

การใช้ที่ดินในเขตเมือง¹

สุริย์ บุญญาพงศ์²

เมือง (Urban area) คือ บริเวณที่มีประชากรตั้งถิ่นฐานหนาแน่นเป็นชุมชน และประชากรส่วนใหญ่มีได้มีอาชีพเป็นเกษตรกร แต่มีการประกอบอาชีพที่หลากหลาย เช่น ประกอบการอุตสาหกรรม ค้าขาย ข้าราชการ ครู แพทย์ หนายความ และ ฯลฯ เป็นต้น การประกอบอาชีพเหล่านี้ ทำให้คนต้องอยู่ในบริเวณที่มีความสะดวกในการติดต่อกับลูกค้าหรือผู้ใช้บริการ และต้องมีอาคารสิ่งก่อสร้างต่าง ๆ ที่เหมาะสมแก่การใช้งานในกิจกรรมการประกอบอาชีพต่าง ๆ เช่น โรงงานอุตสาหกรรม อาคารบ้านเรือน สถานที่ทำงาน โรงเรียน ร้านค้า ฯ รวมทั้งจะต้องมีการพัฒนาถนนหนทางติดต่อกันทั้งภายในเมืองและระหว่างเมืองอื่น ซึ่งเป็นผลทำให้เมืองมีลักษณะกายภาพที่แตกต่างไปจากชนบท

ในด้านการบริหารประเทศ " เมือง " หมายถึง เขตเทศบาล ซึ่งเป็นชุมชนที่มีประชากรหนาแน่น ตามพระราชบัญญัติเทศบาล พ.ศ.2496 ได้แบ่งเทศบาลออกเป็น 3 ประเภท ได้แก่ เทศบาลนคร เทศบาลเมือง และเทศบาลตำบล เกณฑ์ในการยกฐานะชุมชนขึ้นเป็นเทศบาลระดับต่างๆ นั้นมีหลายประการ ที่สำคัญได้แก่ จำนวนประชากร ความหนาแน่นเฉลี่ยต่อพื้นที่ และ ฯ เป็นต้น่าสังเกตว่า "เมือง" ตามความหมายของการปกครองและการบริหารประเทศนั้น จะมีการกำหนดขอบเขตพื้นที่ที่แน่นอน แต่ในความเป็นจริงเขตเมืองกับเขตชนบทของไทย มักจะไม่ได้แบ่งแยกออกจากกันโดยเด็ดขาด เพราะเขตเมืองหรือเขตเทศบาลมักจะเป็นพื้นที่ที่รวมเขตชนบทไว้ด้วย

ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการเกิดเมือง

การที่เมืองจะเกิดขึ้นที่ใดนั้นมีเหตุผลหรือปัจจัยหลายประการที่เกี่ยวข้อง ปัจจัยที่ว่านี้จะสามารถบ่งบอกให้ทราบถึงบทบาทหน้าที่ของเมืองได้ด้วย การเกิดขึ้นของเมืองอาจมีปัจจัยหนึ่งเด่นหรือมีอิทธิพลมากกว่าปัจจัยอื่น หรือทุกปัจจัยมีความสำคัญเท่ากันก็ได้ ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการเกิดเมือง ได้แก่

1. แหล่งอุปโภคบริโภค การตั้งถิ่นฐานของมนุษย์จำเป็นจะต้องมีน้ำและอาหารในการยังชีพในอดีตกาล บริเวณที่อุดมสมบูรณ์เหมาะสมแก่การเพาะปลูกพืชพันธุ์ธัญญาหารจึงเป็นพื้นที่ที่มนุษย์เลือกใช้เป็นที่ตั้งถิ่นฐานและพัฒนาต่อมาจนกลายเป็นเมือง ตัวอย่างเช่น เมืองต่างๆ ที่ตั้งอยู่บริเวณลุ่มน้ำ ได้แก่ กรุงเทพมหานคร หรือเมืองที่ตั้งอยู่ในโอเอซิสกลางทะเลทราย เช่น เมืองอลิสสปริง (Alice Spring) ในประเทศออสเตรเลีย เป็นต้น

¹ เอกสารประกอบการฝึกอบรมเชิงปฏิบัติการ เรื่อง การวางแผนกายภาพและสิ่งแวดล้อมระดับเทศบาล วันที่ 19 มีนาคม – 8 มิถุนายน 2544 ณ ห้องประชุมอาคารรวมวิจัยและบัณฑิตศึกษา จัดโดย สถาบันวิจัยสังคม มหาวิทยาลัยเชียงใหม่ และสำนักงานผังเมืองจังหวัดพะเยา

² นักวิจัย ระดับ 9 (ผู้เชี่ยวชาญ) ประจำสถาบันวิจัยสังคม มหาวิทยาลัยเชียงใหม่

2. เส้นทางคมนาคม บริเวณที่มีความสะดวกในการคมนาคมขนส่ง หรือเป็นจุดตัดของเส้นทางคมนาคมหลายสายจะเป็นที่ที่เหมาะสมแก่การตั้งเมือง เช่น เมืองท่าต่างๆ ที่ตั้งอยู่ริมทะเล เมืองที่เป็นศูนย์กลางการขนส่งทางบก ทางน้ำ และทางอากาศ เมืองที่เป็นจุดพักแรมของการเดินทาง ฯ เช่น ลิงคโปร์ ซิดนีย์ ซิดคาโก เป็นต้น

3. ทรัพยากรธรรมชาติ บริเวณที่มีทรัพยากรธรรมชาติที่มีค่าทางเศรษฐกิจ สามารถดึงดูดให้มนุษย์มาตั้งถิ่นฐานและวิวัฒนาการเป็นเมือง เช่น เมืองที่เป็นเหมืองถ่านหินมาก่อนและต่อมากลายเป็นเมืองอุตสาหกรรม ชุมชนเมืองที่เกิดขึ้นในช่วงที่มีการตื่นทอง ตลอดจนเมืองเหมืองแร่อื่น ๆ เมืองที่มีภูมิประเทศสวยงามและกลายเป็นศูนย์กลางการท่องเที่ยวก็ถือว่าเป็นเมืองที่เกิดจากอิทธิพลของทรัพยากรธรรมชาติเช่นกัน ตัวอย่างได้แก่ เมืองภูเก็ตของประเทศไทย เมืองคาลกูลี (Kalgoorlie) ซึ่งเป็นแหล่งเหมืองทองใหญ่ในรัฐออสเตรเลียตะวันตก

4. ภัยธรรมชาติ บริเวณที่ปลอดภัยจากภัยธรรมชาติจะดึงดูดให้มนุษย์มาชุมนุมตั้งถิ่นฐานและเติบโตเป็นเมืองต่อไป เช่น บริเวณที่สูงซึ่งพ้นจากภัยน้ำท่วม หรือบริเวณอ่าวที่พ้นจากพายุ เป็นต้น เมืองหลายเมืองในภาคตะวันออกเฉียงเหนือของประเทศไทย ตั้งอยู่บนโคกหรือเนินเพื่อให้พ้นจากน้ำท่วม เช่น เมืองเรณูนครในจังหวัดนครพนม

5. ที่ตั้งที่ช่วยในการป้องกันตัว ในสมัยโบราณมนุษย์ต้องการความปลอดภัยจากการรุกรานของข้าศึกศัตรู จึงเลือกสร้างเมืองในที่สามารถป้องกันตัวเองได้ เช่น เนินเขาแนวโค้งแม่น้ำ ซึ่งยากลำบากแก่ข้าศึกศัตรูในการเข้าโจมตีและสามารถป้องกันตนเองได้ง่ายโดยการสร้างคูเมืองล้อมรอบจนจรดแนวแม่น้ำ เช่น เมืองพระนครศรีอยุธยา กรุงเทพมหานคร เมืองป้อมเบนเขาของกรีกโบราณ และเมืองบนยอดเขาในอิตาลี

6. ความต้องการของผู้นำหรือหมู่คณะ การกำหนดว่าจะสร้างเมือง ณ ที่ใดนั้น บางครั้งก็ขึ้นอยู่กับผู้นำ เช่น พระมหากษัตริย์ นายกรัฐมนตรี หรือขึ้นอยู่กับหมู่คณะเป็นส่วนรวม ซึ่งมักจะมีเหตุผลอื่นที่สำคัญร่วมอยู่ด้วย เช่น เหตุผลในทางยุทธศาสตร์หรือความเหมาะสมทางด้านแหล่งอุปโภค เมืองในปัจจุบันที่เกิดขึ้นจากการกำหนดทางผังเมือง เช่น เมืองใหม่ (New Town) ก็ถือกำเนิดขึ้นด้วยปัจจัยดังกล่าว

ขนาดของเมือง

ในปัจจุบันนี้มีเมืองกระจายตัวอยู่ตามภูมิภาคต่างๆ ของโลกเป็นจำนวนมาก มีขนาดต่างๆ กัน ซึ่งอาจแยกได้เป็น

- ชุมชนเมืองขนาดเล็ก (Village) เช่น ศูนย์กลางหมู่บ้าน ศูนย์กลางตำบล
- ชุมชนเมืองขนาดกลาง (Town) เช่น ตำบล อำเภอ ตำบลจังหวัด ที่มีขนาดไม่ใหญ่นัก
- ชุมชนเมืองขนาดใหญ่ (City) ได้แก่ จังหวัด หรือเมืองใหญ่

- มหานคร (metropolis) ได้แก่ เมืองใหญ่ที่มีประชากรมาก มีพื้นที่กว้างขวาง เป็นเมืองสำคัญของประเทศ เช่น เป็นเมืองหลวง เมืองท่า ตัวอย่างมหานคร ได้แก่ กรุงเทพมหานคร มหานครลอนดอน มหานครนิวยอร์ก เป็นต้น

การใช้ที่ดินในเขตเมือง

การใช้ที่ดิน คือ ลักษณะกายภาพบนพื้นที่ดินอันเป็นผลมาจากกิจกรรมต่างๆ ของมนุษย์ การใช้ที่ดินเกิดขึ้นเนื่องจากมนุษย์มีความต้องการในด้านอาหาร เครื่องนุ่งห่ม ยารักษาโรค ที่อยู่อาศัย รวมทั้งที่พักผ่อนหย่อนใจ และอื่น ๆ เพื่อที่จะสนองความต้องการดังกล่าวมนุษย์จึงต้องเปลี่ยนแปลงหรือปลูกสร้างสิ่งต่างๆ เช่น บ้านเรือน ถนน วัด โรงเรียน พื้นที่เพาะปลูก ร้านค้า ฯลฯ การศึกษากิจกรรมการใช้ประโยชน์ที่ดินจะทำให้สามารถเข้าใจกิจกรรมการดำรงชีวิตและบทบาทของเมืองได้ เช่น อาชีพ เทคโนโลยี การเดินทางติดต่อ เป็นต้น

การใช้ที่ดินสามารถแบ่งออกเป็นประเภทใหญ่ๆ ได้ 2 ประเภท คือ

- การใช้ที่ดินในชนบทส่วนใหญ่จะเป็นการใช้ที่ดินเพื่อการเกษตร เช่น ที่นา ที่ปลูกพืชไร่ ที่ปลูกไม้ผลและไม้ยืนต้น ที่ป่า เป็นต้น
- การใช้ที่ดินในเมือง เนื่องจากกิจกรรมในเมืองมีหลากหลายประเภท ดังนั้น การใช้ที่ดินในเมืองจึงมีมากกว่าการใช้ที่ดินแบบชนบท ในพื้นที่ที่มีขนาดเท่ากันในเขตชนบทอาจใช้ทำการเพาะปลูกพืชเพียงอย่างเดียวแต่ในเขตเมืองอาจมีการใช้ที่ดินหลายประเภท เช่น เป็นที่ทำงาน ที่อยู่อาศัย ร้านค้า ร้านบริการต่างๆ การศึกษาประเภทการใช้ที่ดินในเขตเมืองจะทำให้ทราบถึงกิจกรรมของเมือง บทบาทของเมือง และปัญหาของเมือง

การใช้ที่ดินในเขตเมือง แบ่งออกได้ ดังนี้

1) การใช้ที่ดินเพื่อเป็นที่อยู่อาศัย (Residential Landuse) การใช้ที่ดินประเภทนี้มักจะกระจายกระจายทั่วไปทั้งเมือง และบริเวณใจกลางเมืองโดยทั่วไปจะเป็นที่อยู่อาศัยหนาแน่น เช่น แฟลต บ้านแถว และชุมชนแออัดหรือที่อยู่อาศัยที่ไม่ถูกสุขลักษณะและต่ำกว่ามาตรฐาน บริเวณที่อยู่ไกลออกไปจากกลางเมืองจนถึงเขตชานเมืองจะเป็นที่อยู่อาศัยมีความหนาแน่นเบาบางลง อาคารบ้านเรือนจะเป็นบ้านเดี่ยวและอยู่ห่างกัน เพราะราคาที่ดินถูกกว่าใจกลางเมืองซึ่งต้องมีการใช้ที่ดินแบบประหยัดไม่เปลืองเนื้อที่มาก

2) การใช้ที่ดินเพื่อเป็นโรงงานอุตสาหกรรม (Manufacturing Landuse) โรงงานอุตสาหกรรมที่อยู่ในเขตเมืองมักเป็นโรงงานอุตสาหกรรมขนาดเล็กใช้เครื่องจักรน้อยหรือไม่ใช้เลย รวมทั้งโรงงานอุตสาหกรรมที่เป็นกึ่งร้านค้าด้วย เช่น โรงงานทำขนมปัง โรงพิมพ์ โรงงานอุตสาหกรรมที่สามารถอยู่ในเมืองหรือตั้งอยู่ปะปนกับการใช้ที่ดินประเภทอื่น เช่น ย่านที่พักอาศัยหนาแน่น ย่านการค้า จะต้องเป็นโรงงานที่ไม่รบกวนต่อผู้คนในบริเวณนั้นและต้องไม่สร้างมลภาวะทั้งด้านอากาศ กลิ่น และเสียง เป็นอุตสาหกรรมในครัวเรือนหรือเป็นงานช่างฝีมือ

โรงงานอุตสาหกรรมขนาดใหญ่ที่มีคนงานมาก มีการผลิตที่ใช้เครื่องจักรขนาดใหญ่ มีผลผลิตเป็นจำนวนมาก ต้องการที่เก็บวัตถุดิบและสินค้าที่มีขนาดใหญ่ และต้องการการขนส่งที่รวดเร็ว ไม่ติดขัด มักจะต้องย้ายออกไปอยู่ชานเมืองหรืออยู่ในพื้นที่ที่เป็นแหล่งรวมโรงงานอุตสาหกรรม เช่น นิคมอุตสาหกรรม

3) การใช้ที่ดินเพื่อพาณิชยกรรม (Commercial Landuse) การใช้ที่ดินประเภทนี้ ได้แก่ ที่ตั้งร้านค้าหรือสถานประกอบการธุรกิจต่าง ๆ ซึ่งอาจตั้งอยู่รวมกันเป็นย่านการค้าใหญ่ การใช้ที่ดินเพื่อพาณิชยกรรมในระยะแรกของการตั้งเมืองมักจะอยู่ใจกลางเมืองต่อมาจึงกระจายไปตามถนนสายสำคัญ กลุ่มร้านค้าเล็ก ๆ มักจะตั้งปะปนกับที่พักอาศัย ปัจจัยสำคัญในการเลือกที่ตั้งของย่านการค้า คือ ความสะดวกในการเดินทางของลูกค้า ดังนั้น ย่านการค้าจึงมักเกิดขึ้นบริเวณสี่แยกถนนในอดีตที่มีการตั้งถิ่นฐานหนาแน่นตามแนวริมคลองหรือแม่น้ำ จุดตัดระหว่างทางน้ำสองสายหรือจุดที่ถนนมาสิ้นสุดที่ริมคลองก็จะเกิดย่านการค้าขึ้น เพราะเป็นบริเวณที่ลูกค้าไปมาสะดวก ย่านการค้านอกจากจะมีร้านที่ขายสินค้าเป็นสิ่งของโดยตรงแล้วยังรวมไปถึงสถานบริการต่าง ๆ ด้วย เช่น ร้านตัดผม ร้านเสริมสวย โรงภาพยนตร์ ร้านซ่อมแซมเครื่องมือเครื่องใช้ต่าง ๆ เป็นต้น

4) การใช้ที่ดินเพื่อเป็นสถานที่ราชการ (Government Landuse) หมายถึง พื้นที่ที่เป็นที่ตั้งของหน่วยราชการต่างๆ ของรัฐบาลและเป็นสถานที่ทำงานของราชการ หน่วยงานบางประเภทต้องการที่ดินขนาดใหญ่ เช่น โรงพยาบาล สถานศึกษา ฯ บางหน่วยงานต้องการใช้พื้นที่ขนาดเล็ก เช่น สถานีตำรวจ สถานีดับเพลิง ฯ สถานที่ราชการที่มีหน้าที่ให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินชีวิตประจำวันของประชาชนมักจะตั้งอยู่ใกล้ที่พักอาศัยหรือบริเวณใจกลางเมือง ปัจจุบันสถานที่ราชการบางแห่งขยายออกไปสู่ชานเมืองและหลายเมืองมีการรวมสถานที่ราชการไว้ในพื้นที่เดียวกัน เช่น ศูนย์ราชการจังหวัดเชียงใหม่

5) การใช้ที่ดินเพื่อเป็นการพักผ่อนของประชากรเมือง (Recreation Landuse) การใช้ที่ดินประเภทนี้ส่วนใหญ่จะเป็นสถานที่ซึ่งรัฐบาลจัดขึ้น ได้แก่ สวนสาธารณะ สนามเด็กเล่น ศูนย์เยาวชน สนามกีฬา ที่เอกชนจัดขึ้นก็มีบ้าง เช่น สวนสนุก สระว่ายน้ำ ฯ การใช้ที่ดินประเภทนี้เมืองทุกเมืองควรจัดให้พอเพียงกับจำนวนของประชากร และควรเป็นการบริการในราคาถูกหรือการให้เปล่า เพราะเป็นบริการที่ช่วยลดความตึงเครียดจากการดำเนินชีวิตประจำวันของชาวเมือง

6) การใช้ที่ดินเพื่อการขนส่ง (Transport Landuse) ได้แก่ ถนน ที่จอดรถ และสถานีขนส่งปกติการใช้ที่ดินประเภทนี้จะกระจายอยู่ทั้งในเมืองและชานเมือง การใช้ที่ดินเพื่อการขนส่งหรือเส้นทางเดินรถนับว่ามีความสำคัญอย่างมากสำหรับเมือง เพราะเปรียบเสมือนเส้นเลือดหล่อเลี้ยงส่วนต่างๆ ของเมือง การใช้ที่ดินประเภทต่างๆ จะดำเนินไปอย่างมีประสิทธิภาพถ้าการจราจรไม่ติดขัด ตรงกันข้ามถ้าระบบขนส่งในเมืองล้มเหลว กิจกรรมต่างๆ ในเมือง เช่น การซื้อขาย การทำงานจะหยุดชะงัก

7) การใช้ที่ดินเพื่อเกษตรกรรมชานเมือง บางเมืองอาจมีการใช้ที่ดินเพื่อการเกษตรกรรมด้วย โดยเฉพาะอย่างยิ่งเมืองในประเทศไทย การใช้ที่ดินประเภทนี้จะอยู่บริเวณชานเมือง โดยมากจะเป็นการเกษตรประเภทสวนผัก พืชไร่ ฯ เพื่อส่งเข้ามาขายคนในเมือง ปัจจุบัน บริเวณพื้นที่เกษตรกรรมชานเมือง

เมืองซึ่งเป็นบริเวณที่มีความงามตามธรรมชาติและมีอากาศบริสุทธิ์ สามารถใช้เป็นแหล่งพักผ่อนของชาวเมืองได้ ได้ถูกกรุกรานอย่างมากเนื่องจากการขยายตัวของเมือง เช่น บริเวณชานเมืองเชียงใหม่

8) บริเวณที่ยังไม่มีการพัฒนา (Undeveloped Area) หมายถึง บริเวณที่ยังไม่ได้มีการพัฒนา ยังถูกปล่อยให้อยู่ในสภาพธรรมชาติ ไม่มีกิจกรรมใดเกิดขึ้น เช่น หนองน้ำ พื้นที่ลุ่มน้ำขัง และยังคงมีความรวมถึงบริเวณที่มีการรื้อถอนเปลี่ยนแปลงสภาพการใช้ที่ดินจากประเภทหนึ่งไปแล้วแต่ยังไม่มีการนำไปใช้เป็นการใช้ที่ดินประเภทอื่น หรือเป็นพื้นที่เกษตรกรรมชานเมืองที่ถูกทิ้งว่างไม่ได้ทำการเพาะปลูก

ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการใช้ที่ดินในเมือง

การจะพิจารณาหรือตัดสินใจว่า พื้นที่ใดหรือบริเวณใดในเมืองควรมีกิจกรรมการใช้ที่ดินประเภทใดนั้นขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการ ดังนี้

1. ปัจจัยทางด้านกายภาพ ได้แก่ ความสูงต่ำของพื้นที่ ความชื้น แสงแดด ลม รวมถึงความแตกต่างของเนื้อดิน ลักษณะกายภาพเหล่านี้จะแตกต่างกันไปตามพื้นที่ต่างๆ ซึ่งจะมีผลต่อการเลือกลงทุนก่อสร้างบนพื้นที่ เช่น โรงงานอุตสาหกรรม ซึ่งใช้เครื่องจักรขนาดใหญ่จำเป็นต้องเลือกพื้นที่ที่มีระดับราบ สามารถรองรับตัวตึกและเครื่องจักรที่มีน้ำหนักมาก พื้นที่เนินเขาถือว่าเป็นพื้นที่ที่เหมาะสมหรับเป็นที่อยู่อาศัย แต่จะต้องมีดินแน่นพอที่จะไม่เกิดการไหลลื่น พื้นที่ลุ่มน้ำท่วมขังจะต้องพิจารณาอย่างมากหากจะนำมาใช้ประโยชน์ในกิจกรรมต่าง ๆ เพราะจะต้องลงทุนมาก ในการก่อสร้างต้องเสียค่าใช้จ่ายในการถมที่เพิ่มขึ้น

2. ปัจจัยทางเศรษฐกิจ เป็นการประเมินผลตอบแทนที่จะเกิดขึ้นจากการใช้ที่ดินออกมาเป็นตัวเลข เช่น พื้นที่แปลงหนึ่งที่ทิ้งที่ว่างไว้และเล็ก ๆ ใต้ใช้เป็นสนามเด็กเล่นโดยเจ้าของที่ดินไม่ได้ผลตอบแทนแต่อย่างใด หากจะมีการลงทุนพัฒนาเป็นที่อยู่อาศัย เจ้าของที่ดินจะพิจารณาว่า ควรสร้างเป็นที่อยู่อาศัยแบบใด เพราะการสร้างเป็นบ้านเดี่ยวให้เช่าจะได้ผลตอบแทนน้อยกว่าตึกแถวหรือแฟลต ดังนั้น เจ้าของที่ดินอาจตกลงใจสร้างเป็นแฟลตเพราะผลตอบแทนที่ได้ตัวเป็นเงินมีมากกว่าบ้านเดี่ยวอย่างเห็นได้ชัด ผลตอบแทนที่เป็นเงินนี้เจ้าของที่ดินหรือนักลงทุนจะคิดจากกำไรสุทธิซึ่งหักค่าใช้จ่ายต่าง ๆ แล้วและมีผลตอบแทนมากที่สุดเท่าที่จะทำได้ ปัจจัยทางเศรษฐกิจนี้เป็นปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการใช้ประโยชน์ที่ดินในเมืองมากที่สุดในปัจจุบัน

3. ปัจจัยทางสังคม การใช้ที่ดินบางประเภทไม่สามารถกำหนดได้โดยลักษณะทางกายภาพหรือผลตอบแทนทางเศรษฐกิจ แต่เป็นเรื่องของความพอใจ ค่านิยม และความเชื่อ เช่น บางพื้นที่ควรใช้เพื่อกิจกรรมทางการค้าหรือธุรกิจเพราะมีเส้นทางคมนาคมที่สำคัญตัดผ่าน อยู่กลางย่านพักอาศัยซึ่งสามารถมีลูกค้าได้พอเพียง แต่เพราะมีความเชื่อว่า พื้นที่นั้นทำการค้าขายไม่ขึ้นหรือเจ้าที่แรง ทำให้ที่ดินบริเวณนั้นต้องถูกทิ้งเป็นที่ว่าง นอกจากนี้บางบริเวณจะมีการใช้ที่ดินเพื่อพักอาศัยต่อเนื่องกันเป็นย่าน โดยมีรูปแบบของที่พักอาศัยในลักษณะเหมือน ๆ กันเนื่องจากผู้พักอาศัยเป็นกลุ่มเชื้อชาติเดียวกันหรือ

เป็นกรณีศึกษาที่เลือกพักอาศัยในย่านเดียวกันทั้งที่พื้นที่ดังกล่าวมีลักษณะกายภาพไม่เหมาะสมที่จะใช้เป็นย่านที่พักอาศัยก็ตาม

4. ปัจจัยทางการเมือง การใช้ที่ดินบางอย่างอาจจะมีกฎหมายกำหนดการใช้แน่นอนลงไปเพื่อความปลอดภัยของบ้านเมือง เช่น บริเวณเขตทหาร หรือเพื่อความเหมาะสมและความถูกต้องเป็นส่วนรวม เช่น การกำหนดการใช้ที่ดินตามกฎหมายผังเมือง เป็นต้น

5. ปัจจัยทางด้านเทคโนโลยี การใช้ที่ดินบางอย่างมีลักษณะกายภาพที่ไม่เหมาะสมสำหรับกิจกรรม เช่น บริเวณน้ำท่วมถึงหรือเป็นพื้นที่ที่มีน้ำท่วมทุกปี แต่เนื่องจากเมืองนั้นมีเทคโนโลยีในการป้องกันน้ำท่วมดีมาก และมีพื้นฐานทางเศรษฐกิจเอื้ออำนวย ก็สามารถจะใช้เทคโนโลยีที่มีอยู่พัฒนาพื้นที่นั้นพัฒนาให้เป็นย่านที่พักอาศัยหรืออย่างธุรกิจการค้าได้

โดยทั่วไปแล้ว การพิจารณาหรือตัดสินใจเกี่ยวกับการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจกรรมอย่างหนึ่งอย่างใด มักจะใช้ปัจจัยหลายอย่างประกอบกัน แต่อาจจะมีบางปัจจัยที่เป็นปัจจัยหลักที่เด่นชัดที่สุด เช่น การใช้ที่ดินในกรุงเทพมหานครหรือและเทศบาลนคร มักจะใช้ปัจจัยทางด้านเศรษฐกิจเป็นปัจจัยหลักในการตัดสินใจ การใช้ที่ดินบางประเภทอาจใช้ปัจจัยทางด้านสังคมเป็นปัจจัยหลักในการพิจารณา เช่น การสร้างสวนสาธารณะในเมือง
