



บทที่ 2

ทฤษฎีและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

ในบทนี้จะเสนอแนวความคิด ทฤษฎี และเอกสารงานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับการศึกษาวิทยานิพนธ์เรื่อง “ การพึ่งพาตนเองของโครงการที่อยู่อาศัยขนาดใหญ่ชานเมืองกรุงเทพมหานคร กรณีศึกษาเมืองทองธานี ” เพื่อให้เป็นแนวทางในการนำไปประยุกต์เปรียบเทียบเพื่อสร้างกรอบแนวความคิดในการศึกษาปัจจัยที่กำหนดความเป็นชุมชนกึ่งพึ่งพาตนเอง ซึ่งจะสรุปในส่วนท้ายบท โดยจะแบ่งประเด็นในการค้นคว้าออกเป็น 5 ประเด็นหลัก ได้แก่

2.1 แนวความคิดเกี่ยวกับเมือง

ความหมายของเมืองและลักษณะทางกายภาพของเมือง
แนวความคิดเมืองใหม่ (New Towns)

2.2 แนวความคิดเกี่ยวกับชุมชนที่สามารถพึ่งพาตนเองได้

แนวความคิด “ความสมดุลระหว่างงานกับที่อยู่อาศัย”
แนวความคิดในการออกแบบวางแผนพัฒนาชุมชนที่อยู่อาศัย

2.3 แนวความคิดเกี่ยวกับการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยในเขตชานเมือง

แนวความคิดเกี่ยวกับการใช้ที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัย
แนวความคิดเกี่ยวกับการเลือกที่ตั้งที่พักอาศัย
แนวความคิดเกี่ยวกับการใช้ที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยในเขตชานเมือง
รูปแบบการขยายตัวของมหานคร

2.4 การศึกษาตัวอย่างงานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับการศึกษา

2.5 การกำหนดกรอบแนวความคิดเพื่อใช้ในการศึกษา

2.1 แนวความคิดเกี่ยวกับเมือง

2.1.1 ความหมายของเมือง

วิลโด วงศ์สืบชาติ (2535:6) ได้กล่าวถึง “เมือง” หมายถึงการตั้งถิ่นฐานถาวรขนาดใหญ่ที่ประกอบด้วยสิ่งปลูกสร้าง มีสิ่งอำนวยความสะดวกด้านสาธารณูปโภค เมืองเป็นที่อยู่อาศัยของพลเมืองจำนวนมาก มีความหนาแน่นของประชากรในระดับสูง ประชากรประกอบด้วยคนต่างเพศ ต่างวัย

ต่างสถานภาพ อาชีพพื้นฐานไม่ใช่เกษตรกรรม เมืองมีระบบการบริหารการปกครองของตัวเอง มีองค์กรทางสังคมจำนวนมาก และเป็นศูนย์รวมของชนบทรวมนิยมประเพณีต่างๆ

เมือง (Urban Area) คือบริเวณที่มีประชากรตั้งถิ่นฐานรวมกันอยู่หนาแน่นเป็นชุมชน (Community) และประชากรส่วนใหญ่ได้มีอาชีพเป็นเกษตรกร หากแต่ประกอบอาชีพในการทำอุตสาหกรรม หรือให้บริการ เช่น ทำงานในโรงงาน เป็นพ่อค้า ข้าราชการ ครู แพทย์ หนายความ เป็นต้น อาชีพดังกล่าวนี้ทำให้คนต้องมาอยู่รวมกันในบริเวณศูนย์กลางหนึ่ง เพื่อสะดวกแก่การติดต่อกับลูกค้าหรือผู้ใช้บริการ จึงทำให้มีสิ่งก่อสร้าง เช่น โรงงานอุตสาหกรรม อาคารบ้านเรือน สถานที่ทำงาน โรงเรียน ร้านค้า ตั้งอยู่ใกล้ชิดและแออัด มีถนนหนทางติดต่อกันทั้งภายในเมืองและระหว่างเมืองอื่น จึงเกิดลักษณะกายภาพที่แตกต่างจากชนบท

กฤษ เพิ่มทันจิตต์(2536 : 19-20)ได้กำหนดนิยามของเมือง มีสาระสำคัญดังนี้ จำนวนประชากร (Population Number) ชุมชนในเขตเมืองของแต่ละประเทศได้กำหนดต่างกันไป

1. ความหนาแน่นของประชากร (Population Density)
2. ปัจจัยอื่นๆ ได้แก่
 - 2.1 ประวัติศาสตร์ ความเป็นมาของชุมชนนั้นว่าเคยเป็นเมืองมาก่อนหรือไม่ และประชาชนยอมรับความเป็นเมืองสืบต่อกันมาตั้งแต่อดีต
 - 2.2 พระราชบัญญัติการปกครอง โดยกฎหมายว่ารัฐบาลได้กำหนดให้ชุมชนใดบ้างเป็นเขตเมือง เช่นประเทศสหรัฐอเมริกา ชุมชนใดจะเป็นเมืองหรือไม่ขึ้นอยู่กับข้อกำหนดของแต่ละรัฐ
 - 2.3 สิ่งประดิษฐ์ที่มองเห็น เช่น ถนน อาคาร คูคลอง เป็นต้น
 - 2.4 การดำรงชีวิต หมายถึงแบบแผนของชีวิต ความรู้สึกของผู้คนที่แตกต่างกันระหว่างเมืองและชนบท
 - 2.5 ความที่ต้องพึ่งพาผู้อื่น โดยที่เมืองจะเป็นที่รวมของประชากรที่ต้องอาศัยพึ่งพาผลผลิตทางเกษตรกรรม และแรงงานจากชนบทเพื่อการอยู่รอด
 - 2.6 จุดศูนย์กลาง เมืองเป็นจุดศูนย์กลางสำคัญทุกด้านโดยเฉพาะศูนย์กลางธุรกิจการค้า

2.1.2 แนวความคิดเมืองใหม่ (New Towns)

ความหมายของเมืองใหม่ (NEW TOWNS)

Ervin Y. Galantay (1975) ได้ให้นิยามของเมืองใหม่ว่า เป็นชุมชนที่ได้รับการวางแผน ได้รับการจัดสร้างโดยมีเป้าหมาย เพื่อให้ตอบรับกับขั้นตอนต่าง ๆ ของวัฏประสงคที่ชัดเจน

Carlos C. Campbell(1976) กล่าวว่า เมืองใหม่ หมายถึง กระบวนการพัฒนาที่ได้รับการวางแผนตั้งแต่แรกเริ่ม เพื่อเตรียมพร้อมที่จะรองรับกิจกรรมด้านกายภาพ เศรษฐกิจและสังคมในระยะยาว ภายในพื้นที่จำกัดและในระยะเวลาที่กำหนด

การเคหะแห่งชาติ (2540) กล่าวถึงเมืองใหม่ว่า คือ พื้นที่ที่มีการวางแผนและดำเนินการเพื่อสร้างหรือพัฒนาเมืองหรือส่วนของเมืองใหม่ เพื่อให้มีหรือดียิ่งขึ้นซึ่งสัญลักษณ์ความสะอาด ความเป็นระเบียบ ความสวยงาม การใช้ประโยชน์ในทรัพย์สิน ความปลอดภัยของประชาชน และสวัสดิภาพของสังคม เพื่อส่งเสริมการเศรษฐกิจ สังคม และคุณภาพสิ่งแวดล้อม โดยคำนึงชนบรรมนิยมประเพณีของคนในชุมชน การใช้ประโยชน์ที่ดินสำหรับการอยู่อาศัย การพาณิชย์กรรม การอุตสาหกรรม การคมนาคม การขนส่ง การสาธารณสุขูปโภค บริการสาธารณะ โดยอาศัยกฎหมายและองค์กรในการดำเนินงาน

หรือกล่าวอีกนัยหนึ่งว่า เมืองใหม่ ได้แก่ชุมชนเมืองที่ได้รับการวางแผน และจัดสร้างโดยมีกระบวนการพัฒนา (Development) ที่มีระบบ โดยมีเป้าหมายเพื่อเตรียมรองรับกิจกรรมทางด้านกายภาพ สังคม และเศรษฐกิจในระยะยาวที่กำหนดช่วงเวลาในพื้นที่ใดพื้นที่หนึ่งที่เป็นที่ว่าง ที่โล่ง หรือที่เป็นชุมชนอยู่แล้ว โดยคำนึงถึงการใช้ที่ดิน เรื่องของระบบถนน ระบบสาธารณูปโภค ระบบสาธารณูปการ เรื่องกฎหมาย กฎระเบียบข้อบังคับต่าง ๆ โดยมีคณะทำงานมีเงิน มีที่ดิน เพื่อพัฒนา และต้องมีกฎหมายเมืองใหม่ (New Towns Acts) ขึ้นรองรับการพัฒนาเพื่อช่วยให้โครงการพัฒนาไปอย่างมีประสิทธิภาพ

วิวัฒนาการของเมืองใหม่

Ebenezer Howard (1898) ได้เสนอแนวความคิดเกี่ยวกับอุทยานนคร (Garden City) แนวคิดที่มีความสำคัญในการจัดทำเมืองใหม่ซึ่งถูกนำมาใช้มากที่สุด และได้ลงในบทความเรื่อง "Garden City of Tomorrow" ในปี 1902 Howard สนใจการยับยั้งการอพยพเข้าสู่เมืองของชาวชนบท ซึ่งเชื่อว่าจะต้องสร้างสิ่งที่ยิ่งใหญ่กว่าเพื่อลดการอพยพประชากรเข้าสู่เมือง เมืองใหม่นี้จะเป็นแม่เหล็กที่มีแรงดึงดูดต่อประชากรจากเมืองแออัด เพราะได้รวมข้อได้เปรียบทางชีวิตเมืองและความรื่นรมย์ของชนบทได้อย่างดี Garden City จึงเป็นเมืองที่ออกแบบเพื่อชีวิต และการอุตสาหกรรม

สาหรรม ซึ่งมีขนาดพอเหมาะล้อมรอบด้วยเขตชนบท โดยที่ดินทั้งหมดเป็นกรรมสิทธิ์ของรัฐ หรือ เอกชนภายใต้การรับรองของชุมชน

เมืองตัวอย่างที่ใช้ระบบ Garden City หลังจาก Howard เผยแนวความคิดในบทความ เรื่อง "Garden City of Tomorrow" ได้มีผู้สนใจมากมายจนได้ก่อตั้งเป็นสมาคม (Garden City Association) และเป็นจุดกำเนิดของ Garden City แห่งแรกที่เมือง Letchworth ในปี 1903 อยู่ห่างจาก London ประมาณ 35 ไมล์ มีเนื้อที่ประมาณ 4,000 เอเคอร์ Letchworth และแห่งที่สอง คือ Welwyn ในปี 1919 ตั้งอยู่ห่างจาก London ไปทางเหนือประมาณ 25 ไมล์ Garden City ทั้งสองเชื่อมต่อกับ London โดยทางรถไฟ

เมืองใหม่ในยุคปัจจุบัน เริ่มในปี 1962 ที่ Reston อยู่ในมลรัฐ Virginia อยู่ห่าง 20 ไมล์ ทางตะวันตกของ Washington D.C. ใกล้สนามบินนานาชาติ Dulles เมืองต้นแบบอีกเมือง ในปี 1966 คือ Columbia อยู่ในมลรัฐ Maryland Okdoyhovud 10 ปีได้มีเมืองใหม่เกิดขึ้นมากกว่า 30 เมืองทั่วประเทศ เมืองใหม่ในยุคต่อมามีแนวโน้มที่จะเป็นการพัฒนาขนาดใหญ่ขึ้น โดยเฉพาะแนวความคิด Planned Unit Developments (PUNDs) ปกติมีเนื้อที่ประมาณ 300 ถึง 1,000 เอเคอร์ ประกอบด้วยที่อยู่อาศัยหลายประเภท เช่น multi-family , town house , single family detached units ผสมผสานกับที่ว่าง (open space) บริการทางสันตนาการต่าง ๆ และกิจกรรมการค้าบางส่วน ในระยะหลังนี้ PUNDs มีแนวโน้มจะเกิดขึ้นอย่างรวดเร็วและแพร่ขยายไปในทุก ๆ ส่วนของสหรัฐอเมริกา เพราะเป็นการแก้ไขปัญหให้กับเมือง รวมทั้งให้ความงามกับย่านที่อยู่อาศัย ลักษณะชนบทแบบดั้งเดิมให้เป็นย่านที่น่าอยู่

แนวคิดของเมืองใหม่

การวางแผนการพัฒนาเมืองใหม่ต้องครอบคลุมกิจกรรมแต่ละด้าน ได้แก่

- 1) กิจกรรมด้านกายภาพ ประกอบด้วย การจักระบบถนน สาธารณูปโภค สาธารณูปการ ที่อยู่อาศัย
- 2) กิจกรรมด้านเศรษฐกิจ ประกอบด้วยสวนอุตสาหกรรม (industrial park) ศูนย์การค้า ระดับต่าง ๆ
- 3) กิจกรรมด้านสังคม ประกอบด้วยบริการทางการศึกษาตั้งแต่ระดับอนุบาล (pre-school) จนถึงระดับมหาวิทยาลัย(collage) การบริการด้านสาธารณสุข สิ่งบริการด้านการพักผ่อนหย่อนใจ องค์กรประชาคม(civic organization) และสถาบันศาสนา

และยังได้เสนอแนวความคิดว่ากิจกรรมเหล่านี้จะต้องอยู่ภายในสภาพแวดล้อมที่ดี มีระบบเศรษฐกิจที่พึ่งตนเองได้ (self-contained) และมีระบบสังคมที่คนในสังคมมีความผูกพันกัน

และประการหนึ่งที่สำคัญที่สุดของชีวิตในเมืองใหม่ คือ การที่ทุกคนมีโอกาสเข้ามามีส่วนร่วมในการปกครองและมีอิทธิพลต่อการตัดสินใจในกระบวนการพัฒนา

หลักการสร้างเมืองใหม่

การสร้างเมืองใหม่มีหลักการพื้นฐานในการดำเนินการ พอสรุปได้ดังนี้

- 1) กำหนดบทบาทและหน้าที่ (Role & Function) ของเมืองที่ชัดเจน เช่น การกำหนดให้เป็นศูนย์กลางอุตสาหกรรม ศูนย์กลางการศึกษา
- 2) กำหนดขนาดของเมือง (Size & Scale)
- 3) กำหนดที่ตั้ง (Location) ที่เหมาะสมกับหน้าที่และขนาดของเมืองใหม่เกณฑ์สำหรับการพิจารณาเลือกที่ตั้งสรุปได้ดังนี้

(1) เมืองใหม่มีความสัมพันธ์กับชุมชนเมืองอื่นระดับภาค ชาติหรือภูมิภาคของโลก ทั้งในแง่เศรษฐกิจ การเมือง และสังคม ทำให้สามารถเกิดการพัฒนารูปแบบต่อเนื่อง และไม่เป็นจุดอับของการพัฒนา

(2) มีพื้นที่พอเหมาะและเหมาะสมกับการสร้างเมือง พิจารณาเกณฑ์ทางภูมิศาสตร์เป็นหลัก เช่น ความลาดชัน ที่น้ำหนักหลาก เป็นต้น

(3) มีแหล่งน้ำดิบเพื่อการประปาอย่างเพียงพอทั้งในปัจจุบันและอนาคต

(4) ถ้าเป็นเมืองใหม่ในประเทศ ควรมีระยะห่างจากกรุงเทพฯ พอสมควร เพื่อไม่ให้ชุมชนเมืองเดิมขยายไปคลุมเมืองใหม่ เกณฑ์ระยะห่างที่กำหนดไว้เบื้องต้นประมาณ 100 กิโลเมตร

4) กำหนดองค์ประกอบของเมืองตามบทบาท หน้าที่ ขนาด และที่ตั้งของเมืองใหม่ องค์ประกอบเหล่านี้ หมายถึง องค์ประกอบทางกายภาพ สังคม เศรษฐกิจและการเมืองที่จำเป็นต่อความเป็นเมือง

5) กำหนดรูปแบบตลอดจนโครงสร้างการบริหารและการจัดการเมืองใหม่

ประเภทของเมืองใหม่

ประเภทของเมืองพิจารณาจากหน้าที่หลักวัตถุประสงค์หลักในการสร้างเมืองสามารถจำแนกประเภทเมืองใหม่ได้ ดังนี้

1) เมืองหลวงใหม่ (New Capitals)

เมืองหลวงใหม่ต้องเป็นแบบอย่างในการวางแผนกายภาพที่ดี มีมาตรฐานทั้งในด้านคุณภาพและปริมาณ จะก่อให้เกิดโครงสร้างของเมืองที่เป็นระเบียบมีประสิทธิภาพ การสร้างเมืองหลวงใหม่จากเหตุผลหลัก 1 ใน 2 ประการ คือ

- ประการแรก คือ การสถาปนารัฐใหม่
- ประการที่สอง คือ ต้องการย้ายศูนย์กลางการปกครองไปยังพื้นที่ใหม่

2) เมืองหลวงอาณานิคม (Colonial Towns)

การเติบโตของเมืองอาณานิคมมีความสำคัญยิ่งต่อกระบวนการเป็นเมืองทั่วโลก เช่น เมืองในอเมริกา แอฟริกาใต้ ออสเตรเลีย และไซบีเรีย รวมถึงเมืองท่าที่สำคัญและศูนย์กลางการค้าอีกหลายเมืองในเอเชีย และเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ วัตถุประสงค์ของการตั้งเมืองอาณานิคม

- วัตถุประสงค์หลักเพื่อแสวงหาผลประโยชน์ในด้านอำนาจการปกครองและด้านทรัพยากรธรรมชาติ
- วัตถุประสงค์รอง คือ การย้ายหรือหาแหล่งระบายประชากร เพื่อลดความแออัดคับคั่ง เพื่อให้เกิดความสมดุลทางระบบนิเวศน์ในมหานครของประเทศ

การจัดตั้งเมืองอาณานิคมมี 2 ลักษณะ คือ อาณานิคมภายนอก (External Colonization) เป็นการจัดตั้งในดินแดนที่อยู่ภายนอกประเทศและถูกควบคุมโดยเมืองแม่โดยตรง อาณานิคมภายใน (Internal Colonization) ตั้งอยู่ในอาณาประเทศ มีการพัฒนาการตามนโยบายของรัฐ เพื่อให้เกิดความสมดุลของการกระจายประชากรและการใช้ทรัพยากร

เมืองอาณานิคม สามารถจำแนกตามลักษณะการเกิดได้ดังนี้

(1) Agro-millitary settlements มีหน้าที่ในการรักษาความปลอดภัยของชายแดนที่มีความขัดแย้ง และเป็นสัญลักษณ์ความมีอำนาจของผู้บุกเบิกอาณานิคม ที่จะรักษาความปลอดภัยมั่นคงของประเทศ เช่น ชุมชนเก่าแก่ต่าง ๆ ในโรมัน

(2) Trade Centers ส่วนใหญ่เป็นเมืองท่า มีหน้าที่หลัก คือ การจัดการในด้านการคมนาคมขนส่งติดต่อกับรัฐแม่ (parent state) และทำหน้าที่เป็นศูนย์กลางในการรวบรวมและขนส่งสินค้า และกระจายสินค้าออกที่นำมาจากรัฐแม่ เมืองเหล่านี้มีประชากรอาศัยอยู่หนาแน่นและเป็นศูนย์กลางที่สำคัญ เนื่องจากเป็นเมืองที่มีความสำคัญทางยุทธศาสตร์และมีป้อมปราการที่แข็งแรง

(3) Regional Centers เป็นเมืองที่เปรียบเสมือนศูนย์กลางตลาด การบริหาร และการบริการของพื้นที่ เป็นเมืองที่พัฒนาจากอาณานิคมภายในที่มั่นคงแล้ว จึงไม่ต้องการป้อมปราการที่แข็งแรง เมืองจึงสามารถขยายตัวสะดวกในพื้นที่ที่มีความหนาแน่น ของประชากรต่ำ

(4) Mining and industrial towns เมืองอาณานิคมเหมืองแร่ เช่น เมือง Postosi (Bolivia) ซึ่งเติบโตอย่างรวดเร็วและมีขนาดใหญ่ เมืองอุตสาหกรรมใหม่มักจะถูกใช้ เป็นเมืองหลัก (growth poles) ของภูมิภาคที่กำลังพัฒนา

(5) New Towns on artificially เป็นกรณี พิเศษของอาณานิคมภายในมักจะถูก สร้างขึ้นบนผืนดินที่ถูกสร้างขึ้นเพิ่มเติมโดยวิธีการปรับพื้นที่ อาจจะถูกสร้างขึ้นบนเกาะเทียม (artificial island) เหนือบ่อน้ำมันหรือเหมืองถ่านหินในทะเล กรณีเมือง Gunkajima ใน อ่าว Nagasaki ในญี่ปุ่น

การใช้ระบบถนนแบบตาราง (grid pattern) เป็นสัญลักษณ์อย่างหนึ่งของ เมืองอาณานิคม รูปแบบมาจากความก้าวหน้าด้านเกษตรกรรม (การจัดระบบชลประ ทางและการปรับปรุงที่ดิน) การจัดผังเมืองระบบตาราง ทำให้ง่ายต่อการสำรวจประชากร การจัดเก็บภาษี การตรวจตรา และการหาทิศทาง

3) เมืองอุตสาหกรรม (Industrial Towns) เมืองอุตสาหกรรมใหม่ถูกกำหนดขึ้น เพื่อที่จะทำประโยชน์บนพื้นที่ที่มีทรัพยากรธรรมชาติ หรือเพื่อเป็นศูนย์กลางความเจริญ (growth pole) สำหรับนโยบายการพัฒนาภาค โดยทำหน้าที่เป็นแหล่งรองรับแรงงานที่ จำเป็น เป้าหมายของการพัฒนาเมืองอุตสาหกรรมใหม่ คือการได้รับผลตอบแทนจากการ ลงทุนในการผลิต มากกว่าจะเป็นการพิจารณาการให้สวัสดิการแก่ผู้อยู่อาศัย การลงทุน ต่าง ๆ จึงเกี่ยวข้องกับการผลิตโดยตรง (เช่น เกี่ยวกับโรงงาน ถนน เป็นต้น) จะมีมาก กว่าการลงทุนในทางสังคม (ที่อยู่อาศัย โรงเรียน เป็นต้น)

การคมนาคมที่ดี นับว่ามีความสำคัญต่ออุตสาหกรรมหนัก (heavy industry) มากกว่าการได้ตั้งอยู่ใกล้แหล่งทรัพยากร เช่น ที่ตั้งของ Gary มลรัฐอินดีแอนา (Indiana) ถูกเลือกเพราะอยู่ระหว่างกึ่งกลางแหล่งแร่เหล็กและแหล่งถ่านหิน และยังมี ทางออกสู่ Great Lakes ได้โดยทางแม่น้ำ มีลักษณะเช่นเดียวกับเมืองอุตสาหกรรมเหล็ก กกล้า Nova Huta ในประเทศโปแลนด์ ที่มีการขนส่งทางน้ำที่ได้เปรียบ เป็นต้น การจัด เตรียมที่อยู่อาศัยและสิ่งจำเป็นอื่น ๆ ในเมืองอุตสาหกรรมทำได้ง่าย เพราะสามารถ คำนวณได้จากแผนที่วางไว้ แต่ในประเทศกำลังพัฒนาบางครั้งไม่อาจทำได้ เนื่องจากมี

ปัจจัยหลัก ที่จะทำให้นอพยพเข้ามาเป็นจำนวนมากปัญหาสิ่งแวดล้อมทางกายภาพ เป็นปัจจัยที่สำคัญต่อความสำเร็จของเมืองอุตสาหกรรมใหม่ เช่น ด้านการใช้ประโยชน์ที่ดิน การจัดการด้านสาธารณูปโภค เป็นต้น

4) Decongestion มีวัตถุประสงค์ชัดเจนในการลดความแออัดของเมืองใหญ่) การเติบโตของมหานครมาจากการเพิ่มของประชากรโดยธรรมชาติ และการอพยพเข้า การหยุดยั้งการเติบโตของมหานครสมัยใหม่ เป็นการดึงประชากรบางส่วนออกมา และจัดตั้งเป็นชุมชนใหม่ เมืองทุกเมืองควรมีขนาดที่เหมาะสม วิธีการลดความแออัดคับคั่งของมหานคร ได้แก่

- The Development of Alternative Growth Centerเป็นการหันเหการย้ายถิ่นประชากรจากภูมิภาคที่มีปัญหา
- Satellite Towns เป็นเมืองบริวารที่ขึ้นกับเมืองแม่มากกว่า Growth Center เมืองบริวารตั้งอยู่ในเขตปริมณฑลของมหานคร ต้องพึ่งพาการค้าและบริการจากเมืองแม่หรือเมืองศูนย์กลางในระดับสูง การเดินทางจากเมืองบริวารไปยังเมืองศูนย์กลางควรใช้เวลา ไม่เกิน 45 นาที ได้แก่ เมืองใหม่บางพลี
- Independent New Townsเมืองใหม่ประเภทนี้ต้องสามารถช่วยตัวเองได้ โดยมีองค์ประกอบกิจกรรมและการบริการของเมืองที่สมบูรณ์ เพื่อการดึงดูดให้คนอพยพเข้ามา
- Twin Cityเป็นเมืองใหม่ในระดับความสำคัญเดียวกับเมืองมหานครหรือเมืองใหญ่ เกิดในกรณีที่มีข้อจำกัดทางด้านภูมิศาสตร์ทำให้การเติบโตต่อเนื่องของเมืองใหญ่ถูกจำกัด เช่น เมือง Rio de Janeiro เมืองที่สองของบราซิล ถูกแยกด้วยเทือกเขา Tijuca เป็นต้น

นอกจากเมืองใหม่ทั้ง 4 ประเภทแล้วมีเมืองใหม่ภายในเมือง (New Town in Town) เกิดขึ้น มีวัตถุประสงค์เพื่อการพัฒนาและปรับปรุงภายในเมืองเดิมที่เสื่อมโทรมและใช้ประโยชน์อย่างไม่คุ้มค่าทางเศรษฐกิจ ให้สามารถใช้ประโยชน์อย่างมีประสิทธิภาพยิ่งขึ้น เมืองใหม่ภายในเมืองยังมีวัตถุประสงค์เพื่อการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างทางสังคมของชุมชนเดิม ให้สามารถพึ่งตน

เองได้ในระดับหนึ่ง การพัฒนาเมืองใหม่ในเมืองต้องพัฒนาด้วยความร่วมมือจากหลายฝ่าย ได้แก่ คนในสังคม รวมถึงหน่วยงานท้องถิ่น และนักพัฒนา (Developer) เมืองใหม่ในเมือง

เมืองใหม่ในประเทศไทย

ในช่วงที่ผ่านมาประเทศไทยได้พัฒนาและเปลี่ยนแปลงอย่างรวดเร็ว เพื่อรองรับความทันสมัย (Modernization) ทำให้เมืองหลวงเป็นเอกนคร (Primate city) ที่เติบโตกว่าเมืองต่างหลายสิบเท่าตัว ปัจจุบันมีประชากรรวมกับจังหวัดปริมณฑล กว่า 10 ล้านคน ปัญหาหลักของกรุงเทพมหานคร ได้แก่ การจราจรติดขัด มลพิษทางอากาศและน้ำ ความแออัดของชุมชน ปัญหาขยะมูลฝอย ปัญหาการใช้ที่ดิน ปัญหาความสะอาดและความเป็นระเบียบเรียบร้อยของบ้านเมือง ปัญหาในการประกอบอาชีพ ปัญหาสุขภาพอนามัยและปัญหาสังคม เป็นต้น หากในปี 2536 ประเทศไทยมีประชากรตามที่คาดการณ์ไว้ คือ 70.50 ล้านคน ซึ่งปัจจุบันประเทศไทยมีประชากร ประมาณ 60.8 ล้านคน ปัญหาต่าง ๆ ย่อมเกิดขึ้นถ้าปราศจากการวางแผนรองรับ ปัญหาที่อาจเกิดขึ้นได้แก่ปัญหาการใช้ที่ดินและการขยายตัวของเมือง มลพิษการขาดแคลนที่อยู่อาศัย การว่างงาน ค่าครองชีพ การศึกษา สาธารณสุข ความไม่ปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน คนจนเมือง และความเหลื่อมล้ำทางสังคม เป็นต้น ปัญหาต่างๆ ที่กำลังเกิดขึ้นและจะทวีความรุนแรงในอนาคต หลายประเทศในโลกได้ใช้วิธีการสร้างเมืองใหม่ (New Town) ในการแก้ไขปัญหา

ประเทศไทยมีการพัฒนาเมืองใหม่ในรูปแบบที่สมบูรณ์ในตัวเอง (Self Contained & Self Sufficient Town) โดยการเคหะแห่งชาติ เมืองใหม่แห่งแรก ได้แก่ เมืองใหม่บางพลี ได้เริ่มดำเนินการศึกษาความเป็นไปได้และจัดซื้อที่ดินตั้งแต่ปี พ.ศ. 2519 มีขนาดที่ดิน 4,469 ไร่ ตั้งอยู่บริเวณที่กิโลเมตรที่ 23 ถนนบางนาตราด รับประชากรได้ประมาณ 130,000-150,000 คน โครงการเมืองใหม่บางพลีมีวัตถุประสงค์ที่วางไว้ ได้แก่ การลดปัญหาการขาดแคลนที่อยู่อาศัย การบรรเทาปัญหาจราจร การลดอัตราความเจริญเติบโตโดยรอบทิศทางอย่างรวดเร็วของกรุงเทพมหานครและปริมณฑลการสร้างฐานเศรษฐกิจใหม่ และการสร้างแหล่งงานให้กับผู้อยู่อาศัยที่จะเกิดขึ้นใหม่ตลอดจนช่วยลดแรงกดดันต่อสาธารณูปโภค และสาธารณูปการของกรุงเทพมหานครที่มีอยู่เดิมโดยการสร้างเมืองใหม่ที่มีความสมดุลในด้านต่าง ๆ เช่น สมดุลด้านความหนาแน่นของการใช้ที่ดินกับระบบถนน ระบบการคมนาคม สมดุลด้านที่พักและแหล่งงาน สมดุลด้านสภาพแวดล้อม สวน ที่ว่าง ที่โล่ง สมดุลด้านการประสานงานต่าง ๆ เช่น ด้านสาธารณูปโภค สาธารณูปการ ทั้งภาครัฐและภาคเอกชน สมดุลด้านการจัดการ การบริหาร และการปกครองเมืองใหม่ และขณะนี้การเคหะแห่งชาติ ได้วางแผนจัดสร้างเมืองใหม่ ได้ทำการ

ศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ เพื่อขออนุมัติจากคณะรัฐมนตรีซึ่งได้รับความเห็นชอบจากคณะรัฐมนตรี จำนวน 3 บริเวณ คณะรัฐมนตรีอนุมัติให้ดำเนินการในพื้นที่ด้านตะวันออกก่อน เนื่องจากมีศักยภาพสูง ทิศเหนือ บริเวณตำบลบางกระสัน อำเภอบางปะอิน และตำบลข้างใหญ่ อำเภอบางไทร จังหวัดพระนครศรีอยุธยาด้านตะวันออก บริเวณตำบลคลองหลวงแพ่ง อำเภอเมือง จังหวัดฉะเชิงเทรา และบางส่วนของเขตลาดกระบัง กรุงเทพมหานคร ด้านตะวันตก บริเวณอำเภอนครชัยศรี จังหวัดนครปฐม

เมืองใหม่ในประเทศต่าง ๆ

1) เมืองใหม่ในประเทศอังกฤษ ก่อนที่อังกฤษจะเข้าร่วมสงครามโลกครั้งที่ 2 เมืองใหม่เป็นนโยบายของชาติ มีวัตถุประสงค์เพื่อบรรเทาความแออัดของชุมชนในใจกลางเมือง โดยการจัดเตรียมที่อยู่อาศัยและบริการด้านต่าง ๆ จากนั้นจะมีการประกาศใช้ที่ดินต่อไป เป็นแนวคิดที่จะทำให้เมืองชั้นในและเมืองชั้นนอกมีความสมดุลกัน หลังสงครามโลกครั้งที่ 2 ที่พักอาศัยได้รับความเสียหายจำนวนมาก จำเป็นต้องสร้างเมืองใหม่เพื่อชดเชยเมืองเก่า และลดความแออัดของลอนดอน มีการออกกฎหมาย New Town Act ในปี 1946 เมืองใหม่ของอังกฤษได้รับแนวความคิดที่สำคัญ จาก Ebenezer Howard เมืองใหม่แห่งแรก คือ Letchworth และเมืองใหม่ต่อ ๆ มาอีกหลายแห่ง รวมถึงอาณาบริเวณของอังกฤษ คือ Great Britain ที่จะกล่าวถึง ได้แก่ Welwyn และ Milton Keynes

- Letchworth (1903) อยู่ห่างจากลอนดอน ประมาณ 35 ไมล์ สถาปนิกผู้ออกแบบคือ Barry Parker และ Raymond Unwin ผังของเมือง Letchworth ประกอบด้วย การจัดภูมิประเทศ ถนนที่ตัดโค้งไปตามสภาพพื้นที่ มีสนามกีฬา สถานีรถไฟ ที่อยู่อาศัย และโรงงานอุตสาหกรรม การวางผังของเมือง Letchworth ใช้เทคนิคการวางผังเมืองแบบ Organic คือ เป็นผังเมืองที่เติบโตเหมือนสิ่งมีชีวิตสามารถยืดหยุ่นหรือปรับเปลี่ยนให้เหมาะสมกับสภาพแวดล้อมของสถานการณ์และการขยายตัวที่อาจเกิดขึ้นได้ในอนาคต
- Welwyn (1919) ออกแบบโดย Louis De Soissons อยู่ห่างเหนือของลอนดอน ประมาณ 25 ไมล์ เมืองนี้ได้นำแนวความคิดของหมู่บ้าน (Neighborhood Concept) มาใช้ เป็นเมืองที่ให้ความสำคัญกับการให้ความสุขและการมีสุขภาพดี

สะดวก สบาย แก่ผู้อยู่อาศัย Welwyn เป็นเมืองที่กลมกลืนไปกับสถาปัตยกรรม การจัดตั้งย่านการค้า และโรงงานอุตสาหกรรม

- Milton Keynes อยู่ห่างจากลอนดอน ประมาณ 50 ไมล์มีเนื้อที่ 22,000 เอเคอร์ ในปี 2000 คาดว่าจะมีประชากร 250,000 คน เป็นเมืองที่รองรับประชากรจาก London และ Birmingham Milton Keynes เป็นเมืองใหม่ที่ใหม่ที่สุด แต่สภาพแวดล้อมของเมืองถูกสร้างให้กลมกลืนกับอาคารเก่า

2) เมืองใหม่ในอเมริกา นอกจากได้รับอิทธิพลจากแนวความคิด Garden City แล้ว ยังได้รับแนวความคิดจาก Le Corbusier สถาปนิกชาวฝรั่งเศส และยังเป็นผลมาจากประวัติศาสตร์ การพัฒนาและการวางผังเมืองในอเมริกาเอง เมืองใหม่ในอเมริกาสร้างเสร็จสมบูรณ์แล้วมีไม่น้อยกว่า 20 โครงการ ที่ตั้งเมืองใหม่ส่วนมากจะเลือกที่ดินที่อยู่ใกล้กับจุดเชื่อมของทางไฮเวย์ ระหว่างรัฐหนึ่งไปยังอีกรัฐหนึ่งหรือเชื่อมต่อกับรัฐอื่น (Interstate Highway) หรือที่ดินเปล่าที่เชื่อมระหว่างเมืองที่กำลังจะเจริญและกำลังจะขยายตัวอย่างรวดเร็ว เมืองใหม่ในอเมริกา ได้แก่

- Columbia New Town เป็นเมืองใหญ่ที่นำอยู่อาศัย มีที่ดินโครงการประมาณ 35,000 ไร่ มีที่อยู่อาศัย 31,000 หน่วย มีประชากรประมาณ 110,000 คน ผู้อยู่อาศัยมีรายได้ประมาณ 380,000 บาท/ครอบครัว/ปี โครงการเมืองใหม่แห่งนี้ใช้เวลาพัฒนา ประมาณ 20 ปี
- Reston New Town อยู่ทางใต้ของนครอชิงตัน ประมาณ 37 กิโลเมตร เป็นเมืองใหม่แห่งแรกที่ได้มีการจัดแบ่งการใช้ที่ดินแบบผสมผสานภายในหมู่บ้าน (Village) คือ ในบริเวณศูนย์ชุมชนของหมู่บ้านยินยอมให้มีที่อยู่อาศัยร่วมกับย่านพาณิชยกรรม มีที่ดินโครงการประมาณ 18,500 ไร่ มีที่อยู่อาศัย 25,000 หน่วย มีประชากรประมาณ 75,000 คน มีการจัดเตรียมแหล่งงานไว้รองรับแรงประมาณ 260,000 คน โครงการเมืองแห่งนี้ใช้เวลาพัฒนา ประมาณ 20 ปี
- Irvine New Town อยู่ห่างจากเมืองลอสแอนเจลีส (Los Angeles) ประมาณ 65 กิโลเมตร เป็นเมืองใหม่ที่มีขนาดใหญ่ที่สุด มีจุดมุ่งหมายหลักทางด้านอุตสาหกรรม ได้มีการจัดที่ดินส่วนที่เป็นที่ราบให้อยู่ใกล้สนามบินและระบบทางอิสระ(Freeway) มีวิทยาเขตแห่งใหม่ของมหาวิทยาลัยแคลิฟอร์เนีย มีการจัดสร้างบ้านพักอาศัยรอบ ๆ มหาวิทยาลัย มีที่ดินโครงการประมาณ 132,000 ไร่ มีที่อยู่อาศัย 143,000 หน่วย มี

ประชากรประมาณ 430,000 คนมีการจัดเตรียมแหล่งงานไว้รองรับแรงงาน ประมาณ 300,000 คน โครงการเมืองใหม่แห่งนี้ใช้เวลาพัฒนา ประมาณ 50 ปี

3) **เมืองใหม่ในฝรั่งเศส** ผังเมืองฝรั่งเศสมีนโยบายในการควบคุมค่าเช่า ฝรั่งเศสเผชิญหน้ากับวิกฤตการณ์ด้านที่อยู่อาศัยตั้งแต่ปี พ.ศ. 2487 จนถึงปัจจุบัน การออกแบบวางผังเมืองไม่จำเป็นต้องผ่านการพิจารณาจากคณะกรรมการรัฐบาล เพื่อที่จะสร้างที่พักอาศัยให้มากที่สุดและเสร็จเร็วที่สุด ที่พักอาศัยเรียกชื่อโครงการต่าง ๆ ว่า Grands Ensembles จุดอ่อนของโครงการ คือ การขาดแคลนสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ ขาดแหล่งงาน เป็นผลให้ Grands Ensembles ไม่พัฒนาเป็นแบบระบบเมืองใหม่ องค์ประกอบหลักในการจัดหาที่ดินเพื่อทำโครงการเมืองใหม่ของฝรั่งเศส มีแนวโน้มสัมพันธ์กับนครปารีสหรือใจกลางชุมชนใหญ่ ๆ เช่น เมืองใหม่ใน Cerhy Pontiose , Every , Saint-Guentin-En-Yvelines , Marne-La-Vallee และ Mela-Sen-Art เป็นประโยชน์ใช้สอยต่าง ๆ ของเมืองใหม่ไม่เพียงแต่จัดสร้างที่อยู่อาศัย แต่รวมถึงการจัดหาแหล่งงาน ตลอดจนบริการต่าง ๆ ไว้ให้ชุมชน

4) **เมืองใหม่ในญี่ปุ่น** เนื่องจากประชากรในเมืองโอซากา (Osaka) ได้เพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็ว มีอัตราเพิ่มเฉลี่ยถึง 200,000 คนต่อปี ทำให้มีความต้องการที่อยู่อาศัยมากกว่า 380,000 หน่วย ดังนั้นจึงมีการสร้าง Semboku New Town

- Semboku New Town ห่างจากศูนย์กลางเมืองโอซากา (Osaka) ไปทางใต้ 20 กิโลเมตร ห่างจากเมืองสะไก (Sakai) ประมาณ 10 กิโลเมตร ประชาชนส่วนใหญ่ทำงานในโรงงานในเมืองโอซากาและเมืองสะไก มีพื้นที่ทั้งหมด 9,500 ไร่ ที่ดินทั้งหมดเป็นของรัฐ เป็นพื้นที่ที่มีสภาพแวดล้อมเหมาะแก่ที่อยู่อาศัย มีสาธารณูปโภคและสาธารณูปการครบครัน มีระบบขนส่งมวลชนหลัก คือ รถไฟ สามารถติดต่อกับเมืองศูนย์กลางโอซากา ภายใน 30 นาที

5) **เมืองใหม่ในฮ่องกง** ปี พ.ศ. 2523 ฮ่องกงมีเมืองใหม่ที่ทันสมัย เป็นเมืองที่ปรับปรุงจากบ้านผูกงไม่เป็นที่เรียบร้อย มีความหนาแน่นของประชากรและที่อยู่อาศัยมากขึ้น ถนนไฮเวย์สายใหม่ได้กำหนดให้เชื่อมโยงเมืองต่างเข้าด้วยกัน มีการจัดสร้างระบบประปา ระบบระบายน้ำ ผ่นและน้ำโสโครก ปรับปรุงเปลี่ยนแปลงเส้นทางน้ำต่าง ๆ จัดให้มีสวนอุทยานโรงเรียน ตลอดจนสนามเด็กเล่น

- Tsune Wan New Town ตั้งอยู่ห่างจากเกาลูน (Kawloon) โดยถนนประมาณ 14 กิโลเมตร มีที่ดินโครงการประมาณ 15,665 ไร่ มีประชากรทั้งหมด 885,000 คน รัฐบาลสร้างที่อยู่อาศัยแบบอาคารสงเคราะห์ประมาณร้อยละ 75 ส่วนที่ดินแบบจัดสรรเอกชนเข้ามาดำเนินการ
- Sha Tin New Town ตั้งอยู่ด้านทิศเหนือของเกาลูน (kawloon) ห่างไปไม่กี่ กิโลเมตร มีโครงข่ายการคมนาคมที่สามารถติดต่อกันได้ทั้งทางถนนและรถไฟ Sha Tin New Town แบ่งเป็นเขตชุมชน (District) กับเขตท้องถิ่น (Local) เขตชุมชนมีสาธารณูปการต่าง ๆ บริการไว้ในเมือง เขตท้องถิ่นมีสาธารณูปการต่าง ๆ บริการไว้ในบริเวณพื้นที่ย่อยของเมือง

6) **เมืองใหม่สิงคโปร์** เมื่อไม่กี่ปีที่ผ่านมา สิงคโปร์ประสบปัญหาด้านที่อยู่อาศัย ครอบครัวมีการขยายตัวเพิ่มขึ้นและมีการสร้างครอบครัวใหม่ ทำให้มีความต้องการด้านอาคารสงเคราะห์ (Public Housing) ดังนั้นการจัดการที่อยู่อาศัยจึงต้องกำหนดเป็นแนวทางในการพัฒนาประเทศ

- Clementi New Town มีที่ดินโครงการประมาณ 2,656 ไร่ มีที่อยู่อาศัย 23,000 หน่วย มีประชากร 120,000 คน
- Tao Payoh New Town มีที่ดินโครงการประมาณ 2,000 ไร่ มีที่อยู่อาศัย 36,000 หน่วย มีประชากร 190,000 คน
- Nee Soon New Town มีที่ดินโครงการประมาณ 5,668 ไร่ มีที่อยู่อาศัย 40,000 หน่วย มีประชากร 200,000 คน

2.2 แนวความคิดเกี่ยวกับชุมชนที่สามารถพึ่งพาตนเองได้

Thomas Ray (1969) กล่าวไว้ว่า แนวความคิดของชุมชนใหม่หรือเมืองใหม่นั้น มีวัตถุประสงค์หลักเบื้องต้นเป็นการจัดสร้างชุมชนให้มีความสมบูรณ์แบบในตนเอง (Self-Contained and Balanced Community) โดยมีทั้งแหล่งงานและที่อยู่อาศัยรวมกันอยู่ภายในบริเวณเดียวกัน ดังนั้นเพื่อให้ได้ชุมชนที่มีความสมบูรณ์แบบในการอยู่อาศัยสูงสุดโดยผู้อยู่อาศัยสามารถดำเนินชีวิตความเป็นอยู่ในสภาพแวดล้อมที่ดีได้รับความสะดวกสบาย ในการเดินทาง

เพื่อประกอบกิจกรรมต่างๆในชีวิตประจำวัน อีกทั้งมีระบบสาธารณูปโภค และสาธารณูปการจัดเตรียมไว้เหมาะสมแก่การพักอาศัย ลักษณะของชุมชนใหม่จึงควรมีปัจจัยหลายประการประกอบประกอบ ที่สำคัญได้แก่ ความสมดุลงของชุมชนในการมีแหล่งจ้างงานรองรับอย่างเพียงพอ และเหมาะสมกับผู้ที่พักอาศัยอยู่ในชุมชน สามารถปกครองดูแลชุมชน รวมถึงการตัดสินใจแก้ไข ปัญหาต่างๆได้ด้วยตนเอง ตลอดจนความหลากหลายในการใช้ประโยชน์ที่ดิน และการกำหนดขนาดของเมือง เป็นต้น ทั้งนี้ลักษณะความเป็นชุมชนที่สมดุลงไม่ต้องพึ่งพา ชุมชนอื่นถือว่าเป็นหัวใจสำคัญของเมืองใหม่ เนื่องจากเป็นตัวบ่งชี้ ถึงความแตกต่าง ระหว่างเมืองใหม่กับการพัฒนาเมืองในรูปแบบอื่นๆ ชุมชนที่มีความสมดุลงนั้นภายในบริเวณชุมชนควรมีสถานที่เพื่อการพักอาศัยและแหล่งงาน มิใช่ชุมชนเพื่อการอยู่อาศัย (Dormitory community) เพียงอย่างเดียว

Gideon Golany (1973) ได้ศึกษาเกี่ยวกับ “การวางผังเมืองใหม่” มีการกำหนดคำจำกัดความของการพัฒนาเมืองใหม่ในรูปแบบต่างๆ ภายใต้หัวข้อ “การตั้งถิ่นฐานเป็นชุมชนเมืองแห่งใหม่” โดยพิจารณาจากองค์ประกอบหลักสำคัญ 4 ประการคือ

1. ฐานเศรษฐกิจและลักษณะของชุมชน
2. รูปแบบการใช้ที่ดิน
3. การให้บริการทางสังคม
4. พฤติกรรมการเดินทาง

ภายใต้หลักการนี้การตั้งถิ่นฐานของชุมชนเมืองใหม่จะสามารถแบ่งออกเป็น 2 กลุ่มด้วยกันคือ เมืองใหม่ที่มีฐานเศรษฐกิจที่สมบูรณ์แบบในตัวเอง และเมืองใหม่ที่มีสภาพเศรษฐกิจที่ต้องพึ่งพาเมืองใหม่ที่อยู่ใกล้เคียง

2.2.1 เมืองใหม่ที่มีฐานเศรษฐกิจที่มีความสมบูรณ์ในตัวเอง (Settlements with Economic Self-Containment)

Gideon Golany (1922) กล่าวว่าในกลุ่มนี้เมืองจะมีการตั้งถิ่นฐานอยู่ในที่ตั้งซึ่งมีความอิสระทางด้านกายภาพ และมีฐานเศรษฐกิจเป็นของตัวเอง รูปแบบการตั้งถิ่นฐานจึงไม่ขึ้นกับอิทธิพลของรูปแบบการเดินทาง (Commuting Pattern) ของประชากร โดยจะมีการวางแผนเพื่อควบคุมการพัฒนาเป็นอย่างดี ทั้งนี้เพื่อให้บรรลุเป้าหมายตามวัตถุประสงค์ที่วางไว้ ซึ่งมีไม่เป็นการพัฒนาขึ้นเพื่อเป็นแหล่งพักอาศัยเพียงอย่างเดียว การตั้งถิ่นฐานในรูปแบบของเมืองใหม่ในกลุ่มนี้ได้แก่ New Town, New City, Regional Growth Center, New town in City เป็นต้น

2.2.2 เมืองใหม่ที่มีการพึ่งพาทางเศรษฐกิจต่อเมืองใหญ่ที่อยู่ใกล้เคียง Settlements without Economic self-Containment

Gideon Golany (1922) กล่าวว่าในทางกลับกันการตั้งถิ่นฐานในกลุ่มนี้จะวางแผนเพื่อบรรลุดัตุประสงค์ที่เฉพาะเจาะจงมากกว่าในกลุ่มแรก การพัฒนาพื้นที่ที่อยู่ในขอบเขตจำกัดจึงทำให้ฐานทางเศรษฐกิจของเมืองขึ้นอยู่กับเมืองใหญ่ที่มีอยู่แล้วใกล้เคียง โดยหลักๆแล้วจะเป็นการพัฒนาให้เป็นศูนย์กลางที่พักอาศัย ในกรณีนี้ที่แหล่งงานจะอยู่มนศูนย์กลางเมืองเดิม ดังนั้นรูปแบบของเมืองจะขึ้นกับรูปแบบของการเดินทางระหว่างเมืองใหม่กับศูนย์กลางเมืองเดิม การตั้งถิ่นฐานในรูปแบบของเมืองใหม่กลุ่มนี้ ได้แก่เมืองประเภท Setellite Town, Land Subdivision, Metro Town, New Town in Town, Planed Unit Development เป็นต้น

2.2.3 แนวความคิด "ความสมดุลระหว่างงานกับที่อยู่อาศัย"

Cresswell และ Thomas (1942) คำว่า "ความสมดุล" มีความหมายเชิงสัมพัทธ์ ซึ่งแตกต่างกันออกไปตามความคิดของแต่ละบุคคล นิยามของความสมดุลระหว่างงานกับที่อยู่อาศัยมีอยู่หลากหลายมากมาย เนื่องจากแนวความคิดหนึ่งที่เป็นกรอบความคิดของเรื่องความสมดุลระหว่างงานกับที่อยู่อาศัยคือเรื่องความสมดุลของเมือง นักวิชาการจำนวนหนึ่งในต่างประเทศได้พยายามเสนอแนวความคิดมากมายเกี่ยวกับเมืองสมดุล ในจำนวนนี้ Cresswell และ Thomas ได้สรุปความหมายของคำว่า "ความสมดุล (balance) " ที่ได้ใช้เป็นหลักฐานความคิดในการสร้างเมืองใหม่ในประเทศอังกฤษ ไว้สามประการด้วยกันคือ

1. ความสมดุลระหว่างงานกับที่พักอาศัย (jobs-housing balance) เมืองจะสมดุลได้ต่อเมื่อระดับของประชากรที่อาศัยอยู่ในเมืองนั้นเท่ากับระดับของการจ้างงาน โดยเรียกความสมดุลนี้ว่า ความสมดุลระหว่างงานกับที่พักอาศัย (jobs-housing balance) แนวความคิดนี้สามารถพัฒนาต่อไปได้อีกว่า หาก "โอกาส" ที่สามารถหางานได้เท่ากับ "โอกาส" ที่จะมิตักอาศัยเท่านั้นก็มีความสมดุลระหว่างงานกับที่พักอาศัย
2. ความสมดุลเชิงโครงสร้างทางเศรษฐกิจ (structural balance) ความสมดุลประเภทที่สองนี้จะเกิดขึ้นได้เมื่อเมืองนั้นมีประเภทของร้านค้า และบริษัทที่หลากหลายและโครงสร้างทางเศรษฐกิจของเมืองไม่ได้จำกัดเพียงอุตสาหกรรมหรือกิจกรรม

ทางเศรษฐกิจประเภทเดียว หนึ่งคือการสร้างฐานเศรษฐกิจที่กว้าง เพื่อรองรับการเปลี่ยนแปลงในสาขาเศรษฐกิจหนึ่งใดที่อาจมีผลกระทบต่อเศรษฐกิจโดยรวมของเมือง

3. ความสมดุลทางสังคม (social balance) เมืองที่สมดุลควรมีลักษณะสังคมที่หลากหลาย ไม่จำกัดอยู่เพียงประชาชนในชนชั้นหนึ่งเดียว ไม่ว่าจะเป็นชนชั้นสูงหรือชนชั้นกรรมกรควรได้รับโอกาสที่เท่าเทียมกันในการอาศัยและทำงานอยู่ในเมืองเดียวกัน

สำหรับเรื่องความสมดุลที่เป็นประเด็นถกเถียงกันอยู่ในปัจจุบัน คือเรื่องความสมดุลระหว่างงานกับที่อยู่อาศัย แม้คำว่า "ความสมดุลระหว่างงานกับที่อยู่อาศัย" อาจฟังเข้าใจง่าย แต่เพื่อใช้เป็นแนวทางในการปฏิบัติ จึงจำเป็นต้องมีดัชนีที่ใช้วัดความสมดุลดังกล่าว คำจำกัดความของคำว่า "ความสมดุลระหว่างงานกับที่อยู่อาศัย" มีอยู่มากมาย โดยแต่ละนิยามก็มีตัวชี้วัดที่แตกต่าง ตัวอย่างที่นิยมใช้ในการวัดความสมดุลระหว่างงานกับที่อยู่อาศัย ได้แก่

1. อัตราจำนวนงานต่อจำนวนที่อยู่อาศัย (jobs-housing ratio) โดยทั่วไป เมืองกล่าวถึงความสมดุลระหว่างงานกับที่อยู่อาศัย ดัชนีที่นิยมใช้ในการวัดความสมดุลมากที่สุดคือ อัตราที่พักอาศัย (jobs-housing ratio) ซึ่งเป็นตัวเลขเปรียบเทียบจำนวนงานกับจำนวนที่พักอาศัยภายในพื้นที่ที่ต้องการวัดระดับความสมดุล วิธีการนี้อาจเป็นวิธีที่เข้าใจง่ายที่สุดและมีปัญหาเรื่องความพร้อมของข้อมูลน้อยที่สุด แต่อาจมีข้อยุ่งยากบางประการในการกำหนดนิยามของคำว่า "งาน" และ "ที่อยู่อาศัย" กล่าวคือ คำว่า "งาน" ในที่นี้ อาจหมายถึงจำนวนงานที่มีอยู่ในตลาดงานจำนวนผู้ใช้แรงงานทั้งหมด หรืออาจเป็นจำนวนคนที่มียานทำงานจริงในพื้นที่นั้น ในขณะที่คำว่า "ที่อยู่อาศัย" อาจหมายถึงหน่วยงานที่อยู่อาศัยทั้งหมด หน่วยที่พักอาศัยที่มีคนอยู่อาศัยจริง หรือจำนวนครัวเรือนทั้งหมดในพื้นที่ ทั้งนี้ อัตราการว่างงานและอัตราบ้านว่างอาจมีผลกระทบต่อวัดระดับความสมดุลที่แท้จริงในเขตพื้นที่ศึกษาที่เป็นได้ ในจำนวนเหล่านี้ ดัชนีที่นิยมใช้มากที่สุดคือสัดส่วนระหว่างจำนวนคนทำงานทั้งหมดในพื้นที่กับจำนวนหน่วยที่พักอาศัยในพื้นที่เดียวกัน ซึ่งมีข้อตกลงเบื้องต้นคือ งานทั้งหมดที่อยู่ในตลาดงานที่จะมีคนทำอยู่เสมอ และจำนวนหน่วยที่พักอาศัยให้นับรวมถึงบ้านว่าง ทั้งนี้เพื่อให้สื่อความหมายถึง "โอกาส" ในการหาที่พักอาศัยที่เหมาะสมกับความต้องการของคนทำงาน

ด้วยวิธีดังกล่าว อัตราส่วนที่ถือเป็นภาวะดุลยภาพคือ 1.0 งานต่อหน่วยที่พักอาศัย แต่เนื่องจากในความเป็นจริงแล้ว ภาวะดังกล่าวแทบไม่มีทางเกิดขึ้นได้ด้วยปัจจัยต่าง ๆ เช่น จำนวนแรงงานต่อครัวเรือนที่มีมากกว่าหนึ่งคน จึงมักมีการประมาณช่วงสัดส่วนระหว่างงานกับที่พัก

อาศัยที่ถือว่าใกล้เคียงกับภาวะดุลยภาพ ตัวอย่างเช่น Margolis ได้ประมาณไว้ว่า ชุมชนหนึ่งอยู่ในระดับสมดุลได้เมื่ออัตราการจ้างงานที่พักอาศัยอยู่ในช่วงประมาณ 0.75 ถึง 1.25 ในขณะที่ Cervero ได้ปรับปรุงวิธีการคำนวณนี้โดยคำนึงเพิ่มเติมถึงอัตราการเพิ่มของจำนวนครอบครัวที่มีคนทำงานมากกว่าหนึ่งคน และได้เสนออัตราที่แสดงถึงความสมดุลระหว่างงานกับที่อยู่อาศัยไว้ที่ระดับ 1.5 นอกจากนี้ ฝ่ายพัฒนาชุมชนและการเคหะแห่งรัฐแคลิฟอร์เนีย (California Department of Housing and Community Development) ใช้สูตรคำนวณในการกำหนดเป้าหมายสัดส่วนระหว่างจำนวนงานกับที่อยู่อาศัยที่เหมาะสมไว้ คือ จำนวนที่อยู่อาศัยที่เหมาะสม = (จำนวนงานทั้งหมด / จำนวนแรงงานต่อครัวเรือน) x (1 + อัตราบ้านว่างที่เหมาะสม) ด้วยวิธีการคำนวณดังกล่าว ช่วงระดับความสมดุลระหว่างงานกับที่อยู่อาศัยในแต่ละเมืองจะแตกต่างกันออกไป ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับโครงสร้างประชากรและแรงงานของแต่ละเมือง

ย้อนกลับมาดูในประเทศไทย ในการจัดทำผังเมืองกรุงเทพมหานครฉบับเอ็มไอที คณะผู้วางแผนได้คำนวณอัตราส่วนจำนวนคนทำงานและที่พักอาศัยในแต่ละหน่วยวางแผน เพื่อแสดงถึงภาวะสมดุลหรือไม่สมดุลของงานและที่พักอาศัย และได้ผลสรุปว่า ความสมดุลระหว่างงานกับที่อยู่อาศัยที่ควรตั้งเป้าหมายสำหรับแต่ละหน่วยวางแผนในกรุงเทพมหานครจะอยู่ในช่วงระหว่าง 1.75-2.35 งานต่อหน่วยที่พักอาศัย อย่างไรก็ตาม รายงานดังกล่าวไม่ได้ระบุไว้ว่า คณะผู้วางแผนได้ใช้วิธีการใดในการคำนวณสัดส่วนนี้ จึงไม่สามารถทราบถึงข้อสมมติต่าง ๆ ที่อยู่เบื้องหลังตัวเลขเหล่านี้ได้

2. **สัดส่วนประชากรที่ทำงานอยู่ภายในพื้นที่และสัดส่วนคนทำงานที่อาศัยอยู่ในพื้นที่** หากความสมดุลระหว่างงานกับที่อยู่อาศัยที่แท้จริง คือการที่ประชาชนทุกคนสามารถทำงานและอยู่อาศัยในพื้นที่เดียวกัน การวัดระดับความสมดุลด้วยการเปรียบเทียบสัดส่วนระหว่างจำนวนงานกับจำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยในแต่ละพื้นที่คงไม่ใช่วิธีการที่สะท้อนความเป็นจริงได้ดีที่สุด ทั้งนี้เพราะตัวเลขดังกล่าวไม่สามารถระบุได้ว่า ประชาชนในพื้นที่ได้ทำงานในพื้นที่นั้นจริงหรือไม่ ประชาชนที่อาศัยอยู่ในพื้นที่อาจเดินทางไปทำงานในพื้นที่อื่น และประชาชนจากพื้นที่อื่นอาจเดินทางมาทำงานในพื้นที่ดังกล่าวก็เป็นได้ ดังนั้น สภาพจำนวนงานกับจำนวนที่พักอาศัยที่เท่ากันในแต่ละพื้นที่จึงเป็นเพียงความสมดุล "สถิต" ซึ่งไม่ได้หมายความว่าพื้นที่นั้นจะมีความสมดุลระหว่างงานกับที่พักอาศัยในความหมายกว้าง คือความสมดุลเชิง "พลวัต" เสมอไป ดังนั้น การที่จำนวนงานกับที่อยู่อาศัยอยู่ในระดับเท่ากันในพื้นที่จึงเป็นเพียงเงื่อนไขจำเป็นของสมดุลระหว่างงานกับที่อยู่อาศัยเชิงพลวัตเท่านั้น

ด้วยเหตุนี้ จึงได้มีการคิดวิธีการคำนวณดัชนีที่คำนึงถึงการเดินทางข้ามพื้นที่ ได้แก่ 1) อัตราส่วนของประชากรที่ทำงานอยู่ภายในพื้นที่ ((Locally employed residents) และ 2) อัตราส่วนของคนทำงานที่อาศัยอยู่ในพื้นที่ (Locally residing workers) ตัวเลขทั้งสองแม้ฟังดูคล้ายกันแต่จริงแล้ว มีความแตกต่างกัน กล่าวคือ อัตราส่วนประเภทแรกหมายถึงสัดส่วนของจำนวนประชากรที่อาศัยและทำงานอยู่ในพื้นที่ เมื่อเปรียบเทียบกับจำนวนประชากรทั้งหมดที่อาศัยอยู่ในพื้นที่ ในขณะที่อัตราส่วนประเภทที่สองแสดงถึง สัดส่วนของจำนวนคนที่ทำงานและอาศัยอยู่ในพื้นที่ เมื่อเปรียบเทียบกับจำนวนงานในพื้นที่ทั้งหมด ดังนั้น ถ้าพื้นที่หนึ่งมีอัตราส่วนทั้งสองเท่ากับ 1.0 จะหมายความว่าจำนวนประชากรและจำนวนงานในพื้นที่ต่างอยู่ในระดับเดียวกันและประชากรทั้งหมดในพื้นที่ก็ทำงานอยู่ในพื้นที่เดียวกันซึ่งก็คือ สภาพความสมดุลระหว่างงานกับที่อยู่อาศัยเชิงพลวัตที่สมบูรณ์ที่สุด กล่าวได้ว่า การพิจารณาความสมดุลด้วยด้วยวิธีการคำนวณทั้งสองวิธีนี้สามารถสะท้อนภาพความเป็นจริงเชิงพลวัตของความสมดุลระหว่างงานกับที่อยู่อาศัยได้ดีกว่าการเปรียบเทียบจำนวนงานกับจำนวนที่อยู่อาศัย ดังที่ทำกันอยู่ทั่วไป อย่างไรก็ตาม การคำนวณอัตราส่วนดังกล่าวย่อมจำเป็นต้องใช้ข้อมูลที่มีความละเอียดมากกว่าซึ่งอาจไม่สามารถหาได้ง่ายนักในประเทศไทย

ลักษณะของความไม่สมดุลระหว่างแหล่งงานกับที่อยู่อาศัย ความไม่สมดุลระหว่างงานกับที่อยู่อาศัยสามารถแบ่งเป็นสองลักษณะคือ 1) พื้นที่ "งานมาก" คือพื้นที่ที่จำนวนงานมากกว่าจำนวนที่พักอาศัยที่เหมาะสม ซึ่งมักเกิดขึ้นในบริเวณศูนย์กลางพาณิชยกรรมและธุรกิจของเมือง และ 2) พื้นที่ "บ้านมาก" คือจำนวนที่พักอาศัยมากกว่าจำนวนงานที่เหมาะสม ซึ่งมักเกิดในบริเวณชานเมืองที่กำลังเกิดการขยายตัวของเมือง โดยเฉพาะอย่างยิ่งในบริเวณที่ราคาที่ดินยังไม่แพงมากเมื่อเทียบกับเขตเมืองชั้นใน และมีการพัฒนาที่อยู่อาศัยเป็นจำนวนมาก อนึ่งจำนวนงานละจำนวนที่อยู่อาศัยที่เหมาะสมนี้ขึ้นอยู่กับระดับหรือช่วงระดับความสมดุลระหว่างงานกับที่อยู่อาศัยที่นักวางแผนได้ตั้งไว้ ซึ่งอาจไม่เท่ากับระดับ 1.0 เสมอไป

2.2.4 แนวความคิดในการออกแบบวางแผนพัฒนาชุมชนที่อยู่อาศัย

Clarence Perry (1985) แนวความคิดการออกแบบวางแผนพัฒนาชุมชนที่อยู่อาศัย แนวความคิดที่ได้รับความนิยมมาก คือ Neighborhood Unit Principle ชุมชนที่อยู่อาศัยระดับ Neighborhood หมายถึง บริเวณที่อยู่อาศัยที่กระจายกันอยู่ รายรอบด้วยแนวต้นไม้ หรือสิ่งกีดขวาง ซึ่งสามารถป้องกันการรุกร้าจากภายนอก มีความสมบูรณ์ภายในตัวเอง คือ ต้องมี

สาธารณูปโภคและสาธารณูปการ ที่ให้บริการแก่ชุมชนอย่างเพียงพอ และที่สำคัญที่สุด คือ ต้องมีระบบสังคมของตนเอง สามารถสร้างกลุ่มอำนาจต่อรองทางกฎหมายได้

แนวความคิดหลักนี้แตกต่างย่อยเป็นหลายแนวความคิด ได้แก่

1) Neighborhood Unit Concept Clarence Perry (1985) กล่าวไว้ว่า Neighborhood Unit ประกอบด้วยประชากร 1,000 - 5,000 คน มีขอบเขตที่แน่นอน มีทางเดินเท้าที่เชื่อมต่อกับโรงเรียนประถม สถานที่พักผ่อนหย่อนใจ และพื้นที่โล่งกว้าง รัศมีการเดินเท้าเท่ากับ 0.25 ไมล์ ย่านธุรกิจจะอยู่สี่แยกมุมถนน ไม่ได้อยู่ตรงกลางพื้นที่ มีหลักการวางแผนกายภาพดังนี้

- (1) ขนาดของชุมชน ขนาดของพื้นที่ และโรงเรียนขึ้นอยู่กับความหนาแน่นของประชากร
- (2) ขอบเขตที่พักอาศัยถูกจำกัดขอบเขตด้วยถนนที่มีความกว้างเพียงพอ และแยกต่างหากจากถนนใหญ่
- (3) พื้นที่เปิดโล่งภายในชุมชนควรมีที่ว่างสาธารณะเพื่อการพักผ่อนหย่อนใจ
- (4) สถาบันของชุมชน องค์ประกอบของชุมชนที่เป็นบริการสาธารณะควรรวมกลุ่มกันอยู่ใจกลางชุมชน เพื่อความสะดวกในการใช้สอย และเป็น Landmark ของชุมชน
- (5) กิจกรรมทางธุรกิจประกอบด้วยจำนวนร้านค้าต่าง ๆ มีที่ตั้งอยู่ริมขอบชุมชน เนื่องจากเป็นจุดเปลี่ยนเส้นทางการเดินทางและป้องกันความสับสนของจราจรภายในชุมชน
- (6) ระบบถนนภายในเส้นทางคมนาคมภายใน กำหนดด้วยระบบการเดินทางประจำวันของประชากรในชุมชนเป็นเส้นรัศมีและเส้นรอบวงกลม ควรมีถนนปลายตัดแบบก้านฉง เพื่อให้รถผ่านเข้าออกโดยไม่ต้องกลับรถ (Culs-De-Sac) และมีผิวจราจรสำหรับยวดยานขนาดเบาเพื่อความสงบเงียบปลอดภัย และควรมีทางแยกขาดจากทางยวดยาน

Clarence Stein และ Henry Wright (1987) ได้ประยุกต์แนวความคิดของ Perry โดยให้ประตูบ้านด้านหน้าเปิดไปสู่ที่เปิดโล่ง (Open Space) และทางเดินเท้า ส่วนประตูหลังบ้าน จะเปิดไปสู่ที่จอดรถและถนน โรงเรียนจะอยู่ศูนย์กลางโดยมีรัศมี 0.5 ไมล์ ย่านธุรกิจจะอยู่ใกล้โรงเรียน ถนนในย่านพักอาศัยจะเป็นแบบ Culs-DE-Sac จะเป็นกลุ่มของ Neighborhood 3 กลุ่ม ที่มีตรงเรียนอยู่ตรงกลาง

2) Transit-Oriented Development (TOD) หรือ Pedestrian Pocket แนวความคิดนี้ ประกอบด้วยกลุ่มของบ้าน ร้านค้าปลีก สถานที่ทำงานในรัศมี 0.25 ไมล์ จากสถานีขนส่งสาธารณะ (Transit Station) การใช้ที่ดินเป็นแบบผสมผสาน มีทั้งถนนสายหลัก พื้นที่ว่าง สถานรับดูแลเด็ก ศูนย์การค้า สถานที่ทำงาน และสถานีขนส่งสาธารณะ แนวความคิดนี้เป็นการรวมกลุ่มของชุมชนที่กระจายกันอยู่ในพื้นที่ชานเมืองเข้าด้วยกัน โดยระบบขนส่งสาธารณะ (TOD) มีพื้นที่ประมาณ 50-100 เอเคอร์

3) The Hierarchical Concept of Neighborhood-Village-Town แนวความคิดนี้เริ่มจากกลุ่มเล็ก ๆ ไปสู่กลุ่มใหญ่ขึ้น คือ กลุ่มของบ้าน Housing Cluster รวมถึงเป็น Neighborhood กลุ่มของ Neighborhood รวมเป็น Village กลุ่มของ Village รวมเป็น Town ในบริเวณ Neighborhood Center มีโรงเรียนอนุบาลจนถึงโรงเรียนประถมศึกษา มีร้านค้า สวนสาธารณะ สนามเด็กเล่น ส่วน Village Center มีขนาดใหญ่ขึ้น ประกอบด้วยโรงเรียนมัธยมศึกษา กลุ่มของร้านค้า Community Service สถานที่พักผ่อน ทางจักรยาน ถนน และที่หยุดรถประจำทาง มีประชากรประมาณ 10,000-15,000 คน

2.3 แนวความคิดเกี่ยวกับการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยในเขตชานเมือง

2.3.1 ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อที่ตั้งเมือง

กฤษ เพิ่มทันจิตต์ (2536 : 19-20) ได้กล่าวถึงเมืองที่เกิดขึ้นที่ใดที่หนึ่งนั้น มิใช่เกิดตามบุญตามกรรม แต่มีเหตุผลหรือปัจจัยหลายประการซึ่งทำให้บริเวณนั้นเป็นที่ตั้งของเมือง ปัจจัยที่ว่านี้อาจมีปัจจัยหนึ่งที่เด่นหรือมีอิทธิพลมากกว่าปัจจัยอื่นๆ หรือทุกปัจจัยมีความเท่าเทียมกัน ปัจจัยเหล่านี้ได้แก่

1. แหล่งอุปโภคบริโภค เมืองบางเมืองตั้งอยู่ริมฝั่งแม่น้ำ ใกล้แหล่งน้ำหรือรวมความว่า หลังจากการปฏิวัติอุตสาหกรรมแล้ว การประดิษฐ์คิดค้นต่อๆมาที่มีจุดเริ่มต้นจากการมีเครื่องจักรไอน้ำ

น้ำ มีผลทำให้การดำเนินชีวิตของมนุษย์ต่างไปจากเดิม การคิดค้นเครื่องจักรแทนแรงงานคนและสัตว์ทำให้เกิดผลผลิตจำนวนมาก การคมนาคมขนส่งสะดวกรวดเร็ว การค้าขายตัวขึ้นอย่างที่ไม่เคยมีปรากฏมาก่อน จึงเกิดเมืองท่า เมืองศูนย์กลางคมนาคมขนส่ง เมืองอุตสาหกรรมและศูนย์กลางการบริการต่างๆ เกิดการอพยพจากชนบทเข้าสู่เมือง ภายในเมืองเองก็เกิดอาชีพการให้บริการที่แปลกแตกต่างไปจากครั้งโบราณ เช่น อาชีพที่เกี่ยวกับสถาบันการเงิน อันประกอบด้วยธนาคาร ตลาดหุ้น แหล่งสะสมการเงินเพื่อการลงทุน ความเปลี่ยนแปลงต่างๆเหล่านี้สะท้อนอย่างชัดเจนในลักษณะกายภาพและขนาดของเมือง นับเป็นผลต่อการปฏิวัติอุตสาหกรรมที่เปลี่ยนโฉมหน้าของเมืองไปโดยไม่มีที่สิ้นสุด อย่างไรก็ตามแม้มนุษย์จะเอาชนะธรรมชาติได้ในหลายสิ่งหลายอย่าง แต่การใช้เทคโนโลยีโดยไม่ระมัดระวัง ก็ได้ทำให้สภาพแวดล้อมของมนุษย์ในปัจจุบันเกิดความไม่สมดุล ทำให้เมืองใหญ่หลายเมืองของโลกประสบกับปัญหาสภาวะแวดล้อมเป็นพิษเช่น ปัญหาอากาศเสีย น้ำเสีย ขาดความสวยงามของธรรมชาติ ทำให้มนุษย์ต้องคิดค้นและพยายามแก้ไขปัญหา เป็นที่ทราบกันดีอยู่แล้วว่าบริเวณที่อุดมสมบูรณ์เหมาะสมแก่การปลูกพืชพันธุ์ธัญญาหาร เพราะการตั้งถิ่นฐานของมนุษย์จำเป็นต้องมีน้ำและอาหารในการยังชีพตัวอย่างเช่นเมืองต่างๆที่ตั้งอยู่บริเวณลุ่มแม่น้ำเช่น กรุงเทพฯ หรือเมืองที่ตั้งอยู่ในโอเอซิสกลางทะเลทราย เช่น เมืองอลิส สปริง (Alice Spring) ในประเทศออสเตรเลีย และเมืองในบริเวณโอเอซิสทะเลทรายซาฮารา

2. เส้นทางคมนาคม บริเวณที่สะดวกในการคมนาคมขนส่ง หรือเป็นจุดตัดของเส้นทางคมนาคมหลายสายเหมาะสมแก่การเป็นที่ตั้งของเมืองเช่น เมืองท่าต่างๆที่ตั้งอยู่ริมทะเล เมืองที่เป็นศูนย์กลางการขนส่งทั้งทางบก ทางน้ำ และทางอากาศ เมืองที่เป็นจุดพักแรมของการเดินทางระยะยาว เป็นต้น ตัวอย่างของเมืองประเภทนี้ เช่น สิงคโปร์ ชิดนีย์ ซิดาโก เป็นต้น

3. ทรัพยากรธรรมชาติ บริเวณที่มีทรัพยากรธรรมชาติที่สำคัญทางเศรษฐกิจสามารถดึงดูดให้มนุษย์ตั้งถิ่นฐานและวิวัฒนาการเมือง เช่น เมืองที่เป็นเหมืองถ่านหินมาก่อน ต่อมากลายเป็นเมืองอุตสาหกรรม หรือชุมชนเมืองที่เกิดจากการตื่นทองในอดีตกาล ตลอดจนเมืองเหมืองแร่อื่นๆ เมืองที่เป็นศูนย์กลางการท่องเที่ยวที่เกิดจากความมั่งคั่งของภูมิประเทศก็ถือว่ามีอิทธิพลมาจากทรัพยากรธรรมชาติเช่นกัน เช่น เมืองภูเก็ตของประเทศไทย เมืองคาลกูร์ลี (Kalgoorlie) ซึ่งเป็นแหล่งท่องเที่ยวใหญ่ในออสเตรเลียตะวันตก

4. ภัยธรรมชาติ บริเวณที่ปลอดภัยจากภัยธรรมชาติจะดึงดูดให้มนุษย์ตั้งถิ่นฐานและเติบโตเป็นเมืองต่อไป เช่น บริเวณที่สูงซึ่งรอดพ้นจากภัยน้ำท่วมหรือบริเวณริมอ่าวที่พ้นจากพายุ เป็นต้น เมืองหลายเมืองในภาคตะวันออกเฉียงเหนือของไทยตั้งอยู่ในโคกหรือเนิน เพื่อให้พ้นจากน้ำท่วม หรือเมืองเรณูนครในจังหวัดนครพนม

5. ที่ตั้งที่ช่วยในการป้องกันตัว ในสมัยโบราณมนุษย์ต้องการความปลอดภัยจากการรุกรานของข้าศึกศัตรู จึงเลือกสร้างเมืองในที่ที่สามารถป้องกันตัวเองได้ เช่น เนินเขา แนวโค้งแม่น้ำ ซึ่งทำให้เกิดความยากลำบากแก่ข้าศึกศัตรูในการเข้าโจมตี และสามารถป้องกันตนเองได้ง่าย โดยการสร้างคูเมืองล้อมรอบจนจรดแนวแม่น้ำ เช่น พระนครศรีอยุธยา กรุงเทพฯ หรือเมืองป้อมบนเขาของกรีกโบราณ และเมืองบนยอดเขาของอิตาลี

6. ความต้องการของผู้นำหรือหมู่คณะ การกำหนดว่าจะสร้างเมือง ณ ที่ใดนั้นบางครั้งก็ขึ้นอยู่กับผู้นำเช่น พระมหากษัตริย์ หรือขึ้นอยู่กับหมู่คณะส่วนรวม ซึ่งมักมีเหตุผลที่สำคัญร่วมอยู่ด้วย เช่น เหตุผลทางยุทธศาสตร์หรือความเหมาะสมทางด้านแหล่งอุปโภค เมืองในปัจจุบันที่เกิดขึ้นจากการกำหนดทางผังเมือง เช่น เมืองใหม่ (New Town) ก็เกิดขึ้นตามปัจจัยดังกล่าว

2.3.2 แนวความคิดเกี่ยวกับการใช้ที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัย

EDWARD J.KAISER(1995)กล่าวถึงพื้นที่ที่พักอาศัยไว้ว่า ในการใช้ที่ดินทุกประเภทนั้น การใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัย เป็นพื้นที่ที่ถูกใช้มากที่สุดในเมือง โดยจะมีสัดส่วน 30-50 เปอร์เซ็นต์ของพื้นที่ที่พัฒนาแล้วในเมือง ยิ่งไปกว่านั้น ในพื้นที่พักอาศัยยังมีการใช้ประโยชน์ในกิจกรรมต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับชีวิตประจำวันในครอบครัว เช่น สถานรับดูแลเด็ก ร้านค้า สนามเด็กเล่น โบสถ์ สโมสรทางเดิน ทางจักรยาน ถนน ระบบขนส่งมวลชนสาธารณะ พื้นที่พักอาศัยจึงเป็นชุมชนขนาดเล็กในชุมชนเมืองใหญ่ซึ่งนักวางผังเมืองไม่เพียงแต่หาที่ตั้งที่เหมาะสมเท่านั้น แต่ควรจะต้องออกแบบให้มีสภาพแวดล้อมที่ดี และมีความหลากหลายให้เหมาะสมกับประชากรระดับต่าง ๆ รวมทั้งความสามารถในการจ่ายเงินด้วย นอกจากนี้ที่พักอาศัยควรจะต้องมีความสัมพันธ์กับการแหล่งงาน ย่านการค้า และพื้นที่โล่งว่างอีกด้วย

หน้าที่ของพื้นที่พักอาศัย มีดังนี้

1. เป็นพื้นที่อยู่อาศัย (Shelter) เป็นพื้นที่ที่ บ้านมารวมกลุ่มกัน มีบริการพื้นฐานต่าง ๆ ให้ เช่น ไฟฟ้า น้ำประปา

2. ให้ความมั่นคง (Security) เป็นพื้นที่ที่มีความปลอดภัย ปราศจากการรบกวนและอันตรายต่าง ๆ
3. มีบริเวณสำหรับเด็ก (Child - Rearing) เป็นพื้นที่ที่มีโรงเรียน สนามเด็กเล่นอยู่ใกล้เคียง
4. แสดงเอกลักษณ์ (Symbolic Identification) ให้ Sense of Place แสดงถึงความเป็นเจ้าของความภูมิใจและความพึงพอใจต่อที่พักอาศัย
5. เป็นพื้นที่ที่มีปะทะสัมพันธ์ทางสังคม (Social Interaction) เป็นพื้นที่ที่มีการติดต่อระหว่างกันทางสังคมทั้งโดยส่วนตัว และสาธารณะ
6. เป็นพื้นที่พักผ่อน (Leisure) มีบริเวณพื้นที่พักผ่อนหย่อนใจ หรือสถานที่ให้แรงบันดาลใจ ทั้งด้านการศึกษา และวัฒนธรรม
7. มีความสะดวกในการเข้าถึง (Accessibility) สะดวกในการเข้าถึงแหล่งงาน ศูนย์การค้า สถานที่พักผ่อนต่าง ๆ
8. มีสถาบันทางการเงิน (Financial Investment) ให้บริการการเก็บออมเงิน และการลงทุน
9. การบริการสาธารณะที่มีประสิทธิภาพ (Public Efficiency) การเก็บค่าบริการสาธารณะต่ำและสนองความต้องการของประชาชนได้ครบถ้วน เช่น น้ำประปา ไฟฟ้า การเก็บขยะ เป็นต้น

2.3.3 แนวความคิดเกี่ยวกับการเลือกที่ตั้งที่พักอาศัย

วัตถุประสงค์ของการศึกษาแนวความคิดเกี่ยวกับการเลือกที่ตั้งที่พักอาศัยนั้น เพื่อให้เกิดความเข้าใจเกี่ยวกับพฤติกรรมทางเลือกที่อยู่อาศัย เกณฑ์ในการเลือก และปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการเลือกที่อยู่อาศัยของประชากร ซึ่งแนวความคิดส่วนใหญ่จะเน้นเรื่องของรายได้ และการเข้าถึงเป็นสำคัญ ซึ่งสามารถสรุปเป็นปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการเลือกที่ตั้งที่พักอาศัยได้ดังนี้

ปัจจัยทางเศรษฐกิจ

PARK , BURGESS และ Mc KENZIE (1990) พบว่า การเลือกที่ตั้งที่พักอาศัยในเมืองมีความสัมพันธ์กับระดับรายได้ของผู้อยู่อาศัย กล่าวคือ ผู้มีรายได้ต่ำจะอยู่ใกล้กับใจกลางเมือง ส่วนผู้มีรายได้สูงจะอยู่บริเวณชานเมืองซึ่งที่ดินมีราคาถูก ทั้งนี้เพราะผู้มีรายได้สูงต้องการบ้านที่มีพื้นที่ขนาดใหญ่และเป็นบ้านใหม่ ปัจจัยด้านระยะทางไปยังแหล่งงานที่มีผลต่อที่ตั้งที่พักอาศัยมีความสัมพันธ์กับระดับรายได้ กล่าวคือ ระยะทางในการเดินทางไปทำงานจะเพิ่มขึ้นตามระดับ

รายได้ ผู้มีรายได้สูงที่ทำงานอยู่ในบริเวณศูนย์กลางเมือง มีแนวโน้มในการเดินทางไปทำงานในระยะทางไกลกว่าและจะอยู่อาศัยในเขตชานเมือง ส่วนผู้มีรายได้ต่ำจะเดินทางไปทำงานในระยะทางที่ใกล้กว่าและอยู่อาศัยในบริเวณแหล่งงานโดยไม่คำนึงว่าแหล่งงานจะอยู่ที่ใด

บริเวณใจกลางเมืองที่ดินจะมีราคาแพง ซึ่งจะมีที่อยู่อาศัยที่มีราคาถูกและสภาพแวดล้อมไม่ดีเพราะบริเวณดังกล่าวมีราคาสูงขึ้นและเหมาะจะทำกิจกรรมอื่นที่มิใช่เพื่ออยู่อาศัย เจ้าของที่ดินจึงไม่เอาใจใส่บำรุงรักษาทำให้กลายเป็นที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้ต่ำ ส่วนผู้มีรายได้สูงจะอพยพไปสู่ชานเมืองที่มีสภาพแวดล้อมดี มีสาธารณูปการอย่างเพียงพอ และไม่ห่างจากศูนย์กลางธุรกิจกลางเมืองมากนัก

B.M. MORIARTY (1991) กล่าวว่า ความสามารถในการจ่ายเงินเป็นปัจจัยพื้นฐานอันดับแรกในการเลือกที่อยู่อาศัย ส่วนระยะทางไปยังแหล่งงานและราคาที่ดิน เป็นปัจจัยที่มีอิทธิพลรองลงมา การตัดสินใจเลือกที่ตั้งที่แตกต่างกันขึ้นอยู่กับงบประมาณที่มีอยู่และระดับรายได้ของผู้อยู่อาศัย ซึ่งสิ่งนี้เป็นตัวกำหนดการกระจายตัวของกลุ่มชนที่มีฐานะสังคมต่างกัน

ปัจจัยทางสังคม

B.M. MORIARTY (1990) พบว่า ปัจจัยทางสังคม มีผลต่อการในการเลือกที่ตั้งที่พักอาศัยดังนี้ ปัจจัยทางสังคม จะเกี่ยวข้องกับความต้องการและความพอใจเป็นส่วนตัว เช่น จำนวนเงินที่บุคคลพอใจจะจ่ายสำหรับที่อยู่อาศัย ซึ่งจะขึ้นอยู่กับสถานภาพสมรสและขนาดของครอบครัวหรือวิถีทางในการดำรงชีวิต ซึ่งจะมีผลต่อชนิดของชุมชนที่ต้องการจะอยู่และสถานที่ทำงาน รวมทั้งระยะทางจากบ้านไปยังแหล่งงานด้วย

BRIAN GOODALL (1974) เห็นว่า ในทางปฏิบัติ ปัจจัยสำคัญที่มีอิทธิพลต่อการเลือกที่ตั้งที่พักอาศัยควรมีคุณสมบัติดังนี้

1. รายได้ (Income) รายได้ ความพอใจ และการเลือกที่อยู่อาศัย จะมีความสัมพันธ์กันยิ่งขึ้นเมื่อรายได้ของผู้อยู่อาศัยมากขึ้นเท่าใด โอกาสการเลือกชนิดของบ้าน ที่ตั้งและความพอใจในสิ่งที่ชอบ ก็จะได้รับ การตอบสนองมากขึ้นเท่านั้น ที่ตั้งของที่อยู่อาศัยมีสิ่งอำนวยความสะดวกให้มากที่สุด จะเป็นตัวตัดสินใจที่สำคัญสำหรับการกระจายตัวของประชากรภายในเมือง

2. การเข้าถึงแหล่งงาน (Job Access) การกระจายตัวของแหล่งงานอาจมีอิทธิพลต่อการกระจายตัวของการอยู่อาศัยมากกว่าปัจจัยอื่น ๆ ซึ่งผู้อยู่อาศัยจะพิจารณาระหว่างความสะดวกในการเข้าถึงแหล่งงานของหัวหน้าครอบครัว ค่าใช้จ่ายในการเดินทาง ราคาที่ดินที่เหมาะสม ความต้องการด้านอื่น ๆ ในการติดต่อกับเมืองและสิ่งที่น่าสนใจในต่าง ๆ ที่ตั้งของที่อยู่อาศัยที่มีความได้เปรียบเชิงเศรษฐกิจ คือ อยู่ใกล้แหล่งงาน เนื่องจากเสียค่าใช้จ่ายการเดินทางต่ำ ในพื้นที่ที่การเข้า

ถึงแหล่งงานเป็นปัจจัยเดียวที่ถูกพิจารณา ราคาและค่าเช่าของที่อยู่อาศัยจะลดลงเมื่อเมื่อระยะทางเพิ่มขึ้นจากแหล่งงาน

3. สภาพครอบครัว (Family Status) สัดส่วนของเด็กในครอบครัวจะเป็นเครื่องกระตุ้นให้ต้องการบ้านที่มีพื้นที่ขนาดใหญ่ซึ่งอยู่ในชุมชนหนาแน่นตามชานเมืองมากขึ้นเท่านั้น นอกจากนี้บริเวณโรงเรียนที่มีมาตรฐานการศึกษาดีจะได้รับความสนใจในการเลือกที่ตั้งที่พักอาศัยด้วย ส่วนครอบครัวที่ไม่มีเด็กมักชอบความสะดวกสบายในการเข้าถึงสิ่งซึ่งน่าพอใจของเมือง และพอใจอยู่ในบ้านที่มีพื้นที่เล็กกว่า ซึ่งตั้งอยู่บริเวณศูนย์กลางเมือง

4. ปัจจัยอื่น ๆ (Other Factors) ได้แก่ การแบ่งแยกผิว เชื้อชาติและชนชั้น และพื้นที่เมืองที่มีการให้บริการสาธารณะที่ไม่เท่าเทียมกัน อาจมีอิทธิพลต่อการเลือกที่ตั้งที่พักอาศัยโดยเฉพาะสำหรับกลุ่มผู้มีรายได้สูง

BRAIN J.L. BERRY และ FRANK E. HORTON (1987) มีข้อเสนอว่า อย่างไรก็ตาม ปัจจัยพื้นฐานที่กำหนดการเลือกที่ตั้งที่พักอาศัยมี 3 ประการ ได้แก่

1. ราคาหรือค่าเช่าที่พักอาศัย
 2. ชนิดของที่พักอาศัย
 3. ที่ตั้งของที่พักอาศัย รวมถึง สภาพแวดล้อมของชุมชนและที่ตั้งของแหล่งงานด้วย
- โดยที่ปัจจัยทั้ง 3 ประการนี้ จะมีความสัมพันธ์ควบคู่ไปกับเหตุผลส่วนตัวในการเลือกที่พักอาศัยของแต่ละบุคคล

JAY SIEGEL (1987) เห็นว่าการเลือกที่ตั้งที่พักอาศัยที่จะได้รับประโยชน์สูงสุดจากปัจจัย 3 ประการ ได้แก่

1. ความสะดวกในการเข้าถึง
2. คุณภาพสิ่งแวดล้อม เช่น ลักษณะด้านสังคมของชุมชน สภาพธรรมชาติ บริการสาธารณะสำหรับชุมชน และความพึงพอใจที่รับจากที่ตั้งนั้น เป็นต้น

3. ลักษณะที่ดินที่ใช้ปลูกบ้านร่วมกับทำเลที่ตั้ง

สรุปได้ว่าผู้อยู่อาศัยจะพิจารณาคุณสมบัติของที่อยู่อาศัยจากปัจจัยเหล่านี้ คือ ราคาที่ดินหรือค่าเช่าบ้าน ระดับรายได้ของผู้อยู่อาศัย ชนิดของที่พักอาศัย ความสะดวกในการเข้าถึงแหล่งงานลักษณะของชุมชน ความสัมพันธ์ของที่ตั้งนั้นกับพื้นที่โดยรอบ

2.3.4 แนวความคิดเกี่ยวกับการใช้ที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยในเขตชานเมือง

NIEDERCORN ได้ศึกษาเกี่ยวกับการใช้ที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยในเขตชานเมือง ซึ่งพบว่าในขณะที่กิจการต่าง ๆ เริ่มหนีห่างออกจากตัวเมืองไปสู่เขตชานเมืองนั้น เป็นการสร้างงานจำนวนมากให้กับเขตชานเมือง และที่อยู่อาศัยก็ขยายออกสู่เขตชานเมืองมากยิ่งขึ้น บริเวณที่อยู่อาศัยเป็นการใช้ที่ดินที่คลุมพื้นที่ของตัวเมืองมากที่สุด ซึ่งมีพื้นที่ราวร้อยละ 29.6 และพื้นที่ของเมืองที่ขยายออกไปนั้น จะพบว่าร้อยละ 39 เป็นพื้นที่เพื่อการอยู่อาศัย ที่อยู่อาศัยส่วนใหญ่ของเขตชานเมืองยังเป็นที่อยู่อาศัยของผู้มีฐานะทางเศรษฐกิจดี และจะกระจายตัวเป็นกลุ่มของหมู่บ้านเรียงรายรอบตัวเมือง ประชากรส่วนใหญ่ที่อยู่อาศัยในเขตชานเมืองยังมีที่ทำงานอยู่ในศูนย์กลางธุรกิจการค้าของเมืองและอาศัยการเดินทางด้วยรถยนต์ส่วนตัว

HENRY GEORGE มีทฤษฎีที่กล่าวไว้ว่า "Transportation opened new lands to urban use" การสร้างถนนสายหลักทำให้เกิดการขยายตัวของที่อยู่อาศัยบริเวณชานเมืองอย่างรวดเร็ว ซึ่งถนนสายหลักที่ตัดสู่ชานเมืองนี้เป็นสื่อในการขยายตัวของชุมชน โดยที่อยู่อาศัยภายในตัวเมืองบางแห่งเสื่อมความเหมาะสมไป การย้ายออกไปเพื่อหาแหล่งใหม่ก็จะมุ่งออกสู่ชานเมืองซึ่งมีพื้นที่กว้างขวางสำหรับสร้างที่อยู่อาศัย มีสภาพแวดล้อมทางกายภาพที่ดีกว่าในตัวเมืองอย่างเด่นชัด สภาพอากาศปลอดโปร่ง มีความเงียบสงบที่ไม่ค่อยมีเสียงรถยนต์ที่สัญจรไปมามากนักและถนนที่เป็นสายหลักมักจะกระจายออกสู่ชานเมือง แล้วจึงมีถนนสายย่อยตัดกระจายออกสู่เขตที่อยู่อาศัยชานเมือง เส้นทางเหล่านี้เป็นตัวอำนวยความสะดวกต่อการเข้าออกได้เป็นอย่างดี

นอกจากนี้ ปัจจัยที่กำหนดการใช้ที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยในเขตชานเมือง ยังได้แก่เรื่องราคาที่ดิน ซึ่งในแต่ละเมืองจะมีระดับราคาที่ดินที่แตกต่างกันตามตำแหน่งที่ตั้ง การที่ราคาที่ดินแตกต่างกันนี้จะมาจากตัวกำหนดต่าง ๆ ได้แก่

1. การประเมินประโยชน์ที่ได้รับจากการใช้ที่ดินมากนักน้อยเพียงใด ซึ่งจะขึ้นอยู่กับตำแหน่งที่จะให้ผลกำไรตอบแทนได้สูงคุ้มค่ากับการลงทุนสำหรับที่ดินในบริเวณนั้น ราคาที่ดินในบริเวณใจกลางเมืองหรือบริเวณใกล้เคียงจะสูงมาก และราคาที่ดินที่สูงมากเช่นนั้นจะไม่เหมาะกับการใช้ที่ดินเพื่อเป็นที่อยู่อาศัย เพราะธรรมชาติของการใช้ที่ดินเพื่อเป็นที่อยู่อาศัยนั้น โดยเฉพาะที่อยู่อาศัยประเภทครอบครัวเดี่ยว จะได้ค่าตอบแทนกลับคืนมาเป็นผลตอบแทนทางเศรษฐกิจที่ต่ำมาก ไม่เหมือนกับการใช้ที่ดินเพื่อการค้าหรือการอุตสาหกรรม ดังนั้นการใช้ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยจะกระจายตัวหนีห่างออกจากเขตที่ดินราคาแพงในเขตใจกลางเมือง ไปสู่ราคาที่ดินที่ไม่สูงมากในเขตชานเมือง

2. การกำหนดเขตการใช้ที่ดินจากการวางผังเมือง และควบคุมให้เป็นไปตามผังเมืองอย่างเข้มงวดแล้ว จะสามารถกำหนดตำแหน่งและความเข้มของการใช้ที่ดินแต่ละชนิดของเมืองได้อย่างเด่นชัด

อย่างไรก็ตามการที่ประชากรจะเข้าไปอยู่อาศัยในเขตชานเมืองนี้ จำเป็นต้องมีฐานะทางเศรษฐกิจที่ดีพอกับการใช้จ่ายในด้านต่าง ๆ เช่น ซื้อที่ดิน การลงทุนสร้างอาคารที่อยู่อาศัยตลอดจนการตกแต่งตัวอาคารให้เหมาะสมตามที่ต้องการ ค่าเดินทางที่สูงกว่าภายในเขตตัวเมืองค่าใช้จ่ายเบื้องต้นเหล่านี้สูงพอสมควรจนสามารถเป็นตัวกำหนดต่อการแยกกลุ่มประชากรที่จะเข้าไปอยู่ในเขตชานเมืองได้อย่างเด่นชัด ซึ่งจะได้แก่กลุ่มประชากรที่มีฐานะทางเศรษฐกิจและสังคมอยู่ในระดับเดียวกันหรือใกล้เคียงกัน ส่วนใหญ่จะเป็นกลุ่มประชากรที่มีฐานะทางเศรษฐกิจและสังคมอยู่ในระดับปานกลางจนถึงระดับสูง มีรายได้สูง มีงานทำที่แน่นอนมั่นคง มีความเป็นอยู่ที่สอดคล้องกัน

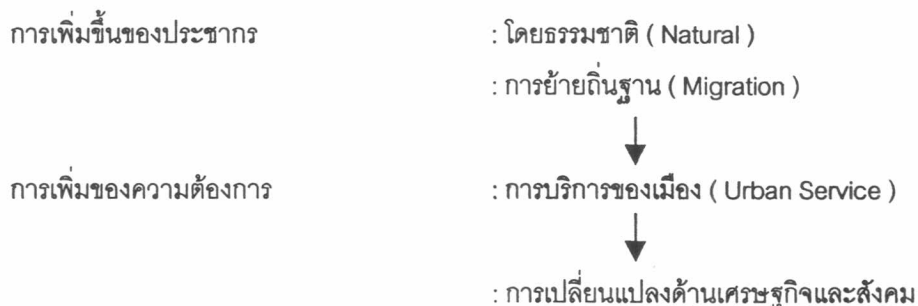
การใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยในเขตชานเมืองของกรุงเทพมหานคร ปัจจุบันได้มีการขยายตัวเข้าไปหลายพื้นที่ตามเส้นทางคมนาคมสายสำคัญ ส่วนใหญ่จะเป็นหมู่บ้านจัดสรร ซึ่งจะเป็นประชากรกลุ่มที่มีรายได้ปานกลางและรายได้สูง ขึ้นกับขนาดที่ดินที่ถือครอง ถ้าเป็นบ้านทาวน์เฮาส์ที่มีที่ดินขนาดเล็กราคาไม่สูงมากจะเป็นที่พักอาศัยสำหรับผู้มีรายได้ปานกลาง ส่วนบ้านเดี่ยวขนาดใหญ่ชานเมืองที่มีขนาดที่ดินมาก ราคาแพง จะเป็นที่พักอาศัยสำหรับผู้มีรายได้สูง

2.3.5 รูปแบบการขยายตัวของเมือง

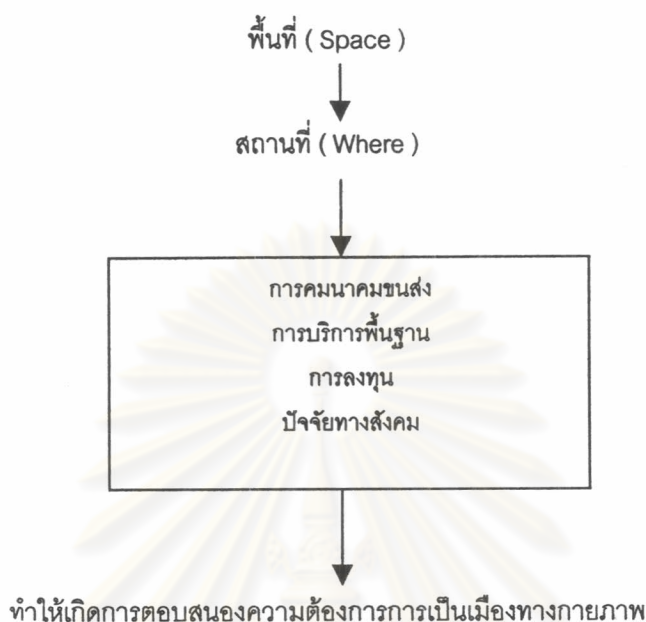
ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการเติบโตของเมือง

ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการเติบโตของเมือง แบ่งเป็นปัจจัยทางด้านอุปสงค์ (Demand) และปัจจัยทางด้านอุปทาน (Supply)

ด้านอุปสงค์ (Demand)



ด้านอุปทาน (Supply)



แผนภูมิที่ 2-1 แสดงปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการเติบโตของเมือง

การเติบโตของเมืองหากเมืองมีอุปสงค์ (Demand) มาก แต่พื้นที่จำกัด เมืองจะเติบโตทางสูง การเกิดอุปสงค์ (Demand) จะทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงทางเศรษฐกิจและสังคม การเพิ่มของอาคารในแนวตั้งหรือแนวสูงสามารถเพิ่มขึ้นในที่ว่าง (Void) ทำให้ความหนาแน่นของเมืองสูงขึ้น ถ้าหากเมืองไม่สามารถเพิ่มทั้งในแนวราบและในแนวตั้ง สามารถใช้การฟื้นฟูเมือง (Urban Renewal) แต่การเปลี่ยนแปลงเมืองโดยขาดความกลมกลืน ความคิด การชี้นำ จะทำให้เมืองขาดเอกลักษณ์

รูปแบบการขยายตัวของมหานคร

สามารถแบ่งรูปแบบการขยายตัวของเมืองออกเป็น 5 แบบ ดังนี้

1) The Dispersed Sheet เป็นลักษณะเมืองที่ขยายไปตามจุดต่าง ๆ อย่างรวดเร็ว การเติบโตที่เกิดขึ้นใหม่ในพื้นที่ที่มีความหนาแน่นประชากรต่ำ การคมนาคมติดต่อสามารถทำได้หลายทิศทาง เมืองแต่ละเมืองมีลักษณะเท่าเทียมกันข้อเสียของรูปแบบนี้ คือ ต้องใช้งบประมาณมากในการพัฒนาเมือง เพราะเมืองมีการขยายตัวที่กระจัดกระจาย

2) The Galaxy of Settlements แต่ละเมืองมีความเจริญ และทำหน้าที่เป็นศูนย์กลางของตัวเอง แต่ละเมืองมีความหนาแน่นค่อนข้างสูงและมีการคมนาคมที่สะดวก การเคลื่อนไหวทางเศรษฐกิจจะมีอยู่ในแต่ละเมือง เมืองประเภทนี้มีข้อจำกัดในด้านพื้นที่ เช่น ลิงคอปร์ ฮองกง

3) The Core City เป็นเมืองที่มีความแน่นสูงอยู่ในใจกลางเมือง เมืองขยายตัวในแนวตั้งเป็นหลัก เมืองลักษณะนี้ต้องการระบบขนส่งมวลชนที่มีประสิทธิภาพ เมืองลักษณะนี้ ได้แก่ ปารีส และมอสโคว์

4) The Urban Star ความเจริญของเมืองหลักถูกล้อมรอบด้วยเมืองรองการขนส่งมวลชนหรือการขนส่งหลักใช้เส้นทางตามแกนรัศมี การขนส่งส่วนบุคคลในระยะสั้น ใช้ถนนตามรูปวงแหวน เมืองประเภทนี้ open space เป็นระยะ

5) The Ring เมืองมีบริเวณศูนย์กลางเป็นที่ว่าง มีประชากรไม่หนาแน่นเมืองที่ล้อมรอบมีประชากรหนาแน่นมาก การคมนาคมขนส่งใช้ได้ทั้งถนนวงแหวนและถนนที่ตัดกับวงแหวนเมืองที่มีลักษณะนี้ ได้แก่ Amsterdam , Rotterdam เป็นต้น

2.4 การศึกษาตัวอย่างงานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับการศึกษา

การประเมินความสำเร็จของโครงการเมืองใหม่บางพลี จังหวัดสมุทรปราการ

จิราภรณ์ ปิณฑวิรุจน์ (2538) รัฐเห็นความสำคัญของการพัฒนาเมืองใหม่ขึ้นเมื่อปี 2518 มีวัตถุประสงค์เพื่อให้เป็นเมืองที่ช่วยลดความแออัด และบรรเทาปัญหาที่เกิดขึ้นในกรุงเทพมหานคร โครงการเมืองใหม่บางพลีตั้งอยู่ที่ กิโลเมตรที่ 23 ของถนนบางนาตราด โดยกำหนดให้มีความพร้อมทั้งด้านที่อยู่อาศัย แหล่งงาน ย่านอุตสาหกรรม การค้า สาธารณูปโภค สาธารณูปการ

การศึกษาเพื่อประเมินความสำเร็จของโครงการเมืองใหม่บางพลี จากวัตถุประสงค์ของการสร้างเมืองใหม่ (New Town) ศึกษาผลกระทบภายใน เพื่อเสนอแนะแนวทางการแก้ไขปัญหาของเมืองใหม่บางพลี

การพัฒนาพื้นที่ภายในโครงการเมืองใหม่บางพลีตลอดระยะเวลาที่ผ่านมา พบว่า การดำเนินการตามวัตถุประสงค์ ประสบผลสำเร็จเพียงบางส่วนเท่านั้น เช่นเรื่องเกี่ยวกับที่อยู่อาศัย แหล่งงานสำหรับผู้มีรายได้น้อย แต่เนื่องจากเมืองใหม่เป็นโครงการขนาดใหญ่ ต้องอาศัยการประสานงานจากหน่วยงานหลายฝ่ายในการดำเนินงาน ประกอบกับที่เมืองใหม่มีประชากรอาศัย

อยู่เป็นจำนวนมาก ทำให้การดำเนินงาน เพื่อเป็นไปตามวัตถุประสงค์ ต้องอาศัยระยะเวลา และความสามารถในการดำเนินงาน

เกิดผลกระทบในด้านดี ได้แก่ ด้านกายภาพ เช่นที่ตั้งสภาพแวดล้อม ระบบสาธารณูปโภค ระบบสาธารณูปการ ขนาดที่ดิน เส้นทางการคมนาคมขนส่ง และด้านเศรษฐกิจสังคม

ผลกระทบด้านเสีย ได้แก่ การขยายตัวของกรุงเทพมหานครเมืองใหม่ที่อยู่อาศัยแบบบ้านสร้างบางส่วน การเข้าถึง และข้อเสียด้านบริหาร เนื่องจากขั้นตอนการบริหารมีมากทำให้การดำเนินการต่างๆเกิดความล่าช้าและขาดความคล่องตัว

การแก้ไขปัญหา โครงการเมืองใหม่บางพลีควรปรับปรุงด้านกายภาพและการบริหารเป็นหลัก โดยเฉพาะการสนับสนุนให้มีกฎหมายเมืองใหม่

ข้อดี-ข้อเสีย

การศึกษาเป็นการศึกษาจากการคาดประมาณ และมีการเขียนเป็นการบรรยายสรุปซึ่งควรจะทำตารางสรุปให้เห็นการอ้างถึงว่าเป็นสัดส่วนเท่าใดนำมาเปรียบเทียบให้เห็น

- ไม่มีการแสดงแบบสอบถามให้เห็น
- การสรุปความเชื่อมโยงและความสัมพันธ์ไม่ตีความแยกออกเป็นหัวข้อและประเด็นที่ชัดเจน
- มาตรการการแก้ไขปัญหาบางด้านยังเป็นแนวทางกว้างๆและไม่มีระยะเวลาในการนำเสนอประกอบกับการแก้ปัญหาก็ถูกต้อง และมีความสัมพันธ์กัน

ผลกระทบของโครงการพักอาศัยขนาดใหญ่ที่มีต่อการพัฒนาเมือง กรณีศึกษา เมืองทองธานี (แจ้งวัฒนะ)

วุฒินันท์ นันทประยูร (2539) การศึกษาเพื่อวิเคราะห์ผลกระทบของโครงการพักอาศัยขนาดใหญ่ที่มีต่อการพัฒนาเมือง โดยพิจารณาถึงการเปลี่ยนแปลงของชุมชนที่สมบูรณ์แบบในตนเองเป็นชุมชนที่พึ่งพาเมืองแม่เป็นหลัก ที่มีผลต่อประชากรกรการจ้างงานและการเดินทาง

ผลการศึกษา ปรากฏว่าในเบื้องต้นแนวความคิดของโครงการพักอาศัยขนาดใหญ่เป็นชุมชนใหม่ที่พึ่งพาตนเองโดยปริมาณการจ้างงานและผู้ที่ทำงานภายในชุมชนใหม่จะมีความสมดุลกัน กล่าวคือความต้องการแรงงานในชุมชนสอดคล้องกับความสามารถในการทำงานของผู้พักอาศัยในพื้นที่เดียวกัน ส่งผลให้การเดินทางของผู้ที่พักอาศัยอยู่ในชุมชนใหม่ซึ่งทำงานอยู่นอกชุมชนมีสัดส่วนน้อยลงเช่นเดียวกับปริมาณการเดินทางของผู้ที่เข้ามาทำงานในชุมชนใหม่

อย่างไรก็ตาม ภายหลังจากที่ชุมชนใหม่ดังกล่าวมีการเปลี่ยนแปลงเป็นชุมชนกึ่งพึ่งพาตนเองแล้ว จำนวนผู้ที่พักอาศัยซึ่งกำหนดอยู่ในชุมชนและผู้ที่เดินทางเข้า-ออกชุมชนมีความแตกต่างไปจากเดิมอย่างมากโดยสัดส่วนของผู้ที่พักอาศัยและทำงานภายในชุมชนใหม่ลดลง ขณะที่จำนวนผู้เดินทางเข้า-ออกโครงการการ ไม่ว่าจะเป็นการเดินทางออกไปทำงานของผู้ที่พักอาศัยในชุมชนหรือการเดินทางเข้ามาทำงานของผู้ที่อยู่อาศัยนอกชุมชนกลับเพิ่มสูงขึ้น และมีผลกระทบต่อปริมาณการเดินทางในบริเวณพื้นที่นอกโครงการมากขึ้นด้วย

การเปลี่ยนแปลงจากชุมชนที่สมบูรณ์แบบในตนเองเป็นชุมชนกึ่งพึ่งพาตนเองของโครงการพักอาศัยขนาดใหญ่ จึงมีผลเชื่อมโยงถึงจำนวนผู้ที่เข้ามาอยู่อาศัยและทำงานภายในชุมชนรวมทั้งปริมาณการเดินทางที่เกิดขึ้นภายในและภายนอกชุมชนอย่างชัดเจน โดยเฉพาะการเดินทางเข้า-ออกนอกชุมชนแห่งใหม่นี้ นับว่ามีบทบาทสำคัญอย่างยิ่งต่อชุมชนเดิมซึ่งหน่วยงานภาครัฐควรกำหนดมาตรการหรือกลไกต่าง ๆ ขึ้น เพื่อลดผลเสียภายนอก

ข้อดีข้อเสีย

- กรณีศึกษาแยกเป็นหัวข้อต่าง ๆ ดีและมีตัวอย่างให้เห็นหลายกรณี มีแนวความคิดด้านการใช้ที่ดินประกอบด้วย
- มีการแสดงแผนภูมิให้เห็นเปรียบเทียบ ในการวิเคราะห์ข้อมูลจากแบบสอบถาม
- มีการสรุปข้อเสนอแนะแยกเป็นวาระชัดเจนมีการกำหนดบทบาทและทิศทางการพัฒนาเมืองใหม่

การศึกษาความได้เปรียบ-เสียเปรียบระหว่างเคหะชุมชนที่มีแหล่งงานและไม่มีแหล่งงาน จิราภรณ์ เดชณรงค์ศักดิ์ (2531) วัตถุประสงค์ของการศึกษาเพื่อทราบถึงความได้เปรียบ-เสียเปรียบระหว่างเคหะชุมชนชานเมืองที่มีแหล่งงานและเคหะชุมชนชานเมืองที่ไม่มีแหล่งงาน ในคุณภาพของการอยู่อาศัยอันเป็นผลมาจากการเดินทางเพื่อกิจกรรมในชีวิตประจำวัน สภาพแวดล้อมของชุมชนและการบริการด้านสาธารณูปโภค สาธารณูปการของชุมชน โดยเปรียบเทียบจากเคหะชุมชนบางชั้นและนวนคร เป็นชุมชนที่มีแหล่งงาน และเคหะชุมชนบางนาและรามอินทราเป็นเคหะชุมชนที่ไม่มีแหล่งงาน

ผลการศึกษา พบว่าเคหะชุมชนที่มีแหล่งงานมีความได้เปรียบด้านคุณภาพของการอยู่อาศัยมากกว่าในชุมชนชานเมืองที่ไม่มีแหล่งงานอย่างชัดเจน โดยเฉพาะการเดินทางเพื่อไปสถานที่ทำงานนั้น จะใช้ระยะเวลาในการเดินทางสั้นกว่าโดยเฉลี่ย 8 กม. ใช้เวลาในการเดินทางน้อยกว่า 28 นาที และทำให้มีเวลารว่างหลังจากภารกิจในชีวิตประจำวันมากกว่าโดยเฉลี่ยประมาณ 50 นาที ต่อวัน ทำให้ผู้พักอาศัยมีสุขภาพจิตดีขึ้นมีความรักและผูกพันในครอบครัวมากขึ้น

ส่วนการเปรียบเทียบความได้เปรียบด้านสภาพแวดล้อม พบว่าจะไม่ขึ้นอยู่กับกรรมสิทธิ์แห่งงานหรือใกล้ไกลจากชุมชนแต่จะขึ้นอยู่กับอิทธิพลของการให้ความดูแลชุมชนทั้งในส่วนของงานและส่วนบุคคลการมีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยและการมีเวลาว่างในชีวิตประจำวันเป็นสำคัญ

ข้อดี-ข้อเสีย

- มีการเปรียบเทียบให้เห็นเป็นตารางแผนภูมิชัดเจนแยกการวิเคราะห์ออกมาเป็นหัวข้อ และการเปรียบเทียบกับ Model ในการศึกษาการเดินทางเพื่อไปศึกษาของนักเรียนในชุมชน
- การแสดงสภาพแวดล้อมจากรูปถ่ายมีการนำเอาแผนที่มาประกอบทำให้ทราบตำแหน่งที่ชัดเจน
- มีการเปรียบเทียบออกมาเป็นค่าคะแนนในการถ่วงน้ำหนัก ความพร้อมด้านต่างๆการสรุปความได้เปรียบเสียเปรียบแยกออกมาให้เห็นเป็นประเด็นชัดเจน

2.5 การกำหนดกรอบแนวความคิดเพื่อใช้ในการศึกษา

ในการศึกษาความพึ่งพาตนเองของโครงการเมืองทองธานีนั้น จำเป็นที่จะต้องสร้างกรอบแนวความคิดเพื่อใช้ในการศึกษา โดยการกำหนดปัจจัยที่เป็นตัวกำหนดความเป็นชุมชนพึ่งพาตนเอง (Self Sustainable Community) ของโครงการเมืองทองธานี และเนื่องจากโครงการเมืองทองธานีซึ่งเป็นโครงการที่อยู่อาศัยขนาดใหญ่ อันเกิดจากการลงทุนของภาคเอกชนเพื่อตอบสนองความต้องการแก่ลูกค้าที่ต้องการที่อยู่อาศัยราคาถูกลงและอยู่ใกล้กับกรุงเทพฯ โดยมีแนวความคิดให้เมืองทองธานีเป็นชุมชนเมืองที่มีทั้งแหล่งงานและที่อยู่อาศัยราคาถูกลง เป็นปัจจัยชักนำผู้คนจำนวนมากเข้าสู่โครงการสร้างความต้องการในการจับจ่ายใช้สอยเพื่อให้เกิด “ชุมชนที่มีความสมบูรณ์แบบในตนเองและมีฐานเศรษฐกิจของตนเอง” แนวความคิดดังกล่าวมีความใกล้เคียงกับแนวคิดของ Gideon Golany(1922) ได้ให้คำจำกัดความและรูปแบบเฉพาะของเมืองใหม่ในรูปแบบต่างๆ โดยพิจารณาจากองค์ประกอบหลัก 4ประการคือ

1. ฐานเศรษฐกิจและความสมบูรณ์แบบในตัวเอง
2. รูปแบบการใช้ที่ดิน
3. การให้บริการทางสังคม
4. พฤติกรรมการเดินทาง

และ ภายใต้หลักการนี้การตั้งถิ่นฐานของชุมชนเมืองใหม่จะสามารถแบ่งออกเป็น 2 กลุ่มด้วยกันคือ เมืองใหม่ที่มีฐานเศรษฐกิจที่สมบูรณ์แบบในตัวเอง (Settlements with Economic Self-Containment) คือ เมืองจะมีการตั้งถิ่นฐานอยู่ในที่ตั้งซึ่งมีความอิสระทางด้านกายภาพ และมีฐานเศรษฐกิจเป็นของตัวเอง รูปแบบการตั้งถิ่นฐานจึงไม่ขึ้นกับอิทธิพลของรูปแบบการเดินทาง (Commuting Pattern) ของประชากร โดยจะมีการวางแผนเพื่อควบคุมการพัฒนาเป็นอย่างดี และ เมืองใหม่ที่มีสภาพเศรษฐกิจที่ต้องพึ่งพาเมืองใหม่ที่อยู่ใกล้เคียง (Settlements without Economic self-Containment) การตั้งถิ่นฐานในกลุ่มนี้จะวางแผนเพื่อบรรลุวัตถุประสงค์ที่เฉพาะเจาะจงมากกว่าในกลุ่มแรก การพัฒนาพื้นที่ที่อยู่ในขอบเขตจำกัดจึงทำให้ฐานทางเศรษฐกิจของเมืองขึ้นอยู่กับเมืองใหญ่ที่มีอยู่แล้วใกล้เคียง โดยหลักๆแล้วจะเป็นการพัฒนาให้เป็นศูนย์กลางที่พักอาศัย ในกรณีนี้ที่แหล่งงานจะอยู่ในศูนย์กลางเมืองเดิม ดังนั้นรูปแบบของเมืองจะขึ้นกับรูปแบบของการเดินทางระหว่างเมืองใหม่กับศูนย์กลางเมืองเดิม

และแนวความคิดของชุมชนใหม่หรือเมืองใหม่ ของ Thomas Ray (1969) นั้น มีวัตถุประสงค์หลักเบื้องต้น ใกล้เคียงกับแนวคิดของ Gideon Golany (1922) โดยเป็นการจัดสร้างชุมชนให้มีความสมบูรณ์แบบในตนเอง (Self-Contained and Balanced Community) และมีลักษณะสำคัญที่สรุปได้ดังนี้

1. แหล่งงานและที่อยู่อาศัยรวมกันอยู่ภายในบริเวณเดียวกัน
2. ดำเนินชีวิตความเป็นอยู่ในสภาพแวดล้อมที่ดี
3. ความสะดวกสบาย ในการเดินทางเพื่อประกอบกิจกรรมต่างๆในชีวิตประจำวัน
4. มีระบบสาธารณูปโภค และสาธารณูปการจัดเตรียมไว้เหมาะกับการพักอาศัย
5. ความสมดุลของชุมชนในการมีแหล่งจ้างงานรองรับอย่างเพียงพอ และเหมาะสมกับผู้ที่พักอาศัยอยู่ในชุมชน
6. สามารถปกครองดูแลชุมชน รวมถึงการตัดสินใจแก้ไขปัญหาต่างๆได้ด้วยตนเอง
7. ความหลากหลายในการใช้ประโยชน์ที่ดินและการกำหนดขนาดของเมือง

โดยทั้งสองกลุ่มนี้มีลักษณะบางประการที่ใกล้เคียงกับแนวคิดของโครงการเมืองทองธานี และ แนวคิด “ความสมดุล” ของ Cresswell และ Thomas ที่ใช้เป็นฐานในการสร้างเมืองใหม่ 3 ประการคือ

1. ความสมดุลระหว่างงานกับที่พักอาศัย (Jobs-Housing Balance) หมายถึงระดับของประชากรที่อาศัยอยู่ในเมืองเท่ากับระดับการจ้างงาน

2. ความสมดุลเชิงโครงสร้างเศรษฐกิจ (Structural Balance) หมายถึงเมืองมีโครงสร้างทางเศรษฐกิจที่หลากหลายเพียงพอ รองรับการเปลี่ยนแปลงเศรษฐกิจสาขาใดสาขาหนึ่ง ที่อาจส่งผลกระทบต่อเศรษฐกิจโดยรวมของเมือง
3. ความสมดุลทางสังคม (Social Balance) หมายถึงการมีสังคมที่หลากหลาย ชนชั้นต่างๆในสังคมได้รับโอกาสในการอาศัยและทำงานในเมืองเดียวกัน

จากองค์ประกอบหลัก 4 ประการตามคำจำกัดความและลักษณะเฉพาะของเมืองใหม่ของ Gideon Golany(1922) และ แนวความคิดของชุมชนใหม่หรือเมืองใหม่ Thomas Ray (1969) รวมถึงฐานในการสร้างเมืองใหม่ 3 ประการจากแนวคิด “ความสมดุล” ของ Cresswell และ Thomas มีลักษณะร่วมที่คล้ายกันและสามารถนำมาใช้พิจารณาเพื่อศึกษาลักษณะของชุมชน โดยใช้ร่วมกับทฤษฎี การใช้ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย ของ Edward J. Kaiser สามารถกำหนดเป็น ปัจจัยด้านต่างๆเพื่อใช้เป็นพื้นฐานในการวิเคราะห์ องค์ประกอบของ ความพึ่งพาตนเอง (Self – Contained) ว่ามีลักษณะเป็น ชุมชนพึ่งพาตนเอง (Self Sustainable Community)” หรือชุมชนกึ่งพึ่งพาตนเอง (Semi-Self Sustainable Community)” ดังนี้คือ

1. ปัจจัยด้านเศรษฐกิจและลักษณะของชุมชน ประกอบด้วย

- ระดับรายได้ของผู้อยู่อาศัย
- สภาพครอบครัวของผู้อยู่อาศัย
- ระดับการศึกษาของผู้อยู่อาศัย
- แหล่งงานและลักษณะของการประกอบอาชีพ
- การบริการสาธารณะ
- เอกลักษณะและบทบาทหน้าที่ของเมืองที่ชัดเจน
- ความหลากหลายของการค้าและบริการ

2. รูปแบบการใช้ที่ดิน

- การใช้ที่ดิน ประเภทของการใช้ที่ดินภายในโครงการ
- การใช้ที่ดินบริเวณข้างเคียง
- ขนาดของชุมชน

3. การให้บริการทางสังคม

- การปะทะสัมพันธ์ทางสังคม
- ความมั่นคงปลอดภัยในด้านต่างๆ

4. พฤติกรรมการเดินทาง

- ความสะดวกในการเข้าถึงแหล่งงาน
- รูปแบบของการเดินทางภายในและภายนอกโครงการ

และเพื่อที่จะตัดสินว่าเมืองมีความสามารถในการพึ่งพาตนเองได้ในระดับใดจึงจำเป็นที่จะต้องมึเกณฑ์เพื่อใช้เป็นตัวชี้วัดในการตัดสินโดยพิจารณาจากทฤษฎีต่างๆที่กล่าวมาข้างต้นนำมาสรุป ซึ่งเกณฑ์ในการชี้วัดความพึ่งพาตนเอง แบ่งออกได้ 3 หัวข้อ คือ

1. แหล่งงาน

ความสมดุลระหว่างงานกับที่พักอาศัย (Jobs-Housing Balance)

2. สังคมและการให้บริการ

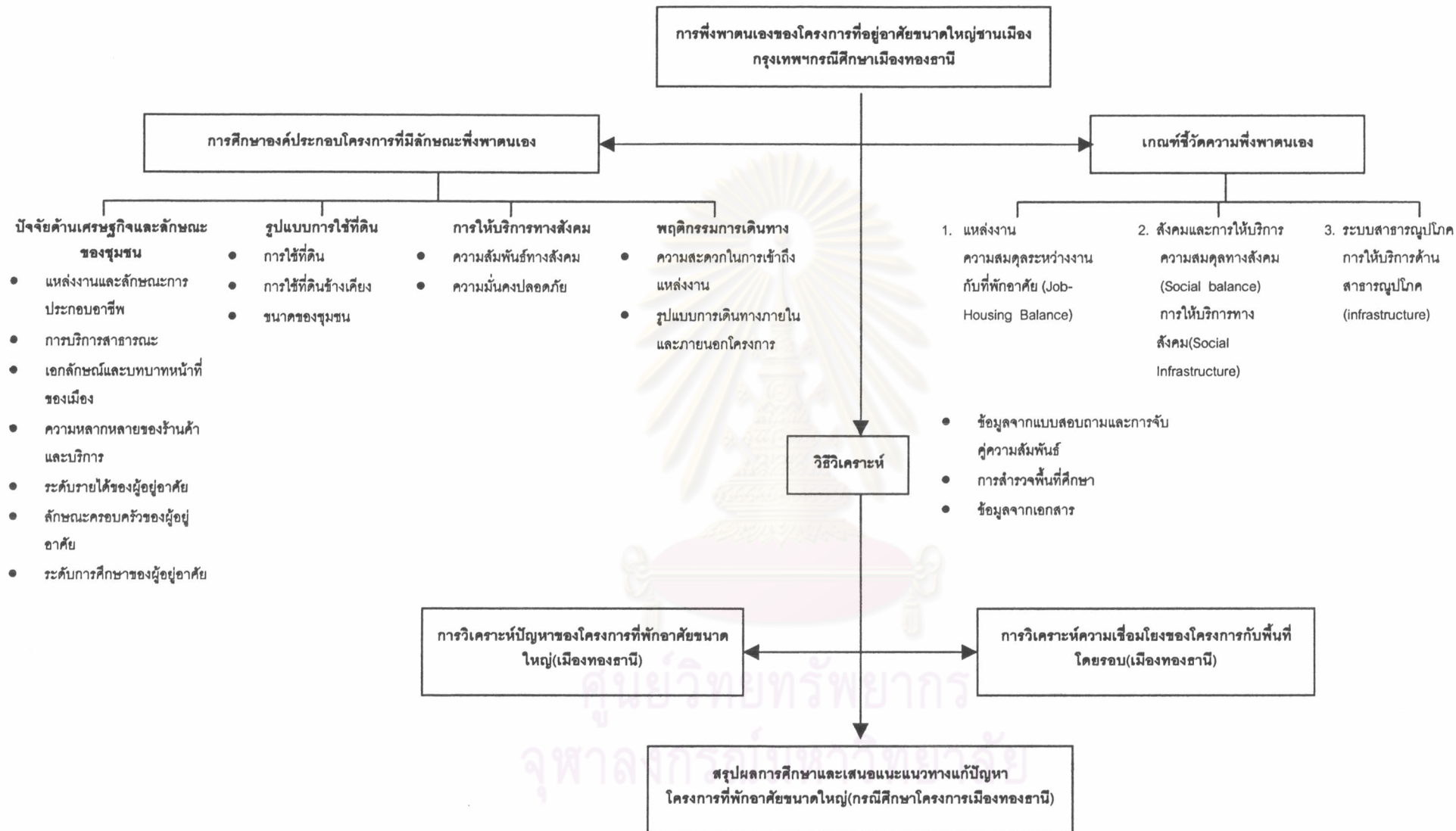
ความสมดุลทางสังคม (Social Balance)

การให้บริการทางสังคม (Social Infrastructure)

3. ระบบสาธารณูปโภค

การให้บริการด้านสาธารณูปโภค (Infrastructure)

ปัจจุบันโครงการเมืองทองธานีมีการเติบโตและเปลี่ยนแปลงทั้งในด้าน เศรษฐกิจ สังคม และลักษณะทางกายภาพ ซึ่งปัจจัยด้านต่างๆดังที่ได้กำหนดมานั้นจะนำมาใช้เป็นแนวทางในการประเมินองค์ประกอบของเมืองทองธานีในความเป็นชุมชนพึ่งพาตนเอง นำไปสู่การศึกษาปัญหาที่เกิดขึ้นกับโครงการ และศึกษาแนวทางแก้ไขปัญหาของชุมชนที่มีลักษณะพึ่งพาตนเอง



แผนภูมิที่ 2-2 แสดงกรอบแนวความคิดในการศึกษา