษาทฤษฎีเกี่ยวกับการใช้ที่ดิน โดย ประพันธ์ เสวคพันธ์<sup>1</sup> พบว่า กิจกรรมซึ่งสามารถจ่ายผลตอบแทนให้แก่ที่ดิน ณ ที่ตั้งแห่งนั้นสูงสุดจะได้ใช้สิทธิในการใช้ที่ดิน ณ ที่ตั้งแห่งนั้น

Hendesson<sup>2</sup> ศึกษา เรื่องการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยและรูปแบบของ ย่านพักอาศัย ได้ทราบว่า ประชากรกลุ่มรายได้ต่างกัน เสนอผลตอบแทนต่อที่ตั้ง เดียวกันต่างกัน และผลการศึกษาจากงานวิจัยต่าง ๆ พบว่า ในประเทศที่พัฒนาแล้วประชากรที่มีรายได้ต่ำ เสนอ

---

<sup>1</sup>ประพันธ์ เสวคพันธ์, เศรษฐศาสตร์ภูมิภาค (กรุงเทพมหานคร : โรงพิมพ์กรุงสยาม การพิมพ์) หน้า 24 - 37

<sup>2</sup>Hendesson, J. Vernon. Economic Theory and the Cities. (New York : Academic Press Inc, 1977) pp: 11 - 19

ผลคือบนแทนสำหรับที่อยู่อาศัยใกล้จุดศูนย์กลางของเมืองสูงกว่าประชากรที่มีรายได้สูง (Sjoberg<sup>3</sup> ค.ศ. 1960, Kar<sup>4</sup> ค.ศ. 1962 และ Brush<sup>5</sup> ค.ศ. 1968) นั่นคือ ประชากรที่มีรายได้สูงจะมีแหล่งที่พักอาศัยอยู่ชานเมือง และประชากรที่มีรายได้ต่ำกว่าจะอยู่ใกล้เข้ามา หรืออยู่ใกล้จุดศูนย์กลางของเมือง สาเหตุที่เป็นเช่นนี้เพราะประชากรที่มีรายได้สูงมีความพอใจที่จะอยู่ในบริเวณที่มีความหนาแน่นต่ำ ต้องการบริเวณบ้านกว้างและสภาพแวดล้อมที่ร่มเอ้อด และในประเทศที่พัฒนาแล้วระบบการขนส่งมีประสิทธิภาพดี

แต่ผลการศึกษารูปแบบย่านพักอาศัยในประเทศที่กำลังพัฒนา โดย Berry, Simmons และ Tennant<sup>6</sup> (1963) กลับพบว่า ประชากรที่มีรายได้สูงมีแหล่งที่พักอาศัยอยู่ใกล้กับศูนย์กลางของเมือง ในขณะที่ผู้มีรายได้ต่ำกว่าอยู่ไกลออกไป Grimes และ Lim<sup>7</sup>

---

<sup>3</sup>Sjoberg, G. The Pre-industrial City, Past and Present, (New York : Free Press, 1960)

<sup>4</sup>Kar, N.R. Growth, distribution and dynamics of population load in Calcutta, Presidency College, University of Calcutta, (Calcutta, 1962)

<sup>5</sup>Brush, J. E. Spatial pattern of population in Indian Cities, Geographical Review, (1968) pp: 362 - 91

<sup>6</sup>Berry, Simmous and Tennant. "Urban Population Densities : Structure and change" Geographical Review 53, 3 (July 1963) pp: 389 - 405

<sup>7</sup>Grimes, and Lim. Employment, Land values and the Residential Choices of Low-income Household : The case of Bogota, Columbia. in Land Economics, ed. Michana Atterburng. (Madison, Wisconsin : University of Wisconsin press, 1976) pp: 347 - 353

ได้พบว่า ในบริบทตา ประเทศโคลัมเบีย ประชากรที่มีรายได้น้อยมีแหล่งที่พักอาศัยอยู่ในบริเวณที่มีความสะดวกสบายในการเดินทาง และมีที่พักอาศัยอยู่บนที่ดินราคาแพงใกล้ใจกลางเมือง ส่วนประชากรที่มีรายได้ต่ำจะอยู่บนที่ดินที่มีราคาถูกกว่ามีความสะดวกสบายในการเดินทางน้อยกว่า และอยู่ไกลออกไป สาเหตุสำคัญที่ทำให้รูปแบบการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยในประเทศที่กำลังพัฒนา เป็นเช่นนี้เพราะระบบการขนส่งมีประสิทธิภาพต่ำและมีการเจริญเติบโตของประชากรสูง<sup>8</sup>

นอกจากเหตุผลทางด้านเศรษฐกิจดังกล่าวแล้ว Chapin (1965) ได้สรุปถึงปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการใช้ที่ดินของเมือง อันได้แก่ ปัจจัยทางด้านสังคม เศรษฐกิจและการเมือง ตลอดจนพฤติกรรมของเจ้าของที่ดินเองจะมีผลต่อรูปแบบการใช้ที่ดินภายในเมืองหนึ่ง ๆ ซึ่งอาจจะแตกต่างกันในรายละเอียดปลีกย่อย

สุวีธนา ธาคานิติ (หัวหน้าภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย) ได้ให้ความสนใจเกี่ยวกับการใช้ที่ดินของเมืองที่คล้ายคลึงกันว่า

1. ปัจจัยทางด้านกายภาพ อันได้แก่ ที่ตั้ง, ความสูงต่ำ, คุณสมบัติของเนื้อดิน ลักษณะกายภาพเหล่านี้มีผลต่อการเลือกลงทุนก่อสร้างบนพื้นที่ เพื่อตอบสนองความพอใจที่เหมาะสม

2. ปัจจัยทางเศรษฐกิจ เป็นการประเมินค่าตอบแทนบนพื้นที่ออกมาเป็นตัวเงิน เช่น พื้นที่ที่มีคุณสมบัติอื่น ๆ ที่ครบถ้วน การก่อสร้างเพื่อเป็นร้านค้าจะได้ผลตอบแทนมากกว่าปล่อยเป็นที่ว่าง เพื่อใช้เป็นสนามพักผ่อนหย่อนใจ หรือสร้างบ้านอยู่อาศัยอย่างเดียว ไม่มีผลตอบแทนทางเศรษฐกิจ เป็นการแข่งขันในการเลือกที่ตั้งของกิจกรรมแต่ละประเภท ซึ่งสัมพันธ์อย่างใกล้ชิดกับราคาที่ดิน ซึ่งนับว่ามีอิทธิพลมากที่สุดในการบรรดาปัจจัยของการใช้ที่ดินในเมืองปัจจุบัน

3. ปัจจัยทางสังคม ซึ่งเป็นเรื่องความพอใจ (Aminity) ค่านิยมและความเชื่อ เช่น การอพยพเข้ามาอาศัยในเมืองจากทางด้านใดก็จะอยู่อาศัยกันทางด้านนั้น

---

<sup>8</sup>Richardson, Harry W. Regional and Urban Economics (New York :  
McGraw-Hill Book Ltd, 1978) pp: 279

ของเมือง เพื่อความสะดวกในการเดินทางหรือกลุ่มชนชั้นทางสังคมบนพื้นฐานทางเศรษฐกิจมีความต้องการอยู่อาศัยในกลุ่มเดียวกับบนพื้นที่

4. ปัจจัยทางด้านการเมืองและนโยบายสาธารณะ ซึ่งอาจควบคุม ควบคุมใช้กฎหมายทั้งโดยตรงและโดยอ้อม เพื่อวัตถุประสงค์ของสาธารณะส่วนรวม เช่น เพื่อความปลอดภัย ความมั่นคงทางทหาร การกำหนดพื้นที่สีเขียว เพื่อป้องกันการขยายตัวของเมืองโดยไม่มีที่สิ้นสุด และการกำหนดเขตผังเมืองรวมเหล่านี้มีอิทธิพลต่อการใช้ที่ดินอย่างชัดเจน

5. ปัจจัยทางด้านเทคโนโลยีที่ได้พัฒนาขึ้น เพื่อเอาชนะอุปสรรคทางธรรมชาติที่ปรับปรุงพื้นที่ให้สามารถรองรับกิจกรรมต่าง ๆ ได้ เมื่อเหตุผลอื่น ๆ เอื้ออำนวย

### 2.1.2 โครงสร้างการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยภายในเมือง

การตั้งถิ่นฐานจากลักษณะทางกายภาพ เศรษฐกิจ และสังคมของเมือง ทำให้มีรูปแบบการใช้ที่ดิน (Land Use Pattern) แตกต่างกันอย่างกว้าง แต่จากการศึกษาของนักวิชาการสาขาต่าง ๆ โดยเฉพาะนักภูมิศาสตร์ และเศรษฐศาสตร์สามารถจำแนกรูปแบบออกเป็น 3 ประเภทใหญ่ ๆ คือ

1) รูปแบบการใช้ที่ดินเป็นรูปร่างกลม (The Concentric Theory) Ernest W. Burgess (1920) ได้เสนอทฤษฎีที่คิดค้นขึ้น โดยอธิบายการกระจายตัวของกิจกรรมต่าง ๆ ทางเศรษฐกิจ และการใช้ที่ดินในเมือง เรียกกันว่า "ทฤษฎีการแบ่งเขตการใช้ที่ดินในเมืองเป็นรูปร่างกลม" (The Concentric Zone Theory)

ความคิดของ Burgess เชื่อว่าคัดแปลงมาจากแบบจำลองที่ตั้งถิ่นฐานเกษตรกรรมของ Von Thunen ซึ่งตั้งข้อสมมติฐานว่า ที่ดินภายในเมืองมีสภาพความอุดมสมบูรณ์เท่ากันหมด ภูมิประเทศรอบตัวเมืองเหมือนกัน ค่าขนส่งเท่ากัน เมืองมีศูนย์กลางเดียวกันและทุกพื้นที่สามารถพัฒนาเป็นบริเวณที่อยู่อาศัยได้เท่ากัน จากสภาพดังกล่าว Burgess ได้กำหนดให้เมืองประกอบด้วยเขตต่าง ๆ 5 บริเวณ (Zone) ดังนี้

บริเวณที่ 1 (Central Business District)

บริเวณศูนย์กลางเมืองจะเป็นศูนย์ธุรกิจการค้าต่าง ๆ ได้แก่ ศูนย์การค้า

โรงแรม โรงละคร ธนาคาร ร้านค้า และอาคารที่ทำการต่าง ๆ รวมทั้ง เป็นศูนย์วัฒนธรรมและ เป็นศูนย์กลางของการขนส่งทุกประเภท

บริเวณที่ 2 (Zone of Transition)

บริเวณที่จัดเป็นเขตการค้า อุตสาหกรรมขนาดเล็กและโกดังเก็บสินค้า ตั้งอยู่ในบริเวณนี้จะมีที่อยู่อาศัยดั้งเดิมของเมือง

บริเวณที่ 3 (Zone of Independent Working Men's Home)

บริเวณนี้อยู่ถัดจากบริเวณที่ 2 ออกมา การใช้ที่ดินจะเป็นบริเวณที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อย มีความต้องการประหยัดค่าใช้จ่ายในการเดินทางในทางาน จึงเลือกอยู่อาศัยในบริเวณที่อยู่ใกล้แหล่งงานมากที่สุด

บริเวณที่ 4 (Zone of Better Residences)

เป็นบริเวณที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้ระดับปานกลาง และมีรายได้สูง รวมอยู่บ้าง ในบริเวณนี้บ้านพักอาศัยจะเป็นบ้านเดี่ยวและอยู่ในสภาพดี และบางแห่งอาจมีร้านค้าย่อยที่แยกตัวออกจากบริเวณศูนย์กลางค้าในเมือง

บริเวณที่ 5 (Commuter Zone)

บริเวณที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้สูง ซึ่งอยู่ในเขตชานเมืองจะเป็นบ้านเดี่ยวและมีเนื้อที่มาก จะเป็นบริเวณที่พัฒนาเป็นหย่อม ๆ ตามเส้นทางคมนาคมที่สามารถเดินทางได้รวดเร็ว<sup>9</sup> ในการเดินทางเข้าในทางานหรือติดต่อธุรกิจการค้า ซื้อสินค้าอุปโภคบริโภคต่าง ๆ ภายในตัวเมือง

ทฤษฎีนี้ แสดงถึงการใช้ที่ดินภายในเมืองและการขยายตัวของเมือง ออกจากศูนย์กลางไปสู่พื้นที่โดยรอบ และเน้นให้เห็นถึงการแข่งขันการใช้ที่ดินแต่ละประเภทซึ่งขึ้นอยู่กับผลตอบแทน หรือผลประโยชน์สูงสุดจากการเลือกที่ตั้งที่เหมาะสมที่สุด

-----  
<sup>9</sup>Ramond E. Murrphy, The American City : An Urban Geography Second Edition (U.S.A. : McGraw-Hill, 1966) pp: 293 - 298.

2) รูปแบบการใช้ที่ดินเป็นส่วนของวงกลม (Radian Sector Theory) Homer Hoyt ได้อธิบายรูปแบบการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยของเมือง ขณะเดียวกันก็ครอบคลุมถึงการใช้ที่ดินประเภทอื่นด้วย ทฤษฎีนี้ปรับปรุงมาจาก The Concentric Zone Theory ของ Burgess โดยมีลักษณะคล้ายคลึงกัน กล่าวคือ เมืองเติบโตโดยขยายตัวออกไปรอบนอกจากศูนย์กลางเมืองซึ่งมีอยู่แห่งเดียว ส่วนลักษณะที่แตกต่างกันคือ การขยายตัวของเขตต่าง ๆ ในวงแหวนของ Burgess มีความสัมพันธ์เป็นอันหนึ่งอันเดียวกันตลอดทั้งวง ในขณะที่ของ Hoyt ขยายออกไปในรูป Sector เนื่องจากเขาถือว่าเส้นทางขนส่งและลักษณะด้านกายภาพของเมือง มีอิทธิพลต่อการกำหนดประเภทการใช้ที่ดินของเมือง"<sup>10</sup>

นอกจากนั้น Hoyt ยังได้กล่าวถึงปัจจัยที่กำหนดว่าบริเวณพักอาศัยราคาแพง จะเกิดขึ้นที่ส่วนใดของเมืองไว้ดังนี้

- 1) การขยายตัวของบริเวณพักอาศัยราคาแพง โดยมากเกิดขึ้นสองฟากถนนใหญ่ที่เชื่อมระหว่างศูนย์การค้าหนึ่งไปยังอีกแห่งหนึ่งของเมือง
- 2) บริเวณที่ดินราคาแพงของเมืองมัก เป็นบริเวณที่น้ำท่วมไม่ถึง และบริเวณรอบชายฝั่งทะเลสาบ ปากอ่าว ริมฝั่งแม่น้ำ ริมฝั่งมหาสมุทร ซึ่งไม่ถูกใช้เป็นย่านอุตสาหกรรม
- 3) บริเวณพักอาศัยราคาแพงมักขยายตัวไปสู่ส่วนของเมือง ที่ไม่มีสิ่งกีดขวางจากสภาพธรรมชาติ หรือเครื่องกีดขวางที่ถูกหาขึ้น เป็นบริเวณที่สามารถขยายออกสู่พื้นที่ว่างได้สะดวก เช่น ขยายออกไปยังพื้นที่เกษตร

---

<sup>10</sup>Michael C. Romanos, Residential Spatial Structure (U.S.A. : D.C. Heath and Company, 1976) pp: 49 - 51.

- 4) บริเวณพักอาศัยราคาแพงมักขยายตัวไปในทิศทางเดียวกับ ที่พัก  
ของผู้รุ่มชน
- 5) แนวโน้มการขยายตัวของศูนย์การค้า ธนาคาร ร้านค้าและ  
สถานที่ทำงาน ทำให้ราคาที่ดินของบริเวณพักอาศัยที่อยู่ข้างเคียง  
สูงขึ้น
- 6) การขยายตัวของบริเวณพักอาศัยราคาแพง โดยมากขยายตัว  
ออกไปตามแนวสองข้างทางคมนาคม
- 7) การขยายตัวของบริเวณพักอาศัยราคาแพงมักขยายตัวต่อเนื่องกัน  
ไปตลอดในทิศทางเดิม และจะอยู่กันเป็นกลุ่มก้อน
- 8) ที่พักอาศัยแบบหลายชั้น และมีค่าเช่าแพง มักตั้งอยู่ในศูนย์กลาง  
ธุรกิจการค้า หรือบริเวณที่พักอาศัยเก่าแก่ของเมือง
- 9) นักจัดสรรที่ดินอาจทำให้ทิศทางการเติบโต ของบริเวณพักอาศัย  
ราคาแพงเปลี่ยนไป

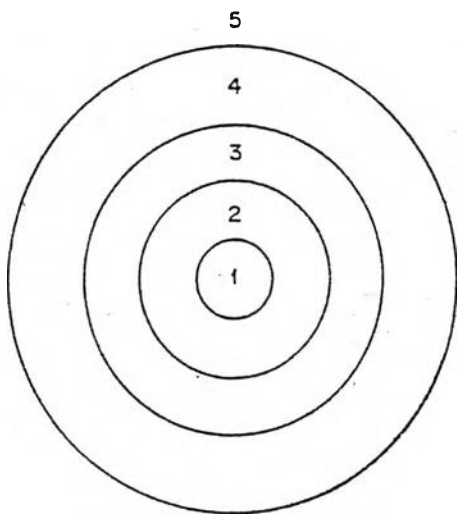
สรุปแนวความคิดทฤษฎีนี้ กล่าวถึงการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยเป็นหลัก ซึ่ง  
แหล่งที่ตั้งของบริเวณที่พักอาศัยจะแยกตามรายได้ (Income) ตำแหน่งทางสังคม (Social  
Position) ราคาและค่าเช่า (Prices and Rents) ผู้ที่มีรายได้สูงมีความต้องการที่อยู่  
อาศัยที่ดีและมีราคาสูง และมีโอกาสในการเลือกที่ตั้งที่มีมาตรฐาน และสภาพที่ดีกว่าผู้มีรายได้น้อย

3) รูปแบบการใช้ที่ดินแบบหลายศูนย์กลาง (Multiple Nuclei  
Theory) Chauncy D. Harris and Edward L. Ullman (1945) ได้เสนอทฤษฎีเกี่ยวกับ  
การขยายตัวของเมืองแบบหลายศูนย์กลาง โดยนำแนวความคิดทฤษฎีของ Burgess และ  
Hoyt มาพัฒนาเข้าด้วยกัน แล้วเพิ่มส่วนประกอบอื่น ๆ เข้าไป ทฤษฎีนี้ได้อธิบายว่า รูปแบบการ  
ใช้ที่ดินของเมืองนั้นจะมีหลายศูนย์กลาง จำนวนศูนย์กลางจะเพิ่มขึ้นตามขนาดของเมือง ซึ่ง  
ศูนย์กลางเมืองมักจะเกิดอยู่ใกล้เคียงกับบริเวณที่อยู่อาศัยของคนชั้นกลางและสูง และศูนย์กลาง  
ย่อยที่เกิดขึ้นใหม่นี้ มักจะมีการใช้ที่ดินประเภทอื่น ๆ ที่มีความสัมพันธ์กันเกิดขึ้นตามมาด้วย

การที่เมืองมีหลายศูนย์กลางและมีบริเวณต่าง ๆ ที่แตกต่างกัน

เนื่องจากปัจจัย 4 ประการ คือ

รูปแบบและโครงสร้างการใช้ที่ดินภายในเมือง

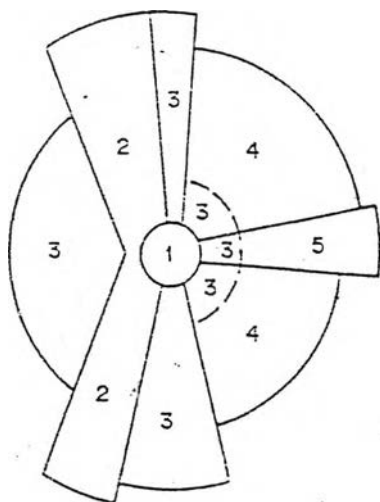


CONCENTRIC ZONE CONCEPT

- 1. Central Business District
- 2. Zone of Transition
- 3. Zone of Workingmen's Homes
- 4. Zone of Better Residences
- 5. Commuter Zone

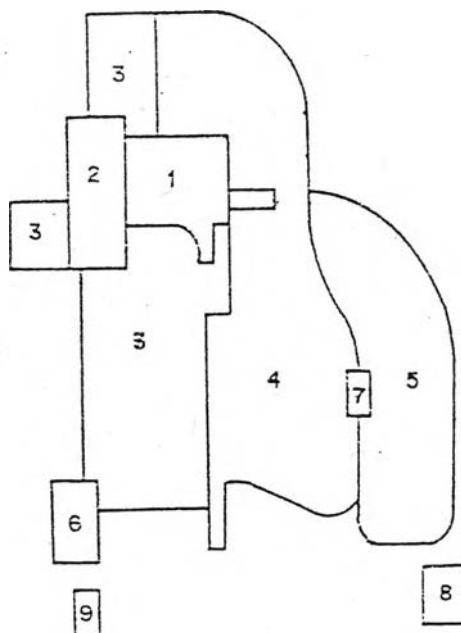
SECTOR CONCEPT

- 1. Central Business District
- 2. Wholesale Light Manufacturing
- 3. Low-Class Residential
- 4. Medium-Class Residential
- 5. High-Class Residential



MULTIPLE NUCLEI CONCEPT

- 6. Heavy Manufacturing
- 7. Outlying Business District
- 8. Residential Suburb
- 9. Industrial Suburb





- 1) กิจกรรมบางประเภทต้องการความสะดวกสบาย โดยเฉพาะของแต่ละบริเวณ เช่น ย่านการค้าจำเป็นต้องตั้งอยู่ในจุดที่เข้าถึงได้สะดวกที่สุด
- 2) กิจกรรมบางประเภทตั้งอยู่ใกล้กัน เนื่องจากได้รับประโยชน์จากการรวมกลุ่มกัน เช่น ย่านการค้าและการเงิน
- 3) กิจกรรมบางประเภทที่มีความแตกต่างกัน เมื่อนำมาอยู่รวมกัน จะทำให้เกิดผลเสีย เช่น โรงงานอุตสาหกรรมและบริเวณพักอาศัยของผู้มีรายได้สูง
- 4) กิจกรรมบางประเภทไม่สามารถตั้งในที่ซึ่งเป็นที่พึงปรารถนาที่สุดได้ เนื่องจากค่าเช่าที่สูง เช่น บริเวณพักอาศัยราคาถูกจำเป็นต้องตั้งในที่ที่ราคาถูก<sup>11</sup>

## 2.2 แนวความคิดเกี่ยวกับการเลือกที่ตั้งของที่พักอาศัย

วัตถุประสงค์ของการศึกษาแนวความคิดเกี่ยวกับการเลือกที่ตั้งที่พักรออาศัยนั้น เพื่อให้เกิดความเข้าใจเกี่ยวกับพฤติกรรมในการเลือกที่อยู่อาศัย เกณฑ์ในการเลือก และปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการเลือกที่อยู่อาศัยของประชากร ซึ่งมีผู้เสนอแนวความคิดด้านนี้ไว้มากมาย และโดยทั่วไปแล้วจะเน้นในเรื่องของรายได้ (Income) และการเข้าถึง (Accessibility) เป็นสำคัญ ทั้งนี้เพื่อให้ได้รับผลตอบแทนสูงสุดจากการเลือกที่อยู่อาศัยในพื้นที่นั้น ๆ

Brain Goodall<sup>12</sup> (1972) กล่าวว่า ทัศนคติของผู้อยู่อาศัยจะพิจารณาคุณสมบัติของที่อยู่อาศัย จากปัจจัยใหญ่ ๆ 3 ประการ คือ

<sup>11</sup>Romanos, Residential Spatial Structure, pp: 51 - 53.

<sup>12</sup>Brain Goodall, The Economic of Urban Areas (Great Britain : Biddles Ltd. Guildford, Surrey 1974), pp: 151 - 161.

- 1) ลักษณะของบ้าน ได้แก่ ความใหม่ เก่าของบ้าน ขนาดใหญ่หรือเล็ก บ้านเดี่ยว หรืออยู่หลายครอบครัว และคุณสมบัติของส่วนประกอบภายในของบ้าน ฯลฯ มาสัมพันธ์กับราคากัน
- 2) ลักษณะของชุมชน บริเวณที่พึงปรารถนา เมื่อมองค่าหนึ่งถึงความหนาแน่นของชุมชน คือ บริเวณที่อยู่อาศัยมีสภาพเศรษฐกิจและสังคมเหมือนกัน
- 3) ความสัมพันธ์ของที่ตั้งนั้น ๆ กับพื้นที่โดยรอบ ได้แก่ การเข้าถึงของที่ตั้งที่อยู่อาศัยไปยังย่านการค้า อุตสาหกรรม และการใช้ที่ดินประเภทอื่น ๆ โดยเฉพาะการเข้าถึงแหล่งงานของหัวหน้าครอบครัว

ในทางปฏิบัติแล้ว ปัจจัยสำคัญที่มีอิทธิพลต่อการเลือกที่ตั้งของที่อยู่อาศัย ได้แก่

1. รายได้ (Income) เขากล่าวว่า รายได้ (Income) ความพอใจ (Preferences) และการเลือกที่อยู่อาศัย (Choice of Residence) จะมีความสัมพันธ์กันยิ่งขึ้น เมื่อรายได้ของผู้อยู่อาศัยมากขึ้นเท่าใด โอกาสของการเลือกชนิดของบ้าน ที่ตั้งและความพอใจในสิ่งที่ชอบ ก็จะได้รับรองตอบสนองมากขึ้นเท่านั้น ซึ่งความสามารถในการจ่ายเพื่อสิ่งที่ดีกว่าใหม่กว่า และที่ตั้งของที่อยู่อาศัยที่มีสิ่งอำนวยความสะดวกให้มากที่สุดนี้ เป็นเรื่องตัดสินใจที่สำคัญสำหรับการกระจายตัวของประชากรภายในเมือง

จากลักษณะดังกล่าวจึงพบว่า กลุ่มผู้มีรายได้สูงต้องการหาที่ตั้งของที่อยู่อาศัยในเขตชานเมือง เนื่องจาก

- ก) มีความพอใจในพื้นที่ว่าง (Space) และความเป็นส่วนตัว (Privacy) มากกว่า
- ข) สามารถประหยัดค่าเช่าจ่ายเกี่ยวกับราคาที่ดินได้ เนื่องจากที่ดินมีราคาต่ำลงเมื่ออยู่ห่างจากศูนย์กลางเมือง และบ้านสำหรับครอบครัวเดี่ยวสามารถหาได้ในราคาที่ถูกลง
- ค) ผู้มีรายได้สูงได้รับผลกระทบเพียงเล็กน้อยจากค่าเช่าจ่ายในการเดินทางที่สูงขึ้น ในขณะที่ได้ครอบครองพื้นที่ขนาดใหญ่กว่า ส่วนผู้มีรายได้ต่ำถูกจำกัดโอกาสในการเลือกที่อยู่อาศัย จึงต้องอยู่ในบ้านที่สามารถหาได้ ซึ่งมีสภาพ

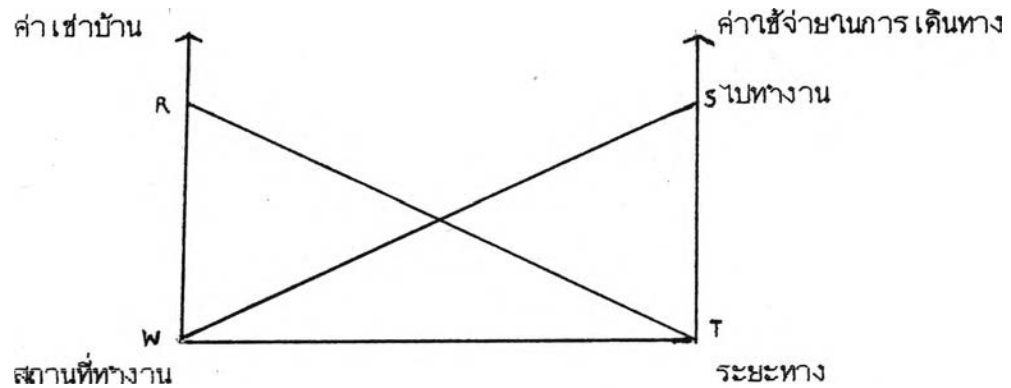
นคินัก เช่น เป็นบ้านเก่า คับแคบ ล้าสมัย และเสื่อมสภาพ เนื่องจากบ้านยี่งเก่าราคายังถูก ผู้มีรายได้น้อยจึงสามารถเช่าอยู่ได้ ดังนั้น บริเวณย่านพักอาศัยเก่าแก่ในศูนย์กลางเมืองจึงเป็นที่อยู่ของชนชั้นกรรมมาชีพ บ้านของกลุ่มผู้มีรายได้น้อยเหล่านี้จะรวมกันอยู่ในเขตใจกลางเมือง และย่านอุตสาหกรรมของเมืองโดยคำนึงถึงระยะทางจากศูนย์กลางเมืองอีกด้วย

2. การเข้าถึงแหล่งงาน (Job Access) เขากล่าวว่า การกระจายตัวของแหล่งงาน อาจมีอิทธิพลต่อการกระจายตัวของที่อยู่อาศัยของประชากรมากกว่าปัจจัยอื่น ๆ ครอบครัวจะต้องพิจารณาระหว่างความสะดวกในการเข้าถึงแหล่งงานของหัวหน้าครอบครัว กับความเป็นไปได้หลาย ๆ ด้านเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายในการเดินทางจากบ้านไปที่ทำงาน ราคาที่ดินที่เหมาะสม ความต้องการอื่น ๆ ในการติดต่อกับเมืองและสิ่งที่น่าสนใจต่าง ๆ ที่ตั้งของที่อยู่อาศัยซึ่งมีความได้เปรียบในแง่เศรษฐกิจ คือ ที่ตั้งที่อยู่ใกล้กับแหล่งงาน เนื่องจากเสียค่าใช้จ่ายในการเดินทางต่ำ อย่างไรก็ตาม ในที่ซึ่งการเข้าถึงแหล่งงานเป็นปัจจัยเดียวที่ถูกพิจารณา ราคาและค่าเช่าของที่อยู่อาศัยจะลดลงเมื่อระยะทางเพิ่มขึ้นจากแหล่งงาน (ดูรูปที่ 2.1) นอกจากนี้ ความยาวนานของการเดินทางไปทำงานจะลดลงตามระยะทางที่เพิ่มขึ้นของแหล่งงานจากศูนย์กลางธุรกิจของเมือง

3. สภาพครอบครัว (Family Status) การมีเด็กอยู่ในครอบครัว มีผลสะท้อนสำคัญต่อการใช้พื้นที่ของครอบครัว ยิ่งมีสัดส่วนของเด็กมากเท่าไร ยิ่งเป็นเครื่องกระตุ้นให้ต้องการบ้านที่มีพื้นที่ขนาดใหญ่ ซึ่งอยู่ในชุมชนไม่หนาแน่นตามชายเมืองมากขึ้นเท่านั้น

นอกจากนั้น บริเวณที่มีโรงเรียนซึ่งมีมาตรฐานด้านการศึกษาที่ตั้งอยู่ด้วยจะเป็นบริเวณที่ได้รับความสนใจในการเลือก เป็นที่ตั้งของที่อยู่อาศัยมากยิ่งขึ้น

รูปที่ 2.1 แสดงความสัมพันธ์ของค่าเช่าบ้านและค่าใช้จ่ายในการเดินทางบน  
 ทางการกับระยะทางจากสถานที่ทำงาน



ส่วนครอบครัวที่ไม่มีเด็ก มักชอบความสะดวกสบายในการ เข้าถึงสิ่งซึ่งนำพอใจ  
 ของ เมือง และพอใจอยู่ในบ้านที่มีพื้นที่เล็กกว่าซึ่งตั้งอยู่บริเวณศูนย์กลาง เมือง

4. ปัจจัยอื่น ๆ (Other Factor) เขากล่าวว่า รายได้และการเข้าถึง  
 แหล่งงานไม่ใช่ปัจจัยเดียวเท่านั้น ที่จำกัดขอบเขตแน่นอนว่าผู้อยู่อาศัยจะอยู่ในบริเวณพักอาศัยใด  
 โดยเฉพาะการแบ่งแยกผิว เชื้อชาติ และชนชั้น ก็มีผลต่อการเลือกที่ตั้งของที่อยู่อาศัย เช่นเดียวกัน

นอกจากนั้น ในพื้นที่เมืองที่มีการให้บริการสาธารณะที่เท่าเทียมกัน ความไม่  
 เท่าเทียมในการให้บริการใด ๆ ก็ตามที่จำกัดพื้นที่ อาจมีอิทธิพลต่อการเลือกที่ตั้งที่อยู่อาศัย  
 โดยเฉพาะสำหรับกลุ่มผู้มีรายได้สูง

D.T. Herbert (1972) อธิบายหลักการเลือกบริเวณพักอาศัยขึ้นอยู่กับ  
 อิทธิพล 2 ประการ คือ

- 1) อิทธิพลภายใน (Internal Consideration) ได้แก่ ความต้องการ  
 (Needs) และการคาดหวัง (expectations) ของผู้อยู่อาศัยที่มีต่อ  
 บริเวณนั้น ๆ ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับสภาพครอบครัว เศรษฐกิจ และสังคม  
 ของผู้อยู่อาศัย
- 2) อิทธิพลภายนอก (External Consideration) ได้แก่ ลักษณะทาง  
 กายภาพและสิ่งแวดล้อมของพื้นที่นั้น ๆ

อิทธิพลภายในจะเป็นตัวกำหนดความต้องการสำหรับที่อยู่อาศัยใหม่ ในขณะที่อิทธิพลภายนอกจะเป็นตัวการให้ารเลือกนั้นสัมพันธ์ยิ่งขึ้น<sup>13</sup>

James H. Johnson (1975) ให้เหตุผลของการที่ประชากรซึ่งอยู่อาศัยในบริเวณศูนย์กลางเมืองอพยพออกไปยังชานเมืองว่า สืบเนื่องมาจากการปรับปรุงวิธีการขนส่งภายในเมือง แต่ความต้องการที่จะเคลื่อนย้ายออกไปนั้น เป็นผลจากราคาที่ดินที่เพิ่มสูงขึ้น เนื่องจากความพยายามในการเข้าไปแทนที่ของกิจกรรมอื่น ๆ โดยเฉพาะร้านค้า และสำนักงานธุรกิจต่าง ๆ ที่ต้องการที่ตั้งในบริเวณใจกลางเมือง<sup>14</sup>

Barrie Needham (1977) ได้กล่าวถึงสาเหตุที่ทำให้บริเวณพักอาศัยมาอยู่รวมกันเป็นกลุ่มว่า เนื่องจาก

- 1) ความสะดวกในการเข้าถึง (Accessibility) คือ ประชาชนต้องการได้รับความสะดวกในการเดินทางจากบ้านไปยังที่ทำงาน ร้านค้า โรงเรียน ฯลฯ ซึ่งสิ่งอำนวยความสะดวกเหล่านี้มักอยู่รวมกันเป็นกลุ่ม ดังนั้น บริเวณพักอาศัยจึงมีแนวโน้มตั้งอยู่รอบ ๆ สถานที่เหล่านี้
- 2) การประหยัดจากภายนอก (External Economics) เนื่องจากค่าใช้จ่ายในการจัดสาธารณูปโภค เช่น ถนน ประปา ไฟฟ้า โทรศัพท์ และสาธารณูปการ เช่น โรงเรือน สถานพยาบาล และสิ่งอำนวยความสะดวกอื่น ๆ สำหรับชุมชนสามารถจัดได้ในราคาที่ถูกสำหรับบริเวณที่ประชากรอยู่รวมกันเป็นกลุ่มมากกว่าบริเวณที่ประชาชนอาศัยอย่างกระจัดกระจาย<sup>15</sup>

---

<sup>13</sup>Harold Carter, The Study of Urban Geography, 2 ed. (London : Edward Arnold, 1975) pp: 265.

<sup>14</sup>Johnson, Urban Geography : An Introductory Analysis, 2d ed. pp: 119 - 121.

<sup>15</sup>Barrie Needham, How cities Work : An Introduction (Oxford : Pergamon Press, 1977), pp: 96 - 97.

สำหรับการศึกษาวิจัยในประเทศ ศุภฤกษ์ มัลลิกะมาลย์<sup>16</sup> ได้เน้นแนวความคิดที่ได้จากการศึกษาเกี่ยวกับรูปแบบการใช้ที่ดินเพื่อพักอาศัยในประเทศกำลังพัฒนา และแนวความคิดเกี่ยวกับพฤติกรรมในการเลือกที่พักอาศัยของประชากร มาทดสอบ และค้นหาข้อเท็จจริงเกี่ยวกับปรากฏการณ์ของที่พักอาศัยที่พัฒนาโดยภาคเอกชนในกรุงเทพมหานครโดยทดสอบจากกลุ่มประชากรรายได้ต่าง ๆ กัน ในพื้นที่เขตปทุมวัน พระราชวัง และบางกะปิ ได้ข้อสรุปดังนี้

1. รูปแบบของย่านพักอาศัยในกรุงเทพมหานคร จะมีลักษณะที่ประชากรที่มีรายได้สูงกว่าจะมีที่พักอาศัยอยู่ใกล้ศูนย์กลางมากกว่าประชากรที่มีรายได้ต่ำกว่า

2. พฤติกรรมในการเลือกที่ตั้งที่พักอาศัยของประชากรรายได้ต่าง ๆ กัน เป็นดังนี้

ก. พฤติกรรมในการเลือกที่ตั้งที่พักอาศัยของประชากรรายได้สูง

1) อรรถประโยชน์ของประชากรรายได้สูง เกิดจากการที่ได้มีแหล่งที่พักอาศัยอยู่ใกล้ศูนย์กลาง ต้องการเสียเวลาในการเดินทางน้อยที่สุด และมีขนาดพื้นที่อาคารพักอาศัยใหญ่

2) ประชากรรายได้สูงมีเวลาเป็นข้อจำกัดในการเลือกแหล่งที่พักอาศัย ประชากรกลุ่มนี้ต้องการจะลดเวลาที่เสียไปโดยเปล่าประโยชน์ ซึ่งได้แก่ เวลาในการเดินทาง เพื่อเพิ่มเวลาให้แก่ เวลาที่จะต้องใช้ทำงานหรือพักผ่อน ประชากรรายได้สูงจะเลือกที่พักอาศัยอยู่ใกล้ศูนย์กลาง

3) เพื่อให้เกิดอรรถประโยชน์ตามต้องการ ประชากรที่มีรายได้สูงยินดีที่จะอยู่ในที่พักอาศัยที่มีขนาดที่ดินเล็กลง

ข. พฤติกรรมในการเลือกที่ตั้งที่พักอาศัยของประชากรรายได้ค่อนข้างสูง

1) อรรถประโยชน์ของประชากรรายได้ค่อนข้างสูง เกิดจากการที่ได้มีที่พัก

---

<sup>16</sup>ศุภฤกษ์ มัลลิกะมาลย์, แนวโน้มการพัฒนาเคหะการในเขตกรุงเทพมหานคร (คำนวณวันออกและคะวันออกเฉียงเหนือ) จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย 2524 หน้า 72 - 103

อาศัยอยู่ใกล้กับจุดศูนย์กลางมากที่สุด เป็นอันดับแรก และอัตราประยชน์จากขนาดพื้นที่อาคารพักอาศัยเป็นอันดับรอง

2) ประชากรรายได้ค่อนข้างสูง มีทั้ง เวลาและงบประมาณเป็นข้อจำกัด ในการเลือกที่ตั้งที่พักอาศัย เพราะประชากรกลุ่มนี้ต้องการลดเวลาที่เสียไปในการเดินทางให้น้อยที่สุด แต่เนื่องด้วยมีงบประมาณเป็นข้อจำกัดด้วย จึงจำเป็นต้องอยู่ในที่พักอาศัยที่มีขนาดที่ดินและอาคารพักอาศัยเล็กลง เมื่อต้องการมีเคหะการอยู่ใกล้จุดศูนย์กลาง

3) เพื่อให้เกิดอัตราประยชน์ตามต้องการ ประชากรกลุ่มนี้ยินดีที่จะอยู่ในที่พักอาศัยที่มีขนาดที่ดินและขนาดพื้นที่อาคารพักอาศัยเล็กลง ประชากรกลุ่มนี้มีความพอใจที่จะแลกอัตราประยชน์ที่จะได้จากขนาดที่ดิน และขนาดพื้นที่อาคารพักอาศัยกับอัตราประยชน์ที่ได้จากการที่เสียเวลาในการเดินทางน้อยลง

ค. พฤติกรรมในการเลือกที่ตั้งที่พักอาศัยของประชากรรายได้ปานกลาง

1) อัตราประยชน์ของประชากรรายได้ปานกลาง เกิดจากความพอใจในขนาดพื้นที่อาคารพักอาศัย เป็นสำคัญ ที่ตั้งของที่พักอาศัยและระยะเวลาในการเดินทางมีความสำคัญรองลงไป

2) ประชากรรายได้ปานกลางมีงบประมาณเป็นข้อจำกัด ในการเลือกที่ตั้งที่พักอาศัย ดังจะเห็นได้จากการที่ประชากรกลุ่มนี้ยินดีที่จะเดินทางไกลขึ้น เพื่อเพิ่มอัตราประยชน์ที่ได้จากพื้นที่อาคารพักอาศัย

3) เพื่อให้ได้อัตราประยชน์ตามต้องการประชากรที่มีรายได้ปานกลางยินดีที่จะมีที่พักอาศัยอยู่ไกลออกไป และยินดีที่จะอยู่ในที่พักอาศัยที่มีขนาดที่ดินเล็กลง

กล่าวโดยสรุปคือ ประชากรจะเลือกที่ตั้งของที่พักอาศัยที่ให้อัตราประยชน์แก่ตนสูงสุด ภายใต้ข้อจำกัดของงบประมาณ (กำลังซื้อ) และเวลา โดยที่ข้อจำกัดของประชากรแต่ละกลุ่มรายได้นั้นจะไม่มีเหมือนกัน

### 2.3 ลักษณะและการเปลี่ยนแปลงของย่านพักอาศัย

ผลการวิจัยของ Heilbrun<sup>17</sup> พบว่า สาเหตุและปัจจัยที่ทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงของย่านพักอาศัย มีดังนี้คือ

1. การเพิ่มจำนวนประชากรจากการศึกษาแบบจำลองการเลือกที่ตั้งที่พักอาศัยของ Alonso<sup>18</sup> ได้ชี้ให้เห็นว่า การเพิ่มจำนวนประชากรทำให้อุปสงค์ที่มีต่อที่ดินเพื่ออยู่อาศัยเพิ่มขึ้น และจำนวนครัวเรือนที่เพิ่มขึ้นอาจจะคับคั่งแหล่งที่พักอาศัยในหมื่นนอกเมืองออกไป เมื่อเป็นดังนี้จะทำให้ค่าใช้จ่ายในการเดินทางของประชากรเพิ่มสูงขึ้น ซึ่งจะทราดราคาที่ดินที่อยู่ในเมืองมีโอกาศที่จะได้รับผลตอบแทนสูงขึ้น สำหรับการลดค่าใช้จ่ายในการเดินทางถ้าที่ดินมีราคาสูงขึ้น การพัฒนาที่อยู่อาศัยมีแนวโน้มที่จะต้องพัฒนาขยายไป ขนาดที่ดินต่อครอบครัวของประชากรเล็กลงสรุปได้ว่าการเพิ่มจำนวนของประชากรทำให้การเสนอค่าเช่าต่อที่ดินสูงขึ้น และเป็นสาเหตุทำให้ความหนาแน่นของประชากรในย่านพักอาศัยเพิ่มขึ้น เป็นผลทำให้ขนาดและขอบเขตของเมืองขยายตัวออกไป

2. การเปลี่ยนแปลงระดับรายได้ เมื่อประชากรมีรายได้เพิ่มขึ้น ประชากรจะมีแนวโน้มที่ต้องการขนาดอาคารพักอาศัยที่ใหญ่กว่าและอยู่ในแหล่งที่พักอาศัยที่ดีกว่า เช่น สภาพแวดล้อมที่ดีกว่า หรือในแหล่งที่ตั้งที่มีความสะดวกสบายของการเข้าถึง ด้วยเหตุนี้ประชากรจะเสนอค่าเช่าให้แก่ที่ดินที่ตนเองพอใจนั้นสูงขึ้น และจะเกิดการเปลี่ยนแปลงย่านพักอาศัย

3. การปรับปรุงระบบการขนส่งและการคมนาคม เมื่อมีการปรับปรุงระบบการขนส่งและการคมนาคมเป็นผลทำให้เกิดความสะดวกสบายในการเดินทาง ประชากรใช้เวลาเท่าเดิมแต่สามารถเดินทางได้ไกลขึ้น จะเป็นแรงจูงใจทำให้ประชากรย้ายออกไปสู่ชานเมือง ซึ่ง

---

<sup>17</sup>Heilbrun, James. "Urban Economics and Public Policy" (New York : St. Martin's Press, 1974) pp: 123 - 127.

<sup>18</sup>Allonso, William. "Location and Land use. (Cambridge, Mass.: Harvard University press, 1964) pp: 134 - 142.



ที่ดินมีราคาถูกกว่าพร้อมทั้งไม่แออัด ค่าเช่าภายในเมืองจะต่ำลงและจะทำให้ขอบเขตของเมืองขยายออกกว้างขึ้นเช่นกัน

สำหรับ มานพ พงศทัต<sup>19</sup> ได้กำหนดปัจจัยหลักที่สำคัญ 4 ประการ ในการที่จะทำให้การใช้ที่ดินเปลี่ยนแปลงไปในอนาคต คือ

1) ประชากรที่เพิ่มขึ้น (Population) จำนวนประชากรที่เพิ่มขึ้น จะทำให้มีความต้องการพื้นที่สำหรับอยู่อาศัย พักผ่อน ทำงานมากขึ้นเป็นเงาตามตัว ประชากรที่เพิ่มขึ้นใหม่นี้ก็จะก่อให้เกิดกิจกรรมหลัก คือ กิจกรรมที่เกี่ยวกับที่อยู่อาศัย และกิจกรรมที่เกี่ยวกับการทำงาน และกิจกรรมส่งเสริมที่เพิ่มขึ้นตามความเจริญของสังคมเศรษฐกิจที่ยังไม่เคยเกิดมาก่อนในอดีต อาทิ เช่น การพักผ่อนที่ทันสมัยประเภทต่าง ๆ สนามกอล์ฟ โรงบวกล้าง หรือแม้โรงอาบ-อบ-นวด แม้การใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยซึ่งเป็นการใช้ที่ดินจำนวนมากในเมือง ก็มีการใช้ที่ดินในรูปแบบที่ทันสมัยยิ่งขึ้น เช่น คอนโดมิเนียม เป็นต้น ในลักษณะที่ประชากรเพิ่มขึ้นนี้ก็จะมีการใช้ที่ดินเพิ่มขึ้น และจะมีกิจกรรมใหม่ ๆ เกิดขึ้นตามมาด้วย

2) การให้บริการด้านการคมนาคมและการเข้าถึง (Transportations Services & Accessibility) ปัจจัยประการสำคัญที่สองรองลงมา การให้บริการด้านคมนาคม ถ้าที่ดินผืนใดมีการบริการทั้งทางบก น้ำ อากาศ และมีรูปแบบของการขนส่งหลาย ๆ แบบ (Varieties of Transportation Means) ที่ดินผืนนั้นจะมีระดับของการเข้าถึง (Levels of Accessibility) สูงและยิ่งถ้าที่ดินผืนนั้นเป็นที่ตั้งซึ่งมีเส้นทางคมนาคมขนาดใหญ่มารวมจับกลุ่มกันเป็นจุดรวม (Modes) แล้ว สถานที่นั้นจะเป็นศูนย์กลางของกิจกรรม และในกรณีที่กิจกรรมนั้นอยู่กลางใจเมือง มีการขนส่งมากแบบก็จะ เป็นศูนย์กลางการค้าบริการในเมือง (Central Business District) และ ณ จุดนี้เองที่เกิดเป็นศูนย์กลางเมืองเกิดขึ้น

3) การควบคุมของรัฐ (State Control) ปัจจัยที่สำคัญต่อเนื่องมากก็คือ การที่มีการควบคุมการใช้ที่ดินของรัฐ ในประเทศที่พัฒนาแล้ว มีการจัดทำ "ผังเมืองรวม" กล่าวคือ

---

<sup>19</sup>มานพ พงศทัต, รูปแบบการใช้ที่ดิน ระบบและโครงสร้างการสังวร กทม.2544

เป็นแผนแม่แบบของการใช้ที่ดินในเมืองทั้งหมด และยังมี "ผังเฉพาะ" ซึ่งเป็นผังละเอียดบอกถึงลักษณะการใช้ที่ดินที่ชัดเจนยิ่งขึ้น ในกรณีนี้การใช้ที่ดินมีขอบเขตจำกัด โดยรัฐเองเป็นผู้วางแผนการใช้ที่ดินให้สอดคล้องกับความต้องการของรัฐ การพัฒนาด้านการใช้ที่ดินของเอกชน ก็จะมีการชี้แนะและการควบคุมการใช้

4) ราคาที่ดิน (Land Cost) ปัจจัยหลักที่สำคัญตัวสุดท้าย ก็คือ ราคาที่ดินในสภาพของตลาดการค้าแบบเสรีประชาธิปไตย (Free Trade) นี้ ปัจจัยการผลิตเบื้องต้นคือ ที่ดิน ก็จะเป็นตัวกำหนดการใช้ที่ดินในอนาคต ราคาที่ดินที่สูง ย่อมจะนำไปใช้ในกิจกรรมที่ให้ผลตอบแทนสูง ราคาที่ดินต่ำจะนำไปใช้ในกิจกรรมที่ให้ผลตอบแทนต่ำ ดังนั้น ราคาที่ดินมักจะ เป็นปฏิภาคกับระยะทางที่ห่างจากจุดศูนย์กลาง ที่ดินชนบทมักจะใช้ภาคเกษตรมีราคาต่ำ ที่ดินในเมืองแถบชานเมืองมักจะใช้เพื่อการอยู่อาศัย ที่ดินกลางใจเมืองใช้เพื่อการค้าพาณิชย์ ราคาจะสูงที่สุด ดังนั้น ราคาที่ดินจะเป็นปัจจัยที่สำคัญการระบุงถึงกิจกรรมที่จะใช้ในอนาคตด้วย

นอกจากนี้ เขายังได้แสดงทัศนะเกี่ยวกับการขยายตัวของเมือง ซึ่งจะทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินว่า เมืองจะขยายตัวได้ใน 2 ลักษณะ คือ ในทางราบ (Horizontal) และในทางสูง (Vertical) สำหรับกรุงเทพมหานคร เขตชั้นในจะมีความเข้มข้นของการใช้ที่ดินสูงสุด ชั้นนอกจะเบาบางที่สุด พื้นที่เขตชั้นในมีการใช้พื้นที่เพื่อการก่อสร้างสูงสุด และเขตชั้นนอกมีที่ว่างมากที่สุด ดังนั้น เมืองจะขยายตัวในทางราบออกจากพื้นที่เขตชั้นในแบบสามเหลี่ยมที่ว่างในเขตชั้นนอก ครบจนกระทั่งมีแรงต้านทานเกิดขึ้นในทางราบ ซึ่งมักจะเกิดขึ้นจากปัจจัยหลายอย่างด้วยกัน เหตุผลด้านความสะดวกสบายในด้านสาธารณูปโภคจะเป็นปัจจัยหลักซึ่งเริ่มด้วยการคมนาคมและการเข้าสู่พื้นที่เป็นปัจจัยสำคัญ เมื่อการขยายตัวกระจายออกไปจนกระทั่งเข้าถึงความสะดวกและการเดินทางมาสู่แหล่งงานในเมืองเริ่มมีปัญหา เช่น เส้นทางเดินทางไกลเกินพอ ใช้เวลานานการเดินทางนาน เส้นทางคมนาคมไม่สะดวก การให้บริการการเดินทางไม่ดีพอไม่มีความปลอดภัย การขยายตัวในทางราบก็จะหยุดและเริ่มหันกลับเข้ามาในเมือง เติบโตในเมืองในทางสูง ปัจจัยตัวอื่น ๆ เช่น ราคาที่ดิน นโยบายการใช้ที่ดินของรัฐก็จะเป็นตัวแปรร่วมที่จะก่อให้เกิดแรงต้านทานการขยายตัวมากหรือน้อย โดยที่ราคาที่ดินจะเป็นสัดส่วนกับระยะความใกล้ไกลจาก

ศูนย์กลาง ดังนั้น แรงต้านทานการขยายตัวอันสืบเนื่องมาจากราคาที่ดิน ก็จะมีแรงต้านทานที่เบาบางลงในระยะที่ห่างไกลออกไป และค่อย ๆ มากขึ้น เมื่อเข้ามาใกล้ศูนย์กลาง

เนื่องจากราคาที่ดินถูกจัดให้เป็นปัจจัยสำคัญในการกำหนดลักษณะกิจกรรมบนพื้นที่ หรือการเปลี่ยนแปลงกิจกรรมบนพื้นที่ จึงมีงานศึกษาวิจัยของนักวิชาการหลายท่านที่กล่าวถึง เรื่องนี้ไว้ ในหลายประเด็น ซึ่งได้แก่

R.M. Hurd<sup>20</sup> กล่าวว่า เมื่อเมืองเจริญเติบโตขึ้นส่วนที่ไกล ๆ ออกไปจะถูกนำมาใช้ซึ่งความแตกต่างของที่ดินนี้ จะหาหาราคาที่ดินในเมืองสูงขึ้น นอกจากนี้ สาธารณูปโภคและสาธารณูปการที่สมบูรณ์ในพื้นที่แต่ละแห่ง จะหาหาราคาที่ดินในเมืองสูงขึ้นด้วย

Richard U. Ratcliff<sup>21</sup> ศึกษาในเรื่องของการปรับปรุงฟื้นฟูเมือง เน้นให้เห็นว่าการปรับปรุงฟื้นฟูจะเกิดขึ้นโดยแรงผลักดันของตลาด เมื่อเจ้าของที่ดินมีโอกาสที่จะได้ผลประโยชน์มากขึ้นกว่าเดิม โดยการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินของคนจากที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน

Alfred Marshall<sup>22</sup> ศึกษาถึงความสัมพันธ์ของราคาที่ดินกับขนาดของอาคาร พบว่าราคาและขนาดของที่ดินจะมีความสัมพันธ์กับความสูงของสิ่งก่อสร้าง กล่าวคือ ถ้าราคาที่ดินต่ำ ผู้ลงทุนจะซื้อที่ดินแปลงใหญ่ แต่ถ้าวราคาที่ดินสูงผู้ลงทุนจะซื้อที่ดินแปลง เล็กและสร้างสิ่งก่อสร้างสูง ๆ ขึ้นแทน

#### 2.4 วิเคราะห์ความสัมพันธ์ของแนวความคิดและการศึกษาวิจัยกับเรื่องที่ศึกษา

จากการประมวลแนวความคิดการศึกษาวิจัยที่เกี่ยวข้องทั้งในประเทศ และต่าง

<sup>20</sup>R.M. Hurd, Principle of City Land Values, (New York : The Record and Guide, 1903), pp.12.

<sup>21</sup>Richard U. Ratcliff, Urban Land Economic, (New York : McGraw-Hill, 1949), pp.403.

<sup>22</sup>Alfred Marshall, Principle of Economics, (London : MacMillian, 1961), pp.135.

ประเทศดังกล่าวมา เมื่อนำมาพิจารณาร่วมกับสภาพและสถานการณ์การใช้ที่ดินของกรุงเทพมหานคร ตั้งแต่อดีตจนถึงปัจจุบัน ทำให้เกิดแนวความคิดกว้าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับเรื่องที่ดิน ดังต่อไปนี้

1. การขยายตัวของกรุงเทพมหานคร มี 2 ลักษณะ คือ ในทางราบและทางสูง การขยายตัวในทางราบเป็นการขยายตัวเข้าไปในพื้นที่ว่างหรือพื้นที่เกษตรกรรมชานเมือง มีลักษณะของการขยายตัวไปตามแนวเส้นทางคมนาคม (Ribbon Development) และทำให้มีปัญหาในการเดินทางเข้าสู่แหล่งงาน ดังนั้น การขยายตัวจึงกลับเข้ามาในเมืองและเกิดการพัฒนาด้านทางสูงขึ้น

2. การใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยภายในเมืองของกรุงเทพมหานครมีลักษณะ เช่นเดียวกับประเทศที่กำลังพัฒนา กล่าวคือ ประชากรที่มีรายได้สูงจะมีแหล่งที่พักอาศัยอยู่ใกล้ใจกลางเมือง เพราะเป็นที่ที่มีราคาแพงมีความสะดวกสบายในการเดินทาง ส่วนประชากรที่มีรายได้ต่ำจะอยู่ไกลออกไป ทั้งนี้ เพราะระบบการขนส่งมีประสิทธิภาพต่ำ

3. ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการใช้ที่ดินภายในเมือง ประกอบด้วย

- ปัจจัยทางด้านกายภาพ อันได้แก่ ที่ตั้ง ความสูงต่ำ แอ่งน้ำ เป็นต้น แต่โดยทั่วไปแล้ว เมืองจะมีความแตกต่างทางด้านกายภาพน้อย เนื่องจาก เมืองมีบริเวณกว้างใหญ่พอที่จะเห็นลักษณะภูมิประเทศได้

- ปัจจัยทางด้านเศรษฐกิจ มีอิทธิพลต่อการใช้ที่ดินในเมืองเป็นอย่างมาก เนื่องจากมีความเกี่ยวข้องกับกิจกรรมทางเศรษฐกิจ สิ่งที่มีผลในทางเศรษฐกิจ ได้แก่ ราคาที่ดิน (Land Value) ลักษณะการเข้าถึง (Accessibility) ซึ่งจะมีอิทธิพลต่อกิจกรรมในพื้นที่ ถ้าการเข้าถึงดี สะดวก ก็จะเป็นที่ตั้งของนักลงทุนและลูกค้า

- ปัจจัยทางด้านสังคม เป็นเรื่องของความพอใจ ค่านิยมและความเชื่อ

- ปัจจัยทางด้านการเมือง ตัวที่เด่นชัดคือ ข้อกำหนดทางด้านผังเมือง ซึ่งการวางผังเมืองนั้น เป็นการทำให้ผลตอบแทนของคนส่วนใหญ่

- ปัจจัยทางด้านเทคโนโลยี การก่อสร้างอาคารสูงๆ ภายในเมืองเพื่อใช้เป็นที่พักอาศัยหรือสำนักงานต่าง ๆ เหล่านี้ มาจากเทคโนโลยีที่เพิ่มขึ้น

4. ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการเลือกที่ตั้งของที่พักอาศัยของประชากร ที่สำคัญได้แก่ รายได้และการเข้าถึง แต่อย่างไรก็ตามประชากรในแต่ละกลุ่มรายได้ จะมีข้อจำกัดในการเลือก

ที่ตั้งที่พหุอาศัยต่างกัน ประชากรรายได้สูงจะมีข้อจำกัดในเรื่องของเวลา จึงเลือกที่จะอยู่ใกล้ ศูนย์กลางถึงแม้จะมีขนาดของอาคารและที่ดิน เล็กลง

5. ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดิน โดยทั่วไป ได้แก่

- ราคาที่ดิน
- การให้บริการด้านการคมนาคมและการเข้าถึง
- การควบคุมและนโยบายของรัฐ
- ประชากรที่เพิ่มขึ้น

6. การศึกษาการเปลี่ยนแปลงรูปแบบการใช้ที่ดิน เพื่ออยู่อาศัยย่านสุขุมวิท ในครั้งนี้จะพิจารณาถึงปัจจัยที่ก่อให้เกิดการเปลี่ยนแปลงดังกล่าว ในประเด็นต่อไปนี้

1. ปัจจัยทางด้านกายภาพ ที่มีผลต่อการเลือกลงทุนก่อสร้างบนพื้นที่ ได้แก่ทำเลที่ตั้ง (Location) ความสะดวกในการเข้าถึง (Accessibility) การบริการสาธารณะ (Infrastructure) และสภาพแวดล้อม (Environment) เป็นต้น

2. ปัจจัยทางด้านเศรษฐกิจและสังคม (Socio Economics) ได้แก่ ราคาที่ดิน ซึ่งจัดเป็นปัจจัยที่สำคัญที่สุดต่อการกำหนดกิจกรรมบนพื้นที่ และมีผลต่อการก่อสร้างรูปแบบที่อยู่อาศัยในลักษณะต่าง ๆ ทั้งนี้เพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุด นอกจากนั้นยังได้แก่ กรรมสิทธิ์ที่ดิน ค่านิยมของประชาชน เป็นต้น