

## บทที่ 2

### การศึกษาแนวความคิดงานวิจัย และวรรณกรรมที่เกี่ยวข้อง

การศึกษาเกี่ยวกับทำเลที่ตั้งบ้านจัดสรรของเชียงใหม่ ได้มุ่งเน้นถึงการศึกษาในเรื่องการเปลี่ยนแปลงทำเลที่ตั้งและการคาดการณ์ทำเลที่ตั้งบ้านจัดสรรของเชียงใหม่ในอนาคต โดยอ้างอิง กับ วรรณคดีต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องในเรื่องของทำเลที่ตั้งดังนี้

นำพวลย์ กิจรัญกุล ภูมิศาสตร์การตั้งถิ่นฐาน โอเคียนสโตร์ กทม. (2528)

ลักษณะการตั้งถิ่นฐานนั้นจำแนกได้เป็น 3 ประเภทได้แก่ การตั้งถิ่นฐานที่มีการกระจายตัวแบบจับกลุ่ม (Clustered Pattern) การตั้งถิ่นฐานที่มีการกระจายแบบทั่วไปหรือแบบสุ่ม (Random Pattern) และการตั้งถิ่นฐานที่มีลักษณะแบบกระจุกกระจายในพื้นที่ (Dispersed Pattern) ดังนั้น ในเรื่องของการกระจายตัวของหมู่บ้านจัดสรรนั้น เมื่อวิเคราะห์ โดยใช้ค่าดัชนีความใกล้เคียง (Nearest Neighbor Analysis) สามารถที่จะทราบถึงรูปแบบของการกระจายตัวได้ โดยจะสามารถสรุปได้ว่า

การขยายตัวของเขตที่อยู่อาศัย มีการขยายตัวออกไปตามเส้นทางคมนาคม ไปสู่บริเวณเขตชานเมือง

สุรีย์ บุญญาอนุพงศ์ บ้านจัดสรรในจังหวัดเชียงใหม่ ปัญหาการใช้ที่ดินและการจัดสิ่งบริการ สถาบันวิจัยสังคม มหาวิทยาลัยเชียงใหม่ (2531)

จากการศึกษาพบว่า หมู่บ้านจัดสรรในโครงการขนาดเล็ก ส่วนใหญ่จะอยู่ใกล้เขตศูนย์กลางของเมือง เนื่องจาก บริเวณดังกล่าวมีความพร้อมทางด้านสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ สำหรับหมู่บ้านในโครงการขนาดกลางและขนาดใหญ่ จะขยายตัวจากจุดศูนย์กลางของเมืองสู่บริเวณชานเมืองเพราะที่ดินมีราคาถูกกว่า และสามารถรวบรวมให้เป็นผืนใหญ่ผืนเดียวกันได้ง่าย

สำหรับเมืองเชียงใหม่ การขยายตัวของที่อยู่อาศัยประเภทบ้านจัดสรร แนวโน้มของความต้องการจะขยายตัวออกไปทางด้านชานเมือง ซึ่งมีดินยังมีราคาถูกและสภาพแวดล้อมเป็นธรรมชาติ รวมไปถึงการพัฒนาาระบบการคมนาคมขนส่งที่สะดวกขึ้น ในการขยายตัวของหมู่บ้านจัดสรรนั้น ส่วนใหญ่ขยายตัวออกไปตามถนนสายหลัก ลักษณะการขยายตัวแบบนี้ เรียกว่า Ribbon Development (วงเดือน เกษสุภะ, 2527)

แนวทฤษฎีของ Meiler<sup>(1)</sup> กล่าวว่า โครงสร้างทางพื้นที่และสภาพโดยรอบของเมืองขึ้นอยู่กับการศึกษาที่ตั้งถิ่นฐานของมนุษย์จากอดีต มาจนกระทั่งได้มีอารยธรรมเกิดขึ้น การเปลี่ยนแปลงของถิ่นฐานขึ้นอยู่กับระบบการติดต่อของมนุษย์โดยมีเทคโนโลยีเกี่ยวกับการติดต่อสื่อสาร และการคมนาคม การติดต่อโดยการพบหน้ากันจึงได้ลดน้อยลงไป ฉะนั้นระบบการติดต่อสื่อสารและการคมนาคมจึงเป็นพื้นฐานที่สำคัญเกี่ยวกับการเจริญเติบโตของเมือง

HOMER HoyT เจ้าของทฤษฎีการใช้ที่ดินของเมืองในโลกตะวันตก ได้กล่าวถึง ปัจจัยที่เป็นตัวกำหนดการขยายตัวของที่อยู่อาศัยว่า ที่อยู่อาศัยขยายตัวไปตามเส้นทางคมนาคมที่สะดวก ที่อยู่อาศัยขยายตัวไปยังที่โล่งนอกเมือง เพราะที่ไม่มีอุปสรรคในการขยายตัว ที่อยู่อาศัยขยายตัวไปยังภูมิภาคที่ปลอดภัยจากน้ำท่วม นอกจากนี้ยังเป็นบริเวณที่มีทัศนียภาพสวยงาม และผู้ดำเนินกิจการด้านการจัดสรรที่ดิน เป็นผู้มีส่วนสนับสนุนทำให้ทิศทางการขยายตัวของเขตที่อยู่อาศัยมีการเปลี่ยนแปลง

แต่ Mc Gee (1967) กล่าวว่า เมืองที่มีได้อยู่ในซีกโลกตะวันตก จะมีรูปแบบการใช้ที่ดินแตกต่างออกไป โดย Mc Gee ได้ทำการศึกษา เมืองที่มีใช้เมืองตะวันตก และเมืองที่อยู่ในทวีปเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ โดยเฉพาะเมือง มินิลา และกัวลาลัมเปอร์ ก็เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาในครั้งนั้น ในการศึกษาของ Mc Gee พบว่า เมืองที่เกิดขึ้นโดยไม่ได้รับวัฒนธรรมจากยุโรปหรือทางตะวันตกนั้น โครงสร้างต่าง ๆ ของเมืองย่อมจะแตกต่างไปจากเมืองทางตะวันตก กล่าวคือเมืองจะมีการขยายตัวเป็นหย่อม หรือเป็นบริเวณเท่านั้น ทั้งนี้ สืบเนื่องมาจาก การคมนาคมขนส่งยังไม่เจริญ ซึ่งอาจจะมีหลายรูปแบบ เช่น การเดินเท้า การอาศัยแรงงานจากสัตว์ ตลอดจนแรงงานคนสัมภาระ ตลอดจนใช้เกวียนล้อเลื่อน และรถสามล้อ

(1) Richard L. Meiler, *A Communications Theory of Urban Growth*, Cambridge: The M.I.T. Press, 1962, p. 80.

ในช่วงหลังสงครามโลกครั้งที่ 2 เป็นต้นมา เมืองที่มีใช้ตะวันตก มีการขยายตัวอย่างรวดเร็ว เพราะอพยพย้ายถิ่นของประชากรจากชนบทเข้าสู่ตัวเองมากขึ้น ส่งผลให้บริเวณชานเมือง แปรสภาพเป็นละแวกที่อยู่อาศัยขึ้นมาภายในระยะเวลาสั้น ๆ ในขณะที่บริเวณดังกล่าวนั้นไม่มีบริการทางด้าน สาธารณูปโภคเลย ลักษณะดังกล่าวทำให้ บริเวณรอบเมืองกลายเป็น แหล่งเสื่อมโทรม



ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย