



บทที่ 2

ทฤษฎีและแนวความคิดเกี่ยวกับที่อยู่อาศัย

ในการศึกษาแนวความคิดและทฤษฎีที่เกี่ยวข้องกับการใช้ที่ดินสำหรับการอยู่อาศัยจะแยกศึกษาออกเป็น 3 ส่วนคือ

- ก. แนวความคิดเกี่ยวกับการเลือกบริเวณอยู่อาศัยและรูปแบบของที่อยู่อาศัย
- ข. รูปแบบการใช้ที่ดินสำหรับการอยู่อาศัย
- ค. แนวความคิดเกี่ยวกับการวางแผนการใช้ที่ดินสำหรับการอยู่อาศัย
- ก. แนวความคิดเกี่ยวกับการเลือกบริเวณอยู่อาศัยและรูปแบบของที่อยู่อาศัย

แนวความคิดเกี่ยวกับการเลือกที่อยู่อาศัยได้มีผู้ศึกษาและเสนอแนวความคิดไว้มากมาย ทั้งที่เป็นนักวิชาการ ต่างประเทศและที่มีผู้ศึกษาในประเทศ ซึ่งจะกล่าวถึงเฉพาะบางส่วนคือ Park Burgess และ Mckenzie เขาพบว่าการเลือกที่ตั้งของที่อยู่อาศัยมีความสัมพันธ์กับรายได้ โดยผู้ที่มีรายได้ต่ำจะเลือกที่อยู่อาศัยใกล้ใจกลางเมือง และผู้ที่มีรายได้สูงจะเลือกที่อยู่อาศัยบริเวณชานเมือง เนื่องจากต้องการบ้านที่มีบริเวณมากและราคาที่ดินบริเวณชานเมืองถูกกว่า และอากาศดีกว่า (Hersch 1975 : 53)

William Alonso กล่าวว่า การเลือกบริเวณอยู่อาศัยในเมืองมีความสัมพันธ์กับราคาที่ดิน คือบริเวณใจกลางเมืองที่ดินจะมีราคาสูงกว่าบริเวณอื่น ๆ ดังนั้นการสร้างที่อยู่อาศัยในเมืองจำต้องลงทุนสูง ขณะเดียวกันที่ดินจะมีราคาลดลงตามระยะทางที่ห่างจากตัวเมืองออกไปทำให้การลงทุนด้านที่อยู่อาศัยลดลงด้วย แต่ราคาที่ดินยังแปรผันกับค่าขนส่งคือระยะทางไกล ราคาที่ดินถูกก็จริง แต่ต้องเสียค่าใช้จ่ายในการเดินทางสูง ดังนั้นผู้ที่มีรายได้น้อยจะมีโอกาสที่จะเลือกที่อยู่อาศัยนอกเมือง ขณะที่คนที่มีรายได้ต่ำต้องอยู่กันอย่างแออัดในเมือง Alonso ได้กล่าวสรุปว่าการเลือกบริเวณอยู่อาศัยควรพิจารณาปัจจัย 3 ประการคือ

1. ราคาของที่พักอาศัยซึ่งสัมพันธ์กับรายได้ของผู้อยู่อาศัยและความสามารถในการจ่ายสำหรับที่อยู่อาศัยนั้น
 2. รูปแบบของที่อยู่อาศัย ที่ก่อให้เกิดความพอใจแก่ผู้อยู่อาศัย ซึ่งจะสัมพันธ์กับขนาดครอบครัวและสถานภาพสมรสด้วย
 3. ที่ตั้งของที่อยู่อาศัยจะสัมพันธ์กับสภาพแวดล้อมและระยะห่างจากที่ทำงานด้วย
- (Murphy 1966 : 436)

Brian JL Berry and Frank E Horton ได้แสดงปัจจัยพื้นฐานในการ

เลือกที่อยู่อาศัยคือ

1. ราคาและค่าเช่าที่อยู่อาศัย
2. ประเภทของที่อยู่อาศัย
3. ที่ตั้งของที่อยู่อาศัย สภาพแวดล้อมของชุมชนและแหล่งงาน
4. รายได้
5. สถานภาพสมรส ขนาดครอบครัว และวิถีทางในการดำเนินชีวิต
6. สถานที่ทำงานและระยะทางจากบ้านไปยังแหล่งงาน (Murphy 1966 : 436)

John F. Kain ได้ศึกษาตัวอย่างเมือง Detroit ผลการศึกษาพบว่า ถ้าแต่ละครอบครัวเลือกค่าเช่าที่ดินเท่ากัน ค่าใช้จ่ายในการเดินทางเท่ากัน และมีความพอใจในสภาพแวดล้อมที่อยู่อาศัยเหมือน ๆ กัน แต่มีรายได้ต่างกันแล้ว คนที่มีรายได้สูงจะใช้เวลาในการเดินทางมากกว่าคนที่มีรายได้น้อย ซึ่งอาจสรุปได้ว่า บริเวณที่พักอาศัยของคนมีเงินจะอยู่นอกเมือง ขณะที่กรรมกรและผู้มีรายได้น้อยจะมีที่อยู่อาศัยใกล้ใจกลางเมืองซึ่งเป็นแหล่งงานด้วย (Murphy 1966 : 436)

Jay Siegel ได้กล่าวถึงหลักเกณฑ์ในการเลือกที่อยู่อาศัยว่ามีปัจจัยที่สำคัญ

3 ประการคือ

1. ความสะดวกในการเข้าถึง (Accessibility)
2. คุณภาพของสิ่งแวดล้อม เช่น สัณนิษฐานทางสังคมของชุมชน สภาพแวดล้อมธรรมชาติ บริการสาธารณะสำหรับชุมชน
3. สัณนิษฐานที่ดินที่ใช้ในการปลูกบ้านและทำเลที่ตั้ง (Hirsh 1975 : 56-57)

Brian Goodall กล่าวถึงหลักเกณฑ์ในการเลือกที่อยู่อาศัยว่าผู้อยู่อาศัยจะพิจารณา

คุณสมบัติของที่อยู่อาศัย 3 ประการคือ

1. สัณนิษฐานของบ้าน เช่น ความใหม่เก่าของบ้าน ขนาดบ้านที่เหมาะสมกับครอบครัว และคุณสมบัติของส่วนประกอบภายในบ้าน
2. สัณนิษฐานของชุมชน ผู้อยู่อาศัยมักจะเลือกบริเวณอยู่อาศัยที่มีสภาพทางเศรษฐกิจ เหมือนกับตนเอง

3. ความสะดวกในการเดินทางไปยังแหล่งงาน ย่านการค้าและการติดต่อสัมพันธ์
กับกิจกรรมที่เกี่ยวข้อง (Goodall 1974 : 151)

แนวความคิดในการเลือกที่อยู่อาศัยของนักคิดชาวต่างประเทศอาจสรุปหลักเกณฑ์
ในการพิจารณา ดังนี้คือ

1. รายได้ ผู้มีรายได้สูง จะเลือกอยู่อาศัยนอกเมือง ขณะที่ผู้มีรายได้ต่ำ
จะเลือกอยู่อาศัยใกล้เมืองบริเวณใกล้กับแหล่งงานเพราะประหยัดค่าใช้จ่ายในการเดินทาง
2. ราคาที่ดิน เน้นราคาที่ดินที่ถูกกว่า
3. สภาพแวดล้อม สภาพชุมชน สภาพแวดล้อมที่ดี และมีสภาพทางสังคมที่ใกล้เคียง
กับตนเอง
4. แหล่งงาน ย่านการค้า ที่อยู่อาศัยจะต้องไม่ห่างไกลจากแหล่งงานและย่าน
การค้ามากนัก
5. ความสะดวกในการเดินทางยังที่อยู่อาศัยมายังแหล่งงาน ย่านการค้าและ
กิจกรรมอื่นที่เกี่ยวข้องกับการอยู่อาศัย
6. สถานภาพส่วนตัว เช่น ขนาดครอบครัว สถานภาพสมรส ยิ่งขนาดครอบครัวใหญ่
ก็ยิ่งจำเป็นที่จะต้องอยู่นอกเมืองหรือชานเมือง เพราะที่ดินราคาถูก ทำให้สามารถปลูกบ้านขนาดใหญ่
และมีบริเวณ

สำหรับในประเทศไทยได้มีผู้ศึกษาแนวความคิดในการเลือกที่อยู่อาศัยไว้หลายราย
เช่นกัน แต่ในที่นี้จะกล่าวถึงเพียง 2 รายคือ

ศุภฤกษ์ มัลลิกะมาลย์ ได้ศึกษาพฤติกรรมการเลือกที่อยู่อาศัยและลักษณะที่อยู่อาศัย
ของประชากรที่มีระดับรายได้ปานกลาง ก่อนข้างสูง และสูง จากการศึกษาพบว่า ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อ
การเลือกที่อยู่อาศัยของประชากรในระดับรายได้ต่าง ๆ ที่สำคัญมี 5 ประการคือ ระยะทาง ระยะเวลา
ในการเดินทาง ขนาดของพื้นที่อาคาร ราคาบ้าน และขนาดที่ดิน ซึ่งแต่ละกลุ่มมีแนวความคิดเกี่ยวกับ
ปัจจัยทั้ง 5 ประการแตกต่างกันตามระดับรายได้ดังนี้

กลุ่มที่มีรายได้สูง พวกนี้ต้องการแหล่งที่พักอาศัยที่อยู่ใกล้จุดศูนย์กลางเมือง เสียเวลา
ในการเดินทางน้อย และขนาดพื้นที่อาคารมีขนาดใหญ่ ประชากรกลุ่มนี้จะใช้เวลาเป็นข้อจำกัดในการ
เลือกแหล่งที่อยู่อาศัย เพื่อเพิ่มเวลาในการทำงาน หรือเวลาพักผ่อนมากขึ้น และถ้ามีงบประมาณจำกัด
ก็ยินดีจะปลูกบ้านในที่ดินขนาดเล็กลงแต่ขอให้อยู่ใกล้จุดศูนย์กลาง

กลุ่มที่มีรายได้ค่อนข้างสูง พวกนี้ต้องการมีบ้านอยู่ใกล้จุดศูนย์กลางเมือง เช่นเดียวกับพวกที่มีรายได้สูง และความพอใจรองลงมาคือ ขนาดพื้นที่อาคารพักอาศัย พวกนี้จะใช้เวลาและงบประมาณเป็นข้อจำกัดในการเลือกที่อยู่อาศัย โดยต้องการเวลาในการเดินทางน้อยที่สุด และถ้ามีงบประมาณจำกัดก็จะต้องการอยู่ในเคหะการที่มีขนาดที่ดินและขนาดพื้นที่อาคาร เล็กกลง เพื่อให้ได้อยู่ในแหล่งพักอาศัยที่ใกล้ศูนย์กลางเมือง

กลุ่มที่มีรายได้ปานกลาง พวกนี้จะพิจารณาขนาดของพื้นที่อาคารพักอาศัยเป็นสำคัญ ที่ตั้งแหล่งที่พักอาศัยและระยะเวลาในการเดินทางมีความสำคัญในระดับรองลงมา และถ้ามีงบประมาณเป็นข้อจำกัดในการเลือกแหล่งที่พักอาศัย ประชากรกลุ่มนี้ยินดีที่จะมีที่อยู่อาศัยที่ไกลออกไป ใช้เวลาในการเดินทางมากขึ้น หรือยินดีจะมีขนาดที่ดินเล็กกลง เพื่อให้มีขนาดพื้นที่อาคารพักอาศัยใหญ่ขึ้น

ประชาชาติธุรกิจและบริษัทสยามเจอนัล ได้ศึกษาพฤติกรรมในการเลือกที่อยู่อาศัย ซึ่งเน้นที่อยู่อาศัยประเภทหมู่บ้านจัดสรร พบว่า สิ่งสูงใจในการเลือกที่อยู่อาศัยใหม่ ที่สำคัญมีอยู่ 9 ประการคือ

- | | |
|---|--------------|
| 1. ใกล้ที่ทำงาน | ร้อยละ 18.18 |
| 2. แบบบ้าน ราคา ขนาดเหมาะสม
รสนิยมและรายได้ | ร้อยละ 17.44 |
| 3. มีญาติพี่น้องหรือเพื่อนอยู่กั้น | ร้อยละ 11.55 |
| 4. เป็นชุมชนขนาดใหญ่มีทุกอย่างพร้อม | ร้อยละ 11.06 |
| 5. เป็นชุมชนขนาดเล็กที่คุ้นเคยกับเพื่อนบ้านง่าย | ร้อยละ 10.07 |
| 6. ชอบมีบริการก่อสร้าง | ร้อยละ 9.58 |
| 7. สะดวกสบาย | ร้อยละ 9.34 |
| 8. ชื่อเสียงของผู้จัดทำโครงการ | ร้อยละ 9.09 |
| 9. ชอบแบบอย่างเดี่ยวโดยไม่ได้พิจารณาสิ่งอื่น ๆ | ร้อยละ 3.69 |

จะเห็นว่า สิ่งสูงใจที่ผู้อยู่อาศัยเลือกนั้นที่สำคัญที่สุดคือความสะดวกในการเดินทางใกล้ที่ทำงานซึ่งหมายถึง มีเครื่องอำนวยความสะดวกที่ทำให้มาถึงที่ทำงานได้เร็ว ประหยัด โดยที่อยู่ใหม่จะต้องมีปัจจัยประกอบอื่นที่สำคัญไม่น้อยไปกว่ากันเลย คือ รสนิยม ความพอใจ และราคา (ประชาชาติธุรกิจและบริษัทสยามเจอนัล 2527 : 86)

ข. รูปแบบการใช้ที่ดินสำหรับการอยู่อาศัย

แนวความคิดและทฤษฎีที่อธิบายเกี่ยวกับรูปแบบการใช้ที่ดินสำหรับการอยู่อาศัยในเมือง ได้มีการพัฒนามานานแล้ว โดยจะกำหนดควบคู่ไปกับการใช้ที่ดินประเภทอื่น เพราะการใช้ที่ดินเพื่อเป็นที่อยู่อาศัยมีความสัมพันธ์กันอย่างใกล้ชิดกับการใช้ที่ดินภายในเมือง เช่น ศูนย์การค้า แหล่งงาน ถนน ฯลฯ เพราะที่อยู่อาศัยเป็นสาเหตุของการเกิดปัญหาการจราจรในเมือง อันเนื่องจากการเดินทางไปทำงาน ชื้อของ ทำธุรกิจส่วนตัว ไปโรงเรียน ไปพักผ่อน ดังนั้น เราจึงพิจารณาการใช้ที่ดินเพื่อพักอาศัยว่า เป็นตัวกำหนดหลักตัวหนึ่งของโครงสร้างของเมือง

ทฤษฎีเกี่ยวกับการใช้ที่ดินในระยะแรกแล้วนั้นจะอธิบายรูปแบบการใช้ที่ดินทุกประเภทรวมกัน ซึ่งถือเป็นหลักในการพัฒนาแนวความคิดเรื่องรูปแบบการใช้ที่ดินอื่น ๆ มี 3 แนวความคิดคือ

The Concentric Theory และ E.W. Burgess (1925) นักสังคมวิทยา ได้เสนอทฤษฎีการกระจายตัวของกิจกรรมต่าง ๆ ในเมืองเป็นรูปวงกลม โดยตั้งสมมติฐานว่าสภาพความอุดมสมบูรณ์ของที่ดินในเมืองเท่ากันหมด ภูมิประเทศรอบตัวเมืองเหมือนกัน ค่าขนส่งทุกเส้นทางรอบตัวเมืองเท่ากัน เขากำหนดให้เมืองมีศูนย์กลางเดียว และพื้นที่ทุกแห่งสามารถพัฒนาเป็นบริเวณอยู่อาศัยได้เท่ากัน บริเวณศูนย์กลางเมืองเป็นศูนย์กลางธุรกิจต่าง ๆ เช่น ศูนย์การค้า โรงภาพยนตร์ โรงละคร โรงแรม ธนาคาร ร้านค้า และอาคารที่ทำกรต่าง ๆ รวมทั้งเป็นศูนย์กลางวัฒนธรรมและเป็นศูนย์กลางการขนส่งทุกประเภท บริเวณนี้จะล้อมรอบด้วยโกดังเก็บสินค้า อุตสาหกรรมขนาดเล็ก และร้านค้าปลีกต่าง ๆ รวมทั้งที่อยู่อาศัยเก่าแก่ของเมือง ซึ่งถูกแบ่งซอยขนาดเล็กลงสำหรับเป็นที่อยู่อาศัยของกรรมกร และผู้ที่อพยพมาจากที่อื่น บริเวณที่สามเป็นที่อยู่อาศัยของพวกกรรมกร ซึ่งมีรายได้น้อยและต้องการประหยัดค่าใช้จ่ายในการเดินทางโดยการอยู่ใกล้แหล่งงานให้มากที่สุด บริเวณที่สี่ เป็นที่อยู่อาศัยของพวกมีรายได้อ่อนกลาง และบริเวณสุดท้ายซึ่งอยู่ชานเมืองเป็นบริเวณที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้สูง ซึ่งต้องการเนื้อที่มากและมีทางออกสู่ที่ว่างก็เป็นบริเวณเกษตรกรรมได้สะดวก การเดินทางจากบริเวณนี้เข้าสู่ศูนย์กลางเมืองไม่ควรใช้เวลาเกิน 1 ชั่วโมง หรือภายในระยะทางประมาณ 30 กิโลเมตร (Johnson 1975 : 170-172)

The Sector Theory โดย Homer Hoyt (1934) เขาได้อธิบายการกระจายตัวของกิจกรรมต่าง ๆ ในเมืองเป็นส่วนของวงกลม โดยให้ความสำคัญแก่ระบบการคมนาคมในเมือง โดยเสนอให้การขยายตัวของเมืองออกจากศูนย์กลางเดี่ยวไปตามเส้นทางคมนาคมในลักษณะรูปดาว และเป็นการขยายตัวของบริเวณพักอาศัยราคาแพงซึ่งมีความสัมพันธ์กับระบบการคมนาคมและการใช้ที่ดินประเภทอื่น ๆ ในเมือง คือ

1. การขยายตัวของบริเวณที่พักอาศัยราคาแพง โดยมากจะเกิดบนร่องพากถนนใหญ่ที่เชื่อมระหว่างศูนย์กลางการค้าแห่งหนึ่งไปยังศูนย์กลางการค้าอีกแห่งหนึ่งของเมือง
2. บริเวณที่อยู่อาศัยราคาแพงมักจะขยายตัวไปตามบริเวณที่มีภูมิประเทศสวยงามเป็นเนิน น้ำไม่ท่วม หรือที่ติดริมฝั่งแม่น้ำ และทะเลสาบ เป็นต้น
3. การขยายตัวของบริเวณที่อยู่อาศัยราคาแพง ย่อมขยายตัวต่อเนื่องกันไปตลอดในทิศทางเดิม
4. ที่อยู่อาศัยราคาแพงมักจะขยายตัวไปในทิศทางเดียวกับการขยายตัวของศูนย์กลางการค้า ธนาคาร ร้านค้า และสถานที่ทำงาน
5. บริเวณที่อยู่อาศัยราคาแพง มักจะขยายตัวไปตลอดเวลาในทิศทางที่ไม่มีข้อจำกัดทางกายภาพ และอาจขยายไปในบริเวณเกษตรกรรมก็ได้
6. สถานที่ตั้งที่เหมาะสมสำหรับอาคารที่พักอาศัยแบบหลายชั้น และมีค่าเช่าสูงควรเป็นบริเวณใกล้กับศูนย์กลางการค้า หรือบริเวณใกล้ที่พักอาศัยเก่าแก่ของเมือง
7. นายทุนเจ้าของที่ดิน อาจมีส่วนเบี่ยงเบนทิศทางการขยายตัวของบริเวณที่พักอาศัยราคาแพงได้ (Northam : 189 : 190)

The Multiple Nuclei Theory โดย C.D. Harris and E Ullman (1945) ทฤษฎีนี้ได้อธิบายกิจกรรมของเมืองที่มีจุดศูนย์กลางแหล่ง ซึ่งการกระจายตัวของกิจกรรมต่าง ๆ พิจารณาตามความต้องการ โดยเฉพาะของแต่ละกิจกรรมและเพื่อประโยชน์ใช้สอยเป็นสิ่งสำคัญ คือ

1. กิจกรรมบางประเภทต้องการความสะดวกสบายและที่ตั้งที่เหมาะสม เช่น บริเวณพาณิชยกรรมจะต้องตั้งอยู่ในใจกลางเมือง และตรงจุดที่มีการเข้าถึงสะดวกที่สุด
2. กิจกรรมบางอย่างต้องรวมกัน ทั้งนี้เพื่อให้ได้ผลกำไรทางเศรษฐกิจสูงสุด เช่น ประหยัดค่าขนส่ง ประหยัดแรงงาน และมีอำนาจต่อรอง เช่น โรงงานอุตสาหกรรมประเภทเดียวกันตั้งอยู่ใกล้กัน เป็นต้น

3. กิจกรรมบางอย่างอาจต้องแยกจากกันโดยเด็ดขาดซึ่งมีผลทำให้เกิดการแยกการ
ใช้ที่ดินแต่ละประเภท เช่น บริเวณอุตสาหกรรมควรอยู่ห่างจากบริเวณที่อยู่อาศัยราคาแพง

4. กิจกรรมบางอย่างไม่อาจตั้งในพื้นที่ที่เหมาะสมได้ เพราะค่าเช่าที่ดินแพงเกินไป
เช่น บริเวณพักอาศัยราคา ถูกจำเป็นต้องตั้งอยู่ในที่ดินราคาถูกเป็นต้น (Northam : 191-192)

นอกจากรูปแบบการใช้ที่ดิน 3 รูปแบบซึ่งเป็นแนวความคิดพื้นฐานเกี่ยวกับการใช้ที่ดิน
แล้ว ในระยะหลังยังมีแนวความคิดเกี่ยวกับรูปแบบการใช้ที่ดินอีกหลายรูปแบบ ซึ่งเป็นแนวความคิด
เกี่ยวกับการกำหนดพื้นที่สำหรับรองรับประชากรที่เพิ่มขึ้นจากการขยายตัวของเมือง แนวความคิด
ดังกล่าวได้แก่

New Independent Cities เป็นการสร้างเมืองขนาดใหญ่ บริเวณรอบเขต
นครหลวง เพื่อรองรับประชากรที่จะเพิ่มขึ้น และเมืองที่สร้างขึ้นใหม่นี้จะเป็นเมืองที่สามารถเลี้ยง
ตัวเองได้ มีกิจกรรมต่าง ๆ พร้อมทั้งในดำน แหล่งงาน ที่อยู่อาศัย สาธารณูปการต่าง ๆ และยัง
รวมถึงการปรับปรุงการเมืองและการบริการของเมืองด้วย

Planned Sprawl เป็นการพัฒนาพื้นที่ซึ่งเดิมมีลักษณะเป็นชุมชนอยู่แล้ว โดย
ชุมชนนี้ก็เป็นส่วนหนึ่งของเมืองที่แผ่ขยายออกมาในตัวเอง ในการพัฒนาชุมชนเดิมเพื่อรองรับประชากร
ที่จะเพิ่มขึ้นจากการเจริญเติบโตของเมือง จะประกอบไปด้วยการพัฒนาย่านการค้า แหล่งงาน
และการให้บริการสาธารณูปโภคสาธารณูปการในระดับหนึ่ง แต่จะไม่ครบถ้วนเท่ากับเมืองที่
เป็นศูนย์กลาง เมืองใหม่นี้จะมีขนาดเล็กกว่าที่เป็นศูนย์กลาง ความหนาแน่นต่ำกว่าและยังมีการติด
ต่อกับเมืองที่เป็นศูนย์กลางอยู่

Ring of Cities เป็นการสร้างเมืองเล็ก ๆ รอบ เมืองศูนย์กลาง เมือง
เล็ก ๆ นี้จะรองรับประชากรประมาณ 100,000 คน และอยู่ห่างจากเมืองศูนย์กลางมาก
โดยประมาณ 30 ไมล์ นอกจากนี้อยู่ห่างจากพื้นที่เมืองมากด้วย ทำให้ลดปัญหาการแผ่ขยายของ
เมืองมาชนกัน เมืองใหม่ ๆ แต่ละ เมืองจะอยู่ใกล้กันและมีกิจกรรมร่วมกัน

Dispersed cities เป็นการสร้างศูนย์กลางชานเมือง ศูนย์กลางนี้จะ
มีความหนาแน่นพอสมควร โดยแต่ละศูนย์กลางจะมี open space แบ่งแยกหรือเป็นตัวกั้นการ
ขยายตัวของเมืองอยู่ Dispersed cities จะมีขนาดเล็กกว่า Independent
Cities แต่จะมีศูนย์กลางมากกว่า ที่ตั้งของ Dispersed Cities ขึ้นอยู่กับสภาพพื้นที่
ระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการ และแนวโน้มการพัฒนาในชุมชน

ค. แนวความคิดเกี่ยวกับการวางแผนการใช้ที่ดินสำหรับการอยู่อาศัย

William H Clair ได้กล่าวถึงหลักโดยทั่วไปซึ่งใช้เป็นแนวทางในการเลือกพื้นที่เพื่อการอยู่อาศัย ทั้งในบริเวณพื้นที่ใหม่หรือพื้นที่ที่มีชุมชนอยู่แล้วดังนี้

1. พื้นที่ต้องใหญ่เพียงพอสำหรับจัดเป็นบริเวณพักอาศัย (Residential Neighborhood) อย่างน้อย 1 แห่ง โดยสามารถควบคุมรูปร่างของบริเวณอยู่อาศัยนั้นได้
2. ระยะทางเดินด้วยเท้า (Walking Distance) ที่ไกลที่สุด จะเป็นตัวกำหนดที่ตั้งและระยะห่างของโรงเรียน ส่วนสาธารณะ บริเวณที่สับจ่ายสินค้าประจำวัน เส้นทางคมนาคมขนส่ง และสิ่งอำนวยความสะดวกที่คล้ายคลึงกันในแต่ละชุมชน
3. ความหนาแน่นของบ้านต้องไม่มากเกินไป คือเพียงพอที่จะให้มีการระบายอากาศมีแสงสว่าง ความเป็นส่วนตัว ความสงบเงียบ และมีช่องทางที่มองออกไปภายนอกหรือเห็นทิวทัศน์ได้
4. การเลือกที่ตั้งจะต้องปลอดภัยจากการทรุดตัว ความเสียหาย รอยแตกร้าวของเขตที่อยู่ใกล้เคียง ปลอดภัยจากน้ำท่วม ไฟฟ้า ดินเลื่อน หิมะถล่ม เครื่องบินตก หรืออื่น ๆ ซึ่งเป็นอันตรายที่เกิดขึ้นตามธรรมชาติหรือมนุษย์ทำขึ้น
5. บ้านจะต้องถูกสร้างบนที่ดินที่สะดวกในการเข้าถึงจาก และไปยังสถานที่ซึ่งเป็นแหล่งงานย่านธุรกิจ และร้านค้า และยังคงต้องอยู่แยกห่างจากบริเวณเหล่านี้เพียงพอที่จะไม่ได้รับผลกระทบจากฝุ่น ควัน เสียง และอิทธิพลของสิ่งที่ไม่พึงปรารถนาสักขณะเดียวกัน
6. การสร้างบ้านเรือนจะต้องหลีกเลี่ยงจากพื้นที่ที่มีสิ่งซึ่งไม่ถูกต้องสู่สภาพ เช่นที่เปียกชื้น หรือหนองบึง มีแมลง สัตว์เลื้อยคลาน หนู หรือสัตว์ที่จะรบกวนหรือทำลายในทำนองเดียวกันนี้ หรืออยู่ใกล้สถานที่กึ่งขยะมูลฝอย หรือโรงงานซึ่งก่อให้เกิดผลกระทบที่น่ารังเกียจ เช่น โรงกลั่นน้ำมัน โรงงานเคมี เป็นต้น
7. ที่ตั้งของบ้านจะต้องอยู่ในบริเวณที่ปลอดภัยที่สุดในชุมชน บนพื้นที่ซึ่งมีการระบายน้ำได้ดี ง่ายต่อการปฏิบัติงานในการสร้างถนน การวางรากฐาน และการขุดวางระบบสาธารณูปโภค เป็นที่ตั้งซึ่งสามารถก่อให้เกิดมุมมองออกไปภายนอกได้ และภูมิประเทศตามธรรมชาติหรือบริเวณที่ล้วยงาม
8. นโยบายเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยจะต้องตั้งขึ้นโดยพิจารณาให้การช่วยเหลือในการสร้างที่อยู่อาศัยแก่ประชาชนทั่วไป โดยไม่คำนึงถึงเชื้อชาติหรือศาสนา

9. แผนการสถาปนาพื้นที่ใหม่จะต้องถูกจัดขึ้นเพื่อส่งเคราะห์ครอบครัวที่ต้องการความช่วยเหลือในการหาที่อยู่อาศัยเพียงพอ นั่นคือ รัฐบาลจะต้องเข้ามามีบทบาทในการให้ความช่วยเหลือนี้

10. บริเวณที่ตั้งบ้านจะต้องเลือกให้อยู่ในที่ซึ่งง่ายและมีประสิทธิภาพในการให้บริการที่เกี่ยวกับเมืองให้ เช่น การป้องกันไฟ การตัดเก็บขยะมูลฝอย ไปรษณีย์ และสาธารณูปโภคอื่น ๆ

11. หลักเกณฑ์ที่เหมาะสมจะต้องถูกนำมาใช้ และบังคับเพื่อควบคุมความปลอดภัยและสืบเนื่องความมั่นคงของการลงทุนก่อสร้างบ้านเรือน รวมถึงการกำหนดเขตการใช้ที่ดิน (Zoning Ordinance) ข้อกำหนดปลีกย่อยต่าง ๆ (Subdivision Regulations) หลักเกณฑ์การก่อสร้างบ้านเรือน (Housing Code) และหลักเกณฑ์การก่อสร้างอาคาร (Building Code) รวมทั้งการเตรียมวัสดุและวิธีการใหม่ ๆ ในการก่อสร้างด้วย (แล้วสักขณ์ ไลยวรรณ 2524 : 19-21)

ทศพล สันทร วงศ์ ได้กล่าวถึงองค์ประกอบของโครงการที่อยู่อาศัยว่าส่วนใหญ่จะประกอบด้วย

1. บริเวณ (area) หรือย่าน (zone) ที่อยู่อาศัย ที่มีหลายระดับรายได้ ซึ่งในโครงการของการเคหะแห่งชาติ มักแบ่งออกเป็น 5 ระดับรายได้ใหญ่ ๆ คือ

พวกที่มีรายได้ต่ำ คือ ต่ำกว่า 2,500 บาท/เดือนลงมา

พวกที่มีรายได้ต่ำค่อนข้างสูง ประมาณ 2,500-3,500 บาท/เดือน

พวกที่มีรายได้ปานกลางค่อนข้างต่ำ ประมาณ 3,500-4,500 บาท/เดือน

พวกที่มีรายได้ปานกลางค่อนข้างสูง ประมาณ 8,500-9,000 บาท/เดือน

พวกที่มีรายได้สูงประมาณ 9,000 บาทขึ้นไป

การวางผังที่อยู่อาศัยแต่ละระดับรายได้ ย่อมจะแตกต่างกันออกไปทั้งขนาดเนื้อที่ (Plot Size) ขนาดถนน ทางเดิน อาคารและที่ตั้ง โดยต้องคำนึงถึงทั้งทางด้านเศรษฐกิจ สังคมและสภาพแวดล้อมควบคู่กันไปด้วย

2. ย่านธุรกิจและการค้า อาจแบ่งบริเวณธุรกิจการค้าออกเป็น 4 ประเภทด้วยกันคือ

ศูนย์กลางธุรกิจการค้าของเมือง เป็นบริเวณที่อยู่กลางใจเมืองบริเวณถนนสายหลักตัดกัน ชาติให้มีร้านค้าประเภทต่าง ๆ ร้านสรรพสินค้า โรงภาพยนตร์ กิตติาคาร ศูนย์แสดงสินค้าทั้งภายในและกลางแจ้งตลอดจนโรงแรมชั้นดี นอกจากนี้อาจเตรียมที่สำหรับจัดเป็น

ที่พิกอาศัยแบบแฟลตหลายชั้นไว้บนอาคารธุรกิจและพาณิชย์ด้วย เพื่อไว้เมื่อความต้องการ เรื่องที่
อยู่อาศัยเพิ่มมากขึ้น และกำหนดให้มีที่จอดรถให้เพียงพอ โดยแยกทางรถกับทางเดินไม่ให้ปะปน
กัน เมื่อความสะดวก ปลอดภัย และความเป็นระเบียบ

ศูนย์การค้าย่านเมือง เป็นศูนย์การค้าที่สำคัญอีกแห่งหนึ่ง เพื่อเป็นศูนย์การค้าที่
อำนวยความสะดวกให้แก่ผู้เดินทางผ่านเมืองมีความสะดวกให้แก่ผู้เดินทางผ่านเมืองมีความสะดวก
ในการแวะพักผ่อนรับประทานอาหารและซื้อของซึ่งขายสินค้าประเภทเดียวกับศูนย์กลางธุรกิจการค้า
ของเมือง แต่มีจำนวนน้อยกว่าและไม่ครบทุกประเภท

ศูนย์การค้าย่อยเฉพาะย่าน มีกระจายอยู่ตามย่านพิกอาศัยต่าง ๆ จุดประสงค์
เพื่อเป็นศูนย์รวมของชุมชน เป็นที่ค้าขายตลาดและซื้อของใช้เล็ก ๆ น้อย ๆ ประจำวันของผู้ที่อยู่อาศัย
ตามย่านพิกอาศัยแต่ละแห่ง

ร้านค้าย่อยที่ตั้งเป็นกลุ่ม ๆ ดำเนินการโดยผู้อยู่อาศัยในบริเวณนั้น ร้านค้า
ประเภทนี้เป็นร้านค้าปลีก ตั้งอยู่เป็นกลุ่ม ๆ ในย่านพิกอาศัย บริเวณโรงเรียนอนุบาล และสนาม
เด็กเล่น โดยมากประกอบด้วยร้านค้าที่ต้องพึ่งพาอาศัยซึ่งกันและกัน มักขายของพวกของชำ บุหรี่
เครื่องดื่ม ฯลฯ

3. ย่านอุตสาหกรรมและคลังสินค้า เป็นบริเวณก่อสร้างโรงงานต่าง ๆ ต้องมีความสะดวก
ในการขนส่งสินค้า ไปได้ทั้งทางบก ทางน้ำ และทางอากาศ และสามารถระบายน้ำทิ้งหลังจากได้ผ่าน
ขบวนการบำบัดน้ำเสียแล้ว และเป็นบริเวณที่ไม่ทำให้เกิดสภาพแวดล้อมเป็นพิษ ได้แก่ น้ำเสีย
อากาศเป็นพิษ เสียงดังรบกวน ย่านอุตสาหกรรมถือได้ว่าเป็นส่วนประกอบที่สำคัญของชุมชน
หรือเมืองขนาดใหญ่ เพราะเป็นแหล่งที่จะดึงดูดคน

4. สถานศึกษา ถ้าเป็นโครงการขนาดใหญ่ที่นักเรียนมากประมาณ 25-30 % ของประชากร
ทั้งหมด ก็ควรมีโรงเรียนประเภทต่าง ๆ ตามขนาดชุมชน เช่น เมืองขนาดใหญ่ควรมีโรงเรียน
อนุบาล (ประมาณ 5.54%) โรงเรียนประถม (ประมาณ 12.92%) โรงเรียนมัธยม (ประมาณ
9.23%) โรงเรียนอาชีววะ (ประมาณ 2.31%) การพิจารณาเลือกบริเวณสถานที่ตั้งโรงเรียน
ขนาดและจำนวนนักเรียนแต่ละโรงเรียนต้องมีหลักเกณฑ์ให้เหมาะสมตามสภาพชุมชน

5. การบริการทางด้านศิลปวัฒนธรรม ควรจัดให้มีอาคารสถานที่ประเภทต่าง ๆ ที่
ประชาชนสามารถใช้เป็นที่พักผ่อนหย่อนใจ หากมีความรู้ความบันเทิงในยามว่างงานซึ่งอาจจัดรวมอยู่
ในบริเวณส่วนสาธารณะกลางเมือง ศูนย์นี้ต้องมีการคมนาคมสะดวกทั้งทางบกและทางน้ำ มีที่จอดรถพอ
เพียง สถานที่เหล่านี้ ได้แก่ พิพิธภัณฑ์สถาน พิพิธภัณฑ์สถานศิลปกรรมร่วมสมัย พิพิธภัณฑ์สถานสัตว์น้ำสด

โรงละคร และดนตรี ห้องสมุดประชาชนและศาลประชาชน เป็นต้น

6. การบริการด้านความปลอดภัย ควรกำหนดให้มีสถานตำรวจและสถานีดับเพลิงขึ้น กับขนาดของชุมชนหรือเมือง เพื่อบริการแก่ประชาชน นอกจากนี้ควรกำหนดให้มีผู้ยามรักษาความปลอดภัยกระจายอยู่ตามย่านพักอาศัย ศูนย์กลางชุมชนและตามส่วนสาธารณะ บริเวณศูนย์กลาง ธุรกิจการค้าและอุตสาหกรรม ผู้ยามส่วนใหญ่จะอยู่ในตำแหน่งนี้สามารถควบคุมเหตุร้ายที่จะเกิดขึ้น ตามย่านต่าง ๆ ได้โดยทั่วถึง ทำให้มีความปลอดภัยทั้งกลางวันและกลางคืน

7. การบริการสื่อสาร ควรดำเนินการให้มีบริการ โทรศัพท์สาธารณะทุกศูนย์กลางหมู่บ้าน ในย่านธุรกิจการค้าและย่านอุตสาหกรรม ตลอดจนโทรศัพท์ส่วนบุคคลและโทรศัพท์ทางไกล และควรจัดให้มีตู้ไปรษณีย์ไว้บริการ บริเวณศูนย์กลางหมู่บ้าน บริเวณพาณิชยกรรม ส่วนที่ทำการไปรษณีย์สาขาควรจัดไว้ในบริเวณศูนย์กลางชุมชนและในย่านธุรกิจการค้า

8. สำนักงานบริการชุมชน ควรจัดรวมอยู่ในบริเวณศูนย์กลางชุมชนประกอบด้วยป้อมยาม สัญญาณแจ้งเหตุอัคคีภัย

9. การบริการขนส่งมวลชน ได้แก่ บริเวณที่จอดรถประจำทาง ควรจัดไว้บริเวณ ศูนย์กลาง เมือง ใกล้กับบริเวณธุรกิจการค้า

10. บริการน้ำดื่มน้ำใช้ เฉลี่ยประมาณ 200 ลิตร/คน/วัน และน้ำใช้ในยามฉุกเฉิน ประมาณ 10 ลิตร/คน/วัน

11. และบริการอื่น ๆ เช่น การระบายน้ำฝน การป้องกันน้ำท่วม การกำจัดน้ำโสโครก และอุจจาระ การกำจัดขยะมูลฝอย การบริการไฟฟ้า โรงพยาบาล คำสั่งสถาน ระบบการคมนาคม ส่วนสาธารณะและบริเวณพักผ่อนหย่อนใจ เป็นต้น

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย