

เอกสารงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง



ความสนใจเกี่ยวกับเรื่องเมืองได้เริ่มมากกว่า 60 ปีแล้ว โดยขั้นแรกความสนใจอยู่ที่การศึกษาโครงสร้างของเมืองโดยรวม ผลงานในระยะแรกที่ได้รับคำวิพากษ์วิจารณ์มากที่สุดคือ ทฤษฎีรูปวงแหวน (Concentric Theory) ของ เบอร์เจสในปี ค.ศ. 1925 ต่อ ๆ มาก็มีผู้เสนอทฤษฎีอื่น ๆ ที่เป็นไปได้อีก คือ ทฤษฎีรูปลิ้ม (Sector Theory) ของโฮเมอร์ ฮอยท์ ในปี ค.ศ. 1939 และทฤษฎีเมืองหลายศูนย์กลาง (Multi-nuclei Theory) ของแฮริสและอัลแมนในปี ค.ศ. 1945 ทฤษฎีเหล่านี้แม้จะมีความแตกต่างในด้าน รูป และ โครงสร้าง แต่การแบ่งชนิดของกิจกรรมไปตามย่านนั้นไม่ได้ต่างกันมากนัก โดยกว้าง ๆ จะแบ่งเป็นย่านต่าง ๆ คือ ย่านการค้าใจกลางเมือง ย่านการค้าส่ง ย่านที่อยู่อาศัยชั้นต่ำ ย่านที่อยู่อาศัยชั้นกลาง และ ย่านที่อยู่อาศัยชั้นสูง กิจกรรมจะหนาแน่นมากในบริเวณใจกลางเมืองและหนาแน่นน้อยลงเมื่ออยู่ไกลจากศูนย์กลางมากขึ้น

จากการที่กิจกรรมส่วนใหญ่มักจะรวมตัวหนาแน่นอยู่กลางใจเมือง ทำให้บริเวณดังกล่าวเป็น ย่านที่คึกคักมีชีวิตชีวาที่สุดของเมือง ดังจะพอมองเห็นภาพพจน์ได้จากที่พราวด์ฟุต (Proudfoot, in Mayer and Kohn, eds. 1969: 395) กล่าวไว้ดังนี้

"ย่านการค้ากลางใจเมือง (Central Business District) แสดงหัวใจของแต่ละเมือง ณ ที่นี้ ร้านค้าปลีกแต่ละร้าน หรือโดยรวมก็ตาม จะมีปริมาณของธุรกิจต่อหน่วยพื้นที่มากกว่าพื้นที่ใด ๆ ของเมือง การเกาะกลุ่มรวมตัวกันในพื้นที่แสดงออกอย่างชัดเจนโดยอาคารสูงหลายชั้น ซึ่งร้านค้าปลีกมักจะครอบครองพื้นที่ชั้นล่างที่ติดถนน ส่วนสถานประกอบการที่ให้การบริการ จะรวมกลุ่มกันเป็นลักษณะของสำนักงานที่อยู่ชั้นบนและแหล่งที่อยู่อาศัยก็มักจะเป็นโรงแรมที่กระจายอยู่ห่าง ๆ ... ประชาชนมากมายที่นอกเหนือจากพวกลูกค้าก็จะมาประกอบอาชีพในการค้าและการบริการ ซึ่งประกอบ เป็นกิจกรรมที่ซับซ้อนภายในเขตนี้ ทางคมนาคมภายในเมืองทุกรูปแบบจึงมักมารวมอยู่ที่นี่ เพื่อที่จะให้บริการแก่ประชากรที่มาหรือกลับจากการซื้อของ หรือทำงานไปยังบริเวณที่อยู่อาศัย ดังนั้นเขตนี้จึง

ประสมภาวะการจราจรติดขัดอย่างรุนแรงในระยะเวลากลางวัน โดยเฉพาะในช่วงเช้า และ เย็นที่เป็นชั่วโมงเร่งด่วน”

เมอร์ฟี และแวนซ์ (Murphy and Vance, in Mayer and Kohn, eds. 1969: 418) กล่าวไว้เช่นกันว่า “ย่านการค้าใจกลางเมือง (Central Business District) หรือที่เรียกย่อ ๆ ว่า CBD เป็นหัวใจของเมือง ในสหรัฐอเมริกา ณที่นี้จะพบอาคารเกาะกลุ่มรวมตัวกันอย่างมากของสำนักงาน และร้านค้าปลีก ซึ่งสะท้อนออกมาในรูปแบบของราคาที่ดินสูงสุด และอาคารตึกทึบที่สูงที่สุดด้วย ที่นี้อีกเช่นกัน ที่เป็นศูนย์รวมหลักของผู้คนเดินเท้า และการสัญจรของยานพาหนะ โดยโครงข่ายของการขนส่งทำให้บริเวณเมืองที่เหลือนั้นหันมาติดต่อกับ CBD “ย่านการค้าใจกลางเมือง จึงมีลักษณะที่ซับซ้อนของทั้งกิจกรรมและผู้คน

สำหรับเมืองในประเทศตะวันตก CBD เป็นจุดเริ่มต้นของการตั้งถิ่นฐานของเมืองมาก่อน เป็นแหล่งของตลาดและกิจกรรมการค้าที่มีการพัฒนา เมื่อเมืองเติบโตมากขึ้น โดยเป็นศูนย์รวมของประชากร และธุรกิจการค้า การบริการ โดยเป็นจุดที่มีความหนาแน่นของประชากรสูงสุด แต่สำหรับเมืองในประเทศตะวันออกนั้น แมคกี (Mcgee 1967: 128) กล่าวว่า CBD นั้นมักไม่ใช่เป็นศูนย์กลางเดียวกันกับที่เป็นใจกลางเมืองของกิจกรรมของชนพื้นเมือง แต่เดิมลักษณะโครงสร้างของเมือง จะประกอบไปด้วย ท่าเรือที่เป็นศูนย์กลางเมืองที่สำคัญ และมีแหล่งธุรกิจการค้าสำคัญเป็น 2 เขตใหญ่ คือ ศูนย์กลางการค้าของชาวตะวันตก (The Western Commercial Center) ซึ่งมักเป็นแหล่งของธนาคาร อาคารสำนักงาน การขนส่ง และผู้คนเดินเท้า และศูนย์กลางการค้าของคนต่างด้าว (The Alien Commercial Center) ซึ่งเป็นถิ่นของชาวจีน อินเดีย ประกอบธุรกิจขนาดเล็ก เช่น ร้านอัญมณี ร้านตัดเสื้อ ร้านอาหาร ร้านขายยา และร้านขายของทั่ว ๆ ไป ความหนาแน่นของประชากรในเขตนี้จะสูงมาก แมคกี กล่าวว่าเขตการค้าทั้งสองนี้เองที่จะมีการพัฒนาทางเศรษฐกิจ และรูปแบบโครงสร้างมาเป็น CBD ดังปัจจุบัน การศึกษาเมืองในประเทศจีน ในระยะต่อมาก็พบว่า ศูนย์กลาง (Core) ที่เป็นศูนย์กลางการค้า ก็มีอิทธิพลมาจากถิ่นฐานของชาวตะวันตก และชาวญี่ปุ่น ซึ่งแยกออกจากศูนย์กลางของชาวพื้นเมืองโดยเด็ดขาด (Leung and Poon 1982: 1-15; Lo, Pannell and Welch 1977: 268-283)

## 2.1 การกำหนดขอบเขตของ CBD

แนวความคิดในการกำหนดขอบเขตของ CBD นั้นได้เริ่มมานาน มีการใช้ดัชนีหลาย ๆ อย่างในการกำหนด เช่น ไร่ราคาที่ดิน ทั้งที่เป็นราคาประเมินตามท้องตลาด หรือราคาประเมินเพื่อเก็บภาษี พราวด์ฟุต ในปี 1937 และ ออสสัน (Olsson) ในปี 1940 ได้ทำการศึกษาดัชนี โดยใช้ปริมาณการค้าปลีกในแต่ละบล็อก (Block) คำเช่าร้าน และความยาวของหน้าร้านของตามแนวถนน เพื่อกำหนดศูนย์กลางของ CBD (Herbert and Thomas, 1982: 201-2) จะเห็นว่าวิธีการดังกล่าวคำนึงถึงแค่บทบาทหน้าที่ในการซื้อ (Shopping Function) และข้อมูลยังหาได้ยากอีกด้วย นอกจากนี้ ยังมีการใช้ปริมาณการขาย รูปแบบการกระจายของประชากร การใช้ที่ดิน เป็นดัชนีในการกำหนด แต่ทั้งนี้แนวความคิดเหล่านี้ก็ไม่เป็นระเบียบระบบ พอที่จะใช้ศึกษาได้โดยทั่วไป ดัชนีเหล่านี้ยังอาจหาข้อมูลมาประกอบได้ยาก อีกทั้งยังมีข้อแตกต่างไปตามแต่ละเมืองอีกด้วย ผลงานที่นับได้ว่า เป็นก้าวแรกในการกำหนดขอบเขตของ CBD อย่าง เป็นระบบคือ งานของเมอร์ฟีและแวนซ์(1969)

เมอร์ฟี และแวนซ์(Murphy and Vance, in Mayer and Kohn, eds. 1969: 418-446) ได้ศึกษาหาวิธีการที่จะใช้ เป็นมาตรฐานในการกำหนดขอบเขตของ CBD ของเมืองในสหรัฐอเมริกา เพื่อประโยชน์ในการเปรียบเทียบให้เกิดความเข้าใจในบทบาทหน้าที่และเนื้อแท้ของ CBD อย่างลึกซึ้งขึ้น โดยทั่ว ๆ ไป CBD มีลักษณะที่เป็นภูมิภาค (Region) นั่นคือ มีบริเวณแกนกลาง (Core Area) ที่มีคุณสมบัติของความเข้มสูงสุด และมีบริเวณรอบนอก (Periphery) เป็นขอบเขตที่เป็นแนวกว้าง (Zonal Boundaries) มีลักษณะไม่ตายตัว ถ้าวร การกำหนดขอบเขต จึงสามารถทำได้ โดยดูถึงลักษณะของบริเวณแกนกลาง (Core Area) เอง ซึ่งโดยทั่ว ๆ ไป จะเป็นการใช้ที่ดินแบบเข้มแสดงออกในรูปของอาคารสูงหลาย ๆ ชั้น ลักษณะนี้ถ้ามองจากภาพถ่ายทางอากาศ ก็จะปรากฏเด่นชัด เป็นที่แตกต่างจากบริเวณข้างเคียง ในแง่ที่สามารถลากขอบเขตอย่างหยาบ ๆ ได้ แต่ขอบเขตที่ได้จากวิธีการนี้ก็ไม่ได้แสดงคุณลักษณะอย่างชัดเจน

เมอร์ฟี และแวนซ์ เสนอว่า อาจเป็นไปได้ที่จะใช้ข้อมูลอื่น ๆ ในการกำหนดขอบเขต เช่น (1) รูปแบบของแรงงาน โดยดูถึงสัดส่วนของผู้ใช้แรงงานในแต่ละประเภท

ของบริเวณเมือง (2) ประชากร ดูการกระจายของประชากร ซึ่งถ้าหากใช้ข้อมูลตามสำรวจสำมะโนประชากรแล้ว อาจมีปัญหาในแง่ที่ว่า พื้นที่เมืองที่ประชากรกระจายเบาบางไปได้หมายถึง แต่เพียงพื้นที่ของ CBD ที่มีการค้าการบริการหนาแน่นแต่เพียงอย่างเดียว แต่อาจหมายถึง พื้นที่ของ โรงเรียน ย่านอุตสาหกรรม ที่ว่าง ฯลฯ ด้วยก็ได้ ในแง่ของประชากรนั้น ถ้าดูการกระจายของประชากรในตอนกลางวันจะให้ภาพพจน์ที่ดีกว่า

(3) การสัญจรของผู้คน เดินเท้าและยานพาหนะจะสูงสุดในบริเวณนี้ แต่อาจมีปัญหาในแง่ที่ว่า บางเมืองอาจมีนโยบายลดการจราจรแออัด โดยหลีกเลี่ยงที่จะให้มีการจราจรผ่านจุดแยกที่มีการจราจรสูงสุด (Peak Intersection) หรือห้ามการจอดรถใน CBD ดังนั้น ปริมาณการจราจรของยานพาหนะจึงสัมพันธ์กับปริมาณธุรกิจน้อย (4) รูปแบบการใช้ที่ดิน อาจใช้แผนที่การใช้ที่ดิน โดยดูช่วงที่มีการแบ่งแยกของกิจกรรมใน CBD และกิจกรรมที่ไม่ได้เกิดใน CBD สำหรับการในพื้นที่ที่เรียกว่า เพื่อกิจกรรมของ CBD ก็มีตัวอย่าง เช่น การขายปลีกของสินค้าและบริการ สำนักงานต่าง ๆ ส่วนลักษณะการถือครองที่ไม่ถือว่าเป็นเพื่อกิจกรรมของ CBD ก็คือ

- ที่อยู่อาศัยถาวร รวมทั้ง อพาร์ตเมนต์ และห้องเช่า
- ที่ทำการรัฐบาล รวมทั้งสวนสาธารณะ โรงเรียน ฯลฯ
- ที่ทำงานขององค์กรต่าง ๆ เช่น วัดโบสถ์ ฯลฯ
- แหล่งอุตสาหกรรม ยกเว้นโรงพิมพ์
- การขายส่ง
- ดิคว่างหรือห้องว่าง
- พื้นที่ว่าง
- คลังสินค้า

แต่ข้อมูลดังกล่าวก็ต้องใช้ประกอบกัน เมอร์ฟี และแวนซ์ จึงเสนอวิธีในการกำหนดที่จะแสดงให้เห็นพื้นที่ของ CBD อย่างเด่นชัด คือ การใช้พื้นที่เพื่อกิจกรรมของ CBD มาหาสัดส่วนต่อพื้นที่ของอาคาร (Floor Space) ใน CBD เขาเสนอวิธีการคิดคำนวณ 3 วิธีคือ

$$1. \text{ ดัชนีความสูงรวม} = \frac{\text{พื้นที่อาคารรวม (Total Floor Space)}}{\text{พื้นที่รวมของอาคารชั้นล่าง (Total Ground-Floor Space)}} \\ (\text{Total Height Index})$$

คือ ความสูงในแง่ของจำนวนชั้นอาคาร ถ้ามีการกระจายอย่างสม่ำเสมอทั่วทั้งพื้นที่ของบล็อกนั้น ๆ ใช้แสดงถึงทำเลของ CBD นั่นคือ จะแสดงให้เห็นความสูงของชั้นของอาคารที่สูงกว่าพื้นที่อื่น ๆ ในเมือง แต่ทั้งนี้อาจเป็นไปได้ที่วิธีการนี้รวมกิจกรรมที่ไม่อยู่ในขอบเขตของการใช้ที่ดินใน CBD เช่น ที่อยู่อาศัยถาวร, อพาร์ตเมนต์ ฯลฯ ไว้ด้วย

$$2. \text{ ดัชนีความสูงของกิจกรรมย่านกลาง} = \frac{\text{พื้นที่อาคารของกิจกรรมย่านกลาง (Central Business Space)}}{\text{พื้นที่รวมของอาคารชั้นล่าง (Total Ground-Floor Space)}} \\ (\text{Central Business Height Index})$$

คือ จำนวนชั้นของการใช้พื้นที่อาคารของกิจกรรมใน CBD ถ้ามีการกระจายอย่างสม่ำเสมอทั่วทั้งบล็อก โดยกำหนดให้ดัชนีเป็น 1 นั่นคือ โดยเฉลี่ยแล้วพื้นที่หนึ่งชั้นของอาคารที่ใช้เพื่อกิจกรรมของ CBD จะครอบคลุมพื้นที่ทั้งบล็อก อย่างไรก็ตาม ดัชนีนี้ก็ไม่ได้แสดงสัดส่วนของการใช้พื้นที่เพื่อกิจกรรมของ CBD

$$3. \text{ ดัชนีความเข้มข้นของกิจกรรมย่านกลาง} = \frac{\text{พื้นที่อาคารของกิจกรรมย่านกลาง (Central Business Space)}}{\text{พื้นที่อาคารรวม (Total Floor Space)}} \times 100 \\ (\text{Central Business Intensity Index})$$

คือ สัดส่วนของจำนวนชั้นของอาคารที่ใช้เพื่อกิจกรรมของ CBD โดยคิดคำนวณเป็นร้อยละต่อพื้นที่ของจำนวนชั้นทั้งหมดของอาคารในบล็อกนั้น ๆ โดยถือค่าดัชนีต่ำสุดเป็นร้อยละ 50 นั่นคือ อย่างน้อยครึ่งหนึ่งของพื้นที่ชั้นของอาคารจะต้องใช้เพื่อกิจกรรมของ CBD แต่ทั้งนี้ดัชนีนี้ก็ไม่ได้แสดงถึง จำนวนสุทธิของพื้นที่ของกิจกรรมของ CBD



โดยนัยที่ว่า พื้นที่ของ CBD ก็มีการใช้ที่แตกต่างกันอยู่ในแง่ของความ เข้มของบริเวณ การค้า ซึ่งเรียกว่า แกนกลางของย่านการค้า (Commercial Core หรือ Hard Core) ความ เข้มภายในแกนกลาง (Core) เองก็ไม่ได้กระจายปกติ แต่จะมีจุดที่มีความ เข้มสูงสุด หรือคือจุดตัดของถนนที่มีราคาเฉลี่ยของราคาที่ดินติดแนวถนนสูงสุด นั่นคือ สี่แยกที่ราคาที่ดินสูงสุด (Peak Land Value Intersection หรือใช้โดยย่อว่า PLVI) เป็นจุดที่มีประชากรเดินเท้า สูงสุด และการจราจรแออัดที่สุด จากจุดนี้ความ เข้มจะค่อย ๆ ลดลงตามทิศทางสี่ขอบของ CBD จากจุด PLVI นี้ก็จะถูกใช้ เป็นแกนหลักในการกำหนดขอบเขตของ CBD โดยจะใช้ดัชนีของ ความสูงและความ เข้มของการใช้พื้นที่อาคาร เพื่อกิจกรรมของ CBD มาประกอบกัน ในกรณี ศึกษาของ เมอร์ฟีและเวินซ์นี่ ทำการวิเคราะห์พื้นที่โดยใช้หน่วยของบล็อก ซึ่งถือพื้นที่ที่เริ่ม จากมุมถนนหนึ่งไปสิ้นสุดอีกมุมถนนหนึ่งที่มีป้ายชื่อถนนบอก เป็นหลัก หน่วยของพื้นที่อาจใช้ได้ ทั้งบล็อก หรือพื้นที่ตาม เส้นทางถนน แต่ในแง่หลังนี้ ถึงแม้จะให้ภาพพจน์ที่เป็นจริงมากกว่า เพราะแนวโน้มของการใช้ที่ดินนั้นจะแตกต่างกันไปตามแนวถนนมากกว่าบล็อก แต่การใช้หน่วยของ ถนนนั้น ผลอาจจะเป็นว่า ถนนด้านหนึ่งตกอยู่ในขอบเขตของ CBD และอีกด้านหนึ่งไม่เป็น เช่นนั้น ดังนั้น เขาจึงใช้หน่วยของบล็อก เพื่อที่จะได้พื้นที่ของ CBD ที่ค่อนข้างจะติดต่อกัน หลักสำหรับการกำหนดว่า บล็อกใด ที่มีความสูงและความ เข้มของการใช้พื้นที่อาคาร เพื่อ กิจกรรมของ CBD ตรงตามเกณฑ์แล้ว จะอยู่ในขอบเขตของ CBD มีว่า

1. การที่จะค้ำประกันว่าเป็น CBD ก็คือ เมื่อ เป็นกลุ่มของบล็อกที่ล้อมรอบ PLVI แม้ว่า บล็อกนั้น ๆ จะติดต่อกับบล็อกอื่น ๆ เพียงแค่มุมหนึ่งก็ถือว่า อยู่ในกลุ่มแล้ว
2. บล็อกใดที่มีค่าดัชนีไม่ถึงตามเกณฑ์ แต่ถูกล้อมรอบด้วยบล็อกที่เป็น CBD ก็ให้ถือว่า อยู่ใน CBD ด้วย
3. บล็อกใดที่เป็นสถานที่ราชการที่อยู่ติดกับบล็อกที่มีค่าดัชนีตรงตามเกณฑ์ก็ให้ถือว่า บล็อกนั้นอยู่ในกลุ่มของ CBD ด้วย แต่ถ้ากลุ่มของตึกที่เป็นสถานที่ราชการมีมากกว่าหนึ่งบล็อก ก็ไม่นับรวมอยู่ใน CBD
4. ถ้าโครงสร้างตามข้อที่ 3 ครอบคลุมพื้นที่เป็นบางส่วนของบล็อก ซึ่งอยู่ติดต่อกับ CBD และถ้าการนำโครงสร้างดังกล่าวมารวมในการคำนวณแล้วทำให้บล็อกนั้นมีค่าดัชนีตรง ตามมาตรฐาน ก็ให้รวมบล็อกนั้นอยู่ใน CBD ได้

โดยวิธีการดังกล่าวมานี้ เมอร์ฟีและแวนซ์ จึงสามารถที่จะกำหนดขอบเขตของ CBD ได้อย่างเป็นมาตรฐาน เพื่อใช้ประโยชน์ในการศึกษาเปรียบเทียบต่อไปได้ ซึ่งต่อมา ก็มีผู้ใช้แนวทางของเขาดัดแปลงในการศึกษา CBD เมืองอื่น ๆ ดังเช่น งานของ เวเบอร์ (1958) เดวี (1960) และ โดมอนด์ (1962)

งานของ เวเบอร์ (Weber 1958: 54-99) ได้ใช้แนวทางของ เมอร์ฟีและแวนซ์ มาศึกษาเปรียบเทียบศูนย์กลางธุรกิจ (Business Center) ของเมืองน้ำมัน 2 แห่งในมลรัฐเท็กซัส คือ โอเดสซาและมิดแลนด์ แต่งานของเขาศึกษากว้างกว่า โดยศึกษาถึงศูนย์กลางธุรกิจซึ่งเขากล่าวว่า CBD ในงานของเขาเป็นแก่นกลางของศูนย์กลางธุรกิจนี้ เขากำหนด CBD โดยใช้วิธีเดียวกับของ เมอร์ฟีและแวนซ์ หลักการอื่น ๆ ที่เขาใช้อีกก็คือ ราคาที่ดิน, การหมุนเวียนของการจราจรในย่านใจกลางเมือง และรูปแบบของการขยายตัวของพื้นที่การค้า เกี่ยวกับราคาที่ดินนั้นเขาใช้วิธีการที่น่าสนใจ นั่นคือ เขาใช้ค่าร้อยละของราคาที่ดินประเมินสูงสุด มาเป็นตัวกำหนดในการลากเส้นขอบเขต สำหรับเมืองที่เขาศึกษานั้น ปรากฏว่าเส้นร้อยละ 7 ของราคาที่ดินสูงสุดจะพ้องกันกับแนวเส้นทางการค้าทุกชนิดตามทางถนน วิธีการกำหนดของเขานั้น เขาใช้ CBII แคร้อยละ 10 ซึ่งจะรวมเอาพื้นที่ขอบเขตดาวนทาวน์ไว้ด้วย ทั้งนี้ เขากล่าวว่า ในเมืองเล็ก ๆ แล้วกิจการใด ๆ ก็ตามจะมีความสำคัญมากต่อรูปแบบของธุรกิจของเมืองโดยรวม และเขาเลือกพื้นที่ 60 บล็อก ทั้งนี้ บล็อกเหล่านี้จะพ้องกันกับขอบเขตของเส้นราคาที่ดินที่มีค่าร้อยละ 7 ของราคาที่ดินสูงสุดพอดี เขาพบว่า CBD ของทั้ง 2 เมืองมีอาคารสำนักงาน (Office Building) เป็นแหล่งรวมของกิจการ ขณะที่ถนนย่านค้าปลีกหลัก (Principal Shopping Street) เป็นแหล่งรองลงมา พวกร้านค้าและสำนักงานจะรวมกลุ่มเป็นย่าน (District) พิเศษใน CBD

เมอร์ฟีได้กล่าวถึงงานของ ดี.เอช.เดวี ซึ่งศึกษาในปี 1960 (Murphy, in Norborg, eds. 1962: 467-477) เขาสนใจกำหนดแก่นกลาง (Hard Core) โดยใช้คำดัชนีที่สูงขึ้น เดวี คิดว่า CBII ควรจะมีค่าเป็นร้อยละ 80 และมีความสูงเท่ากับตึก 4 ชั้น มากกว่าที่จะเป็นร้อยละ 50 และสูงเท่ากับตึก 1 ชั้น นอกจากนี้ เขายังได้ใช้ดัชนีอีก 2 อย่าง

คือ ปริมาณการจราจรและราคาที่ดิน โดยกำหนดว่า บล็อกใด ๆ จะต้องมีค่าอย่างต่ำเป็นร้อยละ 30 ของบล็อกที่มีค่าสูงสุด จากการวิเคราะห์ดังกล่าว เขาพบว่าการใช้ที่ดินบางอย่าง เช่น โรงภาพยนตร์ โรงแรม สำนักงานใหญ่ต่าง ๆ โรงพิมพ์ ไม่ต้องการพื้นที่ที่เป็นแกนกลาง (Hard Core) มากนัก เมอร์ฟี เห็นว่างานของเดวี ได้นำไปสู่ความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับความหลากหลายของกิจกรรมภายใน CBD แต่ เฮอร์เบิร์ด และโทมัส (Herbert and Thomas 1982: 202-203) เห็นว่า เป็นการศึกษาอย่างกว้างเกินไป โดยรวมหน้าที่ยื่น ๆ ที่ไม่ควรรวมอยู่ใน CBD จึงใช้เปรียบเทียบไม่ได้

ในอังกฤษนั้น จากการศึกษา CBD ของเมืองกลาสโกว (Glasgow) โดยมอนด์ (Dimond, in Norborg, eds. 1962: 525-534) ก็พบลักษณะที่คล้ายคลึงกับ CBD ในสหรัฐอเมริกา ซึ่ง CBD จะประกอบด้วย กลุ่มของสำนักงาน ร้านค้าปลีก แต่ CBD ของกลาสโกวมีข้อแตกต่างออกไปตรงที่ว่า การค้าส่งจะอยู่ใน CBD ด้วย เขาให้เหตุผลว่าเป็นเพราะประวัติความเป็นมาของการพัฒนาการคมนาคมที่ต่างกัน ของกลาสโกวนั้น เส้นทางรถไฟและสื่อการคมนาคมอื่น ๆ มีส่วนช่วยดึงดูดบทบาทหน้าที่ของการค้าส่งให้เข้ามาอยู่ในศูนย์กลางเมือง นอกจากนี้เขาพบว่า การใช้พื้นที่อาคาร เพื่อเป็นสำนักงานนั้นมีความสัมพันธ์กับความสูงของอาคารโดยรวม ยิ่งอาคารสูงชันก็ยิ่งมีการใช้พื้นที่เพื่อ เป็นสำนักงานเพิ่มขึ้น สำหรับพื้นที่เพื่อการค้าปลีกอื่น ๆ ปรากฏว่า มี 2 ศูนย์กลางซึ่งมีขนาดและความหนาแน่นของการใช้พื้นที่เท่ากัน เขากล่าวว่า ลักษณะนี้น่าจะมาจากอิทธิพลของประวัติความเป็นมาและลักษณะทางกายภาพมากกว่าจะเป็นความแตกต่างทางเศรษฐกิจ นอกจากนี้รูปแบบของราคาที่ดินก็พ้องกันกับที่พบในเมืองของสหรัฐอเมริกาทั่วไป นั่นคือความหนาแน่นเพิ่มขึ้นเมื่อเข้าใกล้จุดศูนย์กลางและทิศทางจุดศูนย์กลางหรือจุดราคาที่ดินสูงสุด จะ เป็นไปในทิศทางเดียวกับความเติบโตของพื้นที่ใจกลาง เมืองนั้น

นอกจากนี้ โกเบอร์ และ เบอห์ (1982) ยังพบว่า ศูนย์กลางเมืองมีองค์ประกอบที่ต่างจากชานเมืองในแง่ของ ประชากรกลุ่มน้อย การจ้างงานประเภทบริการ รายได้ ลักษณะประชากรที่อายุน้อย และความเป็นเจ้าของยานพาหนะ (Gober and Behr 1982: 383)



การกำหนดขอบเขตของ CBD นั้นว่า ได้ช่วยให้เข้าใจลักษณะของ CBD มากขึ้น อย่างไรก็ตาม มีข้อวิพากษ์วิจารณ์อยู่บ้างเกี่ยวกับ การกำหนดขอบเขต โดยวิธีของเมอร์ฟี และ แวนซ์ แรตคลิฟ (Ratcliff 1969b: 410-417) กล่าวว่า การใช้บล็อกเป็นมาตรฐาน อาจคลาดเคลื่อนในการ เปรียบเทียบ เพราะแต่ละเมืองมีบล็อกขนาดต่าง ๆ กันและวิธีการดังกล่าวจะสามารถใช้กับเมืองขนาดเล็กหรือใหญ่ จะให้ผลเหมือนกันหรือไม่ เพราะเมืองเล็กนั้น การใช้บล็อกของบล็อก อาจจะทำให้สัดส่วนค่าดัชนีที่มากไปก็ได้ แต่ถ้าใช้กับเมืองใหญ่ จะเป็นการรวมย่านการค้ารอบ เข้ากับ CBD ด้วยหรือไม่ นอกจากนี้ เขากล่าวว่า การจัดชนิดของประเภทของกิจกรรมของ CBD กิจกรรมที่ไม่ใช่ CBD ไม่ได้คำนึงถึงคุณภาพของกิจกรรม เฮร์เบิร์ต และโทมัส (Herbert and Thomas 1982: 203-204) ก็มีความเห็นที่พ้องกัน เขาเห็นว่า มืองค์ประกอบบางอย่างที่มีอิทธิพลต่อการกำหนดขอบเขต นั้นคือ ขนาดของบล็อกและพิสัยของขนาดของเมือง อาจมีผลต่อทำเลที่ตั้งของ CBD เขากล่าวว่า ขณะที่กฎในการกำหนดบล็อกใด ๆ นั้นเป็นกฎที่เป็นอัตวิสัย แต่ขณะเดียวกัน การกำหนดคุณลักษณะความแตกต่างระหว่างกิจกรรมนั้นกลับไม่แน่นอนเพียงพอ ซึ่งอาจจะมีผลต่อขอบเขตของ CBD และวิธีการในการกำหนดดังกล่าวใช้ได้ดีกับเมืองที่มีขนาดปานกลาง ดังนั้น พิสัยของขนาดของเมืองจึงเป็นข้อจำกัด CBD ของเมืองที่มีประชากรน้อยกว่า 100,000 คน จะไม่ใหญ่พอและไม่เด่นชัด

นอกจากนี้ ยังมีข้อวิจารณ์ว่า ขอบเขตของ CBD นั้นน่าจะเป็นแนว (Belt) หรือโซนที่มีการเปลี่ยนแปลง (Transition Zone) มากกว่า ดังเช่นเมอร์ฟีได้กล่าวอ้างถึงงานของ ฮอร์วูด และบอยซ์ ในปี 1969 (Murphy, in Norborg, eds. 1962: 479) ซึ่งศึกษาถึงแนวคิดของแก่นกลางและขอบนอก (Core-Frame Concept) แก่นกลาง (Core) นั้นคือ ส่วนที่มีการใช้ที่ดินอย่างเข้มข้นที่สุด เป็นส่วนที่มีการรวมกลุ่มกันของกิจกรรมทางเศรษฐกิจและสังคมสูงสุดเช่นกัน เขาเน้นถึงการเติบโตทางแนวตั้งมากกว่าแนวนอน การเคลื่อนที่ในแนวนอนจะเป็นตัวช่วยกำหนดขอบเขต ซึ่งนับเอาระยะที่จะเดินติดต่อกันได้สะดวกเป็นหลัก ส่วนขอบนอก (Frame) เป็นพื้นที่ที่มีการใช้ที่ดินที่ไม่ใช่การค้าปลีกอย่างเข้มข้น ลักษณะของมันคือ การจอดรถตามข้างถนน การค้าส่ง คลังสินค้า อุตสาหกรรมเบาที่อยู่อาศัย ฯลฯ เมอร์ฟี (Murphy, in Norborg, eds. 1962: 479) เห็นว่า แนวคิด

ดังกล่าวมีข้อจำกัด คือ มันรวมเอาส่วนใหญ่ของควานทาวน์มากกว่าที่จะเป็น CBD โดยตรง และนอกจากนี้ยังไม่มีวิธีกำหนดชัดเจนอีกด้วย

อย่างไรก็ตาม เฮอเบิร์ด และโทมัส (Herbert and Thomas, 1982: 204) ก็เห็นว่า งานของเมอร์ฟีและแวนซ์ ได้รับผลที่สำคัญในแง่ของวิธีการ วิธีการของเขาได้นำความสนใจไปสู่ความจำเป็นในการกำหนด และเสาะหาบทบาทหน้าที่ของเมืองที่มีหลาย ๆ อย่าง โดยวิธีการที่เที่ยงตรง แม่นยำ และนำไปสู่การเปรียบเทียบ เป็นการเสริมความเข้าใจต่อขนาด รูปร่าง และลักษณะของย่านการค้าใจกลางเมือง

ข้อวิพากษ์วิจารณ์เกี่ยวกับวิธีการของเมอร์ฟีและแวนซ์ เกี่ยวกับการใช้ลอคเป็นพื้นฐานนั้น เป็นจริงสำหรับเมืองในประเทศไทย ซึ่งลักษณะและขนาดของบล็อกนั้นต่างจากเมืองในสหรัฐอเมริกา เพราะพื้นที่เมืองของประเทศไทยมักจะประกอบไปด้วยชอกชอย เล็กน้อยยากต่อการกำหนดพื้นที่ของบล็อกหนึ่ง ๆ หรือหากจะกำหนดเอาแนวของถนนใหญ่เป็นหลักก็อาจจะได้ขนาดของบล็อกที่ต่างกันมากมายในเมืองหนึ่ง ๆ ทั้งนี้เพราะขาดมาตรฐานในการวางรูปแบบของถนนที่ตีพอ ในแง่ขนาดของเมืองนั้น คงไม่เป็นอุปสรรคในการศึกษา เพราะเมืองที่มีขนาดใหญ่มากของไทย ก็มีแต่เพียงกรุงเทพมหานครเท่านั้น สำหรับเมืองรองลงไปก็เป็นเมืองที่กำลังเติบโต ขนาดประมาณ 100,000 - 300,000 คน ซึ่งคาดว่า จะเห็นลักษณะ CBD ที่เด่นชัด

เมื่อเป้าหมายของงานวิจัยครั้งนี้อยู่ที่การกำหนดขอบเขต เพื่อการเปรียบเทียบ ดังนั้น วิธีการของเมอร์ฟี และแวนซ์ ก็จะเป็นแนวทางที่เป็นไปได้มากที่สุดในการปฏิบัติ ซึ่งอาจมีการปรับปรุงหรือดัดแปลง เพื่อให้เหมาะสมกับการศึกษา

## 2.2 ลักษณะการใช้พื้นที่ใน CBD

การพัฒนาของบทบาทหน้าที่ รวมทั้งรูปแบบทางพื้นที่ในจุดที่เป็นศูนย์กลางนี้เกิดจากแรงดึงดูด และแรงผลักดันต่อกิจกรรมที่ต่างกัน เช่น การอุตสาหกรรม ซึ่งมักก่อความรบกวนต่อกิจกรรมอื่น ๆ ก็จะถูกผลักให้ย้ายออกไปยังพื้นที่รอบนอก จอห์นสัน (Johnson 1972: 113-114) กล่าวว่า กิจกรรมที่เกาะกลุ่มรวมอยู่ได้ใน CBD จะประกอบไปด้วย

- ร้านค้าปลีก ที่ต้องการลูกค้ามาก ๆ
- ร้านค้าที่มีความชำนาญเฉพาะ (Highly Specialized Shops) เช่น ร้านขายหนังสือใหญ่ ๆ
- ร้านค้าพิเศษเฉพาะอย่าง (Specialist Shops) ซึ่งต้องการทำเลที่เป็นที่สนใจแก่ลูกค้า เช่น ร้านขายอัญมณี ร้านขายงานศิลปะ ร้านขายเสื้อผ้าราคาแพง ร้านขายเฟอร์นิเจอร์ เป็นต้น
- ร้านค้าย่อย (Retail Outlets) เช่น ร้านอาหาร ร้านตัดผม แหล่งเอเยนต์หนังสือพิมพ์ เหล่านี้จะเป็นการค้า การบริการที่พลอยได้ประโยชน์จากลูกค้าที่มาใช้บริการอื่น ๆ ในบริเวณใจกลางเมือง นอกจากนี้ก็มักจะเป็นอาคารสำนักงานของธุรกิจต่าง ๆ หรือสถาบันการเงิน สถานที่ราชการ เป็นต้น

เฮอริท และโทมัส ได้อ้างถึงงานของเมอร์ฟี แวนซ์ และ เอปสไคน์ ในปี 1955 (Herbert and Thomas 1982: 204-5) ซึ่งกล่าวว่า ความแตกต่างทางพื้นที่ของกิจกรรมธุรกิจภายใน CBD นั้นมีความสัมพันธ์โดยตรงกับราคาต่อหน่วยพื้นที่ของทำเลนั้น ๆ ซึ่งเป็นตัวชี้วัดความสะดวกในการเข้าถึง (Accessibility) นั่นคือ ขอบเขตของกิจกรรมใด ๆ นั้นจะเป็นตัวกำหนดราคาเช่าที่กิจกรรมนั้น ๆ ยินดีที่จะจ่าย ดังนั้น จะปรากฏโครงสร้างหยาบ ๆ ดังนี้คือ โซนแรกที่ดีกับจุดราคาที่ดินสูงสุด (PLVI) จะเป็นส่วนของกิจกรรมค้าปลีก และเป็นที่รวมของห้างสรรพสินค้าใหญ่ ๆ ที่มีกิจกรรมการซื้อสูงสุด โซนที่ 2 จะเป็นการค้าปลีก การบริการ และกิจกรรมทางการเงิน มักพบอาคารหลาย ๆ ชั้นในบริเวณนี้ โซนถัดมาจะเป็นสำนักงาน และโรงแรม และโซนสุดท้าย จะมีกิจกรรมการค้าที่หนาแน่นน้อยลง เช่น ร้านเฟอร์นิเจอร์ โชว์รูมรถยนต์ ซุปเปอร์มาร์เก็ต ซึ่งต้องการที่ดินราคาถูก

โซนเหล่านี้แตกต่างกันไปตามเมือง ซึ่งเมเยอร์ และฮักเกตต์ (Meyer and Huggett 1977: 127) กล่าวว่า การรวมตัวกันของกิจกรรมที่เหมือนกันมารวมกลุ่มกันนี้ เกิดเนื่องจากการเชื่อมโยงที่สนับสนุนซึ่งกันและกัน อย่างเช่น ร้านค้าก็สามารถจะเพิ่มยอดขายได้เมื่อรวมกลุ่มกัน ทั้งนี้เพราะก่อให้เกิดศักยภาพของลูกค้าสูงขึ้น ในที่มี



สินค้าหลากหลายชนิดมากขึ้น และ เช่นเดียวกันกับการรวมกลุ่มกันของสำนักงาน ก็สามารถชี้ถึงทำเล  
ที่ให้ประโยชน์สูง ซึ่งเป็นที่ดึงดูดต่อการพัฒนาของสำนักงานที่ปรารถนาจะลงทุนในทำเลที่ดี

สำหรับ เมืองในประเทศไทย ก็คงมีแต่กรุงเทพมหานคร เท่านั้น ที่การใช้พื้นที่ใน  
ย่านการค้าหลักมีรูปแบบที่เด่นชัดพอมอง เห็นได้ว่าเป็นย่านของกิจกรรมการค้าปลีก ห้างสรรพสินค้า  
บริเวณราชประสงค์ และพื้นที่ใกล้เคียง ส่วนย่านของการเงินการธนาคารและสำนักงานจะ  
เป็นพื้นที่บริเวณถนนสีลม สุรวงศ์ เป็นต้น ทั้งนี้ เพราะกิจกรรมธุรกิจการค้าเริ่ม เป็นแบบ  
ตะวันตกมากขึ้น ดังนั้น จึงเกิดการเลือกสรรทำเลของกิจการต่าง ๆ ที่จะให้ประโยชน์สูงสุด  
ในการใช้พื้นที่ในย่านกลางนี้ ส่วนเมืองรองลงไปนั้น รูปแบบของการค้ายังนับว่า ล้าหลัง  
จากกรุงเทพมหานครในด้านความเป็นตะวันตก ดังนั้น จึงคาดได้ว่า จะพบลักษณะการค้าแบบ  
พื้นเมืองผสมผสานไปกับธุรกิจแบบตะวันตก ซึ่งก็จะก่อให้เกิดรูปแบบการใช้พื้นที่ย่านกลาง  
แตกต่างกันไป

#### ลักษณะเฉพาะของ CBD ที่พบโดยทั่วไป

การใช้พื้นที่ของ CBD เป็นแหล่งดึงดูดของกิจกรรมที่สำคัญของเมือง จึงพบว่า  
ลักษณะ เหล่านี้คือ การรวมตัวของประชากร ความหนาแน่นของการสัญจร ราคาที่ดิน  
การเกาะกลุ่มของอาคารสูง เป็นสิ่งที่พบได้ใน CBD ของเมืองโดยทั่ว ๆ ไป

#### การรวมตัวของประชากร

CBD เป็นแหล่งรวมของประชากรในตอนกลางวัน ทั้งนี้ เพราะเป็นแหล่งของงาน  
และธุรกิจการค้าสำคัญ ซึ่งจะตรงกันข้ามกับจำนวนประชากรในตอนกลางคืน หรือตามการ  
สำรวจสำมะโนประชากร ซึ่งจะมีประชากรเบาบางกว่าบริเวณข้างเคียง ส่วนใหญ่แล้ว  
ประชากรมักจะอาศัยอยู่ในเขต เมืองชั้นนอกออกไป และความหนาแน่นของการเดินทางประจำวัน  
เข้ามาเพื่อทำงานในย่านกลางใจเมือง ก็จะแสดงถึง การสะสมของผู้คนในตอนกลางวันใน  
บริเวณดังกล่าวได้ดี โฟเลย์ (Foley, in Mayer and Kohn, eds. 1969: 447-453)  
ได้ศึกษาเกี่ยวกับการสัญจรประจำวันของประชากรไปสู่ CBD เขาพบสิ่งที่น่าสนใจดังนี้คือ สำหรับ  
เมืองของ สหรัฐอเมริกาขนาดกลาง คือประชากรจำนวน 500,000 คน ถึง 1,000,000 คน  
จะพบประชากร 400-500 คนต่อประชากรทุก 1,000 คน เดินทางเข้ามาใน CBD ช่วงเวลา

จำนวน 12 ชั่วโมง ตั้งแต่ 7.00 น. ถึง 19.00 น. ของวันธรรมดา โดยที่อัตราส่วนดังกล่าวจะผูกพันกับขนาดของเมือง เช่น นิวยอร์ก จะมีอัตราส่วนเป็น 147 เมืองที่มีขนาดประชากรประมาณ 3,000,000 คน จะมีอัตราส่วน 201 และเมืองที่มีขนาดประชากร 100,000 คน ถึง 200,000 คน จะมีอัตราส่วน 665 โดยทั่ว ๆ ไปในเมืองขนาดกลางนั้น ประชากรที่เดินทางโดยมีจุดหมายปลายทางที่ CBD จะมีอัตราส่วนประมาณ 225-240 คนต่อประชากรเมืองทุก ๆ 1,000 คน โดยที่อัตราส่วนจะผูกพันกับขนาดของเมือง โฟเลย์ ใช้อัตราส่วนสะสมเพื่อแสดงให้เห็นชัดเจนขึ้น โดยพบว่าเมืองที่มีประชากรระหว่าง 1,000,000 คน ถึง 2,000,000 คน การสะสมของคนสูงสุด ใน CBD จะมากถึงร้อยละ 9-12 ของประชากรเมือง ทั้งนี้ถ้าจะลองเปรียบเทียบเป็นจำนวนตัวเลขออกมาแล้วก็จะพบว่า สำหรับเมืองขนาดดังกล่าวจะมีประชากรสะสมสูงสุดเป็นจำนวนถึง 90,000-120,000 คน ซึ่งแสดงให้เห็นว่า CBD นั้นจะมีความสำคัญในด้านบทบาทหน้าที่ต่อเมืองโดยเฉพาะเมืองขนาดกลาง เขายังกล่าวอีกว่า ถ้าพูดอย่างกว้าง ๆ แล้ว ประชากร 1 คนต่อทุก ๆ 5 คน ที่อาศัยในเมือง จะต้องมีความหมายของการเดินทางที่ CBD ทุกวันธรรมดา และจะพบว่า ประชากร 1 คนต่อทุก ๆ 10 คน ที่อาศัยในเมืองจะอยู่ใน CBD ในช่วงเวลากลางวันที่เป็นจุดสูงสุดของการสะสม

อย่างไรก็ตาม การที่ CBD เป็นแหล่งสะสมของผู้คนในตอนกลางวัน แต่ก็ไม่ได้หมายถึง เป็นจุดที่มีประชากรอาศัยหนาแน่นที่สุด เป็นความจริงที่ว่า CBD เป็นแหล่งงาน ดังนั้นจึงอาจจะปรากฏแหล่งรวมตัวของประชากรหนาแน่นใกล้ CBD นอส (Knos, in Berry and Marble, eds. 1968: 275) อธิบายถึงสาเหตุที่ CBD ไม่ใช่แหล่งที่ประชากรสูงสุดไว้ว่า แหล่งของประชากรสูงสุดนั้นมักจะเป็นที่ต้องการของกิจกรรมใน CBD เช่นกัน แต่ CBD ไม่ได้เกิดที่จุดนี้เสมอไป ดังนั้น CBD จึงมักมีทำเลที่ต่างจากจุดที่มีศักยภาพประชากรสูงสุดซึ่งจุดดังกล่าวจะมีทิศทางในการเคลื่อนที่ในทิศทางเดียวกันกับการเติบโตของเมืองมากที่สุด แต่ CBD อาจจะเคลื่อนตามไปน้อยที่สุด หรือไม่เคลื่อนเลย ทั้งนี้เพราะได้มีการลงทุนในที่ดินค่อนข้างถาวรแล้ว การโยกย้ายใด ๆ จะทำให้เงินทุนอีกมหาศาลไปจมที่จุดนั้น ดังนั้นจึงมีแนวโน้มที่ CBD จะอยู่กับที่ หรือเปลี่ยนไปน้อยมาก เมื่อเปรียบเทียบกับ การกระจายของประชากร

ในแง่การสะสมของประชากรใน CBD ของเมืองในประเทศไทยนั้นอาจมีข้อแตกต่างจากเมืองในประเทศตะวันตกอยู่บ้าง ทั้งนี้เพราะถ้าคำนึงถึงรูปแบบชีวิตความเป็นอยู่แล้ว ผู้ประกอบการค้า มักจะนิยมที่จะมีที่อยู่อาศัยและร้านค้าเป็นที่เดียวกันนั่นคือ มักจะใช้พื้นที่อาคารชั้นล่างที่อยู่ติดกับถนนเป็นร้านค้า และขณะเดียวกันก็พักอาศัยอยู่ชั้นบนของอาคารด้วย ผลจากการวิจัยปรากฏว่า มีการใช้อาคารแบบห้องแถวแบบผนวก เพื่อพักอาศัยและเพื่อกิจกรรมอื่น ๆ กว่าร้อยละ 80.5 (สันติ สันทิวาสวงศ์ 2521: 9-10 อ้างจาก เนตรนภิศ นาควัชระ) ดังนั้นจึงเป็นไปได้ที่แหล่งสะสมของผู้คนในตอนกลางวันและจุดที่มีประชากรอาศัยหนาแน่นที่สุดจะเป็นที่เดียวกัน

#### ความหนาแน่นของการสัญจร

การพัฒนาจุดศูนย์กลางเมืองมาเป็นย่านใจกลางเมือง ที่เป็นแหล่งดึงดูดต่อธุรกิจการค้านี้ มีส่วนอย่างมากจากการพัฒนาการคมนาคม การขนส่งมวลชน ซึ่งทำให้จุดนี้เป็นจุดที่ติดต่อได้สะดวกจากทุกบริเวณ เมเยอร์ (Mayer 1969: 44) ก็ได้กล่าวว่าการติดต่อระหว่าง CBD กับส่วนอื่น ๆ ของเมือง มักจะหนาแน่น ทั้งนี้ จากการเป็นศูนย์กลางของธุรกิจการค้าที่มีขอบเขตอิทธิพลต่อทั้งเมืองโดยส่วนรวม ดังนั้น CBD จึงเป็นแหล่งสำคัญที่แพร่กระจายการเดินทางติดต่อกับบริเวณอื่น ๆ โดยมีปัจจัยของการพัฒนาเส้นทางถนนรวมทั้งรูปแบบของการขนส่ง ผลงานของ เซนดุต (Sendut 1969: 461-473) ซึ่งศึกษาเมืองกัวลาลัมเปอร์ ประเทศมาเลเซีย ยังได้ผลที่สอดคล้องกัน นั่นคือ เขาสามารถกำหนดตำแหน่งของ CBD หรือศูนย์กลางเมืองได้เป็นบางส่วน โดยดูจากความสำคัญในแง่เป็นศูนย์กลางของกระแสการสัญจรของยานพาหนะ ซึ่งมีมากถึง 1,500 คันต่อชั่วโมง ในช่วงเวลากลางวัน 8.00 น. ถึง 18.00 น. โดยเฉพาะยอดสูงสุดจะเป็นเวลา 13.00 น. ถึง 14.00 น. โดยมีปริมาณเฉลี่ย 2,000 คันต่อชั่วโมง

จากการที่การพัฒนาการคมนาคม มีบทบาทต่อ CBD โดยตรง ดังนั้น การเปลี่ยนแปลงระบบของการสัญจรก็จะมีผลต่อการกระจายของ CBD ด้วย ทั้งนี้ สืบเนื่องมาจากความแออัดของการจราจรใน CBD เอง ที่ทำให้ต้องมีการปรับปรุงการสัญจรซึ่งมีผลทำให้ลดสัดส่วนของการเดินทางระหว่างที่อยู่อาศัยและที่ทำงาน หรือ แหล่งซื้อของลง เพราะการคมนาคมที่สะดวก ทำให้การเดินทางซึ่งแต่ก่อนมักมีจุดมุ่งหมายที่ CBD นั้นกลับกลายเป็น

กระจายไปสู่ศูนย์กลางเล็ก ๆ แห่งอื่น เมเยอร์ (Mayer 1969: 44) กล่าวว่า การที่เมืองเจริญเดิบโตขึ้น และประกอบไปด้วยศูนย์กลางการค้าอื่น รองลงมาจาก CBD โดยส่วนรวม โดยทั่ว ๆ ไปแล้ว CBD ของเมืองใหญ่ ๆ ส่วนมากจะประสบกับภาวะการเติบโตที่ช้าลง ซึ่งมักไม่เป็นสัดส่วนกับการเพิ่มประชากร และธุรกิจการค้าและการบริการ ทั้งนี้เนื่องมาจาก ปัญหาการจราจรที่เพิ่มขึ้นอย่างแออัด และพื้นที่ที่จำกัดของบริเวณย่านใจกลางเมืองนี้ ทำให้ความสำคัญของ CBD ถูกบดบังไป ด้วยไม่สามารถจะขจัดปัญหาเหล่านี้ได้

แม้ว่าการปรับปรุงรูปแบบของการสัญจร เพื่อแก้ปัญหการจราจรภายในใจกลางเมือง จะมีผลกระทบต่อการใช้ของ CBD อยู่บ้างก็ตาม แต่ผลการศึกษาของ แบร์วอลด์ (Baerwald 1978: 308-318) ก็ยังคงยืนยันความสำคัญของ CBD ไว้อยู่ เขาศึกษาว่า การเกิดของศูนย์การค้า และการบริการใหม่ ๆ ตามเส้นทางด่วน ในสหรัฐอเมริกา และการกระจายของประชากรมาตามศูนย์กลางเหล่านี้ จะมีผลต่อความสำคัญของ CBD อย่างไร เขาพบว่าการเกิดของศูนย์กลางใหม่ ๆ เหล่านี้ เป็นผลมาจากความแออัดในย่านใจกลางเมืองเดิม ซึ่งทำให้ต้องมีการพัฒนาที่อยู่อาศัยใหม่ตามเส้นทางด่วน ทั้งนี้เพราะสะดวกต่อการคมนาคม ในขณะที่เดียวกัน เส้นทางด่วน ก็จะเป็นที่ดึงดูดต่ออาคารอุตสาหกรรมและการค้าส่งด้วย ศูนย์กลางจึงเกิดขึ้นด้วยการสนับสนุนของเส้นทางด่วนที่ก่อให้เกิดความเร็ว และทำให้ปริมาณของรถที่มายังศูนย์กลางนี้เพิ่มมากขึ้น ประกอบกับปัจจัยหลาย ๆ อย่าง เช่น ราคาที่ดินถูก ความสะดวกในการขนถ่ายสินค้าและที่สำหรับจอดรถ ทั้งหมดนี้ได้นำไปสู่การลงทุนเพิ่มขึ้น ผลที่ตามมาคือราคาที่ดินสูงขึ้นตามไปด้วย แต่การลงทุนในศูนย์กลางใหม่นี้อาจไม่ยั่งยืนนัก ถ้าหากเศรษฐกิจตกต่ำ หรือฝืดเคือง ก็จะทำให้ศูนย์กลางใหม่นี้กระทบกระเทือน และทำเลดังกล่าวก็อาจไม่เป็นที่สนใจต่อกิจกรรมเดิมต่อไป แต่อาจเป็นที่ดึงดูดต่ออุตสาหกรรมอย่างอื่น ๆ มากกว่า ดังนั้นศูนย์กลางที่เกิดขึ้นใหม่ ๆ จึงไม่สามารถเทียบกับ CBD ได้ ในแง่ของระยะเวลาของการพัฒนาและความสำคัญ CBD นั้นมีระยะการพัฒนา การขยายตัวและการเปลี่ยนแปลงโดยมีความสำคัญเพิ่มขึ้น เป็นลำดับ CBD ยังมีลักษณะที่เป็นศูนย์กลางที่สัมพันธ์กับเมืองทั้งหมด โดยเส้นทางที่แผ่เป็นรัศมีออกไป ในทางตรงกันข้าม ศูนย์กลางใหม่ ๆ จะมีระยะเวลาการเกิดใหม่ไม่นานนัก ดังนั้น เศรษฐกิจของบริเวณนี้จึงขึ้นอยู่กับธุรกิจของเมืองโดยส่วนรวม และลักษณะของศูนย์กลางใหม่ที่เกิดตามเส้นทางด่วนนั้น ก็เป็นแบบเส้นตรง (Linear) อาศัยการติดต่อของรถและรถยนต์ และรถบรรทุกมากกว่า

การใช้กระแสการสัญจรเพื่อกำหนดตำแหน่งของ CBD เช่น ในงานของเซนดัทท์ นั้น (1969) เป็นการกำหนดเพียงหยาบ ๆ ซึ่งอาจใช้ในการชี้ถึงแหล่งของ CBD ได้ดีในเบื้องต้น เพราะลักษณะความเป็นศูนย์กลางของกระแสการสัญจร CBD หรือย่านการค้าหลักนั้น จะพบได้ในเมืองทั่ว ๆ ไป ของไทย แต่การพยายามเปลี่ยนแปลงหรือปรับปรุงระบบของการสัญจร เพื่อแก้ไขปัญหาการจราจรในย่านใจกลางเมือง เช่น ตัวอย่างของกรุงเทพมหานคร จะไม่ได้ช่วยให้ลดสัดส่วนของการเดินทางระหว่างที่อยู่อาศัยและที่ทำงานหรือแหล่งจับจ่ายลง ในวันธรรมดาของการทำงานนั้น การจราจรยังคงคับคั่งในชั่วโมงเร่งด่วนหรือในวันสุดสัปดาห์ แหล่งย่านสรรพสินค้ากลางใจเมืองก็ยังคงเป็นแหล่งดึงดูดต่อการสัญจรโดยรวมของเมืองอยู่ หรือถ้าเป็นเมืองรองหรือเมืองอื่น ๆ ของไทยก็ตาม คาดว่าย่านการค้าหลักใจกลางเมืองก็ยังคงเป็นแหล่งดึงดูดต่อการสัญจรโดยรวมของเมืองอยู่ ทั้งนี้อาจเป็นเพราะค่านิยมที่มีต่อย่านดังกล่าวมาแต่เดิมก็เป็นได้ ส่วนย่านการค้ารอบนอกนั้น นอกจากกรุงเทพมหานครแล้ว ในเมืองอื่น ๆ คงยังไม่ปรากฏ เพราะขนาดของเมืองยังเล็กมาก เมื่อเทียบกับกรุงเทพมหานคร ดังนั้น การพัฒนาเส้นทางคมนาคมก็จะทำให้เกิดความสะดวกในการเข้าถึงย่านกลางใจเมืองมากกว่าที่จะเป็นการกระจายการสัญจรไปสู่รอบนอก

#### ราคาที่ดิน

การที่ CBD เป็นศูนย์กลางที่เป็นที่ดึงดูดต่อกิจกรรมหลากหลายชนิด ทำให้เกิดการแข่งขันระหว่างกิจกรรมต่าง ๆ เพื่อทำเลที่เหมาะสมนี้ แต่เนื่องจากทำเลดังกล่าวมีพื้นที่น้อย จึงมีการแข่งขันกันมาก มีผลทำให้ราคาที่ดินสูงขึ้นในกลางเมืองนี้ นอสส์ (Knos, in Berry and Marble, eds. 1968: 269) กล่าวว่า รูปแบบของราคาที่ดินในเมืองมีส่วนสัมพันธ์กับโครงสร้างของการใช้ที่ดินภายในเมืองด้วย เบอร์รี่และฮอร์ดัน (Berry and Horton 1970: 298) กล่าวว่าความสัมพันธ์ดังกล่าวจะเป็นแบบผกผัน นั่นคือ ระยะทางจาก CBD เพิ่มมากขึ้น ราคาที่ดินจะลดลงไปตามลำดับ ความสัมพันธ์นี้จะเกี่ยวเนื่องกับค่าขนส่งหรือการเดินทางไปทำงานยังใจกลางเมือง และความหนาแน่นของประชากร ความหนาแน่นของประชากรที่มากจะลดต้นทุนการขนส่ง ทำให้ค่าเดินทางต่ำภายในใจกลางเมือง และเพิ่มขึ้นยังเขตรอบนอก ดังนั้น ประชากรที่อยู่อาศัยในบริเวณใจกลางเมือง ก็ยังมีความได้เปรียบในแง่ประหยัดจากราคาค่าขนส่ง ข้อได้เปรียบนี้แสดงออกในรูปของ ราคาที่ดิน



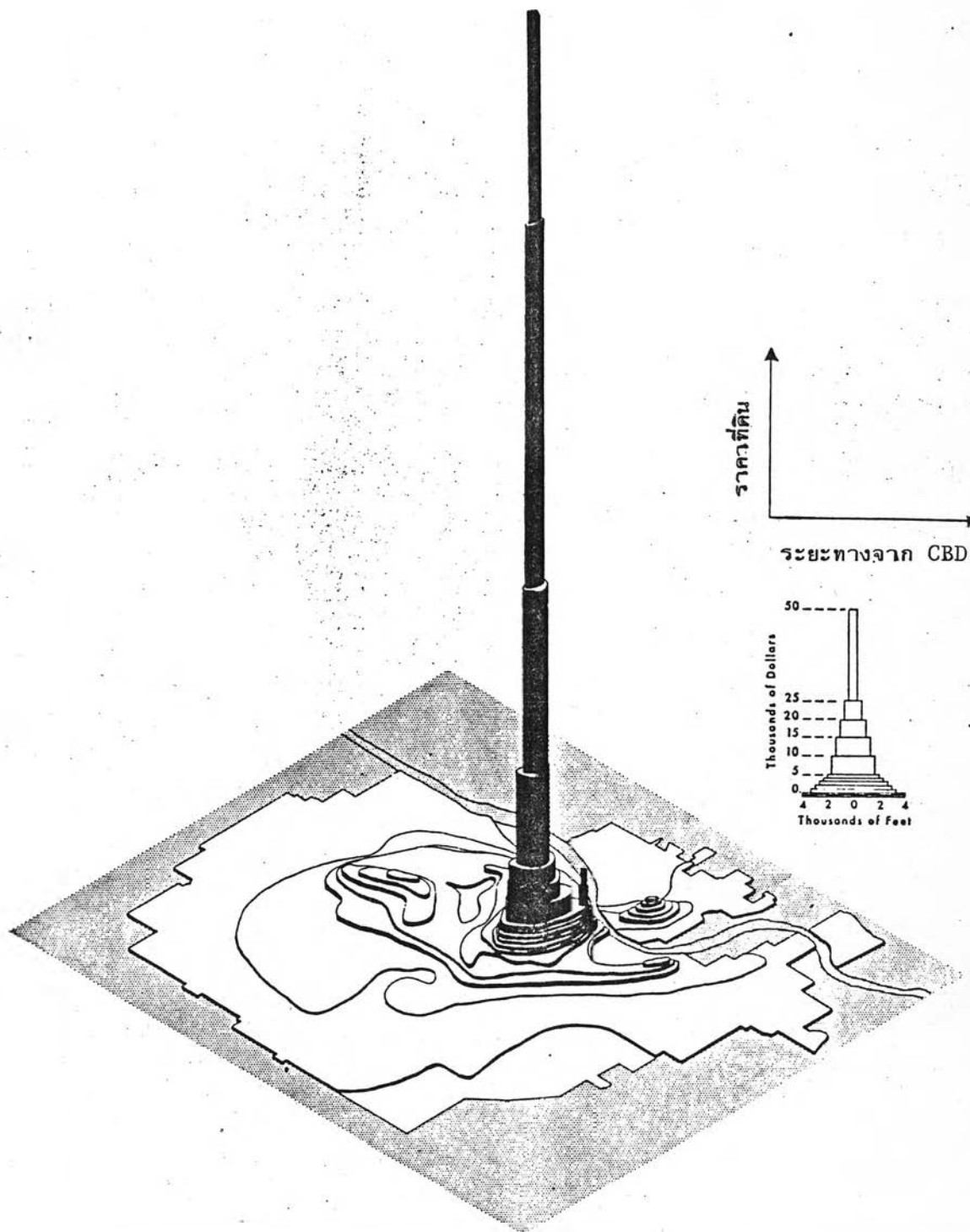
หรือค่าเช่าที่ดินที่สูง ซึ่งจะลดลงเมื่อระยะทางไกลจากศูนย์กลาง เมื่อราคาที่ดินในใจกลางเมืองสูงขึ้น ก็จะมีการลงทุนเพิ่มมากขึ้น เพื่อให้คุ้มกับราคาที่ดิน และบริเวณชานเมืองที่มีราคาที่ดินถูก การลงทุนต่อพื้นที่ก็จะต่ำเป็นส่วนส่วนกัน

การศึกษาของ นอส (Knos, in Berry and Marble, eds. 1968: 269-289) ได้ขยายความ เข้าใจ เกี่ยวกับความสัมพันธ์ที่เกี่ยวข้องระหว่างราคาที่ดิน และการใช้ที่ดิน โดยเขาพบว่า รูปแบบของราคาที่ดินมีความสัมพันธ์กับโครงสร้างของการใช้ที่ดินภายในเมือง โดยความสัมพันธ์ของราคาที่ดินจะเป็นแบบผกผันกับระยะทางที่ห่างจากใจกลางเมือง และสัมพันธ์แบบผกผันกับระยะทางที่ห่างจากถนนย่านธุรกิจสายหลัก แต่จะสัมพันธ์แบบตรงกับทิศทางของความเจริญเติบโตภายในเมือง นั่นคือ ความต้องการที่จะประกอบกิจกรรมในจุดที่เป็นจุดศูนย์กลางรวมกิจกรรมการค้าและบริการของเมืองที่มีความสะดวกในการติดต่อมากที่สุด ก่อให้เกิดข้อได้เปรียบในทำเลที่เป็นศูนย์รวมนั้น ซึ่งศูนย์รวมที่สำคัญของเมืองก็คือ CBD ที่เป็นศูนย์กลางของการซื้อหาสินค้า และแหล่งงาน ค่าเช่าของที่ดินจึงสูงสุด ณ จุดนี้ ก่อให้เกิดความต้องการของกิจกรรมต่าง ๆ ที่จะอยู่ใกล้กับ CBD ความต้องการนี้จะลดลงเมื่อระยะทางไกลจาก CBD ออกไป ความหนาแน่นของการใช้ที่ดินก็จะลดลงด้วย ราคาที่ดินจะลดลงเป็นส่วนส่วนกับระยะทาง นอกจากนี้ ทำเลของธุรกิจต่าง ๆ มักตั้งอยู่ในทำเลที่เป็นถนนย่านธุรกิจสายหลัก ซึ่งมีทิศทางมุ่งสู่ CBD ในทางปฏิบัติตำแหน่งของทำเลเหล่านี้ จะก่อให้เกิดความหนาแน่นของการใช้ที่ดิน ซึ่งจะแผ่เป็นรูปรีวงออกไปยังเขตความหนาแน่นของการใช้ที่ดินที่น้อยและถูกราคาต่ำ ดังนั้น ค่าเช่าของที่ดินจึงคาดว่า จะลดลงเมื่อระยะทางจากถนนสายหลักเพิ่มขึ้น (รูปที่ 2)

แต่ถ้าหาก เมืองมีการเจริญเติบโตแบบลิ้ม (ตามทฤษฎีของฮอยท์) คาดว่าราคาที่ดินในเมืองจะมากขึ้นตามลิ้มนั้น ๆ ด้วย ทั้งนี้เพราะที่ดินเป็นที่ต้องการเพื่อที่อยู่อาศัย เมื่อแหล่งที่อยู่อาศัยพัฒนาขึ้น ก็จะกระตุ้นให้ธุรกิจการค้าการบริการให้เข้าไปใช้ที่ดินแบบเข้มข้น และมีทิศทางขยายตัวไปในทางเดียวกัน

ขณะเดียวกัน กิจกรรมเหล่านี้ จะดึงดูดศักยภาพของผู้ใช้ที่ดิน ให้เข้ามาเพื่อใช้ประโยชน์ในลิ้มเหล่านี้ ดังนั้น ราคาที่ดินในตลาดจะสูงขึ้น ก่อให้เกิดความแตกต่างระหว่างแต่ละลิ้มในเมือง เบอร์รี่และฮอร์ตตัน (Berry and Horton 1970: 299) เสนอว่า

รูปที่ 2 แสดงโครงสร้างราคาที่ดินของ เมืองโทปิกา มลรัฐแคนซัส จากการศึกษาของนอส



ที่มาของข้อมูล Knos, in Berry and Marble, eds. °1968: 272.

เมื่อเมืองเติบโตขึ้นและมีศูนย์กลางการค้าอื่น ๆ นอกเหนือจาก CBD และรวมทั้งถ้าระบบการขนส่งมีการเปลี่ยนแปลงให้ประสิทธิภาพดีขึ้น จะทำให้ระยะทางลดความสำคัญต่อการกำหนดราคาที่ดินลง

เกี่ยวกับราคาที่ดินนี้ จะเป็นตัวแปรเดียวที่เมืองไทยมีรูปแบบคล้ายคลึงกันกับเมืองในตะวันตกมากที่สุด นั่นคือ ราคาที่ดินจะสูงสุดในย่านใจกลางเมือง ซึ่งมีความสะดวกในการติดต่อมากที่สุด และมีข้อได้เปรียบอื่น ๆ อีกมาก สำหรับกิจกรรมทางธุรกิจต่าง ๆ และราคาที่ดินจะค่อย ๆ ลดลง เมื่อระยะทางห่างจากจุดศูนย์กลางมากขึ้น แต่อย่างไรก็ตาม ยังไม่มีงานวิจัยใดที่แสดงให้เห็นว่า มีการเปลี่ยนแปลงของราคาที่ดินตามลิ้มหรือไม่ว่า หรืออีกนัยหนึ่งคือยังไม่ปรากฏมีการศึกษาว่า เมืองใดมีรูปแบบการใช้ที่ดินแบบลิ้ม และราคาที่ดินมีการเปลี่ยนแปลงไปอย่างไร แต่ส่วนใหญ่แล้วรูปแบบของราคาที่ดินในเมืองทั่ว ๆ ไป จะมีลักษณะคล้ายผาซีคว่า โดยมียอดอยู่ตรงใจกลางเมือง

#### การเกาะกลุ่มของอาคารสูง

อาคารสูง ตึกระฟ้า เป็นลักษณะสำคัญที่เห็นได้ชัดของย่านใจกลางเมืองของสหรัฐอเมริกา แมนเนอร์ส (Manners 1974: 93) กล่าวว่าในระยะ 20 ปีที่ผ่านมาได้มีการเพิ่มทั้งขนาดและความสูงรวมทั้งจำนวนด้วย เกิดการขยายตัวอย่างรวดเร็วของอาคารสำนักงานในย่านใจกลางเมือง ระหว่างปี 1960-1972 พื้นที่อาคารสำนักงาน ในแมนฮัตตัน เพิ่มจาก 104 ล้านตารางฟุต เป็น 244 ล้านตารางฟุต หรือเพิ่มถึงร้อยละ 74 ในใจกลางเมืองชิคาโก การเพิ่มของสำนักงานโดยสุทธิ เพิ่มถึงร้อยละ 50 ทำให้พื้นที่อาคารเพิ่มถึง 73 ล้านตารางฟุต ในปี ค.ศ. 1972 พื้นที่สำนักงานใน CBD ของเมืองอื่น ๆ เช่น แอดแลนต้า บอสตัน คลีฟแลนด์ และดัลลัสนั้น เพิ่มถึงร้อยละ 60-90 ขณะที่ฮิวสตัน ซานฟรานซิสโก มินิอาโพลิส และเซนต์พอลล์ เพิ่มเท่าตัว (100%) ในระยะปี 1960-1972 เขากล่าวว่า ทั้งนี้เป็นเพราะกิจกรรมของสำนักงาน ที่ตั้งในย่านใจกลางเมืองจะมีข้อได้เปรียบทางด้านแรงงาน ทั้งในแง่จำนวนและความชำนาญ การเดินทางที่ใช้เวลาน้อย และเกิดความสะดวกในการติดต่อกับตลาด และกิจกรรมอื่นที่เกี่ยวข้องใน CBD นอกจากนี้ยังสามารถใช้บริการทางด้านต่าง ๆ เช่น การเงิน การขนส่งสินค้า หนายความ ทัศนศาสตร์ รวมทั้งข่าวสาร และความคิดต่าง ๆ

สำหรับเมืองไทยแล้ว กรุงเทพมหานคร เป็นแห่งเดียวที่มีอาคารสูงตึกระฟ้ามาก คล้ายคลึงกับเมืองในตะวันตก และในระยะ 3-4 ปีที่ผ่านมา ก็เกิดการขยายตัวของอาคารสำนักงาน รวมทั้งที่พักอาศัยชั้นดีขึ้นอย่างมากในย่านใจกลางเมือง ทั้งนี้ก็เพราะความได้เปรียบในแง่ทำเลที่ตั้งของย่านใจกลางเมืองนั่นเอง ที่ดึงดูดให้มีการลงทุนอย่างมาก เช่นนี้ ส่วนในเมืองอื่น ๆ นั้น การขยายตัวของที่พักอาศัยจะเป็นไปในแนวนอนมากกว่า ส่วนการขยายตัวของอาคารสำนักงานนั้นมีบ้างในย่านใจกลางเมือง แต่อัตราการขยายตัวเป็นไปอย่างช้า ทั้งนี้เพราะสภาพเศรษฐกิจยังไม่อำนวยนัก

#### 2.4 แนวโน้มของ CBD

ปัจจุบันเมืองต่าง ๆ ได้เติบโตขึ้น มีหลายศูนย์กลางมากขึ้น Vance, in Norborg, eds. 1962: 486-488) กล่าวว่า มีปัจจัย 5 ประการที่มีผลกระทบต่อโครงสร้างการค้าของเมือง

ปัจจัยแรกคือ การเปลี่ยนแปลงรูปแบบของตัวกลางในการขนส่งของบุคคล สำนักงาน และย่านการค้าในใจกลางเมืองเป็นตัวสร้างเส้นทางในการเดินทางประจำของการขนส่งมวลชน เมื่อครั้งที่การสัญจรโดยใช้รถส่วนตัวยังมีไม่มากนัก ทางเลือกในแง่ทำเลที่ตั้งของร้านค้าที่ขายแก่ตลาดมวลชนก็มีน้อย เมื่อคนใช้รถยนต์มากขึ้นจะมีผลกระทบต่อสำนักงานน้อยกว่าการค้าปลีกในแง่การค้าปลีกนั้น ร้านค้าต้องการทำเลที่เหมาะสมมากกว่าที่จะยึดความผูกพันระหว่างบทบาทหน้าที่ต่อกัน ดังนั้น การเปลี่ยนแปลงภาวะของการเข้าถึง ก็ก่อให้เกิดความแตกต่างของทำเลที่ตั้ง

ปัจจัยที่สองคือ การเปลี่ยนแปลงกำลังซื้อและรสนิยม ในสหรัฐอเมริกาที่กำลังซื้อได้เพิ่มขึ้นร้อยละ 50 ภายใน 30 ปีที่ผ่านมา (1929-1955) ประชากรได้รับอิทธิพลมาจากสื่อสารมวลชน ประเภทข่าว และสันทนาการ ซึ่งแสดงถึงมาตรฐาน รสนิยมที่สูงขึ้นในการซื้อสินค้า

ปัจจัยที่สามคือ รูปแบบของบ้าน มีอิทธิพลต่อโครงสร้างการค้า ความต้องการของครอบครัวเดี่ยว ก่อให้เกิดการขยายตัวของเมือง กลุ่มที่อยู่อาศัยนี้เป็นทำเล ที่อุดมเหมาะแก่การตั้งศูนย์การค้า และศูนย์กลางการค้าเหล่านี้ แทนที่จะส่งเสริมหรือสนับสนุน CBD เหมือนกับศูนย์กลางเก่า ๆ แต่กลับจะเข้าทดแทนส่วนหนึ่งของหน้าที่การค้าของ CBD

ปัจจัยที่สี่คือ การวางผังเมืองโดยแบ่งเป็นโซน ดังนั้น ทำเลการค้าใหม่ ๆ จึงสะท้อนถึงเป้าหมายของการผังเมือง รวมทั้งเป้าหมายนี้ จะมุ่งบังคับแนวโน้มของเศรษฐกิจโดยผ่านทาง ด้านอำนวยความสะดวกทางการจับจ่าย (Shopping Facilities)

ปัจจัยสุดท้ายคือ การเปลี่ยนแปลงสินค้า ร้านค้าจะมีสินค้าที่หลากหลายมากยิ่งขึ้น เพื่อพยายาม เพิ่มปริมาณการขายให้สูงขึ้น

ปัจจัยเหล่านี้ทำให้ย่านการค้าของ เมืองในสหรัฐอเมริกาขยายตัวออกไปยังพื้นที่รอบนอกแวนซ์ (Vance, in Norborg, eds. 1962: 512) พบว่า ย่านการค้ารอบนอกนั้นดึงดูดลูกค้าจากพื้นที่ที่ติดกับศูนย์กลางนั้น ๆ ต่างจาก CBD ตรงที่ CBD นั้นเลือกประเภทของลูกค้าในพื้นที่กว้างกว่า ขณะที่ย่านการค้ารอบนอกนั้นดึงดูดลูกค้าส่วนใหญ่ในพื้นที่แคบกว่า เขาเห็นว่า ย่านการค้ารอบนอกนั้นไม่สามารถแทนที่ CBD ได้ ในแง่ส่วนรวมทั้งหมด นอกจากว่า จะแทนที่ได้ในแง่การซื้อขายสินค้าบางประเภท เท่านั้น

การเปลี่ยนแปลงดังกล่าว เกิดขึ้นในยุโรป โดยทำนองเดียวกัน ในอังกฤษช่วง 20 ปีที่ผ่านมา (1961-1981) มีการเปลี่ยนแปลงของการค้าปลีกในศูนย์กลางของเมืองชั้นนำของอังกฤษ ธอร์ป (Thorpe, in Davies and Champion, eds. 1983: 138) กล่าวว่า ปัญหาที่เกิดขึ้นคือ ประชากรที่มาอุดหนุนสินค้าลดลง รวมทั้งกำลังซื้อของประชากรลดลงอย่างรวดเร็ว ในขณะที่พื้นที่เพื่อการค้าปลีกภายในพื้นที่ดังกล่าวเพิ่มอย่างรวดเร็ว ก่อให้เกิดการเพิ่มอย่างไม่เป็นสัดส่วนของการใช้จ่ายของผู้ทำการค้าในศูนย์กลางเมืองนั้น ๆ ขณะที่การขายคงเดิมหรือลดลง นอกจากนี้ ยังมีปัญหาในด้านความยากในการที่จะให้มีความสะดวกในการเข้าถึงที่ดี สำหรับลูกค้าที่มีศักยภาพทุกกลุ่ม และความยากที่จะให้มีสภาพแวดล้อมที่สะอาดและน่าสนุกแก่ผู้ที่เข้ามาในศูนย์กลางเมือง ในช่วงปี 1961-1971 มีการเปลี่ยนแปลงของการเข้าร้านในศูนย์กลางใหญ่ ๆ หลายแห่ง เช่น กลาสโกว ลีเวอร์พูล เบอร์มิงแฮมแมนเชสเตอร์ นิวคาสเซิล ลีดส์ และเอดิเนบอร์ก ซึ่งประสบภาวะการลดลงถึงร้อยละ 15 ในขณะที่ศูนย์กลางภูมิภาคอื่น ๆ เช่น เซฟฟิลด์ นอตติงแฮม คาร์ดิฟ และบริสตอล มีการเพิ่มถึงร้อยละ 30 ในช่วงปี 1965-1978



ในปารีสนั้น ก็มีการเปลี่ยนแปลงของย่านกลางของปารีสในช่วงปี 1954-1975 ปรากฏว่า ประชากรในย่านกลางดังกล่าวลดลงไปร้อยละ 20 ประชากรที่เหลือนั้นมีอายุมาก และเป็นชนชั้นกลาง ซึ่งหมายถึงจำนวนของประชากรในวัยไม่ทำงานเพิ่มขึ้น ทำให้อัตราส่วนของงานเพิ่มขึ้นด้วย มีความพยายามที่จะปรับปรุงภาวะเศรษฐกิจ โดยการทำให้การจ้างงานสมดุลขึ้น ซึ่งต้องอาศัยงานในระดับตติยภูมิ (Tertiary Sector) ทั้งนี้เพราะงานในประเภทอุตสาหกรรมลดลงอย่างมากถึง 12,000 คอปี ในระหว่างปี 1968-75 แต่ขณะเดียวกัน การเติบโตของงานระดับตติยภูมิ ก็ลดลงจากร้อยละ 2.53 คอปี ระหว่างปี 1968-75 เป็นร้อยละ 1.83 คอปี ในปี 1975-78 ในปี 1979 การเพิ่มมีเพียงร้อยละ 1.1 สาขาการเงินเป็นสาขาที่เพิ่มสูงสุด เบคแมน และเบอร์เคนชอว์ (Bateman and Burtenshaw, in Davies and Champion, eds. 1983: 208-211) กล่าวว่า แรงกดดันเหล่านี้มาจากบทบาทของปารีส ในฐานะที่เป็นศูนย์กลางนานาชาติ ซึ่งมีรายงานเสนอที่จะทำให้เมืองเป็นศูนย์กลางระดับโลก ภายในปี 2000 ในการนี้จะต้องมีการปรับปรุงหลาย ๆ ด้านที่จะทำให้เมืองเป็นศูนย์กลางขององค์กรหรือบริษัทข้ามชาติ เชื่อมกับโลกที่สาม และโลกตะวันออก การปรับปรุงนี้จะต่อต้านบทบาทหน้าที่ของที่อยู่อาศัย ในปารีส จำกัดการเพิ่มของการจ้างงาน ขณะเดียวกันก็ป้องกันการแบ่งแยกทางภูมิศาสตร์ ระหว่างบทบาทหน้าที่ต่าง ๆ ของเมือง นอกจากนี้ ยังอนุญาตให้สร้างอาคารสำนักงานใหม่ ๆ ได้ โดยให้ความทันสมัยและไม่ใช้แรงงานเพิ่มขึ้น ขณะเดียวกัน ก็ยอมให้อาคารสำนักงานขยายเข้าไปในเขตที่อยู่อาศัย ดังนั้น จึงทำให้ประชากรลดลงในใจกลางเมือง

การเปลี่ยนแปลงทางด้าน เศรษฐกิจและสังคมในระยะที่ผ่านมา มีผลกระทบต่อความสำคัญของ CBD แต่จากรผลของการศึกษาของนักวิชาการหลาย ๆ ท่านก็ยังคงยืนยันความสำคัญของ CBD อยู่ในอนาคต

แรตคลิฟ (Ratcliff, in Mayer and Kohn, eds. 1969: 299-324) ยืนยันว่า CBD ยังคงดึงดูดอยู่แม้ในอนาคตอันใกล้ เพราะความพร้อมของมัน แม้แหล่งจับจ่ายใหม่ ๆ ก็ไม่สามารถประกอบหน้าที่ทั้งหมดเหมือนใน CBD ได้ ทั้งนี้เพราะ CBD เป็นแหล่งดึงดูดสำคัญที่เกิดจากประสิทธิภาพ และความสะดวกของรูปแบบการใช้

ที่ดินที่ซื้ดวงไว้ การกระจายแรงดึงดูดหรือกระจายความสัมพันธ์ดังกล่าว ก็จะมีผลต่อค่าของเวลา เงิน และพลังงานมนุษย์ ที่จะใช้ในการไปทำงานในเมือง นั่นคือ การเปลี่ยนแปลงใด ๆ ก็จะต้องใช้เงินอีกมหาศาลในการลงทุน ซึ่งถ้าหากจะมีการเลือกแล้ว CBD ก็ยังคงเป็นแหล่งที่ดีที่สุดสำหรับการลงทุน ดังเช่น ในสหรัฐอเมริกา แม้จะพบว่าปัจจุบันคนอเมริกันย้ายออกไปอยู่ชานเมืองมากขึ้น รวมทั้งการทำงานในชานเมืองด้วย ไม่ว่าจะ เป็นงานด้านค้าปลีก ค้าส่ง การอุตสาหกรรมหรือการค้นคว้าวิจัย ในปี 1972 ร้อยละ 17 ของพื้นที่สำนักงานในชิคาโกอยู่ในชานเมือง ซึ่งส่วนใหญ่สร้างหลังปี ค.ศ. 1968 นอกจากนี้ ประมาณครึ่งหนึ่งของพื้นที่อาคารของเมืองนิวยอร์ก ฮิวสตัน และดัลลัส จะอยู่นอก CBD ในปี ค.ศ. 1972 (Manners 1974: 75) ซึ่งการขยายตัวของสำนักงานในเขตชานเมืองนี้ ก็เนื่องมาจาก การคมนาคมสะดวก สามารถใช้แรงงานหญิง เช่น พวกแม่บ้านที่มีการศึกษามาทำงานในเวลาว่างของพวกเขาได้ นอกจากนี้ ยังอยู่ในทำเลที่ดีไม่มีเรื่องอาชญากรรมมาก เช่นใน CBD และยังใช้ทุนในการสร้างสำนักงานน้อยกว่าใน CBD แต่อย่างไรก็ตาม ในระยะต่อมาก็เกิดการตื่นตัวการสร้างสำนักงานในดาวน์ทาวน์ ซึ่งเป็นไปพร้อม ๆ กับการขยายตัวของงานประเภทสำนักงาน ซึ่งเพิ่มสัดส่วนของแรงงานในอเมริการ้อยละ 36.3 ในปี 1950 ขึ้นเป็นร้อยละ 42.2 ในปี 1960 และร้อยละ 48.0 ในปี 1970 ซึ่งทำให้ดาวน์ทาวน์ยังคงดึงดูดแหล่งงานและการลงทุนอยู่

ในปารีสก็เช่นกัน การลงทุนสร้างอาคารสำนักงานในย่านใจกลางเมืองเพิ่มขึ้นเรื่อย ๆ นั้น ทำให้เบตแมนและเบอร์เตนชอว์ (Bateman and Burtenshaw, in Davies and Champion, eds. 1983: 218) ไม่สามารถจะตัดสินได้ว่า สำนักงานจะเป็นตัวก่อให้เกิดการเปลี่ยนแปลงบทบาทหน้าที่ของย่านกลางของปารีสหรือว่าบทบาทหน้าที่ที่เปลี่ยนไปของย่านกลางของปารีสเองที่ก่อให้เกิดการลงทุนสร้างสำนักงานเพิ่มขึ้น แต่เขากล่าวว่า สามารถที่จะคาดได้ว่า เมื่อใดที่ถูกขอล เริ่มหมุนเมื่อนั้นความต้องการค่อพื้นที่สำนักงานใหม่ ๆ ก็จะเป็นความต้องการที่แรงอันหนึ่ง ซึ่งจะหยุดไม่ได้ง่าย ๆ มีการสร้างสำนักงานเพิ่มอย่างมาก แม้เศรษฐกิจจะผันผวน อย่างไรก็ตามความสามารถคาดคะเนได้ว่า แม้ว่าจะไม่มีความต้องการที่จะหาพื้นที่สำนักงานให้เพียงพอกับพนักงานที่เพิ่มขึ้น

แต่ก็มีความต้องการที่จะสร้างสำนักงานใหม่ ๆ ให้ทันสมัยยิ่งขึ้น ปารีสและเมืองหลักอื่น ๆ นั้น จะมีความต้องการต่อพื้นที่สำนักงานเพิ่มขึ้นในใจกลางเมืองในขณะที่กิจกรรมการค้า และการเงินระหว่างประเทศ รวมทั้งการบริหารระหว่างประเทศเพิ่มขึ้นเช่นกัน การเติบโตของ บริษัทข้ามชาติและกิจกรรมของมัน รวมทั้งธนาคารก็ต้องการพื้นที่สำนักงาน เช่น ในลอนดอน ในฐานะที่เป็นศูนย์กลางของการธนาคารนานาชาติ มีสำนักงานของธนาคารต่างชาติถึง 366 แห่ง เทียบกับ 73 แห่งเมื่อ 2 ทศวรรษที่ผ่านมา ถ้าแรงกดดันนี้ยังคงมีอยู่มันก็เป็นไปไม่ได้ที่จะให้สำนักงานใหญ่ ๆ ไปตั้งอยู่ที่ชานเมือง เพราะคงต้องมีการย้ายสำนักงานไป เมืองอื่น ๆ ในยุโรปแน่ ดังนั้น แทนที่จะกระจายไปสู่รอบนอก ความต้องการสำนักงาน ในศูนย์กลางเมือง ยังคงต้องได้รับการตอบสนอง

ข้อสงสัยต่อความสำคัญของ CBD ในอนาคตทำให้ บีส (Bies 1977: 431-440) ทดสอบความสำคัญของ CBD ในแง่เป็นศูนย์กลางการเงินในอนาคต โดยทั่วไป CBD นั้น มีข้อได้เปรียบในแง่ทำเลที่ตั้งของธนาคาร หรือสถาบันการเงิน ทั้งนี้เกิดจากประโยชน์ที่ได้ จากความประหยัดในการรวมตัวกัน หรือความจำเป็นต้องมาอยู่ใกล้กัน สืบเนื่องมาจากความ สำคัญของการสื่อสารอย่างรวดเร็วระหว่างธนาคาร และระหว่างธนาคารกับลูกค้า รวมถึงความปลอดภัย และความสะดวกในการคมนาคมด้วย แต่ปัจจุบันนี้ จากการที่การคมนาคม สะดวกมากขึ้น รวมทั้งเทคนิคในการเก็บบัญชี การใช้เช็คและการใช้บัตรเครดิต ช่วยลด ความเสี่ยงในการบริการลง ประกอบกับที่ดินที่จำกัดใน CBD ทำให้มีการตั้งศูนย์กลาง ธนาคารเล็ก ๆ แถบชานเมือง เพื่ออำนวยความสะดวกแก่ลูกค้า บีส ได้ศึกษาถึงผลกระทบ ของศูนย์กลางธนาคารแถบชานเมืองที่มีต่อ CBD โดยหาความสัมพันธ์ของการฝากเงินใน CBD ต่อขนาดของเมือง การอุตสาหกรรม ความสำคัญของเมืองต่อเศรษฐกิจภูมิภาค อาชีพของเมืองและทำเลของลูกค้าชานเมือง ปรากฏว่า CBD ยังคงดึงดูดต่อแหล่งการเงิน ธนาคารเพื่อการพาณิชย์ยังคงต้องอาศัยทำเลที่เป็นศูนย์กลางเมืองอยู่ ในขณะที่ทำเลของธนาคาร ที่ชานเมืองก็จะมีผลต่อธุรกิจขนาดเล็ก และครอบครัวแถบชานเมือง ธุรกิจขนาดใหญ่ ๆ จะเป็นแหล่งฝากเงินสำคัญของสำนักงานธนาคารใน CBD โดยสัดส่วนของการฝากเงินใน สำนักงานใน CBD จะสัมพันธ์ทางตรงกับสัดส่วนของประชากร และแรงงานจ้างใน



ศูนย์กลางเมือง และสัดส่วนของการฝากเงินในธนาคารที่ตั้งอยู่ใน CBD จะสัมพันธ์ทางตรงกับขนาดของเมือง และความหนาแน่นของประชากร แต่สัดส่วนของการฝากเงินดังกล่าวจะสัมพันธ์แบบผกผันกับอายุของเมือง นอกจากนี้ การอุตสาหกรรม และความสำคัญของเมืองในเศรษฐกิจภูมิภาคไม่ได้มีผลกระทบต่อความสำคัญของธุรกิจการเงินใน CBD

สำหรับเมืองในประเทศไทยแล้ว ย่านการค้าหลักหรือ CBD น่าจะดำรงความสำคัญอยู่แม้ในอนาคต เช่น กรณีของกรุงเทพมหานครนั้น การสร้างอาคารสำนักงานและที่อยู่อาศัยชั้นดี หรือคอนโดมิเนียมชั้นดี ทำให้เงินทุนมหาศาลจมอยู่ในที่ดังกล่าว ดังนั้นคาดได้ว่า จะต้องมีความพยายามทุกวิถีทาง ที่จะให้กิจกรรม เศรษฐกิจรวมตัวอยู่ในบริเวณดังกล่าวต่อไปอีกนาน

ดังนั้น จะเห็นได้ว่า แม้ CBD จะต้องได้รับความกระทบกระเทือนจากภาวะเศรษฐกิจที่ผันผวน แต่โดยรวมแล้ว ยันก็ยังคงรักษาความสำคัญไว้ได้อยู่ แรตคลิฟ (Ratcliff 1969 : 299-324) กล่าวว่า ถ้าหากต้องการดำรงประสิทธิภาพของการจัดรวมตัวแบบมีศูนย์กลางของการใช้ที่ดินในเมืองแล้ว ก็จะต้องพยายามรักษากิจกรรมที่ประกอบด้วยชนิดที่หลากหลาย และการเกาะกลุ่มกันของแรงงาน ที่จำเป็นในบทบาทหน้าที่มาก ซึ่งจะเป็นไปได้ก็โดยการสนับสนุนจากรัฐกิจ และเจ้าของทรัพย์สินในควาน์ทาวน์ ที่จะชักจูงธุรกิจให้มาลงทุนในบริเวณนี้ โดยมีการเลือกชนิดของกิจกรรม เพื่อให้ได้กิจกรรมที่เหมาะสมต่อสภาพแวดล้อม และแยกกิจกรรมที่จะก่อให้เกิดความขัดแย้งออกไปเสีย จะต้องพยายามปรับโครงสร้างย่านกลางนั้น ให้ทันกับการเปลี่ยนแปลงด้านสังคม เศรษฐกิจ และเทคโนโลยี เพื่อที่ข้อจำกัดทางกายภาพหรือความไม่ยืดหยุ่น ของอาคารและรูปแบบถนน จะไม่ก่อให้เกิดความล่าช้าในการปรับตัวทางทำเลที่ตั้ง จะต้องพยายามลดการเข้าซื้อระยะยาว รวมทั้งการก่อสร้าง เพื่อประโยชน์ เฉพาะใด ๆ ทั้งนี้ เพื่อคงสภาพของความยืดหยุ่นในการเปลี่ยนแปลงหรือจัดรูปแบบใหม่ของการใช้ที่ดินได้อย่างอิสระ ซึ่งจะรักษาให้มีความขัดแย้งน้อยที่สุดในสภาวะการณ์ที่เปลี่ยนแปลง นอกจากนี้ ยังจำเป็นที่จะต้องรักษาลักษณะของกิจกรรมแบบสำนักงานให้ได้มากที่สุด เพราะเป็นแหล่งจ้างแรงงาน ความสำคัญหรืออิทธิพลของพื้นที่ย่านกลางอยู่ตรงที่มีประชากรในตอนกลางวันมาก ดังนั้น จึงต้องพยายามทุกวิถีทางที่จะรักษาและเพิ่มจำนวน

ส่วน ฮอร์ป (Thorpe, in Davies and Champion, eds. 1983: 142-143) เห็นว่า ความสะดวกในการเข้าถึง เป็นกุญแจสำคัญเบื้องต้น เขากล่าวว่า การลงทุนในเส้นทางด่วนอย่างไม่เป็นสัดส่วนทำให้ความสำคัญของย่านใจกลางเมืองลดลง นอกจากนี้การจัดที่จอดรถและสภาพแวดล้อมของย่านใจกลางเมือง ก็เป็นหนทางหนึ่งในการรักษาความดึงดูดของ CBD ฮอร์ปเห็นว่า ผู้ที่เข้าไปยังศูนย์กลางเมืองควรจะพบความดึงดูดที่น่าสนใจ ในสภาพแวดล้อม ซึ่งเรื่องนี้เขาเห็นว่า ทั้งเจ้าของกิจการ รวมทั้งผู้มีอำนาจบริหารของเมือง ควรจะรับผิดชอบในการรักษาสภาพแวดล้อม

แรตคลิฟ (Ratcliff 1969a: 324) กล่าวโดยสรุปได้ว่า การรักษาพื้นที่ย่านกลางไม่เพียงแต่เป็นที่ต้องการในแง่การผลิตเท่านั้น แต่ยังเป็นที่ต้องการต่อบุคคลทั่วไป เนื่องจากแนวโน้มของสัญชาตญาณของมนุษย์นั้นจะพยายามที่จะลดความเสีย เวลาในการสัญจร และความพยายามที่จะเอาชนะความขัดแย้ง ซึ่งเกิดจากความเจริญเติบโตของเมืองและรถยนต์

โดยรวมแล้ว CBD นั้นมีความสำคัญโดยตัวเอง และผู้คนที่เกี่ยวข้องก็พยายามดำรงความสำคัญของมันไว้ ซึ่งหมายถึงว่า ลักษณะเด่นของมันคือ ความเป็นศูนย์กลางที่สะดวกต่อการเข้าถึง ความเป็นศูนย์กลางของชีวิตคนในเมือง รวมทั้ง เศรษฐกิจและสังคม นั้น ยังไม่สามารถถูกกลบเลือนไปได้ โดยศูนย์การค้าใหม่ ๆ ชานเมือง การปรับปรุงรูปแบบของการสัญจร หรือการกระจายตัวของกิจกรรมทางการค้า ไม่ทำให้ CBD โดยทั่วไปลดความสำคัญลง