

บทที่ 2

แนวความคิดและทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง

การศึกษาเรื่องบทบาทของย่านพาณิชย์กรรมที่มีต่อชุมชน : กรณีศึกษาย่านสะพานควาย เป็นการศึกษเกี่ยวกับบทบาทและความสำคัญของย่านพาณิชย์กรรมที่มีต่อชุมชนโดยรอบของย่านพาณิชย์กรรม ซึ่งเป็นเรื่องที่เกี่ยวข้องกับเมืองและการใช้ที่ดินในเขตเมือง โดยเน้นการศึกษาการใช้ที่ดินเพื่อพาณิชย์กรรมและการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยเป็นหลัก

เมื่อกล่าวถึงการใช้ที่ดินในเขตเมืองนั้น จำเป็นที่จะต้องรู้ว่ารูปแบบการใช้ที่ดินภายในเมืองนั้นเป็นอย่างไร ซึ่งในเรื่องของรูปแบบการใช้ที่ดินภายในเมืองนั้น ได้มีนักทฤษฎีหลายท่านได้ทำการศึกษาค้นคว้า และนำมาสรุปเป็นทฤษฎีที่สำคัญ ๆ ซึ่งสามารถแบ่งได้เป็น 3 ทฤษฎีใหญ่ ๆ ด้วยกันดังนี้

1. The Concentric Zone Theory

นักทฤษฎีผู้ทำการสังเกตและเสนอทฤษฎีนี้คือ Ernest W. Burgess แห่งมหาวิทยาลัยชิคาโก เขาได้ทำการศึกษในช่วงปี ค.ศ. 1920-1930 โดยได้สังเกตความเจริญและการขยายตัวของเมืองชิคาโก (Chicago) โดยเขาได้เสนอทฤษฎีการกระจายตัวของกิจกรรมต่าง ๆ ในเมืองเป็นรูปร่างกลม โดยตั้งสมมติฐานว่าสภาพความอุดมสมบูรณ์ของที่ดินในเมืองเท่ากันหมด ภูมิประเทศรอบตัวเมืองเหมือนกัน ค่าขนส่งทุกเส้นทางรอบตัวเมืองเท่ากัน เขาได้กำหนดให้เมืองมีศูนย์กลางเดี่ยว และพื้นที่ทุกแห่งสามารถพัฒนาเป็นบริเวณอยู่อาศัยได้เท่ากัน เขากล่าวว่าเมืองขยายตัวออกไปจากจุดศูนย์กลางเดี่ยว ซึ่งเป็นศูนย์กลางของเขตต่าง ๆ โดยได้แบ่งเขตเมืองเป็น

1. เขตใจกลางเมือง (Central Business District) โดยทั่วไปเรียกว่า CBD หรือ Down Town เป็นศูนย์กลางของเมืองในด้านการค้า การคมนาคม สถาบันการเงิน สถาบันหนึ่ง และอาคารที่ทำการต่าง ๆ รวมทั้งเป็นศูนย์วัฒนธรรมและเป็นศูนย์กลางการขนส่งทุกประเภท

2. เขตปรับเปลี่ยน (Zone in Transition) ถัดจากเขต CBD ออกไป

คือ เขตย่านขายส่ง (Wholesale District) เป็นย่านโบกตั้งเก็บของ และคลังสินค้า บางตอนปะปนอยู่กับย่านอุตสาหกรรมเบา หรืออุตสาหกรรมขนาดเล็ก และร้านค้าปลีกต่างๆ รวมทั้งที่อยู่อาศัยเก่าแก่ของเมือง ซึ่งถูกแบ่งซอยขนาดเล็กลง สำหรับเป็นที่อยู่อาศัยของกรรมกร และผู้ที่อพยพมาจากที่อื่น

3. เขตอาศัยของคนงาน (Zone of Independent workingmen's home) เป็นเขตที่อยู่อาศัยของกรรมกร ซึ่งมีรายได้น้อย และต้องการประหยัดค่าใช้จ่ายในการเดินทาง โดยการอยู่ใกล้แหล่งงานให้มากที่สุด

4. เขตที่อยู่อาศัยชั้นดี (Zone of better residences) เป็นเขตที่อยู่อาศัยของชนชั้นกลาง ส่วนใหญ่เป็นนักธุรกิจ

5. เขตสัญจรเข้าเย็น (Commuters' Zone) โดยทั่วไปอยู่นอกเขตเมือง ออกไปตามเส้นทางสำคัญ โดยรวมกันอยู่เป็นกลุ่มเล็ก ๆ ส่วนมากเป็นถิ่นที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้สูง ซึ่งต้องการเนื้อที่มาก และมีทางออกสู่ที่ว่างเป็นบริเวณเกษตรกรรมได้สะดวก การเดินทางจากบริเวณนี้เข้าสู่ศูนย์กลางเมืองไม่ควรรใช้เวลานาน 1 ชั่วโมง หรือภายในระยะทางประมาณ 30 กิโลเมตร

เขตทั้ง 5 เขตที่ Burgess เสนอนี้ มีได้หมายความว่า จะคงที่อยู่เช่นนี้ตลอด แต่จะแปรเปลี่ยนไปตามความเจริญของเมือง โดยเฉพาะเวลาเมืองขยายตัวออกจากเขตนั่นในจะรุกล้ำเขตนั่นนอกและชั้นถัด ๆ ไป¹

2. The Sector Theory

นักทฤษฎีเสนอทฤษฎีนี้คือ Homer Hoyt ซึ่งกล่าวว่า เขตที่อยู่อาศัยจะจัดรูปแบบในลักษณะเป็นเส้น หรือเป็นเสี้ยว ๆ แบบรูปพัด แผ่ออกมาจากจุดศูนย์กลางของเมืองตามถนนสายสำคัญ โดยที่ Hoyt ได้รวบรวมข้อมูลการใช้ที่ดินของเมืองต่าง ๆ ในสหรัฐอเมริกาที่กว่า 142 เมือง เขาได้แสดงให้เห็นว่าค่าเช่าเป็นตัวแทนของคุณลักษณะอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับที่อยู่อาศัยทั้งหมด ซึ่งเขตที่มีค่าเช่าเท่า ๆ กันนี้มีได้คงที่ตายตัวแน่นอน แต่

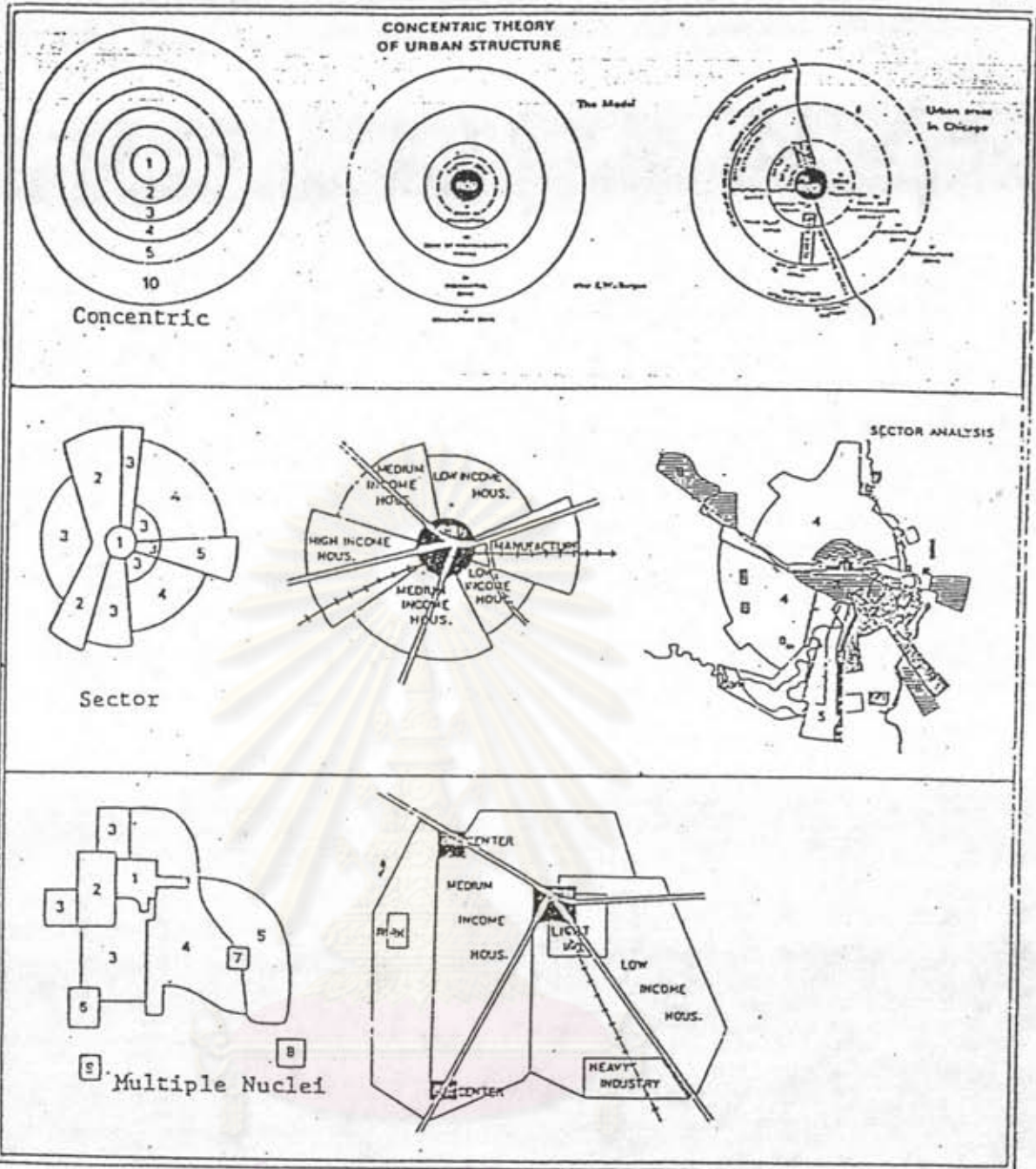
¹ James H. Johnson, Urban Geography An Introductory Analysis, (2nd Edition, Pergamon Press, N.Y.), P.170-172

อาจเบี่ยงหรือย้ายที่ได้ โดยขยายออกไปสู่เขตรอบนอก การเคลื่อนที่ของเขตที่มีราคาแพงนั้น มีอิทธิพลถึงให้เมืองเจริญแบบในทิศทางนั้น Hoyt ได้ระบุปัจจัยต่าง ๆ ซึ่งทำให้เขตที่อยู่อาศัยชั้นดีเกิดขึ้น คือ

1. เขตที่อยู่อาศัยราคาแพงจะเกิดขึ้น และขยายตัวออกไปตามเส้นทางคมนาคมที่เชื่อมระหว่างศูนย์การค้าแห่งหนึ่งไปยังศูนย์การค้าอีกแห่งหนึ่งของเมือง
2. เขตที่อยู่อาศัยราคาแพงมักจะขยายตัวไปตามบริเวณที่มีภูมิประเทศสวยงามเป็นเนิน ห่างจากอุทกภัยและมักอยู่ใกล้ ๆ ทะเลสาบ, อ่าว, ท่าเรือ หรือริมน้ำที่ไม่มีกิจการอุตสาหกรรม
3. เขตที่อยู่อาศัยราคาแพงจะขยายตัวออกไปสู่บริเวณที่ร่งนอกเมืองซึ่งไม่ใช่เป็นทางตัน (Dead end) และขยายมันออกมาในอนาคต
4. เขตที่อยู่อาศัยราคาแพงมักจะมีแนวโน้มอยู่ใกล้บ้านของผู้ร่ำรวยนั้น, และแกะนั้น
5. เขตที่อยู่อาศัยราคาแพง มักจะขยายตัวไปในทิศทางเดียวกับการขยายตัวของศูนย์การค้า, ธนาคาร, ร้านค้า และสถานที่ทำงาน
6. เขตที่อยู่อาศัยราคาแพงจะเกิดขึ้นตามเส้นทางคมนาคมที่สะดวกที่สุด
7. เขตที่อยู่อาศัยราคาแพงจะปรากฏอยู่ในที่หนึ่ง ๆ เป็นเวลานานทีเดียว
8. สถานที่ตั้งที่เหมาะสมสำหรับอาคารที่พักอาศัยแบบหลายชั้น และมีค่าเช่าสูงควรเป็นบริเวณใกล้กับศูนย์การค้า หรือบริเวณใกล้ที่พักอาศัยเก่าแก่ของเมือง
9. ผู้จัดสรรที่ดินอาจมีส่วนในการหันเหทิศทางของเขตที่อยู่อาศัยราคาแพงได้
10. เขตที่อยู่อาศัยราคาแพงจะโน้มเจริญแบบก้าวกระโดด แต่จะขยายตัวไปในทิศทางที่แน่นอนเป็นเส้น ๆ หรือมากกว่าหนึ่งเส้นก็ได้

3.The Multiple Nuclei Theory

นักทฤษฎีผู้เสนอทฤษฎีนี้คือ Chaumcy D. Harris และ Edward L. Ullman และ Hoyt ศาสตราจารย์ทางภูมิศาสตร์แห่งมหาวิทยาลัยชิคาโก โดยการรวบรวมเอาข้อคิดของ Burgess และ Hoyt เข้าด้วยกัน แล้วผสมผสานออกมาเป็นแนวความคิดที่เรียกว่า "เมืองแบบหลายศูนย์กลาง" เขาเสนอแนะว่าบ่อยทีเดียวที่การ



- | | |
|----------------------------------|----------------------------------|
| 1. CBD | 1. เขตใจกลางเมือง |
| 2. Wholesale light manufacturing | 2. เขตปรับเปลี่ยน, ย่านชายฝั่ง |
| 3. Low-class residential | 3. เขตอาศัยของคนงาน |
| 4. Medium-class residential | 4. เขตที่อยู่อาศัยชั้นกลาง |
| 5. High-class residential | 5. เขตที่อยู่อาศัยชั้นดี |
| 6. Heavy manufacturing | 6. เขตอุตสาหกรรมหนัก |
| 7. Outlying business | 7. ย่านกลางระดับรอง, รอบนอกเมือง |
| 8. Residential suburb | 8. เขตที่อยู่อาศัยชานเมือง |
| 9. Industrial suburb | 9. เขตอุตสาหกรรมชานเมือง |
| 10. Commuters' zone | 10. เขตสัญจรไปมา |

ที่มา : Johnson 1975 : 170-173

ใช้ที่ดินในเมืองแสดงออกซึ่งจุดศูนย์กลางแยก ๆ กันหลายแหล่ง คำว่า "นิวเคลียส" ที่เขาทั้งสองใช้หมายถึง บัณฑิตต่าง ๆ ที่มีอำนาจดึงดูดทำให้เกิดย่านที่อยู่อาศัย, ย่านธุรกิจ, ย่านอุตสาหกรรมและอื่น ๆ ขึ้นมาภายในเมือง จุดนิวเคลียสเหล่านี้คือ ต้นกำเนิดของเมืองและยืนยงอยู่ตลอดเวลา แม้ว่าเมืองจะขยายตัวออกไป

การที่เกิดศูนย์กลางต่าง ๆ ขึ้นมาเป็นเขตเฉพาะนั้น ก็เพราะอิทธิพลร่วมของบัณฑิตต่าง ๆ ดังนี้

1. กิจกรรมบางประเภทต้องการความสะดวกสบาย และที่ตั้งที่เหมาะสม เช่น บริเวณพาณิชยกรรมจะต้องขึ้นอยู่ในใจกลางเมือง และตรงจุดที่มีการเข้าถึงสะดวกที่สุด

2. กิจกรรมบางอย่างต้องรวมกัน ทั้งนี้เพื่อให้ได้ผลกำไรทางเศรษฐกิจสูงสุด เช่น ประหยัดค่าขนส่ง, ประหยัดแรงงาน และมีอำนาจต่อรอง เช่น โรงงานอุตสาหกรรมประเภทเดียวกันตั้งอยู่ใกล้กัน เป็นต้น

3. กิจกรรมบางอย่างอาจต้องแยกจากกันโดยเด็ดขาด ซึ่งมีผลทำให้เกิดการแยกการใช้ที่ดินแต่ละประเภท เช่น บริเวณอุตสาหกรรมควรอยู่ห่างจากบริเวณที่อยู่อาศัยราคาแพง

4. กิจกรรมบางอย่างอาจตั้งในพื้นที่ที่เหมาะสมได้ เพราะค่าเช่าที่ดินแพงเกินไป จึงต้องเลือกเอาทำเลที่รอง ๆ ลงไป เช่น บริเวณค้าอาศัยราคาถูกจำเป็นต้องตั้งอยู่ในที่ดินราคาถูก เป็นต้น

ทั้ง Harris และ Ullman ได้ชี้แจงให้เห็นถึงย่านต่าง ๆ ซึ่งเป็นศูนย์รวมของกิจกรรมต่าง ๆ ในเมืองของสหรัฐ โดยทั่วไปเขตย่านการค้าเป็นนิวเคลียสที่ใหญ่ เพราะเป็นศูนย์รวมของการคมนาคมขนส่ง, เขตย่านการเงิน, ย่านโรงหนังโรงละคร และเขตที่ทำการรัฐบาล เป็นต้น รวมทั้งย่านการช้อปปิ้งซึ่งส่วนมากอยู่บนถนนสายสำคัญ ๆ ที่ออกไปสู่นอกเมือง เขตการช้อปปิ้งมักจะอยู่ใกล้กับเส้นทางรถไฟ, ย่านอุตสาหกรรมหนักมักจะอยู่รอบนอกเมือง เพราะมีสถานที่ว่างและมีถนนเข้าสะดวก ส่วนเขตที่อยู่อาศัยต้องการทำเลที่ตั้งเฉพาะ เช่น อยู่บนที่สูง, ไกลจากเขตรถไฟ และย่านอุตสาหกรรม

จากการศึกษาทฤษฎีรูปแบบการใช้ที่ดินภายในเมือง ทั้ง 3 ทฤษฎีดังกล่าว เมื่อนำมาประยุกต์ใช้กับกรุงเทพมหานคร จะเห็นได้ว่ากรุงเทพมหานคร จัดเข้าอยู่ในทั้ง 3 ทฤษฎี

ความแต่ละยุคสมัยของการพัฒนาและขยายขอบเขตของ เมืองตามลำดับ กล่าวคือ

ในสมัยรัชกาลที่ 1 ทรงสถาปนากรุงรัตนโกสินทร์เป็นราชธานีใหม่ ๆ จะเห็นได้ว่า สมัยนั้นกรุงเทพฯ มีศูนย์กลางเมืองเพียงศูนย์กลางเดียว คือ บริเวณพระบรมมหาราชวัง และมีย่านสาเหิง, วัดสัมพันธวงศ์ เป็นย่านพาณิชย์กรรมของคนจีนที่สำคัญ ซึ่งได้โปรดฯให้พระยาโชฎึกราชเศรษฐี ย้ายจากบริเวณพระบรมมหาราชวังในปัจจุบัน ไปอยู่บริเวณย่านสาเหิง เพื่อแลกกับพื้นที่ในการสร้างพระบรมมหาราชวัง ขอบเขตของพระนครในสมัยนั้นอยู่ในบริเวณตั้งแต่ริมฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยาฝั่งตะวันออก (หรือบริเวณพระบรมมหาราชวัง) ไปจนถึงคลองรอบกรุง โดยที่บริเวณรอบ ๆ พระบรมมหาราชวังจะเป็นวังที่พักอาศัยของพระบรมวงศานุวงศ์ นอกจากนั้นจะเป็นวังของเจ้าขุนมูลนาย โดยประชาชนไพร่ฟ้าจะอาศัยอยู่นอกกำแพงเมือง และอยู่อาศัยบริเวณแถบคลองบางหลวงทางฝั่งธนบุรี ซึ่งมักจะประกอบอาชีพโดยการทำสวนทำไร่

ในสมัยรัชกาลที่ 2 และ 3 ขอบเขตของกรุงเทพฯ ยังเป็นอยู่เช่นเดิม และสมัยรัชกาลที่ 4 ได้มีการติดต่อกับค้าขายกับต่างประเทศเป็นอย่างมากภายหลังการทำสนธิสัญญามิตรไมตรีกับอังกฤษ ในพ.ศ.2398 พระองค์ทรงปรับปรุงและทำนุบำรุงประเทศในหลายด้านด้วยกัน โปรดฯให้ขุดคลองผดุงกรุงเกษมขึ้นเป็นคลองคูพระนครอีกชั้นหนึ่ง โดยเริ่มจากริมวัดเทวราชกุญชรจนถึงริมวัดแก้วฟ้า เป็นการขยายขอบเขตของพระนครให้กว้างขวางออกไป และโปรดฯให้ตัดถนนเพิ่มขึ้นหลายสาย เช่น ถนนเจริญกรุง, ถนนบำรุงเมือง, ถนนเพื่อนนคร และถนนตรง (ถนนพระรามที่ 4 ในปัจจุบัน) ทำให้เมืองขยายตัวออกไปตามเส้นทางคมนาคมที่ตัดขึ้นใหม่ ส่วนทางด้านใต้ของกรุงเทพฯ บริเวณถนนเจริญกรุง ใกล้กับปากคลองผดุงกรุงเกษม โปรดฯให้เป็นที่ตั้งของสถานชุกของชาวตะวันตกที่เข้ามาเจริญสัมพันธไมตรี รวมทั้งเป็นย่านการค้าของชาวตะวันตกด้วย

ในสมัยรัชกาลที่ 5 โปรดฯให้ตัดถนนราชดำเนินจากพระบรมมหาราชวังไปยังบริเวณพระราชวังสวนกุหลาบ ตัดถนนสามเสนและถนนกรุงเกษม ขึ้นทางด้านตะวันออกและด้านเหนือของพระนคร ทำให้เมืองขยายตัวไปยังด้านดังกล่าว นอกจากนี้ ยังโปรดฯให้ตัดถนนสีลม, ถนนสาทร, ถนนสุรวงศ์ และถนนสี่พระยา และถนนเหล่านี้ เริ่มมีความสำคัญขึ้นในสมัย ร.6-ร.7 สาเหตุที่ตัดถนนดังกล่าวเพราะข้าราชการขุนนางต่าง ๆ ได้คิดจะสร้างถนน, อาคาร, บ้าน ให้พวกพ่อค้าชาวตะวันตกได้มาเช่าประกอบการค้า

ตั้งแต่หลังการเปลี่ยนแปลงการปกครองพ.ศ.2475-2500 กรุงเทพฯขยายตัวอย่างค่อยเป็นค่อยไป มีการตัดถนนเพิ่มขึ้นหลายสาย และการขยายตัวก็เป็นไปตามถนนที่ตัดขึ้นใหม่ เป็นการพัฒนาแบบ Ribbon Development เช่น ด้านทิศตะวันออกขยายไปตามถนนสุขุมวิท, ด้านเหนือ ขยายไปตามถนนพหลโยธิน, ด้านตะวันตก ขยายไปตามถนนจรัลสนิทวงศ์

ในช่วงตั้งแต่ พ.ศ.2500 ในสมัยจอมพล อดุลย์ อดุเรชิต กรุงเทพฯขยายตัวอย่างรวดเร็ว หลังจากมีแผนพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติฉบับที่ 1(พ.ศ.2504-2509)ทำให้กรุงเทพฯกลายเป็นศูนย์กลางในหลาย ๆ ด้าน เช่น การปกครอง, การศึกษา, เศรษฐกิจ, การศาสนา เป็นต้น ซึ่งทำให้ประชากรจากส่วนภูมิภาคหลั่งไหลเข้าสู่กรุงเทพฯ เพื่อเข้ามาหางานทำ หรือในก็เข้ามาศึกษาต่อ ยิ่งทำให้กรุงเทพฯขยายตัวอย่างรวดเร็วยิ่งขึ้น จากตัวเมืองเดิมบริเวณพระบรมมหาราชวังได้ขยายไปถึงแถบวังบูรพา รวมทั้งย่านเยาวราช, สัมพันธวงศ์, ยังคงเป็นย่านการค้าของคนจีน และเป็นศูนย์กลางขายส่งสินค้าเกษตรกรรมที่สำคัญ ; ย่านพักอาศัยเดิมจะอยู่บริเวณอาเภอคูสิต ซึ่งเป็นด้านเหนือของกรุงเทพฯ ได้ขยายออกมาสู่ด้านตะวันออกแถบสุขุมวิท, ย่านการค้าของชาวตะวันตกก็ได้ขยายออกมาตามถนนสุรวงศ์, ถนนสีลม มากขึ้นเป็นลำดับ²

ในเวลาต่อมาศูนย์กลางทางการค้าของเมือง (CBD) ของกรุงเทพฯได้ย้ายมาอยู่บริเวณถนนสีลม, ถนนสุรวงศ์, ถนนสีพระยา และถนนสาทร เนื่องจากในบริเวณดังกล่าวเป็นที่รวมของธุรกิจการค้าหลาย ๆ ประเภท เช่น สถาบันการเงิน, บริษัทการค้าสำคัญ ๆ ทั้งของคนไทยและต่างประเทศ สำหรับย่านการค้าของคนจีนแถบเยาวราช, สาเหิง ยังคงมีความสำคัญอยู่ทั้งทางด้านขายส่งและขายปลีกสินค้าอุปโภค-บริโภคที่สำคัญ นอกจากนี้ ยังมีย่านการค้าที่สำคัญอันเป็นย่านการค้าของคนไทย คือ บางลำพูเป็นต้นจากการที่รัฐบาลได้ตัดถนนต่าง ๆ ขึ้นหลายสาย ทำให้เกิดย่านการค้าขึ้นตามทางแยกที่ถนนแต่ละสายตัดกัน โดยจะขยายตัวออกไปตามถนนสายต่าง ๆ ที่ตัดขึ้นนั้น และได้พัฒนา

² มานพ พงศทัต, ชีวิตและผู้คน 200 ปี กรุงรัตนโกสินทร์, (เอกสารเพื่อการสมโภช 200 ปี, บริษัท นันชัช)

กลายเป็นศูนย์กลางย่อย (Subcenter) ขึ้น ทำให้การเติบโตของกรุงเทพฯ กลายเป็นแบบหลายศูนย์กลาง (Multi Neuclei) โดยศูนย์กลางย่อยดังกล่าวได้แก่ สะพานควาย, พระโขนง, บางแค เป็นต้น

สำหรับเรื่องเกี่ยวกับศูนย์กลางย่อย ได้มีผู้ศึกษาไว้ คือ นพินทร์ ตาบานานนท์³ และคณะ ในบทความเรื่อง The Study of The Development of Bangkok Metropolitan Subcenter โดยในบทความดังกล่าวได้กล่าวถึงรูปแบบการใช้ที่ดินของกรุงเทพฯ ในอดีตว่า เป็นแบบศูนย์กลางเดี่ยว และกล่าวถึงแผนแม่บท 3 แผนที่เกี่ยวข้องกับการวางผังเมืองของกรุงเทพฯ ได้แก่ Greater Bangkok Plan 1990 (ZLitchfield Plan); The Metropolitan Plan 1st Revised Edition and The Bangkok Metropolitan General Plan ซึ่งทั้ง 3 แผน ได้กล่าวถึงศูนย์กลางย่อยไว้ดังนี้

-ผังนครหลวง 2533 ได้แสดงถึง 16 ศูนย์กลางย่อย โดยที่ 12 แห่งถูกเสนอขึ้นมาใหม่ และศูนย์กลางระดับอำเภอและจังหวัด 4 แห่ง เป็นรูปแบบที่ขยายพื้นที่การค้าที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน และศูนย์กลางย่อยเหล่านี้ตั้งอยู่บนทางหลวงที่เป็นรัศมีของการพัฒนาแบบนิ้วมือ และกินบริเวณกว้าง 5-10 กิโลเมตร จากศูนย์กลางเมือง

-ผังนครหลวงปรับปรุงครั้งที่ 1 ได้แสดงถึง 19 ศูนย์กลางย่อย โดยที่ 7 แห่งได้พัฒนาขึ้นมาใหม่ และ 12 แห่ง เป็นการขยายตัวของพื้นที่การค้าที่คงอยู่ ณ ศูนย์กลางระดับจังหวัดหรือระดับอำเภอ หรือที่ชุมทางถนนสายหลัก ศูนย์กลางเหล่านี้กระจายไปทั่วพื้นที่มหานคร และตั้งอยู่ภายในรัศมี 5 กิโลเมตร จากศูนย์กลางเมือง

3 นพินทร์ ตาบานานนท์และคณะ, บทความเรื่อง The Study of The Development of Bangkok Metropolitan Subcenters, (โครงการสัมมนาทางวิชาการเรื่อง การพัฒนาเมืองและการควบคุม : ประสพการณ์ญี่ปุ่นและไทย ภาควิชาวิศวกรรมผังเมือง มหาวิทยาลัยเทคโนโลยี และภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย), 13หน้า

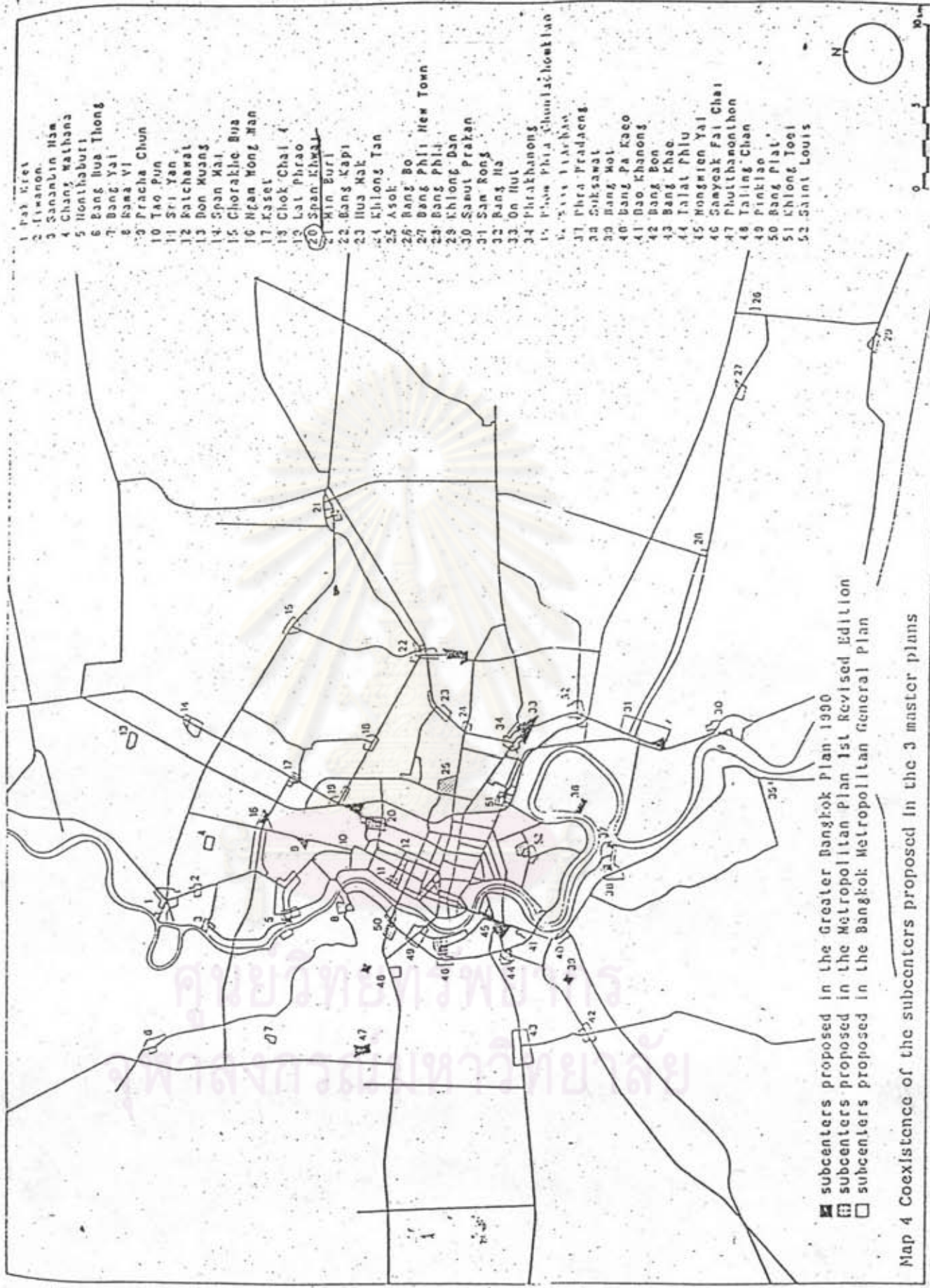
-ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร ได้กำหนดศูนย์กลางย่อย 45 แห่ง โดยส่วนใหญ่เป็นการขยายตัวของศูนย์กลางทางการค้าที่ตั้งอยู่ โดยตั้งอยู่ ณ ชุมทางของถนนสายหลัก และอยู่ภายในรัศมี 5-10 กิโลเมตร จากศูนย์กลางเมือง (แผนที่ที่ 4)

โดยแผนแม่บททั้งหลายได้กล่าวถึงรูปแบบการใช้ที่ดินแบบศูนย์กลาง เกี่ยวพันที่ เป็นเขตอิทธิพลของ CBD และการกระจายประชากรและโครงข่ายถนนที่เพิ่มขึ้น เพราะไม่มีอำนาจควบคุมการใช้ที่ดินเพื่อที่จะบังคับใช้แผน การนำแผนไปใช้ถูกดำเนิน โดยวิธีการของการปฏิบัติต่อสาธารณะ เท่านั้น ส่วนใหญ่โครงสร้างถนนจะเป็นตัวนำการพัฒนาที่ดินในเขตเมือง

ได้มีการนำแนวคิดการใช้ที่ดินแบบหลายศูนย์กลาง บรรจุไว้ในผังกรุงเทพฯ ศูนย์กลางย่อยที่ถูก เสนอแต่ละแห่ง เล็ก เกินไป และจำนวนมากไม่สามารถจะปฏิเสธการเข้ามารวมกันของ CBD และมีการเปลี่ยนแปลงในทำเลของศูนย์กลางย่อยที่ถูก เสนอในแผน ผลกระทบดังกล่าวนี้เป็นความล้มเหลวของการพัฒนาและการก่อรูปของศูนย์กลางย่อย ใน ขณะที่ CBD ของเมืองได้ขยายพื้นที่และอิทธิพลโดยการรวมกลุ่มของกิจกรรมทางการค้า และธุรกิจด้วยการขยายตัวแบบเส้นตรงไปตามการพัฒนาเมือง แต่ทางมหานครได้จัดโครงสร้างใหม่ เข้าสู่รูปแบบหลายศูนย์กลางโดยการปรากฏขึ้นของศูนย์กลางย่อย การศึกษา โดยการสังเกตศูนย์กลางย่อยในปัจจุบันของกรุงเทพฯ ได้กำหนดถึงความมีประสิทธิภาพของความพยายามและการดำเนินการของการเปลี่ยนแปลงมหานคร

จากการศึกษาคั้งนั้น การสำรวจภาคสนามในกรุงเทพฯ ได้ถูกกระทำขึ้นระหว่าง ก.ค.-ส.ค. 2531 โดยการพิจารณาถึงความต่อเนื่องของพื้นที่เขตเมือง และความสามารถในการเข้าถึงโดยเส้นทางรถประจำทางภายในเมือง ; การสำรวจได้สืบสาวถึงจำนวนของกิจกรรมชั้นที่ 3 ที่รวมตัวกันภายใน 41 ศูนย์กลาง ระหว่างศูนย์กลางเหล่านี้ 38 แห่งได้ถูกเสนอเป็นศูนย์กลางย่อยใน The Bangkok Metropolitan General Plan และพื้นที่อื่น ๆ อีก 3 แห่ง คือ รังสิต, ลาดปลาเค้าและบางขุนนนท์ ถูกพบในการสำรวจ

จากการศึกษาคั้งกล่าว โดยการวิเคราะห์กลุ่มตามลำดับชั้นของศูนย์กลาง สามารถแบ่งศูนย์กลางย่อยเหล่านี้เป็นโครงสร้างตามลำดับได้ 3 ระดับ คือ ศูนย์กลางระดับสูง, ระดับกลาง และระดับต่ำ ดังนี้



1. Pat Kiet
2. Si-anon
3. Sanambin Nam
4. Chang Mathana
5. Nonthaburi
6. Bang Hua Thong
7. Bang Yai
8. Rama VI
9. Pracha Chun
10. Tao Pun
11. Sri Yan
12. Katchawal
13. Don Muang
14. Span Mai
15. Chorakhe Bua
16. Ngan Wong Man
17. Kasel
18. Chok Chal 4
19. Lal Phrao
20. Span Khwai
21. Min Buri
22. Bang Kapi
23. Hua Mak
24. Khlong Tan
25. Asok
26. Bang Bo
27. Bang Phli New Town
28. Bang Phli
29. Khlong Dan
30. Saenit Prakan
31. San Rong
32. Rang Ha
33. On Nut
34. Phrakhanong
35. Phom Phia Chulachonkhan
36. Sakh Saekhan
37. Phra Pradaeng
38. Sukawat
39. Bang Mot
40. Bang Pa Kaeo
41. Dao Khanong
42. Bang Bon
43. Bang Khao
44. Talat Phlu
45. Nongmuen Yai Chai
46. Sanyek Fai Chai
47. Phutthamonthon
48. Taling Chan
49. Pinklao
50. Rang Plat
51. Khlong Toei
52. Saint Louis

■ subcenters proposed in the Greater Bangkok Plan 1990
 □ subcenters proposed in the Metropolitan Plan 1st Revised Edition
 □ subcenters proposed in the Bangkok Metropolitan General Plan

Map 4 Coexistence of the subcenters proposed in the 3 master plans

-ศูนย์กลางระดับสูง ประกอบด้วย ศูนย์กลางย่อย 6 แห่ง ซึ่งเป็นศูนย์กลางขนาดใหญ่ที่สุดได้แก่ ลาดพร้าว, สะพานควาย, บางกะปิ, หัวหมาก, พระโขนง และวงเวียนใหญ่

-ศูนย์กลางระดับกลาง ประกอบด้วย ศูนย์กลางย่อย 9 แห่งคือ นนทบุรี, เทาปูน, เกษตรศาสตร์, สาโรง, บางนา, บางแค, สามแยกโพธิ์แดง และคลองเตย

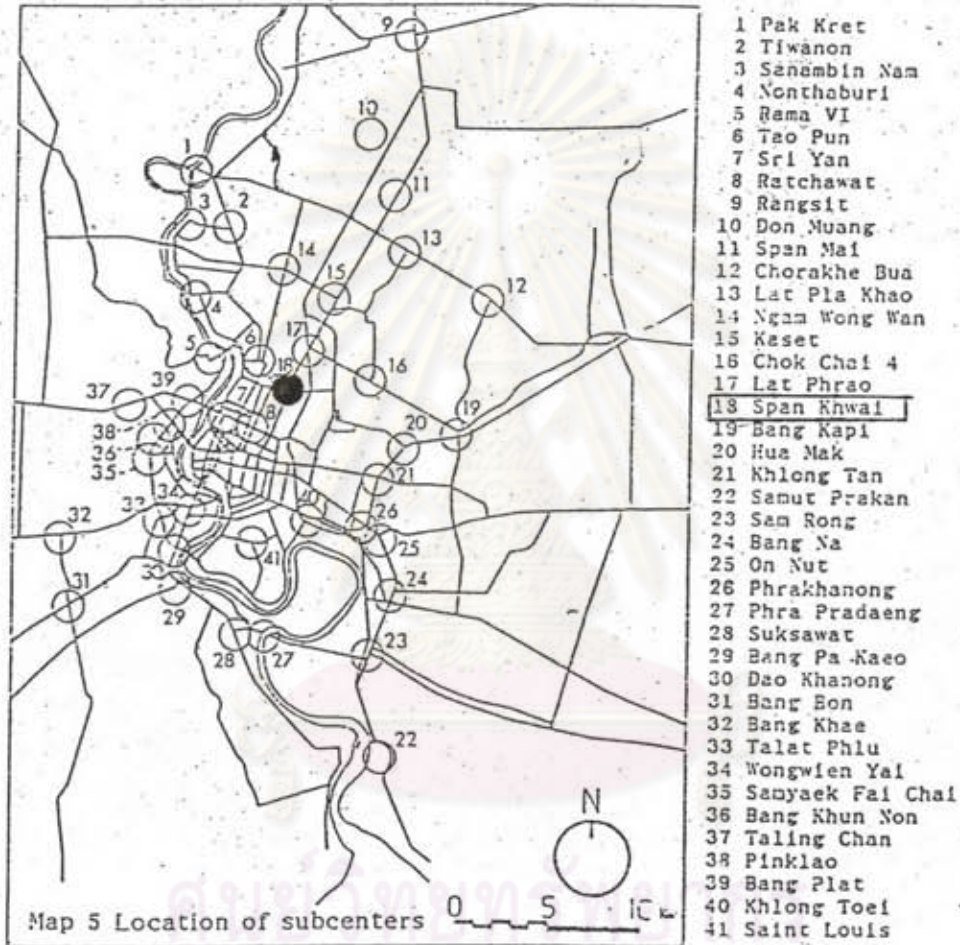
-ศูนย์กลางระดับต่ำ ประกอบด้วย ศูนย์กลางย่อยที่เหลือ ได้แก่ ปากเกร็ด, ติวานนท์, สนามบินน้ำ, พระราม 6, ศรียาน, ราชวัตร, รังสิต, คอนเมือง, สะพานใหม่, จรเข้บัว, ลาดปลาเค้า, งามวงศ์วาน, คลองตัน, อ่อนนุช, พระประแดง, สุขสวัสดิ์, คาวคะนอง, บางบอน, ตลาดพลู, บางขุนนนท์, คลิ่งชัน, ปิ่นเกล้า, ลางหลัก, บางปะกอก และ เซนต์หลุยส์ (แผนที่ที่ 5)

ส่วนประกอบของศูนย์กลางทั้ง 3 ระดับดังกล่าว แสดงถึงการพัฒนาที่มั่งคั่งของกรุงเทพฯ อันเกิดจากสัดส่วนการครอบครองของศูนย์กลางระดับสูง และระดับกลาง บนพื้นที่ชั้นในของเมืองไปยังด้านตะวันออกเฉียงเหนือ, ตะวันออกเฉียงใต้และตะวันตก นอกเหนือจากค่านเช่านี้ ศูนย์กลางระดับสูงในด้านตะวันออกของกรุงเทพฯ สะท้อนให้เห็นถึงความเป็นศูนย์กลางของการขยายตัวของย่านที่อยู่อาศัยที่กว้างใหญ่ ที่ถูกทำให้เกิดโดยสาธารณูปการขนาดใหญ่ และย่านการค้าที่ซับซ้อน ส่วนที่เหลือจะเป็นศูนย์กลางระดับกลางและระดับต่ำ

จากการศึกษาทฤษฎีรูปแบบการใช้ที่ดินภายในเมืองดังกล่าวข้างต้น ได้กำหนดถึงการใช้ที่ดินประเภทต่าง ๆ ไว้อย่างกว้าง ๆ สำหรับแนวทางเกี่ยวกับการใช้ที่ดินในเมืองได้มีผู้ศึกษาและกำหนดรายละเอียดของประเภทการใช้ที่ดินต่าง ๆ ไว้หลายท่านดังนี้

Greig กล่าวถึงหลักในการใช้ที่ดิน คือ การใช้พื้นที่ดินให้เป็นประโยชน์อย่างที่สุด ครอบคลุมปริมาณและเสื่อมคุณภาพอย่างน้อยที่สุด เพื่อให้ได้รับผลอย่างแน่นอนในด้านความมั่นคงทางเศรษฐกิจ ความเจริญทางวัฒนธรรม และมาตรฐานการครองชีพอย่างสูงสุด เท่าที่จะเป็นไปได้สำหรับปวงชนในถิ่นนั้น ๆ

Golany กล่าวว่า การกำหนดแนวทางและรูปแบบการใช้ที่ดินในเมืองจะมาจากนโยบายการใช้ที่ดิน โดยรูปแบบการใช้ที่ดินที่เหมาะสมในอนาคตต้องคำนึงถึง



จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

1. รูปแบบการใช้ที่ดินของ เมืองที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน ที่ตั้งของกิจกรรมตลอดจนความสัมพันธ์เกี่ยวเนื่องของกิจกรรมเหล่านั้น (Linkage) บังคับเหล่านี้จะบอกให้ทราบถึงแนวโน้มของทิศทางการขยายตัว และรูปแบบการใช้ที่ดินในอนาคต

2. แนวโน้มการพัฒนาทางเศรษฐกิจ และการขยายตัวของประชากรเมืองในอนาคต ซึ่งเป็นแนวทางสำหรับการคาดประมาณ การใช้ที่ดินของ เมืองในอนาคต

3. ลักษณะรูปแบบการใช้ที่ดินสำหรับเมืองในอนาคตขึ้นอยู่กับ

3.1 วัตถุประสงค์ของการวางแผน สอดคล้องกับแผนการพัฒนาดระดับชาติระดับภาค, และแผนพัฒนาพื้นที่ชนบทที่อยู่โดยรอบ

3.2 ข้อจำกัด(Constraints)ต่าง ๆ ทั้งในด้านเศรษฐกิจและสังคม และสภาพที่มีผลต่อการพัฒนา, ขยายตัวของเมือง และมีผลต่อรูปแบบและโครงสร้างของเมืองในอนาคต

3.3 ระดับมาตรฐานความเป็นอยู่ ซึ่งนักผังเมืองจะเป็นผู้กำหนด โดยพิจารณาสัมพันธ์กับความเป็นไปได้ทางด้านงบประมาณการพัฒนาเมืองของท้องถิ่น

Goodman กล่าวถึงการศึกษาการใช้ที่ดินว่า ต้องมีข้อมูลพื้นฐานเกี่ยวกับลักษณะที่ดิน (Land Characteristics) และกิจกรรม (Activities) บนที่ดินในบริเวณที่จะวางผัง ข้อมูลเหล่านี้จะใช้ในการวิเคราะห์รูปแบบการใช้ที่ดินที่ผ่านมาในอดีต และใช้เป็นกรอบสำหรับกำหนดรูปแบบผังการใช้ประโยชน์ที่ดินระยะยาว ผังการใช้ที่ดินจะต้องประกอบด้วย ลักษณะ (Character), คุณภาพ (Quality) และรูปแบบ (Pattern) ของสิ่งแวดล้อมทางกายภาพ สำหรับกิจกรรมของประชาชนและองค์การต่าง ๆ ภายในพื้นที่วางผัง

Keeble กล่าวถึงการกระจายการใช้ที่ดินในเมือง โดยแบ่งพื้นที่ออกตามหน้าที่หลัก เป็นสี่ส่วน คือ ศูนย์กลางเมือง, ย่านอุตสาหกรรม, ย่านพักอาศัย และที่ว่าง ลักษณะการใช้ที่ดินทั้ง 4 ประเภทมีดังนี้

1. ศูนย์กลางเมือง ได้แก่ พื้นที่ที่ใช้เป็นย่านการค้าและการบริหาร และการบริการทางสังคมบางประการ ซึ่งกิจกรรมต่าง ๆ เหล่านี้จะรวมกันอยู่อย่างหนาแน่น และมีการก่อรูปที่ซับซ้อน เป็นศูนย์กลางการบริการต่าง ๆ เท่าที่จะสนองตอบได้ ศูนย์กลางเมืองควรประกอบด้วยกิจกรรมที่สำคัญ คือร้านค้า, สำนักงาน, ธนาคาร, ที่ทำการ

หน่วยงานบริหาร, สถานที่ราชการ, ศาลากลางจังหวัด หรือสำนักงานเทศบาล, อาคารที่สำคัญทางสังคมและวัฒนธรรม เช่น หอสมุด, พิพิธภัณฑ์, โรงภาพยนตร์, โบสถ์ขนาดใหญ่ และโบสถ์เก็บสินค้า เป็นต้น

2. ย่านอุตสาหกรรม คือ บริเวณที่เป็นที่ตั้งประกอบกิจกรรมของอุตสาหกรรมการผลิต (Manufacturing Industry) และอุตสาหกรรมบริการขนาดใหญ่ มีที่ตั้งของสถานีจ่ายไฟฟ้าและแก๊ส พร้อมทั้งเป็นโบสถ์เก็บสินค้า

3. ย่านพักอาศัย คือ บริเวณสำหรับให้ประชากรอยู่อาศัย ประกอบด้วยอาคารพักอาศัย, สวนขนาดต่าง ๆ รวมทั้งการใช้ที่ดินอื่น เช่น ย่านการค้าประจำท้องถิ่น, โรงเรียนประถมศึกษา, ที่ว่างสำหรับท้องถิ่น และอุตสาหกรรมบริการขนาดเล็ก

4. ที่ว่าง (Open Space) ส่วนใหญ่จะอยู่ในบริเวณที่พักอาศัย, พื้นที่ในโรงเรียน, โรงพยาบาล และสถาบันต่าง ๆ รวมทั้งบริเวณที่สามารถนำมาใช้สำหรับการพักผ่อนหย่อนใจ ได้แก่ สวน, สวนสาธารณะ, สนามเด็กเล่น และยังมีที่ว่างบริเวณชานเมือง (Town Periphery) ส่วนใหญ่จะได้แก่ สวนผลไม้, สนามกอล์ฟ, ที่เพาะชาต้นน้ำ

แนวความคิดหรือหลักการในการพิจารณาเลือกที่ตั้งที่เหมาะสม สำหรับการใช้ที่ดินแต่ละประเภท มีหลักการคล้ายคลึงกันโดยทั่วไป คือพิจารณาจากความสะดวกในการติดต่อ, ความประหยัดในการลงทุน, ความสัมพันธ์กับบริเวณอื่น, ขนาดของพื้นที่ และมีสิ่งอำนวยความสะดวกขั้นพื้นฐานอย่างเพียงพอ

Chapin⁴ ได้กล่าวถึงการกำหนดที่ตั้งการใช้ที่ดินประเภทที่พักอาศัย และย่านพาณิชย์กรรมว่ามีหลักการดังนี้

1. การใช้ที่ดินประเภทที่พักอาศัย

1.1 อยู่ในภูมิประเทศได้หลายแบบ แต่ควรหลีกเลี่ยงพื้นที่สูงชัน หรือที่ตั้งที่ผิดปกติ และที่ต่ำที่ระบายน้ำไม่ได้ ความลาดชันปกติจะต่ำกว่า 15%

1.2 อยู่ใกล้ระบบถนนสายหลัก และการขนส่งมวลชน แต่ไม่ควรให้

⁴ Stuart F. Chapin, Jr. Urban Land Use Planning (Illinoise, University of Illinoise Press, 1985) p.370-375

มีระบบถนนสายหลักผ่าน เข้าไปในย่านพักอาศัยโดยตรง ควรจะใช้ถนนสายรองหรือ
สายบริการอยู่ในพื้นที่พักอาศัย การจะใช้ถนนสายรองหรือสายบริการอยู่ในพื้นที่พักอาศัย
โดยจะต้องพิจารณาถึงการระบายน้ำ, แสงแดด และทัศนียภาพอันงดงามของที่เวคล้อม

1.3 อยู่ในพื้นที่ที่เหมาะสมที่จะออกแบบเป็นพื้นที่พักอาศัย มีความ
เชื่อมโยงกับร้านค้า, โรงเรียน, ที่พักผ่อนหย่อนใจ รวมทั้งการให้บริการทางด้านสา
ธารณูปโภค, สาธารณูปการ ภายในพื้นที่ ซึ่งจะต้องประกอบด้วยพื้นที่ต่าง ๆ คือ ร้านค้า
ประจำท้องถิ่น, โรงเรียน, สนามเด็กเล่น และสวนสาธารณะ

1.4 มีความหนาแน่นของย่านพักอาศัย แบ่งเป็นระดับต่าง ๆ เช่น ที่
พักอาศัยหนาแน่นสูงต้องอยู่ใกล้กับพื้นที่ว่าง, อยู่ใกล้ถนนสายหลัก และการขนส่งมวลชน
มากที่สุด รวมทั้งอยู่ใกล้ศูนย์การค้าประจำชุมชน สำหรับที่พักอาศัยหนาแน่นต่ำ อาจจะอยู่
ในบริเวณพื้นที่แคบ ๆ ระหว่างถนนสายหลัก และระบบการขนส่งมวลชน

2. การใช้ที่ดินประเภทพาณิชย์กรรม

-ย่านการค้าส่งมีหลักในการพิจารณาที่ตั้งดังต่อไปนี้

1. เป็นพื้นที่ราบ มีความลาดชันไม่เกิน 5%

2. เลือกที่ตั้งได้ทั้งในเมืองและชานเมือง

3. มีการคมนาคมหลักโดยตรง เพื่อขนส่งสินค้า เช่น มีระบบถนน
สายหลักผ่านด้านหน้าของที่ตั้ง หรือมีเส้นทางรถไฟเข้าถึงได้สะดวก

4. เป็นพื้นที่ที่เหมาะสมแก่การพัฒนาเป็นศูนย์กลางของเมือง

-ย่านธุรกิจระดับภาค มีหลักในการพิจารณาที่ตั้งดังต่อไปนี้

1. อยู่ใกล้เส้นทางที่มีการจราจรผ่านหนาแน่น แบ่งเป็นระดับการ
บริการได้ดังนี้

1.1 ศูนย์กลางธุรกิจประจำเขตควรตั้งอยู่ใกล้เส้นทางจราจร
สูงสุด และทางเดินผ่านซึ่งมีกิจกรรมด้านการค้าปลีก, งานวิชาชีพ, การเงิน และ
การบริการรวมอยู่ในบริเวณที่สะดวกในการติดต่อ มีทางรถเข้าถึง มีที่จอดรถเพียงพอ
สำหรับลูกค้า หรือลูกค้าที่ทำงานในย่านการค้าดังกล่าว

1.2 ศูนย์กลางธุรกิจระดับภาคถ้าเป็นย่านการค้าระดับภาคจะต้อง
มีที่ตั้งใกล้กับถนนสายประธานสองสายที่ผ่านย่านการค้า ที่ตั้งจะต้องมีที่จอดรถเพียงพอ

และมีที่สำหรับร้านค้าอย่างสมบูรณ์ รวมทั้งมีร้านอาหารและสิ่งบันเทิงต่าง ๆ มีสาขาของธุรกิจและบริการทางการเงินเพียงพอที่จะบริการตลอดเวลาซื้อสินค้า

1.3 ศูนย์กลางธุรกิจรอบนอก(Satellite CBD. Centers)ซึ่งจะประกอบด้วยสำนักงาน, ร้านขายรถยนต์, ศูนย์กลางเครื่องใช้สอย, คลาดการเกษตร ควรมีที่ตั้งอยู่ระหว่างทางแยกของถนนวงแหวน กับถนนสายประธาน และต้องมีพื้นที่เพียงพอสำหรับที่จอดรถและบริการ

1.4 ศูนย์กลางบริการทางหลวง(Highway sevice center)ที่ตั้งจะอยู่รอบนอก เมืองบนทางหลวงสายหลักที่เป็นทางนาเข้าสู่เมือง ในบริเวณที่มีขนาดพื้นที่เพียงพอที่จะรับบริการบริการที่มีรถเข้าถึง (Drive-in services), มีโรงแรม (Motel) และการใช้ประโยชน์ที่ดินด้านอื่น ๆ ที่ประกอบกันอย่างสอดคล้อง

2. ต้อง เหมาะสมสำหรับการพัฒนาเป็นศูนย์กลางรวม หากมีความเหมาะสมที่จะต้องรวมศูนย์กลางย่อย (Subcenters) ต่าง ๆ เข้ามาเป็นศูนย์กลางเดี่ยว โดยต้องมีพื้นที่เพียงพอสำหรับการจอดรถ, ที่ว่างอื่น ๆ เหมาะสมสอดคล้องกับการใช้ประโยชน์ที่ดินที่อยู่ใกล้เคียง

แนวความคิดเกี่ยวกับย่านพาณิชย์กรรม

โดยปกติเมืองทุก ๆ เมืองจะมีการใช้ที่ดินหลายรูปแบบปะปนกัน เมืองที่มีกิจกรรมหลากหลายยิ่งมีการใช้ที่ดินมากประเภท แต่โดยปกติอาจแบ่งการใช้ที่ดินภายในตัวเมืองออกเป็น 6 ประเภทคือ

1. การใช้ที่ดินเพื่อเป็นที่อยู่อาศัย (Residential Land Use)
2. การใช้ที่ดินเพื่อเป็นย่านพาณิชย์กรรมหรือสถานที่ประกอบการค้าและบริการ (Commercis Land Use)
3. การใช้ที่ดินเป็นแหล่งโรงงานอุตสาหกรรม (Industrial Land Use)
4. การใช้ที่ดินเป็นถนนหนทางและเส้นทางการคมนาคมขนส่ง (Road and Highway Land Use)
5. ที่ว่างเปล่าที่อาจใช้ประโยชน์ได้ (Vacant land)
6. การใช้ที่ดินสำหรับสถานสาธารณะ (Public Land Use)

เมื่อพูดถึงคำว่า "ย่านพาณิชย์กรรม" ทำให้นึกถึงบริเวณหรือย่านที่เกี่ยวข้องกับการค้า ซึ่งประกอบไปด้วยการค้าหลายประเภทด้วยกัน ได้มีผู้ให้นิยามคำว่า "ย่านพาณิชย์กรรม(Commercial Area) หรือบางแห่งเรียกว่า "ย่านการค้า (Trading Area) " ว่าหมายถึง อาณาเขตทางภูมิศาสตร์ที่ประชาชนอาศัยอยู่หรือย่านที่ประชาชนชอบไปจับจ่ายซื้อขายสินค้ากัน⁵ โดยกิจกรรมการค้านั้นมีหลายประเภท เช่น การค้าส่ง, การค้าปลีก เป็นต้น และมีร้านค้ามากมายหลายชนิดมารวมกัน เช่น ร้านขายของชำ, ร้านขายอาหาร, ร้านเสริมสวย, ร้านตัดผม ฯลฯ

เมื่อทราบถึงนิยามหรือความหมายของ "ย่านพาณิชย์กรรม" แล้ว จำเป็นต้องทราบว่าย่านพาณิชย์กรรมเกิดขึ้นในบริเวณใด เกี่ยวกับเรื่องนี้ได้มีผู้ศึกษาถึงลักษณะการเกิดย่านการค้า⁶ ไว้ว่า การเกิดย่านการค้าขึ้น โดยทั่วไปแล้วนั้นว่าย่านที่พักอาศัยจะไปอยู่ ณ ที่ใด การค้ามักจะขยายตัวตามออกไปด้วยเสมอ เพื่อหาหนทางในการให้บริการเกี่ยวกับการผลิต-การบริโภค-การกระจายสินค้าไปสู่ผู้บริโภค ในย่านที่พักอาศัยหรือชุมชนนั้น ๆ ซึ่งส่วนใหญ่ย่านการค้าจะเกิดขึ้น ณ บริเวณดังต่อไปนี้

1. ศูนย์กลางชุมชน
2. บริเวณถนนสายหลักตัดกัน ซึ่งมักจะก่อให้เกิดปัญหาทางด้านจราจรและความปลอดภัย
3. เกิดขึ้นบริเวณสองฝั่งถนนสายหลัก และขยายตัวตามถนนออกไปเรื่อย ๆ ซึ่งมักทำให้เกิดปัญหาการจราจรคับคั่ง เป็นอันตรายจากยานพาหนะที่ใช้น้ำมัน, ลมประสิทธิภาพของถนน และทำให้การขนส่งล่าช้า เป็นต้น

จากลักษณะการเกิดของย่านการค้าดังกล่าว ทำให้เห็นได้ว่า "ย่านสะพานควาย" ซึ่งจะหาการศึกษาครั้งนี้นั้น เป็นไปตามแนวคิดดังกล่าว กล่าวคือ ย่านสะพานควายเกิดจากการที่ถนนสายหลัก 2 สายตัดกัน เกิดเป็นสี่แยกขึ้นคือ ถนนพหลโยธิน ตัด

5 สมณา อยู่โพธิ์, หลักการค้าปลีก, กรุงเทพมหานคร, คณะพาณิชย์ศาสตร์และการบัญชี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2521

6 "ความรู้เบื้องต้นเรื่องผังเมือง", (เอกสารทางวิชาการ กองผังเมืองรวม สำนักผังเมือง กระทรวงมหาดไทย) หน้า 35

กับถนนประติพัทธ์ และถนนสาลีรัฐวิภาค และทำให้กิจกรรมการค้าเกิดขึ้นและขยายตัวไป ตามบริเวณสองฝั่งของถนนสายหลักดังกล่าว โดยมีตึกแถวเป็นส่วนที่อยู่ใกล้กันทั้ง 2 ฝั่ง ถัดจากตึกแถวเข้าไปจะเป็นที่อยู่อาศัย และตลาดสด ซึ่งเป็นบริเวณที่ให้บริการทางการค้า แก่ผู้ที่อาศัยอยู่ในชุมชนนั้น

โดยทั่วไปการใช้ที่ดินเพื่อย่านพาณิชย์กรรมภายในเมือง ปกติจะมีเพียง 2-5% ของพื้นที่เมืองเท่านั้น และพื้นที่ 2-5% นี้มักจะกระจุกตัวเป็นกลุ่มเดียว หรือกระจายตัวไปในบริเวณต่าง ๆ ของเมือง⁷ แม้ว่ากาการใช้ที่ดินเพื่อการค้าภายในเมืองจะมีน้อย ดังกล่าว แต่กิจกรรมทางด้านการค้าก็มีบทบาทและมีความสำคัญต่อความเจริญของ เมืองมากที่สุด เพราะเกี่ยวข้องกับอาชีพ ซึ่งมีแรงงานเป็นจำนวนมาก และความสัมพันธ์ระหว่างที่ดินกับกิจกรรมทางการค้ายังแสดงออกถึงการใช้ที่ดินแบบเข้มข้น รวมทั้งการกระจายของกิจกรรมเหล่านี้ จะปรากฏอยู่บนพื้นที่อันจำกัด ทำให้บริเวณการค้าและบริการมีลักษณะเป็นตึกหรืออาคารสูงหลายชั้น เมืองใหญ่ทั่ว ๆ ไปจึงมีวิวัฒนาการของตึกสูง ๆ ปรากฏอยู่จำนวนมาก กิจกรรมทางการค้าโดยทั่วไปประกอบด้วย การขายปลีก, การขายส่ง, การเงินการธนาคาร, การจัดสรรที่ดิน, บริการส่วนบุคคลและบริการอาชีพ ตลอดจนการบริการทางธุรกิจประเภทต่าง ๆ

สำหรับทฤษฎีต่าง ๆ รวมทั้งแนวคิดเกี่ยวกับการใช้ที่ดินเพื่อการพาณิชย์กรรม นั้นได้มีผู้ศึกษาไว้ดังนี้⁸

ในค.ศ.1933 Walter Christaller ชาวเยอรมัน ผู้ตั้งทฤษฎีแหล่งกลาง (Central Place Theory) ขึ้นเพื่ออธิบายระบบของเมืองและบทบาทหน้าที่ของเมือง แหล่งกลางของ Christaller หมายถึง เมืองที่ทำหน้าที่เป็นศูนย์กลางในด้านบริการสินค้าต่าง ๆ ต่อบริเวณรอบนอก ทฤษฎีแหล่งกลางคือ หลักเกณฑ์ที่คิดขึ้นเพื่ออธิบายถึงลำดับความสำคัญของการตั้งถิ่นฐานในแง่ทำเลที่ตั้ง เปรียบเทียบกันโดยยึดเอาจำนวน ขนาด บทบาท หน้าที่ และช่วงระยะทางของแต่ละแห่งเป็นหลัก Christaller ได้ตั้ง

7 สมชาย เศรษฐพรหมพันธุ์, ภูมิศาสตร์เมือง, หน้า 49-50

8 อัฒสาลี วิเศษธานี และคณะ, ทฤษฎีและแนวความคิดแหล่งที่ตั้งพาณิชย์กรรม (จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย), 2525

สมมติฐานไว้ว่า

1. ลักษณะภูมิประเทศคล้ายกัน หรือ เหมือนกัน คือในรัศมีที่ครอบคลุม ๖
แหล่งกลางได้เปรียบมากกว่ากัน

2. ผลเมืองกระจายเท่ากันในภูมิประเทศนั้น

3. มีกำลังการซื้อเท่ากัน

4. ความสะดวกในเรื่องการคมนาคมมีเท่ากันทุกแห่ง

Christaller ได้เสนอทฤษฎีสุนัขกลาง โดยกำหนดค่าให้ขอบเขตการบริการของเมืองไปสู่อีกเมืองหนึ่ง มีรัศมีไปไกลรอบ ๆ ตัว เป็นรูปหกเหลี่ยม และจะขอบเขตของบริการอีกชุมชนหนึ่ง ซึ่งมีสุนัขกลางและทำหน้าที่เหมือนกัน มีบริการเท่ากัน ในทฤษฎีของ Christaller ได้กำหนดขอบเขตไว้แน่นอน เช่น ตลาดในชุมชนเล็กที่สุด จะให้บริการได้ในรัศมี 7 กิโลเมตร หลักเกณฑ์เหล่านี้ Christaller ได้มาจากการกำหนดการซื้อชายในตลาดที่เรียกว่า "Marketing Principal" ซึ่งเป็นมาตรฐานกำหนดขอบเขตเมืองในเยอรมัน Christaller⁹ ได้ใช้ตัวแปร 2 ตัวในการอธิบาย Central Place ได้แก่

1. Threshold Population คือ จำนวนประชากรต่ำสุด ในทางเศรษฐศาสตร์ การตั้งร้านค้าต้องทราบจำนวนลูกค้าต่ำสุดที่ร้านจะตั้งอยู่ได้ จากรูปข้างล่างนี้ แสดงถึงหากลูกค้ามีจำนวนน้อยกว่านี้ ร้านก็จะอยู่ไม่ได้ เพราะขาดทุน ถ้ายังอยู่ในบริเวณเส้นรอบวงไว้ได้ กิจการก็จะไม่ขาดทุน เพราะเส้นรอบวงเป็นระดับต่ำสุดของจำนวนลูกค้าที่มาใช้บริการ

Threshold

Population



⁹ อัฒลี วณิชชาลัยและคณะ, ทฤษฎีและแนวความคิดแหล่งที่ตั้งพาณิชย์กรรม, หน้า 47

2. Range of Goods and Services คือระยะทางไกลสุดที่บุคคลจะยอมไปซื้อสินค้าหรือรับบริการ โดยมองได้ 2 แง่ กล่าวคือ

2.1 แง่ลูกค้า ซึ่งขึ้นอยู่กับสินค้าที่จะซื้อ เช่น ถ้าระดับสินค้ามีหลากหลาย (High Order) พื้นที่ให้บริการ (Range) ก็จะครอบคลุมลูกค้าได้ไกล

2.2 แง่เจ้าของร้านค้า ขึ้นอยู่กับสินค้าที่จะขาย เช่นถ้ามีสินค้าหลากหลาย (High Order) พื้นที่ให้บริการ (Range) จะกว้างมาก

Brian J.L. Berry¹⁰ นำเอาทฤษฎีศูนย์กลาง (Central Place Theory) มาวิเคราะห์ภายใต้บริการศูนย์กลางชุมชนว่า การที่สถานที่แห่งใดแห่งหนึ่ง จะกลายเป็นศูนย์กลางของชุมชน หรือเขตบริเวณการให้บริการเดียวกันได้นั้น จำเป็นที่จะต้องประกอบด้วยปัจจัยหลายประการด้วยกันคือ สถานที่แห่งนั้นจะต้องมีสินค้าและบริการต่าง ๆ ที่สามารถให้บริการแก่ประชาชนที่อยู่บริเวณรอบ ให้มาใช้บริการได้สะดวก กล่าวคือ มีสถานที่ซื้อหาสินค้าและบริการอื่น ๆ เช่น โรงเรียน โรงพยาบาล สถานที่ราชการ ตั้งอยู่ในบริเวณใกล้เคียง และที่สำคัญก็คือ จะต้องมีความสะดวกที่เข้าถึงได้สะดวก (High Accessibility) ศูนย์กลางชุมชนหรือตลาดนั้นจะต้องมีสินค้าและบริการต่าง ๆ ที่ประชาชนต้องการ และสินค้าบริการเหล่านี้ มักจะไม่มีอยู่ในตลาดที่มีขนาดเล็กกว่า หรือถ้ามีก็น้อย ไม่สามารถเลือกซื้อได้ ตลาดในบริเวณศูนย์กลางชุมชนจะเป็นทั้งสถานที่ผลิตสินค้าเพื่อจำหน่าย และเป็นทั้งจำหน่ายสินค้าปลีกที่มาจากตลาดอื่นภายนอกและเป็นที่รับซื้อสินค้าหรือผลผลิตของชาวบ้านอีกด้วย

Brian J.L. Berry ได้ให้ข้อสังเกตเกี่ยวกับตลาดซึ่งเป็นศูนย์กลางของชุมชนไว้ดังนี้

1. ไม่มีตลาดอื่น ซึ่งมีอิทธิพลต่อชาวบ้านอยู่ใกล้เคียง
2. จุดสำคัญได้แก่ สถานที่ราชการตั้งอยู่ใกล้กับศูนย์กลางชุมชน
3. ศูนย์กลางชุมชนจะมีหลายระดับ ศูนย์กลางที่เล็กจะมีร้านค้าและบริการอื่น ๆ ทั้งชนิดและปริมาณในงานจกัค ในขณะที่ศูนย์กลางที่ใหญ่กว่า จะมีสินค้าและบริการ

¹⁰ Brian, J.L. Berry, Geography of Market Centers and Retail Distribution. (Prentice Hall, Engle wood Cliffs, N.J.1967),p.3-10

มากกว่า ดังนั้นลูกค้าจะเดินทางต่อไปยังศูนย์กลางใหญ่ ในกรณีที่หาซื้อสินค้าที่ต้องการใน
ศูนย์กลางเล็ก ๆ ไม่ได้

ศูนย์กลางชุมชนนี้จะเกิดขึ้นในทุกระดับชุมชน ซึ่งสินค้าและบริการในศูนย์กลาง
ระดับต่าง ๆ ก็จะไม่เหมือนกัน ซึ่งจากการศึกษาของ Stuart F. Chapin¹¹ ได้
กล่าวถึงที่ตั้งและแบบอย่างของศูนย์กลางชุมชนแต่ละระดับที่ได้รับการวางแผนแล้ว ดังนี้คือ

1. ศูนย์กลางที่ให้บริการแก่ชุมชนระดับหมู่บ้าน (Neighbourhood
Serving Center) ศูนย์กลางระดับนี้จะให้บริการแก่ประชาชนที่อยู่อาศัยที่จะเดินมาถึง
ได้ ร้านค้ามีประมาณ 7-15 ร้าน ซึ่งจะมีประเภทร้านขายของเบ็ดเตล็ด ร้านขายยา
ร้านซักผ้า ร้านเสริมสวย ร้านซ่อมรองเท้า ร้านตัดผม ร้านขายของที่จำเป็นในชีวิตประ
จวัน ซึ่งสามารถให้บริการประชาชนประมาณ 3,000 คน

2. ศูนย์กลางที่ให้บริการแก่ชุมชนระดับตำบล (Community Serving
Center) ศูนย์กลางระดับนี้จะตั้งอยู่ตรงมุมของย่านการค้าบนถนนเอก (Major
Thoroughfare) มีประชากรในเขตบริการประมาณ 15,000-30,000 คน หรือ
บริการประชาชนที่อยู่อาศัย 1-3 ไมล์ ร้านค้ามีประมาณ 16-35 ร้าน มีสินค้าประเภทที่
จำเป็นต้องใช้นในชีวิตประจำวันมากขึ้น คือ สินค้าประเภทเฟอร์นิเจอร์ วิทยุ โทรทัศน์
ร้านขายอาหาร ร้านขายเครื่องแต่งการสตรี เครื่องมือเย็บผ้า ร้านขายของชำร่วย ร้าน
ขายเหล็ก ร้านขายดอกไม้ และร้านขายของสำหรับเด็ก เป็นต้น นอกจากนั้น ยังมีสำนัก
งานอาชีพ (Professional Office) ตั้งอยู่ด้วย

ศูนย์กลางระดับนี้ที่มีได้รับการวางแผนมาก่อน มักจะมีโรงภาพยนตร์อยู่ด้วย
ซึ่งเป็นกรรมที่เหมาะสม ก่อให้เกิดปัญหาอื่นตามมามากมาย โรงภาพยนตร์ควรตั้งอยู่ใน
ศูนย์กลางใหญ่ ๆ ซึ่งมีประชากรในเขตบริการ 20,000-100,000 คน ขึ้นไปมาใช้บริการ
มากกว่า

3. ศูนย์กลางชุมชนชานเมือง (Suburban or Outlying Central
City Center) ศูนย์กลางที่สามารถให้บริการประชาชนประมาณ 30,000-100,000
คน มีร้านค้าประมาณ 25-30 ร้าน จะให้บริการเขตชานเมืองใหญ่ ๆ แห่งหนึ่ง ลูกค้า

11 Stuart F. Chapin Jr., Urban Land Use Planning.

ประมาณมักมาจากชุมชนใหญ่ ๆ 1-2 แห่ง และจากบริเวณพื้นที่โดยรอบ ศูนย์กลางระดับนี้ มิได้มีการควบคุมมาก่อน เนื่องจากลักษณะธรรมชาติจึงดูเหมือนเป็นส่วนย่อยของ เมืองใหญ่ คือมีลักษณะเป็นย่านพลุกพล่าน (Downtown) ของเมืองไปเสียเลย อันจะมีปัญหาต่าง ๆ ของเมืองตามมา เช่น เกิดการติดขัดของการจราจร ในช่วงเวลาคับคั่ง และปัญหาที่จอดรถมีไม่เพียงพอ เป็นต้น ซึ่งเหตุการณ์เช่นนี้ ทำให้แรงดึงดูดประชากรเข้ามา ศูนย์กลางนี้ลดน้อยลงไป¹²

4. ศูนย์กลางสำหรับชุมชนระดับภาค (Region Serving Business Center) ศูนย์กลางระดับนี้จะตั้งอยู่บนถนนสายประธาน (Arterial Highway) มีเนื้อที่ จอดรถให้กับลูกค้ามากกว่า 2,000 คัน (อย่างน้อย 40 เอเคอร์) มีร้านค้าและบริการต่าง ๆ มากพอที่จะให้ลูกค้าใช้เวลาอยู่ที่ศูนย์กลางนี้ได้หลาย ๆ ชั่วโมง¹³ และสามารถให้บริการประชาชนตั้งแต่ 100,000-1,000,000 คน หรือให้บริการประชาชนที่อยู่ในรัศมีที่จะขับรถมาถึงได้ในเวลา 30 นาที หรือมากกว่า เนื่องจากมีสินค้าและบริการมากมายหลายชนิดที่ดึงดูดประชาชนมากกว่าศูนย์กลางระดับอื่น ๆ นอกจากย่าน การค้าในเมือง¹⁴ (CBD)

นอกจากนี้ยังมีนักวิชาการอื่น ๆ เช่น Homer Hoyt ได้ให้คำจำกัดความของ ศูนย์กลางระดับภาคนี้ว่า ประกอบด้วยห้างสรรพสินค้าอย่างน้อย 2 แห่ง มีสินค้าตามแฟชั่น ให้เลือกซื้อได้มากมาย มีเครื่องประดับบ้าน ของใช้ในครัวเรือน นอกจากนั้นยังมีโรงภาพยนตร์ ภัตตาคาร ที่ดึงดูดประชาชนจากพื้นที่ห่างไกลให้เดินทางมาใช้บริการได้ด้วยการนั่งรถโดยสารของศูนย์กลางระดับนี้ตั้งแต่ 50-100 ไมล์คอลล์สำหรับ

¹² Eugene Kelly J., Shopping Center Location Controlled Regional Centers, (Columbia University press, New York, 1956), p.8

¹³ Brian, J.L. Berry, Geography of Market Centers and Retail Distribution, p.135

¹⁴ Kelly Eugene J., Shopping Center Location Controlled Regional Centers, (Columbia University press, New York, 1956), p.57

Stuart F. Chapin¹⁵ ได้ศึกษาถึงย่านการค้า (Commercial Land Use) เขากล่าวว่า พื้นที่โดยเฉลี่ยประมาณ 2-5% ของพื้นที่ชุมชนมักจะอยู่ในบริเวณที่มีราคาที่ดินสูง ค่าเช่าที่ดินและอาคารจะแพง มีการคมนาคมสะดวกและมีบริการสาธารณะ การกำหนดที่ตั้งควรมีองค์ประกอบดังนี้คือ

1. ควรมีพื้นที่ด้านหน้า ติดกับถนนสายหลัก สามารถติดต่อได้ง่าย และมีถนนกว้างพอที่จะใช้รถยนต์ต่าง ๆ ได้สะดวก

2. มีที่จอดรถพอเพียง มีการติดต่อได้สะดวกโดยรถประจำทาง

3. มีการติดต่อกับบริเวณอื่น ๆ เพื่อบริการลูกค้าและลูกจ้างที่ทำงานในย่านการค้าได้สะดวก

4. อยู่ในบริเวณที่มีสถาบันการเงิน มีการประกอบอาชีพการค้า มีการบริการด้านต่าง ๆ มีบริการสาธารณะพร้อมมูล เพื่อบริการย่านการค้า

5. มีความลาดชันไม่ควรเกิน 5% สามารถปรับระดับโดยเฉลี่ยค่าใช้จ่ายน้อยที่สุด

6. อยู่บนที่สูง ซึ่งสามารถทำการระบายน้ำโรครกได้ดี

โดยสรุปแล้ว จะเห็นได้ว่า ศูนย์กลางชุมชนนั้นเมื่ออยู่หลายระดับตั้งแต่ระดับเล็กที่สุดจนถึงระดับใหญ่ที่สุด Brian Berry กล่าวไว้ว่า เมื่อประชาชนต้องการที่จะได้สินค้าหรือบริการอื่น ๆ ที่จะต้องใช้เป็นประจำ เขาจะตรงไปยังศูนย์กลางที่สามารถไปถึงได้โดยใช้เวลาพยาน้อยที่สุด และมีระยะทางสั้นที่สุดเท่านั้น ซึ่งนอกจากจะเป็นที่ซื้อขายสินค้ากันแล้ว ยังมีบริการอื่น ๆ ด้วย ที่สำคัญคือ มีสถานที่ราชการซึ่งอำนวยความสะดวกให้แก่ประชาชนเป็นอย่างมาก สำหรับสินค้าและบริการที่มีเซ เป็นสินค้าหรือบริการที่ต้องใช้เป็นประจำ ประชาชนเหล่านั้นก็อาจจะไปใช้บริการยังศูนย์กลางอื่นที่ไกลกว่า เพื่อจะได้มีโอกาสเลือกหาซื้อสินค้าได้หลายชนิดกว่า ด้วยเหตุนี้เองจึงเกิดเป็นศูนย์กลางหลาย ๆ แห่ง ซึ่งมีการติดต่อกันอยู่ตลอดเวลา ศูนย์กลางใหญ่จะมีอิทธิพลทางด้านเป็นผู้ส่งสินค้าให้แก่ศูนย์กลางเล็ก ทำให้เกิดการแลกเปลี่ยนสินค้าระหว่างท้องถิ่นต่าง ๆ ขึ้น ซึ่งลักษณะของการติดต่อนั้นจะเป็นในรูปของศูนย์กลางเล็กพึ่งศูนย์กลางใหญ่ คือรับสินค้าจากศูนย์กลางใหญ่มาจากหน่วยงานเขตท้องถิ่นของคน ด้วยเหตุนี้เอง ทำให้เขตการให้บริการของ

¹⁵ Stuart F. Chapin, Jr., Urban Land Use Planning, p.280

ศูนย์กลางใหญ่ขยายกว้างขึ้น เพราะแม้ว่าประชาชนในเขตบริการของศูนย์กลางเล็กจะไม่ได้มาที่ศูนย์กลางใหญ่ แต่ก็ถือว่าอยู่ในเขตบริเวณของศูนย์กลางใหญ่ด้วย¹⁶

จากการที่ศูนย์กลางมีหลายระดับ การที่จะทราบความสำคัญของการทำหน้าที่ของศูนย์กลางแต่ละระดับ จึงต้องมีการจัดลำดับศูนย์กลาง คือ การจัดลำดับขนาดของ ศูนย์กลางตามการหน้าที่ ซึ่งตัวแปรที่สำคัญในการที่จะจัดลำดับคือ ประชากรที่มาใช้บริการและแรงดึงดูดของศูนย์กลางที่มีต่อประชาชน รวมถึงปริมาณการขาย การจ้างงาน และจำนวนร้านค้า ซึ่งจะแสดงให้เห็นถึงลำดับของศูนย์กลางที่ต่างกัน ซึ่งเรียกว่า Rank-Size Hierarchy ดังที่ผู้ศึกษาไว้ดังนี้

John Glasston¹⁷ ได้จัดลำดับศักยภาพของศูนย์กลางการค้าโดยถือหาเลขที่ตั้งตลาด ตลอดจนขนาดการบริการเป็นสำคัญ เขาได้ให้เกณฑ์หรือลำดับศักยภาพ Shopping Center ดังนี้คือ

1. Regional Center เป็นศูนย์กลางทางการค้าที่ให้บริการแก่ประชาชนมากกว่า 300,000 คน มีการให้บริการเฉพาะหลายอย่างหลายชนิด และมี Department Store อยู่เป็นจำนวนมาก ความเป็นศูนย์กลางมีความสัมพันธ์อย่างใกล้ชิดกับการให้เครดิตทางการค้า ซึ่งจะเพิ่มการเป็นเจ้าของรถยนต์ส่วนตัวและสภาวะการจราจรแออัด ซึ่งภาวะความแออัดจะมีความระหว่างศูนย์กลางต่อศูนย์กลาง สินค้าที่จัดจำหน่ายจะเป็นสินค้าที่ถาวร (Durable Goods)

2. Sub-Regional Center เป็นศูนย์กลางที่ให้บริการแก่ประชาชนระหว่าง 100,000-300,000 คน และเป็นที่ยอมรับของ National Department Store อีกด้วย มีการบริการที่มีความเฉพาะเจาะจงมาก และมีข้อจำกัดมากกว่า

3. District Center เป็นพื้นที่ที่มีเขตอิทธิพล (Catchment Area) ประมาณ 50,000 คน หรือน้อยกว่า มีการให้บริการเฉพาะอย่างหลายชนิด รวมทั้งมี

¹⁶ Brian, J.L. Berry, Geography of Market Centers and Retail Distribution. p.3-10

¹⁷ อัญชลี วิเศษชานันท์และคณะ, ทฤษฎีและแนวความคิดแหล่งที่ตั้งพาณิชย์กรรม, หน้า 95-96

Supermarket ด้วย ศูนย์กลางชนิดนี้อาจจะเป็นเมืองที่ตั้งอยู่โดดเดี่ยว หรือในบริเวณ Suburbs ของเมืองใหญ่

4. Neighbourhood Center มักจะพบว่าอยู่ไม่ไกลจาก District Center จะมีร้านเล็ก ๆ อยู่ประมาณ 12 ร้าน ให้บริการแก่ประชาชน 10,000 คน หน้าที่และบริการของ Neighbourhood และ District Center จะเกี่ยวเนื่องสัมพันธ์กัน

5. Local Center เป็นศูนย์กลางที่รองรับประชาชนตั้งแต่ 2,000 คนขึ้นไป มีร้านค้าจำนวนน้อย แต่อย่างน้อยที่สุดจะต้องมีการใช้จ่ายเพื่อการซื้อสินค้าถึง 20% เป็นอย่างน้อย

Joseph de chiara¹⁸ ได้แบ่งศูนย์การค้า (Shopping Center) ไว้เป็น 3 ระดับ ดังรายละเอียดต่อไปนี้

1. Neighbourhood Center ศูนย์การค้าระดับนี้จะจำหน่ายสินค้าประเภทซื้อสะดวกหรือซื้อง่าย (Convenience Goods) หรือมีบริการเกี่ยวกับส่วนตัว (Personal services) เช่น ทาผม ตัดผม เสริมสวย เป็นต้น โดยมีร้านซูเปอร์มาร์เก็ต และร้านขายยาเป็นหลักในศูนย์การค้าระดับนี้ สถานที่ตั้งนั้น จะอยู่ในบริเวณใกล้ทางแยกของถนนสายรองหรือถนนสายรวม (collector streets) เป็นต้น มีรัศมีการให้บริการประมาณ 1/2 ไมล์ ให้บริการสำหรับประชากรน้อยกว่า 4,000 คน มีร้านค้าประมาณ 5-20 ร้าน และมีพื้นที่ศูนย์การค้าประมาณ 30,000-75,000 ตารางฟุต

2. Community Center ศูนย์การค้าระดับนี้จะจำหน่ายสินค้าบางอย่าง เช่นเดียวกับศูนย์การค้าระดับ Neighbourhood Center และรวมกับสินค้าประเภทเลือกซื้อ (Shopping goods) เช่น เครื่องแต่งการประเภทเสื้อผ้าเครื่องใช้ เป็นต้น โดยมีร้านสโตร์จำหน่ายสินค้าทั่วไปและห้างสรรพสินค้าขนาดใหญ่เป็นต้นถึงผู้มาใช้บริการ สถานที่ตั้งนั้นจะอยู่ใกล้ทางแยกของถนนสายหลัก, ถนนสายประธานหรือถนนสายพิเศษ มีรัศมีการให้บริการประมาณ 2 ไมล์ ให้บริการสำหรับประชากร 35,000 คน มีร้านค้า

18 Joseph de chiara' Planning Design Criteria. Van Nostrand Reinhold Company, 1969) p.234

ประมาณ 15-40 ร้าน และมีพื้นที่ศูนย์การค้าประมาณ 100,000-250,000 ตารางฟุต

3. Regional Center ศูนย์การค้าระดับนี้จะจำหน่ายสินค้า เช่นเดียวกับศูนย์การค้าระดับ Community Center รวมกับสินค้าทั่วไปที่เป็นสินค้าถาวร (Durable goods) เช่นเครื่องประดับ เพอร์นิเจอร์ เป็นต้น โดยมีห้างสรรพสินค้าใหญ่หนึ่งหรือสองแห่ง เป็นสิ่งดึงดูดผู้มาใช้บริการ สถานที่ตั้งนั้นจะอยู่ใกล้ทางแยกของถนนสายประธานหรือถนนสายพิเศษ มีรัศมีการให้บริการประมาณ 4 ไมล์ บริการสำหรับประชากร 150,000 คน มีร้านค้าประมาณ 40-80 ร้าน และมีพื้นที่ศูนย์การค้าประมาณ 400,000-1,000,000 ตารางฟุต

ผศ.ประทีป จันทรเชตต์ ได้เขียนไว้ในหนังสือผังเมือง เกี่ยวกับศูนย์การค้าของเมืองไว้ โดยแบ่งออกเป็น 3 ประเภทดังนี้

1. ศูนย์การค้าประจำหมู่บ้าน (Neighbourhood Shopping Center) คือ บริเวณการค้าที่จำหน่ายสินค้าที่จำเป็นประจำวันของประชาชน อาคารร้านค้าที่สำคัญในบริเวณศูนย์การค้าประเภทนี้จะประกอบด้วย ร้านขายอาหาร และของอื่น (Supermarket) ร้านขายยารักษาโรค ร้านกาแฟและเครื่องดื่มอื่น ๆ หรือบางครั้งก็เรียกว่า Drugstore (ซึ่งเป็นระบบที่ใช้กันอยู่ในสหรัฐอเมริกา) จำนวนร้านค้าทั้งหมดสำหรับศูนย์การค้าประจำหมู่บ้านหนึ่ง ๆ ประมาณ 15 ร้านค้า และใช้เนื้อที่ 5-10 เอเคอร์ (12.5-25 ไร่) สำหรับพลเมืองอย่างน้อย 1,000 ครอบครัว

2. ศูนย์การค้าของเมืองขนาดเล็ก (Community Shopping Center) ศูนย์การค้าประเภทนี้ โดยทั่วไปประกอบด้วยร้านขายสินค้าที่จำเป็นประจำวัน และอาคารร้านค้าขายสินค้าหลาย ๆ ประเภทขนาดกลาง นอกจากนั้นแล้วยังประกอบด้วยร้านขายสินค้าประเภทอื่น ๆ อีก เช่น ร้านขายเสื้อผ้าชนิดต่าง ๆ (Soft Lines) และร้านขายเครื่องแก้วถ้วยชาม และเครื่องใช้ภายในบ้านต่าง ๆ (Hard lines) บริเวณศูนย์การค้าประเภทนี้ต้องการเนื้อที่กว้างขวางมากขึ้น อย่างน้อยจะประกอบด้วยอาคารร้านค้าจำนวน 20-30 ร้านค้า และใช้เนื้อที่ดินประมาณ 10-30 เอเคอร์ (25-75 ไร่) สำหรับจำนวนพลเมืองของเมืองอย่างน้อย 5,000 ครอบครัว

3. ศูนย์การค้าขนาดใหญ่ เป็นบริเวณศูนย์การค้าขนาดใหญ่ ส่วนมากจะตั้งอยู่ในบริเวณระหว่างเมืองต่อเมือง ศูนย์การค้าประเภทนี้จะประกอบด้วยอาคารสินค้า

ประเภทต่าง ๆ เช่น ร้านขายเครื่องถ้วยชาม ร้านขายเสื้อผ้า (Apparel) ร้านขายเครื่องเฟอร์นิเจอร์ และร้านขายเครื่องเรือนต่าง ๆ (Home Furnishings) และห้างสรรพสินค้า (Department store) รวมเข้าไปด้วย ศูนย์การค้าขนาดใหญ่จะประกอบด้วยอาคารร้านค้าจำนวน 50-100 ร้านค้า ซึ่งต้องการเนื้อที่อย่างน้อยที่สุด 35 เอเคอร์ (87.5 ไร่) ขึ้นไป สำหรับจำนวนพลเมืองที่จะมาซื้อสินค้าจำนวน 100,000 ครอบครัว สมชาย เคชะพรหมพันธุ์¹⁹ ได้จัดลำดับศักดิ์ของศูนย์การค้า (Hierarchy of Shopping Center) โดยดูจากขนาดของแต่ละศูนย์การค้าไว้ ดังนี้คือ

1. ลำดับศักดิ์ที่ 1 เป็นย่านกลางทางการค้าที่ใหญ่ที่สุดของเมือง จะมีสินค้าและบริการทุกชนิด ตั้งแต่สินค้าที่จำเป็นต่อการดำรงชีพขั้นพื้นฐาน ไปจนถึงสินค้าและบริการที่เป็นลักษณะเฉพาะอย่างที่ต้องอาศัยความรู้ความสามารถมาก ๆ ศูนย์การค้าระดับใหญ่ที่สุดนี้ ได้แก่ ศูนย์กลางธุรกิจกิจการค้าของเมือง ขนาดของบริเวณบริการครอบคลุมทั่วทั้งเมือง รวมไปถึงบริเวณบริการในทุ่งเกษตรกรรมโดยรอบด้วย

2. ลำดับศักดิ์ที่ 2 เป็นศูนย์การค้าที่มีบริเวณบริการเฉพาะประชากรในเขตตัวเมือง มีพื้นที่บริการให้แก่เขตของเมือง เขตใดเขตหนึ่ง ปริมาณและชนิดของสินค้าและบริการจะน้อยลง โดยสินค้าและบริการที่มีระดับสูง (สินค้าเฉพาะอย่างจะต้องอาศัยความรู้ความชำนาญมาก) จะเริ่มมีบางอย่างขาดไป แต่สินค้าที่ยังพบทั่วไปคือ ร้านขายของชำ ซึ่งยังเป็นร้านค้าที่จำหน่ายสินค้าที่มีความจำเป็นขั้นพื้นฐานในการดำรงชีวิต ศูนย์การค้าระดับนี้ ถ้ายกตัวอย่างกรุงเทพมหานคร ก็น่าจะเป็นศูนย์การค้าที่สะพานควาย วงเวียนใหญ่ พระโขนง เป็นต้น

3. ลำดับศักดิ์ที่ 3 เป็นศูนย์การค้าระดับชุมชน ซึ่งมีบริเวณบริการแคบ โดยครอบคลุมเขตชุมชนโดยรอบศูนย์กลางนั้นกว้างขวางนัก ปริมาณของสินค้าลดลง โดยเฉพาะสินค้าหรือร้านค้าเฉพาะอย่างและที่ต้องอาศัยความรู้ ความชำนาญจะลดลงไปมาก ร้านค้าที่เด่นเริ่มมีสินค้าที่จำเป็นต่อการดำรงชีพขั้นพื้นฐาน เช่น ร้านขายยา ร้านขายของชำ ร้านขายอาหาร เป็นต้น

4. ลำดับศักดิ์ที่ 4 เป็นกลุ่มร้านค้าที่จับกลุ่มกันในตำแหน่งใกล้ชิดกับย่านที่อยู่

¹⁹ สมชาย เคชะพรหมพันธุ์, ภูมิศาสตร์เมือง, หน้า 151

อาศัย มีร้านค้าที่ขายสินค้าที่จำเป็นสำหรับการดำรงชีพขั้นพื้นฐาน เช่น ร้านขายของชำ เป็นต้น

5. ลำดับคีย์ที่ 5 กลุ่มของร้านค้าที่อยู่ตามชุมชน ซึ่งเป็นร้านค้าที่ต้องการค่า Threshold ค่า เช่น ร้านขายของชำ ร้านขายยา เป็นต้น

นอกจากนี้ ศูนย์การค้า(Shopping Center) ยังแบ่งออกได้เป็น²⁰

1. แบ่งตามประเภทของสินค้า ได้แก่

1.1 Convenience Goods Center เป็น Shopping Center ที่ขายสินค้าประเภทซื้อตามสะดวก เช่น ร้านขายยา ร้านขายเหล็ก ร้านซักรีด ร้านขายอาหาร ร้านเครื่องสำอาง เป็นต้น

1.2 Shopper's Goods Center ได้แก่ร้านขายเสื้อผ้า เพชรพลอย เพอร์นิเจอร์ และ สินค้ารายการใหญ่ ๆ นอกเหนือจากที่บริเวณประจำวัน อาจจะเป็นร้านค้าแบบ "Speciality" หรือร้านสรรพสินค้าขนาดย่อมก็ได้

2. แบ่งตามลักษณะของทำเลที่ตั้ง ได้แก่

2.1 Regional Shopping Center เป็น Shopping Center ที่เป็นศูนย์รวมของร้านค้าแห่งเขตหรือเมือง ซึ่งจะมี Department Store ใหญ่ ๆ และร้านค้าแบบ Speciality จำนวนมาก

2.2 Community Center เป็น Shopping Center สำหรับชุมชนในแต่ละแห่ง

2.3 Neighbourhood Center เป็น Shopping Center ที่อยู่ใกล้ที่พักอาศัย ไม้ใหญ่โตนัก มีสินค้าขายตามความจำเป็นของแต่ละแห่ง

จึงเห็นได้ว่า การศึกษาเกี่ยวกับศูนย์การค้าโดยตรงนั้น ส่วนใหญ่จะแบ่งออกเป็น 3 ระดับได้แก่ Neighbourhood, Community และ Regional Center ซึ่งจะใช้ขนาดของ ศูนย์การค้า, ประเภทของสินค้า, จำนวนลูกค้า และระยะทางการเดินทางของลูกค้าที่เข้ามาใช้บริการและ เส้นทางที่ผ่านมาเป็นมาตรฐานการจัดระดับ

²⁰ อัญชลี วณิชชาลัยและคณะ, ทฤษฎีและแนวความคิดแหล่งที่ตั้งพาณิชย์กรรม, หน้า 98