

บทที่ 2

แนวคิด ทฤษฎี และผลงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

ผู้วิจัยได้ทำการทบทวนวรรณกรรม/สารสนเทศ และงานวิจัยที่เกี่ยวข้องโดยจำแนกเป็นหัวข้อได้ดังต่อไปนี้

- 2.1 ยุทธศาสตร์การพัฒนาจังหวัดจันทบุรี และสภาพและข้อมูลทั่วไปของจังหวัดจันทบุรี
- 2.2 การวางผังเมือง และผังเมืองรวมจังหวัดจันทบุรี
- 2.3 แนวความคิดการเติบโตของการผังเมืองอย่างชาญฉลาด (Smart Growth)
- 2.4 แนวคิดและทฤษฎีเกี่ยวกับการตั้งรกรากและการขยายตัวของเมือง
- 2.5 แนวคิดเกี่ยวกับการพัฒนาและการจัดการอสังหาริมทรัพย์
- 2.6 งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

เนื้อหาของบททบทวนวรรณกรรม/สารสนเทศ และงานวิจัยที่เกี่ยวข้องมีรายละเอียดโดยจำแนกเป็นหัวข้อดังต่อไปนี้

2.1 ยุทธศาสตร์การพัฒนาจังหวัดจันทบุรี และสภาพข้อมูลทั่วไปของจังหวัดจันทบุรี

(กลุ่มงานยุทธศาสตร์การพัฒนาจังหวัด สำนักงานจังหวัดจันทบุรี, 2557)

2.1.1 ยุทธศาสตร์ของจังหวัดจันทบุรี

จังหวัดจันทบุรีมีวิสัยทัศน์ที่จะเป็นศูนย์กลางการผลิตและการค้าผลไม้คุณภาพ ศูนย์อัญมณีและเครื่องประดับชั้นเลิศ แหล่งการค้าชายแดนเชื่อมโยงประชาคมอาเซียน และเมืองน่าเที่ยวที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม

ยุทธศาสตร์จังหวัดจันทบุรีประกอบด้วย

ยุทธศาสตร์ที่ 1

พัฒนาประสิทธิภาพการผลิตสินค้าเกษตรและผลิตภัณฑ์ให้ได้มาตรฐานสอดคล้องกับความต้องการทั้งในและต่างประเทศ

ยุทธศาสตร์ที่ 2

พัฒนาและส่งเสริมอุตสาหกรรมอัญมณีและเครื่องประดับเพื่อเพิ่มความสามารถในการแข่งขัน

ยุทธศาสตร์ที่ 3

ส่งเสริมและพัฒนาเศรษฐกิจการค้าชายแดนสู่ประชาคมอาเซียน

ยุทธศาสตร์ที่ 4

เสริมสร้างศักยภาพการท่องเที่ยวและวัฒนธรรมเชื่อมโยงประเทศกลุ่มอาเซียน

กลยุทธ์ตามยุทธศาสตร์จังหวัดมีดังนี้

1. พัฒนาบุคลากรด้านกระบวนการผลิตของเกษตรกรให้ได้มาตรฐาน

2. การถ่ายทอดเทคโนโลยีการผลิตสินค้าเกษตรคุณภาพให้แก่เกษตรกรนำไปประยุกต์ใช้ในไร่นาของตนเอง รวมทั้งสนับสนุนโครงสร้างปัจจัยพื้นฐานด้านการเกษตร
3. พัฒนากลไกเพื่อสร้างแรงจูงใจให้อุตสาหกรรมอัญมณีและเครื่องประดับเติบโตอย่างต่อเนื่อง
4. ยกระดับมาตรฐาน คุณภาพ และเพิ่มปริมาณช่างฝีมืออัญมณีและเครื่องประดับ
5. พัฒนาด้านการค้าชายแดนเพื่ออำนวยความสะดวกต่อการค้า การลงทุน และการท่องเที่ยว
6. พัฒนาโครงสร้างพื้นฐาน และระบบโลจิสติกส์ ให้เชื่อมโยงกับประเทศในกลุ่มอาเซียน
7. พัฒนาแหล่งท่องเที่ยวที่มีศักยภาพ สินค้า บริการ และบุคลากร ด้านการท่องเที่ยวให้มีความหลากหลายได้มาตรฐานสากล
8. พัฒนาปัจจัย โครงสร้างพื้นฐานและสิ่งอำนวยความสะดวกด้านการท่องเที่ยวให้เพียงพอและได้มาตรฐานในระดับนานาชาติ
9. ยกระดับมาตรฐานการให้บริการสุขภาพพื้นฐานผสมผสานแพทย์แผนปัจจุบันและแพทย์ทางเลือกและสร้างความตระหนักของชุมชนในด้านการสาธารณสุข
10. เพิ่มศักยภาพชุมชนด้านอาชีพและรายได้ในลักษณะของเศรษฐกิจสร้างสรรค์โดยขยายผลจากหลักปรัชญาเศรษฐกิจพอเพียง
11. พัฒนาองค์ความรู้เพื่อสร้างจิตสำนึกและส่งเสริมการบริหารจัดการทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เพื่อให้เกิดสมดุลและใช้ประโยชน์อย่างคุ้มค่า

2.1.2 ข้อมูลทั่วไปของจังหวัดจันทบุรี

ที่ตั้ง

จังหวัดจันทบุรีตั้งอยู่ทางภาคตะวันออกของประเทศไทย ห่างจากกรุงเทพมหานครประมาณ 239 กิโลเมตร มีพื้นที่ทั้งหมดประมาณ 6,338 ตารางกิโลเมตร หรือประมาณ 3,961,250 ไร่ อาณาเขต ด้านทิศเหนือติดต่อกับจังหวัดชลบุรี ฉะเชิงเทรา และสระแก้ว ด้านทิศใต้ติดต่อกับจังหวัดตราด และอ่าวไทย ด้านทิศตะวันออกติดต่อกับจังหวัดตราดและประเทศกัมพูชา และด้านทิศตะวันตกติดต่อกับจังหวัดระยองและอ่าวไทย มีแนวเขตติดต่อกับราชอาณาจักรกัมพูชาประมาณ 86 กิโลเมตร และมีแนวชายฝั่งทะเลยาวประมาณ 87 กิโลเมตร

สภาพภูมิประเทศ

ป่าไม้ ภูเขา และเนินสูง เป็นลักษณะของภูมิประเทศทางด้านเหนือและตะวันออกของจันทบุรี บริเวณดังกล่าวเป็นเขตป่าสงวน เขตอุทยานแห่งชาติ เขตห้ามล่าสัตว์ป่าและเขตรักษาพันธุ์สัตว์ป่า และพื้นที่การเกษตรปลูกสวนผลไม้ ยางพารา ปาล์มน้ำมัน และพืชไร่ เช่น ข้าวโพด มันสำปะหลัง เป็นต้น

ที่ราบสลับภูเขา อยู่ทางตอนกลางของจังหวัด เป็นพื้นที่แหล่งน้ำที่ใช้ทำสวนผลไม้ เช่น ทูเรียนเงาะ มังคุด กระท้อน และพริกไทย

ที่ราบฝั่งทะเล ได้แก่ พื้นที่ในเขตอำเภอนายายอาม ตอนล่างของอำเภอท่าใหม่ อำเภอแหลมสิงห์ และอำเภอขลุง มีลักษณะเป็นที่ราบชายฝั่งทะเลสลับด้วยเนินเขา เป็นบริเวณป่าชายเลน

สภาพภูมิอากาศเป็นแบบมรสุมเมืองร้อน (Tropical Monsoon Climate) อุณหภูมิของอากาศเฉลี่ยตลอดปีประมาณ 26.35 องศาเซลเซียส มีฝนตกชุก ภูมิอากาศแบ่งออกได้เป็น 2 ฤดู คือ ฤดูฝน (wet season) และฤดูแล้ง (dry season) สำหรับฤดูฝนจะเริ่มตั้งแต่เดือนมีนาคมถึงเดือนพฤศจิกายน เป็นเวลาประมาณ 9-10 เดือน ปริมาณน้ำฝนเฉลี่ย 3,203.57 มม. ต่อปี

การปกครองและประชากร

การปกครอง - แบ่งการปกครองออกเป็น 10 อำเภอ 76 ตำบล 728 หมู่บ้าน 33 ชุมชน องค์การปกครองส่วนท้องถิ่นประกอบด้วย องค์การบริหารส่วนจังหวัด 1 แห่ง เทศบาลเมือง 5 แห่ง เทศบาลตำบล 35 แห่ง และองค์การบริหารส่วนตำบล 41 แห่ง

ประชากร - ปี 2555 จังหวัดจันทบุรีมีจำนวนประชากร ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2555 รวมทั้งสิ้น 519,150 คน เป็นชาย 255,491 คน เป็นหญิง 263,659 คน อำเภอที่มีประชากรมากที่สุด คือ อำเภอเมืองจันทบุรี มีจำนวน 124,870 คน รองลงมาได้แก่อำเภอ ท่าใหม่ จำนวน 70,236 คน และอำเภอสอยดาว จำนวน 64,077 คน

โครงสร้างพื้นฐาน

การคมนาคมขนส่ง - การเดินทางสู่จังหวัดจันทบุรีมีความสะดวกสบาย มีเส้นทางคมนาคมทั้งทางบก และทางอากาศ ตลอดจนทางน้ำ

เส้นทางยุทธศาสตร์เชื่อมระหว่างภาคตะวันออกเฉียงเหนือผ่านจังหวัดปราจีนบุรี สระแก้ว เข้าสู่ อำเภอสอยดาว อำเภอโป่งน้ำร้อน อำเภอมะขามและอำเภอเมือง

ทางอากาศ - เดินทางไปยังสนามบินจังหวัดตราด และสนามบินตำบลเขาวัว อำเภอท่าใหม่ ซึ่งเป็นสนามบินที่ใช้ในราชการทหาร

ทางน้ำ - ในอดีตใช้การคมนาคมทางน้ำเป็นหลักโดยใช้ท่าเทียบเรือท่าแฉลบ ตำบลบางกะจะ อำเภอเมือง แต่ต่อมามีปัญหาเรื่องสันทรายในร่องน้ำ และในปัจจุบันจังหวัดกำลังปรับปรุงท่าเรือแหลมสิงห์ ตำบลปากน้ำแหลมสิงห์ เป็นท่าเทียบเรือเพื่อการท่องเที่ยวและการขนส่งสินค้า

ทรัพยากรน้ำ

แหล่งน้ำธรรมชาติ - จังหวัดจันทบุรีมีแม่น้ำลำธารหลายสาย ซึ่งมีทิศทางการไหลของน้ำจากเหนือลงใต้เป็นส่วนใหญ่ ประกอบด้วย แม่น้ำพังรัต แม่น้ำวังโตนด แม่น้ำจันทบุรี แม่น้ำเวฬุ และลุ่มน้ำโตนดเลสาบ ไหลจากอำเภอโป่งน้ำร้อนลงสู่ที่ราบราชาอาณาจักรกัมพูชาทางทิศตะวันตกสู่ทิศตะวันออกเฉียง

การพัฒนาแหล่งน้ำ - อ่างเก็บน้ำที่สำคัญ ได้แก่ อ่างเก็บน้ำเขื่อนคีรีธาร ความจุกักเก็บน้ำประมาณ 76 ล้านลูกบาศก์เมตร อ่างเก็บน้ำคลองศาลทราย มีความจุกักเก็บน้ำประมาณ 10 ล้านลูกบาศก์เมตร และอ่างเก็บน้ำพลวง มีความจุกักเก็บน้ำประมาณ 80 ล้านลูกบาศก์เมตร และ อ่างเก็บน้ำคลองพระพุทธรูป ความจุ 70 ล้านลูกบาศก์เมตร

2.1.3 สถานการณ์และแนวโน้ม ด้านเศรษฐกิจ สังคม ทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ภาพรวมเศรษฐกิจ

โครงสร้างทางเศรษฐกิจของจังหวัดในปี พ.ศ. 2553 พิจารณาจากสัดส่วนมูลค่าเพิ่ม ณ ราคาประจำปี ประกอบด้วยการผลิตภาคเกษตร เท่ากับ 36,930.58 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 56.18 และการผลิตภาคนอกเกษตรเท่ากับ 28,804.07 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 43.82 โดยสาขาการผลิตที่มีสัดส่วนมูลค่าเพิ่มสูงสุด 3 ลำดับแรก ได้แก่ สาขาเกษตรกรรม สาขาอุตสาหกรรม และสาขาการขนส่ง ขายเป็นลำดับ ที่มีสัดส่วนร้อยละ 51.94 12.52 และ 6.01 ตามลำดับ

ศักยภาพทางเศรษฐกิจของจังหวัด ประกอบด้วย ภาคการผลิตด้านการเกษตร การอุตสาหกรรม การค้าภายในประเทศ ต่างประเทศ ส่งออกและการค้าชายแดน และภาคการบริการ เช่น การท่องเที่ยวและธุรกรรมทางการเงิน

การเกษตร จังหวัดจันทบุรีเป็นจังหวัดที่มีศักยภาพในการผลิตสินค้าเกษตร โดยมีลักษณะภูมิประเทศและทรัพยากรธรรมชาติเอื้ออำนวย ดินมีความอุดมสมบูรณ์ อากาศชุ่มชื้นเหมาะแก่การทำ การเกษตร สามารถปลูกได้ทั้งพืชสวน ไม้ผล ไม้ยืนต้น และพืชไร่ เช่น พุเรียน เงาะ มังคุด ลำไย มะม่วง มะพร้าว ลองกอง ลางสาด ยางพารา พริกไทย ข้าวโพดเลี้ยงสัตว์ อ้อยโรงงาน มันสำปะหลัง สับปะรด ฯลฯ และยังมีเขตติดต่อกทะเล เหมาะในการทำประมง และเพาะเลี้ยงสัตว์น้ำ อีกทั้งมีแนวเขตชายแดนติดต่อกับประเทศกัมพูชา

พื้นที่เกษตร ประมาณ 2,00,675 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 55.56 ของพื้นที่ทั้งหมด ประชากรส่วนใหญ่ประกอบอาชีพทำสวน โดยพื้นที่ร้อยละ 70.44 ของพื้นที่การเกษตรเป็นพื้นที่ปลูกไม้ผลไม้ยืนต้น จำนวนครัวเรือนเกษตรกร 75,327 ครัวเรือน คิดเป็นร้อยละ 45.40 ของครัวเรือนจังหวัด 165,906 ครัวเรือน

อุตสาหกรรม - สัดส่วนมูลค่าผลิตภัณฑ์สาขาอุตสาหกรรมของจังหวัดจันทบุรีในปี พ.ศ. 2553 มีเพียงร้อยละ 6.59 ของมูลค่าผลิตภัณฑ์จังหวัด

ประเภทอุตสาหกรรม - เนื่องจากจังหวัดจันทบุรีเป็นจังหวัดที่ทำการเกษตรเป็นส่วนใหญ่ การลงทุนด้านอุตสาหกรรมส่วนใหญ่จึงเป็นอุตสาหกรรมด้านการแปรรูปสินค้าเกษตร อุตสาหกรรมที่สำคัญของจังหวัดจันทบุรี ได้แก่ อุตสาหกรรมเกษตร อุตสาหกรรมอาหาร อุตสาหกรรมขนส่ง อุตสาหกรรมไม้และผลิตภัณฑ์จากไม้เครื่องเรือน อาทิเช่น โรงงานผลิตฝัก ผลไม้บรรจุกระป๋อง โรงงานผลิตเฟอร์นิเจอร์ เครื่องเรือน และผลิตภัณฑ์จากไม้ โรงงานผลิตยางแผ่นยางก้อน และโรงงานผลิตภัณฑ์คอนกรีตเพื่อการก่อสร้าง

การค้าของจังหวัดจันทบุรี - การค้าส่วนใหญ่เป็นธุรกิจขนาดกลางและขนาดย่อมในครัวเรือน บริเวณย่านชุมชนเขตเทศบาลศูนย์กลางการคมนาคมมี 3 ลักษณะ คือ ตลาดสินค้าเกษตร มีกระจายอยู่ทั่วไปตามแหล่งผลิตแต่ละอำเภอ เช่น ตลาดผลไม้ ตลาดสินค้าอุตสาหกรรมมักจะรวมอยู่ในเขตชุมชน เช่น สินค้าอัญมณี เป็นต้น ส่วนตลาดสินค้าอุปโภคบริโภคประจำวัน ตั้งอยู่ในเขตเทศบาลเป็นส่วนใหญ่เพื่อความสะดวกในการจับจ่ายใช้สอย

การท่องเที่ยว

จังหวัดจันทบุรีเป็นจังหวัดที่มีภูมิประเทศครบถ้วน ทั้งภูเขา ป่าไม้ ทะเล อีกทั้งยังมีเรื่องราวเก่าแก่ทางประวัติศาสตร์ที่สำคัญ ดังนั้น จึงมีสถานที่ท่องเที่ยว และกิจกรรมการท่องเที่ยวที่หลากหลาย ทั้งเที่ยวน้ำตก เดินป่า เที่ยวทะเล ดำน้ำ รวมทั้งเที่ยวชมแหล่งประวัติศาสตร์ต่าง ๆ นอกจากนี้ยังเป็นแหล่งเจียระไนพลอยที่มีชื่อเสียงที่สุด และกว่า 80 % ของพลอยที่จำหน่ายทั่วโลก ได้รับการปรับปรุงคุณภาพและเจียระไนที่จังหวัดจันทบุรี แหล่งท่องเที่ยวที่สำคัญของจังหวัด

ด้านประวัติศาสตร์ เช่น ศาลสมเด็จพระเจ้าตากสินมหาราช ศาลหลักเมือง วัดไผ่ล้อม ค่ายเนินวง พิพิธภัณฑสถานแห่งชาติพานิชยนารี

ด้านธรรมชาติ เช่น วนอุทยานแห่งชาติเขาแหลมสิงห์ หาดคู้กระเบน หาดแหลมเสด็จ หาดเจ้าหลาว ถ้ำเขาวง อุทยานแห่งชาติเขาคิชฌกูฏ เขตรักษาพันธุ์สัตว์ป่าเขาสอยดาว อุทยานแห่งชาติน้ำตกพลิ้ว อุทยานแห่งชาติเขาสิบห้าชั้น

ด้านการท่องเที่ยวเชิงนิเวศ เช่น ศูนย์ศึกษาการพัฒนาอ่าวคุ้งกระเบนฯ และสถานีพัฒนาป่าชายเลนที่ 2 (บ้านท่าสอน)

ด้านศาสนา เช่น วัดเขาสุกิม พระพุทธบาทพลวง ด้านอื่น ๆ เช่น ตลาดชายแดนไทย-กัมพูชา (บ้านผักกาด และบ้านแหลม) โอเอซิสซีวิลด์

บทบาทที่เด่นชัดในการพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมของจังหวัดโดยรวม 4 ประการ คือ การเป็นศูนย์กลางผลไม้คุณภาพ การเป็นศูนย์กลางอัญมณีของโลก การมีทรัพยากรการท่องเที่ยวที่หลากหลาย และการพัฒนาพื้นที่และศักยภาพของการค้าชายแดน

2.1.4 สถานการณ์ด้านสังคม และคุณภาพชีวิต

ด้านสาธารณสุข

จังหวัดจันทบุรีมีสถานบริการสาธารณสุขของรัฐ จำนวน 120 แห่ง เป็นโรงพยาบาล 14 แห่ง เป็นโรงพยาบาลรัฐ 12 แห่ง เอกชน 2 แห่ง สถานือนามัย 106 แห่ง อัตราส่วนแพทย์ 1 คน ต่อประชากร 2,600 คน ซึ่งดีกว่าเกณฑ์มาตรฐาน คือ แพทย์ 1 คน ต่อประชากร 4,000 คน แสดงให้เห็นถึงความพร้อมของจังหวัดในการให้บริการทางสาธารณสุข

ด้านการศึกษา

ปี พ.ศ. 2555 จังหวัดจันทบุรีมีสถานศึกษา รวม 256 แห่ง แยกเป็นในสังกัดสำนักงานคณะกรรมการการศึกษาขั้นพื้นฐาน จำนวน 219 แห่ง นักเรียนรวม 94,232 คน แยกเป็น ระดับก่อนประถมศึกษา 14,288 คน ระดับประถมศึกษา 41,511 คน ระดับมัธยมศึกษาตอนต้น 23,717 คน และระดับมัธยมศึกษาตอนปลาย 14,716 คน สถาบันอุดมศึกษา ได้แก่ มหาวิทยาลัยราชภัฏรำไพพรรณี, มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคล และมหาวิทยาลัยบูรพา วิทยาเขตจันทบุรี

ศาสนา

ปี พ.ศ. 2553 จังหวัดจันทบุรี มีผู้นับถือศาสนาพุทธ จำนวน 485,683 คน นับถือศาสนาคริสต์ จำนวน 8,040 คน นับถือศาสนาอิสลาม จำนวน 2,016 คน ปี พ.ศ. 2555 ศาสนสถาน (วัด

สำนักสงฆ์ และที่พักสงฆ์) จำนวน 509 แห่ง จำแนกเป็น วัด 249 แห่ง สำนักสงฆ์ 120 แห่ง ที่พักสงฆ์ 140 แห่ง โบสถ์คริสต์ 9 แห่ง และมีสยิด 1 แห่ง

2.2 การผังเมืองจังหวัดจันทบุรี

[กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมเมืองจันทบุรี พ.ศ. 2555]

2.2.1 การวางผังเมือง

การผังเมืองเป็นภารกิจที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินชีวิตของประชาชนในพื้นที่และการจัดสรรทรัพยากรที่หลากหลายนับตั้งแต่วางและจัดทำผังเมืองจึงต้องคำนึงถึงการใช้ประโยชน์ที่ดินอย่างเหมาะสมการมีส่วนร่วมของประชาชนในพื้นที่หรือผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย การส่งเสริมการพัฒนาเศรษฐกิจและความสามารถในการรองรับความหลากหลายทางวัฒนธรรม เพื่อให้การพัฒนาด้านกายภาพของเมืองเป็นไปอย่างเหมาะสมและยั่งยืนตามหลักวิชาการผังเมือง

ประเทศไทยได้ประกาศใช้พระราชบัญญัติการผังเมืองฉบับแรกเมื่อ พ.ศ. 2518 ซึ่งเป็นการปรับปรุงกฎหมายว่าด้วยการผังเมืองและผังชนบทใหม่ โดยให้ยกเลิกพระราชบัญญัติการผังเมืองและผังชนบท พ.ศ. 2549 โดยบรรดากฎหมาย กฎ และข้อบังคับอื่นในส่วนที่บัญญัติไว้แล้วในพระราชบัญญัตินี้ หรือส่วนที่ขัดแย้งกับพระราชบัญญัตินี้ ให้ใช้พระราชบัญญัตินี้แทน ซึ่งมีสาระสำคัญ คือ ให้มีการดำเนินการวางและจัดทำผังเมืองแบ่งเป็นการวางและจัดทำผังเมืองรวมและผังเมืองเฉพาะ โดยดำเนินการออกประกาศเป็นกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวม มีอายุการบังคับใช้ไม่เกิน 5 ปี และสามารถขยายการบังคับใช้กฎกระทรวงได้อีก 2 ครั้ง ครั้งละไม่เกิน 1 ปี

ในมาตรา 4 แห่งพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518 ได้ กำหนดความหมายของการผังเมืองในประเทศไทยไว้ดังนี้

การผังเมือง หมายความว่า การวาง จัดทำ และดำเนินการให้เป็นไปตามผังเมืองรวมและผังเมืองเฉพาะในบริเวณเมืองและบริเวณที่เกี่ยวข้องหรือชนบท เพื่อสร้างหรือพัฒนาเมือง หรือส่วนของเมืองขึ้นใหม่ หรือแทนเมือง หรือส่วนของเมือง ที่ได้รับความเสียหายเพื่อให้มีหรือทำให้ดีขึ้นซึ่งสุลักษณะ ความสะดวกสบาย ความเป็นระเบียบ ความสวยงาม ผังเมืองรวม หมายความว่า แผนผัง นโยบายและโครงการ รวมทั้งมาตรการควบคุมโดยทั่วไป เพื่อใช้เป็นแนวทางในการพัฒนา และการดำรงรักษาเมือง และบริเวณที่เกี่ยวข้องหรือชนบทในด้านการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สิน การคมนาคมและการขนส่งการสาธารณสุข ปลอดภัย บริการสาธารณะ และสภาพแวดล้อม เพื่อบรรลุวัตถุประสงค์ของการผังเมือง

ผังเมืองเฉพาะ หมายความว่า แผนผัง และโครงการดำเนินการ เพื่อพัฒนาหรือดำรงรักษาบริเวณเฉพาะแห่งหรือกิจการที่เกี่ยวข้องในเมืองและบริเวณที่เกี่ยวข้องหรือชนบทเพื่อประโยชน์แก่การผังเมือง

ผังเมืองรวมและผังเมืองเฉพาะ มีลักษณะขององค์ประกอบและรายละเอียดบางอย่างที่แตกต่างกัน แต่ผังเมืองทั้งสองชนิดต่างก็ต้องอยู่ในกรอบของเป้าหมายเพื่อการผังเมืองอย่างเดียวกัน ผังเมืองรวมมี

ลักษณะเป็นผังนโยบาย กล่าวคือเป็นแผนผังแม่บทที่กำหนดรายการต่าง ๆ เช่น การใช้ประโยชน์ที่ดิน ประเภทต่าง ๆ แนวเส้นทางคมนาคมขนส่ง ที่ตั้งสาธารณูปโภค สาธารณูปการ และสถาบันต่าง ๆ อย่างกว้าง ๆ จุดที่ตั้งของสถานที่ต่าง ๆ ตลอดจนแนวหรือขนาดเส้นทางหรือบริเวณที่ดินที่ปรากฏในแผนผังจะเป็นการแสดงโดยประมาณเท่านั้น ผังเมืองรวมจึงเป็นเพียง ผังนโยบายเพื่อใช้เป็นแนวทางของการพัฒนา โดยทั่วไป

ผังเมืองเฉพาะมีลักษณะเป็นแผนผังและโครงการอย่างละเอียดที่จะดำเนินการเพื่อพัฒนา หรือ ดำรงรักษาบริเวณเฉพาะแห่ง โดยมีเป้าหมายในการดำเนินการในพื้นที่นั้นอย่างแน่ชัดเฉพาะเจาะจงตามวัตถุประสงค์ของการผังเมืองและผังเมืองรวมในพื้นที่นั้น

เป้าหมายและวัตถุประสงค์ในการวางและจัดทำผังเมืองเฉพาะเป้าหมายมีลักษณะเป็นนามธรรม โดยจะถูกกำหนดขึ้นเพื่อเป็นแนวทางในการกำหนดนโยบาย และแนวปฏิบัติเพื่อให้บรรลุคุณค่าที่ต้องการ โดยปกติจะถูกกำหนดขึ้นแล้วจากผังเมืองรวม ทั้งนี้ โดยทั่วไปการวางผังจะมีเป้าหมายดังนี้

- 1) เพื่อแก้ปัญหาของเมืองในปัจจุบัน
- 2) เพื่อหลีกเลี่ยงหรือป้องกันปัญหาของเมืองที่จะเกิดขึ้นในอนาคต
- 3) เพื่อใช้บรรลุในสิ่งที่ต้องการจะให้เกิดขึ้น

(พระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518)

ต่อมาได้มีการแก้ไข หรือ เพิ่มเติมรายละเอียดพระราชบัญญัติการผังเมืองพ.ศ. 2518 โดยการออกพระราชบัญญัติการผังเมืองฉบับที่ 2 พ.ศ. 2525 พระราชบัญญัติการผังเมืองฉบับที่ 3 พ.ศ. 2535 และ พระราชบัญญัติการผังเมืองฉบับที่ 4 พ.ศ. 2558 โดยมีสาระสำคัญของการแก้ไข และ เพิ่มเติมรายละเอียดดังนี้

พระราชบัญญัติการผังเมืองฉบับที่ 2 พ.ศ. 2525 เป็นการแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมายว่าด้วยการผังเมืองโดยขยายระยะเวลาสำหรับปิดประกาศแผนที่แสดงเขตผังเมืองรวม การยื่นคำร้องขอให้แก้ไขหรือเปลี่ยนแปลงหรือยกเลิกข้อกำหนดเกี่ยวกับการใช้ประโยชน์ที่ดินของผังเมืองรวม ของส่วนผู้มิได้เสียและการที่สำนักผังเมืองเสนอผังเมืองรวมต่อรัฐมนตรีจากหกสิบวันเป็นเก้าสิบวันเพื่อให้ ประชาชนได้มีเวลายื่นคำร้องขอมากยิ่งขึ้น (พระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2525)

พระราชบัญญัติการผังเมืองฉบับที่ 3 พ.ศ. 2535 เป็นการแก้ไขเพิ่มเติมโดยให้ยกเลิกความใน มาตรา 19 ในพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ.2518 และให้ใช้ความตามพระราชบัญญัติฉบับที่ 3 แทน เมื่อสำนักผังเมืองจะวางหรือจัดทำผังเมือง รวมในท้องถิ่นใด ให้แจ้งพนักงานท้องถิ่นของท้องถิ่นที่ทราบ และให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นมาแสดงความคิดเห็นต่อ สำนักผังเมืองด้วย เป็นต้น (พระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2535)

พระราชบัญญัติการผังเมืองฉบับที่ 4 พ.ศ. 2558 เป็นพระราชบัญญัติการผังเมืองฉบับที่ใช้ปัจจุบัน ซึ่งมีการแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมายว่าด้วยการผังเมือง อาทิเช่น เพื่อกำหนดให้กฎกระทรวงไม่มี ระยะเวลาการใช้บังคับแต่ใช้ระบบประเมินผลผังในกรอบระยะเวลาไม่เกิน 5 ปี เพื่อให้การใช้บังคับผังเมืองรวมเป็นไปโดยต่อเนื่องไม่เกิดช่องว่างของกฎหมาย โดยได้กำหนดให้กรมโยธาธิการและผังเมืองหรือ

เจ้าพนักงานท้องถิ่นแล้วแต่กรณี จัดทำรายงานการประเมินผลการเปลี่ยนแปลงสภาพการณ์และสิ่งแวดล้อมในการใช้บังคับตามระยะเวลาที่เหมาะสมหรือเมื่อคณะกรรมการผังเมืองเห็นสมควร และเพื่อกำหนดให้มีการกระจายอำนาจให้กับองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นเป็นผู้ดำเนินการวางและจัดทำผังเมือง โดยรับฟังความคิดเห็นและการมีส่วนร่วมของประชาชน เพื่อให้การผังเมืองเป็นกรอบนโยบายตั้งแต่ในระดับประเทศ ระดับภาค และ ถ่ายทอดลงไปจนถึงผังเมืองในระดับปฏิบัติ ตามลำดับโดยสามารถชี้้นำการพัฒนาพื้นที่ของทางภาครัฐและภาคเอกชนได้อย่างแท้จริง และเป็นการแก้ไขปัญหาการดำเนินการให้มีประสิทธิภาพมากขึ้นทั้งในด้านการพัฒนาและการควบคุม (พระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2558, 2558, ครม.ไฟเขียว, 2559)

2.2.2 ผังเมืองรวมจังหวัดจันทบุรี

(ตามกฎหมายกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดจันทบุรี พ.ศ. 2555)

ผังเมืองรวมตามกฎหมายกระทรวงนี้มีนโยบายและมาตรการเพื่อจัดระบบการใช้ประโยชน์ที่ดิน โครงข่ายคมนาคมขนส่งและบริการสาธารณะให้มีประสิทธิภาพสามารถรองรับและสอดคล้องกับการขยายตัวของชุมชนในอนาคต รวมทั้งส่งเสริมและพัฒนาเศรษฐกิจ โดยมีสาระสำคัญดังต่อไปนี้

- 1) ส่งเสริมและพัฒนาเกษตรกรรมแบบยั่งยืน และอุตสาหกรรมที่เกี่ยวข้อง
- 2) ส่งเสริมและพัฒนาให้เป็นศูนย์กลางการท่องเที่ยวเชิงนิเวศและทางวัฒนธรรม
- 3) ส่งเสริมและพัฒนาบริการทางสังคม การสาธารณสุขูปโภคและสาธารณูปการให้เพียงพอและได้มาตรฐาน
- 4) อนุรักษ์ทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม

การใช้ประโยชน์ที่ดินตามแผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภทให้ เป็นไปดังต่อไปนี้

- 1) ที่ดินที่กำหนดไว้เป็นสีชมพู ให้เป็นที่ดินประเภทชุมชน
- 2) ที่ดินที่กำหนดไว้เป็นสีเขียว ให้เป็นที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม
- 3) ที่ดินที่กำหนดไว้เป็นสีขาวมีกรอบและเส้นทแยงสีเขียว ให้เป็นที่ดินประเภทอนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรม
- 4) ที่ดินที่กำหนดไว้เป็นสีเขียวอ่อน ให้เป็นที่ดินประเภทที่โล่งเพื่อนันทนาการและการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม
- 5) ที่ดินที่กำหนดไว้เป็นสีเขียวอ่อนมีเส้นทแยงสีขาว ให้เป็นที่ดินประเภทอนุรักษ์ป่าไม้
- 6) ที่ดินที่กำหนดไว้เป็นสีฟ้า ให้เป็นที่ดินประเภทที่โล่งเพื่อการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม

2.3 แนวความคิดการเติบโตของการผังเมืองอย่างชาญฉลาด (Smart Growth)

(กระทรวงมหาดไทย, 2558)

แนวคิด Smart Growth เป็นการพัฒนาเมือง การวางผังเมือง และการจัดระบบขนส่งมวลชน เน้นการลดการกระจายตัวของเมืองที่ขาดทิศทาง เน้นการกระชับเมืองให้อยู่ในศูนย์กลางและมีขนาดที่เหมาะสม นอกจากนี้ ยังเน้นการพัฒนาเมืองที่ยึดการขนส่งเป็นหลัก (Transit-Oriented

Development) เน้นการออกแบบเมืองให้คนเดิน (Walkable) ใช้จักรยาน (Bicycle-Friendly) การสร้างโรงเรียนใกล้บ้าน (Neighborhood Schools) การออกแบบถนนที่สมบูรณ์แบบ (Complete Streets) การจัดวางผังเมืองที่ให้มีที่อยู่อาศัยหลากหลายรูปแบบในพื้นที่เดียวกัน (Mixed-use Development with a Range of Housing Choices) ซึ่ง

แนวความคิดการเติบโตอย่างชาญฉลาด (Smart Growth) จึงเป็นแนวคิดที่เน้นการยกระดับคุณภาพชีวิตของประชาชนซึ่งอยู่บนพื้นฐานการใช้ทรัพยากรที่มีอยู่อย่างจำกัดให้เกิดประโยชน์สูงสุด โดยทรัพยากรที่มีอยู่นั้นสามารถนำไปพัฒนาเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพได้ โดยไม่สูญเสียทรัพยากรและไม่ก่อให้เกิดผลกระทบต่อวิถีการดำรงชีวิตของประชาชนและสภาพแวดล้อมโดยรวม ซึ่งมีแนวทางในการปฏิบัติ ดังนี้

- 1) การใช้ที่ดินแบบผสมผสาน
- 2) การสนับสนุนการออกแบบอาคารให้เกาะกลุ่มกันและใช้ประโยชน์ในการออกแบบอาคารแบบกระชับ (Compact Building Design)
- 3) การสร้างโอกาสและทางเลือกของที่อยู่อาศัยสำหรับประชากรทุกระดับรายได้
- 4) การสนับสนุนการเชื่อมต่อระหว่างย่านและชุมชนด้วยการเดิน
- 5) การสร้างเสริมชุมชนให้เป็นสถานที่พิเศษ (Distinctive) และมีแรงดึงดูด (Attractive) ด้วยความผูกพันกับสถานที่อย่างเข้มแข็ง
- 6) การรักษาที่โล่ง พื้นที่การเกษตร พื้นที่ธรรมชาติที่งดงาม และพื้นที่โล่งมีความเสี่ยงด้านสิ่งแวดล้อม
- 7) การสร้างความเข้มแข็งให้กับชุมชนและมุ่งการพัฒนาไปยังชุมชนที่มีสาธารณูปโภคและสาธารณูปการอยู่แล้ว
- 8) การจัดหาทางเลือกการเดินทางและการคมนาคมขนส่งที่มีความหลากหลาย
- 9) การสร้างระบบการตัดสินใจในการพัฒนาชุมชนที่คาดการณ์ได้ ชัดเจน ยุติธรรมและมีประสิทธิภาพด้านต้นทุน
- 10) การสนับสนุนการมีส่วนร่วมของชุมชนและส่งเสริมประสานร่วมมือกันระหว่างชุมชนและผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย (แผนยุทธศาสตร์ตามภารกิจเฉพาะด้านผังเมือง 10 ปี (พ.ศ. 2557 - 2566) กระทรวงมหาดไทย, 2558)

2.4 แนวคิดและทฤษฎีเกี่ยวกับการตั้งรกรากและการขยายตัวของเมือง

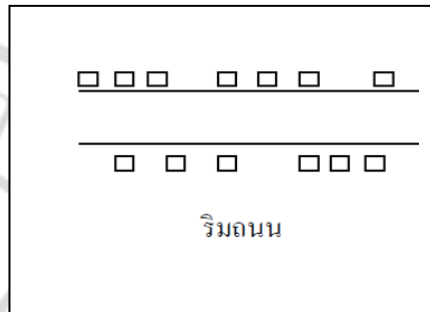
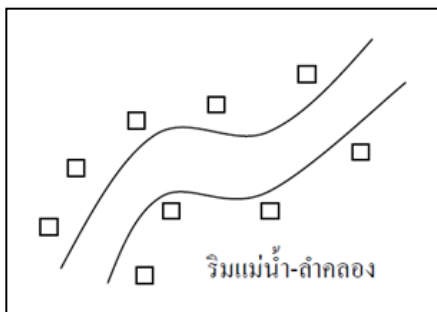
2.4.1 ทฤษฎีรูปแบบการขยายตัวของเมือง

การขยายตัวของเมืองแต่ละเมืองจะมีคุณลักษณะพิเศษในตัวเองซึ่งจะแตกต่างกันหรืออาจคล้ายกัน นักภูมิศาสตร์และนักเศรษฐศาสตร์ได้อธิบายรูปแบบการขยายตัวของเมืองไว้หลายทฤษฎีซึ่งพอสรุปได้ดังนี้

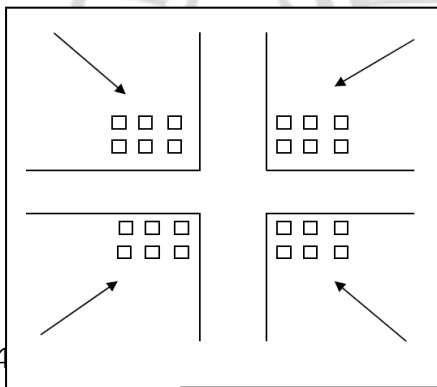
2.4.1.1 รูปแบบการตั้งถิ่นฐาน

ฉัตรชัย พงศ์ประยูร (2527) ได้กล่าวถึงรูปแบบการตั้งถิ่นฐานไว้ 4 ลักษณะดังภาพที่ 2.1

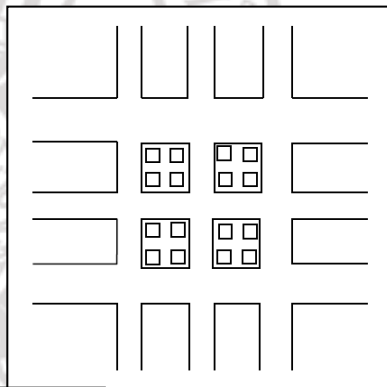
1 การตั้งถิ่นฐานแบบแนวยาว



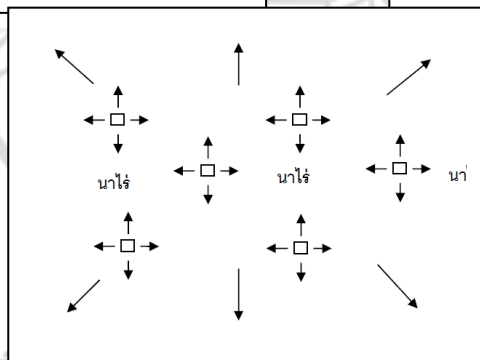
2 การตั้งถิ่นฐานแบบกระจุกตัว



3 การตั้งถิ่นฐานอย่างเป็นระเบียบ



4



ภาพที่ 2.1 รูปแบบการตั้งถิ่นฐาน

คำอธิบายประกอบภาพที่ 2.1 มีดังนี้

1. การตั้งถิ่นฐานแบบแนวยาว (Linear Settlement) การตั้งถิ่นฐานแบบนี้พบในชุมชนดั้งเดิมในช่วงที่ยังมีการพัฒนาการคมนาคมน้อยจึงมีการใช้ทางน้ำเป็นเส้นทางคมนาคมมีการตั้งชุมชนตามแนวความยาวของฝั่งแม่น้ำลำคลองเรียกว่า River Linear Settlement ที่พบริมสองฝั่งถนนเรียกว่า Road Linear Settlement

2. การตั้งถิ่นฐานแบบกระจุกตัว (Cluster Settlement) มักเกิดในบริเวณจุดตัดของเส้นทางคมนาคม เช่น ทางแยกของเส้นทางรถยนต์หรือบริเวณลำน้ำตัดกับถนนทำให้เกิดชุมชนแต่ความมั่นคงของชุมชนขึ้นอยู่กับทรัพยากรว่าอุดมสมบูรณ์หรือไม่

3. การตั้งถิ่นฐานแบบเป็นระเบียบ (Uniform Settlement) จะปรากฏในพื้นที่ที่มีลักษณะภูมิประเทศกระจายของทรัพยากรและความสะดวกของเส้นทางคมนาคมไม่แตกต่างกันมากนัก มักพบได้ในพื้นที่ที่มีการจัดสรรให้มีขนาดและระยะห่างเท่า ๆ กันมีถนนตัดผ่านเป็นตาราง

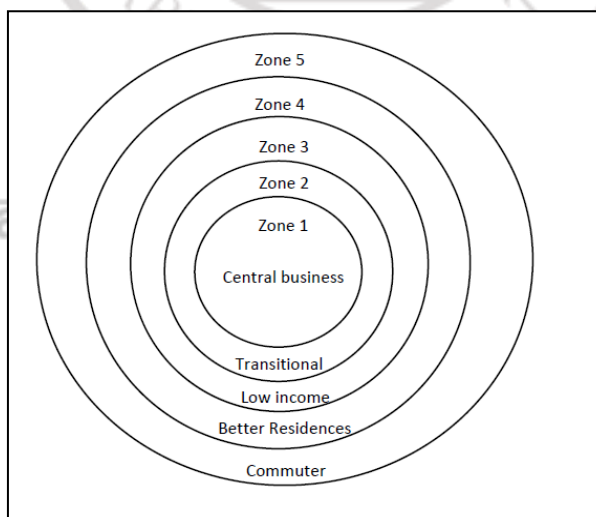
4. การตั้งถิ่นฐานแบบกระจาย (Scattered Settlement) ลักษณะการตั้งบ้านเรือนจะตั้งอยู่ห่างกันในพื้นที่ชนบทบ้านเรือนจะตั้งกระจายอยู่ในบริเวณที่นาหรือสวนของตนเองส่วนศูนย์บริการของชุมชน เช่น ร้านค้าโรงเรียนวัดจะอยู่ห่างจากบ้านเรือนออกไปเมื่อตั้งถิ่นฐานชุมชนแล้วการเติบโตของเมืองเป็นขั้นตอนของความเป็นเมืองต่อมาซึ่งอาจจะสังเกตได้จากการเพิ่มของจำนวนประชากรและความซับซ้อนของการใช้ที่ดินถึงแม้ว่าแต่ละเมืองจะแตกต่างกันในด้านสภาพที่ตั้งสภาพแวดล้อมจำนวนประชากรประวัติความเป็นมาของการตั้งชุมชนของเมืองรวมทั้งกิจกรรมต่างๆแต่ทุกสิ่งทุกอย่างจะปรากฏให้เห็นในรูปโครงสร้างกายภาพ (Physical Structure) หรือการใช้ที่ดิน (Land Use) โดยที่องค์ประกอบพื้นฐานการใช้ที่ดินอย่างกว้าง ๆ จะเกิดขึ้นซ้ำซากภายในเมืองทุกเมืองเหมือนกัน (ฉัตรชัย พงศ์ประยูร, 2527)

2.4.1.2 รูปแบบการใช้ที่ดิน

ชัชณี วายลี (2537) อธิบายรูปแบบการใช้ที่ดินทุกประเภทรวมกันโดยมีทฤษฎีที่ปัจจุบันได้รับความนิยมเชื่อถือและยึดแนวความคิดพื้นฐานมี 4 ทฤษฎี คือ

1. ทฤษฎีแบบวงแหวนซ้อน (Concentric Zone Theory)

ทฤษฎีนี้เกิดจากความคิดของเออร์เนสต์เบอร์เจสส์ (Ernest W. Burgess) ทฤษฎีนี้เชื่อว่าเมืองขยายตัวออกจากจุดศูนย์กลางเดี่ยวซึ่งเป็นศูนย์กลางรวมของเขตต่าง ๆ ดังภาพที่ 2.2



ภาพที่ 2.2 แบบจำลองการใช้ที่ดินภายในเมืองตามทฤษฎีวงแหวนซ้อน (Concentric Zone theory)

คำอธิบายประกอบภาพที่ 2.2 มีดังนี้

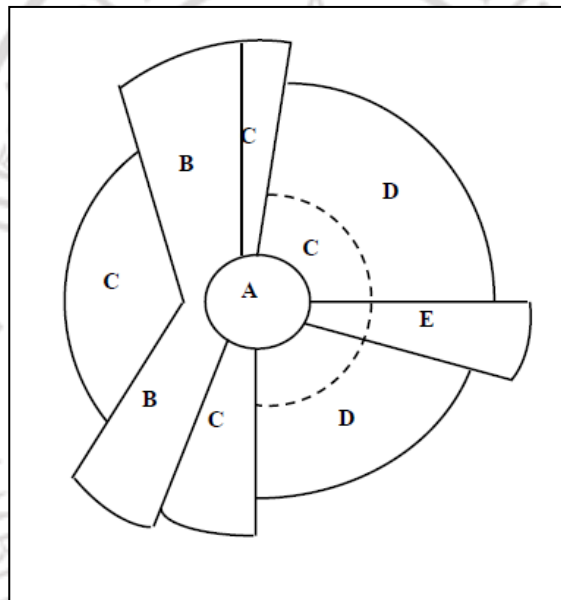
1. เขตกลางเมือง (Central Business District) โดยทั่วไปเรียกว่า CBD หรือ Downtown เป็นศูนย์กลางเมืองในด้านการค้าศูนย์รวมกิจกรรมทางสังคมและศูนย์รวมการคมนาคมขนส่งทุกประเภท
2. เขตปรับเปลี่ยน (Transitional Zone) เป็นย่านโกดังเก็บของและคลังสินค้าบางตอนปนอยู่กับอุตสาหกรรมเบา (Light Industries) เป็นที่อยู่อาศัยที่ค่อนข้างต่ำในแง่คุณภาพและบริการโดยทั่วไปมักจะเป็นเขตของผู้อพยพมาอยู่ในเมืองใหม่
3. เขตอาศัยของคนงาน (Zone of Independent Workingmen's Home) เป็นเขตที่อยู่อาศัยของพวกกรรมกรโรงงานกลุ่มเหล่านี้ยึดเอาความสะดวกประหยัดค่าใช้จ่ายในการเดินทาง
4. เขตที่อยู่อาศัยชั้นดี (Zone of Better Residences) เป็นที่อยู่อาศัยของชนชั้นกลางของอเมริกาบุคคลเหล่านี้ส่วนมากเป็นนักธุรกิจและผู้มีอาชีพต่าง ๆ เช่น เสมียนพนักงานบ้านพักอาศัยแบบครอบครัวเดียวต่อมาก็มีแฟลตพร้อมกับศูนย์กลางบริการเล็ก ๆ เกิดขึ้นด้วย
5. เขตสัญจรเข้าเย็น (Commuter' Zone) โดยทั่วไปอยู่นอกเมืองออกไปตามเส้นทางสำคัญโดยรวมกันเป็นกลุ่มเล็ก ๆ ส่วนมากเป็นถิ่นอาศัยที่มีราคาแพงบุคคลเหล่านี้เดินทางเข้ามาในเขตใจกลางเมืองโดยอาศัยขนส่งมวลชนหรือรถส่วนตัว

2. ทฤษฎีรูปเสี้ยวหรือลิ้ม (Sector theory)

ในช่วงปีค.ศ. 1939 โฮเมอร์ ฮอยท์ (Homer Hoyt) ซึ่งเป็นนักสังคมวิทยาได้ทำการศึกษการใช้ที่ดินและสรุปรูปแบบของเมืองประเภทนี้ว่าผังเมืองเปรียบเสมือนวงกลมแบ่งเป็นส่วน (Sector) ต่าง ๆ ขยายออกจากศูนย์กลางของเมืองเป็นรูปรัศมีและพบว่า การขยายตัวของเมืองไม่ได้เป็นรูปวงกลมซ้อนกันเสมอไปแต่การขยายตัวอย่างรวดเร็วขึ้นกับลักษณะทางกายภาพของพื้นที่ตามสภาพของราคาที่ดินและขยายไปตามเส้นทางคมนาคมสะดวกที่สุดดังนั้นที่อยู่อาศัยของผู้มีฐานะดีจึงมีการขยายตัวออกไปสู่เขตรอบนอกบริเวณชานเมืองนอกจากนั้นการเคลื่อนที่ของย่านที่มีราคาแพงจะมีอิทธิพลดึงดูดเมืองให้เจริญไปในทิศทางนั้นด้วยซึ่งแบ่งออกเป็น 5 เขต เมื่อสังเกตรูปแบบของเขตที่อยู่อาศัยในเมืองพบว่าเขตที่เป็นรูปเสี้ยวมักจะมีการนำราคาที่ดินในย่านที่อยู่อาศัยของแต่ละเมืองมาวิเคราะห์สาระสำคัญของแบบจำลองและกำหนดโครงสร้างการใช้ที่ดินภายในเมืองตลอดจนย่านที่พักอาศัยต่าง ๆ ที่มีลักษณะการขยายตัวของเขตที่อยู่อาศัยจำเป็นต้องอาศัยปัจจัยร่วมดังต่อไปนี้

1. เขตที่อยู่อาศัยมักจะขยายตัวจากจุดดั้งเดิมของเมืองออกไปตามเส้นทางคมนาคมออกไปสู่กลุ่มอาคารศูนย์การค้าที่มีอยู่แล้ว
2. เป็นเขตที่ไม่มีภัยจากธรรมชาติมักอยู่ใกล้ทะเลสาบอ่าวแม่น้ำมีธรรมชาติสวยงามไม่มีโรงงานอุตสาหกรรม
3. มีแนวโน้มขยายตัวออกไปสู่ชานเมืองที่ไม่ใช่ทางตัน และเป็นอุปสรรคต่อการขยายตัวในอนาคต

4. มักจะขยายตัวอยู่ใกล้บ้านผู้นำในถิ่นละแวกนั้น
5. การขยายตัวของอาคารสำนักงานธนาคารร้านค้ามักเป็นไปในทิศทางเดียวกัน
6. เขตที่อยู่อาศัยราคาแพงมักจะเป็นไปในทิศทางเดียวกันและมีระยะเวลายาวนาน
7. มักพบห้องชุดราคาแพงในย่านธุรกิจบริเวณเขตย่านการค้าเดิม
8. ธุรกิจซื้อขายบ้าน และที่ดินอาจทำให้ทิศทางการขยายตัวของย่านที่พักอาศัยที่เปลี่ยนแปลงตามไปด้วย



ภาพที่ 2.3 แบบจำลองการใช้ที่ดินนามทฤษฎีรูปเสี้ยวหรือลิ้ม (Sector theory)

คำอธิบายประกอบภาพที่ 2.3 มีดังนี้

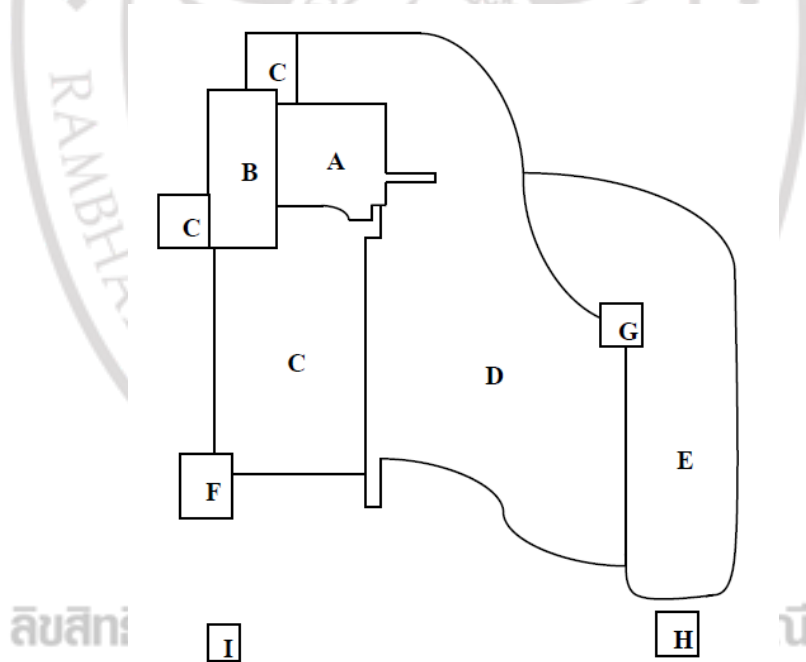
- A. บริเวณศูนย์กลางธุรกิจการค้า (Central Business District Area)
- B. บริเวณเขตย่านขายส่งและอุตสาหกรรมขนาดย่อม (Wholesale and Light Manufacturing Area)
- C. บริเวณเขตที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้ต่ำ (Low - Class Residential Area)
- D. บริเวณเขตที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้ปานกลาง (Medium- Class Residential Area)
- E. บริเวณเขตที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้สูง (High- Class Residential Area)

3. ทฤษฎีหลายศูนย์กลาง (Multiple Nuclei Theory)

ผู้เสนอแนวความคิดนี้ คือ แฮร์ริสและอัลแมน (Harris & Ullman) โดยการรวบรวมแนวคิดของสองทฤษฎีแรกเข้าด้วยกันแล้วผสมผสานออกมาเป็นแนวคิดใหม่ที่เรียกว่าแบบมีศูนย์กลางหลายแห่งโดย

การเสนอว่าศูนย์กลางเมืองไม่ได้มีเพียงแห่งเดียวเมื่อเมืองมีขนาดใหญ่ขึ้นการพัฒนาความเจริญเติบโตของเมืองก็มีแนวโน้มจะแยกจากศูนย์กลางไปยังพื้นที่อื่น ๆ และถ้าพื้นที่นั้นมีศักยภาพเพียงพอต่อการพัฒนาความเจริญก็จะเกิดขึ้นได้และเกิดศูนย์กลางย่อยขึ้นในบริเวณใกล้เคียงใหม่ นอกจากนี้หน้าที่ของศูนย์กลางใหม่จะแตกต่างไปจากศูนย์กลางเดิมหากแต่มีหลายศูนย์กลางและแต่ละศูนย์กลางล้วนแล้วแต่มีส่วนกำหนดรูปแบบการใช้ที่ดินในเมืองทั้งสิ้นการที่เมืองมีหลายศูนย์กลางและมีการใช้ที่ดินหลายโซนดังภาพที่ 2.4 เนื่องมาจากการกระทำ 4 ปัจจัย ดังนี้

1. กิจกรรมบางประเภทต้องการสิ่งอำนวยความสะดวกที่พิเศษเฉพาะตัว อาทิเช่น ต้องการการเข้าถึงที่สะดวกที่สุดต้องการการอยู่อาศัยที่เร็วต้องมีที่ดินผืนใหญ่ เป็นต้น
2. กิจกรรมที่คล้ายคลึงกันมักจะอยู่ใกล้ชิดในที่เดียวกันเพื่อผลกำไรจากการอยู่ร่วมกันนั้นเช่น ย่านธุรกิจการเงินและย่านสำนักงานต่าง ๆ เป็นต้น
3. กิจกรรมที่ต่างกันจะอยู่ห่างไกลจากกันเช่นย่านอุตสาหกรรมและย่านที่พักอาศัยที่มีราคาแพง
4. กิจกรรมบางประเภทไม่อาจสู้ราคาที่ดินหรือราคาค่าเช่าแพง ๆ ในบริเวณที่มีการแข่งขันการใช้ที่ดินมากได้



ภาพที่ 2.4 แบบจำลองลักษณะการใช้ที่ดินตามทฤษฎีหลายศูนย์กลาง (Multiple Nuclei theory)

คำอธิบายประกอบภาพที่ 2.4 มีดังนี้

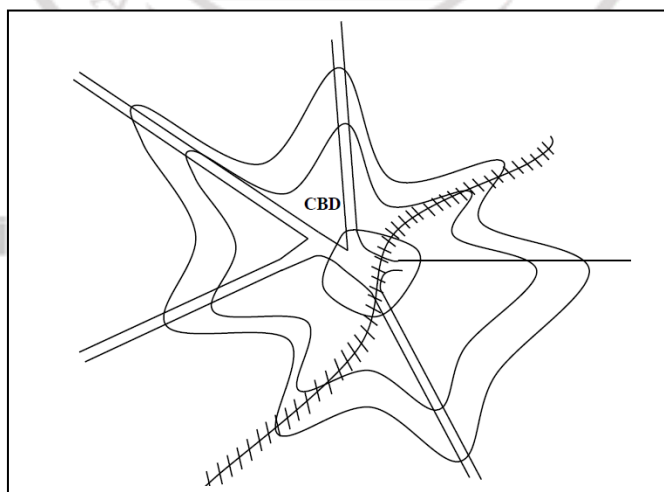
A. เขตศูนย์กลางการค้าธุรกิจของเมือง C.B.D. (Central Business District Area)

- B. เขตการค้าขายส่งและอุตสาหกรรมเบา (Wholesale Light Manufacturing Area)
- C. เขตที่อยู่อาศัยชั้นต่ำ (Low – Class Residential Area)
- D. เขตที่อยู่อาศัยชั้นกลาง (Medium – Class Residential Area)
- E. เขตที่อยู่อาศัยของชนชั้นสูง (High – Class Residential Area)
- F. เขตอุตสาหกรรมหนัก (Heavy Manufacturing Area)
- G. เขตย่านการค้าธุรกิจรอบนอก (Outlying Business District Area)
- H. เขตที่อยู่อาศัยชานเมือง (Residential Suburb Area)
- I. เขตอุตสาหกรรมชานเมือง (Industrial Suburb Area)

4. ทฤษฎีการขยายเมืองที่เป็นรูปดาว (Axial Development Theory)

ผู้เสนอทฤษฎีนี้ คือ แบดค็อก (Babcock) ทฤษฎีนี้เชื่อว่าเมืองมีทิศทางหรือรูปแบบการขยายตัวออกไปตามถนนสายสำคัญคลองต่าง ๆ และแม่น้ำเมื่อเส้นทางเหล่านี้ทอดตัวไปในทิศทางใดก็ตาม จะมีผู้คนไปอาศัยอยู่ทั้งสองฟากถนนตามริมฝั่งคลองและตามริมฝั่งแม่น้ำยาวตลอดสายส่วนที่ดินว่างเปล่าอื่น ๆ ก็จะทำนาทำสวนดังนั้นการขยายของเมืองจะกระจายออกเป็นรูปดาวดังภาพที่ 2.5 ดาวจะมีกี่แฉกขึ้นอยู่กับจำนวนถนนแม่น้ำและคลองที่สำคัญๆผู้ที่อาศัยอยู่ตามถนน แม่น้ำและคลองจะยึดถือเอาระยะเวลาในการเดินทางมากกว่าระยะทาง

จากสาระสำคัญของทฤษฎีที่กล่าวมาจะเห็นว่าการใช้ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยปัจจัยที่สำคัญที่ทำให้เมืองขยายตัวออกไปจากจุดศูนย์กลางของเมือง คือ การเพิ่มของจำนวนประชากรและเส้นทางคมนาคมที่สะดวกซึ่งสิ่งเหล่านี้จะเป็นตัวดึงดูดให้มีธนาคารห้างสรรพสินค้าและสำนักงานเคลื่อนย้ายออกไปทำให้มีประชากรชนบทอพยพเข้ามาซื้อบ้านพักอาศัยตามหมู่บ้านจัดสรรต่าง ๆ เป็นจำนวนมากที่อยู่ใกล้กับที่ทำงานของตนเอง (ชัชวี วยาลี, 2537



ภาพที่ 2.5 แบบจำลองลักษณะการใช้ที่ดินตามทฤษฎีการขยายเมืองที่เป็นรูปดาว (Axial Development Theory)

2.4.2 ปัจจัยทั่วไปที่ช่วยส่งเสริมการขยายตัวของชุมชน

ฉัตรชัย พงศ์ประยูร (2527) ได้อธิบายถึงปัจจัยทั่วไปที่ช่วยส่งเสริมการขยายตัวของชุมชนดังต่อไปนี้

ผลผลิตทางการเกษตรต้องมีปริมาณมากพอที่จะค้าจนประชากรซึ่งเพิ่มขึ้นในชุมชนเป็นจำนวนมาก ประชากรดังกล่าวอาจเป็นแรงงานเกษตรกรรมมาแต่เดิมที่ได้อพยพเข้าไปทำงานในเมืองเนื่องจากเกิดจากการว่างงานในภาคเกษตรกรรม

การใช้เครื่องจักรตามโรงงานขนาดใหญ่ ๆ ในเขตชุมชนต้องการแรงงานเป็นจำนวนมาก แรงงานเหล่านี้มีตั้งแต่ผู้เชี่ยวชาญพิเศษไปจนถึงแรงงานทั่วไปจึงมีการแบ่งงานกันทำ ขณะเดียวกันภายในเมืองจะเกิดย่านโรงงานและเขตที่อยู่อาศัยของคนงานที่มีความหนาแน่นสูง บางแห่งอาจเป็นจุดรวมสินค้าและวัตถุดิบเท่านั้น

กิจการค้าและบริการได้เจริญขยายตัวภายในเมืองและต้องการแรงงานเป็นจำนวนมาก นับเป็นภาคเศรษฐกิจใหม่ที่เป็นตัวเร่งให้ชุมชนขยายตัว เพราะความจำเป็นในเรื่องแรงงานเป็นจำนวนมาก

การพัฒนาการขนส่งเพื่อนำอาหารและวัตถุดิบเข้าสู่เขตชุมชนและในขณะเดียวกันก็บรรทุกสินค้าอุตสาหกรรมไปสู่ลูกค้าทั่วไป การขยายตัวของเมืองไทยที่ผ่านมามีขึ้นอยู่กับความเจริญทางด้าน การขนส่งตามลำดับ ตั้งแต่การขนส่งทางน้ำ ทางรถไฟ รถยนต์ และเครื่องบิน

ปัจจัยทางด้านสังคมและประชากร อัตราการตายลดลงอย่างมาก อัตราการเกิดก็เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ ผนวกกับการอพยพย้ายถิ่นอย่างเสรีในทศวรรษที่ 19 มีส่วนทำให้ประชากรทั่วไปและส่วนที่อยู่ในเขตชุมชนมีมากขึ้นใน

ปัจจัยทางด้านวัฒนธรรมต่าง ๆ เช่น การศึกษา การพักผ่อนหย่อนใจ และแหล่งบริการสังคมต่าง ๆ ที่ทันสมัยก้าวหน้าจะรวมกันอยู่เฉพาะในเขตเมือง (ฉัตรชัย พงศ์ประยูร, 2527)

2.4.3 ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการขยายตัวของเมือง

จิตชัย เผ่าอินจันทร์ (2531) ได้อธิบายว่าปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการขยายตัวของเมืองนั้นในการศึกษาเรื่องเมืองมีปัจจัยหลักที่สามารถนำมาอธิบายได้ว่าเมืองเกิดการขยายตัวหรือกระจายตัวดังนี้ -การควบคุมของรัฐให้พิจารณาว่ารัฐเข้ามาควบคุมหรือไม่ถ้ารัฐเข้ามาควบคุมแทรกแซงจะมีการกำหนดและควบคุมการเจริญเติบโตของเมือง

ราคาที่ดินเป็นปัจจัยหนึ่งที่จะนำมาวิเคราะห์การขยายตัวหรือการกระจายตัวของเมือง กล่าวคือถ้าราคาที่ดินต่ำการขยายตัวหรือการกระจายตัวของเมืองเป็นไปได้ในแนวราบ แต่ในทิศทางตรงกันข้ามถ้าราคาที่ดินสูงการขยายตัวจะเป็นไปตามแนวตั้ง

โครงสร้างระบบบริการขนส่งและการคมนาคมหลักที่เจริญก้าวหน้าหรือได้รับการพัฒนาขึ้นตามลำดับจะมีผลต่อการขยายตัวของเมือง ระบบการคมนาคมขนส่งจะมีความสัมพันธ์และมีอิทธิพลอย่างมากต่อการการขยายตัวของชุมชนเมือง (จิตชัย เผ่าอินจันทร์, 2531)

Goodall Brain (1972) กล่าวว่าโดยปกติผู้ที่อยู่อาศัยจะพิจารณาคุณสมบัติของที่อยู่อาศัยมาจากปัจจัยใหญ่ ๆ 3 ประการคือ

1. ลักษณะของบ้านได้แก่ความใหม่เก่าของบ้าน ขนาดใหญ่หรือเล็ก บ้านเดี่ยวหรืออยู่หลายครอบครัว คุณสมบัติของส่วนประกอบภายในของบ้านมาสัมพันธ์กับราคาบ้าน
2. ลักษณะของชุมชนบริเวณที่พึงปรารถนาคือบริเวณที่อยู่อาศัยที่มีสภาพเศรษฐกิจและสังคมเหมือนกัน
3. ความสัมพันธ์กับที่ตั้งนั้น ๆ กับพื้นที่โดยรอบได้แก่การเข้าถึงของที่ตั้งที่อยู่อาศัยไปยังย่านการค้า อุตสาหกรรมและการใช้ที่ดินประเภทอื่น ๆ โดยเฉพาะการเข้าถึงแหล่งงานของหัวหน้าครอบครัว

กูดอลล์ (Goodall) กล่าวว่าปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการเลือกที่ตั้งที่อยู่อาศัยได้แก่

รายได้ (Income) กูดอลล์กล่าวว่ารายได้ (Income) ความพอใจ (Preferences) และการเลือกที่อยู่อาศัย (Choice Residence) จะมีความสัมพันธ์กันมากยิ่งขึ้นเมื่อรายได้ของผู้อยู่อาศัยมากขึ้น โอกาสในการเลือกชนิดของบ้านที่ตั้งและความพอใจในสิ่งที่ชอบก็จะได้รับการตอบสนองมากขึ้น

การเข้าถึงแหล่งงาน (Job Access) กูดอลล์กล่าวว่าการกระจายตัวของแหล่งงานอาจมีอิทธิพลต่อการกระจายของการอยู่อาศัยของประชากรมากกว่าปัจจัยอื่นๆ ครอบครัวจะต้องพิจารณาระหว่างความสะดวกในการเข้าถึงแหล่งงานของหัวหน้าครอบครัวกับความเป็นไปได้หลายๆด้านเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายในการเดินทางจากบ้านไปที่ทำงานราคาที่ดินที่เหมาะสม

สภาพครอบครัว (Family Status) การมีเด็กอยู่ในครอบครัวมีผลสะท้อนสำคัญต่อการใช้พื้นที่ของครอบครัวยังมีสัดส่วนของเด็กมากเท่าไรยังเป็นเครื่องกระตุ้นให้ต้องการบ้านที่มีขนาดใหญ่ซึ่งอยู่ในชุมชนไม่หนาแน่นตามชานเมืองมากขึ้นเท่านั้น นอกจากนี้บริเวณที่มีโรงเรียนที่มีมาตรฐานด้านการศึกษาที่ตั้งอยู่ด้วยจะเป็นบริเวณที่ได้รับความสนใจในการเลือกที่ตั้งที่อยู่อาศัยมากยิ่งขึ้น ส่วนครอบครัวที่ไม่มีเด็กมักชอบความสะดวกสบายในการเข้าถึงเมืองและพอใจอยู่ในบ้านที่มีพื้นที่เล็กกว่าซึ่งตั้งอยู่บริเวณศูนย์กลางเมือง

ปัจจัยอื่น ๆ (Other Factor) กูดอลล์กล่าวว่ารายได้และการเข้าถึงแหล่งงานไม่ใช่ปัจจัยเดียวเท่านั้นที่จำกัดขอบเขตแน่นอนว่าผู้อาศัยจะอยู่ในบริเวณพักอาศัยโดยเฉพาะการแบ่งแยกผิวเชื้อชาติและชนชั้นก็มีผลต่อการเลือกที่ตั้งที่อยู่อาศัยเขตที่อยู่อาศัยราคาแพงจะไม่เจริญแบบก้าวกระโดดแต่จะขยายตัวไปในทิศทางที่แน่นอน (Goodall Brain, 1972)

Homer Hoyt (1959) กล่าวว่าเขตที่อยู่อาศัยจะจัดรูปแบบเป็นเส้นหรือเป็นเสี้ยวๆแบบรูปพัดซึ่งจะขยายตัวไปในทิศทางใดทิศทางหนึ่งออกจากใจกลางเมืองหรือศูนย์กลางของเมืองโดยมีปัจจัยในการขยายตัวของเมืองคือที่อยู่อาศัยของผู้มีฐานะดีเป็นแรงดึงดูดให้เมืองเจริญไปในทิศทางนั้นเพราะเป็นกลุ่มบุคคลที่มีรายได้สูงทำงานในย่านที่ดินราคาแพงนอกจากนี้ ฮอยท์ได้ระบุปัจจัยต่าง ๆ ซึ่งทำให้เขตที่อยู่อาศัยชั้นดีเกิดขึ้นคือ

เขตที่อยู่อาศัยราคาแพงจะเกิดขึ้นและขยายตัวออกไปตามเส้นทางคมนาคมที่ไปสู่ศูนย์กลางการค้าและอาคารอื่น ๆ ของเมือง

เขตที่มีบ้านราคาแพงจะมีแนวโน้มขยายไปสู่บริเวณที่มีระดับสูงพ้นจากอุทกภัยมักชอบอยู่ใกล้ทะเลสาบอ่าวท่าเรือและริมน้ำที่ไม่มีกิจการอุตสาหกรรม

เขตที่อยู่อาศัยราคาแพงมักจะมีแนวโน้มอยู่ใกล้กับบ้านของผู้ร่ำรวย

การเคลื่อนที่ของสำนักงานราชการและร้านค้าจะดึงเอาเขตที่อยู่อาศัยราคาแพงออกไปในทิศทางเดียวกัน

เขตที่อยู่อาศัยราคาแพงจะเกิดขึ้นตามเส้นทางคมนาคมที่สะดวกที่สุดและจะปรากฏอยู่ในที่หนึ่งๆเป็นเวลานาน

แพลตฟอร์มให้เช่าราคาแพงจะสร้างอยู่ในเขตธุรกิจหรือเขตย่านการค้าที่เก่าแก่ของเมือง

ผู้จัดสรรที่ดินอาจมีส่วนร่วมในการหันเหทิศทางของเขตที่อยู่อาศัยราคาแพงได้

เขตที่อยู่อาศัยราคาแพงจะไม่เจริญแบบก้าวกระโดดแต่จะขยายตัวไปในทิศทางที่แน่นอน เป็นเสี้ยว ๆ หรือมากกว่าหนึ่งเสี้ยวก็ได้ (Homer Hoyt, 1959)

McGee (1967) ได้พิจารณาทฤษฎีการใช้ที่ดินในเมืองของทวีปเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ พบว่าการขยายตัวของเมืองจะขยายตัวออกไปตามถนนสายหลักและขยายออกไปบริเวณเขตชานเมือง เนื่องจากที่ดินราคาถูกว่ากล่าวคือผู้มีรายได้น้อยมักจะอาศัยอยู่ในเขตเมืองหรือชานเมือง (McGee, 1967)

Needham & Barrie (1977) ได้ให้เหตุผลที่ตั้งของที่อยู่อาศัยต้องมีสิ่งอำนวยความสะดวกมากที่สุดเป็นปัจจัยช่วยในการเลือกที่อยู่อาศัยที่มีความสะดวกในการเข้าถึงมีถนนสายสำคัญ ๆ ที่ทำให้มีความได้เปรียบการเข้าถึงมากกว่าบริเวณที่อยู่อาศัยของผู้ที่มีรายได้ระดับปานกลางและผู้ที่มีรายได้ระดับสูง จะมีการขยายตัวไปตามเส้นทางคมนาคมไปยังบริเวณชานเมือง (Needham & Barrie, 1977)

2.5 แนวคิดเกี่ยวกับการพัฒนาและการจัดการอสังหาริมทรัพย์

2.5.1 การพัฒนาและการจัดการอสังหาริมทรัพย์

ศาสตร์ด้านการพัฒนาและการจัดการอสังหาริมทรัพย์ เป็นการบูรณาการองค์ความรู้หลายสาขาวิชาชีพที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการทั่วไป การบริหารโครงการอสังหาริมทรัพย์และ กฎหมายและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง เพื่อสนองตอบความต้องการให้สอดคล้องกับพฤติกรรมและบริบทของคนในชุมชน รวมถึงเพื่อให้ได้คุณภาพและประโยชน์สูงสุดจากการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โดยไม่ส่งผลกระทบต่อพื้นที่ข้างเคียง ธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมทั้งในระยะสั้นและระยะยาว

โครงการอสังหาริมทรัพย์ เป็นโครงการที่มีลักษณะเฉพาะตัว กล่าวคือเป็นโครงการที่เกี่ยวข้องกับการใช้ประโยชน์บนที่ดิน เป็นสิ่งจำเป็นขั้นพื้นฐาน ซึ่งบ่งบอกถึงความเจริญก้าวหน้า วิวัฒนาการและคุณภาพชีวิตของคนในสังคม อีกทั้งใช้ทรัพยากรจำนวนมากและใช้ระยะเวลาในการดำเนินโครงการนาน ดังนั้นจึงมีความจำเป็นอย่างยิ่งที่ผู้บริหาร นักพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ต้องเข้าใจถึงกระบวนการใน

การพัฒนาที่ชัดเจนเริ่มตั้งแต่การกำหนดความต้องการ ขอบเขต งบประมาณ การวางแผน ตลอดจนการจัดการอสังหาริมทรัพย์ให้มีคุณภาพและเกิดประโยชน์สูงสุดทั้งโครงการและสภาพแวดล้อม บนพื้นฐานองค์ความรู้ ประสบการณ์ คุณธรรมและจริยธรรม อาทิ พฤติกรรมและความต้องการของผู้บริโภค แนวโน้มและทิศทางการพัฒนาในอนาคต ขั้นตอนและระเบียบในการขออนุญาต ข้อกฎหมายและข้อกำหนดต่างๆ วิเคราะห์ศักยภาพของที่ดินและผังเมือง การศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนและพัฒนาโครงการ การพัฒนาโครงการสีเขียวเพื่อความยั่งยืน การวางผังโครงการ การออกแบบและพัฒนาผลิตภัณฑ์ ต้นทุนและกลยุทธ์ในการกำหนดราคาผลิตภัณฑ์ การวางแผนและการบริหารโครงการก่อสร้าง การขอรับการสนับสนุนสินเชื่อโครงการ การบริหารการตลาดและการขาย การบำรุงรักษา ซ่อมบำรุงและบริหารทรัพย์สิน เป็นต้น ทั้งนี้จะต้องพิจารณาตลอดอายุขัยของโครงการ (อนุชา กุฬวิสุทธิ, 2553)

2.5.2 รูปแบบและประเภทของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

รูปแบบและประเภทของโครงการที่แบ่งตามความต้องการของผู้ใช้งานภายในโครงการที่เน้นประโยชน์ใช้สอย ความต้องการเชิงกายภาพพื้นฐาน และลักษณะของรูปแบบสถาปัตยกรรมและวิศวกรรม โดยผู้พัฒนาโครงการจะต้องมีการประสานองค์ประกอบของสภาพแวดล้อมที่เกี่ยวข้องของการลงทุน เพื่อการพัฒนาโครงการในแต่ละด้านไปพร้อม ๆ กัน ซึ่งสามารถที่จะสรุปได้เป็น 4 รูปแบบ และประเภทโครงการ ดังต่อไปนี้ (อรุณ ศิริจานุสรณ์, 2556)

1) โครงการจัดสรรบ้านพร้อมที่ดิน คือ บ้านและที่ดินของโครงการจัดสรรตามชานเมืองมีทั้งราคาปานกลางจนถึงราคาถูก มีทั้งบ้านเดี่ยว บ้านแฝด และบ้านแถว โครงการที่อยู่ใกล้ศูนย์กลางเมืองหรือใจกลางเมืองจะเป็นโครงการสำหรับผู้มีรายได้สูง ลักษณะของที่อยู่อาศัยขึ้นอยู่กับราคาที่ดิน หากที่ดินไม่แพงจะสามารถปลูกสร้างเป็นบ้านเดี่ยวหรือบ้านแฝดที่มีที่ดินกว้างขวาง แต่ถ้าที่ดินมีราคาแพงบ้านที่ปลูกสร้างมักเป็นทาวน์เฮาส์ 2-3 ชั้น

2) โครงการจัดสรรเฉพาะที่ดิน คือ เป็นโครงการพัฒนาที่ดิน

ตามเขตพื้นที่ชานเมือง มีทั้งโครงการสำหรับผู้มีรายได้สูงและรายได้น้อยโครงการสำหรับผู้ที่มีรายได้สูงเห็นได้จากองค์ประกอบของชุมชน เช่น สนามกอล์ฟ สโมสร สระว่ายน้ำ ครัวบ้าน เจ้าของบ้านมักให้สถาปนิกออกแบบปลูกสร้างเอง โดยการจ้างผู้รับเหมา หรือจ้างบริษัทที่รับจ้างสร้างบ้านโดยมีแบบบ้านให้เลือก ส่วนในโครงการผู้ที่มีรายได้น้อย สาธารณูปโภค และองค์ประกอบจะมีมาตรฐานต่ำกว่า เช่น ถนนบางแห่งเป็นเพียงลาดยาง บางแห่งเป็นลูกรัง บ้างอาจจะว่าจ้างผู้อื่นสร้างหรือถ้ามีฝีมือช่างอาจปลูกสร้างเอง เช่นเดียวกับบ้านในชนบท ปัจจุบันมีโครงการพัฒนาไปในรูปสวนเกษตร มีพื้นที่แปลงขนาดเป็นไร่ เป็นที่สนใจของผู้มีรายได้ปานกลางมาก

3) โครงการอาคารชุด คือ ที่อยู่อาศัยในลักษณะของการมี

กรรมสิทธิ์ร่วม มีหลายระดับรายได้ มีมาตรฐานที่แตกต่างกันไปตั้งแต่ขนาดของห้อง รูปแบบ การใช้วัสดุ และอุปกรณ์ต่าง ๆ อาคารชุดที่ราคาอยู่ในหลักล้านบาทขึ้นไป จะมีพื้นที่กว้างขวาง การตกแต่งหรูหราและอยู่ใจกลางเมืองย่านธุรกิจ

4) โครงการอาคารเช่า คือ รูปแบบอาคารเช่า (ชั่วคราว) ที่มีกระจายอยู่ทั่วไป ทั้งที่ถูกต้องตามกฎหมาย เช่น แพลต คอร์ต อพาร์ทเมนท์ และหอพัก

อรุณ ศิริงานุสรณ์ (2556) บรรยายอ้างอิงงานวิจัยที่แบ่งอาคารชุดตามลักษณะของการใช้งาน ออกเป็น 5 ประเภท ได้แก่

1) อาคารชุดประเภทอยู่อาศัย (residential condominium) เป็นลักษณะของอาคารชุดที่จัดสร้างขึ้นโดยมีจุดประสงค์เพื่อใช้เป็นที่พักอาศัย ในแต่ละห้องชุดมีสภาพเหมือนบ้านทั่ว ๆ ไป และมีขนาดในแต่ละหน่วยใหญ่หรือเล็กแตกต่างกันไปตามทำเลที่ตั้งและวัตถุประสงค์ของผู้พัฒนาของโครงการนั้น ๆ อาคารชุดที่มีราคาสูงส่วนใหญ่อยู่ในย่านการค้าที่สำคัญ ๆ และมีสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ รวมอยู่ด้วย เช่น สระว่ายน้ำ ห้องอบไอน้ำ ห้องออกกำลังกาย ห้องประชุม ร้านค้าขายปลีก เป็นต้น

2) อาคารชุดประเภทธุรกิจ (commercial condominium)

อาคารชุดลักษณะนี้เป็นอาคารชุดเพื่อใช้เป็นที่สำนักงานหรือสถานประกอบการค้า หรือเป็นสำนักงานเพื่อติดต่อค้าขาย มีลักษณะเหมือนกับอาคารสำนักงานทั่วไป ซึ่งบริษัทสามารถซื้อเป็นเจ้าของและเป็นทรัพย์สินส่วนหนึ่งของบริษัทได้

3) อาคารชุดประเภทตากอากาศ (resort condominium) เป็นอาคารชุดที่มีความคล้ายคลึงกับอาคารชุดพักอาศัย แต่ทำเลที่ตั้งจะอยู่ในบริเวณแหล่งท่องเที่ยวตากอากาศที่สำคัญ ๆ และมีสิ่งอำนวยความสะดวกที่เหมาะสมกับการพักผ่อนตากอากาศมากขึ้น โดยผู้ซื้ออาคารชุดประเภทนี้ไม่ได้มีวัตถุประสงค์ใช้เป็นที่อยู่อาศัยแบบถาวร แต่เพียงแค่ต้องการเป็นสถานที่พักผ่อนส่วนตัวเท่านั้น

4) อาคารชุดแบบผสม (mix condominium) อาคารชุดที่สร้างขึ้นเพื่อให้เจ้าของร่วมใช้เป็นทั้งอาคารสำหรับอยู่อาศัย และอาคารสำนักงาน นอกจากนี้ยังมีกิจการอื่น ๆ ประกอบอยู่ด้วย เช่น ศูนย์การค้า หรือโรงแรม เป็นต้น ทั้งนี้เพื่อตอบสนองความต้องการของผู้อยู่อาศัยที่ต้องการความสะดวกสบายเป็นพิเศษ โดยสาเหตุของการเกิดอาคารชุดแบบผสมนี้ เกิดจากความพยายามของนักลงทุนที่ต้องการจะพัฒนารูปแบบของอาคารชุดให้แปลกใหม่ และสนองความต้องการของตลาดให้ได้มากที่สุด อย่างไรก็ตาม การจัดส่วนพื้นที่ของบริเวณสำนักงาน หรือศูนย์การค้าต้องจัดให้แยกส่วนออกจากบริเวณที่พักอาศัยอย่างชัดเจน เช่น มีการแยกใช้ลิฟต์คนละตัว บริเวณพื้นที่สีเขียว สวนหย่อม สระว่ายน้ำ และบริเวณส่วนอื่น ๆ ของที่พักอาศัย

5) อาคารชุดแบบอุตสาหกรรม (industrial condominium)

อาคารชุดประเภทนี้ เป็นอาคารชุดที่รวมโรงงานหลาย ๆ โรงงานเข้าอยู่ในอาคารเดียวกัน เป็นที่นิยมในต่างประเทศที่เป็นประเทศอุตสาหกรรม เช่น ฮองกง ญี่ปุ่น สิงคโปร์ เป็นต้น เพราะเนื้อที่ของประเทศต่าง ๆ เหล่านี้มีเนื้อที่ติดจำกัด และราคาสูง โดยส่วนมากจะเป็นโรงงานขนาดย่อม เช่น โรงงานทำของเล่น โรงงานทำตุ๊กตา โรงงานประกอบทรานซิสเตอร์ เป็นต้น ซึ่งการมาอยู่ร่วมกันนี้จะไม่ก่อให้เกิดมลพิษมากนัก เพราะได้มีการกำจัดควันเสียร่วมกัน และลดต้นทุนในการผลิต ตลอดจนกำจัดของเสียร่วมกัน รวมทั้งมีระบบการดูแลรักษาง่าย (อรุณ ศิริงานุสรณ์, 2556)

2.6 งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

นิติ สุนทรวิเศษ (2543) ได้ทำการศึกษาแนวทางการพัฒนาที่อยู่อาศัยบนเกาะสีชังเพื่อศึกษาสภาพปัจจุบันของที่อยู่อาศัยบนเกาะสีชัง จากการศึกษาพบว่า การเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัยเกิดจาก 2 สาเหตุสำคัญ คือ จากจำนวนประชากรที่เพิ่มขึ้น และจากกิจกรรมพัฒนาการท่องเที่ยว และการขนถ่ายสินค้าท่าเรือน้ำลึก ข้อเสนอแนะจากการศึกษา คือ 1) เร่งศึกษาสมรรถนะของเกาะในการรองรับจำนวนประชากรที่เพิ่มขึ้น 2) ควบคุมดูแลการจัดผังเมืองของเกาะ 3) ปรับปรุงสาธารณูปโภคพื้นฐานให้มีสภาพที่ดีขึ้นและเพียงพอ (นิติ สุนทรวิเศษ, 2543)

พิชญ ชั่วตั้งไล่ (2549) ได้ทำการศึกษาปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการขยายตัวของโครงการบ้านจัดสรรในเขตเมืองพัทยา และอำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี ในช่วงปี พ.ศ. 2530 ถึง พ.ศ. 2549 โดยมีวัตถุประสงค์หลักเพื่อศึกษารูปแบบการขยายตัว และปัจจัยที่มีอิทธิพลส่งเสริมทิศทางการขยายตัวของโครงการบ้านจัดสรร อีกทั้งนำมาศึกษาถึงความสัมพันธ์ระหว่างรูปแบบการขยายตัว และปัจจัยการขยายตัว ทั้งนี้ผู้วิจัยยังได้ทำการวิเคราะห์ข้อมูลเปรียบเทียบ เพื่อศึกษาความสัมพันธ์ในการให้ระดับความสำคัญของปัจจัย ระหว่างโครงการที่ก่อสร้างในช่วงแรก ปี พ.ศ. 2530 ถึง พ.ศ. 2539 กับ โครงการที่ก่อสร้างในช่วงที่สอง ปี พ.ศ. 2540 ถึง พ.ศ. 2549 และเปรียบเทียบ โครงการที่ก่อสร้างในเขตเมืองพัทยา กับ โครงการที่ก่อสร้างนอกเขตเมืองพัทยา

จากการศึกษาพบว่ารูปแบบการขยายตัวของโครงการบ้านจัดสรรในเขตเมืองพัทยา และอำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี การก่อสร้างโครงการจะขยายไปตามถนนสายหลักสายรอง โดยรูปแบบการตั้งโครงการบ้านจัดสรรจะก่อสร้างขึ้นตามแนวยาวของถนน (Road Linear Settlement) โดยลักษณะการขยายตัวของถนน และโครงการบ้านจัดสรรจะออกไปทางทิศตะวันออกของเมืองพัทยา

การขยายตัวแบ่งเป็นสองช่วง คือ ช่วงที่หนึ่ง ปีพ.ศ. 2530 ถึง พ.ศ. 2541 เป็นช่วงที่โครงการบ้านจัดสรรเริ่มขยายตัว ส่วนมากจะอยู่ในเขตเมืองพัทยา แทรกอยู่ตามถนนสายหลักและสายรอง ใกล้กับแหล่งท่องเที่ยว ศูนย์กลางทางเศรษฐกิจ โรงเรียน และสถานที่ราชการ มีรถประจำทางผ่านสะดวกสบายในการเดินทางไปติดต่อธุรกิจ ต่อมาเมืองพัทยามีความเจริญเติบโตทางด้านแหล่งท่องเที่ยว สถานบันเทิงเกิดขึ้นจำนวนมาก พื้นที่ส่วนมากจะแออัดไปด้วย ผับ บาร์ และอาคารพาณิชย์สำหรับทำธุรกิจต่างๆ พื้นที่ว่างจึงลดลงอย่างมาก อีกทั้งราคาที่ดินในเขตเมืองพัทยาเริ่มมีการปรับตัวสูงขึ้น การก่อสร้างโครงการบ้านจัดสรรในเขตเมืองพัทยาจึงเริ่มลดลง

ช่วงที่สองปีพ.ศ. 2542 ถึง พ.ศ. 2549 เป็นช่วงที่เศรษฐกิจของประเทศไทยเฟื่องฟู ทำให้เกิดการพัฒนาระบบโครงสร้างพื้นฐานเป็นอย่างมาก การพัฒนาด้านสาธารณูปโภค และการก่อสร้างถนนเริ่มขยายตัวออกไปนอกเขตเมืองพัทยาควบคู่กับการก่อสร้างโครงการบ้านจัดสรรเป็นจำนวนมาก โครงการบ้านจัดสรรเริ่มขยายตัวออกไปนอกเขตเมืองพัทยาตามแนวถนนที่เกิดขึ้น โดยพบว่าโครงการบ้านจัดสรรจะขยายตัวออกไปทางทิศตะวันออกของเมืองพัทยา และขยายไปตามชานเมือง บุกรุกพื้นที่ที่เคยทำ

การเกษตร ทั้งนี้เพราะบริเวณชานเมืองมีราคาที่ดินถูกกว่าในเมืองพัทยา บรรยากาศดีกว่า และไม่ห่างไกลจากเมืองมากนัก ประกอบกับมีทางคมนาคมสะดวก สภาพภูมิประเทศอยู่ที่สูง ซึ่งเป็นสิ่งดึงดูดให้ผู้ประกอบการเข้าไปลงทุนก่อสร้างโครงการบ้านจัดสรรมากยิ่งขึ้น

ข้อเสนอแนะจากการวิจัยคือรัฐควรจัดบริการด้านระบบสาธารณูปโภคที่จำเป็นให้เพียงพอ และทั่วถึงแก่ความต้องการต่ออัตราการขยายตัว โดยเฉพาะเรื่องปริมาณน้ำใช้ที่ยังเป็นปัญหาอยู่ในปัจจุบัน รัฐควรดำเนินการวางแผนการใช้ที่ดิน การจัดระเบียบชุมชนในตัวเมือง และชานเมืองให้เหมาะสม เพื่อป้องกันมิให้เกิดชุมชนแออัด (พิชญ ชั่วตั้งไล่ , 2549)

ยิ่งใหญ่ สามารถ (2555) ศึกษาปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการขยายตัวของโครงการที่อยู่อาศัยในเขตเทศบาลเมืองแสนสุข อำเภอเมือง จังหวัดชลบุรี การศึกษาแบ่งเป็น 2 ส่วน ส่วนแรกศึกษารูปแบบการขยายตัวของที่อยู่อาศัยจากการรวบรวมข้อมูลการขออนุญาตก่อสร้างโครงการที่อยู่อาศัยในเขตเทศบาลเมืองแสนสุข ส่วนที่สองศึกษาปัจจัยที่มีผลต่อการขยายตัวของโครงการที่อยู่อาศัยโดยวิเคราะห์จาแบบสอบถามของกลุ่มตัวอย่างจำนวน 70 คน ซึ่งสุ่มแบบปฐมภูมิ เก็บข้อมูลด้วยแบบสอบถามและวิเคราะห์ผลโดยใช้หลักการของ Likert scale

ผลการศึกษาพบว่า รูปแบบการขยายตัวของโครงการที่อยู่อาศัยในเขตเทศบาลเมืองแสนสุข อำเภอเมือง จังหวัดชลบุรีเป็นแบบ Road Linear Settlement โดยลักษณะการขยายตัวของโครงการที่อยู่อาศัยกระจายตัวออกไปทางทิศตะวันออกไกลกับแหล่งสถานศึกษา ห้างสรรพสินค้า

ปัจจัยด้านนโยบายการบริหารของราชการ คือ การกำหนดเส้นทางคมนาคม เช่น ถนนสายหลัก ถนนสายรอง ถนนส่วนบุคคลที่กำลังจะดำเนินการก่อสร้าง หรือที่มีอยู่แล้ว

ปัจจัยด้านโครงสร้างระบบคมนาคม คือ มีระบบสาธารณูปโภคเข้าถึงหรือผ่านโครงการบ้านจัดสรร ปัจจัยด้านสังคม คือ ที่ตั้งโครงการ เข้าถึงแหล่งอุปโภค บริโภคได้ง่าย

ปัจจัยด้านการท่องเที่ยว คือ มีสถานที่แหล่งท่องเที่ยวทางธรรมชาติ เช่น ภูเขา ทะเล ป่าไม้ สวนสัตว์

ปัจจัยด้านสิ่งแวดล้อม คือ บริเวณที่ตั้งโครงการไกลจากแหล่งโรงงานอุตสาหกรรม

ปัจจัยด้านเศรษฐกิจ คือ เป็นเขตที่มีการเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจสูง

ปัจจัยด้านประชากร คือ เป็นเขตที่มีประชากรต่างถิ่นอาศัยแฝงอยู่มาก

ข้อเสนอแนะจากงานวิจัยคือรัฐควรจัดบริการด้านระบบสาธารณูปโภคที่จำเป็นให้เพียงพอและทั่วถึงแก่ความต้องการต่ออัตราการขยายตัว โดยเฉพาะเรื่องปริมาณน้ำใช้ที่ยังเป็นปัญหาอยู่ในปัจจุบัน รัฐควรดำเนินการวางแผนการใช้ที่ดินการจัดระเบียบชุมชนในตัวเมืองและชานเมืองให้เหมาะสมเพื่อป้องกันมิให้เกิดชุมชนแออัด (ยิ่งใหญ่ สามารถ, 2555)

ศศิกาญจน์ จงพรประเสริฐ (2557) ทำการวิจัยแนวทางการพัฒนาสังหาริมทรัพย์ตามแนวรถไฟฟ้าสายสีม่วงโดยใช้ทฤษฎีการพัฒนาพื้นที่โดยรอบเพื่อรวบรวมข้อมูลโครงการอสังหาริมทรัพย์และขอบเขตการให้บริการของสิ่งอำนวยความสะดวกและสาธารณูปโภคที่อยู่โดยรอบ

จากการศึกษาพบว่า สนวนสาธารณะเป็นสาธารณูปการที่ประชาชนต้องการมากที่สุด รูปแบบของอสังหาริมทรัพย์รอบสถานที่ทำการศึกษามีความแตกต่างกัน ที่สถานีเตาปูนซึ่งเป็นสถานีเชื่อมต่อหลัก อสังหาริมทรัพย์รอบสถานีเป็นรูปแบบคอนโดมิเนียม ที่สถานีศูนย์ราชการนนทบุรีที่เป็นสถานีเชื่อมต่อรอง อสังหาริมทรัพย์รอบสถานีเป็นรูปแบบแบบผสมผสานของบ้านจัดสรรและคอนโดมิเนียม ที่สถานีตลาดบางใหญ่ซึ่งเป็นสถานีปลายทางอสังหาริมทรัพย์รอบสถานีเป็นรูปแบบหมู่บ้านจัดสรร (ศศิกัญจน์ จงพรประเสริฐ, 2557)



ลิขสิทธิ์ของมหาวิทยาลัยราชภัฏรำไพพรรณี