

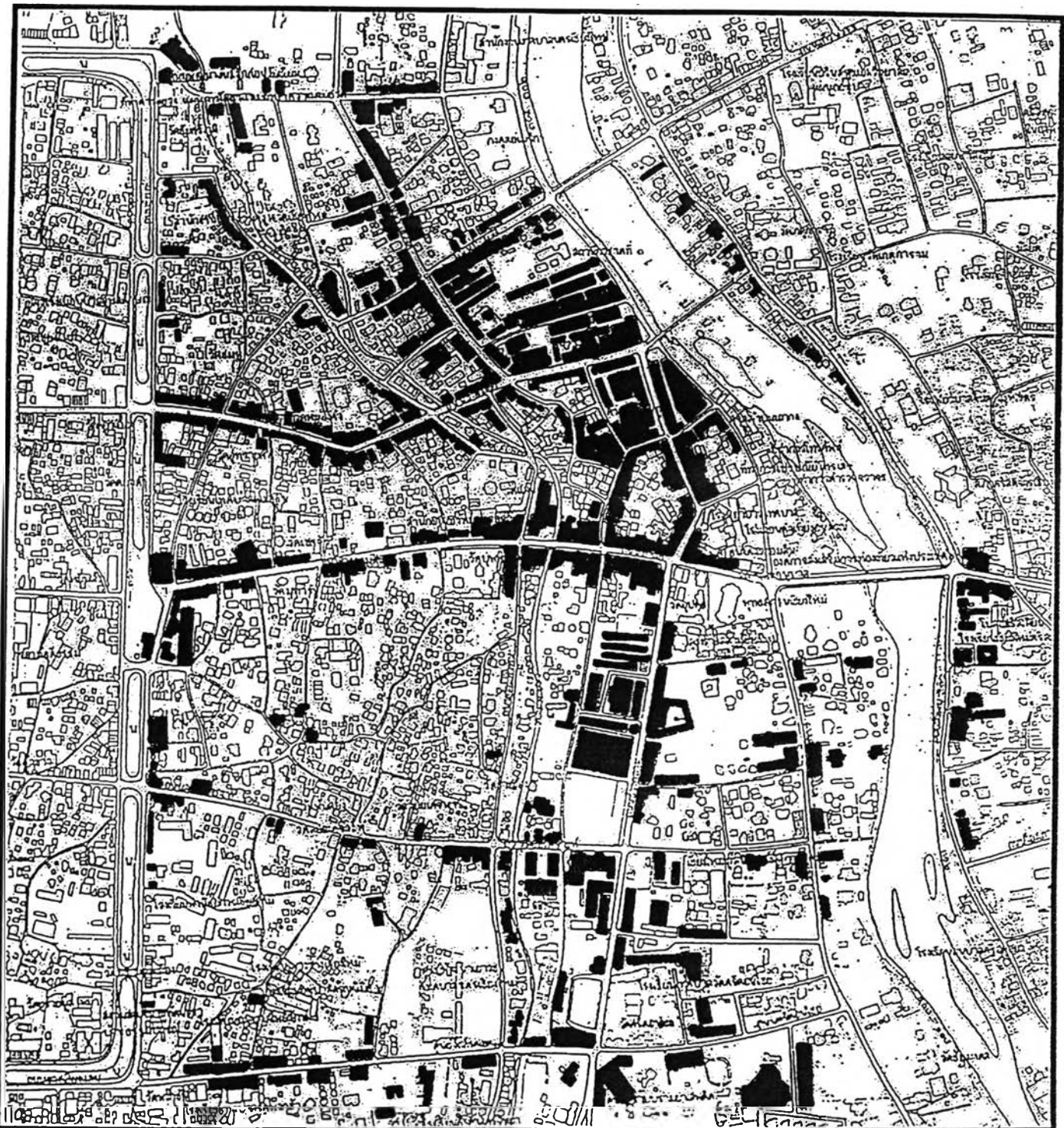
บทที่ 4

พัฒนาการของย่านการค้าใจกลางเมืองเก่าเชียงใหม่

4.1 ความหมายและขอบเขตของย่านการค้าใจกลางเมืองเก่า

จากการศึกษาสภาพเมืองเก่าเชียงใหม่ในบทที่ 3 ทำให้ทราบว่า ย่านการค้าที่ทำการศึกษาที่ตั้งอยู่ในพื้นที่ในส่วนที่เป็นเมืองเก่าของเมืองเชียงใหม่และยังคงมีพัฒนาการการเจริญเติบโตเรื่อยมาจนถึงปัจจุบัน และนอกจากนี้ยังพบว่า ในปัจจุบันย่านการค้าดังกล่าวตั้งอยู่ในพื้นที่ชั้นในของเมือง อันเป็นย่านใจกลางเมือง โดยพิจารณาจากปัจจัยที่สำคัญ ๆ คือ ราคาที่ดิน ย่านการค้าที่ตั้งอยู่ในบริเวณที่มีราคาที่ดินสูงสุดของเมือง การจราจร ย่านการค้ามีปริมาณการจราจรหนาแน่นโดยเฉพาะในช่วงโมงเร่งด่วน ประชากร ย่านการค้ามีประชากรอาศัยอยู่หนาแน่น และกิจกรรมการค้าการบริการร้อยละ 80 ของเมืองเชียงใหม่ ยังคงตั้งอยู่ในเขตเทศบาลนั้น มีการรวมกลุ่มอยู่หนาแน่นมากในพื้นที่นี้ (กิจรัฐเขต ไกรवास, 2537: 87) จากเหตุผลข้างต้น ทำให้สรุปได้ว่า พื้นที่ย่านการค้าที่ศึกษานี้ เป็นย่านการค้าที่ตั้งอยู่บริเวณใจกลางเมือง ในส่วนของพื้นที่ที่เป็นเมืองเก่าของเมืองเชียงใหม่

และการศึกษาครั้งนี้ ได้กำหนดตัวแทนของขอบเขตของย่านการค้าใจกลางเมืองเก่า เพื่อทำการศึกษาพัฒนาการของย่านการค้า โดยพิจารณาจากพัฒนาการและการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพาณิชยกรรมในปัจจุบัน ของพื้นที่บริเวณใจกลางเมืองเป็นหลัก โดยเน้นความต่อเนื่องของพื้นที่ที่มีการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม นับจากจุดกำเนิดของย่านการค้าในพื้นที่นี้ คือ ถนนท่าแพ บริเวณตลาดสโรสและตลาดต้นลำไย ถนนวิชัยนันทน์และมีการขยายตัวต่อเนื่องของกิจกรรมการค้าการบริการออกไปสู่บริเวณโดยรอบ ทั้งในรูปแบบของตึกแถว อาคารพาณิชย์ ห้างสรรพสินค้า ตลาด โรงแรม



วิทยานิพนธ์ แนวทางการพัฒนาย่านการค้าใจกลางเมืองเก่า : กรณีศึกษา เมืองเชียงใหม่

แผนที่ 4.1-1 แสดง การใช้ประโยชน์ที่ดินของย่านการค้าใจกลางเมืองเก่า

สัญลักษณ์

■ การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพาณิชย์กรรม

ทิศเหนือ




มาตราส่วน

1 : 8,000

ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



วิทยาลัยนิพนธ์ แนวทางการพัฒนาย่านการค้าใจกลางเมืองเก่า : กรณีศึกษา เมืองเชียงใหม่	ทิศเหนือ  มาตราส่วน 1 : 8,000
แผนที่ 4.1-2 แสดง ขอบเขตของย่านการค้าใจกลางเมืองเก่า	
สัญลักษณ์ - - - - ขอบเขตย่านการค้า	
ภาควิชาการวางผังเมืองและเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย	

จากการพิจารณาสรุปได้ว่า ตัวแทนขอบเขตของย่านการค้าใจกลางเมืองเก่า จะครอบคลุมพื้นที่การใช้ที่ดินประเภทพาณิชยกรรมเป็นหลัก จากบริเวณย่านการค้าเริ่มแรก บริเวณถนนท่าแพ (ช่วงวัดแสนฝางถึงสี่แยกวัดอุปกุต) ถนนช้างม้อย (ช่วงตลาดวโรรส) และตลาดวโรรสตลาดต้นลำไย สองฝั่งถนนวิชัยานนท์ ต่อเนื่องออกไปตามแนวอาคารพาณิชย์ และตึกแถวที่ต่อเนื่องกันบนสองฝั่งถนนท่าแพ ถนนช้างม้อยตลอดทั้งสายทางทิศตะวันตก ถนนราชวงศ์ช่วงต่อเนื่องกับตลาดวโรรส ตลาดเทศบาล ทางด้านทิศเหนือ ถนนช้างคลาน และถนนลอยเคราะห์ทางทิศใต้

4.2 พัฒนาการของย่านการค้าใจกลางเมืองเก่า

4.2.1 พัฒนาการช่วง พ.ศ. 1839-2397 (แรกสร้างเมือง)

พญามังรายสร้างเมืองเชียงใหม่ในปี พ.ศ.1839 และการใช้ที่ดินในเชิงพาณิชย์กรรมก็ปรากฏขึ้นพร้อม ๆ กับการสร้างเมืองในรูปแบบของตลาด ลักษณะทั่วไปของตลาดเป็นลานโล่งหรืออาจใช้พื้นที่บริเวณ 2 ฝั่งถนนเพื่อการซื้อขายและแลกเปลี่ยนสินค้า เพราะยังไม่มีการสร้างตลาดที่ถาวรอย่างเช่น ตลาดวโรรส ตลาดต้นลำไย เช่นในปัจจุบัน การค้าในตลาดจะเกิดขึ้นในบางช่วงเวลาเท่านั้นมีได้ค้าขายตลอดทั้งวัน ส่วนใหญ่จะติดตลาดในช่วงเช้า มีบรรดาพ่อค้าแม่ค้านำผลผลิตจากการเกษตรมาวางขายตามลองข้างถนน ทางเดิน สินค้าที่นำมาขายจะมีทุกอย่างปนเปกันไปทั้งอาหารสด อาหารคาว ขนม ผลไม้ หมาก เมียง บุหรี่ สารพัด

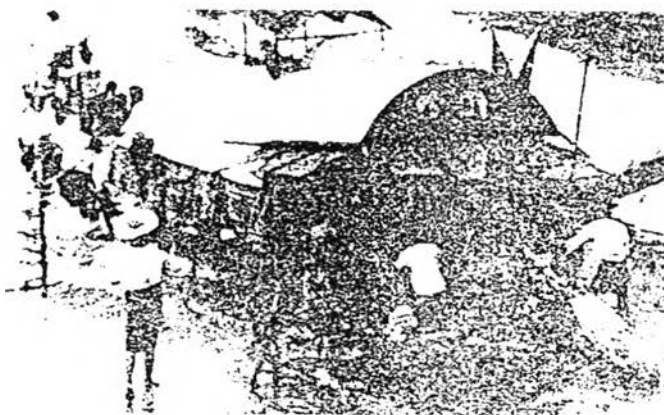
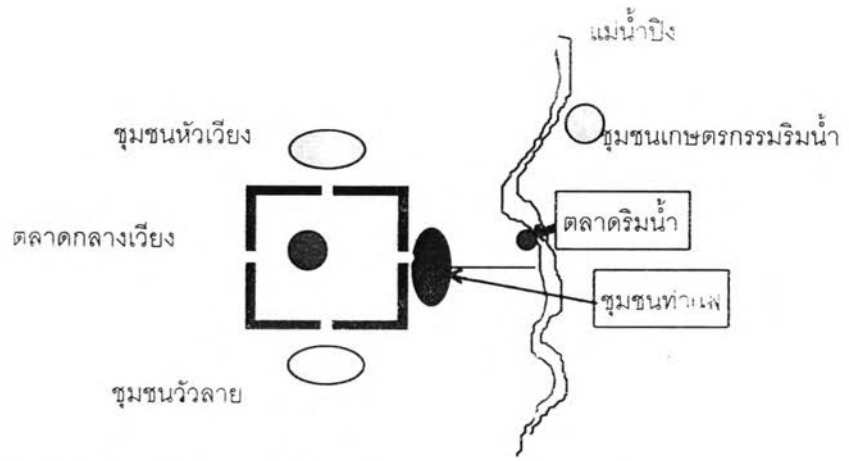
ตลาดในช่วงแรกนั้นตั้งอยู่บริเวณหน้าวัดพระสิงห์ภายในกำแพงเมืองหรือที่ผู้คนเรียกว่า ตลาดสี่เชียงพระ โดยบริเวณที่ตั้งตลาดดังกล่าวเริ่มต้นจากหน้าวัดพระสิงห์เรื่อยไปจนถึงสี่แยกกลางเวียงในปัจจุบัน เป็นตลาดที่ชนชั้นปกครองจัดให้มีขึ้นเพื่อรวบรวมสินค้าสำหรับการส่งออกและกระจายสินค้าไปยังเมืองอื่น ๆ เป็นศูนย์กลางขนาดใหญ่ เพราะเป็นเมืองท่า มีพ่อค้าเรือหลายเชื้อชาติ เช่น ฮ่อ เงี้ยว เข้ามาติดต่อค้าขายแลกเปลี่ยนสินค้ากับเมืองเชียงใหม่

ส่วนทางด้านทิศตะวันออกของตลาดกลางเวียงจะเป็นที่ตั้งของเป็นชุมชนของข้าราชการและไพร่ชั้นดีตั้งอยู่ภายในเขตกำแพงเมือง ทางด้านทิศเหนือจะเป็นที่ตั้งของชุมชนหัวเวียง นอกจากนี้ทางฝั่งตะวันออกของแม่น้ำปิงก็ยังมีปรากฏชุมชนริมน้ำและชุมชนชนบทที่ตั้งอยู่ทั่วไปในพื้นที่เกษตรกรรม

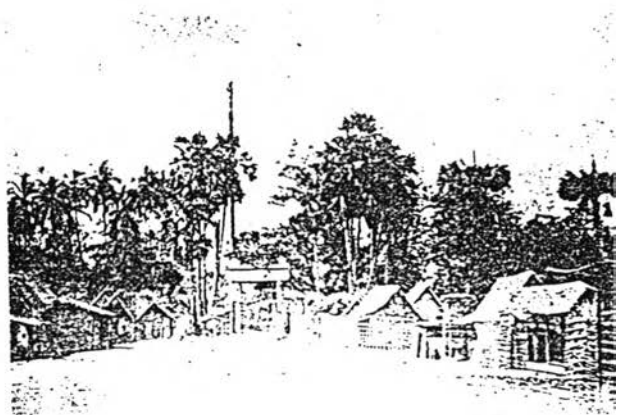
สำหรับบริเวณด้านหน้าเมืองติดแม่น้ำปิง อันเป็นที่ตั้งของย่านการค้าใจกลางเมืองเก่านั้น ในระยะแรกยังไม่ปรากฏย่านการค้า มีชุมชนท่าแพตั้งอยู่ทางด้านทิศตะวันออกใกล้กับแนวกำแพงเมือง โดยมีถนนท่าแพเป็นเส้นทางเชื่อมต่อระหว่างกำแพงเมืองกับบริเวณริมแม่น้ำปิง เพื่อการสัญจรและขนสินค้า ในช่วงนี้การสัญจรของผู้คนภายในพื้นที่จะใช้การเดินทางเท้าเป็นหลักและใช้สัตว์ต่าง เช่น ช้าง ม้า เกวียน ในการขนส่งสินค้า ค้าขายระหว่างหมู่บ้านและสำหรับเส้นทางหลักในการขนส่งสินค้านระยะทางไกล ๆ จะใช้เส้นทางน้ำบรรทุกสินค้าโดยใช้เรือแม่ปะหรือเรือแมงป่อง เรือสือด



บรรยากาศการค้าของตลาดที่ตั้งอยู่สองฝั่งถนน



การขนส่งสินค้าทางเรือบริเวณริมแม่น้ำปิง (ตรงข้ามวัดเกต)



ชุมชนท่าแพ

รูปภาพ 4.2.1-1 แสดงพัฒนาการย่านการค้าใจกลางเมืองเก่า ช่วงปีพ.ศ.1839-2397
 ที่มา : สรวุฑ ทิพย์เดโช. การเปลี่ยนแปลงทำเลที่ตั้งและรูปแบบการใช้ที่ดินเชิงพาณิชย์กรรม
 ในเขตเทศบาลนครเชียงใหม่ ระหว่างปี พ.ศ.2524-2534. วิทยานิพนธ์
 ศึกษาศาสตรบัณฑิต สาขาภูมิศาสตร์ มหาวิทยาลัยเชียงใหม่, 2537.

(บุญเสริม สาทรรักษ์และสังคีต จันทนะโพธิ, 2520: 32-33) ล่องไปตามแม่น้ำปิง ดังนั้น บริเวณริมฝั่งทั้งสองของแม่น้ำปิงจะปรากฏท่าเรือริมน้ำหลายแห่งด้วยกัน เช่น บริเวณที่ตั้งตลาดต้นลำไยในปัจจุบัน (อิสรา กันแดง, 2533: 266-268) อันเป็นที่จอดเรือแพของบรรดาพ่อค้าที่เข้ามาค้าขายกับเมืองเชียงใหม่ เป็นจุดรวมของกิจกรรมการค้าขาย จุดเปลี่ยนการสัญจรและเป็นที่พักชั่วคราวของเหล่าพ่อค้า และบริเวณถนนท่าแพจะมีตลาดสดเกิดขึ้นด้วย (อัษฎางค์ โบราณานนท์, 2537: 4-6)

สรุปแล้วย่านการค้าใจกลางเมืองเก่าในช่วงแรกนี้ยังไม่ปรากฏให้เห็นอย่างชัดเจน พัฒนาการของย่านการค้าใจกลางเมืองเก่าเริ่มเกิดขึ้นจากกิจกรรมการค้าในลักษณะของตลาดสดแบบแบกะดิน ติดตลาดเฉพาะช่วงเช้าบนถนนท่าแพ (ไกรศรี นิมมานเหมินทร์, 2527: 6) โดยพ่อค้ารับสินค้าทั้งจากที่ขนส่งจากทางเรือหรือขนส่งโดยสัตว์ต่างทางบกแล้วนำมาจำหน่าย

ในช่วงนี้ตลาดยังไม่มีบทบาทความสำคัญมากนักต่อคนพื้นเมืองและชุมชน เพราะคนพื้นเมืองส่วนใหญ่ดำรงชีวิต ประกอบอาชีพเกษตรกรรมเป็นหลักและมีระบบการผลิตแบบพอยังชีพ (อิสรา กันแดง, 2533: 117) ทำให้อาชีพการค้าในช่วงแรกนี้ไม่น่าจะมีปริมาณมากนัก แต่สำหรับที่ตั้งของตลาดจะสัมพันธ์กับชุมชน เส้นทางการสัญจรทั้งถนนและแม่น้ำ เพื่อความสะดวกในการเข้าถึง เพื่อประโยชน์ทางการค้า การขนส่งสินค้า

4.2.2 พัฒนาการช่วง พ.ศ.2397-2443 (ระบบทุนนิยม)

ภายหลังอังกฤษทำสนธิสัญญาเบาริงกับไทยในปี พ.ศ. 2398 เป็นการเปิดตลาดการค้าเสรีในเมืองเชียงใหม่ ซึ่งมีผลทำให้การผูกขาดสินค้าของชนชั้นปกครองจบสิ้นลง มีชาวอังกฤษเข้ามาดำเนินกิจการค้าไม้และเปิดโอกาสให้แก่พ่อค้าต่างชาติซึ่งเป็นคนในบังคับของอังกฤษ เข้ามาตั้งถิ่นฐานและมีบทบาททางการค้าต่อเมืองเชียงใหม่ ในปี พ.ศ.2426 อังกฤษได้เข้ามาตั้งสถานกงสุลในเมืองเชียงใหม่ (บริเวณสะพานนครพิงค์ในปัจจุบัน) และการค้าระหว่างเมืองเชียงใหม่กับพม่าขยายตัวมากขึ้น

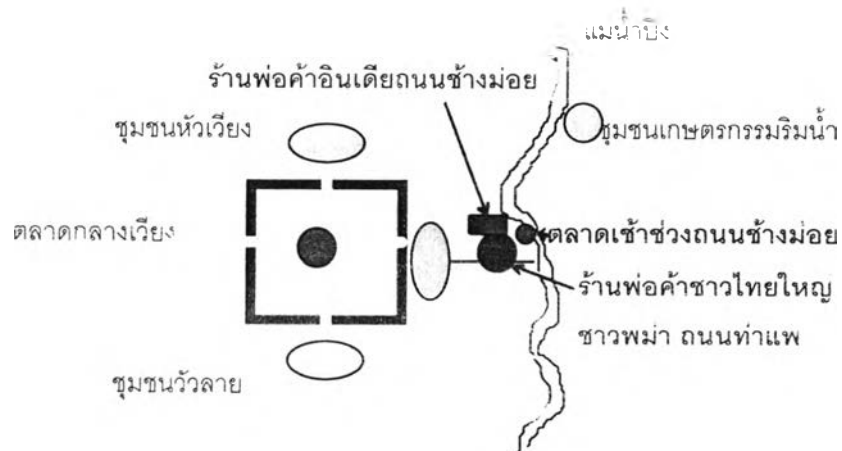
สำหรับบริเวณย่านการค้าใจกลางเมืองเก่า เริ่มมีพ่อค้าชาวต่างชาติเข้ามาตั้งร้านค้า ในปี พ.ศ.2426 ได้แก่ ชาวพม่า ชาวไทยใหญ่ เข้ามาตั้งร้านขายสินค้าอยู่เต็ม 2



ร้านค้าของพ่อค้าพม่า ไทยใหญ่ บนถนนท่าแพ



ร้านค้าของพ่อค้าอินเดียบนถนนช้างม้อย



บรรยากาศของตลาดบริเวณถนนช้างม้อย ติดตลาดในช่วงเช้า (ทางขวามือ คือ บริเวณตลาดวโรรส)

รูปภาพ 4.2.2- แสดงพัฒนาการย่านการค้าใจกลางเมืองเก่า ช่วงปีพ.ศ.2397-2443
ที่มา : จากการศึกษา

ฝั่งถนนท่าแพ ตั้งแต่หน้าวัดแสนฝางไปจนถึงสี่แยกวัดอุปคุต ร้านค้าส่วนใหญ่เป็นเรือนไม้ชั้นเดียว สินค้าที่จำหน่าย เช่น น้ำมันก๊าด สินค้าสำเร็จรูป ยาสมุนไพร เสื้อผ้า เครื่องใช้ ส่วนชาวอินเดียที่ประกอบอาชีพค้าขาย จะตั้งร้านค้าที่มีลักษณะเป็นเรือนไม้ 1-2 ชั้น เกาะกลุ่มอยู่บริเวณถนนช้างม้อย (ใกล้ตลาดวโรรสในปัจจุบัน) จำหน่ายสินค้าประเภทผ้าตัดเสื้อเป็นหลัก และในบริเวณถนนท่าแพช่วงเชิงสะพานนวรรัฐจนถึงปากตรอกช่วงเมรุ (ทางเข้าตรอกเล่าใจิว) ถนนช้างม้อยบริเวณที่ตั้งตลาดวโรรสในปัจจุบัน มีตลาดสดแบบกะดินติดตลาดเข้าทุกวัน (ไกรศรี นิมมานเหมินทร์, 2527: 6)

การดำรงชีวิตของผู้คนจะเป็นระบบเศรษฐกิจแบบทุนนิยมมากขึ้น มีการใช้เงินตราในการแลกเปลี่ยนสินค้า มีแม่ค้านำสินค้าจำพวกข้าว ยาสูบ ดอกไม้ หมากป้อน และมีพ่อค้าเร่เข้ามาค้าขายในตลาดเป็นครั้งคราว บรรยายการการค้าบริเวณย่านการค้าใจกลางเมืองเก่าในช่วงเวลานี้คึกคักมากขึ้น

4.2.3 พัฒนาการช่วง พ.ศ.2443-2500 (การค้าของชาวจีน)

ต่อมาในช่วงปี พ.ศ. 2443 - 2446 ได้มีชาวจีนเริ่มอพยพเข้ามาตั้งถิ่นฐานในเมืองเชียงใหม่ที่บริเวณหน้าวัดเกตทางฝั่งตะวันออกของแม่น้ำปิง ทำการค้าขายเป็นอาชีพหลัก ทำให้บริเวณวัดเกตเป็นย่านการค้าที่สำคัญในช่วงนี้ด้วย โดยชาวจีนได้อาศัยแม่น้ำปิงในการขนส่งสินค้าทางน้ำ นำสินค้าจากกรุงเทพฯ มาขาย ต่อมาชุมชนชาวจีนก็ขยายตัวจากวัดเกตมายังฝั่งตรงข้ามแม่น้ำปิงสู่บริเวณย่านใจกลางเมืองเก่านี้ทางด้านตรอกเล่าใจิว และพ่อค้าชาวจีนก็ได้ตั้งร้านค้าอยู่บริเวณริมฝั่งแม่น้ำปิงบริเวณตลาดต้นลำไย โดยหันหน้าร้านค้าออกสู่แม่น้ำปิงเพื่อสะดวกในการขนถ่ายสินค้าจากทางเรือและทำให้การสัญจรทางน้ำในช่วงนี้จะคึกคักมาก พ่อค้าชาวจีนเหล่านี้พัฒนาตัวเองจากการเป็นเจ้าภาษีอากรมาเป็นพ่อค้าติดต่อค้าขาย

ในช่วงนี้ชุมชนและย่านการค้าเริ่มขยายตัวไปทางฝั่งตะวันออกของแม่น้ำปิงบนถนนเจริญเมือง หลังจากที่ได้มีการสร้างสะพานนวรรัฐ ในพ.ศ. 2446 และทำให้ในช่วงนี้การสัญจรภายในพื้นที่ใจกลางเมืองเก่าได้เริ่มเปลี่ยนจากการเดินเท้า สัตว์ต่าง มาเป็นการใช้รถจักรยาน รถยนต์ มากขึ้น มีการปรับปรุงสภาพถนนให้ดียิ่งขึ้นจากเดิมที่

เคยเป็นทางเกวียน ทางคนเดิน และหลังจากการเข้ามาของรถยนต์ทำให้ตลาดสดแบบแบกะดินหมดไป (ไกรศรี นิมมานเหมินทร์, 2527: 6)

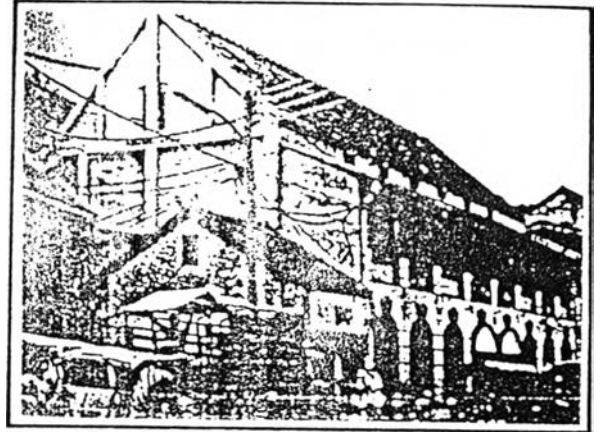
ในปี พ.ศ.2453 ได้มีการสร้างตลาดสดที่มีชื่อว่า ตลาดวโรรส ขึ้นบริเวณช่วงเมรุพัฒนาจากตลาดสดที่เคยเป็นลานโล่ง เพื่อวางขายสินค้าเปลี่ยนเป็นตลาดถาวรที่มีโรงเรือน หลังคามุงด้วยสังกะสีและกระเบื้องดินเผา ขายสินค้าประเภทหลายประเภททั้งของแห้ง เสื้อผ้า และอาหารพื้นเมือง โดยพื้นที่ส่วนใหญ่ใช้เป็นที่จำหน่ายสินค้าของชาวพม่า ชาวจีน ไทยใหญ่ และตรงกลางตลาดมีลานโล่ง ๆ ให้พ่อค้าแม่ค้านำสินค้ามาวางขายกับพื้น มีร่มกระดาษขนาดใหญ่คอยบังแดดและฝน พ่อค้าแม่ค้าส่วนใหญ่เป็นชาวพื้นเมืองจำหน่ายผลิตผลทางการเกษตร และส่งผลให้ตลาดสดมีความจำเป็นต่อการดำรงชีวิตประจำวันของผู้คนมากขึ้น การค้าขายสินค้าในตลาดเกิดขึ้นตลอดทั้งวันควบคู่ไปกับร้านค้าต่างๆ มีพื้นที่ค้าขายเป็นสัดส่วน อีกทั้งยังมีการสร้างตลาดต้นลำไยซึ่งตั้งอยู่ตรงข้ามตลาดวโรรส ซึ่งด้านหนึ่งของตลาดติดแม่น้ำปิง เป็นที่สำหรับจอดเรือแพ มีชาวพม่ามาขายเครื่องเทศ ยาสมุนไพรบ้าง

ในปี พ.ศ. 2464 เมื่อมีการสร้างรถไฟจนถึงเชียงใหม่ เป็นการเปลี่ยนบทบาทการขนส่งสินค้าจากทางเรือเป็นทางรถไฟแทนเพราะสะดวก รวดเร็ว และราคาค่าขนส่งถูกกว่า ทำให้การขนส่งสินค้าทางน้ำค่อย ๆ ลดบทบาทลง พ่อค้าชาวจีนได้ซื้อกิจการจากพ่อค้าพม่า พ่อค้าไทยใหญ่ (อิสรา กันแดง, 2533: 306) และมีบทบาททางการค้าในพื้นที่มากขึ้น อาคารร้านค้าขยายตัวมากขึ้นทั้งบริเวณถนนท่าแพ ซ่างม่อยและทางฝั่งตะวันออกของแม่น้ำปิงจนถึงสถานีรถไฟ

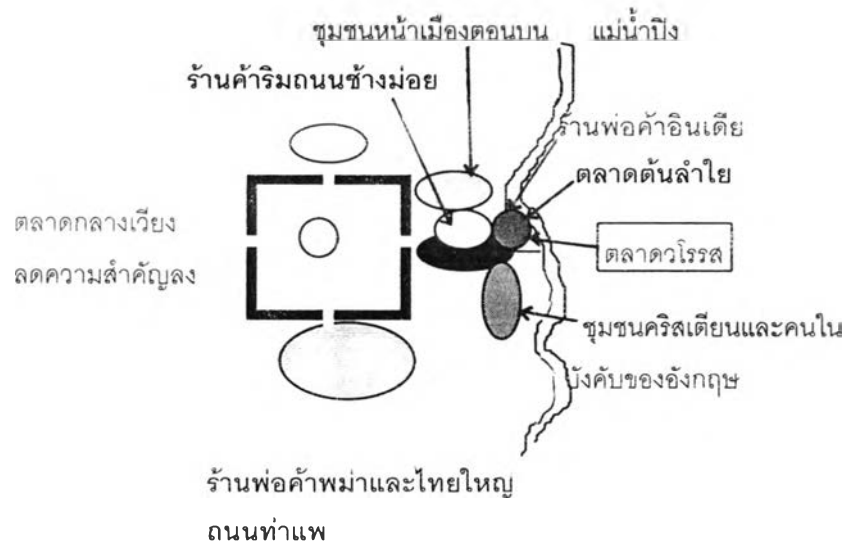
สำหรับร้านค้าก็มีการดัดแปลงจากอาคารพักอาศัยเดิมให้สามารถทำการค้าด้วย จากร้านค้าแต่เดิมที่สร้างด้วยวัสดุชั่วคราวประเภท ไม้ไผ่ ใบตองตึง มาเป็นร้านค้าแบบใหม่ในรูปของอาคารไม้ อาคารครึ่งตึกครึ่งไม้ ตึกแถว มีความทันสมัยมากขึ้นมีความสูง 2-3 ชั้น ที่ใช้พื้นที่ชั้นล่างทำการค้า ชั้นบนสำหรับพักอาศัย รูปแบบทางสถาปัตยกรรมก็ได้รับอิทธิพลจากตะวันตกผสมกับลักษณะเฉพาะดั้งเดิมของล้านนาแต่ยังคงผสมกลมกลืนกันได้ดี สำหรับย่านการค้าบริเวณวัดเกตกัลลความสำคัญพร้อม ๆ กับการเดินเรือขนส่งสินค้าทางแม่น้ำปิงก็หมดความสำคัญด้วย เพราะการมาถึงของรถไฟ



ร้านค้าสองฝั่งถนนท่าแพ



ร้านค้าพ่อค้าชาวจีนถนนวิชยานนท์



ตลาดวโรรส รูปแบบตลาดพัฒนาเป็นลักษณะโรงเรือนถาวร



ถนนท่าแพ ย่านการค้าที่สำคัญในปัจจุบัน

รูปภาพ 4.2.3-1 แสดงพัฒนาการย่านการค้าใจกลางเมืองเก่า ช่วงปีพ.ศ. 2443-2500
 ที่มา : อิศรา กันแดง การศึกษาลักษณะเฉพาะและพัฒนาการของโครงข่ายการสัญจรและพื้นที่
 ในเขตเทศบาลนครเชียงใหม่ ผังเมืองมหาดินทิต
 คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2533.

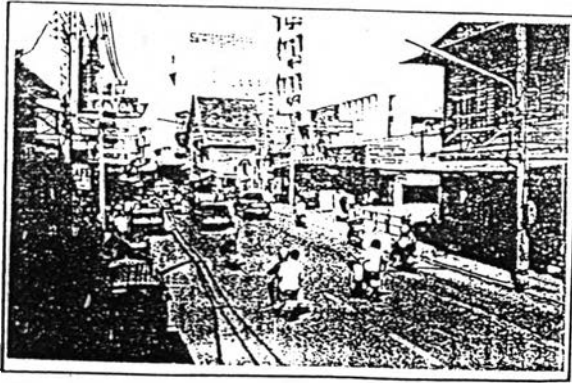
พัฒนาการของย่านการค้าช่วงนี้สรุปได้ว่า บริเวณใจกลางเมืองเก่าปรากฏย่านการค้าให้เห็นชัดเจนยิ่งขึ้น ประกอบไปด้วยอาคารร้านค้าบริเวณสองฝั่งถนนท่าแพ ตั้งแต่ประตูท่าแพจนถึงแม่น้ำปิง ถนนวิษยานนท์ตั้งแต่สี่แยกอุปกุดขึ้นไปทางเหนือต่อไป ถนนช่างม่อย รวมทั้งตลาดสดวโรสตลาดต้นลำไยด้วย (ไกรศรี นิมมานเหมินทร์, 2527: 5-6) การค้าเกิดขึ้นตลอดทั้งวัน พร้อม ๆ กับการขยายตัวของชุมชนจนถึงริมแม่น้ำปิง มีบรรดาพ่อค้าแม่ค้าเข้ามาตั้งถิ่นฐานหนาแน่นมากขึ้นรวมกันอยู่หลายเชื้อชาติหลายภาษา ทั้งชาวจีน อินเดีย พม่า และคนพื้นเมือง และส่งผลให้ย่านนี้กลายเป็นย่านการค้าที่สำคัญของเมือง

และในช่วงนี้ตลาดก็มีบทบาททางการค้ามากขึ้นควบคู่ไปกับย่านการค้า กลายเป็นสถานที่สำหรับพบปะพูดคุยแลกเปลี่ยนสินค้า เป็นสถานที่ค้าขายสินค้าของพ่อค้าแม่ค้าทั้งที่เป็นคนพื้นเมืองและคนต่างถิ่น แต่ขณะเดียวกันก็ทำให้บทบาทของแม่น้ำปิงในทางการค้าก็ลดลงและการสัญจรทางบกจะใช้ยานพาหนะที่เป็นจักรกลมากขึ้นผสมไปกับการเดินเท้า

4.2.4 พัฒนาการช่วง พ.ศ.2500-2542 (การเปลี่ยนแปลงย่านการค้า)

การค้ายังคงต่อเนื่องจากช่วงก่อน ย่านการค้าบริเวณใจกลางเมืองเก่าขยายตัวมากขึ้น โดยเริ่มมีขยายตัวออกมาเบาบาง บนถนนช่างคลาน ถนนลอยเคราะห์ ถนนเจริญประเทศ ประมาณ พ.ศ.2497 เกิดสิ่งปลูกสร้าง ตึกแถว อาคารพาณิชย์ และได้มีการสร้างนครพิงค์ขึ้น ทำให้มีการขยายตัวของย่านการค้าทางเหนือมากขึ้น ส่วนตลาดกลางเวียงมีบทบาทการค้าลดลง เพราะการขนส่งสินค้าบริเวณย่านการค้าใจกลางเมืองเก่าสะดวกกว่า สำหรับพัฒนาการในช่วงต้นนี้เปลี่ยนแปลงไปอย่างช้า ๆ

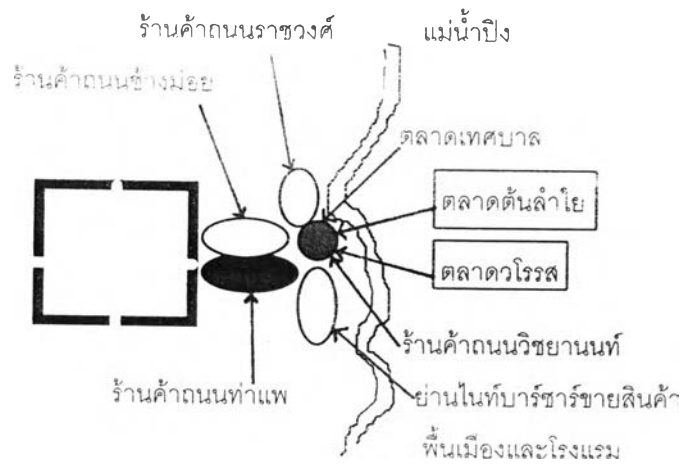
เข้าสู่ช่วงของการเปลี่ยนแปลงย่านการค้าใจกลางเมืองเก่าเป็นอย่างมาก ภายหลังจากเข้ามาของแผนพัฒนาเศรษฐกิจแห่งชาติ ฉบับที่ 1 (2504-2509) นำมาซึ่งความเจริญด้านต่าง ๆ เช่น การสร้างสนามบินเชียงใหม่ การตั้งมหาวิทยาลัยเชียงใหม่ ส่งผลให้เศรษฐกิจของเมืองเชียงใหม่เติบโตมากขึ้น นำมาซึ่งการลงทุนมากขึ้น โดยเฉพาะด้านท่องเที่ยวที่เติบโตอย่างต่อเนื่องจนทำให้เชียงใหม่ถูกกำหนดบทบาทหน้าที่ในการเป็นศูนย์กลางการท่องเที่ยวของภาคเหนือตอนบนในแผนพัฒนาฯ ฉบับที่



อาคารร้านค้า อาคารบนถนนท่าแพในปัจจุบัน



โรงแรมบนถนนช้างคลาน



กิจกรรมการค้าบริเวณตลาดวโรรส



อาคารร้านค้าถนนช้างม้อย



ร้านค้าริมถนนช้างม้อย

รูปภาพ 4.2.4-1 แสดงพัฒนาการย่านการค้าใจกลางเมืองเก่า ช่วงปี พ.ศ.2500-2542
ที่มา : จากการศึกษา

4 (2519-2524) และเป็นเมืองหลัก ศูนย์กลางความเจริญในทุก ๆ ด้านตามแผนพัฒนา ฯ ฉบับที่ 5 (2524-2529)

สำหรับบริเวณย่านการค้าใจกลางเมืองเก่า เริ่มเข้าสู่ช่วงการค้าสมัยใหม่ มีกิจกรรมการค้า ธุรกิจสมัยใหม่เพิ่มมากขึ้นหลายรูปแบบ บนถนนช้างคลานมีกิจกรรมการค้าด้านการท่องเที่ยวเข้ามาตั้งมากขึ้น การก่อสร้างอาคารสูง โรงแรมความสูง 5-30 ชั้น ได้แก่ โรงแรมโนโวเทล (2507) โรงแรมโรงแรมเชียงใหม่ (2518) โรงแรมแม่ปิง (2531) โรงแรมดวงตะวัน (2535) ห้างส.การค้าสาขาช้างคลาน และภายหลังจากการสร้างตลาดกลางคืนไนท์บาร์ซาร์ พ.ศ.2515 ทำให้บริเวณถนนช้างคลาน มีการขยายตัวของอาคารพาณิชย์ ร้านค้า และกลายเป็นย่านขายของที่ระลึก สินค้าพื้นเมืองที่สำคัญของเมืองเชียงใหม่

ถนนท่าแพที่เป็นย่านการค้าดั้งเดิม ก็มีกิจกรรมการค้ารูปแบบใหม่เพิ่มมากขึ้น เช่น การสร้างธนาคาร ห้างสรรพสินค้าต้นตราภรณ์ ตลอดจนกิจกรรมการค้าเพื่อบริการท่องเที่ยว เช่น บริษัททัวร์ ร้านขายสินค้าพื้นเมือง และในปี พ.ศ 2526 มีการสร้างประตูท่าแพขึ้นใหม่ ใช้เป็นที่ประกอบกิจกรรม ประเพณีที่สำคัญของเมืองและถนนวิชยานนท์ก็มีห้างสรรพสินค้า ส.การค้าสาขาวิชยานนท์

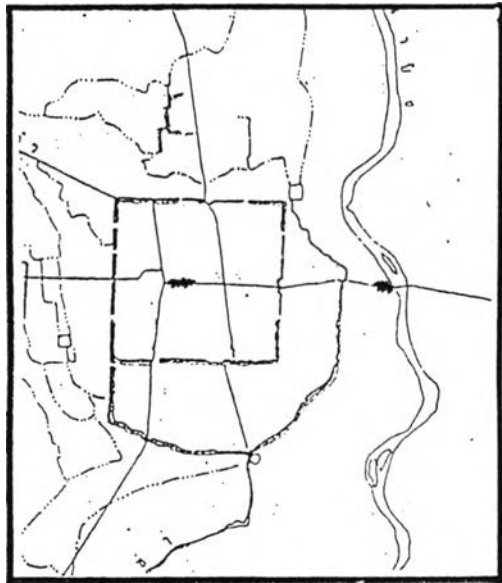
ในราวปีพ.ศ 2511 ได้เกิดเหตุการณ์ที่สำคัญคือ ไฟไหม้ตลาดวโรรสและตลาดต้นลำไยทำให้มีการปรับเปลี่ยนรูปโฉมของตลาดโดยเฉพาะตลาดวโรรส มีความทันสมัยมากขึ้น ตรงกลางบริเวณตลาดที่เคยเป็นลานโล่ง ให้บรรดาพ่อค้าแม่ค้า นำสินค้ามาวางขายก็มีหลังคาปกคลุมมิดชิด สินค้าที่เคยวางจำหน่ายตามพื้นก็ยกพื้นขึ้นวางขาย อีกทั้งด้านถนนราชวงศ์ มีการก่อสร้างอาคารพาณิชย์ สร้างตลาดเนาวรัฐและตลาดเทศบาล ทำให้บริเวณริมแม่น้ำปิงเป็นย่านการค้าขนาดใหญ่ที่สำคัญ

ปัจจุบันกิจกรรมการค้าของเมืองบริเวณย่านการค้าใจกลางเมืองเก่ายังคงปรากฏอยู่อย่างหนาแน่น พื้นที่ย่านการค้านี้มีการชลอกการขยายตัวทางราบน้อยและทางตั้ง เพราะเริ่มมีความแออัดของอาคารพาณิชย์ สิ่งปลูกสร้างประเภทต่าง ๆ มากขึ้น ประกอบกับที่ดินมีราคาสูง เป็นอุปสรรคต่อการลงทุน

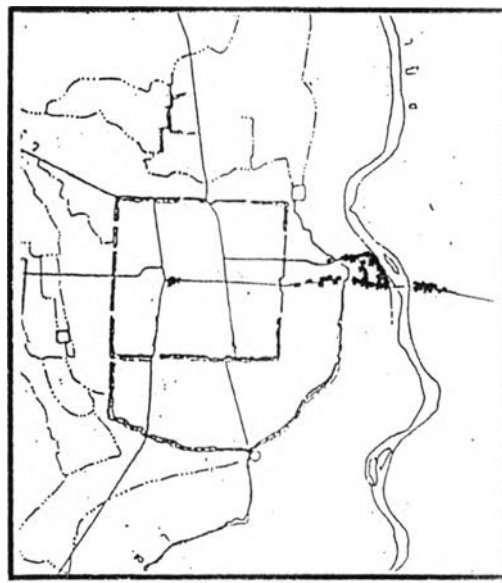
สำหรับสภาพปัญหาที่เกิดขึ้นในพื้นที่ เช่น ปัญหาในเรื่องของ การสัญจร การจราจรติดขัดในพื้นที่เริ่มมีความรุนแรงมากขึ้นส่งผลกระทบต่อสภาพแวดล้อม เศรษฐกิจ

ของย่านการค้าเพราะพื้นที่บริเวณนี้ใช้เป็นเส้นทางสำคัญในการเดินทางไปยังจุดต่าง ๆ ของเมืองผ่านถนนท่าแพ ถนนริมแม่น้ำปิง เชื่อมฝั่งตะวันออกและตะวันตกของแม่น้ำปิง อีกทั้งโครงสร้างถนนเดิมที่คับแคบมิได้มีการวางแผนไว้ล่วงหน้าสำหรับรองรับปริมาณการสัญจรที่มีปริมาณสูงประกอบกับการขนส่งสินค้า การสัญจรติดต่อกายในย่านการค้าเองทำให้ในปัจจุบันการสัญจรในบริเวณย่านการค้าใจกลางเมืองนี้มีความแออัดโดยเฉพาะในช่วงเวลาเร่งด่วน นอกจากนี้ ก็มีปัญหาด้านคุณภาพของแม่น้ำปิงและคลองแม่ข่า ภูมิทัศน์โดยรอบโบราณสถาน พื้นที่จอดรถไม่เพียงพอ ซึ่งปัญหาเหล่านี้ควรได้รับการแก้ไขโดยด่วน

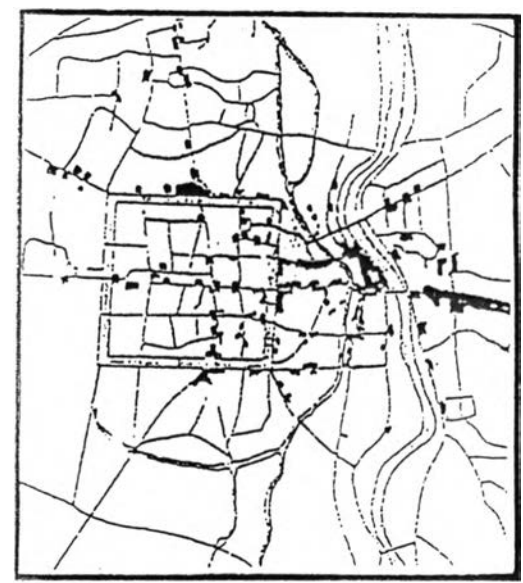
แผนที่ 4.2-1 แสดงการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพาณิชยกรรมจากอดีตถึงปัจจุบัน ที่มา จากการศึกษาและอ้างอิง โบราณานนท์, 2539 : 4-29



1839-2397



2397-2476



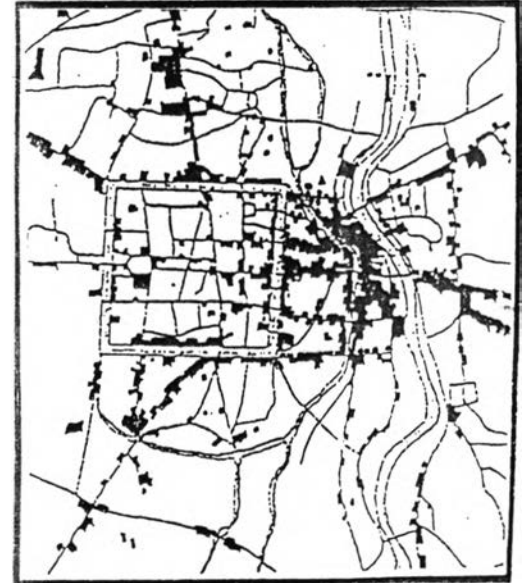
2508



2520



2530



2541

4.3 การใช้ประโยชน์ที่ดินภายในย่านการค้าใจกลางเมืองเก่า

ภายในย่านการค้าใจกลางเมืองเก่านี้ ในส่วนของการใช้ประโยชน์ดินประเภทพาณิชยกรรม ที่มีการใช้พื้นที่และอาคารเพื่อกิจกรรมการค้าการบริการ คิดเป็นพื้นที่ 96,300 ตารางเมตร (0.963 ตร.กม.) ประกอบด้วยการใช้ประโยชน์ที่ดิน 6 ประเภทหลัก คือ

1. อาคารพาณิชย์และพักอาศัย	537 ร้านค้า	ใช้พื้นที่ร้อยละ	48.59
2. ตลาด	6 แห่ง	ใช้พื้นที่ร้อยละ	26.17
3. โรงแรม	12 แห่ง	ใช้พื้นที่ร้อยละ	7.48
4. ธนาคาร	21 แห่ง	ใช้พื้นที่ร้อยละ	5.61
5. ห้างสรรพสินค้า	3 แห่ง	ใช้พื้นที่ร้อยละ	3.74
6. อาคารสำนักงาน	58 แห่ง	ใช้พื้นที่ร้อยละ	6.54
7. อาคารรวม	1 แห่ง	ใช้พื้นที่ร้อยละ	1.87

และมีการใช้ที่ดินประเภทที่พักอาศัย อุตสาหกรรม สถานที่ราชการ สถาบันศาสนา ปะปนกับการใช้ที่ดินประเภทพาณิชยกรรมด้วย

นอกจากนี้การศึกษาการใช้ประโยชน์ที่ดินของย่านการค้าใจกลางเมืองเก่า ผู้ศึกษาได้แบ่งประเภทของการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพาณิชยกรรมออกเป็น 2 ประเภท คือ

1. การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม ประกอบด้วย ตลาด ห้างสรรพสินค้า โรงแรม สำนักงาน อาคารรวมและสถาบันการเงินการธนาคาร
2. การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพาณิชยกรรมและพักอาศัย ประกอบด้วย
 - 2.1 ร้านอาหารและเครื่องดื่ม ได้แก่ ร้านเบเกอรี่ ร้านขายยา ร้านอาหาร
 - 2.2 ร้านสินค้าทั่วไป ได้แก่ ร้านมินิมาร์ท ร้านทำกรอบรูป ร้านหนังสือ ร้านดอกไม้ ร้านของชำ ร้านส่งภัณฑ์ ร้านเครื่องกีฬา ร้านเครื่องเขียน

และแก๊สหุงต้ม

- 2.3 ร้านเครื่องประดับ เครื่องแต่งกาย ได้แก่ ร้านเสื้อผ้าสำเร็จรูป ร้านทอง ร้านนาฬิกาและแว่นตา ร้านขายผ้าชนิดต่าง ๆ ร้านกระเป๋าและรองเท้า ร้านเสื้อผ้าพื้นเมือง ร้านสินค้าหัตถกรรม ร้านเครื่องประดับ ร้านเครื่องสำอางค์
- 2.4 ร้านเครื่องใช้ไฟฟ้าและเครื่องใช้ ได้แก่ ร้านเฟอร์นิเจอร์ ร้านเครื่องใช้ไฟฟ้าและเครื่องเสียง ร้านจำหน่ายจักรเย็บผ้า
- 2.5 ร้านอุปกรณ์ก่อสร้างและอะไหล่ ได้แก่ ร้านวัสดุก่อสร้าง ร้านขายอะไหล่ร้านขายรถจักรยานยนต์
- 2.6 ธุรกิจการบริการ
- 2.6.1 ธุรกิจการเงิน ได้แก่ ธนาคาร แลกเปลี่ยนเงินตรา โรงจำหน่าย
- 2.6.2 ธุรกิจบริการ ได้แก่ สำนักงานแพทย์ ปั้มน้ำมัน ร้านตัดเย็บเสื้อผ้า บัญชีและทนายความ ร้านถ่ายรูป เขียนป้ายโฆษณา ร้านเสริมสวย ร้านถ่ายเอกสาร และร้านซักรีด
- 2.7 การบริการการท่องเที่ยว ได้แก่ บริษัทนำเที่ยว

โดยรายละเอียดของการใช้ที่ดินนี้จะแสดงให้เห็นในหัวข้อการศึกษากิจกรรมการค้าการบริการในแต่ละโซนต่อไป

4.4 กิจกรรมการค้าการบริการ

จากผลการศึกษาพัฒนาการและรูปแบบการใช้ประโยชน์ที่ดินของย่านการค้าใจกลางเมืองเก่า ตั้งแต่อดีตจนถึงปัจจุบัน พบว่า การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพาณิชยกรรมนั้นเกิดขึ้นพร้อม ๆ กับการสร้างเมืองเชียงใหม่ และมีรูปแบบการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพาณิชยกรรมอยู่ 2 แบบ คือ

(1) ย่านการค้ามีลักษณะเป็นแบบมีศูนย์กลาง โดยมีตลาดเป็นศูนย์กลางการค้าขาย และมีร้านค้าต่าง ๆ ตั้งอยู่โดยรอบ (สอดคล้องกับแนวความคิดของ McGee) ได้แก่ บริเวณตลาดต้นลำไยและตลาดวโรรส อันเป็นศูนย์กลางการค้าและห้อมล้อมไปด้วยกิจกรรมการค้าการบริการ ทั้งร้านค้าปลีกค้าส่ง ร้านค้าบริการ ที่ตั้งรวมกลุ่มอยู่หนาแน่นบนถนนท่าแพ ช้างม่อย และถนนวิชัยานนท์ ถือได้ว่าบริเวณนี้เป็นย่านการค้าดั้งเดิมของเมืองเชียงใหม่

(2) กิจกรรมการค้าการบริการที่ตั้งกระจายอยู่สองฝั่งเส้นทางคมนาคม เช่น ถนนช้างคลาน ถนนราชวงศ์ ถนนลอยเคราะห์ เพื่อความสะดวกในการเข้าถึง (สอดคล้องกับแนวความคิดของ Christaller) และเป็นย่านการค้าที่มีการขยายตัวต่อมาในภายหลัง

ส่วนในบริเวณลึกเข้าไปจากถนนสายหลัก ถนนสายรอง ตามตรอกซอกซอยนั้น จะมีกิจกรรมการค้าอยู่บางตา เพราะ ถนนที่แคบ ทำใหยากต่อการสัญจรและการขนส่งสินค้า

กิจกรรมการค้าการบริการภายในย่านการค้าใจกลางเมืองเก่านี้ เป็นองค์ประกอบที่สำคัญที่ช่วยเสริมสร้างลักษณะเฉพาะตัว สร้างสรรบรรยากาศทางการค้าแก่ย่านการค้าและเมืองเชียงใหม่

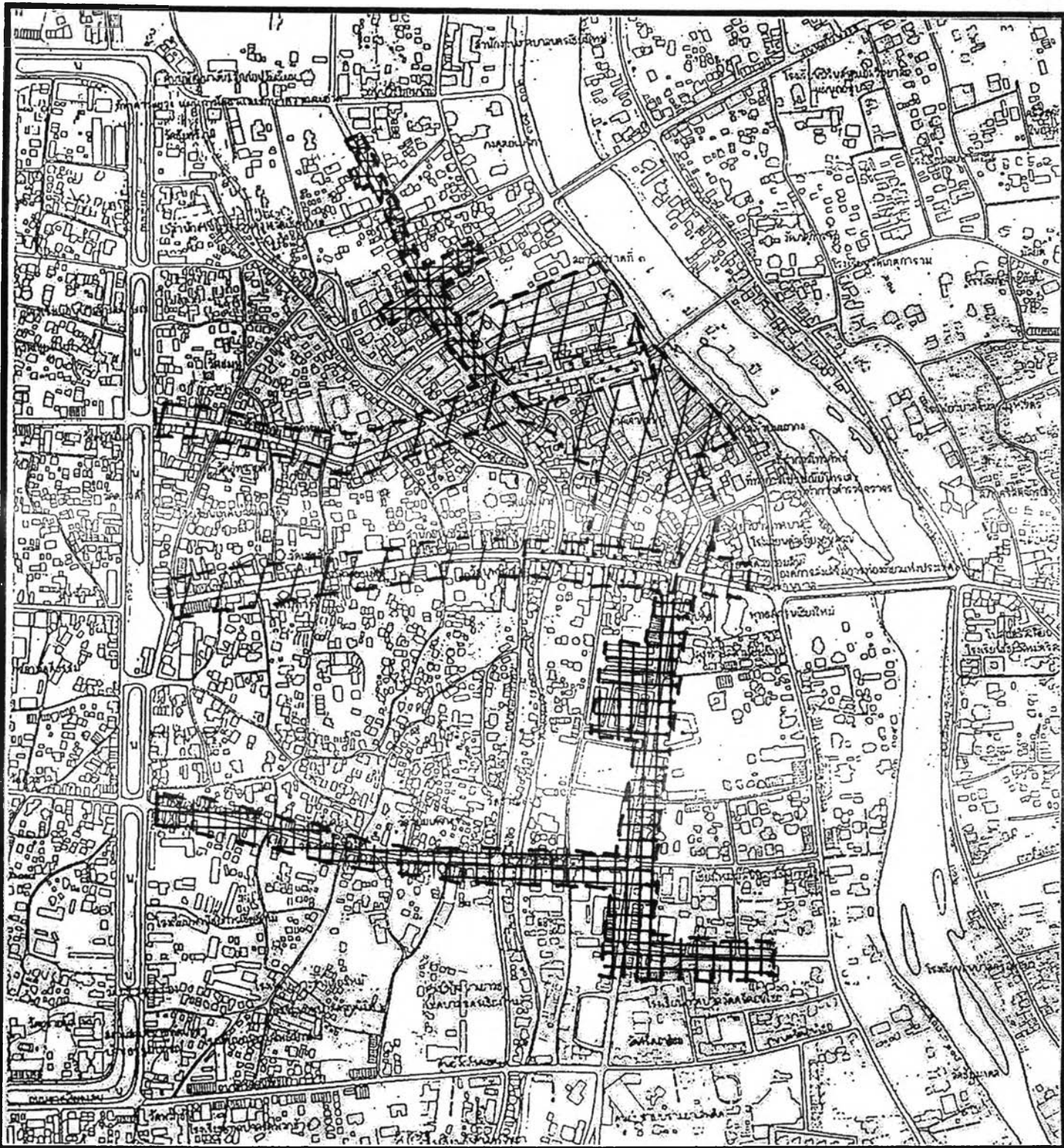
จากการกำหนดขอบเขตของย่านการค้าใจกลางเมืองเก่า การศึกษาลักษณะกิจกรรมการค้าการบริการในย่านการค้านี้ ผู้ศึกษาได้แบ่งพื้นที่ศึกษาออกเป็น 3 โซนใหญ่ ๆ อันเปรียบเสมือนเป็นตัวแทนของย่านการค้าใจกลางเมืองเก่า ในแต่ละช่วงพัฒนาการคือ

4.4.1 โซนแรก กิจกรรมการค้าการบริการบริเวณย่านการค้าเริ่มแรก (พ.ศ. 2397-2443) คือ ร้านค้าบนถนนท่าแพ (ช่วงสี่แยกวัดแสนฝางจนถึงแยกวัดอุปกุด) และร้านค้าบนถนนช้างม้อยถนน (จากช่วงคลองแม่ข่าจนถึงถนนวิชยานนท์)

4.4.2 โซนที่สอง กิจกรรมการค้าการบริการในช่วงที่สอง (พ.ศ.2443-2500) คือ บริเวณตลาดวโรรสและตลาดต้นลำไย ตลาดเทศบาล ซึ่งมีกิจกรรมการค้าบนถนนท่าแพ (ช่วงถึงประตูท่าแพ) ถนนวิชยานนท์ ถนนช้างม้อย (ช่วงคลองแม่ข่าถึงแนวคูเมือง) ที่ตั้งอยู่โดยรอบประกอบกัน

4.4.3 โซนที่สาม กิจกรรมการค้าการบริการบริเวณย่านการค้าใหม่ (พ.ศ.2500-2542) ประกอบด้วย

คือ กิจกรรมการค้าการบริการเพื่อการท่องเที่ยว คือ บริเวณถนนลอยเคราะห์ ถนนช้างคลาน ซึ่งเป็นย่านการค้าที่เกิดขึ้นภายหลังการเข้ามาของกิจกรรมการท่องเที่ยว จนกลายเป็นศูนย์กลางย่านการค้าการบริการการท่องเที่ยวของเมืองเชียงใหม่ในปัจจุบัน และ กิจกรรมการค้าสมัยใหม่บนถนนราชวงศ์






วิทยานิพนธ์ แนวทางการพัฒนาย่านการค้าใจกลางเมืองเก่า : กรณีศึกษา เมืองเชียงใหม่

ทิศเหนือ

แผนที่ 4.4-1 แสดง พัฒนาการของย่านการค้า

สัญลักษณ์

-  ช่วงปี พ.ศ.2397 - 2443
-  ช่วงปี พ.ศ.2443 - 2500
-  ช่วงปี พ.ศ.2500 - 2542



มาตราส่วน

1 : 8,000

ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

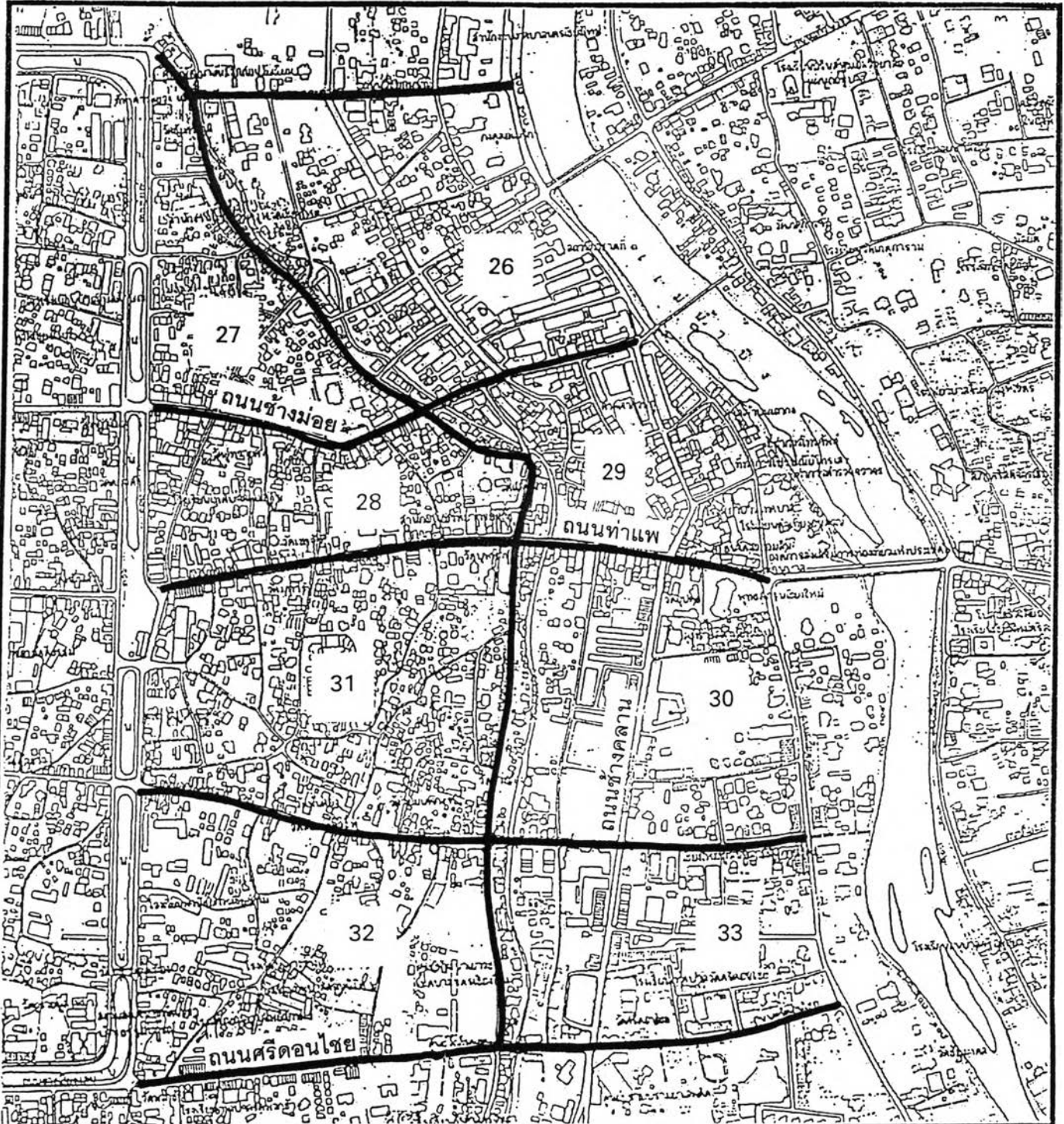
ตารางที่ 4.4-1 แสดงข้อมูลปริมาณการเดินทาง ประชากร จำนวนพาหนะ ในย่านการค้าใจกลางเมืองเก่า

โซนย่อย	pop	Pcovr	Mcown	Student	CV_em	SV_em	ARG_em	TT_em	HBWP	HBSP	HBCP	NHBP	TT_pro	HBWA	HRSA	HBOA	NHBA	TT_att
25	7,511	200	361	-	728	3,231	22	3,981	1,650	4,165	2,907	1,257	9,979	4,284	-	10,175	1,629	16,092
26	5,252	38	448	-	-	2,259	10	2,269	3,626	1,837	60	595	7,629	1,491	-	636	157	2,284
27	3,208	185	407	-	820	1,380	4	2,204	1,790	1,119	2,344	895	6,153	1,115	-	374	648	2,137
28	2,787	240	433	234	-	1,199	4	1,203	1,312	581	1,135	505	3,633	1,397	1,228	348	1,211	4,185
29	2,430	219	375	1,067	182	1,045	6	1,293	477	1,239	477	95	2,288	6,722	1,662	23,515	3,230	35,129
30	3,738	262	352	-	182	1,608	10	1,800	577	392	2,562	145	3,577	9,027	491	2,371	1,500	13,389
31	3,376	-	265	-	-	1,425	10	1,462	1,455	389	322	-	2,451	2,802	176	952	278	4,203
32	3,059	197	487	4,028	728	1,316	9	2,175	1,288	1,061	2,064	-	3,714	1,727	6,698	261	760	9,445
33	3,736	58	272	517	-	1,607	7	1,642	1,024	383	58	-	1,776	957	697	1,677	455	3,385
34	7,247	283	379	8,624	1,640	3,117	26	5,187	2,447	753	2,353	138	5,741	10,503	11,801	1,869	3,507	27,380
รวม	42,344	1,682	3,779	14,470	4,280	18,187	108	23,216	15,646	12,919	14,522	3,651	46,941	40,025	22,753	42,083	13,375	118,233

ที่มา : สำนักงานคณะกรรมการจัดระบบการจราจรทางบก

หมายเหตุ





pop	ประชากร	SV_em	แรงงานภาคบริการ	HBCP	กำเนิดการเดินทางระหว่างบ้านกับที่อื่น	HBCA	ตั้งจุดการเดินทางระหว่างที่ขึ้นกับบ้าน
Pcovr	จำนวนรถส่วนตัว	ARG_em	แรงงานภาคเกษตร	NHEP	กำเนิดการเดินทางระหว่างบ้านกับที่อื่น	NHEA	ตั้งจุดการเดินทางระหว่างที่ขึ้นกับที่อื่น
Mcown	จำนวนรถจักรยานยนต์	TT_em	จำนวนแรงงานทั้งหมด	TT_pro	กำเนิดการเดินทางรวมทุกตัวรถประสงค์	TT_att	ตั้งจุดการเดินทางทุกวัตถุประสงค์
Student	จำนวนที่นั่งนักเรียน	HBWP	กำเนิดการเดินทางระหว่างบ้านกับที่ทำงาน	HBWA	ตั้งจุดการเดินทางระหว่างที่ทำงานกับบ้าน		
CV_em	จำนวนข้าราชการ	HBSP	กำเนิดการเดินทางระหว่างบ้านกับสถานศึกษา	HBSA	ตั้งจุดการเดินทางระหว่างสถานศึกษาที่บ้าน		



วิทยานิพนธ์ แนวทางการพัฒนาย่านการค้าใจกลางเมืองเก่า : กรณีศึกษา เมืองเชียงใหม่

แผนที่ 4.4-2 แสดง โซนการสัญจร

สัญลักษณ์

	โซนการสัญจรที่		บ้านเรือน
	แม่น้ำ		เส้นแบ่งเขตโซนการสัญจร

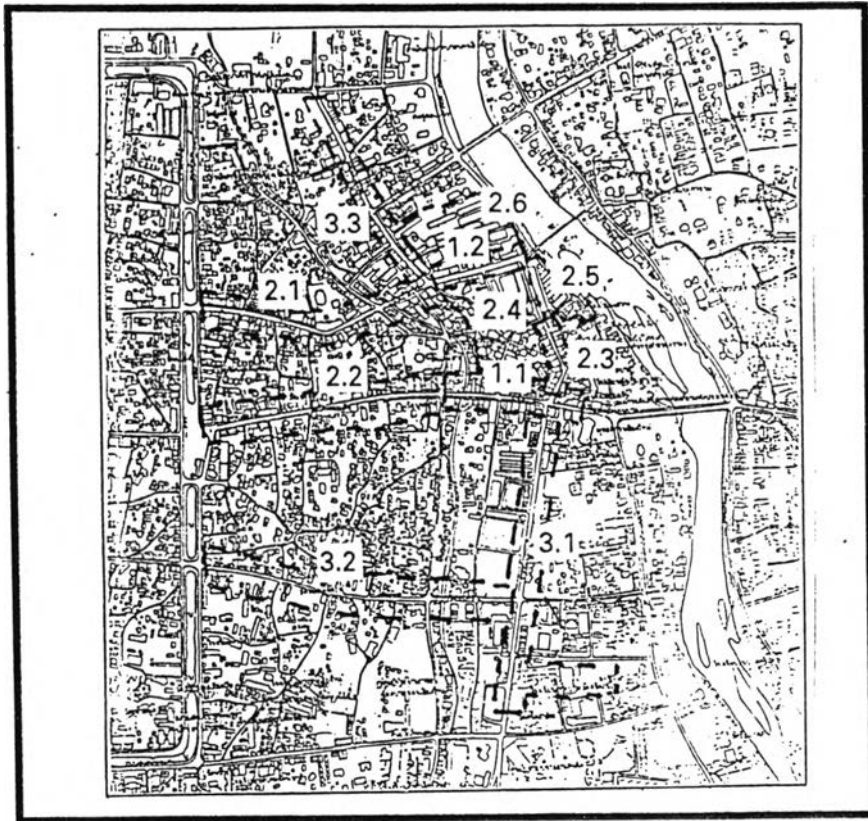
ทิศเหนือ



มาตราส่วน

1 : 8,000

ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



แผนที่ 4.4-3 แสดงโซนศึกษากิจกรรมการค้าบริการของย่านการค้า
ที่มา : จากการสำรวจ

โซนกิจกรรมการค้าบริการ

1. โซนกิจกรรมการค้าบริการในช่วงแรก (พ.ศ.2397-พ.ศ.2443)
 - 1.1 กิจกรรมการค้าถนนท่าแพ ช่วงวัดแสนฝางถึงสี่แยกวัดอุปคุต
 - 1.2 กิจกรรมการค้าบริการถนนช้างม้อยช่วงคลองแม่ข่าถึงตลาดวโรรส
2. โซนกิจกรรมการค้าบริการในช่วงที่สอง (พ.ศ.2397-พ.ศ.2443)
 - 2.1 กิจกรรมการค้าถนนช้างม้อย
 - 2.2 กิจกรรมการค้าถนนท่าแพ
 - 2.3 กิจกรรมการค้าถนนวิชัยานนท์
 - 2.4 กิจกรรมการค้าตลาดวโรรส
 - 2.5 กิจกรรมการค้าตลาดต้นลำไย
 - 2.6 กิจกรรมการค้าตลาดเทศบาล
3. โซนกิจกรรมการค้าบริการในช่วงที่สาม (พ.ศ.2397-พ.ศ.2443)
 - 3.1 กิจกรรมการค้าถนนช้างคลาน
 - 3.2 กิจกรรมการค้าถนนลอยเคราะห์
 - 3.3 กิจกรรมการค้าถนนราชวงศ์



- ถนนท่าแพ (แผนที่การใช้ที่ดิน 4.4.2-1)
- ถนนข้างม่อย (แผนที่การใช้ที่ดิน 4.4.2-2)
- ถนนข้างคลาน (แผนที่การใช้ที่ดิน 4.4.3-1)
- บริเวณตลาดวโรรส (แผนที่การใช้ที่ดิน 4.4.2-3)
- ถนนราชวงศ์ (แผนที่การใช้ที่ดิน 4.4.2-3)
- ถนนลอยเคราะห์ (แผนที่การใช้ที่ดิน 4.4.3-2)

■ แผนที่ 4.4.4 แสดงโซนการใช้ที่ดินย่านการค้าใจกลางเมืองเก่า

4.4.1 โชนแรก ตัวแทนกิจกรรมการค้าการบริการช่วงปี พ.ศ.2397-2443

จากการศึกษาพัฒนาการของย่านการค้า ได้กำหนดโซนพื้นที่ที่ถือว่าบริเวณที่เป็นจุดกำเนิดย่านการค้าบริเวณใจกลางเมืองเก่านี้ อันประกอบด้วย 2 โซนย่อย คือ

โซน 1.1 กิจกรรมการค้าการบริการบนถนนท่าแพ (จากสี่แยกวัดแสนฝาง ถึงสี่แยกวัดอุปคุต)

โซน 1.2 กิจกรรมการค้าบนถนนข้างม่อย (ช่วงคลองแม่ข่าจนถึงถนนวิษยานนท์)

พัฒนาการการค้า

ร้านค้าเริ่มปรากฏบนถนนท่าแพตั้งแต่วัดแสนฝางจนถึงสี่แยกวัดอุปคุต เป็นกิจการของ ชาวพม่า ไทยใหญ่ ที่เข้ามาตั้งร้านค้าในปี พ.ศ.2526 อยู่ในช่วงเปิดตลาดการค้าเสรี ลักษณะของร้านค้าเป็นเรือนแพ จำหน่ายสินค้าอุปโภคและบริโภค ได้แก่ เสื้อผ้า ยา อีกทั้งบนทางหรือถนนท่าแพจะติดตลาดในช่วงเช้าด้วย มีคนเมื่อนำสินค้ามาวางขาย พอสายตลาดเช้าก็จะหายไป ส่วนบนถนนข้างม่อยร้านค้าที่ตั้งอยู่เป็นร้านขายผ้าของชาวอินเดีย เป็นเรือนแถวไม้ 2 ชั้น และสองฝั่งถนนจะติดตลาดในตอนเช้า

ตารางที่ 4.4.1-1 ประเภทกิจกรรมการค้าการบริการในปัจจุบันของโซน 1.1

ประเภทของกิจกรรมการค้าและบริการ	จำนวนกิจการ	ร้อยละ
1. ร้านค้าประเภทอาคารพาณิชย์		
1.1 ร้านค้าประเภทอาหารและเครื่องดื่ม		
(1) ร้านอาหารและเครื่องดื่ม	6	13.64
(2) ร้านเบเกอรี่	1	2.27
(3) ร้านขายยา	2	4.55
1.2 ร้านค้าประเภทอุปโภค		
1.2.1 ร้านค้าประเภทสินค้าทั่วไป		
(1) ร้านหนังสือ	1	2.27
(2) ร้านของชำ	1	2.27
(3) ร้านเครื่องกีฬา	1	2.27
(4) ร้านเครื่องเขียน	1	2.27
1.2.2 ร้านค้าประเภทเครื่องแต่งกาย เครื่องประดับ		
(1) ร้านเสื้อผ้าสำเร็จรูป	3	6.82
(2) ร้านนาฬิกา แว่นตา	3	6.82

ประเภทของกิจกรรมการค้าและบริการ	จำนวนกิจการ	ร้อยละ
(3) ร้านสินค้าพื้นเมือง สินค้าหัตถกรรม	4	9.09
1.2.3 ร้านค้าประเภทเครื่องใช้ไฟฟ้า เครื่องใช้ในครัวเรือน		
- ร้านเฟอร์นิเจอร์	1	2.27
1.3 ด้านการบริการ		
1.3.1 ประเภทธุรกิจการเงิน		
(1) ธนาคาร	4	9.09
(2) โรงจำหน่าย	1	2.27
1.3.2 ประเภทธุรกิจการบริการ		
(1) ร้านถ่ายรูป	1	2.27
(2) ร้านเสริมสวย	1	2.27
1.3.3 การบริการการท่องเที่ยว		
- บริษัทนำเที่ยว	7	15.91
2. สำนักงาน	1	2.27
3. โรงแรม	1	2.27

ตารางที่ 4.4.1-2 แสดงประเภทกิจกรรมการค้าการบริการในปัจจุบันของโซนที่ 1.2

ประเภทของกิจกรรมการค้าและบริการ	จำนวนกิจการ	ร้อยละ
1 ร้านค้าประเภทอาคารพาณิชย์		
1.1 ร้านค้าประเภทอาหารและเครื่องดื่ม		
- ร้านขายยา	4	10.26
1.2 ร้านค้าประเภทอุปโภค		
1.2.1 ร้านค้าประเภทสินค้าทั่วไป		
(1) ร้านทำกรอบรูป	2	5.13
(2) ร้านหนังสือ	1	2.56
(3) ร้านสิ่งพิมพ์	3	7.69
1.2.2 ร้านค้าประเภทเครื่องแต่งกาย เครื่องประดับ		
(1) ร้านขายผ้าชนิดต่าง ๆ	5	12.82
(2) ร้านกระเป๋า รองเท้า	3	7.69

ประเภทของกิจกรรมการค้าและบริการ	จำนวนกิจการ	ร้อยละ
(3) ร้านเสื้อผ้าสำเร็จรูป	1	2.56
(4) ร้านทอง	5	12.82
(5) ร้านนาฬิกา แวนตา	4	10.26
1.2.3 ร้านค้าประเภทเครื่องใช้ไฟฟ้า เครื่องใช้ในครัวเรือน		
(1) ร้านเครื่องใช้ไฟฟ้าและเครื่องเสียง	4	10.26
(2) ร้านจำหน่ายจักรเย็บผ้า	1	2.56
1.3 ด้านการบริการ		
1.3.1 ประเภทธุรกิจการเงิน		
- ธนาคาร	2	5.13
1.3.2 ประเภทธุรกิจการบริการ		
- สำนักงานแพทย์	2	5.13
2. สำนักงาน	2	5.13

หมายเหตุ ร้อยละของกิจกรรมการค้า = จำนวนกิจการของแต่ละประเภท/จำนวนกิจการทั้งหมดในโซน

ลักษณะเด่นของกิจกรรมการค้า

ร้านค้าบนถนนสายท่าแพช่วงนี้มีลักษณะของการรวมกลุ่มกิจการการค้าการบริการที่ส่งเสริมกันเพื่อการท่องเที่ยว ร้อยละ 43.18 ได้แก่ บริษัททัวร์ (15.91%) ร้านสินค้าหัตถกรรม (9.09 %) ร้านถ่ายรูป (2.27 %) โรงแรม (2.27 %) และ การรวมกลุ่มของสถาบันการเงินการธนาคาร (9.09%)

ส่วนการค้าบนถนนข้างม่อยในโซนนี้จะป็นกิจกรรมการค้าปลีก เป็นกิจกรรมการค้าที่สนับสนุนตลาดสด เช่น ร้านขายผ้า (12.82%) ร้านทอง (12.82%) ร้านขายยา ร้านเครื่องใช้ไฟฟ้า ร้านนาฬิกาแวนตา (10.26%)

ช่วงเวลาดำเนินการ

กิจกรรมการค้าการบริการทั้ง 2 บริเวณ ส่วนใหญ่ดำเนินการในช่วงเวลากลางวัน ตั้งแต่ 8.00 น - 17.00 น เช่น ธนาคาร สำนักงาน บริษัททัวร์ ร้านค้าปลีกย่อย บนถนนท่าแพและร้านขายผ้า ธนาคาร ร้านทอง บนถนนข้างม่อย และมีกิจกรรมการค้าบางประเภท เช่น ร้านอาหาร จะเปิดให้บริการต่อในช่วงเวลากลางคืนแต่มีจำนวนน้อย

การใช้พื้นที่เพื่อการค้าการบริการ

การใช้ที่ดินเพื่อกิจกรรมการค้าบนถนนท่าแพ 8,008 ตร.เมตร และการใช้ที่ดินเพื่อกิจกรรมการค้าบนถนนช้างม้อย 3,125 ตร.เมตร การค้าของกิจกรรมการค้าการบริการส่วนใหญ่จะเกิดขึ้นภายในอาคารพาณิชย์ ตึกแถว โดยชั้นล่างของอาคารใช้สำหรับประกอบการค้า ส่วนชั้นบนเป็นที่พักอาศัย และกิจกรรมการค้าส่วนใหญ่จะอาศัยพื้นที่ริมถนนสำหรับเป็นที่จอดรถของลูกค้า ยกเว้นกิจกรรมประเภทการธนาคาร ได้จัดที่จอดรถไว้เป็นสัดส่วน ส่งผลกระทบต่อการค้าเป็นอย่างมาก และปัจจุบันอนุญาตให้จอดรถได้เพียงฝั่งเดียว (และห้ามจอดในช่วง 6.00 น -9.00 น และ 15.00 น - 18.00 น) บนถนนท่าแพ ทำให้พื้นที่จอดรถในพื้นที่ที่มีจำนวนจำกัดและอาศัยพื้นที่ภายในวัดสำหรับจอดรถด้วย ส่วนถนนช้างม้อยช่วงบริเวณนี้รถยนต์ห้ามจอด

การสัญจร

ปริมาณการจราจรบนถนนท่าแพหนาแน่นมาก 4,500-5,000 คัน (โดยเฉลี่ย 3,600 คัน) ในช่วงโมงเร่งด่วน การสัญจรคึกคักตลอดทั้งวัน โดยถนนท่าแพมีทั้งการสัญจรเพื่อกิจกรรมการค้าการบริการในพื้นที่และการสัญจรเพื่อผ่านไปยังส่วนอื่น ๆ ของเมือง ส่วนถนนช้างม้อยช่วงนี้ การสัญจรหนาแน่นพอสมควร 3,500-3,800 คัน โดยใช้เป็นเส้นทางเข้าสู่ตลาดวโรรสและเดินทางไปยังส่วนอื่นของเมือง

กิจกรรมที่ก่อให้เกิดการสัญจรมากในพื้นที่ ได้แก่ แหล่งงานภาคบริการประเภทสถาบันการเงินและการธนาคาร ร้านค้าอาคารพาณิชย์ การเดินทางเพื่อไปซื้อสินค้าที่ตลาดวโรรสตลาดต้นลำไย จากตาราง 4.4-1 พื้นที่อยู่ในโซน 29 30 ส่วนใหญ่มีการดึงดูดสัญจรเพื่อเข้ามาทำงาน (HBWA) 6,722 9,027 เที่ยว/วัน และเป็นทางผ่านสำหรับการสัญจรไปยังที่อื่น ๆ 26,745 3,871 เที่ยว/วัน (HBOA และ NHBA)

ลูกค้าและขอบเขตการให้บริการ

กิจกรรมการค้าการบริการบนถนนท่าแพ ได้แก่ สถาบันการเงินการธนาคาร สำนักงาน ให้บริการในระดับชุมชน บางกิจกรรมให้บริการในระดับย่าน อันได้แก่ บริษัททัวร์ ร้านถ่ายรูป ร้านอาหาร เป็นสินค้าอันดับกลาง ที่ให้บริการแก่นักท่องเที่ยว

โดยเฉพาะนักท่องเที่ยวชาวต่างชาติ ที่พักอาศัยอยู่โดยรอบ ส่วนกิจกรรมการค้าบนถนนข้างมอญจะให้บริการแก่ผู้มาจับจ่ายซื้อของที่ตลาดวโรรส สินค้าจำหน่าย ได้แก่ ยาผ้าตัดเสื้อ ทองรูปพรรณ เครื่องประดับ เป็นสินค้าอันดับกลางและต่ำ ขอบเขตการบริการลูกค้าที่มาจึงมีทั้งในระดับย่านและระดับเมือง ที่เดินทางจากอำเภอรอบนอกเข้ามา

4.4.2 โซนที่สอง ตัวแทนกิจกรรมการค้าการบริการในช่วงปี พ.ศ. 2443-2500

ประกอบด้วยโซนย่อย คือ

- โซน 2.1 กิจกรรมการค้าบนถนนข้างม่อย
- โซน 2.2 กิจกรรมการค้าบนถนนท่าแพช่วงประตูท่าแพ
- โซน 2.3 กิจกรรมการค้าบนถนนวิษยานนท์
- โซน 2.4 กิจกรรมการค้าตลาดวโรรส
- โซน 2.5 กิจกรรมการค้าตลาดต้นลำไย
- โซน 2.6 กิจกรรมการค้าตลาดเทศบาล

พัฒนาการ

ภายหลังชาวจีนเริ่มเข้ามาค้าขายมากขึ้นทำให้กิจการการค้าขยายตัวจากพื้นที่การค้าเดิมมากขึ้นทั้งบนถนนท่าแพ ถนนข้างม่อย มีการสร้างตลาดวโรรสและตลาดต้นลำไย ตลาดเทศบาล และภายหลังการเข้ามาของรถไฟและรถยนต์ ทำให้ตลาดเข้าไม่สามารถตั้งอยู่บนถนนได้อีกต่อไปจึงได้ย้ายไปขายในตลาดแทน ส่วนการสัญจรในพื้นที่เปลี่ยนมาใช้รถยนต์มากขึ้นผสมกับการเดินเท้า ส่วนการสัญจรขนส่งสินค้าทางน้ำ สัตว์ต่าง หมดสิ้นไป นับว่าเป็นช่วงเวลาที่ทำให้ย่านการค้านี้เปลี่ยนแปลงอย่างมาก

โซน 2.1. กิจกรรมการค้าการบริการบนถนนข้างม่อย

ตารางที่ 4.4.2-1 ประเภทกิจกรรมการค้าการบริการในปัจจุบันของโซนที่ 2.1

ประเภทของกิจกรรมการค้าและบริการ	จำนวนกิจการ	ร้อยละ
1 ร้านค้าประเภทอาคารพาณิชย์		
1.1 ร้านค้าประเภทอาหารและเครื่องดื่ม		
(1) ร้านอาหารและเครื่องดื่ม	5	6.25
(2) ร้านขายยา	1	1.25
1.2 ร้านค้าประเภทอุปโภค		
1.2.1 ร้านค้าประเภทสินค้าทั่วไป		
(1) ร้านหนังสือ	1	1.25
(2) ร้านของชำ	3	3.75

ประเภทของกิจกรรมการค้าและบริการ	จำนวนกิจการ	ร้อยละ
(3) แก๊สหุงต้ม	1	1.25
1.2.2 ร้านค้าประเภทเครื่องแต่งกาย เครื่องประดับ		
(1) ร้านเสื้อผ้าสำเร็จรูป	6	7.5
(2) ร้านนาฬิกา แว่นตา	2	2.5
(3) ร้านกระเป๋า รองเท้า	1	1.25
(4) ร้านสินค้าพื้นเมือง สินค้าหัตถกรรม	1	1.25
1.2.3 ร้านค้าประเภทเครื่องใช้ไฟฟ้า เครื่องใช้ในครัวเรือน		
(1) ร้านเฟอร์นิเจอร์	19	23.75
(2) ร้านเครื่องใช้ไฟฟ้าและเครื่องเสียง	7	8.75
(3) ร้านจำหน่ายจักรเย็บผ้า	5	6.25
1.2.4 ร้านค้าประเภทอุปกรณ์ก่อสร้างและอะไหล่		
(1) ร้านขายอะไหล่รถยนต์ รถจักรยานยนต์	5	6.25
(2) ร้านขายรถจักรยาน รถจักรยานยนต์	1	1.25
1.3 ด้านการบริการ		
1.3.1 ประเภทธุรกิจการเงิน		
- ธนาคาร	1	1.25
1.3.2 ประเภทธุรกิจบริการ		
(1) สำนักงานแพทย์	3	3.75
(2) เซียนป้ายโฆษณา	1	1.25
(3) ร้านเสริมสวย	2	2.5
(4) ร้านซักรีด	1	1.25
2 สำนักงาน	14	17.5

ลักษณะเด่นของกิจกรรมการค้าบนถนนข้างม่อยในช่วงนี้

ร้านค้าที่ขายสินค้าประเภทเดียวกันตั้งรวมกลุ่มกัน เช่น ร้านขายเฟอร์นิเจอร์ (23.75%) เครื่องใช้ไฟฟ้า (8.75 %) เสื้อผ้าสำเร็จรูป (7.5 %) เป็นร้านค้าที่ขายสินค้าลักษณะเฉพาะอย่าง เป็นสินค้าอันดับกลาง ต้องการลูกค้าเฉพาะกลุ่ม นอกจากนี้ยังมีอาคารสำนักงานตั้งอยู่รวมกันในพื้นที่หลายแห่ง (17.5 %)

ช่วงเวลาดำเนินการ

กิจกรรมการค้าการบริการบนถนนสายนี้เปิดดำเนินการในช่วงกลางวัน ตั้งแต่ 8.00น - 17.00 น ส่วนในช่วงเวลากลางคืนจะเงียบ แทบจะไม่มีดำเนินการของกิจกรรมการค้าการบริการใด ๆ

การใช้พื้นที่เพื่อการค้าการบริการ

มีการใช้ที่ดินเพื่อการค้า 9,219 ตร.เมตร กิจกรรมการค้าการบริการจะประกอบ การค้าอยู่ภายในตึกแถว อาคารพาณิชย์เป็นการใช้พื้นที่แบบผสมคือ ชั้นล่างใช้ขายสินค้า ส่วนชั้นบนสำหรับพักอาศัย กิจกรรมการค้าบนถนนสายนี้มีจำนวนไม่มากนักเนื่องจากมีกิจกรรมการค้าส่งรวมอยู่ด้วย เช่น ร้านขายเฟอร์นิเจอร์ ที่ ใช้พื้นที่วางขายสินค้ามาก (ใช้ 2 ห้องสำหรับขายสินค้า) ตั้งรวมกลุ่มเป็นแนวยาว และ บริเวณริมถนนใช้สำหรับเป็นที่จอดรถขนย้ายสินค้าบ้าง การค้าจะคึกคักบริเวณใกล้ตลาด

การสัญจร

ปริมาณการจราจรบนถนนข้างม่อยหนาแน่นพอสมควร 3,500 - 3,800 คัน (โดยเฉลี่ย 3,600 คัน) โดยเฉพาะในช่วงโมงเร่งด่วน การสัญจรหลักบนถนนสายนี้เป็นการสัญจรผ่านพื้นที่เพื่อเข้าสู่ย่านการค้าบริเวณตลาดวโรรสและเพื่อไปยังพื้นที่อื่น ๆ มากกว่าการสัญจรในพื้นที่ โดยดูจากกิจกรรมการค้าที่ไม่คึกคัก และยังมีที่จอดรถเพียงพอสำหรับการค้า เพราะ กิจกรรมการค้าการบริการส่วนใหญ่จะอาศัยริมถนนเป็นที่จอดรถ ปัจจุบันถนนข้างม่อยบริเวณนี้อนุญาตให้จอดรถได้เพียงฝั่งเดียวและจอดได้ตลอดเวลาและ กิจกรรมการค้าที่ก่อให้เกิดการสัญจรมากในพื้นที่ ได้แก่ แหล่งงานการค้าการบริการ ทั้งร้านค้าพาณิชย์ ธนาคาร และสำนักงาน จากตาราง 4.4-1 พื้นที่อยู่ในโซน 27 28 ส่วนใหญ่มีแรงดึงดูดการสัญจรเพื่อทำงาน 1,115 1,397 เที่ยวต่อวัน (HBWA) ตามลำดับ

ลูกค้าและขอบเขตการให้บริการ

กิจกรรมการค้าการบริการมีขอบเขตการให้บริการภายในพื้นที่ชุมชนเมือง ได้แก่ ธนาคาร สำนักงาน ร้านซ่อมและขายมอเตอร์ไซด์ ร้านขายเฟอร์นิเจอร์ ซึ่งเป็นสินค้า

อันดับกลาง ส่วนร้านค้าปลีกย่อย ร้านของชำ มีอยู่จำนวนน้อย จำหน่ายสินค้าอันดับต่ำ
ก็จะให้บริการภายในพื้นที่มากกว่า

โซน 2.2 กิจกรรมการค้าบนถนนท่าแพในช่วงนี้

ตารางที่ 4.4.2-2 ประเภทกิจกรรมการค้าและบริการในปัจจุบันของโซนที่ 2.2

ประเภทของกิจกรรมการค้าและบริการ	จำนวนกิจการ	ร้อยละ
1 ร้านค้าประเภทอาคารพาณิชย์		
1.1 ร้านค้าประเภทอาหารและเครื่องดื่ม		
(1) ร้านอาหารและเครื่องดื่ม	7	8.24
(2) ร้านขายยา	1	1.18
1.2 ร้านค้าประเภทอุปโภค		
1.2.1 ร้านค้าประเภทสินค้าทั่วไป		
(1) ร้านมินิมาร์ท	1	1.18
(2) ร้านหนังสือ	1	1.18
(3) ร้านของชำ	2	2.35
1.2.2 ร้านค้าประเภทเครื่องแต่งกาย เครื่องประดับ		
(1) ร้านเสื้อผ้าสำเร็จรูป	9	10.59
(2) ร้านนาฬิกา แว่นตา	1	1.18
(3) ร้านกระเป๋า รองเท้า	1	1.18
(4) ร้านสินค้าพื้นเมือง สินค้าหัตถกรรม	21	24.71
1.2.3 ร้านค้าประเภทเครื่องใช้ไฟฟ้า เครื่องใช้ในครัวเรือน		
- ร้านเครื่องใช้ไฟฟ้าและเครื่องเสียง	6	7.06
1.2.4 ร้านค้าประเภทอุปกรณ์ก่อสร้างและอะไหล่		
- ร้านขายอะไหล่รถยนต์ รถจักรยานยนต์	1	1.18
1.3 ด้านการบริการ		
1.3.1 ประเภทธุรกิจการเงิน		
- ธนาคาร	5	5.88
1.3.2 ประเภทธุรกิจบริการ		
(1) สำนักงานแพทย์	4	4.71
(2) บัญชี หนายความ	1	1.18
(3) ร้านถ่ายรูป	3	3.53
(4) ร้านเสริมสวย	1	1.18

ประเภทของกิจกรรมการค้าและบริการ	จำนวนกิจการ	ร้อยละ
1.3.3 การบริการการท่องเที่ยว - บริษัทนำเที่ยว	13	15.29
2 สำนักงาน	6	7.06
3 โรงแรม	1	1.18

ลักษณะเด่นของกิจกรรมการค้า

ร้านค้าบนถนนท่าแพช่วงประตูท่าแพ มีลักษณะของการรวมกลุ่มกิจกรรมค้าการบริการที่ส่งเสริมกันเพื่อการท่องเที่ยวหลากหลายประเภท เช่น ร้านเสื้อผ้าและสินค้าพื้นเมือง (24.71%) บริษัททัวร์ (15.29%) ร้านอาหาร (8.24%) และการรวมกลุ่มของสถาบันการเงินการธนาคารด้วย (5.88%)

ช่วงเวลาดำเนินการ

กิจกรรมการค้าการบริการส่วนใหญ่ดำเนินการในช่วงเวลากลางวัน ตั้งแต่ 8.00 น - 17.00 น เช่น ธนาคาร สำนักงาน บริษัททัวร์ ร้านอาหาร ร้านค้าปลีกย่อย และมีกิจกรรมการค้าบางประเภท เช่น สถานบันเทิง บาร์ จะเปิดบริการในช่วงเวลากลางคืนแต่มีจำนวนไม่มากนัก

การใช้พื้นที่เพื่อการค้าการบริการ

การใช้ที่ดินเพื่อกิจกรรมการค้า 9,336 ตร.เมตรโดยประมาณ กิจกรรมการค้าการบริการส่วนใหญ่จะเกิดขึ้นภายในอาคารพาณิชย์ ตึกแถว โดยชั้นล่างของอาคารใช้สำหรับประกอบการค้า ส่วนชั้นบนเป็นที่พักอาศัย และกิจกรรมการค้าส่วนใหญ่จะอาศัยพื้นที่ริมถนนสำหรับเป็นที่จอดรถของลูกค้า ยกเว้นกิจกรรมประเภทการธนาคารได้จัดที่จอดรถไว้เป็นสัดส่วน ส่งผลกระทบต่อการค้าเป็นอย่างมาก และปัจจุบันอนุญาตให้จอดรถได้เพียงฝั่งเดียว(และห้ามจอดในช่วง 6.00 น -9.00 น และ 1 5.00 น - 18.00 น) ทำให้พื้นที่จอดรถในพื้นที่นี้มีจำนวนจำกัดและอาศัยพื้นที่ภายในวัดสำหรับจอดรถด้วย

การสัญจร

ปริมาณการจราจรบนถนนท่าแพหนาแน่นมาก 4,500-5,000 คัน โดยเฉพาะในช่วงโมงเร่งด่วน การสัญจรก็กักตลอดทั้งวัน โดยถนนท่าแพมีทั้งการสัญจรเพื่อกิจกรรมการค้าการบริการในพื้นที่และการสัญจรเพื่อผ่านไปยังส่วนอื่น ๆ ของเมือง

กิจกรรมที่ก่อให้เกิดการสัญจรมากในพื้นที่ ได้แก่ แหล่งงานประเภทสถาบันการเงินและการธนาคาร ร้านค้าพาณิชยกรรม และการสัญจรเข้าสู่ตลาดวโรรส โดยดูจากตาราง 4.4-1 พื้นที่นี้อยู่ในโซน 28 31 ส่วนใหญ่เป็นการดึงดูดการเดินทางเพื่อมาทำงาน (HBWA) คิดเป็น 1,397 2,802 เที่ยวต่อวัน และบริเวณโดยรอบพื้นที่มีโรงแรมและที่พักอยู่หลายแห่ง บรรดานักท่องเที่ยวมักจะใช้การเดินทางเท้าเข้าในการใช้บริการและซื้อสินค้าในพื้นที่

ลูกค้าและขอบเขตการให้บริการ

กิจกรรมการค้าการบริการ ได้แก่ สถาบันการเงินการธนาคาร สำนักงาน ส่วนใหญ่จะให้บริการในระดับชุมชน ตลอดจนบางกิจกรรมให้บริการในระดับย่าน อันได้แก่ บริษัททัวร์ ร้านถ่ายรูป ร้านอาหาร ที่ให้บริการแก่นักท่องเที่ยวโดยเฉพาะนักท่องเที่ยวชาวต่างชาติ ที่อาศัยอยู่โดยรอบ เป็นสินค้าอันดับกลางและต่ำ

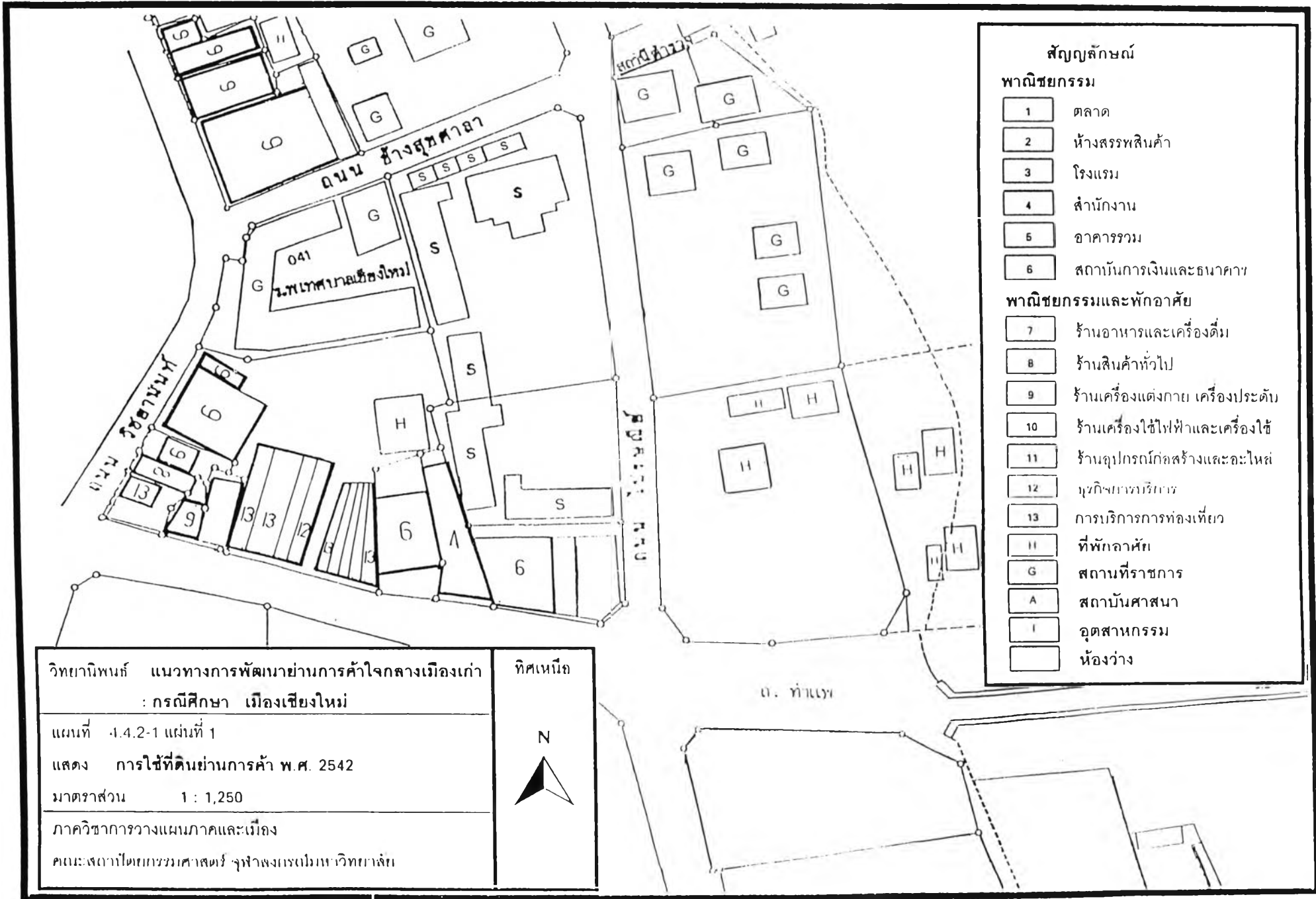
ตารางที่ 4.4-2 แสดงร้อยละของขอบเขตการให้บริการถนนท่าแพทั้งสาย

พื้นที่บริการ	ร้อยละของผู้ใช้บริการ
1. ในเขตเทศบาล	85
2. นอกเขตเทศบาล	10
3. ต่างจังหวัด	5
รวม	100

ตารางที่ 4.4-3 แสดงร้อยละของขอบเขตการให้บริการถนนช่างม้อยทั้งสาย

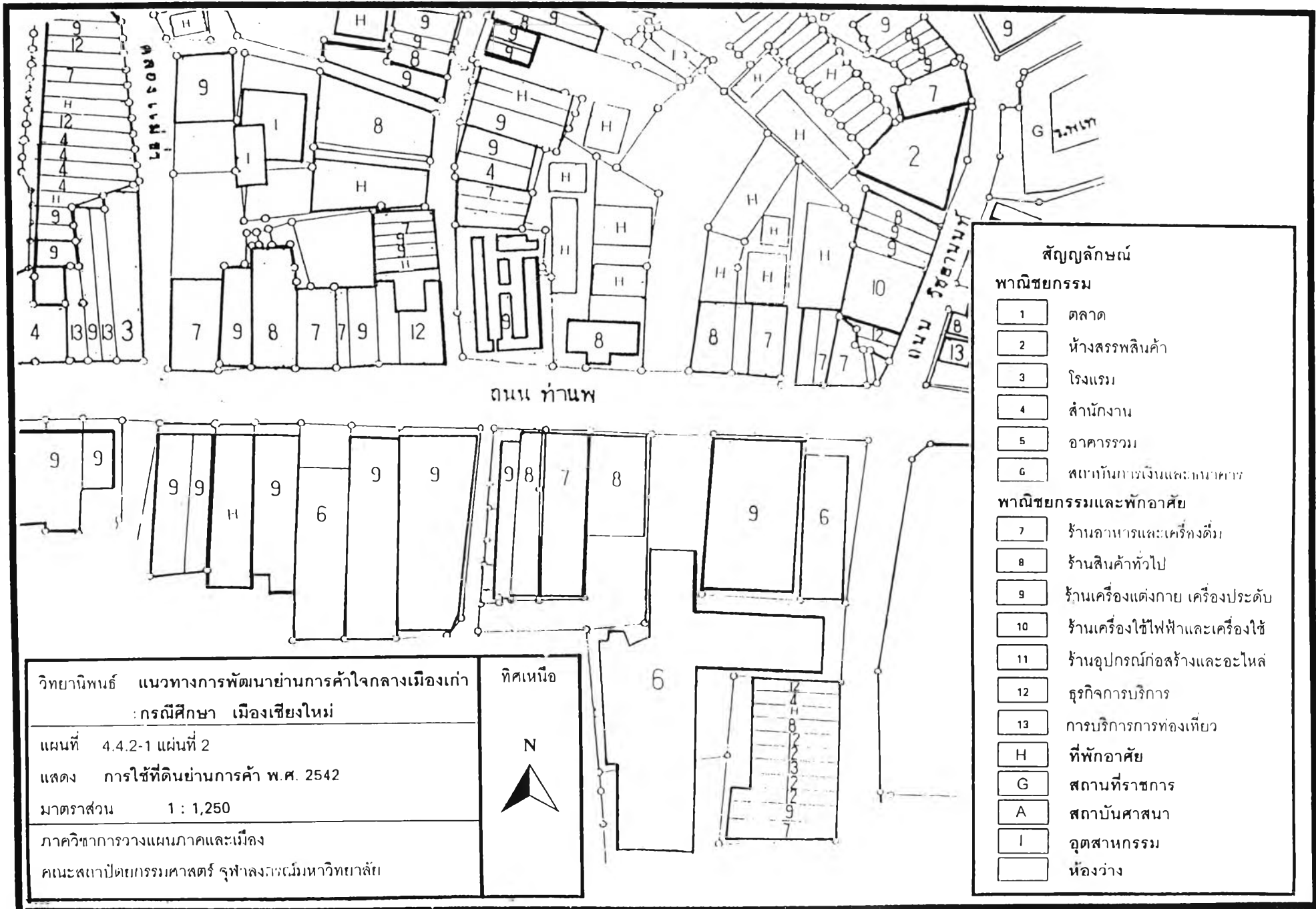
พื้นที่บริการ	ร้อยละของผู้ใช้บริการ
1. ในเขตเทศบาล	60
2. นอกเขตเทศบาล	30
3. ต่างจังหวัด	10
รวม	100

ที่มา : จากการออกแบบสอบถามจำนวน 50 ชุด



สัญลักษณ์	
พาณิชย์กรรม	
1	ตลาด
2	ห้างสรรพสินค้า
3	โรงแรม
4	สำนักงาน
5	อาคารรวม
6	สถาบันการเงินและธนาคาร
พาณิชย์กรรมและพักอาศัย	
7	ร้านอาหารและเครื่องดื่ม
8	ร้านสินค้าทั่วไป
9	ร้านเครื่องแต่งกาย เครื่องประดับ
10	ร้านเครื่องใช้ไฟฟ้าและเครื่องใช้
11	ร้านอุปกรณ์ก่อสร้างและอะไหล่
12	บริการภาพปริ๊นท์
13	การบริการการท่องเที่ยว
H	ที่พักอาศัย
G	สถานที่ราชการ
A	สถาบันศาสนา
I	อุตสาหกรรม
	ห้องว่าง

วิทยาลัยนอร์ท แนวทางการพัฒนาย่านการค้าใจกลางเมืองเก่า : กรณีศึกษา เมืองเชียงใหม่	ทิศเหนือ
แผนที่ 4.4.2-1 แผ่นที่ 1 แสดง การใช้ที่ดินย่านการค้า พ.ศ. 2542 มาตรฐาน 1 : 1,250	
ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย	



วิทยานิพนธ์ แนวทางการพัฒนาย่านการค้าใจกลางเมืองเก่า
 ศึกษานิเทศน์ศึกษา เมืองเชียงใหม่


แผนที่ 4.4.2-1 แผนที่ 2

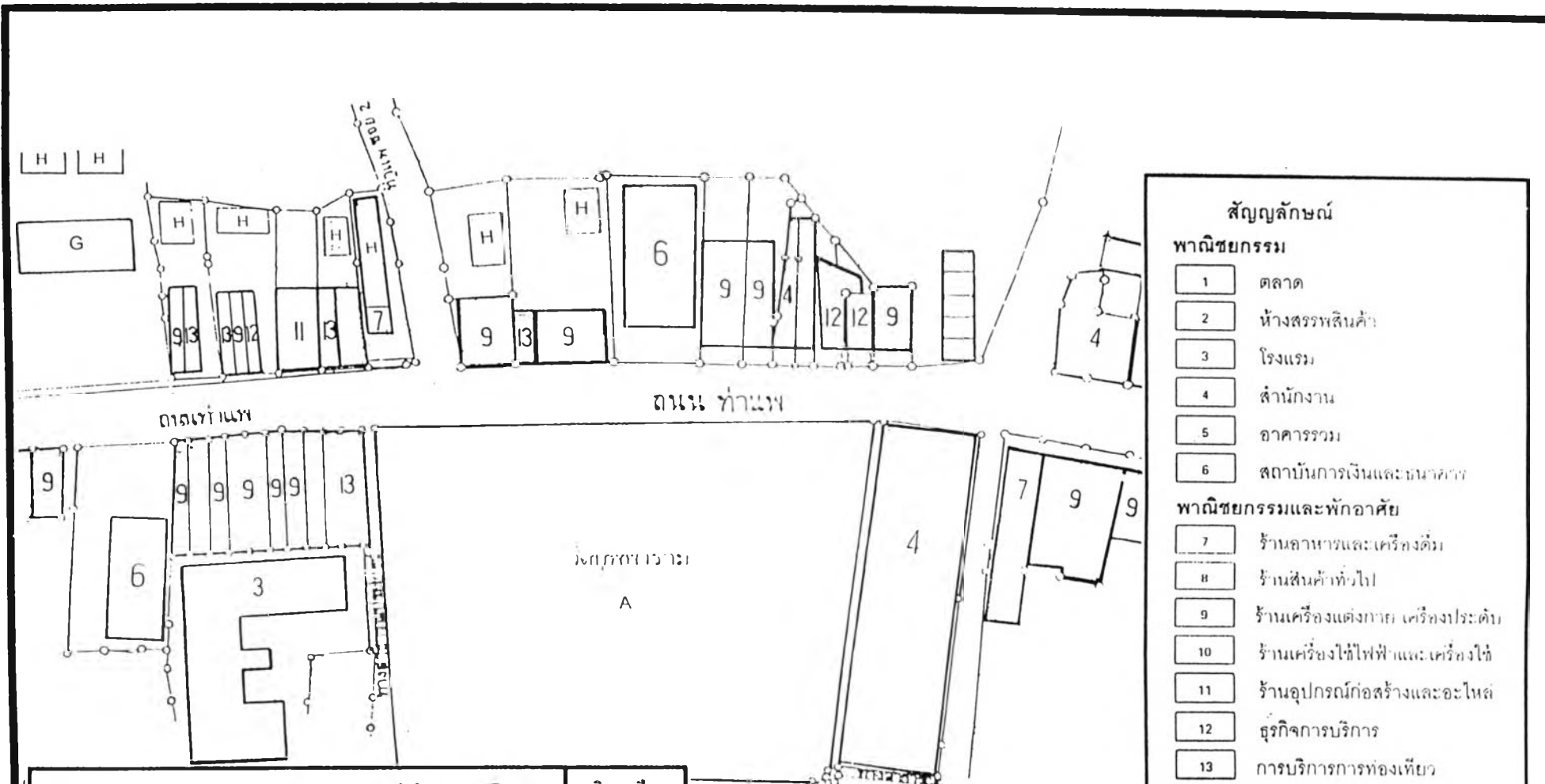
แสดง การใช้ที่ดินย่านการค้า พ.ศ. 2542

มาตราส่วน 1 : 1,250

ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง
 คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ทิศเหนือ

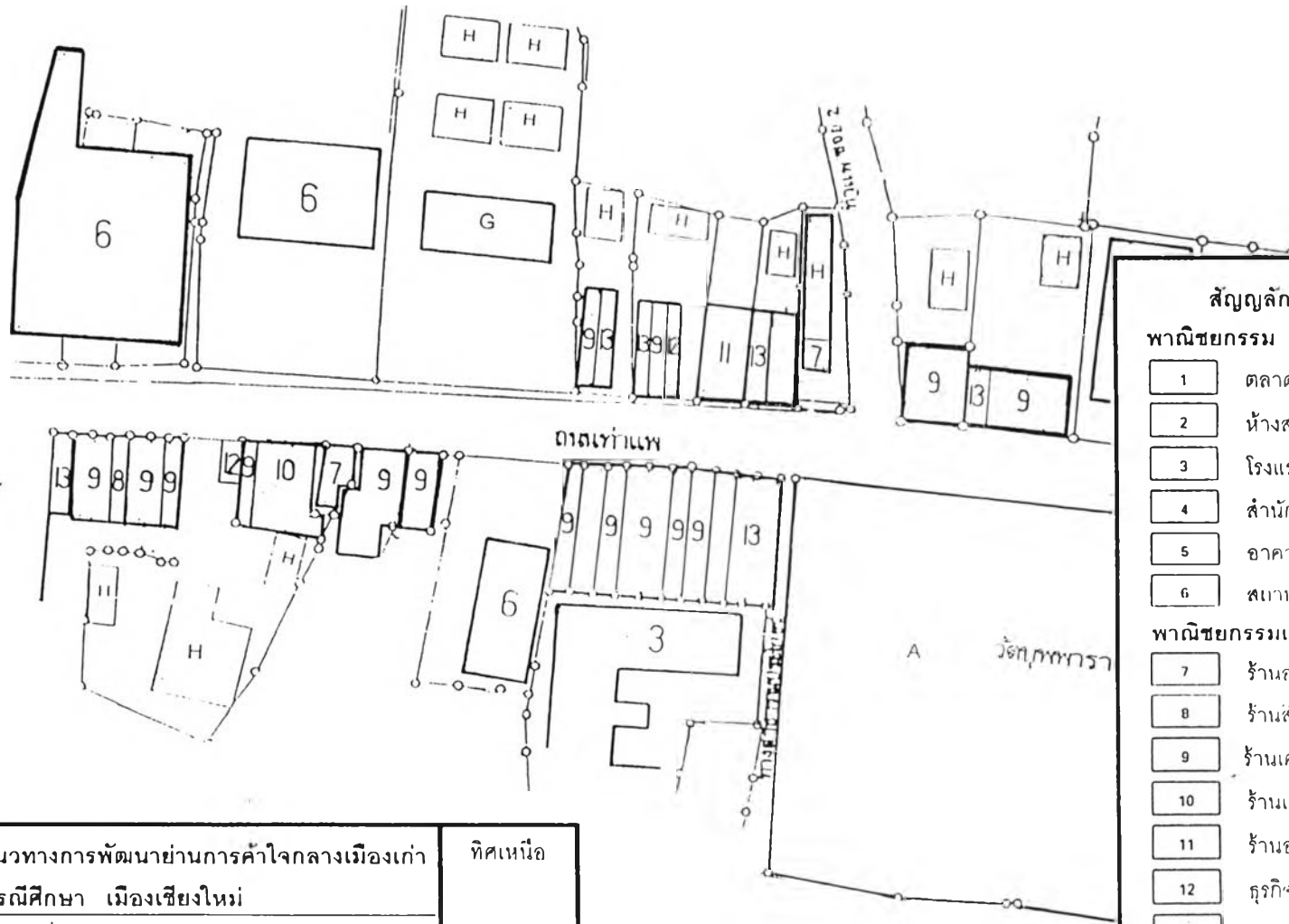




สัญลักษณ์

พาณิชยกรรม	
1	ตลาด
2	ห้างสรรพสินค้า
3	โรงแรม
4	สำนักงาน
5	อาคารรวม
6	สถาบันการเงินและธนาคาร
พาณิชยกรรมและพักอาศัย	
7	ร้านอาหารและเครื่องดื่ม
8	ร้านสินค้าทั่วไป
9	ร้านเครื่องแต่งกาย เครื่องประดับ
10	ร้านเครื่องใช้ไฟฟ้าและเครื่องใช้
11	ร้านอุปกรณ์ก่อสร้างและอะไหล่
12	ธุรกิจการบริการ
13	การบริการการท่องเที่ยว
H	ที่พักอาศัย
G	สถานที่ราชการ
A	สถาบันศาสนา
I	อุตสาหกรรม
□	ห้องว่าง

วิทยาลัยพณิชยการ แผนทางการพัฒนาย่านการค้าใจกลางเมืองเก่า : ภาควิชาการศึกษาด้านการศึกษาศาสตร์ : ภาควิชาการศึกษาด้านการศึกษาศาสตร์ : ภาควิชาการศึกษาด้านการศึกษาศาสตร์ : ภาควิชาการศึกษาด้านการศึกษาศาสตร์	ทิศเหนือ
แผนที่ 4.4.2-1 แผนที่ 3 แสดง การใช้ที่ดินย่านการค้า พ.ศ. 2542 มาตรฐาน 1 : 1,250 ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย	



สัญลักษณ์

พาณิชย์กรรม

- 1 ตลาด
- 2 น้างสรรพสินค้า
- 3 โรงแรม
- 4 สำนักงาน
- 5 อาคารรวม
- 6 สถาบันการเงินและธนาคาร

พาณิชย์กรรมและพักอาศัย

- 7 ร้านอาหารและเครื่องดื่ม
- 8 ร้านสินค้าทั่วไป
- 9 ร้านเครื่องแต่งกาย เครื่องประดับ
- 10 ร้านเครื่องใช้ไฟฟ้าและเครื่องใช้
- 11 ร้านอุปกรณ์ก่อสร้างและอะไหล่
- 12 ธุรกิจบริการ
- 13 การบริการการท่องเที่ยว
- H ที่พักอาศัย
- G สถานที่ราชการ
- A สถาบันศาสนา
- I อุทยานกรรม
- ห้องว่าง

วิทยานิพนธ์ แนวทางการพัฒนาย่านการค้าใจกลางเมืองเก่า
: กรณีศึกษา เมืองเชียงใหม่

แผนที่ 4.4.2-1 แผนที่ 4

แสดง การใช้ที่ดินย่านการค้า พ.ศ. 2542

มาตราส่วน 1 : 1,250

ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ทิศเหนือ



สัญลักษณ์

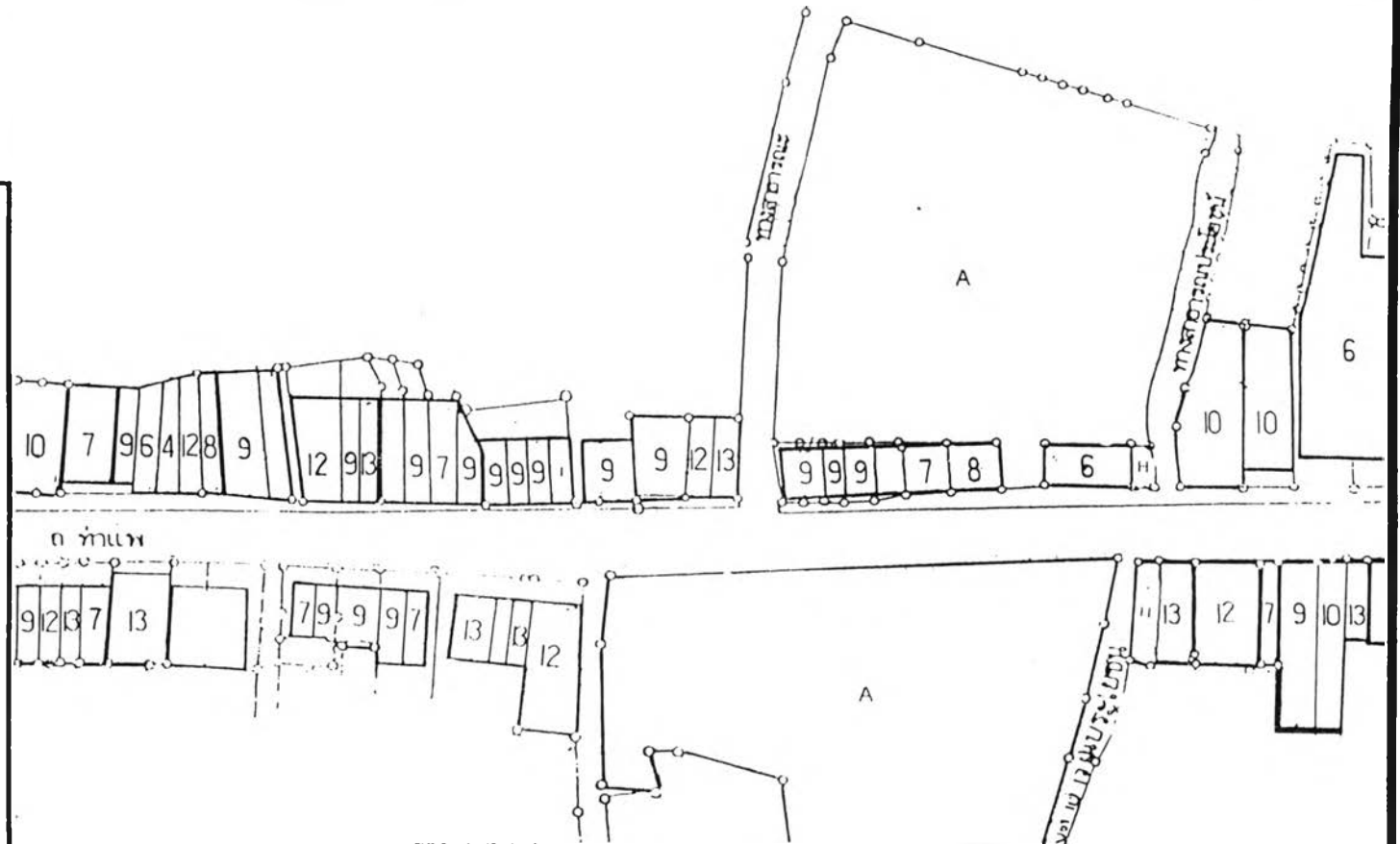
พาณิชยกรรม

- 1 ตลาด
- 2 ห้างสรรพสินค้า
- 3 โรงแรม
- 4 สำนักงาน
- 5 อาคารรวม
- 6 สถาบันการเงินและธนาคาร

พาณิชยกรรมและพักอาศัย

- 7 ร้านอาหารและเครื่องดื่ม
- 8 ร้านสินค้าทั่วไป
- 9 ร้านเครื่องแต่งกาย เครื่องประดับ
- 10 ร้านเครื่องใช้ไฟฟ้าและเครื่องใช้
- 11 ร้านอุปกรณ์ก่อสร้างและอะไหล่

- 12 ธุรกิจบริการ
- 13 การบริการการท่องเที่ยว
- H ที่พักอาศัย
- G สถานที่ราชการ
- A สถาบันศาสนา
- I อุทยานกรรม
- ห้องว่าง



วิทยานิพนธ์	แนวทางการพัฒนาย่านการค้าใจกลางเมืองเก่า	ทิศเหนือ
	: กรณีศึกษา เมืองเชียงใหม่	
แผนที่	4.4.2-1 แผนที่ 5	
แสดง	การใช้ที่ดินย่านการค้า พ.ศ. 2542	
มาตราส่วน	1 : 1,250	
ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง		
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย		

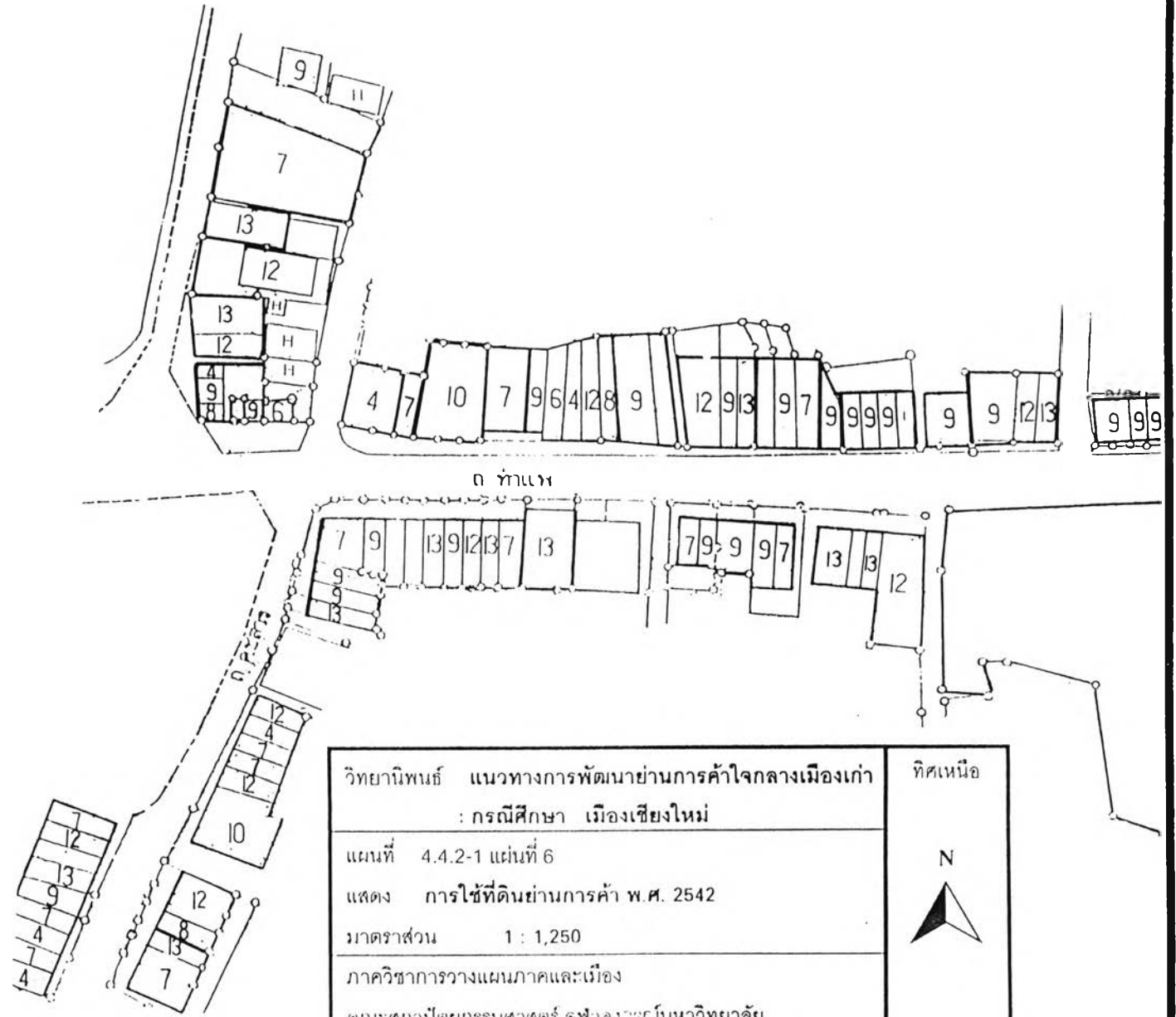
สัญลักษณ์

พาณิชย์กรรม

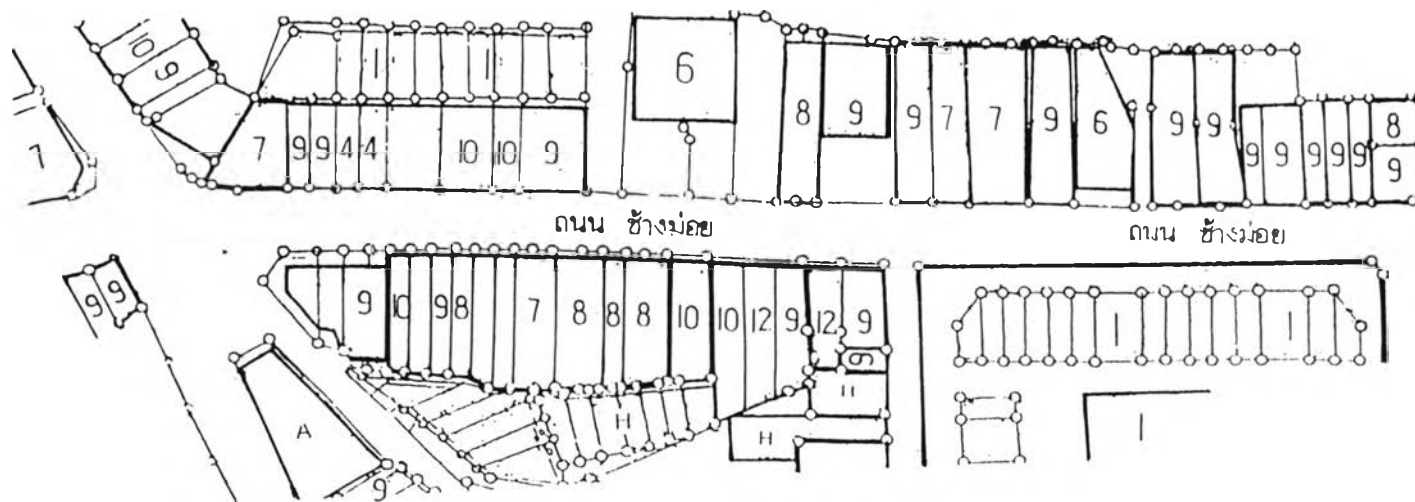
- 1 ตลาด
- 2 ห้างสรรพสินค้า
- 3 โรงแรม
- 4 สำนักงาน
- 5 อาคารรวม
- 6 สถาบันการเงินและธนาคาร

พาณิชย์กรรมและพักอาศัย

- 7 ร้านอาหารและเครื่องดื่ม
- 8 ร้านสินค้าทั่วไป
- 9 ร้านเครื่องแต่งกาย เครื่องประดับ
- 10 ร้านเครื่องใช้ไฟฟ้าและเครื่องใช้
- 11 ร้านอุปกรณ์ก่อสร้างและอะไหล่
- 12 ธุรกิจการบริการ
- 13 การบริการการท่องเที่ยว
- H ที่พักอาศัย
- G สถานที่ราชการ
- A สถาบันศาสนา
- I อุตสาหกรรม
- ห้องว่าง



วิทยานิพนธ์ แนวทางการพัฒนาย่านการค้าใจกลางเมืองเก่า : กรณีศึกษา เมืองเชียงใหม่	ทิศเหนือ
แผนที่ 4.4.2-1 แผนที่ 6 แสดง การใช้ที่ดินย่านการค้า พ.ศ. 2542	
มาตรฐาน 1 : 1,250	
ภาควิชาการวางผังภาคและเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย	



สัญลักษณ์

พาณิชย์กรรม

- 1 ตลาต
- 2 ห้างสรรพสินค้า
- 3 โรงแรม
- 4 สำนักงาน
- 5 อาคารรวม
- 6 สถานประกอบการเงินและธนาคาร

พาณิชย์กรรมและพักอาศัย

- 7 ร้านอาหารและเครื่องดื่ม
- 8 ร้านสินค้าทั่วไป
- 9 ร้านเครื่องแต่งกาย เครื่องประดับ
- 10 ร้านเครื่องใช้ไฟฟ้าและเครื่องใช้
- 11 ร้านอุปกรณ์ก่อสร้างและอะไหล่
- 12 ธุรกิจบริการ
- 13 การบริการการท่องเที่ยว
- H ที่พักอาศัย
- G สถานที่ราชการ
- A สถาบันศาสนา
- I อุทยานกรรม
- ห้องว่าง

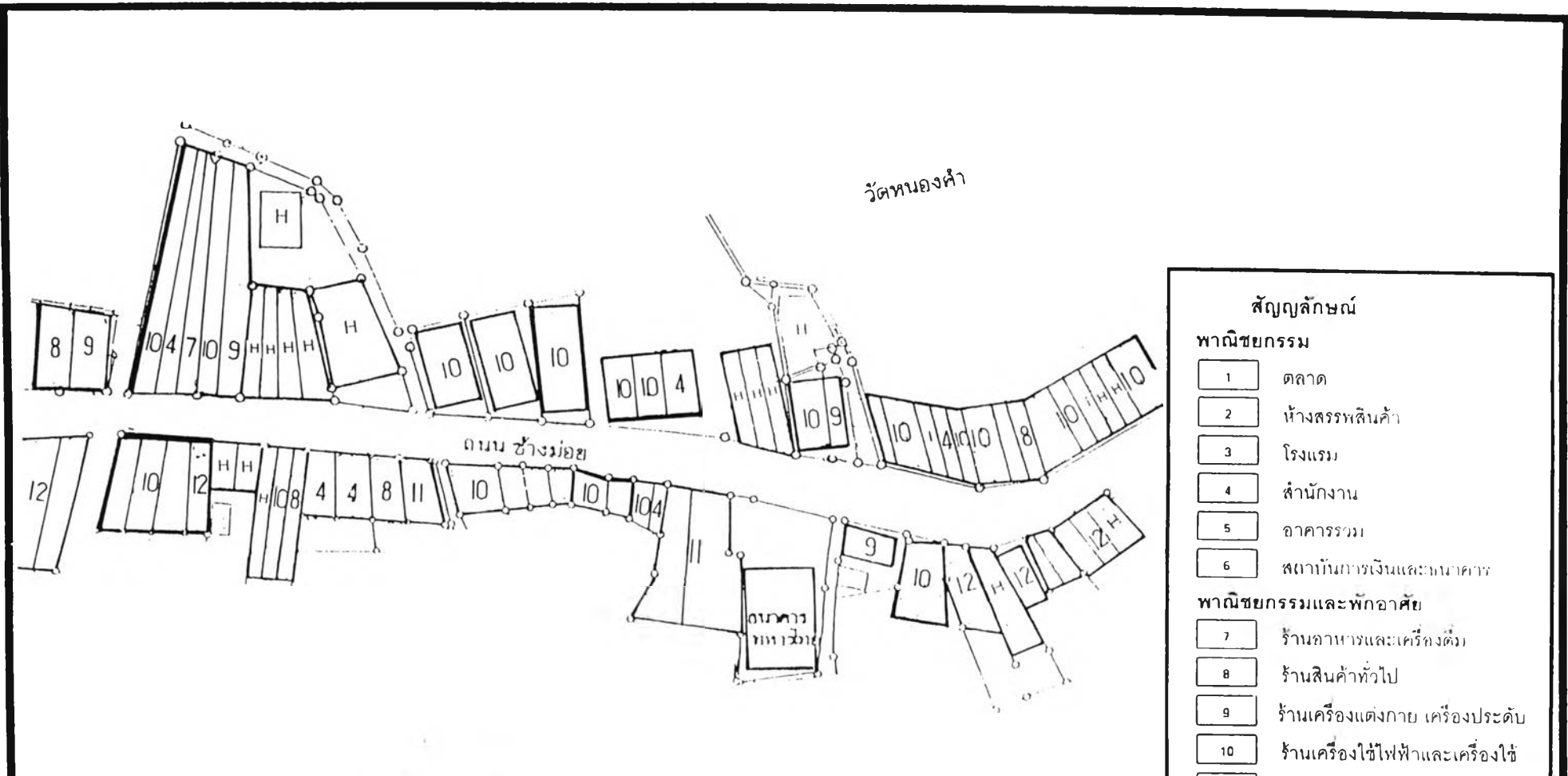
วิทยานิพนธ์ แนวทางการพัฒนาย่านการค้าใจกลางเมืองเก่า
:กรณีศึกษา เมืองเชียงใหม่

แผนที่ 4.4.2-2 แผนที่ 1
แสดง การใช้ที่ดินย่านการค้า พ.ศ. 2542
มาตราส่วน 1 : 1,250

ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ทิศเหนือ





สัญลักษณ์	
พาณิชย์กรรม	
1	ตลาด
2	ห้างสรรพสินค้า
3	โรงแรม
4	สำนักงาน
5	อาคารรวม
6	สถาบันการเงินและธนาคาร
พาณิชย์กรรมและพักอาศัย	
7	ร้านอาหารและเครื่องดื่ม
8	ร้านสินค้าทั่วไป
9	ร้านเครื่องแต่งกาย เครื่องประดับ
10	ร้านเครื่องใช้ไฟฟ้าและเครื่องใช้
11	ร้านอุปกรณ์ก่อสร้างและอะไหล่
12	ธุรกิจการบริการ
13	การบริการการท่องเที่ยว
H	ที่พักอาศัย
G	สถานที่ราชการ
A	สถาบันศาสนา
I	อุตสาหกรรม
	ห้องว่าง

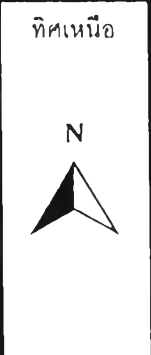
วิทยานิพนธ์ แนวทางการพัฒนาย่านการค้าใจกลางเมืองเก่า
: กรณีศึกษา เมืองเชียงใหม่

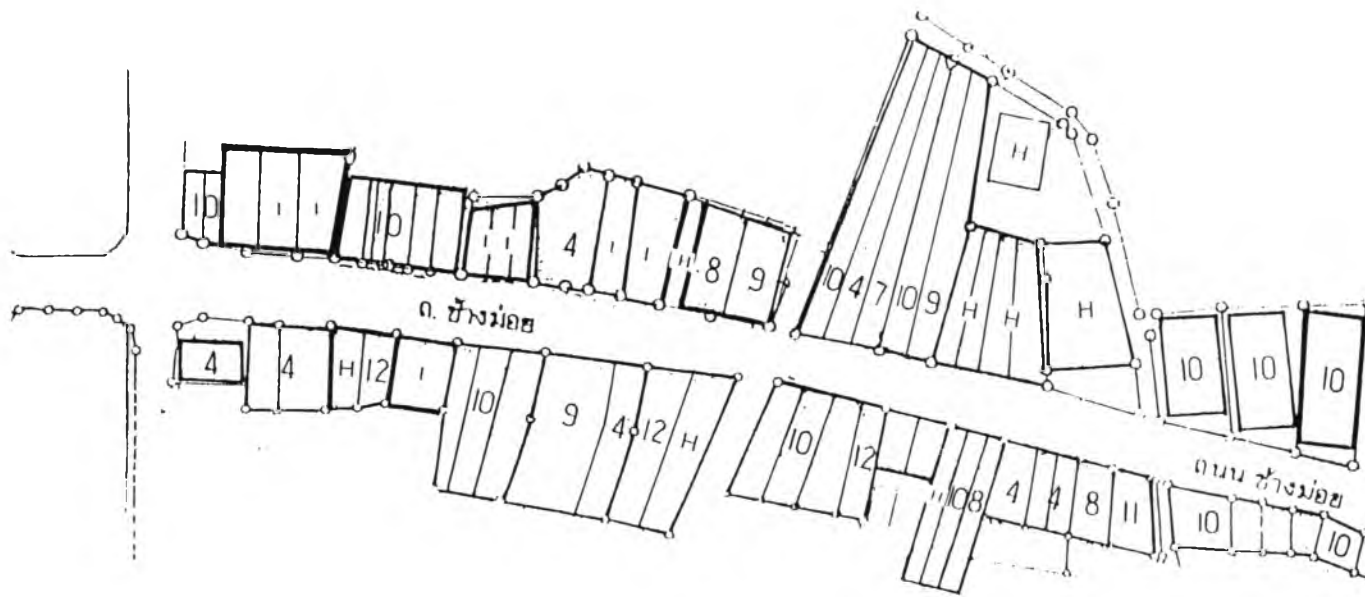
แผนที่ 4.4.2-2 แผนที่ 3

แสดง การใช้ที่ดินย่านการค้า พ.ศ. 2542

มาตราส่วน 1 : 1,250

ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย





สัญลักษณ์

พาณิชย์กรรม

- 1 ตลาต
- 2 ห้างสรรพสินค้า
- 3 โรงแรม
- 4 สำนักงาน
- 5 อาคารรวม
- 6 สถาบันการเงินและธนาคาร

พาณิชย์กรรมและพักอาศัย

- 7 ร้านอาหารและเครื่องดื่ม
- 8 ร้านสินค้าทั่วไป
- 9 ร้านเครื่องแต่งกาย เครื่องประดับ
- 10 ร้านเครื่องใช้ไฟฟ้าและเครื่องใช้
- 11 ร้านอุปกรณ์ก่อสร้างและอะไหล่
- 12 ธุรกิจการบริการ
- 13 การบริการการท่องเที่ยว
- H ที่พักอาศัย
- G สถานที่ราชการ
- A สถาบันศาสนา
- I อุทยานกรรม
- ห้องว่าง

วิทยานิพนธ์ แนวทางการพัฒนาย่านการค้าใจกลางเมืองเก่า
: กรณีศึกษา เมืองเชียงใหม่

แผนที่ 4.4.2-2 แผนที่ 4

แสดง การใช้ที่ดินย่านการค้า พ.ศ. 2542

มาตราส่วน 1 : 1,250

ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ทิศเหนือ



โซน 2.3 กิจกรรมการค้าการบริการบนถนนวิษยานนท์

ตารางที่ 4.4.2-3 ประเภทกิจกรรมการค้าการบริการในปัจจุบันของโซนที่ 2.3

ประเภทของกิจกรรมการค้าและบริการ	จำนวนกิจการ	ร้อยละ
1 ร้านค้าประเภทอาคารพาณิชย์		
1.1 ร้านค้าประเภทอาหารและเครื่องดื่ม		
- ร้านขายยา	1	1.89
1.2 ร้านค้าประเภทอุปโภค		
1.2.1 ร้านค้าประเภทสินค้าทั่วไป		
(1) ร้านของชำ	10	18.87
(2) ร้านเครื่องเขียน	1	1.89
1.2.2 ร้านค้าประเภทเครื่องแต่งกาย เครื่องประดับ		
(1) ร้านเสื้อผ้าสำเร็จรูป	14	26.42
(2) ร้านทอง	2	3.77
(3) ร้านนาฬิกา แว่นตา	5	9.43
(4) ร้านขายผ้าชนิดต่าง ๆ	3	5.66
(5) ร้านสินค้าพื้นเมือง สินค้าหัตถกรรม	4	7.55
1.2.3 ร้านค้าประเภทเครื่องใช้ไฟฟ้า เครื่องใช้ในครัวเรือน		
- ร้านเครื่องใช้ไฟฟ้าและเครื่องเสียง	3	5.66
1.3 ด้านการบริการ		
1.3.1 ประเภทธุรกิจการเงิน		
(1) ธนาคาร		
1.3.2 ประเภทธุรกิจการบริการ	1	1.89
(1) ร้านถ่ายรูป	1	1.89
(2) ร้านซักรีด	1	1.89
2 สำนักงาน	6	11.32
3 ห้างสรรพสินค้า	1	1.89

ลักษณะเด่นของกิจกรรมการค้าบนถนนวิษยานนท์

มีการรวมกลุ่มของร้านค้าปลีกตลอดสองฝั่งถนน เป็นถนนที่เชื่อมต่อกับตลาดวโรรส ตลาดต้นลำไย จึงเป็นกิจกรรมการค้าปลีกที่สนับสนุนการค้าบริเวณตลาด เช่น ร้านเสื้อผ้าสำเร็จรูป (26.42%) ร้านขายของชำ (18.87%) ร้านนาฬิกาแว่นตา (9.43%) และมี

กิจกรรมการค้าปลีกบางประเภทตั้งอยู่รวมกลุ่มอยู่ใกล้กัน เช่น ร้านขายเสื้อผ้า และมีห้างสรรพสินค้าตั้งรวมอยู่ด้วย

ช่วงเวลาดำเนินการ

กิจกรรมการค้าบริการจะมีช่วงเวลาดำเนินการในช่วงเวลากลางวัน ตั้งแต่ 8.00 น - 18.00 น และจะเจียบในช่วงเวลากลางคืน ซึ่งกิจกรรมการค้าที่เกิดขึ้นจะสอดคล้องกับบริเวณตลาดวโรรสและตลาดต้นลำไย

การใช้พื้นที่เพื่อการค้าบริการ

การใช้ที่ดินเพื่อการค้า 3,047 ตร.เมตร โดยประมาณ กิจกรรมการค้าจะมีการประกอบกิจกรรมทั้งภายในอาคารพาณิชย์ ตึกแถว และบริเวณด้านหน้าของอาคารร้านค้า ซึ่งเป็นทางเดินเท้าจะเป็นที่ตั้งของหาบเร่ แผงลอย เป็นแนวยาวตลอดถนนทั้งสองฝั่งถนน โดยเฉพาะถนนช่วงหน้าตลาดวโรรส กิจกรรมการค้าคึกคักตลอดทั้งวัน มีผู้คนเข้ามาใช้บริการ จับจ่ายซื้อของจำนวนมาก

การสัญจร

ปริมาณการจราจรหนาแน่น 3,000 - 4,000 คัน ตลอดทั้งวันและเป็นการสัญจรผ่านพื้นที่เป็นส่วนใหญ่เพราะถนนวิชัยวานนท์มีที่จอดรถน้อย ที่จอดรถส่วนใหญ่อยู่บริเวณริมแม่น้ำปิงและตามถนนซอย และถนนสายนี้ปัจจุบันอนุญาตให้รถโดยสารจอดได้ชั่วคราวเพื่อขนส่งสินค้าและรับลูกค้า การสัญจรของลูกค้ที่เกิดขึ้นส่วนใหญ่เป็นการเดินเท้าที่หนาแน่นตลอดทั้งวัน และ ยากในการสัญจรเพราะทางเดินที่คับแคบอีกทั้งยังมีแผงลอยตั้งรวมอยู่ด้วย บางทางเดินยังมีรถเข็นสินค้าผ่านไปมาเป็นประจำ เช่น ช่วงทางข้ามระหว่างตลาดวโรรสและตลาดต้นลำไย ส่วนในเวลากลางคืนการสัญจรบนถนนสายนี้จะเบาบาง

กิจกรรมการค้าที่ก่อให้เกิดการสัญจรมากในพื้นที่ ได้แก่ การเดินทางเพื่อวัตถุประสงค์อื่นนอกเหนือจากการทำงานที่มีการเดินทางเป็นอันดับรองลงมา ซึ่งน่าจะเป็นการซื้อของเพราะมีร้านค้าปลีกหลากหลายประเภท อีกทั้งตั้งอยู่บริเวณตลาดวโรรส

และในตาราง 4.4-1 ถนนวิชัยานนท์ตั้งอยู่ในโซน 29 ที่เป็นโซนที่มีการดึงดูดการเดินทางในทุกฤดูประสงค์มากที่สุด 35,129 เที่ยวต่อวัน (TT_att)

ลูกค้าและขอบเขตการให้บริการ

กิจกรรมการค้าบริการที่มีอยู่ให้บริการในระดับชุมชน ได้แก่ ร้านค้าปลีกย่อยตลอดสองฝั่งถนน โดยลูกค้าที่เข้ามาใช้บริการมีทั้งที่พักอาศัยในบริเวณโดยรอบ เขตชุมชนเมืองและบริเวณรอบนอก โดยขอบเขตการให้บริการของกิจกรรมการค้าในถนนสายนี้จะสัมพันธ์ เชื่อมโยงกับตลาดวโรรสและตลาดต้นลำไย เพราะเป็นย่านการค้าที่ต่อเนื่องกัน โดยมีตลาดทั้ง 2 เป็นศูนย์กลางการค้าในบริเวณดังกล่าว จำหน่ายสินค้าอันดับกลางมากกว่า เช่น เสื้อผ้า นาฬิกา แวนตา และมีกิจกรรมการค้า เช่น ห้างสรรพสินค้า (ส.การค้า) ซึ่งเป็นรูปแบบการค้าสมัยใหม่ตั้งอยู่ด้วยในพื้นที่ด้วย ให้บริการระดับชุมชน (กิจจุเขต ไกรवाल, 2537: 111-112)

ตารางที่ 4.4-4 แสดงร้อยละของขอบเขตการให้บริการถนนวิชัยานนท์ทั้งสาย

พื้นที่บริการ	ร้อยละของผู้ใช้บริการ
1. ในเขตเทศบาล	60
2. นอกเขตเทศบาล	32
3. ต่างจังหวัด	8
รวม	100

ที่มา : จากการออกแบบสอบถามจำนวน 50 ชุด

โซนที่ 2.4 กิจกรรมการค้าบริการตลาดวโรรส

ที่ตั้งตลาด ตลาดวโรรส ตั้งอยู่เลขที่ 12-14 ถนนวิชัยานนท์ อ.เมือง จ. เชียงใหม่ มีฐานะเป็นตลาดเอกชน มีพื้นที่ทั้งหมด 2 ไร่ 3 งาน 64 ตารางวา

สภาพทั่วไปของตลาด ตลาดวโรรส ปัจจุบันได้สร้างเป็นตึกอาคารสมัยใหม่ มีทั้งหมด 4 ชั้น รวมชั้นใต้ดินด้วย ได้แก่

- ชั้นที่ 1 หรือในส่วนของชั้นใต้ดิน มีร้านอาหารประเภทต่าง ๆ เปิดให้บริการแก่ประชาชนทั่วไป เช่น ร้านอาหารตามสั่ง ร้านก๋วยเตี๋ยว ร้านอาหารพื้นเมือง เป็นต้น
- ชั้นที่ 2 เป็นบริเวณร้านอาหารพื้นเมือง ร้านขายของฝากของที่ระลึกต่าง ๆ แหล่งใหญ่ของเมืองเชียงใหม่ รวมถึงพืชผักผลไม้เมืองหนาว ผลผลิตทางการเกษตร เช่น ผักดอง ผลไม้ดอง แหนม หมูยอ เป็นต้น ในชั้นนี้จะมีการตั้งแผงลอยขายผักชนิดต่าง ๆ มีทั้งการขายปลีกและขายส่ง นอกจากนี้ยังมีร้านจำหน่ายของหวาน ดอกไม้ไฟ เครื่องเงิน รวมอยู่ด้วย
- ชั้นที่ 3 เป็นที่ตั้งของร้านขายเสื้อผ้าสำเร็จรูปเป็นส่วนใหญ่ และจำหน่ายเสื้อผ้าพื้นเมืองอยู่บ้าง ร้านค้ามีลักษณะแบ่งเป็นห้องให้เช่า นอกจากนี้ยังมีร้านเครื่องสำอาง และร้านขายเครื่องหนังด้วย
- ชั้นที่ 4 มีลักษณะคล้ายกับชั้นที่ 3 คือ เป็นชั้นที่แบ่งให้เช่าเป็นห้อง ๆ ขายเสื้อผ้าสำเร็จรูป เครื่องนุ่งห่ม เครื่องประดับ และสินค้าเบ็ดเตล็ด

ตลาดวโรรสจะเปิดจำหน่ายสินค้าตั้งแต่เวลา 6.00-18.00 น. เป็นประจำทุกวัน โดยชั้นที่ 2 จะมีบรรยากาศการค้าคึกคักที่สุด เพราะลูกค้าที่มาซื้อสินค้ามีทั้งชาวเมืองเชียงใหม่ และนักท่องเที่ยว ต่างพากันมาซื้อสินค้า อาหารพื้นเมือง และของที่ระลึกที่มีชื่อเสียงของเมืองเชียงใหม่ ราคาถูก ส่วนบริเวณโดยรอบอาคารหรือลักษณะตลาด จะมีตึกแถวล้อมรอบทั้ง 4 ด้าน ส่วนใหญ่เป็นแขกอินเดียขายผ้าและร้านค้าปลีก โดยมีทางเดินเท้าคั่นอยู่ระหว่างอาคารซึ่งบริเวณนี้ เป็นที่ตั้งของร้านค้าปลีกและแผงลอย จำหน่ายสินค้าทั้งเครื่องหนัง, หนังสือ, ดอกไม้, ผักและผลไม้, สินค้าหัตถกรรม มีลูกค้าเดินไปมาจำนวนมากช่วยสร้างบรรยากาศการค้าให้ตลาดวโรรสได้เป็นอย่างดี ความต่อเนื่องของ

ร้านค้า นอกจากกิจกรรมการค้าปลีกที่สำคัญบริเวณตลาดวโรรส อันได้แก่ เสื้อผ้าสำเร็จรูป, อาหารพื้นเมือง, เสื้อผ้าพื้นเมือง, ร้านของชำ, ร้านทอง ยังมีกิจกรรมการค้าส่งเป็นสินค้าจำพวก ผักสด ผลไม้ ดอกไม้ แต่มีจำนวนน้อยกว่าร้านค้าปลีก โดยรับซื้อสินค้าจากอำเภอต่าง ๆ เช่น อำเภอสันกำแพง อำเภอดอยสะเก็ด อำเภอแม่ใจ เป็นต้น รวมถึงจากตลาดค้าส่ง ที่สำคัญของเมืองเชียงใหม่ด้วย เช่น ตลาดเมืองใหม่ ช่วงเวลาที่ขายส่งสินค้าประเภทผักต่าง ๆ จะขายตั้งแต่ 18.00-19.00 น. ส่วนผลไม้จะขายเร็วกว่า คือช่วง 8.00-20.00 น. ส่วนดอกไม้จะเริ่มขายเวลา 8.00-24.00 น. แต่ขณะเดียวกันสินค้าเหล่านี้ก็จะขายปลีกด้วย ช่าง ๆ ตลาดวโรรส มีตรอกเล่าใจิว เป็นแหล่งที่ชาวบ้าน ชาวเขา นำสินค้าจากต่างอำเภอมาจำหน่าย เช่น ผ้าใยกล้วย ผ้าไหม ผ้าฝ้าย เป็นต้น ราคาไม่แพงและสามารถต่อรองได้และภายในตรอกนี้ยังมีศาลเจ้าปู่เจ้าย่า ชาวจีนที่อาศัยอยู่โดยรอบต่างให้ความนับถือและกราบไหว้บูชา

ช่วงเวลาดำเนินการ

กิจกรรมการค้าการบริการทั้งที่ตั้งอยู่ในตลาดและบริเวณโดยรอบเปิดขายสินค้าตลอดทั้งวัน ตั้งแต่ 5.00 น - 19.00 น โดย

ในตอนเช้าจะมีบรรดาพ่อค้าแม่ค้านำสินค้าการเกษตร เช่น ผักสด ผลไม้ มาวางจำหน่าย ต่อมาในช่วงกลางวันก็จะเป็นกิจกรรมการค้าประเภท การค้าปลีกมากมายหลายประเภท เช่น ร้านขายผ้า ร้านขายเสื้อผ้า ร้านอาหารพื้นเมือง มีผู้คนเข้ามาจับจ่ายซื้อของจำนวนมากตลอดทั้งวัน แต่สินค้าการเกษตรก็ยังมีวางขายควบคู่กันไปด้วย

พอถึงเวลาเย็นหลัง 19.00 น ตลาดและกิจกรรมการค้าปลีกทุกประเภทจะปิดบริเวณตลาดวโรรสจะเงียบสนิท เพราะในตัวตลาดมีคนพักอาศัยอยู่น้อย ส่วนใหญ่จะพักอาศัยตามตึกแถวในถนนซอยและบริเวณโดยรอบ

ประเภทกิจกรรมการค้าบริการ

ตารางที่ 4.4.2-4 แสดงจำนวนกิจกรรมการค้าจำแนกตามหมวดสินค้าในตลาดสด

ประเภทสินค้า	จำนวนกิจการ	ร้อยละ
1.เสื้อผ้าเครื่องนุ่งห่ม	57	26.03
2.อาหารและของฝากพื้นเมือง	49	22.37
3.อาหารคาวหวาน	22	10.05
4.เครื่องใช้ในครัวเรือน	21	9.59
5.เครื่องสำอางค์และเครื่องประดับ	17	7.76
6.ผัก ผลไม้ และดอกไม้	17	7.76
7.เนื้อสัตว์	15	6.85
8.ของใช้เบ็ดเตล็ด	10	4.57
9.เครื่องปรุงและของชำ	6	2.74
10.อื่น ๆ	5	2.28
รวม	219	100

ตารางที่ 4.4.2-5 แสดงจำนวนกิจกรรมการค้าจำแนกตามหมวดสินค้าภายนอกตลาดสด

ประเภทสินค้า	จำนวนกิจการ	ร้อยละ
1.เสื้อผ้าเครื่องนุ่งห่ม	70	56.91
2.ผัก ผลไม้และดอกไม้	31	25.20
3.เครื่องประดับ	12	9.76
4.ของใช้เบ็ดเตล็ด	10	8.13
รวม	123	100

ตารางที่ 4.4.2-6 แสดงจำนวนกิจกรรมการค้าจำแนกตามหมวดสินค้าในอาคารพาณิชย์

ประเภทสินค้า	จำนวนกิจการ	ร้อยละ
1.ร้านขายผ้า	22	22.22
2.ร้านทอง	17	17.17
3.ร้านขายเสื้อผ้าและเครื่องนุ่งห่ม	14	14.14
4.ร้านของชำ	20	20.20
5.ธนาคาร	2	2.02
6.ร้านสินค้าพื้นเมืองและหัตถกรรม	11	11.11
7.อื่น ๆ	13	13.13
รวม	99	100

จากตาราง 4.4.2-4 จะเห็นได้ว่า กิจกรรมการค้าในตลาดสดประเภทเสื้อผ้า เครื่องนุ่งห่มและอาหารของฝากพื้นเมืองมีจำนวนมากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 26.03 22.37 ตามลำดับ รูปแบบการค้าส่วนใหญ่เป็นแผงลอย ส่วนภายนอกตลาดสดในตารางที่ 4.4.2-5 นั้น กิจกรรมการค้ามีทั้งหาบเร่และแผงลอย โดยมีกิจกรรมการค้าประเภทเสื้อผ้าเครื่องนุ่งห่มมากที่สุด ร้อยละ 56.91 รองลงมาเป็นกิจกรรมการค้าประเภทผัก ผลไม้ และดอกไม้ ร้อยละ 25.2 และเครื่องประดับ ร้อยละ 9.76 ส่วนกิจกรรมการค้าในอาคารพาณิชย์ จะเป็นประเภทร้านขายผ้าและร้านขายของชำมากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 22.22 และ 20.20 ตามลำดับ

ลักษณะเด่นของกิจกรรมการค้าตลาดวโรรสและบริเวณโดยรอบ

ตลาดวโรรสเป็นทั้งตลาดสด ตลาดอาหารและมีการรวมกลุ่มของกิจกรรมการค้าปลีกจำนวนมาก ขายสินค้าหลากหลายประเภท ตั้งแต่สินค้าลำดับต่ำที่มีความจำเป็นต่อการดำเนินชีวิตประจำวัน เช่น อาหาร เสื้อผ้า ยา จนถึงสินค้าอันดับสูง ซึ่งเป็นสินค้าฟุ่มเฟือย เช่น เครื่องประดับ สินค้าจากต่างประเทศ และกลุ่มกิจกรรมการค้าที่ขายสินค้าประเภทเดียวกันที่สำคัญ ได้แก่ ร้านขายอาหารและของฝากพื้นเมือง ร้านขายผ้า และร้านขายสินค้าพื้นเมืองบริเวณตรอกเล่าโจ้ว

การใช้พื้นที่เพื่อการค้าและบริการ

การใช้ที่ดินเพื่อการค้า 7,187 ตร.เมตรโดยประมาณ กิจกรรมการค้าจะเกิดขึ้นทั้งในตึกแถว โรงเรือน และตามทางเดินเท้าจะมีหาบเร่แผงลอยตั้งอยู่จำนวนมาก โดยเฉพาะด้านถนนวิษยานนท์และในตัวตลาด การจับจ่ายซื้อของจะใช้การเดินเท้าเป็นหลัก มีคนเดินพลุกพล่านตลอดทั้งวัน ตามทางเดินยังมีการใช้รถเข็นขนส่งสินค้า ส่วนใหญ่เป็นสินค้าการเกษตร

สำหรับที่จอดรถบริเวณตลาดวโรรสมีน้อย เพราะด้านหน้าของร้านค้าจะถูกจับจองเพื่อจอดรถส่วนตัว รถขนส่งสินค้าของร้านค้า ส่วนการบริการที่จอดนั้นอัตราค่าบริการค่อนข้างแพง (30 -40 บาทต่อชั่วโมง)

การสัญจร

การสัญจรเข้าสู่ตลาดวโรรสตามถนนซอยจะลำบากเพราะถนนคับแคบ และมีการสัญจรหนาแน่นตลอดวัน โดยเฉพาะช่วงกลางวัน อีกทั้งตลอดสองข้างถนนตามซอยจะใช้จอดรถ และเนื่องจากที่จอดรถบริเวณตลาดมีน้อย ผู้คนจึงมักจะจอดรถด้านติดแม่น้ำปิงและใช้การเดินเท้าเข้าสู่ตลาด และกิจกรรมการค้าที่ก่อให้เกิดการสัญจรมาก คือ การค้าปลีกนานาชนิด และจากตารางที่ 4.4-1 พบว่า ตลาดวโรรสอยู่ในโซนที่ 29 มีการดึงดูดการเดินทางมากกว่าทุก ๆ โซน คิดเป็น 35,129 เที่ยวต่อวัน (TT_att) ทั้งที่เป็นที่จับจ่ายซื้อของ แหล่งงานการค้าบริการ

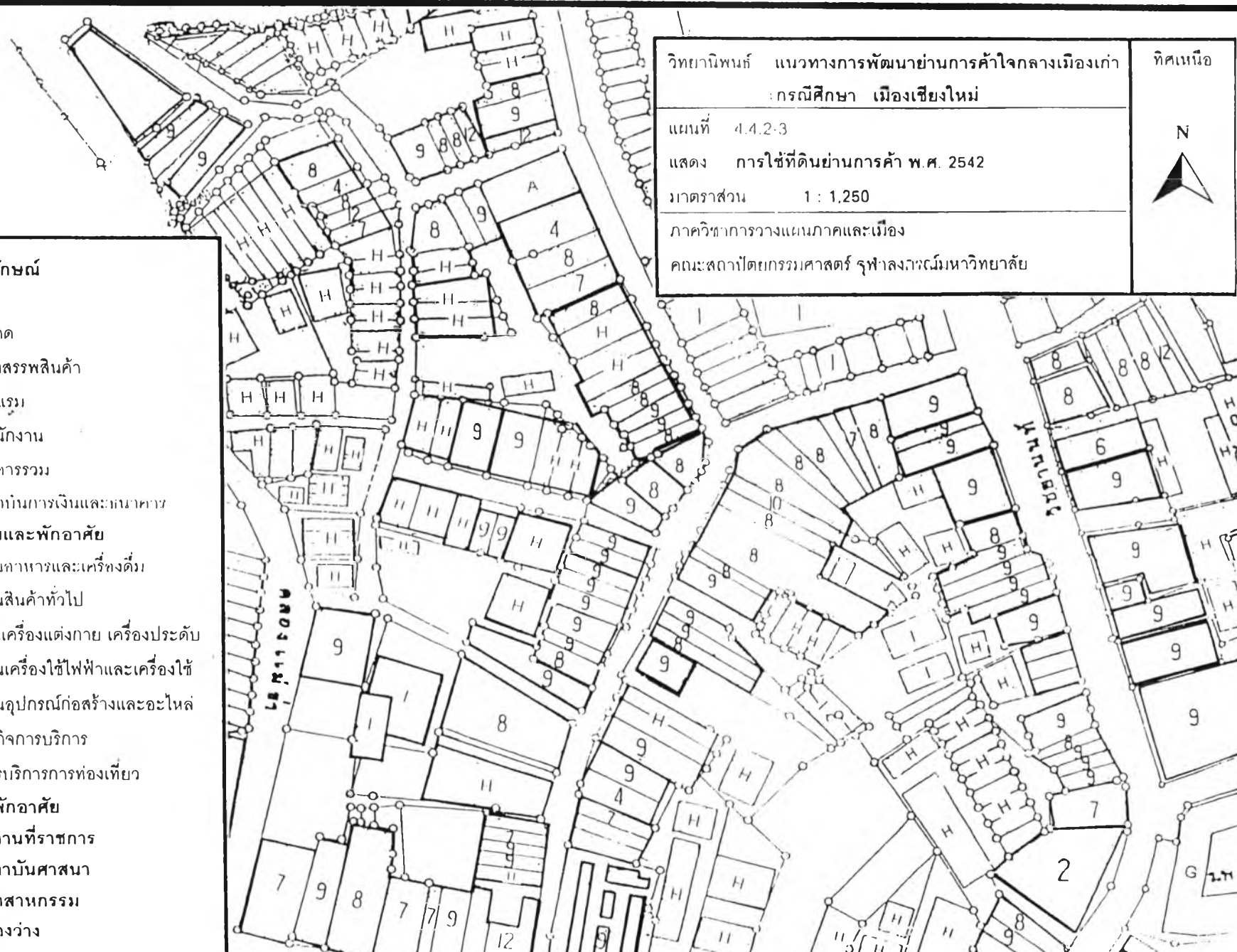
ลูกค้าและขอบเขตการให้บริการ

กิจกรรมการค้าบริเวณตลาดวโรรสทั้งการค้าปลีกและการค้าส่งจะมีขอบเขตการให้บริการในระดับภาค เพราะลูกค้ามีทั้งที่อาศัยอยู่ในเมืองและบริเวณใกล้เคียง ในเขตอำเภอรอบนอก รวมทั้งนักท่องเที่ยวที่มาเชียงใหม่ด้วย จำหน่ายสินค้าทุกอันดับ มีร้านค้าปลีกหลากหลายประเภทด้วย กิจกรรมการค้าที่มีชื่อเสียง ได้แก่ ร้านขายอาหารและของฝากพื้นเมือง และกิจกรรมการค้าอื่น ๆ ทุกประเภทเป็นที่นิยมของลูกค้าในการมาจับจ่ายซื้อของ ส่วนกิจกรรมการค้าที่เด่น ๆ ได้แก่ ร้านขายผ้า ร้านขายเสื้อผ้าพื้นเมือง ร้านขายของฝากพื้นเมือง

ตารางที่ 4.4-5 แสดงร้อยละของขอบเขตการให้บริการตลาดวโรรส

พื้นที่บริการ	ร้อยละของผู้ใช้บริการ
1. ในเขตเทศบาล	65
2. นอกเขตเทศบาล	25
3. ต่างจังหวัด	10
รวม	100

ที่มา : จากการออกแบบสอบถามจำนวน 50 ชุด



วิทยานิพนธ์ แนวทางการพัฒนาย่านการค้าใจกลางเมืองเก่า
 ศึกษาระดับปริญญาโท
 แผนก 4.4.2-3
 แสดง การใช้ที่ดินย่านการค้า พ.ศ. 2542
 มาตรฐาน 1 : 1,250
 ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง
 คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ทิศเหนือ
 N

- สัญลักษณ์**
- พาณิชย์กรรม**
- 1 ตลาด
 - 2 ห้างสรรพสินค้า
 - 3 โรงแรม
 - 4 สำนักงาน
 - 5 อาคารรวม
 - 6 สถานที่การเงินและธนาคาร
- พาณิชย์กรรมและพักอาศัย**
- 7 ร้านอาหารและเครื่องดื่ม
 - 8 ร้านสินค้าทั่วไป
 - 9 ร้านเครื่องแต่งกาย เครื่องประดับ
 - 10 ร้านเครื่องใช้ไฟฟ้าและเครื่องใช้
 - 11 ร้านอุปกรณ์ก่อสร้างและอะไหล่
 - 12 ธุรกิจบริการ
 - 13 การบริการการท่องเที่ยว
- ที่พักอาศัย**
- H ที่พักอาศัย
 - G สถานที่ราชการ
 - A สถาบันศาสนา
 - I อุตสาหกรรม
 - ห้องว่าง

โซนที่ 2.5 กิจกรรมการค้าในตลาดต้นลำไย

ทำเลที่ตั้ง ตลาดต้นลำไย ตั้งอยู่บนถนนวิทยานนท์ ต.ช้างม่อย อ.เมือง จ.เชียงใหม่ ตรงข้ามกับตลาดวโรรส เป็นตลาดของเอกชน มีพื้นที่ทั้งหมด 2 ไร่ 1 งาน 24 ตารางวา

สภาพทั่วไปของตลาด ตลาดต้นลำไย มีลักษณะเป็นตึกอาคารสมัยใหม่ ทั้งหมด 3 ชั้น คือ

- ชั้นที่ 1 หรือชั้นใต้ดิน เป็นบริเวณขายของสด ได้แก่ เนื้อหมู ผักชนิดต่าง ๆ โดยเริ่มขายในช่วงเวลา 4.00 น. - 8.00 น.
- ชั้นที่ 2 จะขายของฝากของที่ระลึกและอาหารพื้นเมือง ทั้งปลีกและส่ง ได้แก่ ผลไม้ดอง แหนม หมูยอ เป็นต้น คล้ายกับตลาดวโรรส แต่มีปริมาณน้อยกว่าและมีจำนวนผู้ประกอบการน้อยกว่า
- ชั้นที่ 3 เป็นชั้นของเสื้อผ้าสำเร็จรูป เครื่องนุ่งห่ม เครื่องสำอางค์ สำหรับตลาดต้นลำไยนั้นจะเริ่มจำหน่ายสินค้าในช่วงเวลา 05.00 น.-19.00 น. ทุกวัน ส่วนบริเวณระหว่างตัวอาคารและตึกแถวด้านถนนวิทยานนท์ เป็นที่ตั้งของแผงลอย ตลาดทางเดินแคบ ๆ สินค้าที่จำหน่ายส่วนใหญ่เป็นสินค้าจำพวกเครื่องอุปโภคบริโภค เช่น หม้อ แก้วน้ำ จาน เป็นต้น บริเวณด้านหนึ่งของตลาดต้นลำไยอยู่ติดกับแม่น้ำปิง เป็นแหล่งขายดอกไม้เมืองหนาว ตั้งเป็นแผงลอยจำหน่ายดอกไม้สดนานาพันธุ์ โดยทำการขายส่งและปลีก จำนวนมาก เปิดจำหน่ายในช่วงเวลา 4.00-24.00 น. ซึ่งดอกไม้เหล่านี้มีทั้งพ่อค้านำมาส่ง และรับซื้อยังแหล่งเพาะปลูกในหลาย ๆ ตำบล อาทิ เช่น อ.แมริม อ.จอมทอง อ.สะเมิง เป็นต้น รวมทั้งตลาดค้าส่ง เช่น ตลาดเมใหม่ เป็นต้นและในช่วงเวลาเย็นหรือตอนใกล้รุ่งเป็นช่วงที่พ่อค้าแม่ค้านำสินค้าจากอำเภอ ต่าง ๆ และท้องถิ่นของตนมาจำหน่าย เช่น กระจ่างมาจากอำเภอฝาง กะหล่ำจากอำเภอ แม่แจ่ม จำหน่ายทั้งปลีกและส่ง

ช่วงเวลาดำเนินการ

กิจกรรมการค้าการบริการบริเวณตลาดต้นลำไยเกิดขึ้นตลอด 24 ชั่วโมง เริ่มตั้งแต่

ช่วงเช้า 4.00 น - 8.00 น การค้าในตลาดสด ทั้งเนื้อหมู ผัก ผลไม้ และกิจกรรมยังคงมีตลอดจนถึงช่วงเย็น รวมถึงบริเวณขายดอกไม้ด้านติดแม่น้ำปิงด้วย

ช่วงกลางวัน 8.00น - 19.00 น เป็นช่วงเวลาการค้าปลีกหลากหลายประเภท เช่น ของชำ เสื้อผ้า ร้านหนังสือ ร้านสมุนไพร ร้านขายยา ร้านนาฬิกา ตลอดจนหาบเร่แผงลอยอีกจำนวนมาก ส่วนใหญ่อยู่บริเวณถนนวิษยานนท์และมีผู้คนเข้ามาจับจ่ายซื้อของจำนวนมากทั้งวัน และในช่วงเย็นจะมีพ่อค้านำสินค้าการเกษตรมาขายปลีกแก่บรรดาพ่อค้าแม่ค้าในตลาดอีกที่แต่มีจำนวนไม่มากนักเมื่อเปรียบเทียบกับช่วงหลัง 2.00 น ซึ่งจะมีการขนส่งสินค้าเข้ามาในพื้นที่มากกว่า

ช่วงกลางคืน 19.00 น - 02.00 น กิจกรรมการค้าที่ยังคงดำเนินการอยู่ ได้แก่ ร้านขายดอกไม้สดและร้านขายผลไม้ ที่ตั้งอยู่ด้านถนนเรียบแม่น้ำปิง ตั้งอยู่เป็นแนวยาวตลอดถนน ส่วนกิจกรรมการค้าประเภทอื่น ๆ จะปิดดำเนินการ รวมทั้งตลาดสดด้วย

ช่วงเวลา 02.00 น - 05.00 น กิจกรรมที่เกิดขึ้นจะเป็นการขนส่งสินค้าของบรรดาพ่อค้าแม่ค้าเข้ามาขายบริเวณตลาดต้นลำไยเป็นหลัก โดยเฉพาะด้านที่ติดแม่น้ำปิง สินค้าส่วนใหญ่เป็นสินค้าเกษตรกรรม เช่น ผัก ผลไม้และดอกไม้สดนานาชนิด ซึ่งขนส่งมาจากแหล่งผลิต เช่น อำเภอสันกำแพง อำเภอสะเมิง รวมทั้งจากตลาดค้าส่งอื่น ๆ เช่น ตลาดเมืองใหม่ ที่ตั้งอยู่ใกล้ ๆ กันกับตลาดต้นลำไยไปทางด้านเหนือ สินค้าการเกษตรเหล่านี้ขายทั้งปลีกและส่งและกิจกรรมการขนส่งเหล่านี้จะค่อย ๆ จางลงเมื่อถึงตอนเช้าเพื่อหลีกเลี่ยงการจราจรบริเวณถนนเรียบแม่น้ำปิงนี้

ประเภทกิจกรรมการค้าบริการ

ตารางที่ 4.4.2-7 แสดงจำนวนกิจกรรมการค้าจำแนกตามหมวดสินค้าในตลาดสด

ประเภทสินค้า	จำนวนกิจการ	ร้อยละ
1.เสื้อผ้าเครื่องนุ่งห่ม	47	30.13
2.เนื้อสัตว์	31	19.87
3.อาหารแห้ง	27	17.31
4.เครื่องใช้ในครัวเรือน	24	15.38
5.อาหารและของฝากพื้นเมือง	16	1.92
6.ผัก ผลไม้ และดอกไม้	3	10.26
7.อื่น ๆ	8	5.13
รวม	156	100

ตารางที่ 4.4.2-8 แสดงจำนวนกิจกรรมการค้าจำแนกตามหมวดสินค้าภายนอกตลาดสด

ประเภทสินค้า	จำนวนกิจการ	ร้อยละ
1.ผัก และผลไม้	129	44.79
2.ดอกไม้	77	26.74
3.เนื้อสัตว์	28	9.72
4.เสื้อผ้าเครื่องนุ่งห่ม	16	5.56
5.เครื่องประดับ	15	5.21
6.อาหาร	12	4.17
7.ของชำ	4	1.38
8.อื่น ๆ	7	2.43
รวม	288	100

ตารางที่ 4.4.2-9 แสดงจำนวนกิจกรรมการค้าจำแนกตามหมวดสินค้าในอาคารพาณิชย์

ประเภทสินค้า	จำนวนกิจการ	ร้อยละ
1.ร้านขายเสื้อผ้าและเครื่องนุ่งห่ม	9	40.91
2.ร้านของชำ	7	31.82
3.ร้านขายยา	4	18.18
4.อื่น ๆ	2	9.09
รวม	22	100

จากตารางที่ 4.4.2-7 กิจกรรมการค้าส่วนใหญ่ในตลาดสด ได้แก่ กิจกรรมการค้าประเภทเสื้อผ้าเครื่องนุ่งห่ม ร้อยละ 30.13 และเนื้อสัตว์ ร้อยละ 19.87 และจากตารางที่ 4.4.2-8 กิจกรรมการค้าภายนอกตลาดประเภทผัก ผลไม้และดอกไม้ มีจำนวนมากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 44.7926.74 ตามลำดับ สำหรับกิจกรรมการค้าในอาคารพาณิชย์ประเภทเสื้อผ้าเครื่องนุ่งห่มมีจำนวนมากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 40.91 รองลงมา เป็นกิจกรรมการค้าประเภทร้านของชำและร้านขายยา คิดเป็นร้อยละ 31.82 และ 18.18 ตามลำดับ

การใช้พื้นที่เพื่อการค้าและบริการ

การใช้ที่ดินเพื่อการค้า 2,700 ตร.เมตร โดยประมาณ กิจกรรมการค้าและบริการ มีทั้งที่ประกอบกิจกรรมภายในตัวอาคาร ตึกแถว ตลอดทางเดินเท้าก็จะมีหาบเร่แผงลอยตั้งอยู่จำนวนมาก บางส่วนตั้งอยู่บนถนนด้วย โดยส่วนใหญ่จะตั้งอยู่หนาแน่นด้านติดแม่น้ำปิง ส่วนแผงลอยขายดอกไม้ปัจจุบันกลายเป็นร้านค้าที่ค่อนข้างถาวรตั้งเรียงรายเป็นแนวยาวตามถนน บริเวณตลาดสดบางส่วนในตอนกลางวันจะถูกใช้เป็นที่จอดรถยนต์ภายหลังตลาดวายแล้วในช่วงเช้า

ลักษณะเด่นของกิจกรรมการค้าบริเวณตลาดต้นลำไย

มีการรวมกลุ่มของกิจกรรมการค้าปลีกหลากหลายประเภทเช่นเดียวกับตลาดวโรรสและมีการรวมกลุ่มของร้านค้าที่ขายสินค้าประเภทเดียวกัน เช่น ร้านขายดอกไม้ นานาชนิดที่ตั้งเป็นแนวยาวขนานไปกับถนนเรียบแม่น้ำปิง และบริเวณตลาดยังเป็นศูนย์รวมของรถโดยสารประจำทางของเมืองเชียงใหม่ที่สำคัญ

การสัญจร

การจราจรบริเวณตลาดต้นลำไยหนาแน่นมากโดยเฉพาะถนนด้านที่ติดกับแม่น้ำปิง เนื่องจากเป็นเส้นทางผ่านเมืองและเส้นทางเข้าสู่บริเวณตลาดที่สำคัญมาก ผู้คนที่เข้ามาใช้บริการทั้งในตลาดต้นลำไยและตลาดวโรรส นิยมจอดรถบริเวณนี้เพราะมีที่จอดรถมากกว่าบริเวณอื่น ๆ อีกทั้งยังเป็นศูนย์รวมของรถโดยสารหลากหลายประเภท เช่น รถสองแถว รถสามล้อเครื่อง รถสามล้อ และเป็นเส้นทางผ่านของรถเมล์หลายสาย

เช่น สายเชียงใหม่-ลำพูน สายเชียงใหม่-สันกำแพง เป็นต้น ทำให้บริเวณนี้มีการสัญจรของยานพาหนะและผู้คนหนาแน่นตลอดทั้งวัน อีกทั้งถนนเรียบแม่น้ำปิงยังเป็นที่ตั้งของสถานที่ราชการ เช่น ที่ทำการไปรษณีย์โทรเลข สถานีตำรวจ โดยเฉพาะโรงเรียนคำเที่ยง ทำให้ในช่วงเวลาเช้าและเย็นจะมีการจราจรที่แออัด

และจากตารางที่ 4.4-1 พบว่าตลาดต้นลำไยตั้งอยู่ในโซน 29 อันเป็นโซนที่มีการดึงดูดการสัญจรสูงสุด ทำให้บริเวณนี้มีการสัญจรหนาแน่นมาก มากกว่า 35,000 เที่ยวต่อวัน (TT_att)

ลูกค้าและขอบเขตการให้บริการ

กิจกรรมการค้าบริการบริเวณตลาดต้นลำไยนั้นให้บริการในระดับภาค มีลูกค้าทั้งในชุมชนเมืองและบริเวณรอบนอก ต่างจังหวัด รวมทั้งนักท่องเที่ยวเข้ามาซื้อสินค้า กิจกรรมการค้าที่สำคัญ ส่วนใหญ่เป็นสินค้าอันดับกลางและต่ำ ได้แก่ ร้านอาหารอาหารพื้นเมือง แหล่งขายดอกไม้สด ตลาดสดและกลุ่มร้านค้าปลีก เป็นต้น โดยเฉพาะดอกไม้มีพ่อค้าจากทางใต้มารับซื้อด้วย เช่น ขอนแก่น หาดใหญ่

ตารางที่ 4.4-6 แสดงร้อยละของขอบเขตการให้บริการตลาดต้นลำไย

พื้นที่บริการ	ร้อยละของผู้ใช้บริการ
1. ในเขตเทศบาล	70
2. นอกเขตเทศบาล	13
3. ต่างจังหวัด	17
รวม	100

ที่มา : จากการออกแบบสอบถามจำนวน 50 ชุด

โซนที่ 2.6 กิจกรรมการค้าในตลาดเทศบาล

ทำเลที่ตั้ง อยู่บนถนนเรียบแม่น้ำปิง (ถนนไปรษณีย์) ถัดจากตลาดต้นลำไยไปทางทิศเหนือ เดิมตลาดเทศบาลเป็นที่ตั้งของคุ้มเจ้าแก้วนครรัฐและโรงละครศรีนครพิงค์

สภาพทั่วไปของตลาด มีลักษณะคล้ายตลาดโบ๊เบ๊ เพราะลักษณะสินค้าที่จำหน่ายเป็นประเภทข้าวของเครื่องใช้ ของชำ เสื้อผ้าสำเร็จรูปต่าง ๆ ชาวบ้านจากต่างอำเภอและชาวเขาจากท้องที่ต่าง ๆ นิยมมาจับจ่าย

สำหรับตลาดเทศบาล อาคารตึกแถวที่สร้างจะหันหน้าล้อมตลาดไว้ รถโดยสารสามารถวิ่งเข้าไปในตลาดได้สะดวก แต่ปัจจุบันพื้นที่ในส่วนของตลาดถูกปล่อยทิ้งไว้ว่างเปล่า ไม่มีกิจกรรมการค้าในตลาดสดเกิดขึ้นเลย และด้านหลังตลาดมีถนนเชื่อมกับถนนราชวงศ์

ประเภทกิจกรรมการค้าการบริการ

ตารางที่ 4.4.2-10 แสดงจำนวนกิจการจำแนกตามหมวดสินค้าในอาคารพาณิชย์
ของตลาดเทศบาล

ประเภทสินค้า	จำนวนกิจการ	ร้อยละ
1 ร้านของชำ	57	55.88
2 ร้านทอง	15	14.71
3 ร้านเสื้อผ้าเครื่องนุ่งห่ม	15	14.71
4 อุปกรณ์ก่อสร้าง	2	1.96
5 ร้านขายยา	2	1.96
6 ร้านเครื่องใช้ไฟฟ้า	2	1.96
7 อื่น ๆ	9	8.82
รวม	102	100

ช่วงเวลาดำเนินการ

ตลาดเทศบาลจะเปิดขายสินค้าตั้งแต่ 8.00 น - 18.00น เช่นเดียวกับตลาดวโรรส และตลาดต้นลำไย กิจกรรมการค้าไม่คึกคักมากนัก เมื่อเปรียบเทียบกับตลาดวโรรส ตลาดต้นลำไย เพราะจำนวนร้านค้ามีน้อย และมีการค้าส่งปะปนอยู่ด้วย

การใช้พื้นที่เพื่อการค้าการบริการ

การใช้ที่ดินเพื่อการค้า 5,859 ตร.เมตร กิจกรรมการค้าการบริการมีทั้งที่ประกอบกิจกรรมภายในตัวอาคาร ตึกแถว และจะมีหาบเร่แผงลอยตั้งอยู่เฉพาะบริเวณหน้าตลาดบนทางเดินเท้าด้านติดแม่น้ำปิง แต่มีจำนวนน้อยกว่าทางด้านตลาดวโรรสและตลาดต้นลำไย

ลักษณะเด่นของกิจกรรมการค้าบริเวณตลาดเทศบาล

มีการรวมกลุ่มของกิจกรรมการค้าปลีกหลากหลายประเภทเช่นเดียวกับตลาดวโรรสและมีการรวมกลุ่มของร้านค้าที่ขายสินค้าประเภทเดียวกัน เช่น ร้านขายของชำ (55.88%) ร้านเสื้อผ้าเครื่องนุ่งห่ม (14.71%) และบริเวณตลาดยังเป็นศูนย์รวมของรถโดยสารประจำทางของเมืองเชียงใหม่ที่สำคัญด้วย

การสัญจร

การจราจรบริเวณตลาดเทศบาลพลุกพล่านทั้งวัน เนื่องจาก ทางเข้าหลักของตลาดอยู่บนถนนด้านที่ติดกับแม่น้ำปิง อันเป็นเส้นทางผ่านเมืองและเส้นทางเข้าสู่บริเวณตลาดวโรรสตลาดต้นลำไยที่สำคัญมาก ผู้คนที่เข้ามาใช้บริการ จะหาพื้นที่จอดรถลำบาก เพราะเป็นที่จอดรถของบรรดารถโดยสารประจำทาง เช่น รถสองแถว รถสามล้อเครื่อง รถสามล้อ เป็นต้น ทำให้บริเวณนี้มีการสัญจรของยานพาหนะและผู้คนหนาแน่นตลอดทั้งวัน จากตาราง 4.4-1 อยู่โซนที่ 26 มีการตั้งจุดการสัญจรทุกวัตถุประสงค์ 2,284 เทียบต่อวัน (TT_att) ส่วนทางเข้าตลาดค่อนข้างคับแคบ รถยนต์วิ่งสวนกันลำบาก สภาพการค้าในตลาดเทศบาลจะคึกคักไม่เท่ากับตลาดวโรรส ตลาดต้นลำไย ที่เป็นตลาดที่สำคัญและมีกิจกรรมการค้ามากกว่า

ลูกค้าและขอบเขตการให้บริการ

กิจกรรมการค้าบริการบริเวณเทศบาลเชื่อมโยงกับตลาดวโรรสและต้นลำไย มีพื้นที่การค้าต่อเนื่องกัน มีขอบเขตบริการในระดับชุมชน มีลูกค้าทั้งในชุมชนเมืองและบริเวณรอบนอก ต่างจังหวัด กิจกรรมการค้าที่สำคัญ เป็นสินค้าอันดับกลาง ได้แก่ ร้านขายของเบ็ดเตล็ด เสื้อผ้า ร้านขายส่งของชำ

ตารางที่ 4.4-7 แสดงร้อยละของขอบเขตการให้บริการตลาดเทศบาล

พื้นที่บริการ	ร้อยละของผู้ใช้บริการ
1. ในเขตเทศบาล	55
2. นอกเขตเทศบาล	40
3. ต่างจังหวัด	5
รวม	100

ที่มา : จากการออกแบบสอบถามจำนวน 50 ชุด

4.4.3 โซนที่สาม ตัวแทนกิจกรรมการค้าการบริการในช่วงปี พ.ศ.2500-2542

ประกอบด้วย

โซน 3.1 กิจกรรมการค้าการบริการบนถนนช้างคลาน

โซน 3.2 กิจกรรมการค้าการบริการบนถนนลอยเคราะห์

โซน 3.3 กิจกรรมการค้าการบริการบนถนนราชวงศ์

พัฒนาการ

หลังจากการใช้แผนพัฒนาเศรษฐกิจแห่งชาติฉบับที่ 1 (2504-2509) เป็นต้นมา ทำให้เมืองเชียงใหม่มีการเจริญเติบโตอย่างรวดเร็ว เป็นศูนย์กลางความเจริญหลายๆ ด้าน มีการลงทุนในเมืองเชียงใหม่เป็นจำนวนมาก โดยเฉพาะด้านการท่องเที่ยว เพื่อรองรับนักท่องเที่ยว นักท่องเที่ยวที่มาเชียงใหม่ มีอาคารพาณิชย์ โรงแรม คอนโดมิเนียม ซึ่งเป็นสิ่งปลูกสร้างสมัยใหม่ เกิดขึ้นบริเวณย่านการค้าใจกลางเมืองเก่า สร้างปัญหาและมีผลต่อย่านการค้าด้วย

โซนที่ 3.1 กิจกรรมการค้าบนถนนช้างคลาน

ช่วงเวลาดำเนินการ

กิจกรรมการค้าการบริการบนถนนช้างคลานจะมีช่วงเวลาดำเนินการตั้งแต่ 8.00 น - 02.00น คือ

ในช่วงเวลากลางวัน 8.00 น - 17.00 น กิจกรรมการค้าการบริการที่ดำเนินการ ได้แก่ ธนาคาร ร้านค้าปลีกย่อย สำนักงาน ห้างสรรพสินค้า

และต่อเนื่องในช่วงเวลากลางคืน อันเป็นกิจกรรมการค้าการบริการหลักในพื้นที่ ได้แก่ ตลาดนัดขายสินค้าพื้นเมืองไนท์บาร์ซาร์ ตลาดอาหารอนุสาร และบางกิจกรรม เช่น โรงแรมจะเปิดดำเนินการตลอด 24 ชั่วโมง

ประเภทกิจกรรมการค้าและบริการ

ตารางที่ 4.4.3-1 แสดงจำนวนกิจการจำแนกตามหมวดสินค้าบริเวณไนท์บาร์ซาร์
(กิจกรรมการค้าที่ไม่ใช่habenเร่งผ่อนคลาย คือ เป็นร้านค้า ห้องเช่า)

ประเภทของกิจกรรมการค้าและบริการ	จำนวนกิจการ	ร้อยละ
- ร้านเสื้อผ้าพื้นเมือง	108	27.55
- ร้านไม้แกะสลัก	83	21.17
- ร้านอาหารและเครื่องดื่ม	57	14.54
- ร้านเสื้อผ้าสำเร็จรูป	48	12.24
- เครื่องเงินและเครื่องประดับ	44	11.22
- เครื่องนอน	10	2.55
- ร้านเครื่องหนัง	8	2.04
- ร้านภาพเขียน	6	1.53
- ร้านถ่ายรูป	6	1.53
- ร้านผลิตภัณฑ์กระดาษสา	2	0.51
- สำนักงาน	10	2.55
- อื่น ๆ	10	2.55
รวม	392	100

ตารางที่ 4.4.3-2 แสดงจำนวนกิจการจำแนกตามหมวดสินค้าบริเวณโดยรอบ
(เป็นกิจกรรมการค้าประเภทhabenเร่งผ่อนคลาย ตามทางเดินเท้า)

ประเภทของกิจกรรมการค้าและบริการ	จำนวนกิจการ	ร้อยละ
- เครื่องเงินและเครื่องประดับ	270	39.91
- เสื้อผ้าสำเร็จรูป	171	24.82
- ไม้แกะสลัก	77	11.18
- เสื้อผ้าพื้นเมือง	67	9.72
- อาหาร	28	4.06
- ผลิตภัณฑ์กระดาษสา	26	3.77
- เครื่องหนัง	25	3.63
- เครื่องเขียน	9	1.31
- เครื่องเงิน	8	1.16
- อื่น ๆ	8	1.16
รวม	689	100

ตารางที่ 4.4.3-3 แสดงจำนวนกิจการจำแนกตามหมวดสินค้าในตลาดอนุสาร

ประเภทของกิจกรรมการค้าและบริการ	จำนวนกิจการ	ร้อยละ
- อาหารคาวหวาน	19	21.43
- ผักสด	8	19.05
- เนื้อสัตว์	6	14.29
- ของชำ	4	9.52
- เสื้อผ้าเครื่องนุ่งห่ม	3	7.14
- อื่น ๆ	2	4.76
รวม	42	100

ตารางที่ 4.4.3-4 แสดงจำนวนกิจการจำแนกตามประเภทการค้าการบริการ

ประเภทของกิจกรรมการค้าและบริการ	จำนวนกิจการ	ร้อยละ
2 ร้านค้าประเภทอาคารพาณิชย์		
2.1 ร้านอาหารและเครื่องดื่ม		
- ร้านอาหาร	36	44.44
- ร้านขายยา	2	2.47
2.2 ร้านสินค้าทั่วไป		
- ของชำ	2	2.47
2.3 ร้านเครื่องแต่งกายและเครื่องประดับ		
- ร้านขายสินค้าพื้นเมือง	3	3.70
- เสื้อผ้าสำเร็จรูป	8	9.88
2.4 ประเภทการบริการและการท่องเที่ยว		
- ธนาคาร	2	2.47
- บริษัททัวร์	9	11.11
- สำนักงาน	4	4.94
- ร้านถ่ายรูป	2	2.47
- อื่น ๆ	3	3.7
3.สำนักงาน	4	4.94
4.โรงแรม	4	4.94
5.ห้างสรรพสินค้า	2	2.47

ตารางที่ 4.4.3-5 แสดงจำนวนกิจการการค้าการบริการในอาคารรวม

ประเภทของกิจกรรมการค้าและบริการ	จำนวนกิจการ	ร้อยละ
5.1 สำนักงาน	3	33.33
5.2 อาหารและเครื่องดื่ม	3	33.33
5.3 เครื่องแต่งกายและเครื่องประดับ	1	11.11
5.4 บริษัททัวร์	1	11.11
5.5 ร้านถ่ายรูป	2	22.22
รวม	9	100

การใช้พื้นที่เพื่อการค้าการบริการ

การใช้ที่ดินเพื่อการค้าคิดเป็น 33,125 ตร.เมตร โดยประมาณ กิจกรรมการค้าการบริการในช่วงเวลากลางวันเกิดขึ้นภายในตัวอาคารพาณิชย์ เช่น ธนาคาร สำนักงาน ห้างสรรพสินค้า ส่วนในช่วงเวลากลางคืนกิจกรรมการค้ามีทั้งที่ขายสินค้าภายในอาคารพาณิชย์ ห้องแถวและยังมีแผงลอยร้านค้าตั้งรวมกลุ่มอยู่ตลอดสองฝั่งถนนข้างคลานบนทางเดินเท้าเป็นแนวยาวตั้งแต่บริเวณสี่แยกวัดอุปคุตไปจนถึงตลาดอนุสาร ตลอดจนถึงเข้าไปตามถนนซอยและด้านหลังอาคารพาณิชย์ ถนนข้างคลานอนุญาติให้จอดรถได้เพียงฝั่งเดียวและห้ามจอดในช่วงเวลา 6.00 น -9.00 น และเวลา 15.00 น - 24.00 น

ดังนั้นบริเวณริมถนนข้างคลานจะมีการผ่อนปรนใช้เป็นที่สำหรับจอดรถชั่วคราวเพื่อขนย้ายสินค้าและรับส่งผู้โดยสารเท่านั้น ส่วนการจอดรถของลูกค้าส่วนใหญ่จะอาศัยพื้นที่ในถนนซอยและบางส่วนจะใช้บริการที่จอดรถซึ่งมีราคาแพง ทำให้ที่จอดรถไม่เพียงพอ แต่ลูกค้าที่สำคัญคือนักท่องเที่ยวที่ส่วนใหญ่อาศัยอยู่โดยรอบ มักเดินทางด้วยการเดินเท้าเข้ามาซื้อสินค้า

ลักษณะเด่นของกิจกรรมการค้าบนถนนข้างคลาน

กิจกรรมการค้าการบริการบนถนนสายนี้จะเกิดคึกคักเป็นพิเศษในเวลากลางคืน บริเวณไนท์บาร์ซาร์โดยเฉพาะในฤดูท่องเที่ยว สินค้าที่จำหน่ายเป็นสินค้าของฝากพื้น

เมืองเป็นหลักเพราะเป็นย่านหรือแหล่งขายสินค้าพื้นเมือง ของที่ระลึก ที่สำคัญและมีชื่อเสียงของเมืองเชียงใหม่ มีร้านค้าตั้งรวมกลุ่มอยู่จำนวนมาก รวมทั้งร้านค้าประเภทที่ส่งเสริมกัน เช่น ร้านขายสินค้าเลียนแบบ ร้านอาหาร และร้านค้าปลีกย่อย

การสัญจร

ปริมาณการจราจรบนถนนสายนี้หนาแน่นพอสมควร 2,500 - 3,000 คัน โดยเฉพาะในช่วงโมงเร่งด่วนและการสัญจรจะคึกคักในช่วงเวลากลางวันด้วย ได้แก่ บริเวณไนท์บาร์ซาร์ ทั้งการสัญจรโดยยานพาหนะ เช่น รถยนต์ส่วนตัว รถโดยสาร รถสามล้อ และการเดินเท้าของบรรดานักท่องเที่ยว ประชาชนทั่วไป ส่วนในช่วงกลางวันการสัญจรในพื้นที่เบาบาง ส่วนใหญ่เป็นการสัญจรผ่านพื้นที่มากกว่า

กิจกรรมการค้าที่ก่อให้เกิดการสัญจรมากในพื้นที่ได้แก่ ไนต์บาร์ซาร์ ห้างสรรพสินค้าและจากตารางที่ 4.4-1 จะพบว่าถนนช้างคลานอยู่ในโซนที่ 30 การสัญจรในพื้นที่น่าจะเป็นการเดินทางเพื่อการจับจ่ายซื้อของและเป็นแหล่งงานที่สำคัญ มีการตั้งจุดการเดินทางรวม 13,389 เทียบต่อวัน (TT_att)


ลูกค้าและขอบเขตการให้บริการ

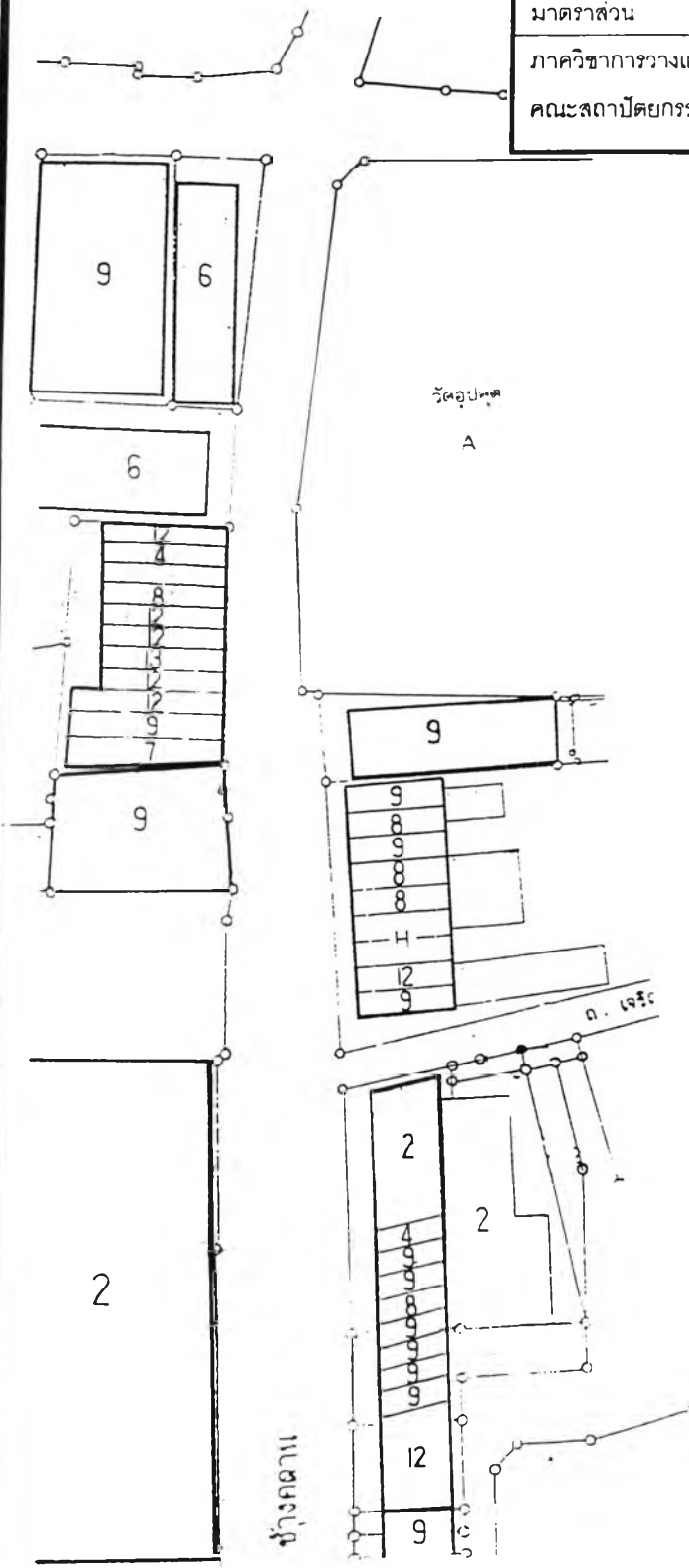
กิจกรรมการค้าการบริการมีทั้งที่ให้บริการในระดับภาค คือทั้งในเขตชุมชนเมืองบริเวณโดยรอบ โดยเฉพาะนักท่องเที่ยวทั้งชาวไทยและชาวต่างประเทศ สินค้าที่จำหน่ายเป็นสินค้าอันดับกลางและสูง เช่น ร้านขายเสื้อผ้าพื้นเมือง เครื่องเงินเครื่องประดับ อัญมณี รวมทั้งภาคบริการต่าง ๆ ได้แก่ โรงแรม สำหรับ ธนาคาร สำนักงาน ตลาดอนุสาร และห้างสรรพสินค้า

ตารางที่ 4.4-8 แสดงร้อยละของขอบเขตการให้บริการถนนช้างคลานทั้งสาย

พื้นที่บริการ	ร้อยละของผู้ใช้บริการ
1. ในเขตเทศบาล	70
2. นอกเขตเทศบาล	25
3. ต่างจังหวัด	5
รวม	100

ที่มา : จากการออกแบบสอบถามจำนวน 50 ชุด

วิทยานิพนธ์ แนวทางการพัฒนาย่านการค้าใจกลางเมืองเก่า : ภูมิศึกษา เมืองเชียงใหม่	ทิศเหนือ 
แผนที่ 4.4.3-1 แผนที่ 1 แสดง การใช้ที่ดินย่านการค้า พ.ศ. 2542 มาตรฐาน 1 : 1,250	
ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย	



สัญลักษณ์	
พาณิชย์กรรม	
1	ตลาด
2	ห้างสรรพสินค้า
3	โรงแรม
4	สำนักงาน
5	อาคารรวม
6	สถาบันการเงินและธนาคาร
พาณิชย์กรรมและพักอาศัย	
7	ร้านอาหารและเครื่องดื่ม
8	ร้านสินค้าทั่วไป
9	ร้านเครื่องแต่งกาย เครื่องประดับ
10	ร้านเครื่องใช้ไฟฟ้าและเครื่องใช้
11	ร้านอุปกรณ์ก่อสร้างและอะไหล่
12	ธุรกิจบริการ
13	การบริการการท่องเที่ยว
H	ที่พักอาศัย
G	สถานที่ราชการ
A	สถาบันศาสนา
I	อุตสาหกรรม
	ห้องว่าง

วิทยานิพนธ์ แนวทางการพัฒนาย่านการค้าใจกลางเมืองเก่า
: กรณีศึกษา เมืองเชียงใหม่

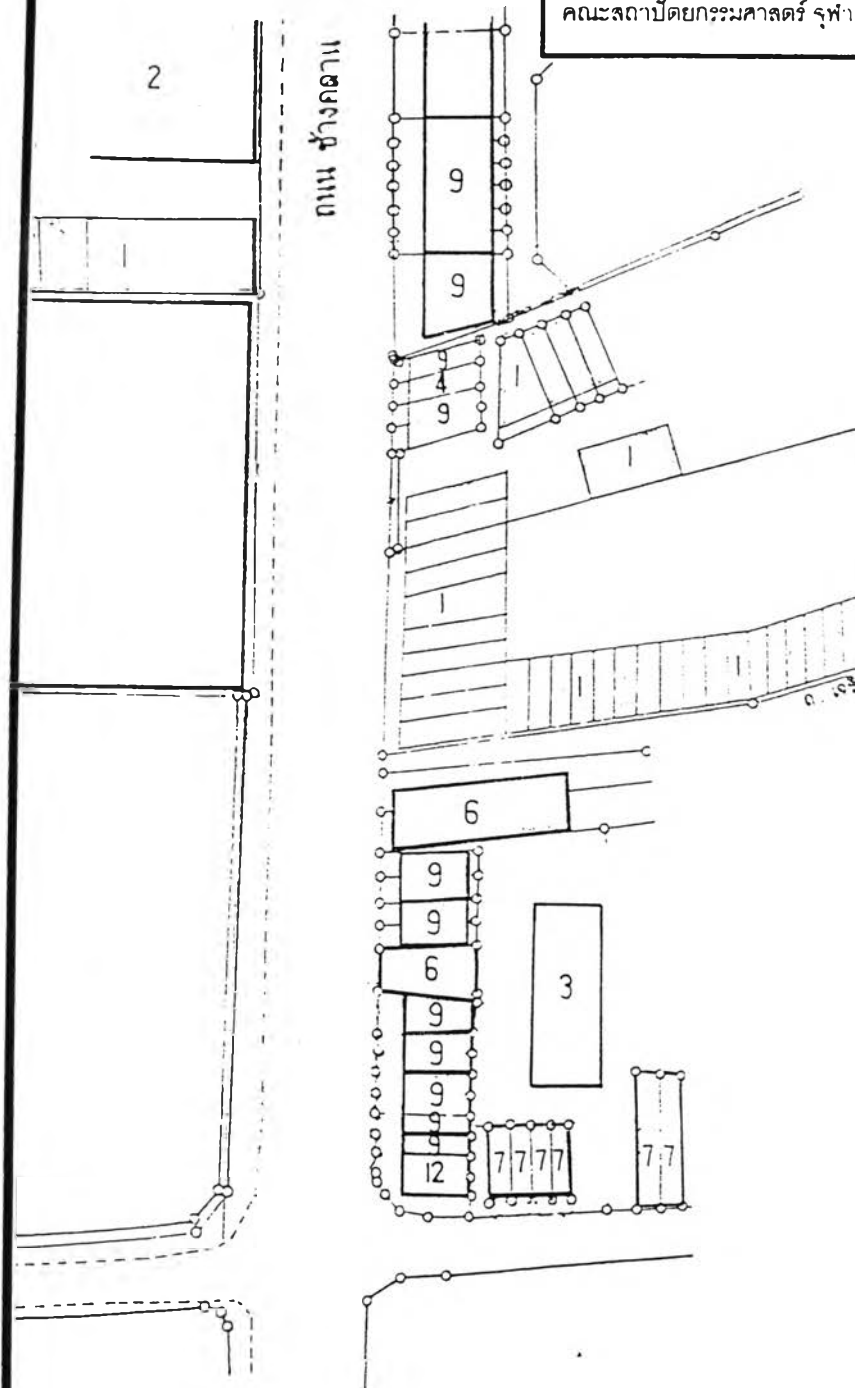
แผนที่ 4.4.3-1 แผนที่ 2

แสดง การใช้ที่ดินย่านการค้า พ.ศ. 2542


มาตราส่วน 1 : 1,250

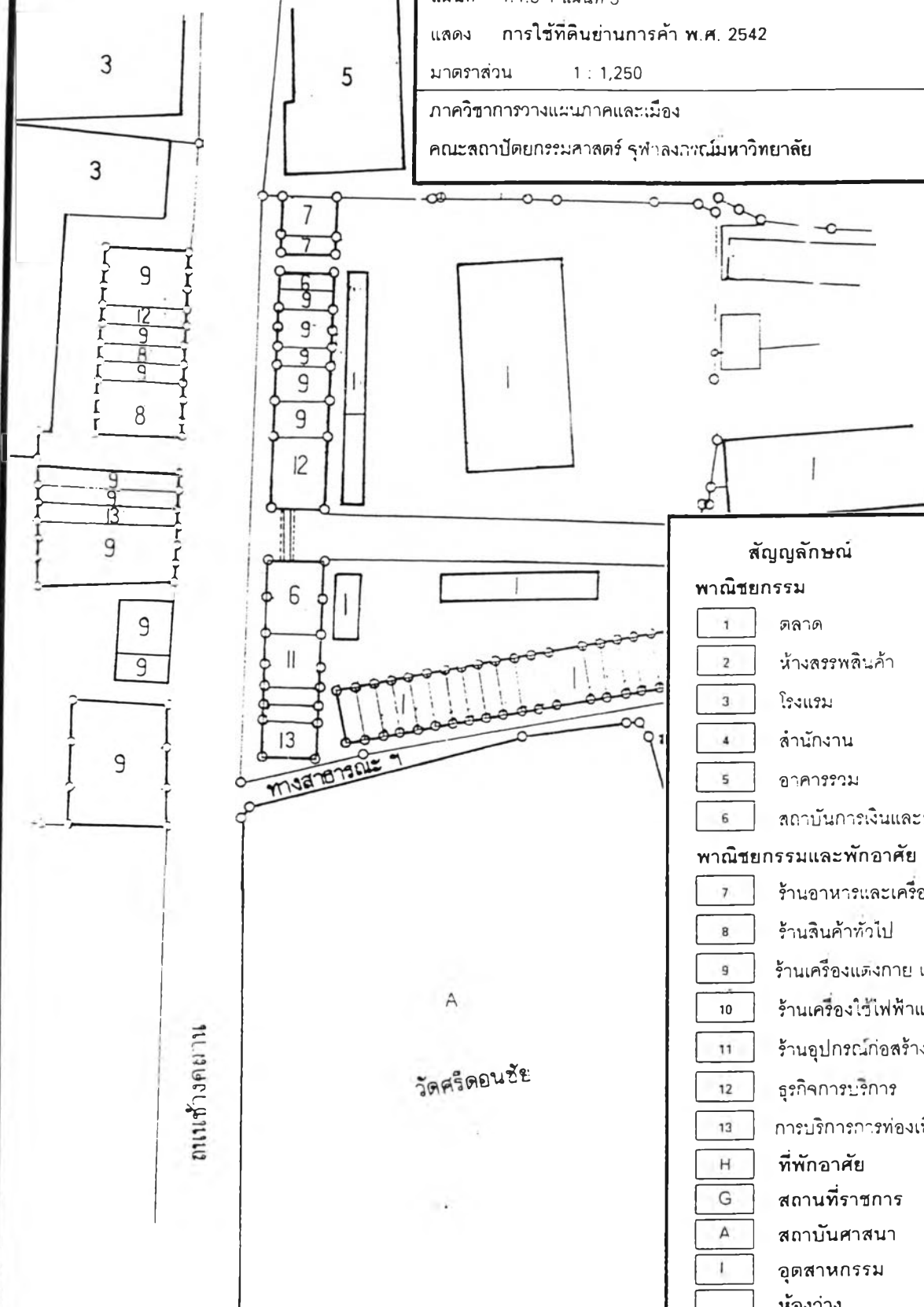
ภาควิชาการวางผังภาคและเมือง
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ทิศเหนือ

- สัญลักษณ์**
- พาณิชย์กรรม**
- 1 ตลาด
 - 2 ห้างสรรพสินค้า
 - 3 โรงแรม
 - 4 สำนักงาน
 - 5 อาคารรวม
 - 6 สถาบันการเงินและธนาคาร
- พาณิชย์กรรมและพักอาศัย**
- 7 ร้านอาหารและเครื่องดื่ม
 - 8 ร้านสินค้าทั่วไป
 - 9 ร้านเครื่องแต่งกาย เครื่องประดับ
 - 10 ร้านเครื่องใช้ไฟฟ้าและเครื่องใช้
 - 11 ร้านอุปกรณ์ก่อสร้างและอะไหล่
 - 12 ธุรกิจบริการ
 - 13 การบริการการท่องเที่ยว
 - H ที่พักอาศัย
 - G สถานที่ราชการ
 - A สถาบันศาสนา
 - I อุตสาหกรรม
 - ห้องว่าง

วิทยานิพนธ์ แนวทางการพัฒนาย่านการค้าใจกลางเมืองเก่า : ศึกษาศาสตร์ เมืองเชียงใหม่	ทิศเหนือ 
แผนที่ 4.4.3-1 แผ่นที่ 3 แสดง การใช้ที่ดินย่านการค้า พ.ศ. 2542 มาตรฐาน 1 : 1,250	
ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย	



สัญลักษณ์	
พาณิชยกรรม	
1	ตลาด
2	ห้างสรรพสินค้า
3	โรงแรม
4	สำนักงาน
5	อาคารรวม
6	สถาบันการเงินและธนาคาร
พาณิชยกรรมและพักอาศัย	
7	ร้านอาหารและเครื่องดื่ม
8	ร้านสินค้าทั่วไป
9	ร้านเครื่องแต่งกาย เครื่องประดับ
10	ร้านเครื่องใช้ไฟฟ้าและเครื่องใช้
11	ร้านอุปกรณ์ก่อสร้างและอะไหล่
12	ธุรกิจการบริการ
13	การบริการการท่องเที่ยว
H	ที่พักอาศัย
G	สถานที่ราชการ
A	สถาบันศาสนา
I	อุตสาหกรรม
	ห้องว่าง

โซนที่ 3.2 การค้าการบริการบนถนนลอยเคราะห์

ประเภทกิจกรรมการค้าการบริการ

ตารางที่ 4.4.3-6 กิจกรรมการค้าการบริการในปัจจุบันของโซนที่ 3.2

ประเภทของกิจกรรมการค้าและบริการ	จำนวนกิจการ	ร้อยละ
1 ร้านค้าประเภทอาคารพาณิชย์		
1.1 ร้านค้าประเภทอาหารและเครื่องดื่ม		
(1) ร้านอาหารและเครื่องดื่ม	8	8.69
(2) ร้านขายยา	2	2.17
1.2 ร้านค้าประเภทอุปโภค		
1.2.1 ร้านค้าประเภทสินค้าทั่วไป		
- ร้านของชำ	11	11.96
1.2.2 ร้านค้าประเภทเครื่องแต่งกาย เครื่องประดับ		
(1) ร้านเสื้อผ้าสำเร็จรูป	1	1.09
(2) ร้านสินค้าพื้นเมือง สินค้าหัตถกรรม	21	22.83
(3) ร้านจำหน่ายเครื่องประดับ	2	2.17
1.2.3 ร้านค้าประเภทเครื่องใช้ไฟฟ้า เครื่องใช้ในครัวเรือน		
- ร้านเฟอร์นิเจอร์	1	1.09
1.2.4 ร้านค้าประเภทอุปกรณ์ก่อสร้าง อะไหล่ยนต์		
(1) ร้านวัสดุก่อสร้าง	1	1.09
(2) ร้านขายรถจักรยาน รถจักรยานยนต์	1	1.09
1.3 ด้านการบริการ		
1.3.1 ประเภทธุรกิจการเงิน		
- แลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ	1	1.09
1.3.2 ประเภทธุรกิจการบริการ		
(1) สำนักงานแพทย์	1	1.09
(2) ร้านถ่ายรูป	1	1.09
(3) ร้านเสริมสวย	3	3.26
(4) ร้านตัดเย็บเสื้อผ้า	3	3.26
1.3.3 การบริการการท่องเที่ยว		
- บริษัทนำเที่ยว	15	16.30

ประเภทของกิจกรรมการค้าและบริการ	จำนวนกิจการ	ร้อยละ
2 สำนักงาน	14	15.22
3 โรงแรม	6	6.52

ลักษณะเด่นของกิจกรรมการค้าบนถนนลอยเคราะห์

ร้านค้าส่วนใหญ่ที่ตั้งอยู่รวมกันเป็นกลุ่มนั้นให้บริการแก่นักท่องเที่ยวเป็นหลัก เช่น ร้านสินค้าและหัตถกรรมพื้นเมือง (22.83%) บริษัทนำเที่ยว (16.30%) ร้านอาหาร และเครื่องดื่ม (8.69%) โรงแรม (6.52%) และร้านขายของชำ (11.96%)

ช่วงเวลาดำเนินการ

กิจกรรมการค้าการบริการบนถนนลอยเคราะห์จะเกิดขึ้นตั้งแต่ 8.00 น - 02.00 น

คือ

ในช่วงกลางวัน (8.00 น - 17.00 น) กิจกรรมการค้าที่เปิดดำเนินการ ได้แก่ ร้านค้าของชำ สำนักงานประกันภัย บริษัททัวร์ เป็นต้น

โดยเฉพาะในช่วงเวลาเย็นจนถึงกลางคืน 17.00 น - 02.00 น จะคึกคักเป็นพิเศษ ทั้งร้านอาหาร บาร์ ร้านขายสินค้าพื้นเมือง เกสต์เฮาส์ เนื่องจากบริเวณนี้เป็นที่พักชั่วคราวของนักท่องเที่ยวโดยเฉพาะชาวต่างประเทศ ที่นิยมออกมาเดินจับจ่ายซื้อของอีกทั้งยังอยู่ใกล้กับตลาดนัดกลางคืนไนท์บาร์ชาร์ด้วย

การใช้พื้นที่เพื่อกิจกรรมการค้าการบริการ

การใช้ที่ดินเพื่อการค้า 8,750 ตร.เมตร กิจกรรมการค้าการบริการที่มีอยู่บนถนนลอยเคราะห์มีจำนวนไม่มากนัก เพราะมีที่พักอาศัยแทรกอยู่เป็นระยะ กิจกรรมการค้าส่วนใหญ่เป็นร้านค้าปลีกย่อยที่ให้บริการแก่นักท่องเที่ยวที่พักอาศัยอยู่ในพื้นที่และบริเวณโดยรอบ ร้านค้าเหล่านี้ตั้งเกาะกลุ่มกันตลอดสองข้างถนน กิจกรรมการค้าการบริการจะเกิดขึ้นภายในอาคารพาณิชย์ และมีบางร้านค้า เช่น ร้านอาหารจะใช้พื้นที่บริเวณทางเดินเท้าสำหรับขายอาหารด้วย สำหรับพื้นที่ริมถนนจะใช้เป็นที่จอดรถของลูกค้า และปัจจุบันถนนสายนี้อนุญาตให้จอดได้เพียงฝั่งเดียว

การสัญจร

การสัญจรบนถนนลอยเคราะห์หนาแน่นพอสมควร 2,400 - 2,700 คัน ในชั่วโมงเร่งด่วน ส่วนใหญ่เป็นการสัญจรผ่านพื้นที่มากกว่า การสัญจรภายในพื้นที่ซึ่งลูกค้าส่วนมากเป็นนักท่องเที่ยวชาวต่างประเทศที่พักอยู่ในบริเวณใกล้เคียง จะใช้การเดินทางเป็นหลัก อีกทั้งกิจกรรมการค้ามีจำนวนไม่มากและบางกิจกรรมเช่น สำนักงาน ยังมีที่จอดรถสำหรับบริการลูกค้าด้วย

กิจกรรมที่ก่อให้เกิดการสัญจรมากในพื้นที่ ได้แก่ แหล่งงานประเภทสำนักงาน ร้านค้าพาณิชย์ เป็นต้น และตาราง 4.4-1 พื้นที่ตั้งอยู่ในโซนที่ 31 32 ส่วนใหญ่เป็นการดึงดูดของการเดินทางเพื่อการทำงาน 2,802 และการศึกษา 6,698 เทียบต่อวัน (HBWA and HBSA) ตามลำดับ

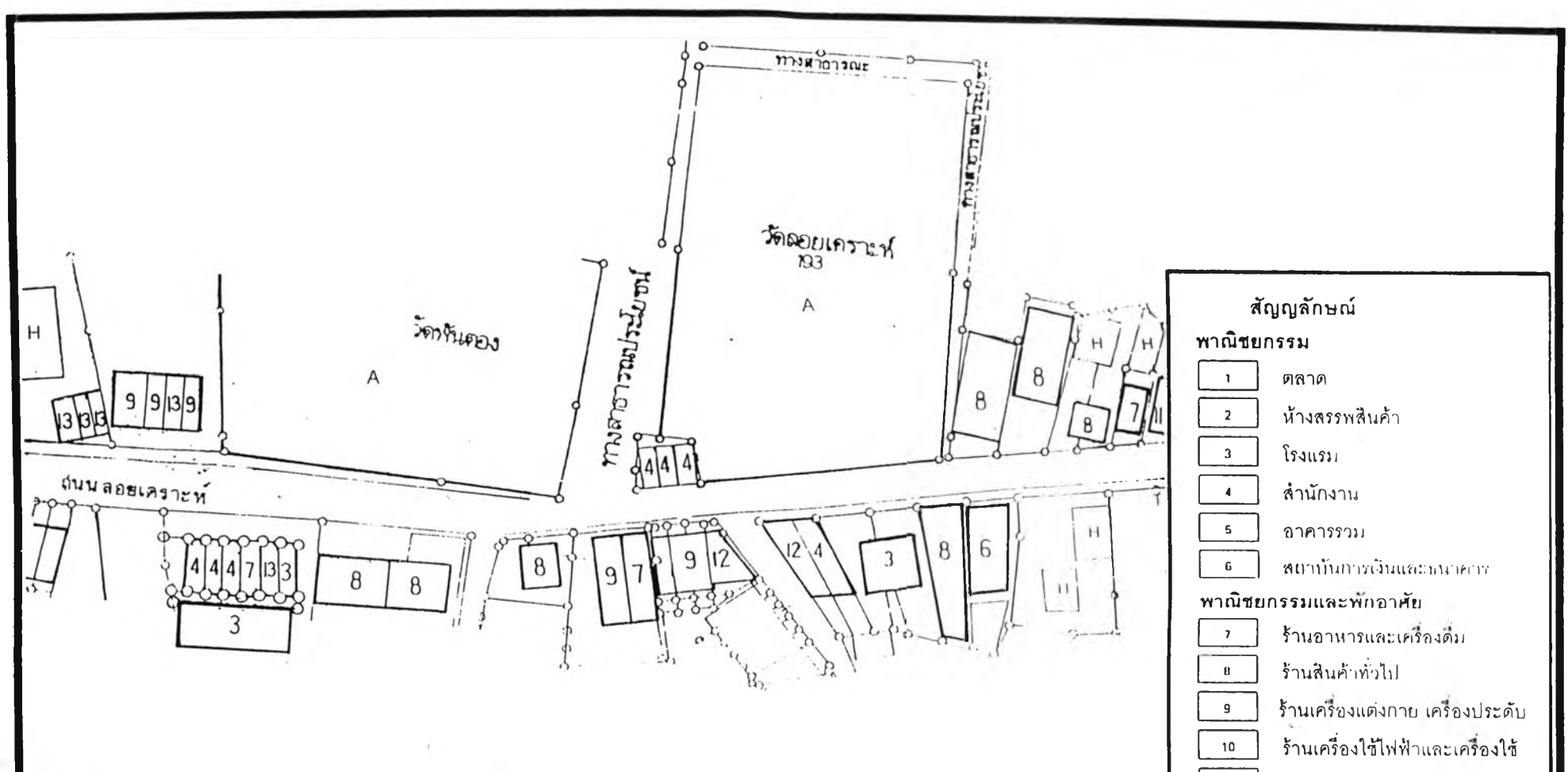
ลูกค้าและขอบเขตการให้บริการ

การค้าการบริการบนถนนลอยเคราะห์ให้บริการในระดับชุมชน ขายสินค้าในอันดับกลางและต่ำ เช่น อาหาร ของชำ สินค้าพื้นเมือง และการบริการประเภทบริษัททัวร์ และจะบริการแก่นักท่องเที่ยวที่พักอาศัยโดยรอบ

ตารางที่ 4.4-9 แสดงร้อยละของขอบเขตการให้บริการถนนลอยเคราะห์ทั้งสาย

พื้นที่บริการ	ร้อยละของผู้ใช้บริการ
1. ในเขตเทศบาล	65
2. นอกเขตเทศบาล	25
3. ต่างจังหวัด	10
รวม	100

ที่มา : จากการออกแบบสอบถามจำนวน 50 ชุด



สัญลักษณ์

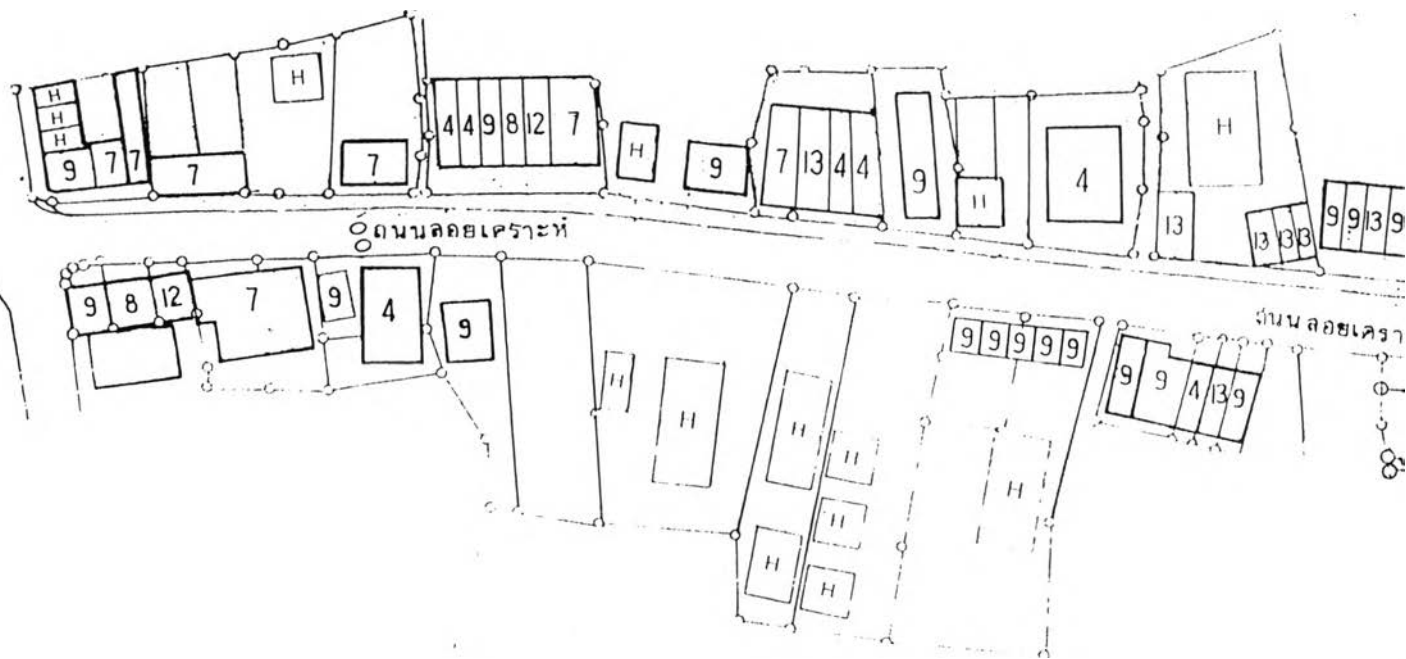
พาณิชย์กรรม

1	ตลาด
2	ห้างสรรพสินค้า
3	โรงแรม
4	สำนักงาน
5	อาคารรวม
6	สถาบันการเงินและธนาคาร

พาณิชย์กรรมและพักอาศัย

7	ร้านอาหารและเครื่องดื่ม
8	ร้านสินค้าทั่วไป
9	ร้านเครื่องแต่งกาย เครื่องประดับ
10	ร้านเครื่องใช้ไฟฟ้าและเครื่องใช้
11	ร้านอุปกรณ์ก่อสร้างและอะไหล่
12	ธุรกิจการบริการ
13	การบริการการท่องเที่ยว
H	ที่พักอาศัย
G	สถานที่ราชการ
A	สถาบันศาสนา
I	อุตสาหกรรม
	ห้องว่าง

วิทยานิพนธ์ แนวทางการพัฒนาย่านการค้าใจกลางเมืองเก่า :กรณีศึกษา เมืองเชียงใหม่	ทิศเหนือ
แผนที่ 4.4.3-2 แผนที่ 2	N
แสดง การใช้ที่ดินย่านการค้า พ.ศ. 2542	
มาตราส่วน 1 : 1,250	
ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง	
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย	



สัญลักษณ์

พาณิชยกรรม

- 1 ตลาด
- 2 ห้องสรรพสินค้า
- 3 โรงแรม
- 4 สำนักงาน
- 5 อาคารรวม
- 6 สถานำทำการเงินและธนาคาร

พาณิชยกรรมและพักรอาศัย

- 7 ร้านค้าอาหารและเครื่องดื่ม
- 8 ร้านสินค้าทั่วไป
- 9 ร้านเครื่องแต่งกาย เครื่องประดับ
- 10 ร้านเครื่องใช้ไฟฟ้าและเครื่องใช้
- 11 ร้านอุปกรณ์ก่อสร้างและอะไหล่
- 12 ธุรกิจบริการ
- 13 การบริการการท่องเที่ยว
- H ที่พักอาศัย
- G สถานำราชการ
- A สถาบันศาสนา
- I อุตสาหกรรม
- ห้องว่าง

วิทยานิพนธ์ แนวทางการพัฒนาย่านการค้าใจกลางเมืองเก่า
:กรณีศึกษา เมืองเชียงใหม่

แผนที่ 4.4.3-2 แผนที่ 3

แสดง การใช้ที่ดินย่านการค้า พ.ศ. 2542

มาตราส่วน 1 : 1,250

ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ทิศเหนือ



โซนที่ 3.3 กิจกรรมการค้าการบริการบนถนนราชวงศ์

3.3.1 กิจกรรมการค้าการบริการ

ตารางที่ 4.4.3-7 กิจกรรมการค้าการบริการในปัจจุบันของโซนที่ 3.3

ประเภทของกิจกรรมการค้าและบริการ	จำนวนกิจการ	ร้อยละ
1 ร้านค้าประเภทอาคารพาณิชย์		
1.1 ร้านค้าประเภทอาหารและเครื่องดื่ม		
(1) ร้านอาหารและเครื่องดื่ม	6	7.69
(2) ร้านขายยา	2	2.56
1.2 ร้านค้าประเภทอุปโภค		
1.2.1 ร้านค้าประเภทสินค้าทั่วไป		
(1) ร้านหนังสือ	1	1.28
(2) ร้านของชำ	19	24.36
(3) ร้านสังฆภัณฑ์	2	2.56
(4) ร้านเครื่องกีฬา	1	1.28
1.2.2 ร้านค้าประเภทเครื่องแต่งกาย และ เครื่องประดับ		
(1) ร้านเสื้อผ้าสำเร็จรูป	2	2.56
(2) ร้านนาฬิกา แวนตา	2	2.56
1.2.3 ร้านค้าประเภทเครื่องใช้ไฟฟ้า เครื่องใช้ใน ครัวเรือน		
(1) ร้านเฟอร์นิเจอร์	3	3.85
(2) ร้านเครื่องใช้ไฟฟ้าและเครื่องเสียง	5	6.41
1.2 ร้านค้าประเภทอุปกรณ์ก่อสร้าง,อะไหล่		
- ร้านวัสดุก่อสร้าง	12	15.39
1.3 ด้านการบริการ		
1.3.1 ประเภทธุรกิจการเงิน		
- ธนาคาร	2	2.56
1.3.2 ประเภทธุรกิจการบริการ		
(1) สำนักงานแพทย์	4	5.13
(2) ปั๊มน้ำมัน	1	1.28

ประเภทของกิจกรรมการค้าและบริการ	จำนวนกิจการ	ร้อยละ
(3) ร้านเสริมสวย	4	5.13
(4) ร้านถ่ายเอกสาร พิมพ์งาน	1	1.28
1.3.3 การบริการการท่องเที่ยว - บริษัทนำเที่ยว	1	1.28
2 สำนักงาน	8	10.26
3 โรงแรม	2	2.56

ลักษณะเด่นของกิจกรรมการค้าการบริการบนถนนราชวงศ์

มีการเกาะกลุ่มของร้านค้าที่ขายสินค้าและบริการเฉพาะอย่าง บริการลูกค้าเฉพาะกลุ่ม เช่น ร้านอุปกรณ์ก่อสร้าง (15.39%) ร้านเครื่องใช้ไฟฟ้า (6.41) สำนักงาน (10.26) และยังมีกิจกรรมร้านค้าที่ต้องอาศัยลูกค้าจำนวนมากและร้านค้าเหล่านี้จะสนับสนุนกิจกรรมการค้าบริเวณตลาดวโรรส เช่น ร้านของชำ (24.36%) ร้านอาหาร (7.69%) เป็นต้น

ช่วงเวลาดำเนินการ

กิจกรรมการค้าการบริการบนถนนสายนี้เปิดดำเนินการตั้งแต่ 8.00 น - 19.00 น ยกเว้น โรงแรมที่เปิดตลอด 24 ชั่วโมง กิจกรรมการค้าจะคึกคักในช่วงเวลากลางวันเป็นส่วนใหญ่ และกิจกรรมการค้าประเภท ร้านของชำ ร้านอาหาร ร้านหนังสือ ส่วนหนึ่งจะอาศัยลูกค้าทั้งลูกค้าที่เดินทางผ่านไปมา และที่มาซื้อของบริเวณตลาดวโรรส ซึ่งตั้งอยู่ใกล้ ๆ กัน และบางกิจกรรม เช่น ร้านจำหน่ายอุปกรณ์ก่อสร้าง เครื่องใช้ไฟฟ้า จะอาศัยลูกค้าประจำ เฉพาะกลุ่ม ตั้งห่างออกมาจากตลาดวโรรส

การใช้พื้นที่เพื่อกิจกรรมการค้าการบริการ

การใช้ที่ดินเพื่อการค้า 2,070 ตร.เมตร กิจกรรมการค้าจะเกิดขึ้นภายในตึกแถว อาคารพาณิชย์ มีการใช้พื้นที่แบบผสม คือ ชั้นล่างของอาคารใช้ขายสินค้า ชั้นบนเป็นที่พักอาศัย อีกทั้งยังมีถนนซอยเชื่อมกับตลาดเทศบาล แหล่งขายส่ง จึงมีรถเข้า-ออกตลอดทั้งวัน และกิจกรรมการค้าบนถนนราชวงศ์นี้จะอาศัยริมถนนเป็นที่จอดรถลูกค้า

ปัจจุบันอนุญาตให้จอดได้เพียงฝั่งเดียว (ยกเว้น 6.00 น - 9.00 น และ 15.00 น -18.00 น)
ทำให้พื้นที่จอดรถบริเวณใกล้ตลาดวโรรสไม่เพียงพอ

การสัญจร

ปริมาณการจราจรบนถนนราชวงศ์หนาแน่นพอสมควร 3,500 - 3,800 คัน โดยเฉพาะในช่วงเวลาทำงานและหลังเลิกงาน และการสัญจรส่วนมากเป็นการสัญจรผ่านพื้นที่ เป็นเส้นทางผ่านไปยังส่วนอื่น ๆ ของเมืองที่ผู้คนนิยม และ กิจกรรมการค้าที่มีจำนวนน้อย อีกทั้งช่วงถนนที่แคบ จึงมักเกิดปัญหาการติดโดยเฉพาะในช่วงเวลาเย็น

จากตารางที่ 4.4-1 ถนนราชวงศ์ตั้งอยู่ในโซนที่ 26 ส่วนใหญ่มีการตั้งจุดการสัญจรเพื่อการทำงาน 1,491 เทียบต่อวัน (HBWA) รวมการเดินทางทุกวัตถุประสงค์ 2,284 เทียบต่อวัน

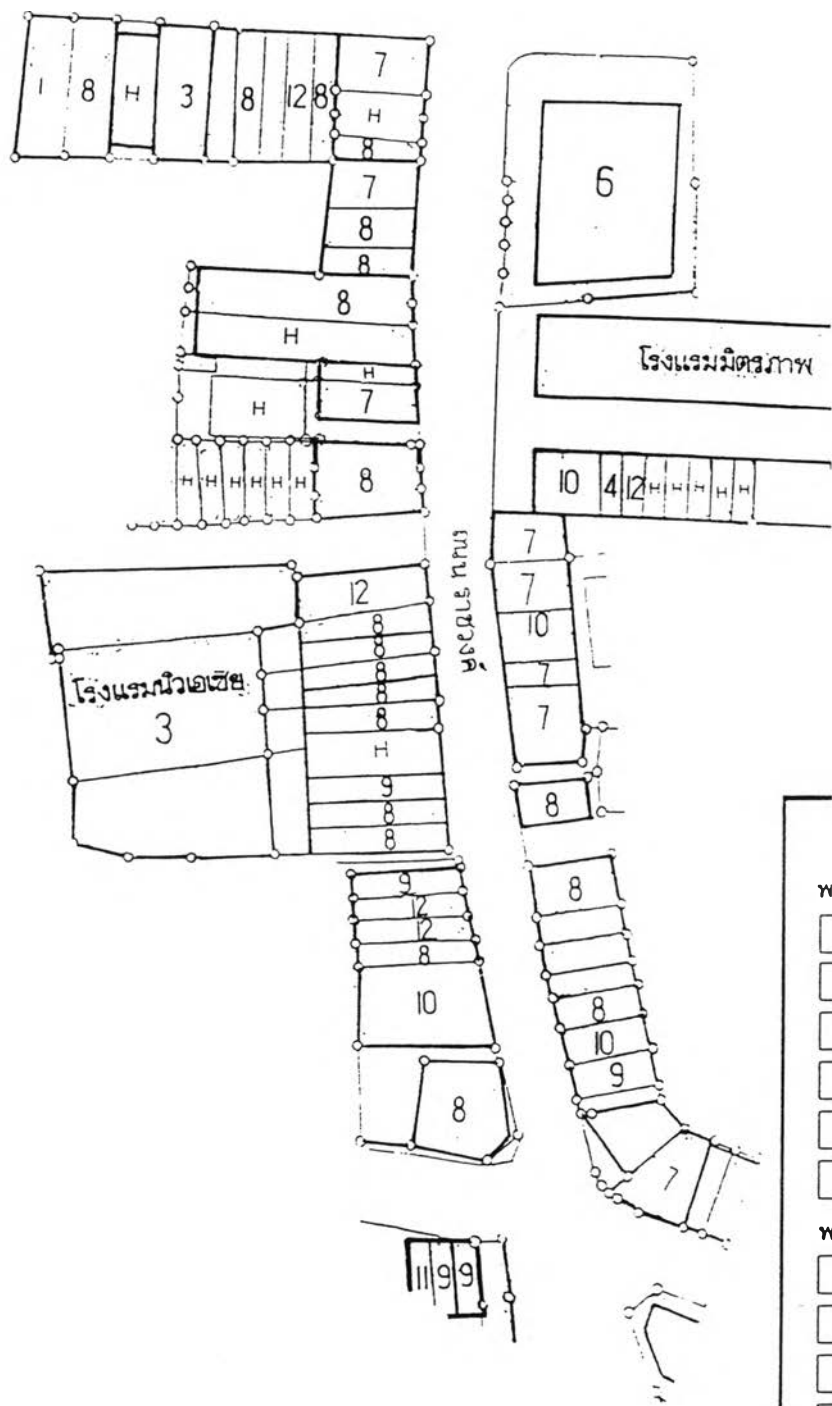
ลูกค้าและขอบเขตการให้บริการ

กิจกรรมการค้าหลักมีการให้บริการในระดับชุมชนเมือง สินค้าที่จำหน่ายเป็นสินค้าอันดับกลางและต่ำ ได้แก่ ของชำ อาหาร เครื่องใช้ไฟฟ้า อุปกรณ์ก่อสร้าง และการบริการ เช่น โรงแรม ธนาคาร ปั๊มน้ำมัน เป็นต้น ส่วนร้านค้าปลีกย่อยจะเป็นกิจกรรมการค้าส่งเสริมการค้าบริเวณตลาดวโรรส

ตารางที่ 4.4-10 แสดงร้อยละของขอบเขตการให้บริการถนนราชวงศ์ทั้งสาย

พื้นที่บริการ	ร้อยละของผู้ใช้บริการ
1. ในเขตเทศบาล	45
2. นอกเขตเทศบาล	50
3. ต่างจังหวัด	5
รวม	100

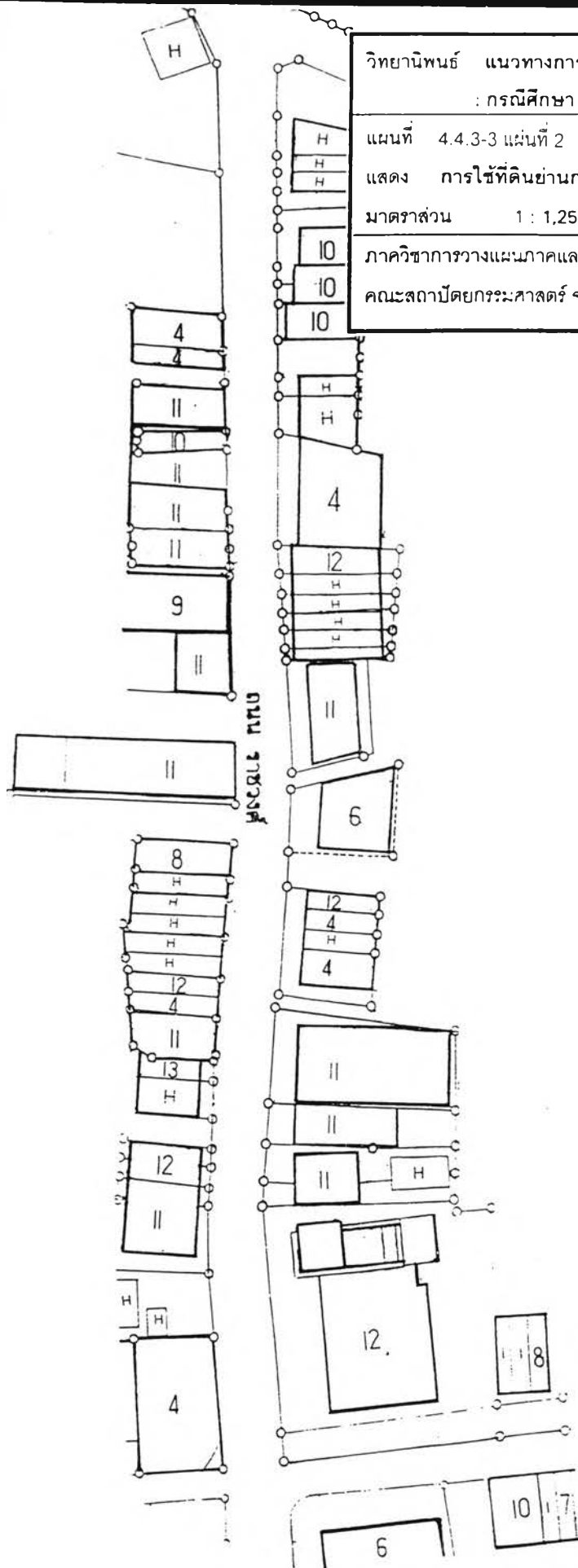
ที่มา : จากการออกแบบสอบถามจำนวน 50 ชุด



สัญลักษณ์	
พาณิชยกรรม	
1	ตลาด
2	ห้างสรรพสินค้า
3	โรงแรม
4	สำนักงาน
5	อาคารรวม
6	สถาบันการเงินและธนาคาร
พาณิชยกรรมและพักอาศัย	
7	ร้านอาหารและเครื่องดื่ม
8	ร้านสินค้าทั่วไป
9	ร้านเครื่องแต่งกาย เครื่องประดับ
10	ร้านเครื่องใช้ไฟฟ้าและเครื่องใช้
11	ร้านอุปกรณ์ก่อสร้างและอะไหล่
12	ธุรกิจบริการ
13	การบริการการท่องเที่ยว
H	ที่พักอาศัย
G	สถานที่ราชการ
A	สถาบันศาสนา
I	อุตสาหกรรม
	ห้องว่าง

วิทยานิพนธ์ แนวทางการพัฒนาย่านการค้าใจกลางเมืองเก่า
 :กรณีศึกษา เมืองเชียงใหม่
 แผนที่ 4.4.3-3 แผ่นที่ 1
 แสดง การใช้ที่ดินย่านการค้า พ.ศ. 2542
 มาตราส่วน 1 : 1,250
 ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง
 คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย





วิทยานิพนธ์ แนวทางการพัฒนาย่านการค้าใจกลางเมืองเก่า
: กรณีศึกษา เมืองเชียงใหม่

แผนที่ 4.4.3-3 แผ่นที่ 2
แสดง การใช้ที่ดินย่านการค้า พ.ศ. 2542

มาตราส่วน 1 : 1,250

ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ทิศเหนือ

สัญลักษณ์

พาณิชย์กรรม

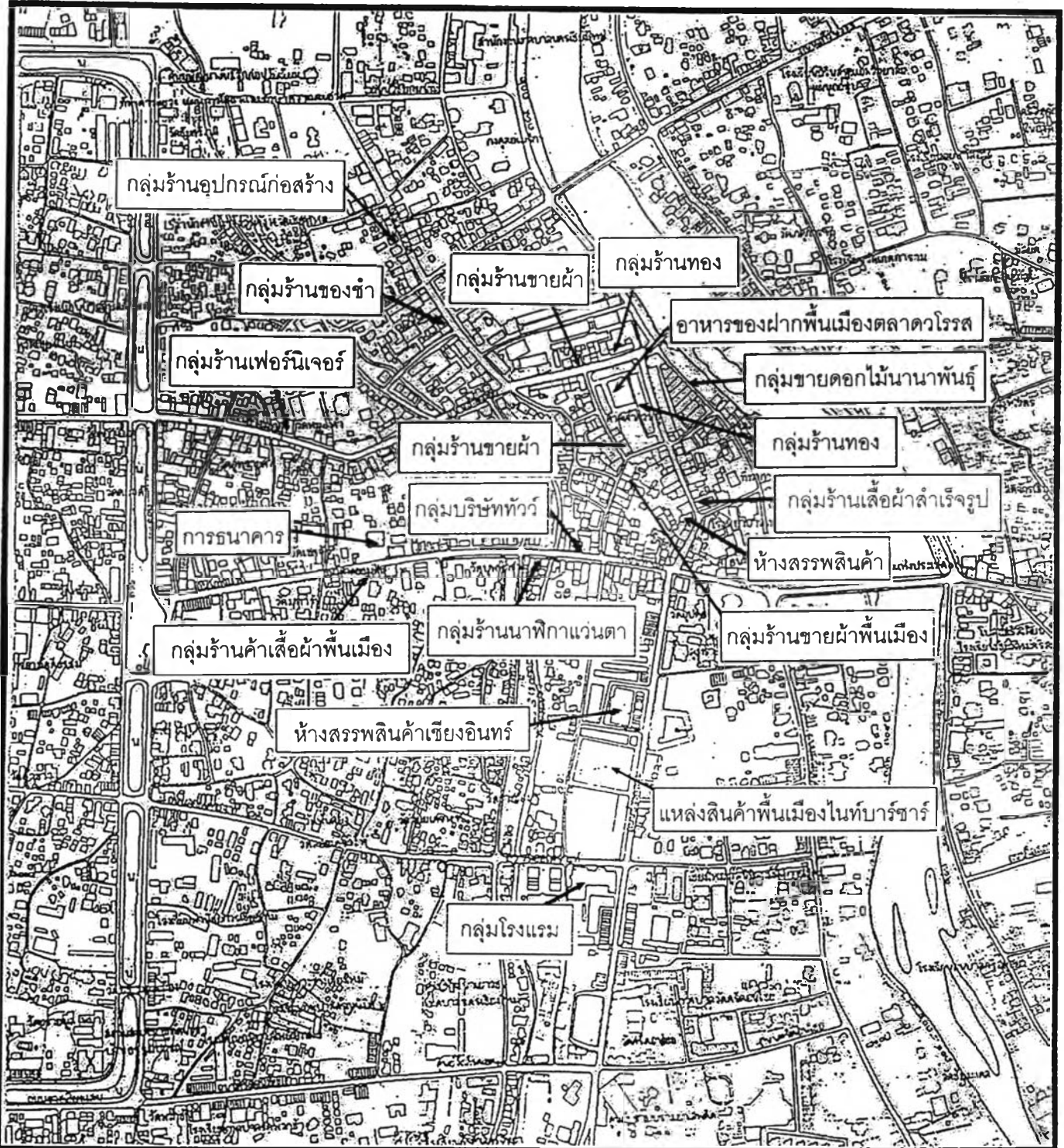
1	ตลาด
2	ห้างสรรพสินค้า
3	โรงแรม
4	สำนักงาน
5	อาคารรวม
6	สถาบันการเงินและธนาคาร

พาณิชย์กรรมและพักอาศัย

7	ร้านอาหารและเครื่องดื่ม
8	ร้านสินค้าทั่วไป
9	ร้านเครื่องแต่งกาย เครื่องประดับ
10	ร้านเครื่องใช้ไฟฟ้าและเครื่องใช้
11	ร้านอุปกรณ์ก่อสร้างและอะไหล่
12	ธุรกิจการบริการ
13	การบริการการท่องเที่ยว
H	ที่พักอาศัย
G	สถานที่ราชการ
A	สถาบันศาสนา
I	อุตสาหกรรม
	ห้องว่าง

ตารางที่ 4.4.11 สรุปลักษณะกิจกรรมการค้าบริการของย่านการค้าในแต่ละโซน

องค์ประกอบกิจกรรม โซนการค้า	ลักษณะเด่นของกิจกรรมการค้า (การรวมกลุ่มของกิจกรรม)	ช่วงเวลา ดำเนินการ	พื้นที่การค้า (ตร.เมตร)	การดึงดูดการสัญจร	ขอบเขตการให้ บริการ (ประเภทสินค้า)
โซนการค้าในช่วงแรก (พ.ศ.2397-2443) 1.1 การค้าถนนท่าแพ 1.2 การค้าถนนช้างม่วย	การท่องเที่ยว 43.18 % และการธนาคาร 9.09 % ร้านขายผ้า 12.82 % ร้านทอง 12.82 % ร้านยา 10.26 %	08.00 - 22.00 08.00 - 18.00	8,008 3,125	เพื่อการทำงาน และสัญจรผ่าน เพื่อการทำงานและเข้าสู่ตลาด	บริการในระดับเมือง บริการในระดับเมือง
โซนการค้าในช่วงที่สอง (พ.ศ.2443-2500) 1.1 การค้าถนนช้างม่วย 1.2 การค้าถนนท่าแพ 1.3 การค้าถนนวิชัยนันท 1.4 การค้าตลาดวโรรส 1.5 การค้าตลาดต้นลำไย 1.6 การค้าตลาดเทศบาล	กลุ่มร้านเฟอร์นิเจอร์ 23.75 % และสำนักงาน 17.5 % การท่องเที่ยว 44.71 เสื้อผ้า 10.59 % และธนาคาร 5.88 % ร้านเสื้อผ้า 26.42 ร้านของชำ 18.87 และห้างสรรพสินค้า เครื่องนุ่งห่ม 26.03 % อาหารของฝากพื้นเมือง 22.37 % ใน ตลาด และร้านขายผ้า 22.22 % เครื่องนุ่งห่ม 30.13 % ในตลาดและ ผัก ผลไม้และดอกไม้ 71.53 % ร้านของชำ 55.88 % ร้านเสื้อผ้า 14.71 %	08.00 - 18.00 08.00 - 22.00 08.00 - 18.00 06.00 - 18.00 24 ชั่วโมง 08.00 - 18.00	9,219 9,336 3,047 7,187 2,700 5,859	เพื่อการทำงาน การค้า เพื่อการทำงานและสัญจรผ่าน เพื่อการค้า การเข้าสู่ตลาด การค้าบริการ การค้าบริการ สัญจรผ่าน การค้าบริการ ซื้อสินค้า	บริการในระดับเมือง บริการในระดับเมือง บริการในระดับเมือง บริการในระดับภูมิภาค บริการในระดับภูมิภาค บริการในระดับเมือง
โซนการค้าในช่วงที่สาม (พ.ศ.2500-2542) 1.1 การค้าถนนช้างคลาน 1.2 การค้าถนนลอยเคราะห์ 1.3 การค้าถนนราชวงศ์	การท่องเที่ยว 63.51 ในตลาด โรงแรม และห้างสรรพสินค้า การท่องเที่ยว 47.82 % โรงแรม 6.52 % ร้านก่อสร้าง 15.39 % ของชำ 24.36 % สำนักงาน 10.26	08.00 - 02.00 08.00 - 02.00 08.00 - 18.00	33,125 8,750 2,070	การค้าบริการ บริการ ทำงาน การทำงาน การสัญจรผ่าน การค้า การสัญจรผ่าน	บริการในระดับภูมิภาค บริการในระดับเมือง บริการในระดับเมือง




วิทยานิพนธ์ แนวทางการพัฒนาย่านการค้าใจกลางเมืองเก่า : กรณีศึกษา เมืองเชียงใหม่

แผนที่ 4.5 แสดง การรวมกลุ่มของกิจกรรมการค้าบริการ

สัญลักษณ์

ทิศเหนือ



มาตราส่วน
1 : 8,000

ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

จากผลการศึกษาพัฒนาการ กิจกรรมการค้าการบริการของย่านการค้าใจกลางเมืองเก่า พบว่า ย่านการค้าใจกลางเมืองเก่า มีบทบาททางการค้าการบริการมาเป็นเวลานาน พร้อม ๆ กับการตั้งถิ่นฐานเมืองเชียงใหม่ จำหน่ายสินค้ามากมายหลากหลายชนิด ตั้งแต่สินค้าอันดับต่ำและกลาง ประเภทอุปโภคบริโภค ได้แก่ ร้านอาหาร ร้านเครื่องใช้ในครัวเรือน ร้านเสื้อผ้า เสื้อผ้าพื้นเมือง ดอกไม้สดเมืองหนาว ร้านเฟอร์นิเจอร์ ของฝากและของที่ระลึก ที่จำหน่ายในตลาดและอาคารพาณิชย์ ไปจนถึงสินค้าอันดับสูง ราคาแพง ได้แก่ ร้านเครื่องประดับ เครื่องเงินและทอง ที่จำหน่ายตามห้างสรรพสินค้า ตลอดจนการบริการประเภทต่าง ๆ ทั้งการเงินการธนาคาร โรงแรม และสำนักงาน แสดงให้เห็นว่ากิจกรรมการค้าการบริการในย่านการค้าใจกลางเมืองเก่า ยังคงมีความสำคัญมาก เป็นแหล่งการค้าที่สำคัญของเมืองเชียงใหม่ในปัจจุบัน มีขอบเขตการบริการแก่ชุมชนเมือง เขตอำเภอรอบนอก รวมถึงพื้นที่ที่อยู่ห่างไกลออกไปด้วย