

อิทธิพลของศูนย์การค้าต่อการเปลี่ยนแปลงของเมืองเชียงใหม่



นายกิจรัฐเขต ไกรवास

วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาการวางแผนภาคและเมืองมหาบัณฑิต

ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง

บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

พ.ศ. 2538

ISBN 974-631-725-3

ลิขสิทธิ์ของบัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

I16405250

The Influence of Shopping Center on Chiangmai City

MR.KITTACHET KRIVART

A Thesis Submitted in Partial Fulfilment of the Requirements

for the Degree of Master of Urban and Regional Planning

Department of Urban and Regional Planning

Graduate School

Chulalongkorn University

1995

ISBN 974-631-725-3

หัวข้อวิทยานิพนธ์
โดย
ภาควิชา
อาจารย์ที่ปรึกษา

อิทธิพลของศูนย์การค้าต่อการเปลี่ยนแปลงของเมืองเชียงใหม่
นายกิจรัฐเขต ไกรवास
การวางแผนภาคและเมือง
ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.นิพนธ์ วิเชียรน้อย



บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย อนุมัติให้บัณฑิตวิทยาลัยนี้เป็นส่วนหนึ่งของ
การศึกษาตามหลักสูตรปริญญาโทบัณฑิต

Signature

..... คณบดีบัณฑิตวิทยาลัย
(รองศาสตราจารย์ ดร.สันติ อุดงสุวรรณ)

คณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์

Signature

..... ประธานกรรมการ
(อาจารย์ ดร.นนท์ ตาปนาแทนท์)

Signature

..... ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์
(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.นิพนธ์ วิเชียรน้อย)

Signature

..... กรรมการ
(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.สุวิมล ธาดาดี)

Signature

..... กรรมการ
(อาจารย์มณี นิชการ)



พิมพ์ต้นฉบับบทคัดย่อวิทยานิพนธ์ภายในกรอบสี่เหลี่ยมนี้เพียงแผ่นเดียว

กรุงเทพฯ : อธิพลของศูนย์การค้าต่อการเปลี่ยนแปลงของเมืองเชียงใหม่ (THE INFLUENCE OF SHOPPING CENTER ON CHIANG MAI CITY)
อ.ที่ปรึกษา : ผศ.ดร. นิพันธ์ วิเชียรน้อย, 250 หน้า. ISBN 974-631-725-3

การศึกษาค้นคว้าครั้งนี้มีจุดมุ่งหมายหลักเพื่อศึกษาถึงอิทธิพลของศูนย์การค้าต่อการเปลี่ยนแปลงของเมืองเชียงใหม่ โดยเฉพาะอิทธิพลของศูนย์การค้าที่มีต่อการพัฒนาการของรูปแบบการค้าและบริการในเชียงใหม่ นอกจากนี้วัตถุประสงค์ของการศึกษายังต้องการแสดงให้เห็นถึงการเปลี่ยนแปลงในด้านต่างๆ ของเมืองที่เกิดขึ้นจากอิทธิพลของศูนย์การค้าอันได้แก่ การเปลี่ยนแปลงพฤติกรรมของผู้บริโภค การเปลี่ยนแปลงทางด้านเศรษฐกิจและทางด้านกายภาพของเมือง และในท้ายสุดของการศึกษาค้นคว้าครั้งนี้จะได้ขอเสนอแนะเพื่อเป็นแนวทางสำหรับการแก้ไขปัญหาต่างๆ ที่เกิดขึ้นจากผลกระทบของศูนย์การค้า

ผลของการศึกษาในครั้งนี้พบว่า ที่ตั้งของศูนย์การค้าในเชียงใหม่ส่วนใหญ่แล้วจะกระจุกอยู่ในย่านธุรกิจการค้าใจกลางเมือง โดยมีศูนย์การค้าบางแห่งที่กระจายตัวออกไปตั้งอยู่ในบริเวณพื้นที่ที่เป็นเขตเชื่อมต่อระหว่างพื้นที่ด้านในของเมืองกับย่านพักอาศัยที่ตั้งอยู่ในบริเวณพื้นที่รอบนอก ซึ่งศูนย์การค้าต่างๆ ของเมืองเชียงใหม่จะมีรัศมีการให้บริการแบ่งออกได้เป็น 3 ระดับคือ

1. ศูนย์การค้าในระดับจังหวัดหรือระดับภาค มีรัศมีการบริการประมาณ 5-6 กิโลเมตร
2. ศูนย์การค้าในระดับเขตหรือชุมชน มีรัศมีการบริการประมาณ 2 กิโลเมตร
3. ศูนย์การค้าในระดับตำบลหรือท้องถิ่น มีรัศมีการบริการประมาณ 1 กิโลเมตร

นอกจากนี้ยังพบว่าศูนย์การค้านั้นเป็นการพัฒนาในเรื่องรูปแบบของกิจกรรมการค้าและบริการของเมืองอย่างหนึ่ง ดังจะเห็นได้จากการเป็นแหล่งศูนย์รวมของสินค้าและบริการที่หลากหลายของศูนย์การค้า ซึ่งจะช่วยสร้างความสะดวกในการเดินทางและในการเลือกซื้อสินค้าแก่ผู้บริโภค และผลจากการเปลี่ยนแปลงของรูปแบบการค้าดังกล่าวได้ส่งผลให้ผู้บริโภคนิยมไปซื้อสินค้าและบริการจากศูนย์การค้าต่างๆ เพิ่มมากขึ้น ซึ่งก็ได้ส่งผลให้ศูนย์การค้ามีการขยายตัวเพิ่มมากขึ้นด้วย

สิ่งที่เห็นได้จากการศึกษาอีกส่วนหนึ่งคือ ผลกระทบของศูนย์การค้าที่มีต่อกิจกรรมการค้าและบริการของเมือง โดยเฉพาะอย่างยิ่งธุรกิจการค้าในบริเวณรอบๆ ศูนย์การค้าที่ได้มีการขยายตัวเพิ่มมากขึ้น ซึ่งการเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้นนี้ได้ส่งผลกระทบต่อการใช้ที่ดินในบริเวณดังกล่าวด้วย นอกจากนี้ยังพบว่าศูนย์การค้าที่มีทำเลที่ตั้งที่สัมพันธ์พื้นที่พักอาศัย โดยเฉพาะศูนย์การค้าที่เกิดขึ้นในช่วง 2-3 ปีที่ผ่านมา จากการศึกษาครั้งนี้พบว่า การเปลี่ยนแปลงต่างๆ ที่เกิดจากศูนย์การค้าอันได้ก่อให้เกิดปัญหาต่อระบบสาธารณูปโภคของเมือง รวมทั้งปัญหาต่อทัศนียภาพและความสวยงามของเมืองอีกด้วย

จากผลของการศึกษาในครั้งนี้ทำให้สามารถเสนอแนะแนวทางสำหรับการแก้ไขปัญหาต่างๆ ที่เกิดขึ้นจากผลกระทบของศูนย์การค้าในเชียงใหม่ ซึ่งเป็นแนวทางที่ก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่ทั้งศูนย์การค้าและเมืองเชียงใหม่

ภาควิชา การวางแผนภาคและเมือง
สาขาวิชา การวางผังเมือง
ปีการศึกษา พ.ศ. 2537

ลายมือชื่อนิสิต
ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษา
ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษาร่วม



C 535236 : MAJOR URBAN AND REGIONAL PLANNING

KEY WORD: : SHOPPING CENTER/URBAN CHANGE/CHIANG MAI

KITTACHET KRIVART : THE INFLUENCE OF SHOPPING CENTER
ON CHIANGMAI CITY. THESIS ADVISOR:

ASST.PROF.NIPAN VICHENNOI, Ph.D. 250 pp ISBN 974-631-725-3

The main purpose of this study is to determine the influences of shopping centers on Chiang Mai City, specifically their influence on the pattern of commercial development. In addition this study aims to show aspects of urban change brought about by shopping centers, such as consumer behaviour, economic and physical change. The final part of this study develops guidelines for addressing problems caused by shopping center impacts.

The results of this study show that shopping centers in Chiang Mai are mostly located in the central business area. The rest are located in the intermediate areas between inner urban and surrounding residential areas. It has been found that the service functions of shopping centers can be classified in three levels corresponding to the size of the service radius:

1. The regional shopping center (service radius 5-6 Km.)
2. The community shopping center (service radius 2 Km.)
3. The neighbourhood or local shopping center (service radius 1 Km.)

In addition, this study shows that shopping centers are product of commercial development patterns. They have many kinds of goods and services that are convenient for consumers, in terms of time/distance consumption and needs. Changes in commercial developments have also led to changes in consumers' behaviour as the number of shopping centers have increased.

Another aspect of the study is the observation that shopping centers have had impacts on commercial centres themselves, particularly with respect to the closure of surrounding businesses which have been unable to compete, this has in turn affected land use. In addition, this study found that there was a relation between location of shopping centers and locations of residential areas, particularly those which have grown in the past 2-3 years. From this study it has been found that most of change brought about by shopping center development have led to problems in urban infrastructure as well as adverse visual impacts on surrounding areas.

Despite such findings, this study developed a number of guidelines aiming to lessen the adverse impacts of the shopping centers on Chiang Mai City as well as maximising the benefits of such centers to the city.

ภาควิชา.....การวางแผนภาคและเมือง.....

สาขาวิชา.....การวางผังเมือง.....

ปีการศึกษา.พ.ศ. 2537.....

ลายมือชื่อนิติ.....

ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษา.....

ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษาร่วม.....



กิตติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้คงจะไม่สำเร็จจุล่งได้ถ้าปราศจากความกรุณาของผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.นิพนธ์ วิเชียรน้อย อาจารย์ที่ปรึกษา ที่ได้คอยช่วยเหลือแนะนำอย่างใกล้ชิด และขอกราบขอบพระคุณผู้ช่วยศาสตราจารย์อชฎางค์ โปราณานนท์ และอาจารย์ภาควิชาผังเมืองทุกท่าน ที่ได้ให้ข้อคิดเห็นที่เป็นประโยชน์และคอยห่วงใยและเร่งรัดให้รีบทำวิทยานิพนธ์อยู่เสมอ

ขอขอบคุณผู้บริหารศูนย์การค้าทั้ง 8 แห่ง ผู้ประกอบการร้านค้า และเจ้าของโครงการพักอาศัย ในจังหวัดเชียงใหม่ ที่ได้ให้ความร่วมมือในการเก็บข้อมูลเพื่อใช้ในการศึกษา

ขอกราบขอบพระคุณ คุณพ่อ คุณแม่ และขอบคุณน้องสาว ที่ได้ส่งเสริมและสนับสนุนด้วยดีเสมอมา

นอกจากนี้ขอขอบคุณนักศึกษาคณะพยาบาลศาสตร์ มหาวิทยาลัยเชียงใหม่ และนักศึกษาคณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยพายัพทุกท่านที่ได้ให้ความช่วยเหลือในการเก็บข้อมูล และรวมทั้งนี้ ๆ น้อง ๆ ทุกคนที่ได้มีส่วนช่วยเหลือในด้านข้อมูล งานด้านกราฟิกและอื่น ๆ จนทำให้วิทยานิพนธ์ฉบับนี้สำเร็จจุล่งไปได้ด้วยดี

กิจฐูเชต ไกรवास

สารบัญ



	หน้า
บทคัดย่อภาษาไทย	๗
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ	๘
กิตติกรรมประกาศ	๑
รายการตารางประกอบ	๒
รายการแผนภูมิประกอบ	๓
รายการแผนที่ประกอบ	๓
รายการรูปภาพประกอบ	๓
บทที่	
1 บทนำ	1
1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา	1
1.2 วัตถุประสงค์	4
1.3 สมมติฐาน	4
1.4 ขอบเขตการศึกษาและพื้นที่ดำเนินการศึกษา	5
1.5 วิธีการศึกษาและเก็บรวบรวมข้อมูล	8
1.6 การวิเคราะห์ข้อมูล	10
1.7 การนำเสนอข้อมูล	11
1.8 แหล่งข้อมูล	11
1.9 ข้อจำกัดในการศึกษา	12
1.10 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ	12
1.11 นิยามศัพท์	12

สารบัญ (ต่อ)

บทที่		หน้า
2	ทฤษฎีและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง	15
	2.1 ทฤษฎีและความคิดเกี่ยวกับรูปแบบของการใช้ที่ดินในเขตเมือง..	15
	2.2 ทฤษฎีและแนวความคิดเกี่ยวกับรูปแบบและปัจจัยที่มีอิทธิพล ต่อรูปแบบการใช้ที่ดินประเภทพาณิชย์ยกรรม	19
	2.2.1 รูปแบบของการใช้ที่ดินประเภทพาณิชย์ยกรรม	19
	2.2.2 ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อรูปแบบการใช้ที่ดิน ประเภทพาณิชย์ยกรรม	21
	2.3 พฤติกรรมแนวความคิดที่เกี่ยวข้อง	25
	2.3.1 แนวความคิดเกี่ยวกับศูนย์กลางชุมชน	27
	2.3.2 ทฤษฎีและแนวความคิดที่เกี่ยวข้องกับศูนย์การค้า โดยทั่วไป	28
	✓ 2.3.3 ศูนย์การค้ากับการเปลี่ยนแปลงของเมือง	30
3	สภาพโดยทั่วไปของพื้นที่ศึกษา	32
	3.1 ที่ตั้งและขอบเขตพื้นที่ศึกษา	32
	3.2 สภาพภูมิประเทศ	32
	3.3 สภาพภูมิอากาศ	32
	3.4 ดินและลักษณะธรณีวิทยา	39
	3.5 แหล่งน้ำและผิวดินและแหล่งน้ำใต้ดิน	39
	3.6 ลักษณะโครงสร้างและการใช้ที่ดินของเมืองเชียงใหม่	41
	3.7 ระบบสาธารณูปโภค และสาธารณูปการในปัจจุบันของเมือง ...	48
	3.8 ปัจจัยที่มีผลกระทบต่อการใช้ที่ดินของเมืองเชียงใหม่ในอนาคต .	64

สารบัญ (ต่อ)

บทที่		หน้า
	3.8.1 การพัฒนาเมืองหลัก	64
	3.8.2 โครงสร้างเสริมอาคารสนามกีฬาเพื่อเป็นเจ้าภาพ กีฬาซีเกมส์ ครั้งที่ 18 (พ.ศ.2538)	66
	3.8.3 โครงการศูนย์ราชการจังหวัดเชียงใหม่ ระยะที่ 2 ...	66
	3.8.4 โครงการพัฒนาเมืองศูนย์กลางการท่องเที่ยวหลัก ในภูมิภาค	67
	3.8.5 โครงการลงทุนต่าง ๆ ของภาคเอกชน	67
	3.9 ทิศทางการขยายตัวของเมืองเชียงใหม่	68
	3.10 สภาพเศรษฐกิจของเชียงใหม่	70
	3.11 ลักษณะด้านประชากร	74
	3.11.1 ขนาดของประชากร	74
	3.11.2 ความหนาแน่นของประชากร	75
	3.11.3 โครงสร้างของประชากร	75
4	พัฒนาการของการค้าและบริการ และศูนย์การค้าในเมืองเชียงใหม่	79
	4.1 ช่วงปี พ.ศ.1839 - พ.ศ.2397	80
	4.2 ช่วงปี พ.ศ.2397 - พ.ศ.2476	81
	4.3 ช่วงปี พ.ศ.2476 - พ.ศ.2500	83
	4.4 ช่วงปี พ.ศ.2500 - พ.ศ.2525	85
	4.5 ช่วงปี พ.ศ.2526 - พ.ศ.2536	85
	4.6 พัฒนาการของศูนย์การค้าในเมืองเชียงใหม่	91

สารบัญ (ต่อ)

บทที่		หน้า
	4.7 ศูนย์การค้าในการศึกษาครั้งนี้	98
	4.8 กลุ่มผู้บริโภคที่เป็นลูกค้าของศูนย์การค้า	111
	4.9 บทบาทของนักท่องเที่ยวที่มีต่อศูนย์การค้า	126
	4.10 ความต้องการศูนย์การค้าของผู้บริโภคและขีดความสามารถในการสนองตอบของศูนย์การค้า	128
	4.11 บทสรุปของศูนย์การค้าในเชียงใหม่	130
5	ศูนย์การค้ากับการเปลี่ยนแปลงด้านสังคมและ เศรษฐกิจของ เมือง	132
	5.1 ศูนย์การค้ากับการเปลี่ยนแปลงพฤติกรรมของผู้บริโภค	133
	5.2 ศูนย์การค้ากับการเปลี่ยนแปลงด้านเศรษฐกิจของ เมือง	144
	5.2.1 ผลกระทบจากศูนย์การค้าที่มีต่อธุรกิจการค้าปลีกของเมือง	145
	5.2.2 การเปลี่ยนแปลงของธุรกิจการค้าปลีกและธุรกิจบริการบางประเภท ในเขตรัศมีการบริการของศูนย์การค้าแต่ละแห่ง	149
6	ศูนย์การค้ากับการเปลี่ยนแปลงทางด้านกายภาพของ เมือง	170
	6.1 บทบาทของศูนย์การค้าที่มีต่อการ ใช้ที่ดินของ เมือง	170
	6.1.1 ศูนย์การค้ากับการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินในบริเวณใกล้เคียง	171
	6.1.2 ศูนย์การค้ากับการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินประเภทพาณิชย์กรรมของ เมือง	173

สารบัญ (ต่อ)

บทที่	หน้า
6.1.3 ศูนย์การค้ากับการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดิน ประเภทที่นักอาศัย	178
6.1.4 ศูนย์การค้ากับการเปลี่ยนแปลงของพื้นที่ว่างเปล่า	184
6.2 ผลกระทบจากศูนย์การค้าที่มีต่อระบบสาธารณสุขโลก ของเมือง	187
6.2.1 ผลกระทบของศูนย์การค้าต่อการจราจร บริเวณใกล้เคียง และแนวทางแก้ไข	187
6.2.1.1 การวิเคราะห์ลักษณะของการเดินทาง ของผู้เข้าไปใช้บริการศูนย์การค้าต่าง ๆ ...	190
6.2.1.2 สรุปผลการวิเคราะห์ผลกระทบเกี่ยวกับการจราจรที่เกิดขึ้นจากศูนย์การค้าใน เมือง เชียงใหม่	202
6.2.1.3 ผลกระทบจากความแออัดของขบวนรถที่มี ต่อสถานอากาศบริเวณศูนย์การค้า	202
6.2.1.4 แนวทางการแก้ไขปัญหาผลกระทบของ ศูนย์การค้าต่อระบบการจราจรของเมือง ...	204
6.2.2 ผลกระทบของศูนย์การค้าต่อระบบการให้บริการ ไฟฟ้า น้ำประปาของเมือง และแนวทางแก้ไข	205
6.2.2.1 แนวทางการป้องกันและแก้ไขปัญหามล กระทบของศูนย์การค้าต่อการให้บริการ ไฟฟ้าในเมือง เชียงใหม่	211
6.2.2.2 แนวทางการแก้ไขปัญหามลกระทบของ	

สารบัญ (ต่อ)

บทที่	หน้า
ศูนย์การค้าต่อการใช้บริการน้ำประปา ในเมืองเชียงใหม่	211
6.2.3 กระทบของศูนย์การค้าต่อระบบระบายน้ำของ เมือง และแนวทางแก้ไข	212
6.2.3.1 แนวทางการแก้ไขผลกระทบจากการระบาย น้ำเสีย น้ำทิ้งของศูนย์การค้าในเชียงใหม่ ..	216
6.2.4 ผลกระทบของศูนย์การค้าในเรื่องขยะมูลฝอย และแนวทางแก้ไข	216
6.2.4.1 มาตรการแก้ไขปัญหาขยะมูลฝอยที่เกิดขึ้น จากศูนย์การค้า	219
6.3 ผลกระทบของศูนย์การค้าต่อทัศนียภาพ ความสวยงามของเมือง และแนวทางการแก้ไข	220
6.3.1 ปัญหาผลกระทบของศูนย์การค้าต่อทัศนียภาพความ สวยงามของเมือง	220
6.3.2 แนวทางแก้ไขปัญหาผลกระทบจากศูนย์การค้าต่อ ทัศนียภาพความสวยงามของเมือง	224
บทสรุป ข้อเสนอแนะ และแนวทางในการพัฒนาศูนย์การค้า	226
7.1 บทสรุป	226
7.1.1 การเปลี่ยนแปลงในด้านต่างๆ ของเมือง อันเนื่องมาจากอิทธิพลของศูนย์การค้า	227
7.2 ปัญหาและข้อเสนอแนะ	229

สารบัญ (ต่อ)

บทที่	หน้า
7.2.1 ปัญหาการเสื่อมถอยของย่านการค้าต่าง ๆ อันเนื่อง มาจากการแข่งขันของศูนย์การค้า	229
7.2.2 ปัญหาในด้านความพร้อมของบริการสาธารณะในพื้นที่ บริเวณศูนย์การค้า	230
7.2.3 ปัญหาการแข่งขันกันอย่างรุนแรงระหว่างศูนย์การค้า ต่าง ๆ	247
บรรณานุกรม	248
ภาคผนวก	251
ประวัติ	270

รายการตารางประกอบ

ตาราง		หน้า
3.1	แสดงการใช้ประโยชน์ที่ดินแต่ละประเภทในเขตผังเมืองรวมเมือง เชียงใหม่ (พ.ศ.2535)	47
3.2	แสดงการวิเคราะห์การเติบโตทางเศรษฐกิจของจังหวัดเชียงใหม่	71
3.3	แสดงรูปแบบและขนาดของกิจการค้าและบริการในเมืองเชียงใหม่ (พ.ศ.2535)	73
3.4	แสดงขนาด ความหนาแน่น และโครงสร้างของประชากร (พ.ศ.2535)	77
4.1	แสดงการเปรียบเทียบพื้นที่การค้าของเมืองเชียงใหม่ ระหว่างปี พ.ศ.2526 และปี พ.ศ.2526 (ตารางกิโลเมตร)	90
4.2	แสดงศูนย์การค้าของเชียงใหม่ ก่อนปี พ.ศ.2520 (ยุคแรก)	93
4.3	แสดงศูนย์การค้าของเชียงใหม่ ระหว่างปี พ.ศ.2520 - พ.ศ.2525 (ยุคที่สอง)	95
4.4	แสดงเพศและอายุของผู้ไปใช้บริการศูนย์การค้า	119
4.5	แสดงเพศและอาชีพของผู้ไปใช้บริการศูนย์การค้า	121
4.6	แสดงระดับการศึกษาของผู้ไปใช้บริการศูนย์การค้า	123
4.7	แสดงระดับรายได้ต่อเดือนของผู้ไปใช้บริการศูนย์การค้า	124
4.8	แสดงเขตที่อยู่อาศัยของผู้ไปใช้บริการศูนย์การค้า	125
4.9	แสดงข้อมูลจับจ่ายสินค้า และการใช้บริการศูนย์การค้าในเชียงใหม่ ของนักท่องเที่ยว	127
5.1	แสดงพฤติกรรมในการเลือกซื้อสินค้าและบริการของผู้บริโภค	134
5.2	แสดงการเปลี่ยนแปลงแหล่งจับจ่ายสินค้าและบริการหลักของผู้บริโภค ในช่วง 2 ปีที่ผ่านมา	135

รายการตารางประกอบ (ต่อ)

ตาราง	หน้า
5.3 แสดงการเปลี่ยนแปลงความถี่ในการเข้าไปใช้บริการศูนย์การค้า ของผู้บริโภค ในช่วง 2 ปีที่ผ่านมา	137
5.4 แสดงการเปลี่ยนแปลงมูลค่าการซื้อขายสินค้าและบริการของผู้บริโภค ในช่วง 2 ปีที่ผ่านมา	139
5.5 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างอายุกับเหตุผลในการเข้าไปใช้บริการ ศูนย์การค้า	141
5.6 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างรายได้กับเหตุผลในการเข้าไปใช้ บริการศูนย์การค้า	142
5.7 แสดงการเปลี่ยนแปลงราคาที่ดินบริเวณโดยรอบศูนย์การค้า ในเชียงใหม่	146
5.8 แสดงการเปลี่ยนแปลงของธุรกิจการค้าปลีก ในช่วงปี พ.ศ.2534- พ.ศ.2536	148
5.9 แสดงสินค้าและบริการที่ผู้บริโภคนิยมไปซื้อจากศูนย์การค้า	150
6.1 แสดงการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินบริเวณใกล้เคียงกับศูนย์การค้า ที่มีการขยายตัวออกไปจากย่านการค้าเดิม	172
6.2 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างที่ตั้งศูนย์การค้ากับการเลือกที่พัก อาศัยของผู้บริโภค	181
6.3 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างประเภทการใช้ที่ดินปัจจุบันกับการ เปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินประเภทพื้นที่ว่างเปล่า ในบริเวณพื้นที่ โดยรอบศูนย์การค้า	185
6.4 แสดงปริมาณการจราจรบนถนนสายหลักในช่วงโมงเร่งด่วน ใน ช่วงปี พ.ศ.2534 - พ.ศ.2535 และในช่วงปี พ.ศ.2535 - พ.ศ.2536	189

รายการตารางประกอบ (ต่อ)

ตาราง		หน้า
6.5	แสดงความถี่ในการเข้าไปใช้ศูนย์การค้าของผู้บริโภค	192
6.6	แสดงลักษณะการเดินทางของผู้บริโภคไปยังศูนย์การค้าต่าง ๆ	193
6.7	แสดงช่วงวันและเวลาที่ผู้บริโภคนิยมไปใช้บริการศูนย์การค้า	194
6.8	แสดงพาหนะที่ผู้บริโภคใช้ในการเดินทางเพื่อเข้าไปใช้บริการ ศูนย์การค้าต่าง ๆ	195
6.9	แสดงระยะทางระหว่างที่พักอาศัยของผู้บริโภคกับศูนย์การค้า	197
6.10	แสดงเวลาที่ผู้บริโภคใช้ในการเดินทางไปจากที่พักอาศัยไป ยังศูนย์การค้า	198
6.11	แสดงศูนย์การค้าและแหล่งอื่น ๆ ที่ผู้บริโภคนิยมไปซื้อสินค้า และบริการในช่วงก่อนและหลังที่ศูนย์การค้าขนาดใหญ่ได้เปิด ดำเนินการ (ก่อนและหลังปี พ.ศ.2535)	199
6.12	แสดงปริมาณการจราจรบริเวณศูนย์การค้าในเชียงใหม่ ช่วง เวลาเร่งด่วนในช่วงเย็น (15.30 - 18.30 น.)	201
6.13	แสดงการใช้พลังงานไฟฟ้า น้ำประปา ของศูนย์การค้าแต่ละแห่ง	208
6.14	แสดงการเปรียบเทียบปริมาณการใช้พลังงานไฟฟ้า และการใช้น้ำประปา ระหว่างศูนย์การค้าขนาดต่าง ๆ และร้านค้าย่อย	210
6.15	แสดงปริมาณน้ำเสียและน้ำทิ้งจากศูนย์การค้าแต่ละแห่ง	215
6.16	แสดงปริมาณขยะที่เกิดจากศูนย์การค้าแต่ละแห่ง	217
6.17	แสดงการรับรู้ของผู้คนต่อการเปลี่ยนแปลงทัศนียภาพของเมือง อันเนื่องมาจากศูนย์การค้าแต่ละแห่ง	222
7.1	แสดงปัญหาที่เกิดขึ้นจากศูนย์การค้า	231

รายการแผนภูมิประกอบ

แผนภูมิ	หน้า	
3.1	แสดงภาพภูมิประเทศบริเวณเมืองเชียงใหม่และพื้นที่โดยรอบ	35
3.2	แสดงสภาพภูมิอากาศของเมืองเชียงใหม่	36
3.3	แสดงลักษณะชั้นดินเมืองเชียงใหม่	38
4.1	แสดงรัศมีการให้บริการของศูนย์การค้ากาดสวนแก้ว	99
4.2	แสดงรัศมีการให้บริการของศูนย์การค้าแอร์พอร์ต พลาซ่า	102
4.3	แสดงรัศมีการให้บริการของศูนย์การค้าตันตราภัณฑ์ สาขาท่าแพ	105
4.4	แสดงรัศมีการให้บริการของศูนย์การค้าตันตราภัณฑ์ สาขาข้างเผือก	107
4.5	แสดงรัศมีการให้บริการของศูนย์การค้าสีสวน พลาซ่า	109
4.6	แสดงรัศมีการให้บริการของศูนย์การค้าเชียงใหม่ พลาซ่า	112
4.7	แสดงรัศมีการให้บริการของศูนย์การค้า ส.การค้า สาขาข้างคลาน	114
4.8	แสดงรัศมีการให้บริการของศูนย์การค้า ส.การค้า สาขาวิทยานนท์	116
5.1	แสดงเปอร์เซ็นต์การเปลี่ยนแปลงลดลงในยอดขายของกิจการค้า และบริการ (ประเภทที่ทำการศึกษา) ในเขตรัศมีการบริการของ ศูนย์การค้ากาดสวนแก้ว	154
5.2	แสดงเปอร์เซ็นต์การเปลี่ยนแปลงลดลงในยอดขายของกิจการค้า และบริการ (ประเภทที่ทำการศึกษา) ในเขตรัศมีการบริการ ของศูนย์การค้าแอร์พอร์ต พลาซ่า	157
5.3	แสดงเปอร์เซ็นต์การเปลี่ยนแปลงลดลงในยอดขายของกิจการค้า และบริการ (ประเภทที่ทำการศึกษา) ในเขตรัศมีการบริการของ ศูนย์การค้าในย่านการค้าเดิม	159
5.4	แสดงเปอร์เซ็นต์การเปลี่ยนแปลงลดลงในยอดขายของกิจการค้า และบริการ (ประเภทที่ทำการศึกษา) ในเขตรัศมีการบริการ ของศูนย์การค้าสีสวน พลาซ่า	162

รายการแผนภูมิประกอบ (ต่อ)

แผนภูมิ	หน้า
5.5 แสดงเปอร์เซ็นต์การเปลี่ยนแปลงลดลงในยอดขายของกิจการค้าและบริการ (ประเภทที่ทำการศึกษา) ในเขตรัศมีการบริการของศูนย์การค้าต้นเตตราภรณ์ สาขาข้างเพือก	165

รายการแผนที่ประกอบ

แผนที่		หน้า
1.1	แสดงที่ตั้งของศูนย์การค้าในเมืองเชียงใหม่	6
3.1	แสดงที่ตั้งเมืองเชียงใหม่	33
3.2	แสดงขอบเขตเทศบาล	34
3.3	แสดงแหล่งน้ำผิวดินบริเวณเมืองเชียงใหม่	40
3.4	แสดงการใช้ประโยชน์ที่ดินปัจจุบันของเมืองเชียงใหม่ (พ.ศ.2536) ...	43
3.5	แสดงศักยภาพของระบบถนนในเมืองเชียงใหม่	49
3.6	แสดงศักยภาพของระบบไฟฟ้าสาธารณะในเมืองเชียงใหม่	50
3.7	แสดงศักยภาพของระบบประปาสาธารณะในเมืองเชียงใหม่	52
3.8	แสดงศักยภาพของระบบการจัดเก็บ-ขนย้าย-ทำลายขยะมูลฝอย ในเมืองเชียงใหม่	54
3.9	แสดงศักยภาพของระบบการระบายน้ำในเมืองเชียงใหม่	56
3.10	แสดงศักยภาพในการเข้าถึงด้วยรถดับเพลิงของแต่ละพื้นที่ ในเขตเมือง	58
3.11	แสดงพื้นที่สวนสาธารณะในเมืองเชียงใหม่	60
3.12	แสดงที่ตั้งของสถานศึกษาและพื้นที่บริการจัดการศึกษาภาคบังคับ ของเทศบาลนครเชียงใหม่	62
3.13	แสดงที่ตั้งของสถานบริการด้านการแพทย์และสาธารณสุข ในเขตเมืองเชียงใหม่	63
3.14	แสดงทิศทางการขยายตัวของเมืองเชียงใหม่ในช่วง 5 ปีข้างหน้า (พ.ศ.2536-2540)	69
4.1	แสดงการใช้ที่ดินประเภทพาณิชย์กรรมและที่นันทนาการในปี พ.ศ.2525 ...	86
4.2	แสดงการใช้ที่ดินประเภทพาณิชย์กรรมและที่นันทนาการในปี พ.ศ.2536 ...	88

รายการแผนที่ประกอบ (ต่อ)

แผนที่	หน้า	
4.3	แสดงที่ตั้งของศูนย์การค้าในเชียงใหม่ยุคที่ 1 ถึงยุคที่ 3	92
5.1	แสดงรัศมีบริการให้บริการของศูนย์การค้าในเชียงใหม่ (กิโลเมตร)	151
6.1	แสดงบริเวณพื้นที่ที่มีการเปลี่ยนแปลงของการใช้ที่ดินประเภท พาณิชย์กรรม	175
6.2	แสดงที่ตั้งหมู่บ้านจัดสรร คอนโดมิเนียม และอพาร์ทเมนท์ ที่อยู่ในเขตชุมชนเมือง (พ.ศ.2536)	179
6.3	แสดงที่ตั้งหมู่บ้านจัดสรร คอนโดมิเนียม ที่อยู่นอกเขตชุมชนเมือง (พ.ศ.2536)	183
6.4	แสดงทิศทางการเดินทางของผู้บริโภคที่เข้าไปใช้บริการศูนย์ การค้าต่าง ๆ	203
7.1	แสดงพื้นที่ที่เกิดปัญหาการจราจร	235
7.2	แสดงพื้นที่ที่เกิดปัญหาการระบายน้ำ และแนวทางการแก้ไข	236
7.3	แสดงพื้นที่ที่เกิดปัญหาการให้บริการไฟฟ้าสาธารณะของเมือง และแนวทางการแก้ไข	237
7.4	แสดงพื้นที่ที่เกิดปัญหาการให้บริการประปาสาธารณะของเมือง และพื้นที่ที่เกิดปัญหาในการกำจัดขยะ	238
7.5	แสดงการจัดระบบการสัญจรบริเวณพื้นที่ศูนย์การค้าแอร์พอร์ต พลาซ่า และบริเวณพื้นที่ใกล้เคียง	239
7.6	แสดงการจัดระบบการสัญจรบริเวณพื้นที่ศูนย์การค้าแอร์พอร์ต พลาซ่า และบริเวณพื้นที่ใกล้เคียง	241
7.7	แสดงการปรับปรุงและพัฒนาสภาพพื้นที่บริเวณย่านใจกลางธุรกิจ การค้าของเมือง	243

รายการรูปภาพประกอบ

รูปภาพ		หน้า
2.1	แสดงการใช้ที่ดินของเมืองในประเทศไทยเอเชียตะวันออกเฉียงใต้	18
4.1	แสดงที่ตั้งตลาดและชุมชนนักอาศัยช่วงปี พ.ศ.1839 - พ.ศ.2397	81
4.2	แสดงพื้นที่พาณิชย์กรรมและชุมชนนักอาศัยช่วงปี พ.ศ.2397 - พ.ศ.2476	83
4.3	แสดงพื้นที่พาณิชย์กรรมและชุมชนนักอาศัยช่วงปี พ.ศ.2476 - พ.ศ.2500	84
4.4	แสดงศูนย์การค้าภาคสวนแก้ว	100
4.5	แสดงศูนย์การค้าแอร์พอร์ต พลาซ่า	103
4.6	แสดงศูนย์การค้าตันตราภรณ์ที่ สาขาท่าแพ	106
4.7	แสดงศูนย์การค้าตันตราภรณ์ที่ สาขาข้างเผือก	108
4.8	แสดงศูนย์การค้าสี่สวน พลาซ่า	110
4.9	แสดงศูนย์การค้าเชียงใหม่ พลาซ่า	113
4.10	แสดงศูนย์การค้า ส.การค้า ช้างคลาน	115
4.11	แสดงศูนย์การค้า ส.การค้า วิทยานนท์	117
6.1	แสดงสภาพปัจจุบันของพื้นที่การค้าละแวกห้างสรรพสินค้าตันตราภรณ์ที่ สาขาท่าแพ	176
6.2	แสดงสภาพปัจจุบันของพื้นที่การค้าละแวกโรงพยาบาลนครเชียงใหม่ ถนนโชตนา	176
6.3	แสดงภาพปัจจุบันของพื้นที่การค้าละแวกหยา-ทินเนตร-ประตูเชียงใหม่.	177
6.4	แสดงปัญหาจราจรในบริเวณหน้าใกล้เคียงศูนย์การค้า	188
6.5	แสดงปัญหาการใช้พลังงานไฟฟ้าของศูนย์การค้าอย่างสิ้นเปลือง	206
6.6	แสดงปัญหาการขาดแคลนท่อระบายน้ำละแวกศูนย์การค้า	214
6.7	แสดงปัญหาขยะมูลฝอยของเมือง	218

รายการรูปภาพประกอบ (ต่อ)

รูปภาพ	หน้า
6.8 แสดงปัญหาทัศนียภาพและความสวยงามของ เมืองอันเนื่องมาจาก การก่อสร้างต่อเติมอาคาร และการติดป้ายโฆษณาในบริเวณ ศูนย์การค้า	221
7.1 แสดงภาพทัศนียภาพของพื้นที่ในละแวกย่านใจกลางธุรกิจการค้า ของเมืองที่ได้รับการพัฒนาและปรับปรุงพื้นที่ชั้นใหม่	246