

## แนวความคิด ทฤษฎี และผลงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

เนื่องจากเมืองเป็นแหล่งรวมของกิจกรรมที่หลากหลาย ภายในเมืองจึงมีการใช้ที่ดินในแบบต่างๆ ซึ่งการวางแผนการใช้พื้นที่นั้นเป็นการพยายามใช้พื้นที่ดังกล่าวให้ได้ประโยชน์เต็มที่ การแบ่งประเภทการใช้ที่ดินภายในเมือง จึงต้องกำหนดวางแผนปรับปรุงเมืองให้ดีขึ้น ดังนั้น แนวทางการใช้ที่ดินเพื่อการพาณิชย์กรรมเขตสัมพันธวงศ์จำเป็นต้องศึกษาแนวคิด ทฤษฎี และผลงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง เพื่อที่จะสามารถดำเนินการวางแผนได้อย่างชัดเจนและ ตรงเป้าหมาย โดยมีแนวคิดและทฤษฎีที่เกี่ยวข้องดังนี้

1. แนวความคิด และทฤษฎีเกี่ยวกับการใช้ที่ดินในเขตเมือง
2. แนวความคิด และทฤษฎีเกี่ยวกับการใช้ที่ดินเพื่อการพาณิชย์กรรม
3. แนวความคิดเกี่ยวกับย่านการค้า
4. แนวความคิดเกี่ยวกับการกำหนดนโยบายหรือแผนการใช้ที่ดิน
5. ผลงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

### 2.1 แนวความคิดและ ทฤษฎีเกี่ยวกับการใช้ที่ดินในเขตเมือง

#### 2.1.1 แนวความคิดเกี่ยวกับการใช้ที่ดินในเขตเมือง

การกำหนดแนวทางและรูปแบบการใช้ที่ดินในเมืองมาจากนโยบายการใช้ที่ดิน โดยรูปแบบการใช้ที่ดินที่เหมาะสมในขนาดต้องคำนึงถึง (Goodman 1968: 106-136)

1. รูปแบบการใช้ที่ดินของเมืองที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน ที่ตั้งของกิจกรรม ตลอดจนความสัมพันธ์เกี่ยวเนื่อง ของกิจกรรมเหล่านั้น (Linkage) ปัจจัยเหล่านี้บอกให้ทราบถึงแนวโน้ม และทิศทางการขยายตัว และรูปแบบการใช้ที่ดินในอนาคต
2. แนวโน้มการพัฒนาทางเศรษฐกิจ และการขยายตัวของประชากรในเมืองในอนาคต ซึ่งเป็นแนวทางสำหรับการคาดประมาณการใช้ที่ดินในอนาคต
3. ลักษณะรูปแบบการใช้ที่ดินของเมืองในอนาคตต้องขึ้นอยู่กับ
  - 3.1 วัตถุประสงค์ของการวางแผน ซึ่งสอดคล้องกับแผนพัฒนาระดับชาติ ระดับภาค และแผนพัฒนาพื้นที่ชนบทที่อยู่โดยรอบ
  - 3.2 ข้อจำกัด (Constraints) ต่างๆ ทั้งทางด้านกายภาพ เศรษฐกิจ และสังคม ซึ่งส่งผลต่อการพัฒนาการขยายตัวของเมือง

3.3 ระดับมาตรฐานความเป็นอยู่ ซึ่งนักผังเมืองจะเป็นผู้กำหนด โดยพิจารณาสัมพันธ์กับความเป็นไปได้ทางด้านงบประมาณการพัฒนาเมืองของท้องถิ่น

การศึกษาการใช้ที่ดินต้องมีข้อมูลพื้นฐานเกี่ยวกับลักษณะที่ดิน (Land Characteristics) และกิจกรรม (Activities) บนที่ดินในบริเวณที่จะวางผัง ข้อมูลเหล่านี้จะใช้ในการวิเคราะห์รูปแบบการใช้ที่ดินที่ผ่านมาในอดีต และใช้เป็นกรอบกำหนดผังการใช้ประโยชน์ที่ดินระยะยาว ผังการใช้ประโยชน์ที่ดินต้องประกอบด้วยลักษณะ (Character) คุณภาพ (Quality) และรูปแบบ (Pattern) ของสิ่งแวดล้อมทางกายภาพ สำหรับกิจกรรมของประชาชน และองค์กรต่างๆ ภายในพื้นที่วางผัง

### 2.1.2 ทฤษฎีเกี่ยวกับการใช้ที่ดินในเขตเมือง

แบบจำลองทฤษฎีการใช้ที่ดินภายในเมือง (Model of Urban Landuse) ที่จะกล่าวถึงนี้ได้ถูกสร้างขึ้นมาจากประสบการณ์ของนักวิชาการในด้านตัวเมือง ทำการศึกษาผังโครงสร้างร่วมกับนักสังคมศาสตร์ เป็นแนวทางให้สามารถศึกษาโครงสร้างของเมืองในแง่มุมต่าง ๆ เพิ่มมากขึ้น ได้มีการพยายามวางหลักเกณฑ์ ศึกษาปรากฏการณ์ของเมืองและการขยายตัวของเมือง ซึ่งทฤษฎีเกี่ยวกับการใช้ที่ดินภายในเมืองที่ใช้การศึกษาแพร่หลายมีอยู่ 3 ทฤษฎี ได้แก่

1. ทฤษฎีวงแหวนร่วม (The Concentric Theory)
2. ทฤษฎีรูปเสี้ยวหรือรูปปลั้ม (The Sector Theory)
3. ทฤษฎีหลายศูนย์กลาง (The Multiple Nuclei Theory)

เนื่องจากเมืองเกิดขึ้น เติบโตและขยายตัวได้เหมือนสิ่งมีชีวิตอื่น ๆ เมื่อเมืองมีการขยายตัวมากขึ้นซึ่งสังเกตได้จากการเพิ่มจำนวนประชากร การพัฒนาพื้นที่ของเมืองในการจัดรูปแบบการใช้ที่ดินที่เหมาะสมหรือถูกปล่อยให้เป็นไปตามยถากรรม เกิดเป็นความซับซ้อนของการใช้ที่ดินเมืองแต่ละเมือง ซึ่งมีสภาพที่ตั้งและสภาพแวดล้อมไม่เหมือนกัน ประวัติความเป็นมาและพัฒนาการของเมืองก็แตกต่างกันไป กิจกรรมต่าง ๆ ที่มีอยู่ไม่เท่ากัน ทั้งหมดนี้จะแสดงออกมาในรูปของโครงสร้างทางกายภาพของเมือง (Physical Structure) หรือการใช้ที่ดิน (Landuse) ที่เห็นได้ เช่น ถนนหนทาง อาคารบ้านเรือน ทำเลที่ตั้งของกิจกรรมต่าง ๆ ตลอดจนบริการหลายชนิด เช่น ร้านค้าย่อย ร้านขายส่ง ธนาคาร สำนักงาน โรงงานอุตสาหกรรม สนามบินและสวนสาธารณะ เป็นต้น อย่างไรก็ตามแม้ว่าเมืองเมืองหนึ่ง จะมีคุณลักษณะพิเศษในตัวเอง แต่องค์ประกอบพื้นฐานกว้างๆ ภายในเมืองทุกเมืองนั้นเหมือนกัน รายละเอียดของทฤษฎีทั้ง 3 ทฤษฎี มีดังนี้



### 2.1.2.1 ทฤษฎีวงแหวนร่วม (The Concentric Theory)

การใช้ที่ดินลักษณะนี้ได้มา จากการศึกษาสภาพเมืองของประเทศสหรัฐอเมริกาในช่วง ค.ศ. 1920 เมื่อเมืองขยายตัวการใช้ที่ดินยังคงรูปแบบเดิม เพียงแต่มีการขยายเขตการใช้ที่ดินออกไปครอบคลุมเนื้อที่ของเขตลำดับถัดออกไปเท่านั้น

ทฤษฎีนี้ได้รับการเผยแพร่ เมื่อปี ค.ศ.1925 ผู้ทำการสังเกต และเสนอทฤษฎีนี้คือ เออร์เนสต์ ดับเบิลยู เบอริจส์ (Burgess, อ้างถึงใน Johnson 1975: 170-172) ศาสตราจารย์แห่งมหาวิทยาลัยชิคาโก ซึ่งได้สังเกตความเจริญและขยายตัวของเมืองชิคาโก และพบว่า การใช้ที่ดินภายในเมืองจะจัดตัวเองอยู่ในรูปโซนที่เรียงซ้อนกันต่าง ๆ ตามอายุ และลักษณะการใช้ที่ดินแต่ละโซนที่เรียงซ้อนกันนั้น เริ่มจากจุดศูนย์กลางเมืองเรียงซ้อนกันออกมาเป็นวงแหวน ประกอบด้วย ย่านต่าง ๆ ดังนี้

#### บริเวณที่ 1 เขตย่านการค้าใจกลางเมือง (Central Business District: CBD)

โดยทั่วไปเรียกว่า ย่าน CBD หรือ Downtown ซึ่งเป็นศูนย์กลางของเมืองในด้านการค้า สังคมและคมนาคม ใจกลางจริงของเมือง คือ ย่านขายปลีก ซึ่งเต็มไปด้วยร้านค้า ห้างสรรพสินค้า สำนักงานต่าง ๆ ธนาคาร โรงแรมชั้นหนึ่ง และที่ตั้งของสมาคมที่สำคัญ ๆ ของเมือง ตลอดจนเป็นย่านโรงหนัง โรงละคร ในกรณีที่มีเมืองมีขนาดเล็ก การใช้ที่ดินต่าง ๆ เหล่านี้ อาจจะมีปะปนกันไป ส่วนในกรณีที่มีเมืองมีขนาดใหญ่ กิจกรรมเหล่านี้จะปรากฏอยู่เป็นย่าน เช่น ย่านห้างสรรพสินค้า ย่านการเงิน การธนาคาร ย่านโรงหนัง โรงละคร และสถานีการขนส่ง

#### บริเวณที่ 2 เขตเปลี่ยนแปลง (Zone in Transition)

เป็นเขตที่ต่อเนื่องมาจากเขต CBD เป็นเขตย่านขายส่ง (Wholesale District) ซึ่งเป็นบริเวณโกดังเก็บของและคลังสินค้า บางบริเวณก็ปะปนอยู่กับย่านอุตสาหกรรมเบา (Light Industries) ซึ่งอยู่รอบ ๆ CBD โดยยึดเอาความได้เปรียบในเรื่องตลาด เขตนี้เคยมีบ้านของผู้มีฐานะดีมาก่อน แต่เนื่องจากเมืองกำลังขยายตัว มีประชากรทั้งจากชนบท และจากต่างประเทศ ย้ายเข้ามาอยู่ในเมืองเป็นจำนวนมาก จึงทำให้ผู้ที่ฐานะดีที่เคยอยู่เดิมย้ายหนีออกไปสู่บริเวณชานเมือง ผู้ที่อพยพเข้ามาอยู่ใหม่ มักเป็นผู้มีรายได้น้อยเป็นผู้ทำให้เขตนี้เป็นเขตชุมชนแออัด (Slum) มีห้องเช่า บ้านเช่า ร้านค้า ให้บริการแก่ประชาชนอย่างหนาแน่นแออัดโรงงานอุตสาหกรรมเบาที่ตั้งอยู่ในเขตนี้สามารถจ้างแรงงานราคาถูกที่มีอยู่มากมาย สาเหตุที่เขตนี้ได้ชื่อว่า “เขตเปลี่ยนแปลง” หรือ “เขตที่กำลังผ่านสภาพ” (ชัชวี วยลี้, 2524 น.86) เพราะเป็นที่คาดได้ว่า ใน

เวลาอีกไม่ช้า ย่าน CBD ก็จะมีการขยายเข้ามาในบริเวณชุมชนแออัดดังกล่าว ทำให้เกิดอาคารใหม่ทีทันสมัยและศูนย์การค้าใหม่ขึ้นแทนที่

*บริเวณที่ 3 เขตอาศัยของแรงงานหรือผู้ที่มีรายได้น้อย (Zone of Workingmen's Home)*

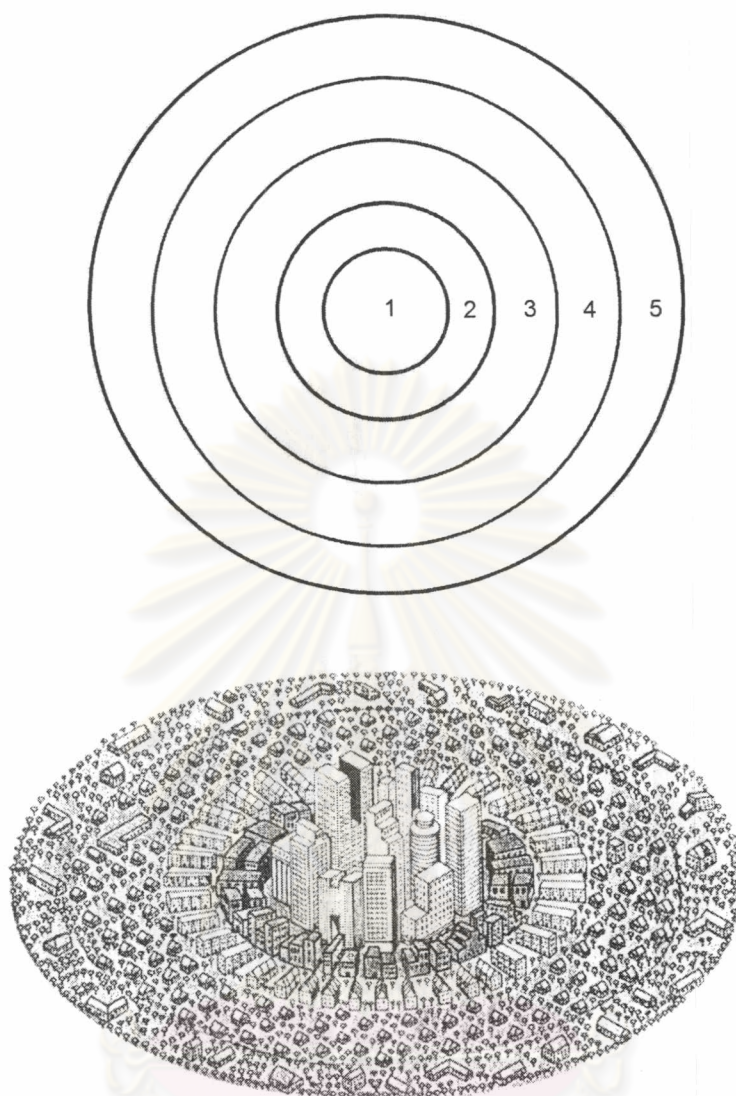
นับเป็นเขตที่ 3 ซึ่งถัดจากเขต CBD ออกมา เป็นย่านที่พักอาศัยของพวกกรรมกร ซึ่งเป็นแรงงานในโรงงานอุตสาหกรรม มีรายได้น้อย ต้องการประหยัดค่าใช้จ่ายและยึดเอาความเคลื่อนไหว เนื่องจาก มีฐานะทางเศรษฐกิจดี มีอำนาจในการซื้อสูง สามารถที่จะย้ายครอบครัวออกไปอาศัยอยู่ในบริเวณที่มีเนื้อที่กว้าง ประกอบกับมีรถยนต์ส่วนตัวเป็นของตนเอง สามารถเดินทางเข้าไปใจกลางเมืองได้สะดวกและรวดเร็ว ซึ่งเป็นารแสดงให้เห็นถึงการแผ่ขยายของเมืองสู่เขตชนบทมากยิ่งขึ้น และอาจรุกล้ำเข้าไปในเขตเกษตรกรรม บริเวณนี้จึงเป็นเขตที่เชื่อมต่อระหว่าง การใช้ที่ดินแบบเมืองกับชนบท แต่อย่างไรก็ตาม ความกว้างไกลของเขตนี้ จะมีมากน้อยเพียงใด ย่อมขึ้นอยู่กับ การตัดถนนสายสำคัญออกสู่เขตชานเมือง

แม้ทฤษฎีวงแหวนร่วมจะใช้ศึกษาเกี่ยวกับการใช้ที่ดินในเมือง แต่ทฤษฎีนี้ไม่ตรงกับความเป็นจริง กล่าวคือ ในด้านรูปร่างลักษณะทางกายภาพของภูมิประเทศ มีอิทธิพลต่อการเลือกทำเลที่อยู่อาศัยมาก ซึ่งเมืองจะกระจายเป็นรูปดาว (Star-Shaped) มากกว่ารูปวงกลม (Concentric form) ซึ่งถือว่าวิวัฒนาการของเมืองจะกระจายไปตามแนวถนนที่ออกจากศูนย์กลางออกไป มักจะพบในบริเวณที่เป็นแนวตัดของถนนใหญ่ ๆ โดยขยายเป็นระยะทางออกไปจากศูนย์กลาง มากกว่าที่จะเป็นแบบวงแหวนต่อเนื่องกัน (Continuous Ring)

นอกจากนี้ โฮเมอร์ ฮอยท์ (Homer Hoyt) ได้พิจารณาว่า ทฤษฎีวงแหวนร่วมของเบอร์เจสส์ ยังไม่สมบูรณ์ มีข้อบกพร่องบางประการ จึงได้นำไปขยายความให้สมบูรณ์ขึ้นและได้เพิ่มความเห็นว่า ไม่ใช่เฉพาะแต่ระยะทางจากใจกลางเมืองเท่านั้นที่มีความสำคัญต่อการใช้ที่ดิน ทิศทางก็มีความสำคัญด้วย พร้อมกันได้เสนอทฤษฎีการใช้ที่ดินขึ้น คือ ทฤษฎีรูปเสี้ยวหรือทฤษฎีรูปลิ้ม (Sector Theory)

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย





ภาพประกอบที่ 2-1 แบบจำลองทฤษฎีการใช้ที่ดินภายในเมือง  
ทฤษฎีวงแหวนร่วม (The Concentric Theory)

- |                             |                              |
|-----------------------------|------------------------------|
| 1) เขตธุรกิจ                | 4) เขตที่อยู่อาศัยชนชั้นกลาง |
| 2) เขตอุตสาหกรรมขนาดเล็ก    | 5) เขตที่อยู่อาศัยชนชั้นสูง  |
| 3) เขตที่อยู่อาศัยชนชั้นต่ำ |                              |

ที่มา : James M. Rubenstein, The cultural landscape : an introduction to human geography, 1996: P.542

### 2.1.2.2 ทฤษฎีส่วนเสี้ยวหรือรูปปลี (Radial Sectors Theory)

ทฤษฎีนี้ได้รับการเผยแพร่ เมื่อปี พ.ศ.1939 (Jordan & Rountree 1990: 388-389) ซึ่งผู้เสนอคือ โฮเมอร์ ฮอยท์ (Homer Hoyt) ซึ่งมีพื้นฐานการศึกษาทางด้านเศรษฐศาสตร์และเป็นเจ้าหน้าที่สังกัดหน่วยงานบริการการเคหะของรัฐบาลกลาง (Federal Housing Administration) จึงสามารถรวบรวมข้อมูลการใช้ที่ดินของเมืองต่าง ๆ ในสหรัฐอเมริกา จำนวน 142 เมือง นอกจากนี้ยังทำการสำรวจเมืองใหญ่เพิ่มเข้ามาอีก เช่น นิวยอร์ก ดีทรอยต์ ฟิลาเดลเฟีย และชิคาโก เพื่อหารูปแบบการใช้ที่ดินโดยถือเอาระดับค่าเช่าหรือราคาที่ดินเป็นเกณฑ์พิจารณา เขากล่าวว่า การเจริญเติบโตของเมืองค่อนข้างซับซ้อน ยานต่าง ๆ ไม่ได้เรียงตัวกันเป็นวงแหวนเสมอไป ย่านที่อยู่อาศัยซึ่งมีค่าเช่าสูงหรือมีราคาที่ดินสูง จะเป็นตัวกำหนดรูปแบบการใช้ที่ดินของเมืองและตัวกำหนดราคาที่ดิน คือ เส้นทางคมนาคม การเติบโตของเมืองจึงขยายออกเป็นแถบตามเส้นทางคมนาคมมากกว่าการขยายออกเป็นโซนรูปวงกลมโดยรอบ ผู้บุกเบิกการขยายตัว ผู้ที่สามารถจ่ายที่ดินที่มีราคาสูงขึ้น จากผลของการพัฒนาเส้นทางคมนาคม ฮอยท์ ได้ตั้งข้อสังเกตถึงลักษณะการขยายตัวของแถบที่อยู่อาศัย ที่มีค่าเช่าสูงไว้ 4 ประการ ดังนี้

1. แถบที่ดินที่มีราคาเช่าสูง จะเริ่มขยายตัวจากบริเวณใกล้ ๆ ศูนย์กลางธุรกิจ การค้าหรือเขตพาณิชยกรรมไปตามเส้นทางรถไฟ ทางรถยนต์
2. แถบที่ดินที่มีราคาเช่าสูง จะขยายไปตามแนวบริเวณที่เป็นที่เนิน น้ำไม่แช้งมีสภาพแวดล้อมดี และถูกใช้เป็นที่อยู่อาศัยของผู้มีฐานะดี
3. แถบที่ดินที่มีราคาเช่าสูง จะขยายไปยังบริเวณที่เส้นทางคมนาคมที่สะดวก รวดเร็วมากที่สุด
4. แถบที่ดินที่มีราคาเช่าสูง จะขยายไปยังบริเวณที่เป็นที่ว่างเปล่าเสมอ และมักจะหลีกเลี่ยงบริเวณที่เป็นที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้ต่ำ ซึ่งตั้งถิ่นฐานอยู่ก่อนแล้ว

ในขณะที่แถบที่ดินที่มีราคาเช่าสูง กำลังพัฒนาขยายตัวออกไปเป็นแถบ ๆ นั้น พื้นที่ที่ยังว่างเปล่าในระหว่างแถบแต่ละแถบ จะถูกจับจองติดตามมาเป็นลำดับ โดยที่ที่ดินที่อยู่ด้านหลัง แถบที่ดินที่มีราคาเช่าสูงจะมีค่าเช่าสูงขึ้นเช่นกัน แต่อยู่ในระดับปานกลาง บริเวณที่อยู่ลึกเข้าไปจะมีราคาเช่าต่ำสุด

ทฤษฎีของฮอยท์ แสดงให้เห็นถึงการขยายตัวของการใช้ที่ดินตามเส้นทางคมนาคม ซึ่งในขณะที่เมืองขยายตัวเพิ่มขึ้น ย่านการค้าของเมืองจะขยายตัวตามด้วยเสมอ ซึ่งลักษณะการขยายตัวจะเป็นไปตามแนวถนนสายหลักของเมือง โดยขยายต่อเนื่องจากศูนย์กลางธุรกิจการค้า

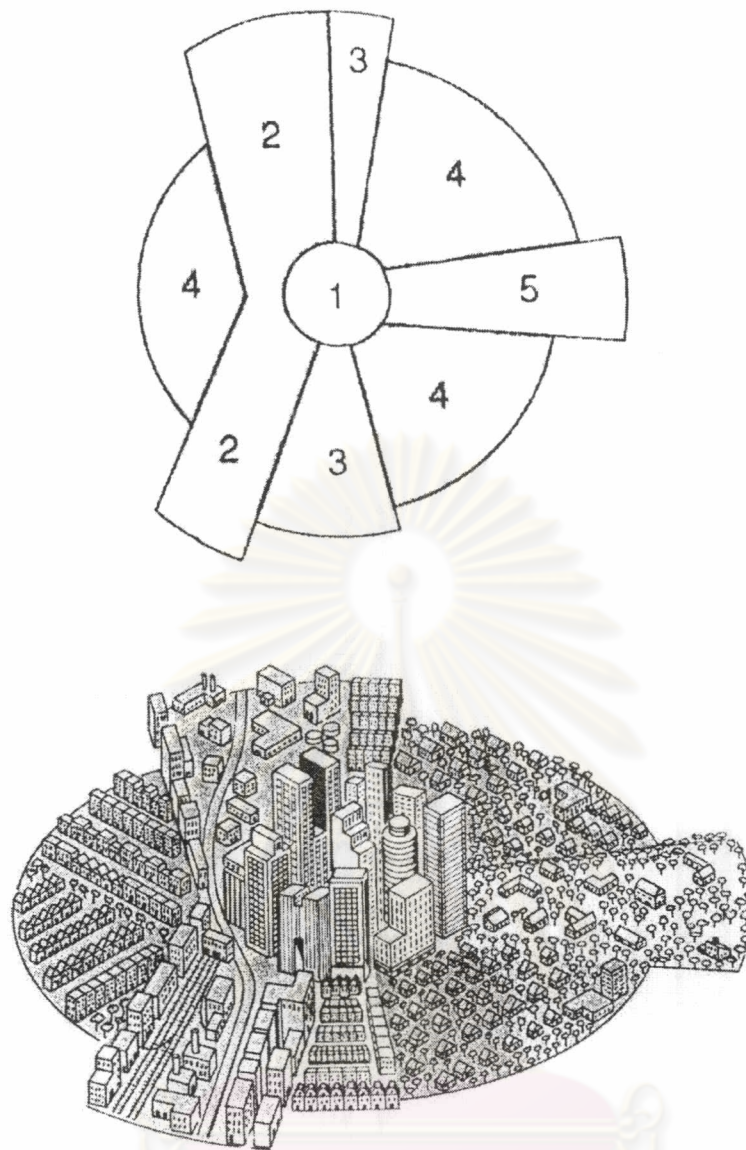
ของเมืองออกไป (สมชาย เดชะพรหมพันธ์, 2522 น.77-78) และการใช้ที่ดินที่ไม่อาจอยู่รวมกันได้ จะขยายตัวไปในทิศทางที่แตกต่างกัน บริเวณที่มีค่าเช่าสูง มักจะเป็นทำเลที่เหมาะสมกับกิจกรรมทางเศรษฐกิจ ในขณะที่กิจกรรมด้านอื่น ๆ ต้องการที่ดินที่มีราคาเช่าต่ำลงไป

นอร์ทแธม (Northam) ได้วิจารณ์ทฤษฎีของฮอยทีใน URBAN GEOGRAPHY (1979: 173) ไว้ว่า เป็นการกำหนดรูปแบบของการเติบโตของเขตที่อยู่อาศัย มากกว่าที่จะวิเคราะห์ถึงโครงสร้างของเมืองทั้งหมด ซึ่งที่จริงแล้วชนชั้นสูงอาจจะมีการตั้งถิ่นฐานตามทิศทางต่าง ๆ ก็ได้ ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับวิธีการในการส่งเสริม ซึ่งบางคนอาจคำนึงถึงองค์ประกอบทางด้านสังคมมากกว่าด้านทำเลที่ตั้งของเมือง เช่น ต้องการอยู่ใกล้แหล่งชุมชน หรือใกล้กับเพื่อนบ้านและญาติ ซึ่งอาจจะไม่ได้รูปแบบอย่างปกติธรรมดาก็ได้

ชอนซี ดี.แฮร์ริส และเอ็ดเวิร์ด แอล.อัลแมน มีความเห็นที่แตกต่างออกไปคือ เมืองขนาดใหญ่ โดยทั่วไป มักจะมีศูนย์กลางแยกออกจากศูนย์กลางใหญ่ อันเนื่องมาจากการรวมกลุ่มของกิจกรรมประเภทเดียวกันหรืออาจจะเกิดจากความได้เปรียบในเรื่องทำเลที่ตั้ง แต่ศูนย์กลางย่อยเกิดขึ้นก็ต้องมีการใช้ที่ดินประเภทอื่นที่สัมพันธ์กันตามไปด้วย จากแนวความคิดดังกล่าว จึงได้มีการเสนอทฤษฎีการใช้ที่ดินภายในเมืองอีกทฤษฎีหนึ่ง คือ ทฤษฎีหลายศูนย์กลาง (The Multiple Nuclei Theory) ขึ้น

ศูนย์วิทยพัชกร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย





ภาพประกอบที่ 2-2 แบบจำลองทฤษฎีการใช้ที่ดินภายในเมือง  
ทฤษฎีส่วนเสี้ยวหรือรูปलि่ (The Sector Theory)

- |                                 |                                  |
|---------------------------------|----------------------------------|
| 1) ย่านธุรกิจการค้า             | 4) ย่านที่อยู่อาศัยของชนชั้นกลาง |
| 2) ย่านอุตสาหกรรมขนาดเล็ก       | 5) ย่านที่อยู่อาศัยของชนชั้นสูง  |
| 3) ย่านที่อยู่อาศัยของชนชั้นต่ำ |                                  |

ที่มา : James M. Rubinstein, The cultural landscape : an introduction to human geography, 1996: P.543

### 2.1.2.3 ทฤษฎีหลายศูนย์กลาง (The Multiple Nuclei Theory)

ทฤษฎีนี้ได้รับการเผยแพร่ในปี ค.ศ. 1945 โดยนักภูมิศาสตร์สองท่าน คือ ชอนซี ดี.แฮร์ริส และ เอ็ดเวิร์ด แอล.อัลแมน เป็นทฤษฎีเกี่ยวกับการใช้ที่ดินภายในเมืองและการขยายตัวของเมืองที่มีจุดศูนย์กลางเมืองหลายแห่ง ทฤษฎีนี้เกิดขึ้นในสมัยที่มีการนำรถยนต์มาใช้ในเมืองแล้วอย่างกว้างขวาง และมีการใช้ผังเมืองกำหนดย่านหรือโซน (Zone) การใช้ที่ดินในเมือง ทฤษฎีนี้ได้คิดค้นโดยคำนึงถึงความซับซ้อนของเมือง เพื่อให้สอดคล้องกับความเป็นจริงและให้เหมาะสมกับเมืองในอเมริกาเหนือ จึงมีการนำเอาแนวความคิดจากสองทฤษฎีข้างต้นดังกล่าวมาศึกษาร่วมกัน

สาระสำคัญของทฤษฎีนี้ ก็คือ เมืองไม่ได้มีศูนย์กลางเพียงแห่งเดียวที่กำหนดรูปแบบการใช้ที่ดินในเมือง แต่มีหลายศูนย์กลาง หรือที่เรียกว่า Nuclei และแต่ละศูนย์กลางล้วนแล้ว แต่มีส่วนกำหนดรูปแบบการใช้ที่ดินในเมืองทั้งสิ้น และการที่เมืองมีหลายศูนย์กลางและมีการใช้ที่ดินหลายโซน เนื่องจาก แนวความคิดพื้นฐาน 4 ประการ กล่าวคือ

1. กิจกรรมบางอย่างต้องการความสะดวกเฉพาะอย่าง เช่น กิจการอุตสาหกรรม ต้องการความสะดวกในการขนส่ง จึงตั้งอยู่ในบริเวณที่ปัจจัยการคมนาคมขนส่งเอื้ออำนวยให้เท่านั้น ที่อยู่อาศัย หรือบ้านจัดสรร ต้องการที่ว่างที่มีสภาพแวดล้อมเหมาะแก่การอยู่อาศัย กิจการค้าต้องการอยู่ในพื้นที่ที่แวดล้อมไปด้วยแหล่งที่อยู่อาศัยของผู้คนจำนวนมาก เป็นต้น

2. กิจกรรมบางอย่างซึ่งคล้ายคลึงกัน มักจะไปรวมอยู่ในย่านเดียวกัน เพื่อการพึ่งพาอาศัยและการใช้ประโยชน์ร่วมกัน เช่น ร้านค้าปลีกมักจะอยู่รวมกันเป็นย่านการค้า บางแห่งอยู่รวมกันในศูนย์การค้า ทำให้สามารถดึงดูดลูกค้าได้มากและลูกค้ามีโอกาสเลือกซื้อและเปรียบเทียบคุณภาพหรือราคาสินค้าได้มากกว่าการไปซื้อหาสินค้าจากร้านที่อยู่โดดเดี่ยว ร้านขายแลกเปลี่ยนรถยนต์ ร้านค้าเฉพาะอย่าง เช่น ร้านขายเครื่องประดับ ร้านขายเครื่องหนัง ร้านขายรองเท้า ร้านขายเสื้อผ้า ร้านขายหนังสือ ซึ่งต้องการอยู่รวมกันเพื่อเหตุผลดังกล่าว

3. กิจกรรมบางอย่างไม่ต้องการอยู่ใกล้กัน จะพยายามหลีกเลี่ยงหรือแยกจากกัน เช่น โรงงานอุตสาหกรรมกับที่อยู่อาศัย ร้านขายเครื่องสำอางและเครื่องประดับที่มีค่าสูงกับแหล่งที่อยู่อาศัยที่เสื่อมโทรม สถานศึกษากับสถานเริงรมย์ สถานที่ราชการกับแหล่งบันเทิง เป็นต้น กิจกรรมเหล่านี้จึงแยกกันอยู่ตามพื้นที่ต่าง ๆ ของเมือง

4. กิจกรรมบางอย่าง อาจจะต้องอยู่ไม่ได้ หากต้องเสียค่าเช่าที่ดินในอัตราที่สูงมาก หรือต้องการลงทุนซื้อที่ดินด้วยราคาแพง แม้ว่าจะมีทำเลเหมาะสมเพียงใดก็ตาม ดังนั้นจึงต้องเลือกพื้นที่บริเวณชานเมือง หรือห่างไกลจากศูนย์กลางเดิม ที่มีราคาเช่าต่ำกว่า เช่น โซนอุตสาหกรรม จำเป็นต้องใช้พื้นที่ที่เป็นศูนย์กลาง เพื่อให้ประชาชนจากหลายทิศทางได้พบเห็นและแวะชม และต้องการพื้นที่จำนวนมาก สำหรับเป็นห้องโชว์ โกดังเก็บรักษาวัสดุสถานที่บริเวณตรวจซ่อม และ

ลานจอดรถ ซึ่งอยู่ในศูนย์กลางเมือง จะมีราคาเช่าสูง ซึ่งมีความจำเป็นต้องเลือกพื้นที่บริเวณอื่น ๆ หรือชานเมือง แม้จะมีความเหมาะสมน้อยกว่าก็ตาม

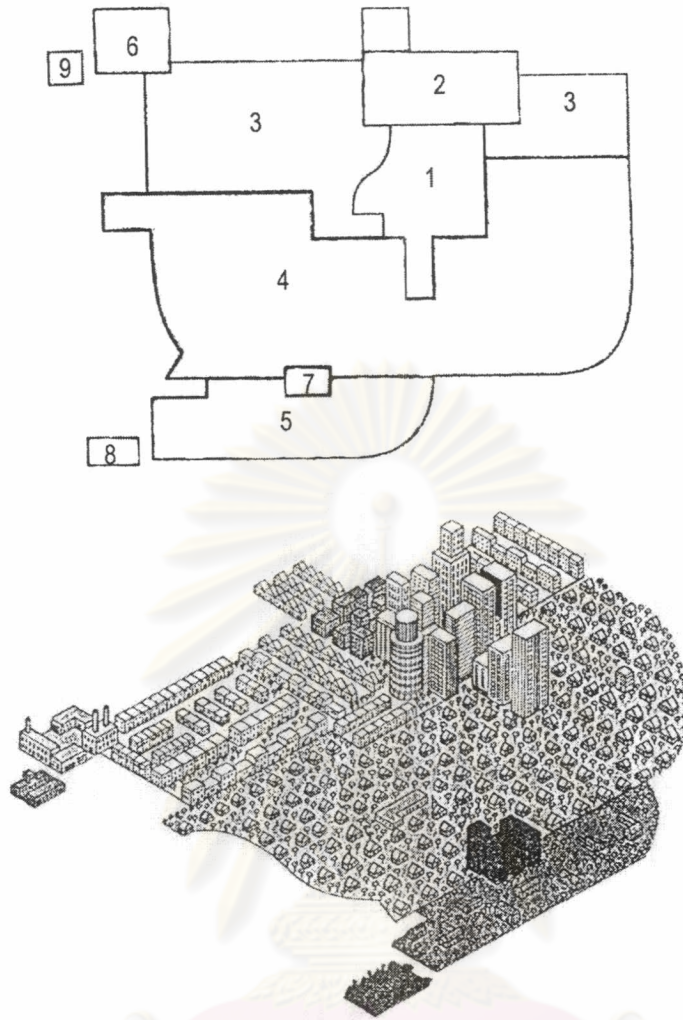
การเกิดศูนย์กลางย่อย มักปรากฏว่า มีการต่อเนื่องกับศูนย์กลางหลัก โดยเส้นทางคมนาคมสายหลัก จากทฤษฎีดังกล่าวอาจสรุปได้ว่า การที่เมืองขยายตัวเพิ่มขึ้น ทำให้เกิดศูนย์กลางแห่งใหม่ เพื่อให้บริการแก่ชาวเมืองที่มีอยู่บริเวณนอกเมือง ซึ่งประหยัดค่าใช้จ่ายและเวลาในการเดินทางมารับบริการยังเขตธุรกิจย่านกลาง ดังนั้น เขตพาณิชย์กรรมแยกตัวออกมาจากศูนย์กลางเมือง กระจายอยู่รอบ ๆ เขตชานเมืองมากขึ้น แทนที่จะเกาะกลุ่มอยู่ในย่านกลางเมืองอย่างเดิม

กล่าวโดยทั่วไป ทฤษฎีหลายศูนย์กลางนี้ มีโครงสร้างน้อยกว่าสองทฤษฎีข้างต้นมาก เพราะ เมืองหลายศูนย์กลางประกอบด้วยอะไรบางอย่างนั้น ไม่มีการกำหนดลงไปแน่นอน เพียงแต่ให้เห็นผลประกอบไว้กว้าง ๆ นอกจากนั้นยังไม่ได้กล่าวถึงการสืบต่อหรือการเปลี่ยนแปลงใด ๆ เมื่อเวลาล่วงเลยไปเหมือนที่ได้กล่าวไว้ในสองทฤษฎีแรกเพียงแต่ให้แต่ละโซนสามารถเติบโตได้ และให้เมืองทั้งเมืองเติบโตได้เท่านั้น



ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย





ภาพประกอบที่ 2-3 แบบจำลองทฤษฎีการใช้ที่ดินภายในเมือง  
ทฤษฎีหลายศูนย์กลาง (The Multiple Nuclei Theory)

- |                                  |                            |
|----------------------------------|----------------------------|
| 1) ย่านธุรกิจการค้า              | 6) ย่านอุตสาหกรรมหนัก      |
| 2) ย่านอุตสาหกรรมขนาดเล็ก        | 7) ย่านการค้านอกเมือง      |
| 3) ย่านที่อยู่อาศัยของชนชั้นต่ำ  | 8) ย่านที่อยู่อาศัยชนเมือง |
| 4) ย่านที่อยู่อาศัยของชนชั้นกลาง | 9) ย่านอุตสาหกรรมชานเมือง  |
| 5) ย่านที่อยู่อาศัยของชนชั้นสูง  |                            |

ที่มา : James M. Rubenstein, The cultural landscape : an introduction to human geography, 1996: P.544

## 2.2 แนวความคิด และทฤษฎีเกี่ยวกับการใช้ที่ดินเพื่อการพาณิชย์กรรม

เมื่อพิจารณาหน้าที่ต่างๆ ของเมืองแล้ว หน้าที่ทางด้านพาณิชย์กรรมและการบริการเป็นกิจกรรมที่สะท้อนให้เห็นถึงความเจริญของเมือง และเป็นกิจกรรมที่กำหนดความเป็นศูนย์กลางได้ดีกว่ากิจกรรมด้านอื่นๆ (Edward L.Ullman, อ้างถึงใน สมศักดิ์ ไชเดโช, 2519: 11)

ศูนย์กลางของเมืองจะเป็นที่รวบรวมสินค้าและบริการต่างๆ ไว้เพื่อบริการให้แก่ประชาชนที่อยู่อาศัยในเมืองและประชากรที่อาศัยอยู่นอกเมืองโดยรอบ (สมชาย เดชะพรหมพันธุ์, 2522: 64)

การค้าพาณิชย์กรรม (Commercial) (ฉัตรชัย พงศ์ประยูร, 2527: 107) ประกอบด้วย การขายปลีก การขายส่ง การเงิน การธนาคาร และการจัดสรรที่ดิน บริการส่วนบุคคลและบริการอาชีพต่างๆ ตลอดจนบริการธุรกิจต่างๆ การใช้ที่ดินเพื่อการพาณิชย์กรรมภายในเมืองปกติจะมีเพียงร้อยละ 2-5 ของพื้นที่เมืองเท่านั้น และเพียงพื้นที่เพียงร้อยละ 2-5 นี้ มักจะกระจุกตัวเป็นกลุ่มเดียวหรือกระจายตัวไปในบริเวณต่างๆ ของเมือง แม้การใช้ที่ดินเพื่อการค้าภายในเมืองจะมีน้อย คือ เฉลี่ยไม่เกินร้อยละ 5 ของพื้นที่เขตชุมชนทั้งหมด แต่กิจกรรมทางด้านการค้าก็มีบทบาท และความสำคัญต่อความเจริญของเมืองมากที่สุด เพราะเกี่ยวข้องกับอาชีพ ซึ่งมีแรงงานเป็นจำนวนมาก รวมไปถึงมีความสัมพันธ์ระหว่างที่ดินกับกิจกรรมด้านการค้า และยังแสดงออกถึงการใช้ที่ดินแบบเข้มข้น รวมทั้งการกระจายของกิจกรรมเหล่านี้ จะปรากฏอยู่บนพื้นที่อันจำกัด ทำให้บริเวณของย่านการค้าและพาณิชย์กรรม มีลักษณะเป็นตึกหรืออาคารสูงหลายชั้น เมืองใหญ่ทุกๆ ไป จึงมีทิวทัศน์ของอาคารสูงปรากฏอยู่เป็นจำนวนมาก เนื่องจากพื้นที่มีจำกัดและราคาที่ดินบริเวณนี้มีราคาสูงมาก จึงต้องใช้ที่ดินให้ได้ผลตอบแทนต่อเนื้อที่มากที่สุดเท่าที่จะทำได้

หลักการใช้ที่ดินในทางการค้านั้น ประพันธ์ เสวตนันท์ (2520: 59-61) ได้กล่าวว่า การประกอบกิจการค้า กำไรเป็นเป้าหมายสำคัญของกิจการ ผลกำไรทางการค้าขึ้นอยู่กับระยะทางที่ห่างจากตลาดด้วย ร้านค้าปลีก ธนาคาร บริษัทต่างๆ ที่ทางการของรัฐบาล จะสามารถทำกำไรมากที่สุดถ้าตั้งอยู่ใกล้ตลาด ใกล้ศูนย์กลางที่มีประชาชนอยู่อย่างหนาแน่น การตั้งที่ทำการห่างออกไปจากตลาดจะทำให้ปริมาณการขาย หรือการติดต่อน้อยลงโดยปริยาย เหตุผลง่ายๆ คือ การตั้งที่ทำการในใจกลางเมืองนั้น มีประชาชนเดินทางสัญจรผ่านไปมามากกว่า ถ้าต้องการทำให้ปริมาณการขาย หรือการติดต่อในขณะที่ที่ตั้งที่ทำการห่างออกไปมีเท่ากับปริมาณการขาย หรือปริมาณการติดต่อในเมือง ซึ่งเป็นย่านการค้าแล้ว ต้องเสียค่าใช้จ่ายมาก ทั้งค่าโฆษณาและอื่นๆ

รายได้สุทธิจะลดลง ดังนั้นรายได้ในด้านการค้าทั้งหมดที่ตลาดย่อมสูงกว่ารายได้ทั้งหมดที่มีที่ตั้งห่างจากตลาด

ดังนั้นการเลือกที่ตั้งของการใช้ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม แชปิน (Chapin 1972: 370-375) ได้กล่าวไว้มีดังนี้

1. จะต้องอยู่ใกล้เส้นทางที่มีการจราจรหนาแน่น ซึ่งจำแนกได้ตามลำดับของการบริการ คือ

1.1 ศูนย์กลางธุรกิจประจำเขต ควรตั้งอยู่ใกล้เส้นทางจราจรสูงสุด และทางเดินผ่านซึ่งมีกิจกรรมการค้าปลีก งานวิชาชีพ การเงิน และการบริหารรวมอยู่ในบริเวณที่สะดวกในการติดต่อ โดยมีทางรถเข้าถึงและมีที่จอดรถเพียงพอสำหรับลูกค้า หรือลูกจ้างที่ทำงานในย่านดังกล่าว

1.2 ศูนย์กลางธุรกิจระดับภาค จะต้องที่ตั้งใกล้กับถนนสายประธานสองสายที่ผ่านย่านการค้า (รับบริการประชาชนตั้งแต่ 50,000-100,000 ครอบครัว) ที่ตั้งจะต้องมีที่จอดรถเพียงพอ และมีที่สำหรับร้านค้าอย่างสมบูรณ์ รวมทั้งมีร้านอาหาร และสิ่งบันเทิงต่าง ๆ มีสาขาธุรกิจ และบริการทางการเงินเพียงพอที่จะบริการตลอดเวลาที่ซื้อสินค้า (ขนาดพื้นที่ตั้งแต่ 30-150 เอเคอร์)

1.3 ศูนย์กลางธุรกิจรอบนอก (Satellite CBD Center) ซึ่งจะประกอบด้วยสำนักงาน ร้านขายรถยนต์ และศูนย์กลางบริการ ศูนย์กลางเครื่องใช้สอย ตลาดการเกษตร ฯลฯ ควรมีที่ตั้งอยู่ระหว่างทางแยกของถนนวงแหวนกับถนนสายประธาน และจะต้องมีพื้นที่เพียงพอสำหรับจอดรถ และการบริการ

1.4 ศูนย์กลางบริการบนทางหลวง (Highway Service center) ที่ตั้งจะอยู่รอบนอกเมืองบนทางหลวงสายหลักที่เป็นทางนำเข้าสู่เมือง ในบริเวณที่มีขนาดพื้นที่เพียงพอที่จะรับบริการที่มีรถเข้าถึง (drive-in service) มีโรงแรมและการใช้ประโยชน์ที่ดินด้านอื่น ๆ ที่ประกอบกันอย่างเหมาะสม

2. จะต้องเหมาะสมสำหรับการพัฒนาเป็นศูนย์กลางรวม หากมีความเหมาะสมที่จะต้องรวมศูนย์กลางย่อย (Sub-center) ต่าง ๆ เข้ามาเป็นศูนย์กลางเดียว โดยจะต้องมีพื้นที่เพียงพอสำหรับการจอดรถ ที่ว่างอื่น ๆ ที่มีความเหมาะสมสอดคล้องกับการใช้ประโยชน์ที่ดินที่อยู่ใกล้เคียง



Brian Goodall (1972) กล่าวว่า การใช้ที่ดินเชิงพาณิชย์กรรมจะครอบคลุมพื้นที่ในเมืองน้อยแต่จัดเป็นประเภทการใช้ที่ดินที่ให้ประโยชน์ทางเศรษฐกิจสูงจากลักษณะย่านการค้าธุรกิจจะเป็นที่รวมของสินค้าและบริการประเภทต่าง ๆ เพื่อให้บริการแก่ประชาชนโดยรอบตำแหน่งที่ตั้งของย่านธุรกิจการค้ามักจะมีความเหมาะสมในแง่การเป็นศูนย์กลางด้านการคมนาคม เป็นบริเวณที่สะดวกต่อการเข้าถึงและมีประชากรสัญจรไปมาอย่างหนาแน่น จะช่วยเอื้ออำนวยต่อประเภทธุรกิจการค้าขาย โดยทั่วไปแล้วทำเลที่ตั้งที่มีความเหมาะสมดังกล่าวจะมีผลตอบแทนของราคาค่าเช่าที่ดินในอัตราที่ค่อนข้างสูง ผู้ประกอบการธุรกิจการค้าและบริการจึงต้องยอมรับเงื่อนไขในเรื่องค่าเช่าที่ดินที่มีราคาสูงกับที่ตั้งที่เหมาะสมและความสามารถในการหาผลกำไรได้สูงสุด

รูปแบบที่ตั้งของกิจกรรมการค้า สามารถกำหนดรูปแบบที่ตั้งของการค้าและบริการได้ใน 2 ลักษณะ คือ

1.1 *รูปแบบกระจายตัว* หน่วยของธุรกิจจะอยู่ห่างกันเพื่อไม่ให้เกิดการแข่งขันระหว่างกันการที่สถานที่ตั้งต้องอยู่ห่างกันเนื่องจากมีการแข่งขันกันเพื่อป้องกันการแย่งชิงกลุ่มลูกค้าที่มีอยู่อย่างจำกัด ที่ตั้งที่เหมาะสมกิจกรรมนั้นต้องให้ความสำคัญของกลุ่มลูกค้า จากการศึกษาการกระจายตัวของลูกค้าตัวออกไป ทำให้กิจกรรมนั้นต้องกระจายตัวตามไปด้วย เช่น เซเว่นอีโอฟเว่น โดยในร้านที่จำหน่ายสินค้าเหมือนกันผู้ซื้อจะนิยมซื้อจากร้านที่อยู่ใกล้มากกว่าจะซื้อที่อยู่ไกลออกไปนอกจากนั้น (Walter Christaller 1966: 33-69 อ้างถึงใน ฉัตรชัย พงศ์ประยูร, 2527) ยังพบว่าการกระจายตัวของธุรกิจการค้าจะอยู่ในลักษณะที่เป็น Ribbon ตามเส้นทางคมนาคมโดยธุรกิจการค้าจะค้ำเนินถึงจากภายนอกเป็นสำคัญ

1.2 *รูปแบบรวมตัว* เป็นรูปแบบที่อาจเกิดจากกิจกรรมที่ต้องอาศัยลูกค้าเป็นหลัก และลูกค้าที่อยู่กลุ่มเดียวหรือน้อย สาเหตุที่ทำให้กิจกรรมรวมตัว จากในพื้นที่บริเวณดังกล่าวมีแรงดึงดูดทำให้ลูกค้านิยมเข้ามาใช้บริการ ทำให้กิจกรรมใหม่ๆ เข้ามาตั้งอยู่ใกล้กิจกรรมที่อยู่เดิมมากขึ้น อีกประการหนึ่งอันเนื่องมาจากสินค้าของกิจกรรมยังไม่ได้มาตรฐาน และยังไม่สามารถใช้แทนกันได้อย่างสมบูรณ์ ทำให้เกิดการรวมตัวเพื่อการเลือกซื้อ โดยผู้ซื้อสามารถเปรียบเทียบสินค้าได้ มีความจำเป็นสำหรับสินค้าบางชนิด เช่น รถยนต์ ของใช้ประจำวัน เครื่องแต่งตัว เป็นต้น ลักษณะที่กล่าวมาข้างต้นทำให้ไม่มีการกีดกันการเข้ามาใหม่ของกิจการอื่น ทั้งนี้เพราะการเข้ามารวมกันจะสร้างความดึงดูดใจให้ได้ลูกค้ามากขึ้น

นอร์ส (Nourse 1968: 85-92) ได้ให้คำอธิบายในเชิงการประหยัดจากการรวมตัวกันคือ

1. *ประหยัดค่าขนส่ง* เมื่อหน่วยผลิตอยู่ใกล้กัน ทำให้การขนส่งสินค้าสะดวกขึ้น ธุรกิจหลายประเภท ที่มักตั้งอยู่ตามศูนย์การค้าก็เพื่อลดค่าขนส่ง อุตุสาหกรรมประเภทที่ต้องพึ่งพาอาศัยกัน มักตั้งอยู่ใกล้กัน ธุรกิจที่ขายสินค้า และบริการประเภทที่ผู้บริโภคมักจะหาซื้อใน

คราวเดียวกัน มักจะต้องอยู่ใกล้กัน เช่น ร้านขายยา ขายอาหาร ขายของใช้ประจำวัน บริการ ชักแห้ง และบริการตัดผม ปริมาณการขายของแต่ละร้านจะสูงขึ้น เพราะผู้บริโภคสามารถ ประหยัดเวลาเดินทางและค่าใช้จ่ายเวลาเดินทาง นอกจากนี้การขายสินค้าประเภทเดียวกัน และ สินค้าที่มีลักษณะที่ผู้ซื้อชอบที่จะเปรียบเทียบแบบ หรือคุณภาพระหว่างกันก่อนตัดสินใจซื้อ มัก ตั้งอยู่ใกล้กัน เช่น ร้านขายเฟอร์นิเจอร์ ร้านขายผ้า ร้านจำหน่ายรถ ร้านขายรองเท้า

2. *ประหยัดภายใน* อันเป็นผลจากการเพิ่มปริมาณการผลิต เกิดจากการผลิตมี ปริมาณมาก มีทรัพยากรสมบูรณ์ในบริเวณที่ตั้ง จึงมักทำให้เกิดการจ้างงานสูงมาก ต้นทุนการผลิตโดยเฉลี่ยลดต่ำลง อันเป็นผลจากอัตราการผลิตเพิ่มปริมาณสูงขึ้น เช่น การขนส่งสินค้า สำเร็จรูปของสินค้าต่อหน่วยอาจต่ำลงเมื่อรวมส่งสินค้าไปที่ละมาก ๆ เป็นต้น

3. *การประหยัดภายนอกตัวเมือง* เป็นการที่อุตสาหกรรมหลายประเภท ขยายตัว จากที่ใดที่หนึ่งมีส่วนทำให้ต้นทุนโดยเฉลี่ยของแต่ละหน่วยผลิตลดลง อันเป็นพื้นฐานของการจัดตั้ง นิคมอุตสาหกรรม มีการใช้บริการเพื่อสาธารณประโยชน์ การแบ่งหน้าที่กันทำของแต่ละหน่วยผลิต เกิดขึ้นได้ง่าย รวมทั้งอาจใช้วิธีเช่าเครื่องมืออุปกรณ์ และที่ทำการได้

รูปแบบการขยายตัวของธุรกิจการค้าในย่านศูนย์กลางเมือง ที่มีที่ดินราคาแพงมักพบว่า จะมีการขยายตัวในแนวตั้งเพิ่มสูงขึ้น เพื่อให้ประโยชน์ที่ดินให้คุ้มค่าที่สุด ในขณะที่ยาน ขยายตัวของธุรกิจการค้าไปสู่ชานเมือง จะขยายตัวออกไปตามเส้นทางคมนาคมที่มุ่งออกจาก ศูนย์กลางเมือง โดยจะมีจำนวนลดลง เมื่อห่างจากศูนย์กลางเมือง ในบริเวณชานเมืองที่มีการ ตัดกันของโครงข่ายการคมนาคมหรือตำแหน่งที่สะดวกในการเข้าถึง จะมีความได้เปรียบเชิง การค้ามากกว่าบริเวณอื่น การใช้ที่ดินเชิงพาณิชย์กรรมในย่านเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ ส่วนใหญ่ จะอยู่ในรูปของกลุ่มตึกแถวหรืออาคารพาณิชย์ จะพบมากบริเวณศูนย์กลางเมืองเป็นย่านธุรกิจ การค้า และศูนย์การค้าในรูปแบบอาคารขนาดใหญ่ ลักษณะรูปแบบของการใช้ที่ดินเชิงพาณิชย์ กรรม เริ่มจากการขยายตัวออกไปตามแนวเส้นทางคมนาคมออกสู่ชานเมือง ขณะเดียวกันกับ กิจกรรมการค้าภายในเขตย่านการค้าจะลดความสำคัญลง โดยเฉพาะกิจกรรมการค้าปลีกและค้า ส่ง เป็นผลมาจากการแข่งขันจากภายนอกที่เกิดขึ้นอย่างรวดเร็ว

จากการสังเกตพบว่าศูนย์กลางการค้าของภูมิภาคนี้เกิดขึ้น เมื่อเมืองขยายใหญ่ขึ้น ทำให้ การเดินทางเพื่อเข้ามาสู่ย่านธุรกิจการค้าไม่สามารถทำได้สะดวกมากนัก เพราะปัญหาด้าน การจราจรเนื่องจากความต้องการเข้าสู่พื้นที่ ดังนั้นจึงเกิดศูนย์กลางภูมิภาคขึ้นตามชานเมืองต่าง ๆ โดยมีสินค้าและประเภทของสินค้าลักษณะเดียวกับย่านธุรกิจกลาง จากความต้องการดังกล่าว ทำให้การพัฒนาศูนย์กลางการค้าที่มีความพร้อมของสินค้ามากยิ่งขึ้น ดังนั้นการแบ่งพื้นที่ย่าน การค้าออกเป็น 2 ลักษณะดังนี้



1. ลักษณะย่านการค้าที่ขยายตัวตามแนวถนน เป็นรูปแบบกระจายการค้าอีกรูปแบบหนึ่ง โดยการขยายตัวไปตามเส้นทางคมนาคมสายต่าง ๆ ในเมือง เช่น ร้านค้าและบริการที่ตั้งอยู่บริเวณสองฝั่งถนนเนื่องจากความต้องการในการซื้อหาสินค้าต้องอาศัยความสะดวกในการเข้าถึง การบริการที่มีประสิทธิภาพ เช่น สถานีบริการน้ำมัน ร้านซ่อมรถยนต์ ร้านขายเครื่องใช้ไฟฟ้า เป็นต้น ส่วนประเภทที่จำเป็นต้องมีพื้นที่ในแสดงสินค้าจึงต้องการพื้นที่มาก เช่น ร้านค้าวัสดุก่อสร้าง ไซรัมรถยนต์ ดังนั้นทำให้ผู้ที่ต้องการสินค้านี้มีความเต็มใจในเดินทางมาใช้บริการดังกล่าว

2. ลักษณะย่านการค้าพิเศษ ย่านการค้าประเภทนี้ มีทั้งแบบที่มีการวางระบบแบบแผน และไม่มี การวางระบบแบบแผนที่แน่นอน มักจะพบทั้งในเมืองและชานเมือง ลักษณะสินค้าที่ขาย และให้บริการมักจะเป็นประเภทเดียวกันเกาะกลุ่มกันอยู่ โดยร้านค้าจะมีความเป็นอิสระต่อกันในการประกอบธุรกิจแต่จะต้องมีความสัมพันธ์ใกล้ชิดกัน หรือต้องมีการติดต่อกันตัวต่อตัว การรวมกลุ่มในลักษณะนี้อาจจะเป็นแบบกระจุกตัวหรือเป็นแนวยาวตามเส้นทางของถนนก็ได้

ประพันธ์ เสวตนันท์ (2520: 59-61) ได้เขียนถึงหลักการใช้ที่ดินในทางการค้าว่า การประกอบกิจการค้า กำไรเป็นเป้าหมายสำคัญของกิจการ ผลกำไรทางด้านการค้าขึ้นอยู่กับระยะทางที่ห่างจากตลาดด้วย ร้านค้าปลีก ธนาคาร บริษัทต่าง ๆ ที่ทางการของรัฐบาล จะสามารถทำกำไรมากที่สุดถ้าตั้งอยู่ใกล้ตลาด ใกล้ศูนย์กลางที่มีประชาชนอยู่อย่างหนาแน่น การตั้งที่ทำการห่างออกไปจากตลาดจะทำให้ปริมาณการขาย หรือการติดต่อน้อยลงโดยปริยาย เหตุผลง่าย ๆ คือ การตั้งทำการในใจกลางเมืองนั้น มีประชาชนเดินทางสัญจรผ่านไปมามากกว่า ถ้าต้องการทำให้ปริมาณการขาย หรือการติดต่อในขณะที่ที่ตั้งที่ทำการห่างออกไปมีเท่ากับปริมาณการขาย หรือปริมาณการติดต่อในเมือง ซึ่งเป็นย่านการค้าแล้ว ต้องเสียค่าใช้จ่ายมาก ทั้งค่าโฆษณาและอื่น ๆ รายได้สุทธิจะลดลง ดังนั้นรายได้ในด้านการค้าทั้งหมดที่ตลาดย่อมสูงกว่ารายได้ทั้งหมดที่มีที่ตั้งห่างจากตลาด

## 2.3 แนวความคิดเกี่ยวกับย่านการค้า

### 2.3.1 ลักษณะการเกิดย่านการค้าและการกำหนดที่ตั้ง

การศึกษาเกี่ยวกับย่านการค้าได้รับอิทธิพลจากทฤษฎีศูนย์กลางเป็นอันมาก องค์ประกอบที่ควรพิจารณา คือ หน้าที่ศูนย์กลาง และรูปแบบของศูนย์กลางที่มีความสัมพันธ์กับพื้นที่โดยรอบ ความสะดวกในการคมนาคม ตลอดจนปริมาณและประเภทของสินค้า และบริการในพื้นที่นั้น



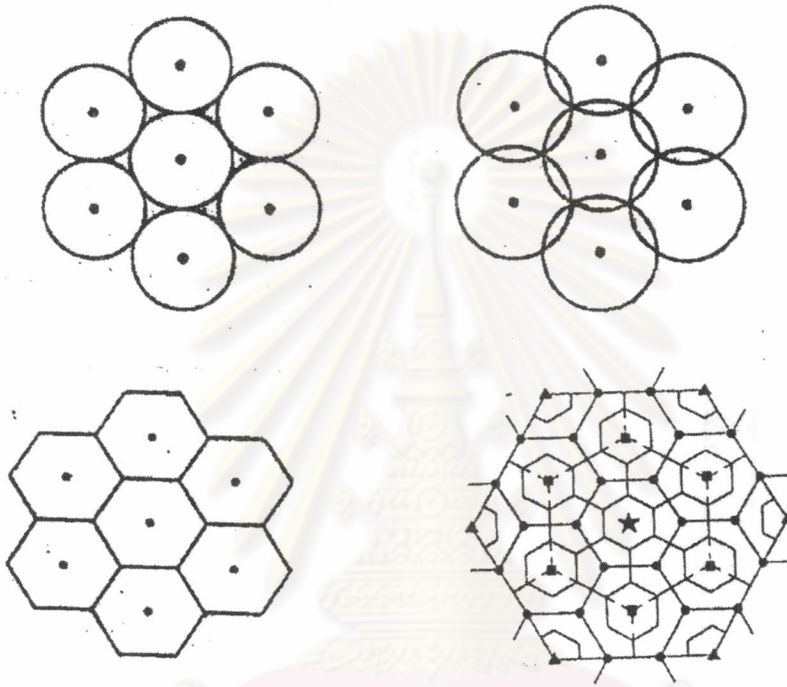
โดยผู้บริโภคจะพยายามเลือกที่จะซื้อสินค้ามากที่สุดโดยเสียค่าใช้จ่ายน้อยที่สุด จึงจำเป็นต้องศึกษาถึงองค์ประกอบของระยะทาง ตลอดจนจำนวนร้านค้าและผู้ซื้อสินค้า

การจำแนกย่านการค้า เป็นลำดับต่าง ๆ นั้น อาศัยตัวชี้บอคือ ขนาด (Size) และหน้าที่ (Function) ของย่านการค้า รวมถึงปริมาณการขาย การจ้างงาน และจำนวนร้านค้าด้วย

ในปี 1933 Christaller ได้ตั้งทฤษฎีแหล่งกลาง (Central Place Theory) ขึ้นมาเพื่อใช้อธิบายระบบของเมืองและบทบาทหน้าที่ของเมือง แหล่งกลางของคริสตัลเลอร์หมายถึง เมืองที่ทำหน้าที่ เป็นศูนย์กลางในด้านบริการสินค้าต่าง ๆ ต่อบริเวณรอบนอก ทฤษฎีแหล่งกลางคือหลักเกณฑ์ที่คิดขึ้นเพื่ออธิบายถึงลำดับความสำคัญของการตั้งถิ่นฐานในแง่ทำเลที่ตั้งเปรียบเทียบกันโดยยึดเอาจำนวนขนาด บทบาท หน้าที่ และช่วงระยะทางของแต่ละแห่งเป็นหลัก

แนวความคิดของ Christaller ตั้งขึ้นภายใต้ข้อสมมุติที่ว่า ให้พื้นที่ในภาคมีลักษณะเหมือนกันทุกประการ คือ พื้นที่ทั้งหมดเป็นที่ราบ มีความเหมาะสมแก่การตั้งถิ่นฐาน มีการกระจายตัวของประชากรในพื้นที่เท่ากัน ประชากรมีความต้องการสินค้า และมีระดับกำลังซื้อเท่าเทียมกัน และการคมนาคมติดต่อในพื้นที่ทุกจุดได้รับความสะดวกเท่ากัน จากข้อสมมุติทั้งหมดทำให้มีชุมชนซึ่งเกิดจากการรวมตัวของกิจกรรมทางการค้าและบริการเกิดขึ้นอย่างสม่ำเสมอในพื้นที่ และให้บริการแก่พื้นที่โดยรอบ ซึ่งเป็นเขตเกษตรกรรม สินค้าของชุมชนแต่ละแห่งมีพื้นที่ตลาด (Trading Areas) เท่า ๆ กันตามข้อสมมุติที่ให้พื้นที่มีลักษณะเหมือนกันทุกประการ พื้นที่ตลาดเป็นขอบเขตการให้บริการ (Range) ของสินค้าในชุมชนวัดได้จากจำนวนลูกค้าที่เข้าใช้บริการในชุมชน ซึ่งทำให้กิจการค้าสามารถดำเนินกิจการต่อไปได้ และจากจำนวนระยะทางที่ห่างจากชุมชนออกไปไกลที่สุดที่ลูกค้าพอใจจะเดินทางเข้ามาใช้บริการ โดยสินค้าแต่ละประเภทจะมีขอบเขตการให้บริการแตกต่างกัน ระยะการเดินทางออกจากศูนย์กลางของชุมชนของลูกค้าจะมีระยะทางเท่ากันหมดทุกทิศทาง ทำให้พื้นที่ตลาดมีรูปร่างเป็นวงกลมมีขนาดเท่ากันทุกแห่ง และมีอาณาเขตติดต่อกันหมด รูปร่างของวงกลมทำให้พื้นที่บางส่วนไม่อยู่ในพื้นที่ตลาดของชุมชนใด จึงปรับพื้นที่ตลาดให้เป็นรูปหกเหลี่ยม (Hexagon) ซึ่งมีรูปร่างใกล้เคียงกับวงกลมมากที่สุด เพื่อจะได้ครอบคลุมทุกจุดในพื้นที่ รูปหกเหลี่ยมจะมีขนาดแตกต่างกันตามชนิดสินค้า และเขตการให้บริการของแต่ละชุมชนสินค้าสำหรับชีวิตประจำวัน (Convenience goods) พบได้ในชุมชนทุกขนาด และมีเขตการให้บริการเล็กกว่าสินค้าระดับสูง (Shopping goods) ซึ่งมีอยู่เฉพาะชุมชนขนาดใหญ่ขึ้นไป ชุมชนที่มีสินค้าระดับสูงอยู่มากกว่าชุมชนอื่นจึงเป็นชุมชนที่มีขนาดใหญ่ที่สุด และมีเขตการให้บริการกว้างที่สุดของพื้นที่ ชุมชนขนาดเล็กต้องพึ่งพาสินค้าและบริการระดับสูงจากชุมชนขนาดใหญ่กว่า รูปหกเหลี่ยมจึงวางตัวซ้อนกันอยู่ โดยชุมชนที่มีเขตการให้บริการขนาดเล็กซ้อนอยู่ในเขตการให้บริการของชุมชนขนาดใหญ่ เมื่อไรก็ตามที่แหล่งกลางหนึ่งไม่สามารถให้บริการสินค้า ซึ่งเป็นที่ต้องการของประชาชนที่อยู่โดยรอบ ก็จะทำให้เกิดแหล่งกลางที่สองจัดหาสินค้า

ชนิดนั้นให้กับผู้บริโภคที่อยู่กระจายออกไป ทำให้เกิดแหล่งกลางที่สองมีขนาดตลาดที่ครอบคลุมประชากรเดิมเป็นรูปวงกลมเท่ากับแหล่งกลางแรก ถ้าสินค้าเดิมยังเป็นที่ต้องการอีกก็จะเกิดแหล่งกลางที่ 3-4-5 ต่อไป อาณาเขตตลาดรูปวงกลมจะสัมผัสกันเพื่อให้ตลาดครอบคลุมพื้นที่ทั้งหมด วงกลมต้องเหลื่อมกัน พื้นที่ตลาดที่ซ้อนกันจะถูกแบ่งเป็นสองส่วน ทำให้พื้นที่ตลาดรูปวงกลมกลายเป็นรูปหกเหลี่ยม รูปหกเหลี่ยมคือรูปร่างตลาดที่มีประสิทธิภาพตามทฤษฎีแหล่งกลาง เพราะสามารถครอบคลุมบริเวณตลาดได้มากที่สุด



ภาพประกอบที่ 2-4 อาณาเขตตลาดรูปหกเหลี่ยมของทฤษฎีแหล่งกลาง

ที่มา: Ray M. Northam, Urban Geography, 1975

เบอร์รี (Berry 1967: 3-10) ได้นำทฤษฎีแหล่งกลางของ คริสตัลเลอร์ มาวิเคราะห์ ภายใต้บริการของศูนย์กลางชุมชน สรุปได้ว่า การที่สถานที่แห่งใดแห่งหนึ่ง จะกลายเป็นศูนย์กลางของชุมชนหรือเขตบริการใช้บริการเดียวกันได้นั้น จำเป็นที่จะต้องประกอบด้วยปัจจัยหลายประการด้วยกัน คือ สถานที่แห่งนั้นต้องมีสินค้าและบริการต่าง ๆ ที่สามารถให้บริการแก่ประชาชนที่อยู่รัศมีโดยรอบให้มาใช้บริการได้สะดวก กล่าวคือ มีสถานที่ซื้อขายสินค้าและบริการอื่น ๆ เช่น โรงเรียน โรงพยาบาล สถานที่ราชการ ตั้งอยู่ในบริเวณใกล้เคียงและที่สำคัญก็คือ จะต้องมีความสะดวกที่เข้าถึงได้สะดวก (High accessibility) ศูนย์กลางชุมชนหรือตลาดนั้นจะต้องมีสินค้าและบริการต่าง ๆ และสินค้าบริการเหล่านี้มักไม่มีอยู่ในตลาด ที่มีขนาดเล็กกว่าหรือถ้ามีก็น้อย ไม่สามารถเลือกซื้อได้ ตลาดในบริเวณศูนย์กลางชุมชนจะเป็นทั้งสถานที่



ผลิตสินค้าเพื่อจำหน่าย และเป็นที่จำหน่ายสินค้าปลีกที่มาจากตลาดอื่นภายนอกและเป็นที่รับซื้อสินค้า หรือผลผลิตของชาวนาด้วย เบอรรีได้ให้ข้อสังเกตเกี่ยวกับตลาด ซึ่งเป็นศูนย์กลางของชุมชนไว้ดังนี้

1. ไม่มีตลาดอื่น ซึ่งมีอิทธิพลต่อชาวบ้านอยู่ใกล้เคียง
2. จุดสำคัญได้แก่ สถานที่ราชการตั้งอยู่ใกล้กับศูนย์กลางชุมชน
3. ศูนย์กลางชุมชนจะมีหลายระดับ ศูนย์กลางที่เล็กจะมีร้านค้าและบริการอื่น ๆ ทั้งชนิดและปริมาณในจำนวนจำกัด ในขณะที่ศูนย์กลางที่ใหญ่กว่า จะมีสินค้าและบริการมากกว่า ดังนั้นลูกค้าจะเดินทางต่อไปยังศูนย์กลางใหญ่ ในกรณีที่หาซื้อสินค้าที่ต้องการในศูนย์กลางเล็ก ๆ ไม่ได้

ประพันธ์ เสวตนันท์ (2520: 59-61) ได้เขียนถึงหลักการใช้ที่ดินในทางการค้าว่า การประกอบกิจการค้า กำไรเป็นเป้าหมายสำคัญของกิจการ ผลกำไรทางด้านการค้าขึ้นอยู่กับระยะทางที่ห่างจากตลาดด้วย ร้านค้าปลีก ธนาคาร บริษัทต่าง ๆ ที่ทางการของรัฐบาล จะสามารถทำกำไรมากที่สุดถ้าตั้งอยู่ใกล้ตลาด ใกล้ศูนย์กลางที่มีประชาชนอยู่อย่างหนาแน่น การตั้งที่ทำการห่างออกไปจากตลาดจะทำให้ปริมาณการขาย หรือการติดต่อน้อยลงโดยปริยาย เหตุผลง่าย ๆ คือ การตั้งทำการในใจกลางเมืองนั้น มีประชาชนเดินทางสัญจรผ่านไปมามากกว่า ถ้าต้องการทำให้ปริมาณการขาย หรือการติดต่อในขณะที่ที่ตั้งที่ทำการห่างออกไปมีเท่ากับปริมาณการขาย หรือปริมาณการติดต่อในเมือง ซึ่งเป็นย่านการค้าแล้ว ต้องเสียค่าใช้จ่ายมาก ทั้งค่าโฆษณาและอื่น ๆ รายได้สุทธิจะลดลง ดังนั้นรายได้ในด้านการค้าทั้งหมดที่ตลาดย่อมสูงกว่ารายได้ทั้งหมดที่มีที่ตั้งห่างจากตลาด

สำหรับการเลือกที่ตั้งการใช้ประโยชน์ที่ดินด้านการค้า เขาได้สรุปหลักเกณฑ์โดยทั่วไปได้ดังนี้

1. ความสะดวกสบาย
2. ติดต่อกับบริเวณอื่นได้ง่าย
3. มีพื้นที่เพียงพอ
4. ติดต่อด้วยการเดินทางสะดวกมีการเข้าถึงได้ง่ายและปลอดภัย
5. ประหยัดการลงทุนพัฒนา
6. อยู่ใกล้ตลาดหรือที่ซึ่งประชาชนอยู่อย่างหนาแน่น



การกำหนดเกณฑ์ที่ตั้งของย่านพาณิชย์กรรม เว็บสเตอร์ (Webster 1965: 124) ได้กล่าวไว้ดังนี้ คือ

1. สามารถติดต่อได้ง่าย มีความสะดวกในการเข้าถึง และมีถนนกว้างพอที่ ยวดยานต่าง ๆ ใช้งานได้สะดวก
2. สามารถติดต่อได้สะดวกโดยการขนส่งสาธารณะ
3. ควรอยู่ในบริเวณที่มีการประกอบอาชีพการค้า บริการด้านต่าง ๆ และบริการ สาธารณะที่พร้อมมูลเพื่อบริการย่านการค้า
4. ควรอยู่ในบริเวณที่มีการระบายน้ำได้ดี

ฉัตรชัย พงศ์ประยูร (2527: 108) ได้กล่าวไว้ว่า ทำเลของการค้า และบริการมักจะตั้งอยู่ตรงจุดหรือบริเวณที่เข้าถึงสะดวกที่สุด ทั้งนี้เพราะ

1. สะดวกสำหรับผู้ใช้รถยนต์ส่วนตัวเป็นพาหนะ
2. สะดวกสำหรับการขนส่งมวลชนทุกแบบ ตั้งแต่รถประจำทาง รถใต้ดิน และ รถไฟ
3. สะดวกต่อการติดต่อกับแหล่งผู้ขายส่ง อันมักจะมีทำเลอยู่รอบเขตการค้า
4. สถานประกอบการค้า และบริการ ต้องพึ่งพาซึ่งกันและกันจึงมักอยู่ในทำเลที่ ใกล้เคียงกัน

บริเวณที่จะเหมาะที่สุด สำหรับเหตุผลทั้ง 4 ประการข้างต้น คือ ที่ซึ่งเข้าออกสะดวกที่สุดในรัศมีของจุดซึ่งใช้ในการเดินทางน้อยที่สุด (point of minimum aggregate travel) อันหมายถึงระยะทางรวมของลูกค้าทั้งหมดที่ใช้ในการเดินทางน้อยที่สุด หรือสั้นที่สุดในการเข้าถึงจุดหนึ่ง จุดนั้นคือ ศูนย์กลางเมื่อเปรียบเทียบกับการกระจายของประชากรในพื้นที่นั้น

พราวด์ฟุต (Proudford อ้างถึงใน ฉัตรชัย พงศ์ประยูร 2527 : 112) ได้ศึกษาวิเคราะห์โครงสร้างทางการค้าของเมืองขนาดใหญ่ในสหรัฐอเมริกา ในปี ค.ศ. 1937 เขาสรุปเขตการค้า ออกมาดังนี้

1. เขตย่านการค้ากลาง (Central business district) หรือ Down town เป็นศูนย์กลางของห้างร้าน และธุรกิจบริการมากกว่าส่วนอื่นของเมือง มีสถานประกอบการของห้างใหญ่ ร้านขายเสื้อผ้า รองเท้าชายหญิง ร้านเพชรพลอย ร้านอาหาร โรงแรมและกิจการอื่น ๆ บริการต่าง ๆ มักอยู่ในอาคารสูงเป็นที่ดึงดูดลูกค้าได้ทั่วเมืองทั้งใกล้และไกล นอกจากนี้จะเป็นลูกค้าแล้ว บุคคลเหล่านี้ยังเป็นแรงงานที่สำคัญของเขตนี้ด้วยปริมาณการขายในเขตนี้จึงสูงกว่าเขตอื่นภายในเมือง ทั้งนี้เพราะบริเวณนี้เป็นจุดที่เข้าถึงสะดวกที่สุด เขตนี้เป็นที่รวมของการคมนาคมขนส่งทุกชนิด

ตั้งแต่คนเดินเท้า รถยนต์ส่วนบุคคล รถราง รถไฟ หรือการขนส่งมวลชนทุกแบบ ใจกลางของย่านการค้าหรือ CBD มีลักษณะพิเศษ คือ ประชากรหนาแน่นในตอนกลางวัน พอดตกกลางคืนจำนวนประชากรลดลงมากเพราะเขตนี้มิได้เป็นที่อยู่อาศัย

2. เขตการค้ารอบนอก (*Outlying business center*) นับเป็นส่วนจำลองของ CBD สถานประกอบการจะรวมตัวกันอยู่เป็นแถบ ๆ และทำธุรกิจการค้าได้มาก แต่เป็นรองกว่าเขตชั้นใน คือ CBD เขตนี้ไม่สามารถดึงดูดลูกค้าได้ตัวเอง แต่ก็สามารถดึงดูดลูกค้าจากระยะทางไกล ๆ เพราะบุคคลเหล่านั้นยึดเอาถนนสายสำคัญเป็นเส้นทางคมนาคม

3. ย่านธุรกิจสำคัญ (*Principle business thoroughfare*) มักตั้งอยู่บนถนนสำคัญและเป็นย่านธุรกิจของแถบหนึ่งของเมือง มีถนนกว้างพอที่จะจอดรถได้ จำนวนสินค้าที่ขายประกอบด้วยสินค้าทั่วไป ส่วนมากอาศัยลูกค้าที่มาโดยรถส่วนตัว หรือรถประจำทาง

4. ถนนธุรกิจในละแวก (*Neighborhood business street*) จัดเป็นการค้าในละแวกหรือย่านหนึ่ง ๆ ของเมือง และดึงดูดลูกค้าทุกระดับที่อาศัยอยู่ในระแวกนั้นภายในรัศมีเดินเท้าจึงเสนอสินค้าที่มีระดับทรงตัว (Threshold) ต่ำ เช่น ร้านขายของชำ ตลาดเนื้อ ผลไม้ ผักและสินค้าจำเป็นอื่น ๆ บางครั้งร้านค้าอาจแผ่เข้าไปในเขตที่อยู่อาศัยก็ได้

5. กลุ่มร้านค้าโดด ๆ (*Isolated store cluster*) นับเป็นร้านค้าและบริการที่มีความสำคัญน้อยที่สุดภายในเมืองหนึ่ง ๆ มีร้านต้องพึ่งพาซึ่งกันและกันอยู่ 2-3 ร้าน ตามมุมถนนในเขตรอบๆ เมือง สำหรับบริการแก่ผู้ที่อยู่ห่างไกลเมือง

การ์เนอร์ (Garner 1966 อ้างถึงใน Beavon 1977: 9-13) ได้เสนอทฤษฎีกิจกรรมทางเศรษฐกิจขั้นตติยะภูมิ เกี่ยวกับการให้บริการสินค้าและบริการชุมชน โดยเน้นให้เห็นถึงความสำคัญของกิจกรรมทางเศรษฐกิจขั้นตติยะภูมิ ซึ่งเป็นกิจกรรมที่รวมตัวกันอยู่ในเขตศูนย์กลางชุมชนมากกว่ากิจกรรมประเภทอื่น ๆ ดังนี้

1. ศูนย์กลางลำดับต่ำ จะให้บริการเฉพาะสินค้า ซึ่งเป็นสินค้าและบริการที่จำเป็นต้องใช้อย่างสม่ำเสมอในชีวิตประจำวัน

2. ศูนย์กลางลำดับสูง จะให้บริการทั้งสินค้าและบริการลำดับต่ำ รวมทั้งสินค้าและบริการลำดับสูง ซึ่งเป็นสินค้าที่ไม่จำเป็นสำหรับชีวิตประจำวัน คือ เป็นที่ต้องการนาน ๆ ครั้ง จะเป็นสินค้าที่ต้องการตลาดกว้างขวาง ลูกค้าจะต้องเดินทางในระยะไกลขึ้น เพื่อไปหาซื้อหรือใช้บริการ ทั้งนี้ศูนย์กลางลำดับสูงจะมีสินค้าและบริการ จำนวนและประเภทของกิจกรรมมากกว่าขอบเขตการให้บริการกว้างกว่า และมียอดขายสูงกว่าศูนย์กลางลำดับต่ำเสมอ



3. การให้บริการสินค้าและบริการ จะมีประสิทธิภาพมากถ้าชุมชนมีที่ตั้งอยู่ใกล้บริเวณที่มีการเข้าถึงสะดวก และมีจำนวนและประเภทของสินค้า และบริการมากตามความต้องการของชุมชนอื่น

ดำรงศักดิ์ ชัยสนิท ได้จำแนกลักษณะของย่านการค้าออกเป็น 5 ประเภท คือ

1. ย่านการค้าในเมือง (Down town area or Central Business Districts) เหมาะสำหรับเป็นที่ตั้งของห้างสรรพสินค้า ร้านขายสินค้าเฉพาะอย่าง มีลูกค้าไปมาหนาแน่น มีสินค้าให้เลือกซื้อหลายประเภท

2. ย่านการค้าชั้นสอง (Secondary Shopping Districts) เป็นย่านการค้าที่มีประชาชนหนาแน่นรองจากย่านการค้าในตัวเมือง ร้านค้าที่ตั้งอยู่ในย่านการค้าชั้นสองจะขายสินค้าที่มีลักษณะเหมือนกับย่านการค้าในตัวเมือง แต่ขนาดของร้านค้าจะเล็กลง และจะมุ่งขายสินค้าให้กับประชาชนบางส่วนในตัวเมืองเท่านั้น ย่านการค้าลักษณะนี้ตั้งอยู่ในทำเลที่ประชาชนนิยมไปซื้อสินค้ามากพอสมควร และมักจะมีตลาดสดขายอาหารอยู่ด้วย

3. ย่านการค้าที่อยู่ใกล้ที่พักอาศัย หรือย่านการค้าที่อยู่ในชนบท (Neighbourhood Shopping Districts) ตั้งอยู่ในย่านที่ประชาชนพักอาศัย โดยมุ่งที่จะขายสินค้าให้กับประชาชนที่อยู่ในย่านนั้น ร้านค้าจะมีขนาดเล็ก เช่น ร้านขายของเบ็ดเตล็ด หรือร้านขายของชำ ร้านกาแฟ

4. ย่านการค้าตามแนวถนน (String Streets) ลักษณะเป็นย่านการค้าที่มีร้านค้าสองข้างทางถนนที่เชื่อมไปสู่ตัวเมือง มุ่งที่จะขายสินค้าให้แก่ลูกค้าที่เดินทางผ่านไปมา ได้แก่ ร้านค้าร้านอาหาร ขายผลไม้ ขายดอกไม้ ต้นไม้ ห้องโชว์รถยนต์ บัมน้ำมัน และแก๊ส

5. ศูนย์การค้า (Planned Shopping Center) ศูนย์การค้าในสังคมไทยมักจะตั้งอยู่ย่านการค้าในตัวเมือง ประกอบไปด้วยห้างสรรพสินค้า ร้านขายสินค้าเฉพาะอย่าง ที่พักผ่อนหย่อนใจ โรงภาพยนตร์ ร้านอาหาร คอฟฟี่ช็อป เป็นที่รวมของสินค้า และบริการทุกชนิด อำนวยความสะดวกแก่ผู้ซื้อในเรื่องสถานที่จอดรถ การซื้อสินค้าทุกอย่างที่ต้องการตามหลักการ

### 2.3.2 การกำหนดความหมายของย่านการค้า

ย่านการค้าเป็นพื้นที่ซึ่งเป็นหัวใจของเมือง เป็นสถานที่ที่ประชาชนทุกระดับชั้นจำเป็นต้องเข้าใช้บริการ ทั้งนี้เนื่องจากผู้คนที่อยู่อาศัยในเมือง ต่างไม่สามารถผลิตสินค้าด้วยตัวเองได้ทั้งหมด จึงจำเป็นต้องมีการพึ่งพาซึ่งกันและกัน ในลักษณะของการแลกเปลี่ยนซื้อขายสินค้าและบริการตามที่ต้องการ



สุมนา อยู่โพธิ์ ( 2531 ) กล่าวถึงย่านการค้า หรือย่านพาณิชยกรรมว่า หมายถึง อาณาเขตทางภูมิศาสตร์ที่มีประชาชนอยู่อาศัยและเป็นที่ยอมรับของร้านค้า หรือเป็นย่านที่คนนิยมไปจับจ่ายซื้อของขายสินค้าและบริการเป็นจำนวนมาก ดังนั้นย่านการค้าจึงมักประกอบด้วยกิจกรรมทางเศรษฐกิจขั้นที่ 3 ( Tertiary Economics Activities ) หรือการค้าและบริการที่ไม่เพียงแต่ตอบสนองความต้องการของประชาชนภายในเมืองเท่านั้น แต่ยังให้บริการแก่ผู้ที่อยู่รอบนอกอีกด้วย

พรารต์ฟูต ( อ้างถึงใน จุมพล หมอยาดี, 2539 : 13 ) ได้กล่าวว่า ย่านการค้าใจกลางเมือง (Central Business District) คือหัวใจของแต่ละเมือง ซึ่งจะมีร้านค้าปลีกแต่ละร้าน หรือโดยรวมมีปริมาณของธุรกิจต่อหน่วยพื้นที่มากกว่าพื้นที่ใดๆของเมือง การเกาะกลุ่มรวมตัวกันในพื้นที่แสดงออกอย่างชัดเจนโดยมีอาคารสูงหลายชั้น ซึ่งร้านค้าปลีกส่วนใหญ่มักจะครอบครองพื้นที่ชั้นล่างที่ติดกับถนน ส่วนสถานประกอบการที่ให้บริการ จะรวมกลุ่มกันเป็นลักษณะของสำนักงานอยู่ที่ชั้นบน ส่วนทางด้านคมนาคมขนส่งภายในเมืองทุกรูปแบบจะรวมอยู่ภายในย่านการค้าใจกลางเมือง เพื่อที่จะให้บริการแก่ประชาชนที่มาหรือกลับจากการซื้อของหรือมาทำงานภายในเขตนี้ ดังนั้นภายในเขตนี้จึงประสบกับสภาวะการจราจรติดขัดอย่างรุนแรง ในช่วงระยะเวลากลางวัน โดยเฉพาะในเวลาช่วงเช้าและเย็น ซึ่งเป็นช่วงเวลาชั่วโมงเร่งด่วน

เบอร์เกิล (Egon Ernest Bergel, 1955: 93) กล่าวถึงย่านการค้าว่า ในการขยายของตัวเมืองบริเวณย่านการค้า มีแนวโน้มจะขยายตัวในด้านขนาดเข้าแทนบริเวณที่เป็นที่อยู่อาศัย

แวนซ์ (Vance, EDS. 1969 : 418 ) กล่าวไว้ว่า ย่านการค้าใจกลางเมือง (Central Business District) หรือที่เรียกย่อๆว่า CBD เป็นหัวใจของเมือง มีอาคาร สำนักงาน และร้านค้าปลีกเกาะกลุ่มรวมตัวกันอย่างหนาแน่น ซึ่งสะท้อนออกมาในรูปแบบของราคาที่ดินและอาคารสูงสุด นอกจากนี้ยังเป็นศูนย์กลางหลักของผู้คนเดินเท้าและการสัญจรไปมาของยานพาหนะ โดยลักษณะของระบบการคมนาคมขนส่ง ทำให้เมืองส่วนอื่นต้องหันมาติดต่อกับ CBD ดังนั้นจึงทำให้ย่านการค้าใจกลางเมืองมีความซับซ้อนทั้งทางกิจกรรมและผู้คน

เบอร์รี่และฮอร์ตตัน (Brian J.L. Berry and Frank E. Horton, 1970: 449) กล่าวถึงย่านการค้าไว้ว่า การใช้ที่ดินเพื่อการค้ามีความหนาแน่นมากในบริเวณที่เป็นศูนย์กลางของเมือง และมักกระจายเบาบางไปตามบริเวณอื่นๆของเมือง ย่านการค้ามีความต้องการเบื้องต้น คือ เป็นบริเวณที่สามารถเข้าถึงได้สะดวกและย่านการค้ามีความสัมพันธ์กับการเป็นย่านกลางซึ่งอยู่ใกล้ชิดกับประชาชนมากที่สุด

### 2.3.3 ลักษณะการใช้พื้นที่ในย่านการค้า

การใช้ที่ดินเพื่อการพาณิชย์กรรมภายในเมือง ปกติจะมีเพียงร้อยละ 2-5 ของพื้นที่เมืองเท่านั้น และพื้นที่เพียงร้อยละ 2-5 นี้ มักจะกระจุกตัวเป็นกลุ่มเดียวหรือกระจายตัวไปในบริเวณต่างๆ ของเมือง เบอ์เกิล (Egon Ernest Bergel, 1955: 93) กล่าวถึงย่านการค้าว่า ในการขยายตัวของตัวเมืองบริเวณย่านการค้า มีแนวโน้มจะขยายตัวในด้านขนาดเข้าแทนบริเวณที่เป็นที่อยู่อาศัย

มอร์ริล (Richard L. Morrill, 1970: 167) กล่าวว่า การใช้ที่ดินเป็นย่านการค้าต้องการตำแหน่งที่ง่ายต่อการเข้าถึงได้ และเป็นตำแหน่งที่สามารถมองเห็นได้เด่นชัด

สมชาย เดชะพรหมพันธุ์ (2522: 69) ได้กล่าวถึงลักษณะการใช้ที่ดินของบริเวณศูนย์กลางธุรกิจการค้าของเมือง แบ่งเป็นประเภทได้ 3 ประเภท คือ

1. ใช้เป็นสถานที่ให้บริการและสำนักงานทางการเงิน ตลอดจนศูนย์กลางบริหารต่างๆ เช่น สำนักงานทั่วไป สถานที่จอดรถ สำนักงานใหญ่ของธุรกิจการค้า การค้าบริการต่างๆ สถาบันการเงินและคมนาคมขนส่ง รวมเป็นการใช้ที่ดินราว 44%
2. ร้านขายปลีก เช่น ร้านขายเสื้อผ้า เครื่องใช้ภายในบ้าน อาหาร รถยนต์ รวมพื้นที่การใช้ที่ดิน 32%
3. เป็นพวกที่การใช้ที่ดินมิได้เป็นแบบการใช้ศูนย์กลางธุรกิจการค้า เช่น สถานที่ราชการ และสาธารณสถาน ที่ว่างเปล่า ที่อยู่อาศัย ร้านขายส่ง อุตสาหกรรม มีพื้นที่ราว 24%

### 2.3.4 ลักษณะเฉพาะของย่านการค้าที่พบได้ทั่วไป

ย่านการค้าแบบ Ribbon จัดเป็นศูนย์กลางการค้าแบบที่สองภายในเมืองที่สามารถมองเห็นได้ชัดเจน ปรากฏอยู่ตามเส้นทางสายสำคัญๆ ธุรกิจเหล่านี้ไม่ต้องการทำเลในใจกลางเมือง แต่ยึดถือเอาการเข้าถึงเป็นสำคัญ จึงเป็นธุรกิจที่ปรากฏตามถนนหลายสายภายในเมือง แบ่งเป็นประเภทได้ดังนี้

1. ร้านค้าตามถนนหลวง มักเกิดขึ้นเป็นแนวยาวไปตามถนนสายหลัก โดยมุ่งที่บริการผู้เดินทางโดยเฉพาะ ซึ่งมีรถยนต์ผ่านตามเส้นทางสายหลักมากธุรกิจก็ยิ่งเจริญขึ้นเท่านั้น การขยายตัวของร้านเป็นไปตามธรรมชาติที่มิได้มีการวางแผนล่วงหน้า ธุรกิจที่เจริญในเขตนี้มีร้านอาหาร บิมน้ำมัน โรงภาพยนตร์ ร้านขายไอศกรีม โมเต็ล ร้านขายผักและผลไม้ ร้านเหล่านี้มิได้



ที่พิกัดในเชิงบทบาทหน้าที่ของแต่ละกิจการ ส่วนมากบริการแก่ลูกค้าที่ผ่านมาผ่านไปเพียงครั้งเดียว

2. **ร้านค้าตามถนนสายสำคัญ** ประกอบด้วยกิจการต่างๆที่บริการแก่ชาวเมืองตามถนนสายสำคัญในเมืองเอง ประกอบด้วย ธุรกิจร้านซ่อมรถยนต์ ร้านเครื่องเรือน ร้านเครื่องใช้ภายในบ้าน ร้านขายอุปกรณ์สำนักงาน ร้านขายไม้ ร้านขายแก๊ส ร้านขายเครื่องใช้ไฟฟ้า เป็นต้น ส่วนมากเป็นงานบริการที่ต้องใช้พื้นที่มากและเป็นสินค้าที่ไม่ต้องการบ่อย ดังนั้น ท่าเลที่ตั้งของกิจการแบบนี้ต้องเข้าถึงสะดวกสำหรับลูกค้าเป็นจำนวนมาก

3. **ร้านค้าตามถนนเล็ก** จัดเป็นย่านการค้าแบบ Ribbon เพราะรูปแบบของร้านรวมกันอยู่ตามถนนเล็กๆ เป็นบริการขั้นต่ำสุด ธุรกิจส่วนมากเป็นร้านขายของชำ ร้านขายยา ร้านซักรีด ร้านเสริมสวย ร้านตัดผม ซึ่งส่วนใหญ่เป็นการให้บริการแก่ผู้คนที่อยู่ใกล้ๆ ละแวกนั้น

4. **ร้านค้าตามถนนชานเมือง** จัดเป็นศูนย์การค้าที่เพิ่งเกิดในระยะเวลาหลังสงครามโลกครั้งที่สอง ซึ่งรูปแบบของการขยายตัวของเมืองได้เปลี่ยนไป เนื่องจากอิทธิพลของรถยนต์ส่วนบุคคล ตลอดจนการเปลี่ยนแปลงพฤติกรรมทางด้านการศึกษาและการบริการ มีศูนย์การค้าแบบวางแผน (Planned shopping centers) เกิดขึ้นในบริเวณชานเมืองหลายแห่ง เพราะเส้นทางคมนาคมได้รับการปรับปรุงทำให้การเข้าถึงสะดวกขึ้น

5. **ย่านธุรกิจพิเศษ (Special Areas)** หมายถึง กลุ่มสถานประกอบการประเภทเดียวกัน หรือมีความสัมพันธ์กันในแง่ธุรกิจซึ่งอยู่ภายในเมืองตรงแถบไหนก็ได้ แต่มักจะอยู่ภายในรัศมีรอบๆ C.B.D. และภายใน C.B.D. เอง ส่วนมากคำนึงถึงความสะดวกของลูกค้ากลุ่มหนึ่ง ดังนั้นในบางครั้งก็ตั้งอยู่ตามถนนสายสำคัญภายในเมือง ส่วนมากเกิดขึ้นเองตามลำพัง โดยไม่มีการวางแผนใดๆ

ธุรกิจกลุ่มนี้มีมานานชนิด ได้แก่ ย่านขายรถยนต์ทั้งเก่าและใหม่ ร้านขายชิ้นส่วนรถยนต์ ร้านซ่อมและบริการรถยนต์ เป็นต้น ถ้าเป็นเมืองใหญ่อาจมีย่านการแพทย์ มีคลินิก ร้านทำฟัน บริการการพิมพ์ ย่านขายเครื่องเรือน ร้านขายเครื่องใช้ภายในบ้าน นอกจากนี้ยังมีร้านขายของถูก และเป็นร้านเอกเทศไม่ได้อยู่ในเครือร้านขนาดใหญ่ทั้งหลาย ร้านเหล่านี้ได้เปรียบทางด้านขนาดมากกว่าที่จะเป็นธุรกิจพิเศษ และยังไม่เกี่ยวข้องกับร้านอื่นๆ ในย่านเดียวกัน นอกจากนี้ยังมีย่านโรงพยาบาล ย่านสถานเริงรมย์ และย่านขายของต่างประเทศ เป็นต้น

จากการศึกษาของศักดิ์ชัย ศิริรินทร์ภาณุและคณะ (อ้างถึงใน ชัชสี วายลี, 2528: 178-179) เกี่ยวกับการกำหนดย่านธุรกิจการค้ากลางของกรุงเทพฯ ซึ่งพิจารณาจากภาษีอากร และจากลักษณะการใช้ที่ดิน พบว่า เขตบางรักเป็นย่านธุรกิจกลางของกรุงเทพฯ เมื่อพิจารณาโครงสร้างและรูปแบบการใช้ที่ดิน เพื่อการค้าปลีกอีกสองลักษณะ คือในแนวยาวตามถนนสายสำคัญ และการรวมกลุ่มตามชนิดของสินค้าที่เหมือนกันแล้ว พบว่า การพัฒนาย่านการค้าในแนวยาวตาม



ถนนนั้นเป็นลักษณะที่เด่นชัดในกรุงเทพฯ มาก ส่วนการรวมกลุ่มร้านค้าที่ขายของเหมือนๆ กัน เป็นย่านการค้าพิเศษเฉพาะอย่างก็พบได้ในกรุงเทพฯ เช่นเดียวกัน เช่น ย่านค้าทองในเยาวราช ย่านค้าเพชรพลอยแถบสะพานหัน ย่านขายเสื้อผ้าแถบประตูน้ำและพาหุรัด ย่านขายชิ้นส่วน อะไหล่เครื่องยนต์แถบเชียงกง เป็นต้น

## 2.4 แนวความคิดเกี่ยวกับการกำหนดนโยบายหรือแผนการใช้ที่ดิน

การใช้ที่ดิน หมายถึง การใช้ประโยชน์จากที่ดินที่มีอยู่เพื่อกิจการต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการผลิต โดยลักษณะการใช้ที่ดินเป็นปัจจัยสำคัญที่มีผลกระทบต่อทั้งทางตรงและทางอ้อมต่อการพัฒนาพื้นที่ จึงมีความจำเป็นที่จะต้องทำการศึกษาและวิเคราะห์ลักษณะการใช้ที่ดินรวมถึงการวางแผนการใช้ที่ดิน ทั้งนี้เพื่อให้เกิดประสิทธิภาพสูงสุดในการใช้ประโยชน์จากที่ดิน

การวางแผนและการจัดทำโครงการสำหรับการใช้ประโยชน์ที่ดิน น้ำ อากาศ และทรัพยากรมนุษย์ในขนาดที่เหมาะสมจึงเป็นเรื่องที่สำคัญ ดังที่ Goodman ได้กล่าวถึงการใช้ประโยชน์ที่ดินไว้ว่า จะต้องศึกษาถึงการเจริญเติบโตของเมือง ซึ่งเกิดได้หลายรูปแบบ เช่น การมีประชากรมากขึ้น โรงเรียนมากขึ้น มีการจ้างงานเพิ่มขึ้น ฯลฯ การเจริญเติบโตนี้ได้หลายขนาดและหลายทิศทาง โดยจะมีผลกระทบต่อการขยายตัวของการใช้พื้นที่ (Special Growth) ชุมชนควรมีการวางแผนล่วงหน้าถึงความต้องการการใช้พื้นที่ในอนาคต

หากชุมชนใดไม่มีการวางแผนล่วงหน้า อาจทำให้เกิดปัญหาตามมาหลายประการ ตัวอย่างเช่น ปัญหาน้ำเสีย อากาศเป็นพิษ ปัญหาการจราจร ปัญหาความล้นเหลือของการใช้พลังงานและปัญหาภาวะขาดแคลนน้ำ

ก่อนที่จะเริ่มต้นวางแผนการใช้ที่ดินของเมือง จำเป็นที่จะต้องรวบรวมข้อมูลซึ่งเป็นองค์ประกอบในการจัดทำแผนพัฒนา ตามรายละเอียดดังนี้

1. ข้อมูลทางด้านความสูงต่ำของพื้นดิน รวมทั้งลักษณะของผิวดิน คุณภาพของดิน อากาศ ฝน อุณหภูมิ ทิศทางและความเร็วของลม แสงแดด ความชื้น
2. ชุมชน ลักษณะของชุมชนและความสัมพันธ์ซึ่งกันและกัน ความหนาแน่นของประชากร กลุ่มชนต่างๆ ที่อาศัยอยู่บนพื้นที่ว่ามีเผ่าพันธุ์ เชื้อชาติ ภาษา และขนบธรรมเนียมที่แตกต่างกันอย่างไร
3. พื้นที่สำหรับการค้าขาย อยู่อาศัย สาธารณูปโภค ที่สาธารณะ ฯลฯ
4. โครงสร้างพื้นฐาน ข่ายงานของถนน ทางรถไฟ ทางน้ำ สนามบิน สาธารณูปโภคต่างๆ เช่น ถนน ท่อน้ำ รางระบายน้ำ สายไฟฟ้า ฯลฯ
5. แม่น้ำลำคลองสำคัญ สภาพน้ำใต้ดินที่อยู่ลึกกว่าผิวดินเท่าใด

6. โครงการใหญ่ที่ได้จัดวาง หรือเตรียมเอาไว้ หรือที่กำลังดำเนินการอยู่ในบริเวณพื้นที่ เพื่อเป็นการสะดวกในการนำข้อมูลต่างๆเหล่านี้มาวิเคราะห์ในการวางแผน จึงสมควรนำ ข้อมูลเหล่านี้แปลงลงให้เป็นแผนที่ให้หมด เพราะเมื่อได้ทำแผนที่ขึ้นมาแล้ว แผนที่จะเป็นเครื่องมือ รวบรวมและถ่ายทอดสถิติต่างๆ แผนที่จะเป็นแนวทาง หรือเครื่องบอกเหตุต่างๆของพื้นที่นั้น เช่น สิ่งแวดล้อม ประโยชน์ใช้สอย และหน้าที่ความสัมพันธ์ซึ่งกันและกัน

การวางแผนการใช้ที่ดินเป็นการวางแผนล่วงหน้า เพื่อแก้ไขปัญหาที่เกิดขึ้นและกำหนด แนวทางการใช้ที่ดิน หรือรูปแบบการใช้ที่ดินในอนาคตไว้ล่วงหน้า เนื่องจากการอยู่เป็นสังคมย่อมมีการขยายตัว มีการเปลี่ยนแปลงอยู่เสมอ จึงมีความปรารถนาในความเป็นอยู่ที่ดีและมั่นคง อีกทั้ง ยังต้องการความปลอดภัย จึงต้องอาศัยการคาดการณ์อนาคตและทำความเข้าใจกับอนาคตของ สังคม เพื่อที่จะลดอันตรายที่จะเกิดมาจากเหตุการณ์ที่ไม่สามารถจะคาดคิดมาก่อนได้

แชปิน (Chapin: 1965) นักวางแผนกายภาพ ได้กล่าวถึงการวางแผนว่า เป็นการจักระบบ และอธิบายถึงสังคมทั้งระบบและสิ่งต่างๆที่เกิดขึ้นจากระบบนั้นๆ โดยให้ความสำคัญไปที่การ ทำงานของระบบสังคมนั้นๆ เพื่อทำความเข้าใจกับสังคม มีการจักระบบให้ชัดเจนเพื่อความ สะดวกต่อการวางแผน ในสังคมหนึ่งๆอาจจะแยกศาสตร์ที่สำคัญอันเกี่ยวข้องกับสภาวะในสังคม ได้เป็น 4 ศาสตร์ใหญ่ๆ คือ ด้านกายภาพ ด้านการเมือง ด้านเศรษฐกิจ และด้านสังคม โดยศาสตร์ ทั้ง 4 จะเป็นตัวอธิบายความสัมพันธ์ ของสภาพสังคมที่มีความเกี่ยวข้องกันตลอดเวลา และ ถ่ายทอดออกมาในรูปของสภาวะของสังคมในลักษณะต่างๆที่มีความซับซ้อนวุ่นวาย การที่จะเข้าใจ ถึงสภาพระบบสังคมเพื่อนำไปสู่การวางแผนนั้นจะต้องมีการจักระบบให้มีความชัดเจน เพื่อจะได้ อธิบายถึงที่มาของสภาวะนั้นๆและจะได้เข้าใจถึงสิ่งที่จะเกิดขึ้นในอนาคต และความจำเป็นของ การวางแผนที่เน้นระบบ

ทฤษฎีเกี่ยวกับการวางแผนการใช้ที่ดิน (ภทริยา จิตเอื้ออารีย์, 2529: 10-11) ได้กล่าวถึง ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการใช้ที่ดิน ดังนี้

1. ลักษณะทางกายภาพ การใช้ที่ดินในเมืองจะมีความแตกต่างทางกายภาพเพียง เล็กน้อย เนื่องจากในเมืองมีบริเวณไม่กว้างใหญ่พอที่จะเห็นลักษณะภูมิประเทศได้ ส่วนใหญ่เมือง จะมีลักษณะเป็นที่ราบ ความลาดชันแตกต่างกันเล็กน้อย ซึ่งจะมีความหมายต่อการใช้ที่ดิน คือ ที่ ต่ำจะเป็นที่ตั้งถิ่นฐานครั้งแรก ถ้ามีการขยายออกไปยังเนินที่จะเป็นที่อยู่อาศัย ลักษณะดินจะมีผล ต่อลักษณะรากฐานของการก่อสร้าง ในด้านการระบายน้ำ ถ้าเป็นแอ่งจะยากต่อการระบายน้ำจึง ไม่เหมาะแก่การอยู่อาศัย หรือในเชิงพาณิชย์กรรมอาจใช้เป็นสวนสาธารณะเพื่อเป็นที่พักผ่อน หย่อนใจ สำหรับบริเวณที่เป็นพื้นที่ชนบท หรือพื้นที่เกษตรกรรมนั้นจะครอบคลุมพื้นที่กว้าง จึง



สามารถมองภาพรวมได้เห็นถึงลักษณะความแตกต่างทางกายภาพได้อย่างชัดเจนว่า เป็นที่ราบ หรือภูเขาสูง

2. **ลักษณะทางเศรษฐกิจ** มีอิทธิพลต่อการใช้ที่ดินในเมือง เนื่องจากมีความเกี่ยวข้องกับกิจกรรมทางเศรษฐกิจ ผู้ลงทุนจะคิดเสมอว่า ถ้าไรเกิดจากผลตอบแทนของพื้นที่ลบบอกด้วยทุนที่ลงไป สิ่งที่มีผลในทางเศรษฐกิจ เช่น ราคาที่ดิน ที่ดินทำการเกษตรกับที่ดินเพื่อการก่อสร้างมีราคาแตกต่างกัน เนื่องจากให้ผลตอบแทนที่แตกต่างกัน ภาษีที่ดิน ก็จะแตกต่างกัน ถ้าภาษีที่ดินสูง ราคาที่ดินก็จะสูงด้วย ลักษณะการเข้าถึง ( Accessibility ) มีอิทธิพลต่อกิจกรรมในพื้นที่ ถ้าการเข้าถึงดี สะดวก ก็จะเป็นที่ดึงดูดใจของนักลงทุนและลูกค้า นอกจากนี้ในด้านการปล่อยสินเชื่อก็มีผลต่อการวางแผนการใช้ที่ดิน เช่น ถ้าต้องการเปิดพื้นที่ชานเมืองออกไป ก็ต้องทุ่มเม็ดเงินให้นายทุนได้รับเงินกู้พิเศษในการพัฒนาที่ดินเพื่อจัดสรรที่ดินชานเมือง

3. **ลักษณะทางการเมือง** มีความเด่นชัดในข้อกำหนดทางด้านผังเมือง ซึ่งการวางผังเมืองนั้นเป็นการทำเพื่อผลตอบแทนของคนส่วนใหญ่

4. **ลักษณะทางสังคมและวัฒนธรรม** พื้นที่บางแห่งอาจมีการห้ามมิให้มีสิ่งก่อสร้าง เนื่องจากเป็นบริเวณโบราณสถาน หรือมีการกำหนดรูปทรงสิ่งก่อสร้างในบางบริเวณ เพื่อให้คงความเป็นเอกลักษณ์ไว้ รัฐบาลจึงต้องมีการสำรวจขึ้นทะเบียนโบราณสถานต่างๆไว้ นอกจากนี้ทฤษฎีการใช้ที่ดินของ Daughnut Theory ยังกล่าวไว้ว่า หากมีคนกลุ่มน้อยที่มีความโดดเด่นเห็นความแตกต่างอย่างชัดเจน ไม่สามารถกลมกลืนกับคนส่วนใหญ่ได้แล้วจะทำให้เกิดปัญหาในเมืองตามมา เช่น คนผิวขาวกับผิวดำ โดยคนผิวดำ เมื่อมีฐานะดีขึ้นก็พยายามที่จะแทรกตัวอยู่ในแหล่งคนผิวขาว แต่เมื่อคนผิวขาวต่อต้าน คนผิวดำที่อยู่รอบๆ ก็จะมีลักษณะก้าวกระโดด ( Leap Frogging ) เกิดขึ้นคือ คนผิวดำบางกลุ่มสามารถที่จะแทรกเข้าไปอยู่ร่วมกับคนผิวขาวได้ ทำให้คนผิวขาวบางกลุ่มแยกตัวออกไปอยู่ที่อื่น ในบางประเทศมีนโยบายออกมาชัดเจนให้มีการอยู่อาศัยอย่างเป็นสัดส่วน

5. **ลักษณะทางเทคโนโลยี** การใช้ที่ดินเดิมจะมีลักษณะหนาแน่นที่ศูนย์กลางเมือง เมื่อมีการคมนาคมที่สะดวกขึ้น มีการตัดถนนสายใหม่ๆจะทำให้เมืองเกิดการขยายตัว และเมื่อเกิดปัญหาในลักษณะที่เมืองไม่สามารถขยายตัวต่อไปได้ ก็จะทำให้เมืองมีการก่อสร้างอาคารสูงๆ เนื่องจากเทคโนโลยีที่เพิ่มขึ้น

บอยซ์ (Boyes 1969: 359 อ้างถึงใน กาญจณี พลจันทร์ 2520: 290) ได้กล่าวว่า การใช้ที่ดินในเมืองใดก็ตามมีผลมาจากปัจจัย 4 ชนิด คือ

1. การเป็นศูนย์กลางหรือจุดที่สามารถเข้าถึงโดยสะดวก เมืองขนาดใหญ่หลายเมืองในปัจจุบันมีวิวัฒนาการมาจากการเป็นศูนย์กลางของเส้นทางคมนาคม เช่น ชุมชนเมืองนครสวรรค์



มีการเริ่มต้นจากการเป็นเมืองชุมชนทางการคมนาคมขนส่งทางน้ำและการค้าขายที่สำคัญ รูปแบบของชุมชนปรากฏเป็นแนวยาวตามสองฝั่งแม่น้ำ เมื่อมีการพัฒนาการคมนาคมทางบก ทิศทางการขยายตัวของเมืองก็เปลี่ยนไปจากเดิม คือการขยายตัวตามเส้นทางการคมนาคมทางบก โดยเฉพาะอย่างยิ่งเส้นทางถนน รูปแบบการเปลี่ยนแปลงในลักษณะเดิมจึงถูกปรับเปลี่ยนไป

2. การแข่งขันกันเพื่อที่ตั้ง เป็นการแข่งขันในการเลือกที่ตั้งของกิจกรรมแต่ละประเภท มีความสัมพันธ์กันอย่างใกล้ชิดกับราคาที่ดิน โดย Goodall (1972: 91-93) พบว่า ราคาที่ดินในเมือง จะมีราคาสูงสุด และกิจกรรมที่ปรากฏในพื้นที่จะเป็นธุรกิจเพื่อการค้าหรือพาณิชย์กรรม ที่ให้ผลตอบแทนได้สูงกว่าค่าเช่าของที่ดิน

3. ความเกี่ยวข้องกันในหน้าที่ของเมือง การใช้ที่ดินเปลี่ยนแปลงไปตามหน้าที่หรือบทบาท เช่น ที่อยู่อาศัย ศูนย์การบริหารราชการ สถาบันการศึกษา ศูนย์นันทนาการ การคมนาคม

4. นโยบายสาธารณะ การควบคุมการใช้ที่ดินของรัฐ อาจควบคุมในรูปแบบการใช้กฎหมายบังคับโดยตรง เช่น การกำหนดพื้นที่สีเขียว ทั้งนี้เพื่อให้เกิดความปลอดภัยต่อสุขภาพ สวัสดิการทั่วไปอันดีแก่ประชาชนในพื้นที่นั้น สิ่งเหล่านี้ทำให้มีผลต่อการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดิน อย่างชัดเจน

## 2.5 ผลงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

การศึกษาการใช้ที่ดิน เพื่อเป็นแนวทางในการวางแผนพัฒนาเขตสัมพันธวงศ์ (สุมน โรจนสิริ, 2527) กล่าวว่า เขตสัมพันธวงศ์เป็นศูนย์กลางธุรกิจการค้ามาเป็นเวลานาน วัตถุประสงค์ในการศึกษาเพื่อหาแนวทางที่เหมาะสมในการปรับปรุงฟื้นฟูเขตสัมพันธวงศ์ต่อไป การวางแผนพัฒนาจึงต้องมีการพิจารณาองค์ประกอบด้านศักยภาพพื้นที่หลายปัจจัย เทคนิคในการวิเคราะห์พื้นที่ โดยการนำวิธี เพื่อหาแนวทางในการพัฒนา จากผลการศึกษาครั้งนี้ ประโยชน์ที่ได้รับคือ เป็นการเพิ่มรายได้ของรัฐบาล จากภาษีอากร ทำให้การจราจรคล่องตัวขึ้น การบริการสาธารณะอย่างมีระบบ ลดความแออัดของอาคาร มีที่ว่างเพิ่มมากขึ้น และทำให้ชุมชนเกิดสภาพแวดล้อมที่ดี อันมีผลให้ชีวิตความเป็นอยู่ของประชาชนดีขึ้น

แนวทางการวางแผนการใช้ที่ดินเพื่อการค้า เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร (จิโรจน์ สินธวานนท์ 2530) ได้มีการนำเอาเทคนิค PSA มาใช้วิเคราะห์ศักยภาพพื้นที่เพื่อการค้าในเขตปทุมวัน ซึ่งมีพื้นที่ทั้งหมดประมาณ 4,948 ไร่ โดยแบ่งเป็นตารางกริดขนาด 80x80 เมตร ซึ่งเท่ากับ 6,400 ตารางเมตร หรือตารางกริด 4 ไร่ โดยมีช่องตารางกริดทั้งสิ้นประมาณ 1,237 ตารางกริด

## ปัจจัยที่ใช้ในการศึกษามีดังนี้

### 1. ปัจจัยทางกายภาพ

- 1.1 ความหนาแน่นของอาคาร
- 1.2 พื้นที่อาคารรวม
- 1.3 ความสะดวกในการเข้าถึง
- 1.4 สภาพอาคาร

### 2. ปัจจัยเกี่ยวกับสาธารณูปโภค และสาธารณูปการ

- 2.1 การระบายน้ำ
- 2.2 การประปา
- 2.3 การจราจร
- 2.4 บริการขนส่งมวลชน
- 2.5 สถานพยาบาล
- 2.6 สถานศึกษา
- 2.7 สวนสาธารณะ

### 3. ปัจจัยทางเศรษฐกิจ

- 3.1 ศูนย์การค้า
- 3.2 ตลาด
- 3.3 ราคาที่ดิน

### 4. ปัจจัยด้านสภาพแวดล้อม

- 4.1 แผ่นดินทรุด
- 4.2 น้ำท่วม
- 4.3 ข้อกำหนดและพื้นที่ที่ห้ามก่อสร้าง

ผลการศึกษา สามารถจัดกลุ่มศักยภาพพื้นที่ เพื่อการค้าของเขตปทุมวันเป็น 5 กลุ่ม คือ

1. กลุ่มพื้นที่ที่มีศักยภาพสูงสุด ได้แก่ พื้นที่ที่อยู่ในบริเวณราชประสงค์ ถนนเพลินจิต ทั้งสองด้าน ถนนราชดำริ บริเวณสี่แยกราชประสงค์จนถึงเขตติดต่อกับเขตพญาไท บริเวณย่านสยามสแควร์ สี่แยกปทุมวัน พื้นที่บริเวณริมถนนพระรามสี่ตั้งแต่ย่านสถานีรถไฟกรุงเทพ จนถึงสี่แยกสามย่าน และบริเวณย่านเซียงกง เป็นต้น

2. กลุ่มที่มีศักยภาพสูงสุด ได้แก่ พื้นที่ต่อเนื่องจากกลุ่มพื้นที่กลุ่มแรก นอกจากนี้ยังมีบริเวณถนนจตุรเมือง ถนนจรัสเมือง ถนนเจริญผล และบริเวณตลาดคลองเตย (บ่อนไก่) เป็นต้น



3. กลุ่มพื้นที่ที่มีศักยภาพปานกลาง ส่วนใหญ่เป็นพื้นที่ที่อยู่ลึกเข้าไปจากกลุ่มที่ 1 และกลุ่มที่ 2 ได้แก่ บริเวณถนนวิฑูรย์ ซอยร่วมฤดี ซอยต้นสน ซอยหลังสวน ถนนราชดำริ ซอยสมคิด ซอยชิดลม และบริเวณตลาดโบ๊เบ๊ ซึ่งโดยมากจะเกาะกลุ่มอยู่ในบริเวณแขวงลุมพินี

4. กลุ่มพื้นที่ที่มีศักยภาพต่ำ เป็นกลุ่มที่อยู่ลึกถัดเข้าไปจากบริเวณกลุ่มที่ 1,2 และ 3 ส่วนใหญ่อยู่ในบริเวณถนนวิฑูรย์ ซอยร่วมฤดี เป็นต้น บริเวณดังกล่าวนี้ไม่สามารถขยายตัวได้ เนื่องจากติดกับบริเวณสถานีราชการและสถานทูต

5. กลุ่มพื้นที่ที่มีศักยภาพต่ำมาก ได้แก่ พื้นที่ที่อยู่แขวงลุมพินี บริเวณซอยโปโล ซอยพระเจน ซอยมหาไถ่ ซอยปลุกจิต 2,3,4 และบริเวณใกล้เคียงวัดบรมนิวาส เป็นพื้นที่ที่ไม่ได้รับการบริการจากการเข้าถึง การบริการจากระบบขนส่งมวลชน และบริการสาธารณูปโภค สาธารณูปการ และยังเป็นพื้นที่ที่มีปัญหาเกี่ยวกับสภาพแวดล้อมและการขยายตัว

บทบาทของย่านพาณิชย์กรรมต่อชุมชน: กรณีศึกษาย่านสะพานควาย (ร้อยโท ธีรวัฒน์ สร้อยมณี, 2535) ได้ดำเนินการวิจัยว่าย่านพาณิชย์กรรมย่านสะพานควายที่มีต่อชุมชนโดยรอบ โดยมีการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการค้าประเภทห้องแถว อาคารพาณิชย์ ผู้ประกอบการค้าประเภทตลาดสด และผู้ประกอบการค้าประเภทแผงลอยริมถนน และกลุ่มผู้ใช้บริการที่อยู่อาศัยในพื้นที่ศึกษาและนอกพื้นที่ศึกษา จากผลการวิจัยทำให้ทราบว่า การประกอบการค้าในย่านสะพานควายสามารถให้บริการแก่ผู้ที่อยู่อาศัยในบริเวณนั้นได้ และให้บริการครอบคลุมไปยังผู้ที่อยู่ในเขตดุสิต จตุจักร ห้วยขวาง และบางเขน สำหรับปัญหาที่พบได้แก่ ตลาดสกปรก แผงลอยตั้งเกะกะริมถนนที่จอดรถให้แก่ลูกค้าไม่เพียงพอ และการจราจรติดขัดเป็นต้น

ปัจจัยที่มีผลต่อบทบาททางด้านพาณิชย์กรรมย่านสำเพ็ง กรุงเทพมหานคร (กฤตพร ลากพิมล 2546) ได้ดำเนินการวิจัยโดยแบ่งพื้นที่ศึกษาออกเป็น 3 ส่วน เพื่อศึกษาว่ากิจกรรมการค้าในพื้นที่เป็นอย่างไร โดยได้แยกประเภทกิจกรรมการค้า ทั้งขายปลีก ขายส่ง และหาบเร่แผงลอย ผลการวิจัยสรุปว่า การที่สำเพ็งสามารถรักษาบทบาททางด้านการค้าไว้ได้ตั้งแต่อดีตจนถึงปัจจุบันก็เพราะการมีทำเลที่ตั้งที่ดีซึ่งทำให้กิจกรรมการค้าสามารถคงอยู่ได้ตลอดมาในขณะเดียวกันตัวกิจกรรมการเองก็สามารถปรับเปลี่ยนให้มีความเหมาะสมตามกาลเวลาเข้ากับยุคสมัยได้โดยที่กิจกรรมการค้าต่างๆ ที่อยู่ในย่านก็ยังสามารถอยู่ร่วมกันได้เป็นอย่างดี นอกจากนี้ยังมีปัจจัยที่สนับสนุนและส่งเสริมอีกหลายด้านทั้งปัจจัยทางด้านกายภาพ ปัจจัยทางด้านเศรษฐกิจ และปัจจัยทางด้านสังคม ทุกๆ ปัจจัย มีความสัมพันธ์กันและเป็นองค์ประกอบที่สำคัญให้กับย่านมาตลอด และเมื่อสังคมมีการเปลี่ยนแปลงปัจจัยต่างๆ เหล่านี้ก็ต้องมีการปรับตัวได้ปัจจัยนั้นก็จะมีบทบาทลดน้อยลงจนกระทั่งสูญหายไป แต่ถ้าปัจจัยใดสามารถปรับตัวได้ปัจจัยนั้นก็คงอยู่ต่อไป และใน

ขณะเดียวกันก็จะมีปัจจัยใหม่ๆ เกิดขึ้นเพื่อเข้ามาสนับสนุนและส่งเสริมให้ย่านสามารถคงบทบาททางด้านการค้าและคงอยู่ได้ตลอดไป

## 2.6 กรอบแนวความคิด

จากการศึกษาแนวความคิด ทฤษฎีต่างๆ ตลอดจนงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง พบว่า การใช้ที่ดินและรูปแบบการใช้ที่ดินในเมืองนั้น มีความสัมพันธ์เกี่ยวเนื่องกับกิจกรรมต่างๆ ที่เกิดขึ้น และที่ตั้งของกิจกรรม ปัจจัยเหล่านี้จะเป็นตัวบ่งบอกถึงแนวโน้มการขยายตัว ทิศทางการขยายตัวและรูปแบบการใช้ที่ดินในอนาคต

กิจกรรมต่างๆ ที่เกิดขึ้นในพื้นที่ จะถูกถ่ายทอดมาจากวิถีชีวิตและวัฒนธรรมของคนในท้องถิ่น เมื่อกิจกรรมต่างๆ เกิดขึ้นอย่างหนาแน่นจนกระจุกตัวกันขึ้นเป็นย่านต่างๆ โดยรูปแบบของย่านจะมีความสัมพันธ์กับเส้นทางคมนาคม นอกจากนั้นยังมีปัจจัยอื่นๆ ได้แก่ ลักษณะเฉพาะทางกายภาพและกิจกรรม ประเภทของประชากร และความสัมพันธ์กับย่านใกล้เคียงอื่นๆ ที่อยู่ในพื้นที่

การวางแผนการใช้ที่ดินเพื่อการพาณิชย์กรรมในเขตสัมพันธวงศ์ที่เป็นย่านการค้าสำคัญ มาตั้งแต่อดีตต้องศึกษาถึงการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินเพื่อการพาณิชย์กรรมตั้งแต่อดีตจนถึงปัจจุบัน วิเคราะห์ถึงแนวโน้มและทิศทางในอนาคต ลักษณะต่างๆ ของพื้นที่ ในด้านกายภาพ เศรษฐกิจ และสังคม รวมไปถึงศึกษาถึงบทบาทของชุมชนที่มีต่อกิจกรรมทางพาณิชย์กรรมในย่านๆ ที่กระจายกันอยู่ภายในเขตสัมพันธวงศ์ เพื่อให้ทราบถึงสภาพปัญหาที่เกิดขึ้นในพื้นที่ อันจะนำไปสู่ข้อเสนอแนะการใช้ที่ดินที่เหมาะสมกับย่านการค้าต่างๆ

นอกจากนั้นในบทต่อไปเป็นการศึกษาสภาพพื้นที่ทั่วไป ทั้งทางด้านกายภาพ เศรษฐกิจ และสังคม ซึ่งปัจจัยทั้งหมดนั้นมีผลต่อการใช้ที่ดินในเขตสัมพันธวงศ์เพื่อที่จะนำข้อมูลที่ทำการศึกษา มาวิเคราะห์สรุปรวมกับ ข้อมูลทุติยภูมิ อันได้แก่ แบบสอบถามที่จะสอบถามความคิดเห็นของผู้ซื้อและผู้ขายที่เข้ามาใช้พื้นที่ ข้อมูลดังกล่าวสามารถบอกถึงการในพื้นที่ในการทำกิจกรรมเพื่อการค้าและทัศนคติของคนที่เข้ามาใช้พื้นที่ในย่านต่างๆ นำผลที่ได้มาวิเคราะห์ถึงปัจจัย ศักยภาพ ปัญหา และแนวโน้มของการพัฒนาพื้นที่ทางด้านพาณิชย์กรรม เพื่อเสนอแนะแนวทางการใช้ที่ดินที่เหมาะสมต่อไป