

แนวความคิดที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาศูนย์ชุมชนชนเมือง

ในการการตัดสินใจเลือกพื้นที่ใดขึ้นมาเป็นศูนย์ชุมชนย่อยนั้น นอกจากจะอาศัยคุณสมบัติ 3 ประการคือ อยู่ในทิศทางที่เป็นการขยายตัวของศูนย์กลางหลัก และมีระบบการคมนาคมเชื่อมต่อกันระหว่างศูนย์กลางหลักที่สะดวกรวดเร็ว ตลอดจนการตอบสนองกับศูนย์กลางหลักซึ่งจะเป็นสิ่งที่จะบอกหรือชี้ให้เห็นถึงลักษณะ บทบาท หน้าที่ ของศูนย์ชุมชนย่อยอันเป็นที่ต้องการของศูนย์กลางหลัก เช่น เป็นศูนย์ชุมชนพักอาศัย พาณิชยกรรม หรือเพื่อการพักผ่อนหย่อนใจแล้ว ยังจำเป็นต้องพิจารณาองค์ประกอบอื่นๆที่สำคัญ ได้แก่ เงื่อนไขที่มีอิทธิพลต่อการใช้ที่ดินในเมือง เงื่อนไขหลักที่มีอิทธิพลต่อการใช้ที่ดินในอนาคต โดยเงื่อนไขเหล่านี้จะเป็นปัจจัยที่มีผลต่อการพัฒนา Sub-center ว่าจะสามารถทำหน้าที่และบทบาทได้ดังที่กำหนดหรือไม่

2.1 เงื่อนไขที่มีอิทธิพลต่อการใช้ที่ดินในเมือง

การที่บริเวณใดในเมืองจะมีการใช้ที่ดินอย่างไรนั้น ขึ้นอยู่กับเงื่อนไขดังต่อไปนี้(สุวัฒนา ธาตานิธิ ,2527)

1. เงื่อนไขทางกายภาพ ได้แก่ ความสูงต่ำของพื้นที่ ความชัน แสงแดด ลม รวมถึงความแตกต่างของเนื้อดิน ลักษณะทางกายภาพเหล่านี้จะแตกต่างกันไปบ้างตามส่วนต่างๆในเมืองซึ่งจะมีผลต่อการเลือกลงทุนก่อสร้างบนพื้นที่ เช่น โรงงานอุตสาหกรรม ซึ่งใช้เครื่องจักรขนาดใหญ่ ก็ต้องเลือกพื้นที่ซึ่งเป็นระดับราบ สามารถรองรับตัวตึกและเครื่องจักรที่มีน้ำหนักมาก ที่ตามเนินเขาถือว่าเป็นที่อยู่อาศัยที่น่าอยู่ แต่จะต้องมีแนวพothที่จะไม่ให้มีการสไลด์ ที่ลุ่มน้ำท่วมขังก็เป็นเรื่องที่ต้องพิจารณาเพราะจะทำให้การลงทุนก่อสร้างต้องเสียค่าใช้จ่ายในการถมที่เพิ่มขึ้น

2. เงื่อนไขทางเศรษฐกิจ เป็นการประเมินค่าผลตอบแทนบนพื้นที่ออกมาเป็นตัวเงิน เช่น ในพื้นที่แปลงหนึ่ง เจ้าของคิดว่าการทิ้งที่ว่างไว้เป็นสนามเด็กเล่นในย่านนั้นจะไม่ได้ผลตอบแทนแต่อย่างใด ถ้าก่อสร้างเป็นบ้านเดี่ยวให้เช่าก็จะได้ผลตอบแทนน้อย ดังนั้นเจ้าของที่ดินอาจตกลงใจสร้างแฟลตหรือตึกแถว เพราะผลได้เป็นเงินมีมากกว่าอย่างเห็นได้ชัด ผลตอบแทนเป็นเงินนี้เจ้าของที่ดินหรือนักลงทุนจะคิดจากกำไรสุทธิซึ่งหักค่าใช้จ่ายอื่นๆออกแล้ว โดยพยายามจะให้ผลตอบแทนมากที่สุดเท่าที่จะทำได้ เงื่อนไขทางเศรษฐกิจนี้ นับว่ามีอิทธิพลมากที่สุดในบรรดาเงื่อนไขของการใช้ที่ดินในเมืองปัจจุบัน

3. เงื่อนไขทางสังคม การใช้ที่ดินบางประเภทไม่สามารถอธิบายได้โดยลักษณะกายภาพหรือผลตอบแทนทางเศรษฐกิจ หากแต่เป็นเรื่องของความพอใจ ค่านิยมและความเชื่อถือ เช่น บางพื้นที่น่าจะมิ

การใช้ที่ดินเป็นย่านการค้า เพราะมีเส้นทางคมนาคมที่สำคัญตัดผ่าน มีย่านพักอาศัยใกล้เคียงซึ่งสามารถเป็นลูกค้าได้พอเพียง แต่การใช้ที่ดินบริเวณนั้นยังปรากฏเป็นที่ว่างเนื่องจากเกิดความเชื่อว่า บริเวณนั้นทำมาค้าขายไม่ขึ้นหรือเจ้าที่แรง บางบริเวณมีการใช้ที่ดินเป็นที่พักอาศัยต่อเนื่องกันมีลักษณะเหมือนกัน เพราะผู้พักอาศัยเป็นกลุ่มเชื้อชาติเดียวกัน หรือเป็นเครือญาติกัน จึงต้องการพักอาศัยอยู่ในย่านเดียวกัน แม้ว่าบริเวณนั้นจะมีลักษณะกายภาพไม่เหมาะสมจะเป็นย่านพักอาศัยก็ตาม

4. เงื่อนไขทางด้านการเมือง การใช้ที่ดินบางอย่างอาจจะมีกฎหมายบังคับใช้ที่แน่นอน เพื่อความปลอดภัยของบ้านเมือง เช่น บริเวณเขตทหาร หรือเพื่อความเหมาะสมและความถูกต้องเป็นส่วนรวม เช่น การกำหนดการใช้ที่ดินตามกฎหมายผังเมือง เป็นต้น

5. เงื่อนไขทางด้านเทคโนโลยี การใช้ที่ดินบางอย่างมีลักษณะกายภาพที่ไม่เหมาะสมสำหรับกิจกรรมบางประเภท เช่น การสร้างที่พักอาศัยในบริเวณน้ำท่วมถึง หรือน้ำท่วมทุกปี แต่เนื่องจากเมืองนั้นมีเทคโนโลยีในด้านการป้องกันน้ำท่วมดีมาก ประกอบกับพื้นฐานทางเศรษฐกิจเอื้ออำนวย ก็สามารถใช้เป็นย่านพักอาศัยของประชากรเมืองได้

การใช้ที่ดินอย่างหนึ่งอย่างใดอาจมีเงื่อนไขบางเงื่อนไขเด่นชัดแจ้ง เช่น การใช้ที่ดินในกรุงเทพฯ และในเทศบาลเมืองขนาดใหญ่ มักจะเป็นเงื่อนไขทางด้านเศรษฐกิจ การใช้ที่ดินบางประเภทในบางแห่งเป็นปัจจัยทางด้านสังคม เช่น การสร้างสวนสาธารณะในเมือง แต่โดยทั่วไปแล้วการใช้ที่ดินมาจากปัจจัยหลายๆ ประการรวมกัน

## 2.2 เงื่อนไขหลักที่มีอิทธิพลต่อการใช้ที่ดินในอนาคต

การศึกษาเกี่ยวกับการใช้ที่ดิน นอกจากจะศึกษาถึงรูปแบบและเงื่อนไขที่เกี่ยวข้องกับการใช้ที่ดินแล้ว สิ่งที่ควรสนใจมากที่สุดในแง่ของการใช้ที่ดิน ได้แก่ เงื่อนไขที่เกี่ยวข้องกับการใช้ที่ดินในอนาคต ทั้งนี้เพื่อที่จะสามารถคาดประมาณการใช้ที่ดิน และวางแผนการใช้ที่ดินได้อย่างเหมาะสม เงื่อนไขเหล่านี้ ได้แก่(มานพ พงศ์ทัต ,2527)

1. ประชากร (Population) จำนวนประชากรที่เพิ่มขึ้น จะทำให้มีความต้องการพื้นที่สำหรับอยู่อาศัย พักผ่อน ทำงาน มากขึ้นเป็นเงาตามตัว ประชากรที่เพิ่มขึ้นใหม่นี้จะก่อให้เกิดกิจกรรมหลักคือ กิจกรรมที่เกี่ยวข้องกับที่อยู่อาศัย และกิจกรรมที่เกี่ยวกับการทำงาน และกิจกรรมส่งเสริมที่เพิ่มขึ้นตามความเจริญของสังคม เศรษฐกิจ ที่ยังไม่เคยเกิดมาก่อนในอดีต อาทิเช่น การพักผ่อนที่ทันสมัยประเภทต่างๆ สนามกอล์ฟ สนามเทนนิส แม้การใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยซึ่งเป็นการใช้ที่ดินจำนวนมากในเมืองก็มีการใช้ที่ดินในรูปแบบที่ทันสมัยยิ่งขึ้น เช่น คอนโดมิเนียม เป็นต้น ในลักษณะที่ประชากรเพิ่มขึ้นนี้ก็จะมีการใช้ที่ดินเพิ่มขึ้น และจะมีกิจกรรมใหม่ๆเกิดขึ้นตามมาด้วย

2. การบริการด้านการคมนาคมและการเข้าถึง (Transportation's Services & Accessibility) การให้บริการด้านคมนาคมเป็นปัจจัยสำคัญประการที่สอง ที่ดินผืนใดที่มีการให้บริการทั้ง

ทางบก น้ำ อากาศ และมีรูปแบบของการขนส่งหลายๆแบบ (Varieties of Transportation Means) ที่ดินผิวนั้นจะมีระดับของการเข้าถึง (Level of Accessibility) สูง และยิ่งถ้าที่ดินผิวนั้นเป็นที่ตั้งซึ่งมีเส้นทางคมนาคมขนาดใหญ่มารวมจับกลุ่มกันเป็นจุดรวม (Modes) แล้ว สถานที่นั้นจะเป็นศูนย์กลางของกิจกรรมและในกรณีที่กิจกรรมนั้นอยู่ใจกลางเมือง มีการขนส่งมากแบบก็จะเป็นศูนย์กลางการค้าบริการในเมือง (Central Business District) และ ณ จุดนี้เองที่เกิดเป็นศูนย์กลางเมืองเกิดขึ้น

3. นโยบายของรัฐ เงื่อนไขที่สำคัญต่อเรื่องมาก็คือ นโยบายของรัฐ ได้แก่ นโยบายการพัฒนาพื้นที่ นโยบายการใช้ที่ดิน และการควบคุมการใช้ที่ดินของรัฐ ในประเทศที่พัฒนาแล้วมีการจัดทำ "ผังเมืองรวม" กล่าวคือ เป็นแผนแม่แบบของการใช้ที่ดินในเมืองทั้งหมด และยังมี "ผังเฉพาะ" ซึ่งเป็นผังละเอียด บอกถึงลักษณะการใช้ที่ดินที่ชัดเจนยิ่งขึ้น ในกรณีนี้ การใช้ที่ดินมีขอบเขตจำกัด โดยรัฐเองเป็นผู้วางแผนการใช้ที่ดินให้สอดคล้องกับความต้องการของรัฐ การพัฒนาด้านการใช้ที่ดินของเอกชนก็จะมีภาระและควบคุมการใช้ที่ดิน

4. ราคาที่ดิน (Land Cost) ปัจจัยหลักที่สำคัญตัวสุดท้าย ก็คือ ราคาที่ดิน ในสภาพของตลาดการค้าแบบเสรีประชาธิปไตย (Free Trade) นี้ ปัจจัยการผลิตเบื้องต้น คือ ที่ดิน จะเป็นตัวกำหนดการใช้ที่ดินในอนาคต ราคาที่ดินสูง ย่อมจะใช้กิจกรรมที่ให้ผลตอบแทนสูง ราคาที่ดินต่ำจะใช้ในกิจกรรมที่ให้ผลตอบแทนต่ำ ดังนั้น ราคาที่ดินมักเป็นปฏิภาคกลับกับระยะทางที่ห่างจากศูนย์กลางเมือง ที่ดินชนบทมักจะใช้ภาคเกษตรมีราคาต่ำ ที่ดินในแถบชานเมืองมักจะใช้เพื่อการอยู่อาศัย ที่ดินใจกลางเมืองใช้เพื่อการพาณิชย์ ราคาจะสูงที่สุด ดังนั้น ราคาที่ดินจะเป็นปัจจัยที่สำคัญในการระบุถึงกิจกรรมที่จะใช้ในอนาคตด้วย

ซึ่งองค์ประกอบเหล่านี้ ทั้งในหัวข้อ 2.1 และ 2.2 ก็เป็นการพิจารณารูปแบบการใช้ที่ดินทั่วๆไปนั่นเอง เพราะการที่จะเกิดเมืองหรือชุมชนได้นั้นมักจะมีเหตุผลหรือเงื่อนไขต่างๆเป็นองค์ประกอบด้วยเสมอ เช่น (สุวัฒนา ชาติานิติ, 2527)

1. แหล่งอุปโภคบริโภค บริเวณที่อุดมสมบูรณ์ในการทำมาหากินของมนุษย์ จึงเป็นบริเวณที่เป็นศูนย์รวมของผู้คนและการปฏิสัมพันธ์ จนก่อการอพยพจากที่อื่นๆเข้ามา รวมตัวกันและมีบทบาทหน้าที่ ต่างๆ เป็น สังคม ชุมชน และเมืองในที่สุด
2. เส้นทางคมนาคม บริเวณที่สะดวกในการคมนาคมขนส่ง หรือเป็นจุดตัดของเส้นทางคมนาคมหลายสาย เหมาะแก่การเป็นที่ตั้งของเมือง เช่น เมืองท่าต่างๆที่ตั้งอยู่ริมทะเล เมืองที่เป็นศูนย์กลางการขนส่งทางบก ทางน้ำ ทางอากาศ เมืองที่เป็นจุดพักแรมของการเดินทางระยะยาว เป็นต้น
3. ทรัพยากรธรรมชาติ บริเวณที่มีทรัพยากรธรรมชาติที่สำคัญทางเศรษฐกิจ สามารถดึงดูดให้มนุษย์มาตั้งถิ่นฐานและวิวัฒนาการเป็นเมือง เมืองที่เป็นศูนย์กลางการท่องเที่ยวที่เกิดจากความงดงามของภูมิประเทศ ก็ถือว่ามีอิทธิพลมาจากทรัพยากรธรรมชาติเช่นกัน
4. ภัยธรรมชาติ บริเวณที่ปลอดภัยจากภัยธรรมชาติจะดึงดูดให้มนุษย์มาชุมนุมตั้งถิ่นฐานและเติบโตเป็นเมืองต่อไป เช่น บริเวณที่สูงซึ่งรอดพ้นจากภัยน้ำท่วม หรือบริเวณริมอ่าวที่พ้นจากพายุ



เป็นต้น เมืองหลายเมืองในภาคตะวันออกเฉียงเหนือของไทย ตั้งอยู่บนโคกหรือเนิน เพื่อให้พ้นจากน้ำท่วม เช่น เมืองเรณูนครในจังหวัดนครพนม

5. ที่ตั้งที่ช่วยในการป้องกันตัว ในสมัยโบราณมนุษย์ต้องการความปลอดภัยจากการรุกรานของข้าศึกศัตรู จึงเลือกสร้างเมืองในที่สามารถป้องกันตัวเองได้ เช่น เนินเขาแนวโค้งแม่น้ำซึ่งทำให้เกิดความยากลำบากแก่ข้าศึกศัตรูในการเข้าโจมตี และสามารถป้องกันตนเองได้ง่ายโดยการสร้างคูเมืองล้อมรอบจนจรดแนวแม่น้ำ

6. ความต้องการของผู้นำหรือของหมู่คณะ การกำหนดว่าจะสร้างเมือง ณ ที่ใดนั้น บางครั้งขึ้นอยู่กับผู้นำ เช่น กษัตริย์ หรืออยู่กับหมู่คณะเป็นส่วนรวม ซึ่งมักจะมีเหตุผลอื่นที่สำคัญร่วมอยู่ด้วย เช่น เหตุผลในทางยุทธศาสตร์หรือความเหมาะสมทางด้านแหล่งอุปโภค เมืองในปัจจุบันที่เกิดขึ้นจากการกำหนดทางผังเมือง เช่น เมืองใหม่(New Town) ก็ถือว่าเกิดขึ้นตามปัจจัยดังกล่าว

### 2.3 เงื่อนไขของการพัฒนา Sub-center

ดังนั้นศักยภาพของพื้นที่ที่จะเป็นศูนย์ชุมชนย่อย ในการพิจารณาว่าชุมชนใดจะสามารถพัฒนาขึ้นมาเป็นศูนย์ชุมชนย่อยได้หรือไม่นั้น จะต้องพิจารณาถึงองค์ประกอบภายในพื้นที่ที่จะพัฒนาด้วยว่ามีศักยภาพที่จะพัฒนาได้หรือไม่และมีความเป็นไปได้ในการพัฒนามากน้อยเพียงไร องค์ประกอบเหล่านี้พอสรุปได้ดังนี้

- สภาพแวดล้อมทางธรรมชาติ
- สภาพการบริการสังคมภายในพื้นที่
- การเพิ่มประชากร
- ราคาที่ดิน
- โครงการพัฒนาภายในพื้นที่
- การใช้ที่ดิน

องค์ประกอบภายในพื้นที่เหล่านี้ จะเป็นตัวชี้บ่งให้ทราบว่า พื้นที่นี้มีศักยภาพหรือเงื่อนไขในการรองรับการขยายตัวของศูนย์กลางหลักได้อย่างไร ซึ่งเมื่อนำไปเปรียบเทียบกับลักษณะของศูนย์ชุมชนย่อยที่ศูนย์กลางหลักต้องการ ก็จะทราบได้ว่า พื้นที่นั้นมีความเหมาะสมที่จะนำมาพัฒนาเป็นศูนย์ชุมชนย่อยตามเงื่อนไขที่ปรากฏเพียงไร หรือถ้าไม่เหมาะสมจะมีการปรับปรุง ลดเงื่อนไขที่มีอยู่อย่างไรบ้าง เป็นต้น

### 2.4 แนวคิดในการวิเคราะห์พื้นที่แบบ Threshold Analysis

Threshold Analysis( UN Handbook ,Threshold Analysis ,pp. 15-16)เป็นวิธีการวิเคราะห์เพื่อหาลำดับที่ในการพัฒนาพื้นที่ โดยการนำเอาปัจจัยต่างๆทางด้านเศรษฐกิจ สภาพแวดล้อม และ

สังคมภายในพื้นที่ มาเป็นข้อพิจารณาเพื่อหาข้อจำกัดทางกายภาพของพื้นที่ที่มีต่อการขยายตัวของเมือง นอกจากนั้นทฤษฎีนี้ยังพยายามแจกแจงลักษณะต่างๆที่เป็นข้อจำกัดทางกายภาพของพื้นที่อีกด้วย ทั้งนี้ เพราะข้อจำกัดทางกายภาพเหล่านี้มีความเกี่ยวพันค่าใช้จ่ายในการลงทุนเพื่อการขยายพื้นที่เมือง กล่าวโดยสรุปแล้ว Threshold Analysis หรือ Threshold Theory หมายถึง

- ข้อจำกัดในทางกายภาพของพื้นที่ที่มีการขยายตัวของเมือง
- เทคนิคขั้นพื้นฐานในการพิจารณาสภาพพื้นที่ทั้งในแง่ของสภาพการณ์และข้อจำกัดของพื้นที่ เพื่อที่จะหาวิธีการที่เหมาะสมในการพัฒนาพื้นที่

- เป็นเครื่องมือที่ใช้ในการเปรียบเทียบวิธีการ กลยุทธ์ หรือทางเลือกต่างๆ ในการพัฒนาพื้นที่ เพื่อหาข้อสรุป หรือทางเลือกที่เหมาะสมที่สุด หรือมีความเป็นไปได้ในการพัฒนาพื้นที่

การวิเคราะห์พื้นที่โดยวิธี Threshold Analysis แบ่งการวิเคราะห์ออกเป็น 4 ประเภท คือ

1. แบ่งตาม Cost ของการลงทุน หมายถึง การวิเคราะห์พื้นที่โดยการพิจารณาจากค่าใช้จ่ายในการลงทุน

2. Threshold ที่แบ่งตามลำดับการขยายตัว(Expansion Sequence) เป็นการพิจารณาพื้นที่โดยดูจากสภาพการขยายตัวของการใช้ที่ดินปัจจุบัน

3. Threshold ที่แบ่งตามความสามารถของชุมชน การวิเคราะห์พื้นที่โดยวิธีนี้นับว่าได้รับความนิยมนมาก เพราะเป็นการวิเคราะห์โดยการพิจารณาจากสภาพการใช้ที่ดินร่วมกับข้อจำกัดหรืออุปสรรคในการพัฒนาพื้นที่ การวิเคราะห์พื้นที่โดยวิธีนี้แบ่งออกเป็น

- Ultimate Threshold หมายถึง พื้นที่ที่มีข้อจำกัด หรือมีอุปสรรคในการพัฒนา ซึ่งแบ่งเป็น

- Man Made Ultimate Threshold คือ ข้อจำกัดของพื้นที่ที่เกิดจากการสร้างของมนุษย์ เช่น สถานที่สำคัญทางประวัติศาสตร์ และวัฒนธรรม สนามกีฬา วัด โบราณสถาน ถนน อนุสาวรีย์ ทางรถไฟ ทางระบายน้ำ บริเวณที่มีเทศบัญญัติห้ามก่อสร้างอาคาร บริเวณที่สงวนไว้เพื่อกิจกรรมสาธารณะ เป็นต้น

- Natural Ultimate Threshold คือ ข้อจำกัดของพื้นที่ตามธรรมชาติ เช่น แม่น้ำ ลำคลอง แหล่งสันหนากการ หรือแหล่งท่องเที่ยวตามธรรมชาติ ตลอดจนพื้นที่ที่ประสบภัยทางธรรมชาติต่างๆ

- Normal Threshold หรือ Intermediate Threshold หมายถึงพื้นที่ที่สามารถนำมาพัฒนาได้ แต่ต้องมีการเพิ่มค่าใช้จ่าย(Cost)ในการพัฒนาพื้นที่

4. Threshold ที่แบ่งตามความสามารถของพื้นที่ เป็นการวิเคราะห์พื้นที่โดยพิจารณาจากความสามารถของพื้นที่ในการรองรับประชากรและกิจกรรม

จากทฤษฎีและแนวคิดที่กล่าวมาในเบื้องต้น ทำให้ผู้ศึกษาได้ทราบถึงเงื่อนไขหรือข้อจำกัดในการพัฒนาพื้นที่ ซึ่งข้อจำกัดเหล่านี้จะสะท้อนออกมาในรูปของการใช้ที่ดินของชุมชนหรือเมืองนั้นๆ โดยเฉพาะอย่างยิ่งชุมชนที่รัฐให้ความสำคัญในฐานะเป็นเมืองหรือชุมชนที่มีบทบาทอย่างไร้ใดอย่างหนึ่ง จึงเป็นเรื่องที่มีความสำคัญในการพิจารณาเงื่อนไขหรือข้อจำกัดของพื้นที่ที่จะพัฒนาให้เติบโตเป็นศูนย์ชุมชนย่อยว่ามีหลักการในการพิจารณาอย่างไรบ้าง เพื่อที่จะนำไปเป็นกรอบในการวิเคราะห์ศักยภาพหรือข้อจำกัดของศูนย์ชุมชนขนาดเล็กที่ได้ทำการพัฒนาขึ้น ในการแก้เงื่อนไขหรือการจัดรูปแบบของศูนย์ชุมชนย่อยที่เหมาะสม ตามวิธีการทางการใช้ที่ดินและผังเมือง จนนำไปสู่แนวทางการพัฒนาเพื่อตอบรับแผนการสร้างชุมชนสันทรายให้เป็นศูนย์ชุมชนขนาดเล็กแห่งใหม่ในที่สุด