

สรุปและข้อเสนอแนะ

ผลจากการศึกษา CBD ของเมืองเชียงใหม่ในครั้งนี้ ได้ก่อให้เกิดความรู้ความเข้าใจในทางภูมิศาสตร์ เกี่ยวกับย่านการค้าหลักของเมืองเชียงใหม่ ซึ่งมีการพัฒนาต่างจากเมืองในประเทศตะวันตก หรือเมืองในประเทศตะวันออกอื่น ๆ การพัฒนาของ CBD ของเมืองในประเทศตะวันตกนั้น เริ่มมาจากการพัฒนาศูนย์กลางการค้าปลีก ค้าส่ง รวมทั้งเป็นศูนย์กลางการคมนาคมของเมือง โดยที่เมื่อเวลาผ่านไป กิจกรรมต่าง ๆ จะมีการเคลื่อนไหว เปลี่ยนแปลง กิจกรรมที่ดึงดูดซึ่งกันและกันก็จะรวมตัวกันเป็นย่าน ซึ่งส่วนมากจะประกอบด้วยการค้าปลีก การเงินการธนาคารต่าง ๆ ศูนย์กลางการค้าส่งจะถูกผลักดันออกไปอยู่รอบ ๆ CBD (Herbert and Thomas 1982: 210-212) ส่วนเมืองในประเทศตะวันออกที่มีการศึกษาไว้นั้น ปรากฏว่า CBD มักจะมีการพัฒนามาจากแหล่งธุรกิจการค้าสำคัญ 2 เขต คือ ศูนย์การค้าของชาวตะวันตก (The Western Commercial Center) ซึ่งเป็นแหล่งของธนาคาร อาคารสำนักงาน การขนส่ง และผู้คนเดินเท้า อีกศูนย์กลางหนึ่งจะเป็นศูนย์กลางของคนต่างด้าวอื่น ๆ เช่นถิ่นของชาวจีนอินเดีย (The Alien Commercial Center) ซึ่งต่างจากศูนย์กลางของกิจกรรมของชนพื้นเมือง (McGee 1967: 128)

สำหรับ CBD ของเมืองเชียงใหม่ นั้น มีการพัฒนามาต่างจากที่เกิดขึ้นในเมืองของประเทศตะวันตก หรือแม้แต่มืองในประเทศตะวันออกอื่น ๆ ดังที่แมคกีได้ศึกษาไว้ ทั้งนี้ เพราะ เชียงใหม่นั้นไม่เคยเป็นอาณานิคมของต่างชาติ รวมทั้งได้รับอิทธิพลจากประเทศตะวันตกน้อยมาก เนื่องจากเชียงใหม่เป็นเมืองที่ตั้งอยู่ทางเหนือของประเทศ ไม่มีท่าเรือที่จะติดต่อกับต่างประเทศโดยตรง ดังนั้น CBD ของเมืองเชียงใหม่จึงมีการพัฒนามาจากศูนย์กลางการค้าแบบพื้นเมือง คือบริเวณตลาด ซึ่งมีทำเลติดกับแม่น้ำปิง แต่เดิมเคยเป็นท่าหน้าเป็นที่จอดของบรรดาเรือแพ ที่ไปมาค้าขายกับหัวเมืองอื่น ๆ (ชุ่ม ณ บางช้าง และ ทิว วิชัยชิตคะ 2527: 83) เมื่อเมืองเจริญขึ้น ย่านดังกล่าวก็กลายเป็นศูนย์กลางการค้าขายหลักของเมือง โดยมีถนนท่าแพ เป็นถนนหลักเชื่อมไปสู่ตัวเมือง ซึ่งทำให้

ถนนท่าแพกลายเป็นถนนสำคัญในทางการค้าไปด้วย ลักษณะดังกล่าวนี้ยังคงปรากฏอยู่ในปัจจุบัน แม้ว่ากรมคมนาคมได้เปลี่ยนไปเป็นการติดต่อโดยเส้นทางถนนแล้ว พื้นที่ดังกล่าวยังคงดำรงความสำคัญ ดังจะเห็นได้จากการกำหนดขอบเขตของ CBD ของเมืองเชียงใหม่ในครั้ง นี้ ได้รวมเอาพื้นที่ของตลาดเข้าไว้เป็นส่วนหนึ่งด้วย

ขอบเขตและลักษณะของ CBD ที่ได้จากการศึกษา สามารถสรุปได้ดังนี้คือ

1. CBD ของเมืองเชียงใหม่ มีขอบเขตที่ต่างจากขอบเขตของ CBD ของเมืองในประเทศตะวันตก นั่นคือไม่มีขอบเขตชัดเจนตามแนวของถนนที่ล้อมรอบบล็อก แต่จะมีขอบเขตยาวไปตามแนวสองข้างทางถนนสายหลัก โดยมีเส้นช่วงชั้นคำัดขี้นรวม CBHI และ CBII เท่ากับ 2 เป็นตัวกำหนดขอบเขต มีจุดยอดสูงสุดที่เส้นช่วงชั้นคำัดขี้นรวม CBHI และ CBII เท่ากับ 5 CBD ของเมืองเชียงใหม่รวมพื้นที่ตั้งแต่ถนนวิชนายนท์ (ซึ่งเป็นที่ตั้งของตลาด เป็นการค้าแบบพื้นเมือง) ถนนท่าแพ (อันเป็นที่ตั้งของธุรกิจการค้าทันสมัย เช่น ห้างสรรพสินค้า รวมถึงสถาบันการเงินธนาคาร) และถนนช้างคลาน (เป็นที่ตั้งของโรงแรมทันสมัย เป็นย่านบันเทิงเรีงรมย์ รวมทั้งเป็นที่ตั้งของศูนย์กลางการค้าของพื้นเมืองหรือบารัวร์ด้วย)

2. CBD ของเมืองเชียงใหม่เป็นหัวใจของเมือง ดังเช่น CBD ของเมืองอื่น ๆ ซึ่งนอกจากจะเป็นศูนย์กลางธุรกิจที่มีผลต่อเมืองโดยรวมแล้ว ยังมีผลดึงดูดต่อพื้นที่รอบนอกด้วย ดังเช่นลูกค้าที่เข้ามาใช้บริการใน CBD ของเมืองเชียงใหม่จะมีทั้งที่มาจากอำเภอต่าง ๆ ภายในจังหวัดเชียงใหม่ และจากจังหวัดอื่น ๆ ใกล้เคียง เช่น ลำปาง ลำพูน แพร่ เชียงราย พะเยา เป็นต้น

3. ลักษณะของ CBD ของเมืองเชียงใหม่มีองค์ประกอบที่คล้ายคลึงกับ CBD ของเมืองอื่น ๆ ที่ได้มีการศึกษามาแล้ว นั่นคือ เป็นพื้นที่ที่มีปริมาณการค้าปลีกสูงสุด และเป็นจุดที่มีราคาที่ดินสูงสุด จุดดังกล่าวนี้คือบริเวณตลาด ซึ่งเป็นศูนย์กลางการค้าแบบพื้นเมืองมาแต่ดั้งเดิม และจุดนี้เองที่มีปริมาณการเดินเท้าสูงสุด จุดที่มีความสำคัญรองลงมาคือบริเวณถนนท่าแพ ที่เป็นที่ตั้งของห้างสรรพสินค้าทันสมัย เป็นแหล่งการค้าปลีกสมัยใหม่ ซึ่งบริเวณดังกล่าวมีราคาที่ดินและปริมาณคนเดินเท้าสูงเป็นอันดับรองลงมา ลักษณะนี้แสดงให้เห็นถึงว่า ศูนย์กลางของ CBD ได้ขยายตัวออก แต่ยังคงไม่เคลื่อนตัวละทิ้งศูนย์กลางเดิม นอกจากนี้ CBD ของเมืองเชียงใหม่ก็เป็นแหล่งสะสมผู้คนในคอน

กลางวัน รวมทั้ง เป็นย่านที่มีการจราจรหนาแน่น (แม้ว่าในปัจจุบัน จะไม่ใช่เป็นย่านที่
 การจราจรหนาแน่นที่สุด เนื่องจากการจัดให้มีการเดินรถทางเดียว เพื่อลดปัญหาการ
 จราจรติดขัดในพื้นที่ดังกล่าว) แต่ลักษณะหนึ่งที่ต่างไปจาก CBD ของเมืองในประเทศ
 ตะวันตกอื่น ๆ คือ การที่ CBD ของเมืองเชียงใหม่มีประชากรอาศัยหนาแน่นในคอน
 กลางคืนด้วย ทั้งนี้เป็นผลสืบเนื่องมาจากการใช้อาคารแบบทวีประโยชน์ นั่นคือใช้ทั้ง
 ประกอบธุรกิจและพักอาศัยรวมกัน

4. จากการวิเคราะห์ในทางสถิติโดยวิธีการเฟ้นจำแนก ปรากฏว่า CBD
 ของเมืองเชียงใหม่สามารถแยกจากพื้นที่การค้ารอบนอก (OBD) ได้จริง โดยมีสัดส่วน
 ของความถูกต้องในการแบ่งแยกกลุ่มถึงร้อยละ 87.21 จากจำนวนตัวแปรทั้งหมด 39
 ตัวแปร ปรากฏว่ามี 12 ตัวแปร ซึ่งเป็นตัวแปรสำคัญที่ก่อให้เกิดความแตกต่างสูงสุด
 ระหว่าง CBD และ OBD นั่นคือ ความหนาแน่นของประชากรในคอนกลางวัน (V3),
 จำนวนของร้านค้าปลีก (V9), จำนวนของการจ้างงานในธุรกิจประเภทการเงินการ
 ธนาคาร และการประกันภัย (V33), จำนวนของร้านค้าของเฉพาะอย่าง (V14),
 จำนวนของสถานให้บริการความบันเทิง (V16), จำนวนของร้านค้าประเภทตลาดและ
 หัตถกรรม (V20), จำนวนของธุรกิจก่อสร้าง (V18), จำนวนของสำนักงาน (V21),
 จำนวนของสหกรณ์ (V23), จำนวนของการจ้างงานของธุรกิจประเภทให้บริการความ
 บันเทิง (V34), จำนวนของการจ้างงานประเภทตลาดและหัตถกรรม (V38), และ
 จำนวนของการจ้างงานประเภทการบริการส่วนบุคคล (V30) ซึ่งสมการที่ได้จากการ
 วิเคราะห์แบบเฟ้นจำแนกเป็นดังนี้คือ

$$D1 = 0.014 V3 + 0.356 V9 + 0.535 V14 + 1.991 V16 - 0.398 V18 \\
 + 0.165 V20 + 1.016 V21 - 1.989 V23 + 0.25 V30 + 0.064 V33 \\
 + 0.058 V34 - 0.031 V38 - 1.721.$$

5. การวิเคราะห์ทางสถิติเพื่อพิสูจน์ความเหมือนหรือความแตกต่างระหว่าง
 CBD และ OBD ในด้านประชากร โครงสร้างทางกายภาพ และโครงสร้างทางเศรษฐกิจ
 เพื่อเปรียบเทียบกับการศึกษาที่ผ่านมาของเมืองในประเทศตะวันตก ที่ว่า CBD นั้นจะมี

ประชากรหนาแน่นในตอนกลางวัน และเบาบางในตอนกลางคืน มีการใช้อาคารเพื่อธุรกิจประเภทต่าง ๆ อย่างหนาแน่นมากกว่า OBD และอาคารใน CBD จะมีความสูงกว่าอาคารอื่น ๆ ใน OBD ด้วย นอกจากนี้ CBD ยังเป็นย่านที่มีปริมาณการขายสูงสุดของเมือง ซึ่งประเภทของธุรกิจภายใน CBD จะประกอบไปด้วย การค้าปลีก การเงินการธนาคาร การประกันภัย รวมทั้งจะมีความแตกต่างจาก OBD ในด้านการจ้างงานประเภทการค้าปลีก การบริการ การค้าส่ง การอุตสาหกรรม และการเงิน การธนาคาร การประกันภัยด้วย

การพิสูจน์ขั้นนี้ สรุปได้ว่า CBD ของเมืองเชียงใหม่มีประชากรหนาแน่นทั้งในตอนกลางวันและตอนกลางคืน มีความหนาแน่นของอาคารคือ 1 หน่วยพื้นที่มากกว่า OBD แต่ปรากฏว่าระดับความสูงของอาคาร และการใช้พื้นที่อาคารเพื่อการค้านั้น ไม่มีความแตกต่างจาก OBD CBD ของเมืองเชียงใหม่เป็นย่านที่มีปริมาณการขายสูงสุด และธุรกิจภายใน CBD จะประกอบไปด้วยร้านค้าปลีก ร้านขายของเฉพาะอย่าง สถาบันการเงิน การธนาคาร การประกันภัย สำหรับ OBD นั้นจะประกอบด้วยธุรกิจก่อสร้าง ซึ่งทั้งหมดนี้มีความแตกต่างในเชิงสถิติ ในด้านการจ้างงานนั้น ก็ปรากฏว่ามีความสอดคล้องกันในด้านความแตกต่างของการจ้างงานในธุรกิจประเภทต่าง ๆ ดังกล่าวข้างต้น เช่นกัน สำหรับธุรกิจ และการจ้างงานในประเภทอื่น ๆ นั้น ไม่ปรากฏว่ามีความแตกต่างในทางสถิติ

การวิจัยนี้ได้แสดงให้เห็นว่าหลักเกณฑ์ในการกำหนดขอบเขตของ CBD ที่ใช้กับเมืองในประเทศไทยนั้น ไม่สามารถนำมาใช้โดยตรงกับเมืองเชียงใหม่ได้ ทั้งนี้เพราะลักษณะรูปร่างถนนและครอกซอยของเมืองเชียงใหม่ นั้น ไม่มีขนาดใกล้เคียงกันพอที่จะใช้เป็นมาตรฐานในการศึกษา เพื่อที่จะทำให้การใช้ลักษณะของบล็อกตามแบบของเมืองตะวันตกเป็นไปได้อย่างดี จึงต้องมีการปรับให้หน่วยของการศึกษาอยู่ในรูปของพิกัดกริดแทน อีกประการหนึ่งคือทฤษฎีเกี่ยวกับ CBD ของเมืองในประเทศไทยนั้น ยังไม่สามารถนำมาใช้ศึกษา CBD ของเมืองเชียงใหม่ได้อย่างสมบูรณ์ ทั้งนี้ความแตกต่างสืบเนื่องมาจากวัฒนธรรม เชียงใหม่นั้นยังคงรักษาวัฒนธรรมแบบไทยทางเหนือไว้ โดยที่ชีวิตความเป็นอยู่ของประชากรยังไม่เปลี่ยนแปลงไป เป็นแบบตะวันตกดังเช่นที่เกิดในกรุงเทพมหานคร

ดังนั้นความเป็นอยู่ของประชากรซึ่งยังคงผูกพันอยู่กับตลาด ซึ่งเป็นแหล่งของการซื้อขาย ในชีวิตประจำวัน จึงคงทำให้ย่านดังกล่าว เป็นย่านการค้าสำคัญ ที่มีท่าเลอบู๊จกลางเมือง และแม้ว่าเมืองจะมีการขยายตัวออกไป ย่านดังกล่าวก็ยังคงดำรงทำเลที่เป็นศูนย์กลาง รวมทั้งดำรงความสำคัญของมันไว้ได้อยู่ ลักษณะนี้ต่างจากเมืองในประเทศตะวันตก ซึ่งเมื่อเมืองเจริญขึ้นย่านการค้าสำคัญ ๆ จะมีการเคลื่อนไหวเปลี่ยนแปลง และมักจะทิ้งพื้นที่ที่เป็นตลาดออกไป ดังนั้น CBD จึงมักจะเป็นย่านการค้าปลีกที่มีลักษณะทันสมัยมากกว่า

ข้อสรุปในทางผังเมือง ซึ่งได้จากการศึกษาในครั้งนี้ คือโครงสร้างของรูปแบบถนน และนโยบายของการส่งเสริมให้เชียงใหม่เป็นเมืองท่องเที่ยว นั้น มีผลกระทบต่อ CBD ของเมืองเชียงใหม่โดยรวม ในด้านของโครงสร้างของรูปแบบถนนนั้น เห็นได้ชัดว่าขาดการวางผังของถนนในพื้นที่ที่เป็นศูนย์กลางนี้มาก่อน จากการศึกษาในครั้งนี้แม้ว่า CBD จะมีอาณาบริเวณค่อนข้างกว้าง แต่ก็ เป็นรูปแบบที่ยาวไปตามแนวถนน ส่วนการขยายตัวไปในพื้นที่ที่ลึกเข้าไป เป็นไปได้ยาก เพราะครอกซอยมีขนาดแคบไม่เหมาะต่อการสัญจรและทำการค้า ในปัจจุบันจากการประกาศใช้ผังเมืองรวม ซึ่งมีโครงการตัดถนนเพิ่มในพื้นที่ดังกล่าว คาดว่าจะช่วยให้ย่าน CBD มีความคล่องตัวในการสัญจรมากขึ้น แม้ว่าร้านค้าที่อยู่ในแนวโครงการขยายถนนจะได้รับความกระทบกระเทือนมาก แต่การขยายถนนก็จะให้ประโยชน์ต่อพื้นที่โดยส่วนรวมมากกว่า อีกประการหนึ่งคือด้านนโยบายส่งเสริมการท่องเที่ยวของเชียงใหม่ เช่นการปรับปรุงประตูเมืองท่าแพ มีผลกระทบอย่างมากต่อธุรกิจในพื้นที่ใกล้เคียง ซึ่งการปรับปรุงประตูท่าแพ ทำให้เกิดการติดคอโดยตรงระหว่างถนนท่าแพ และถนนราชดำเนิน ประกอบทั้งในถนนท่าแพมีการเดินรถทางเดียว ทำให้ความคล่องตัวและความสะดวกในการสัญจรลดลง การลงทุนในธุรกิจใหม่จึงได้เริ่มขยายไปตามแนวถนนข้างคลองมากขึ้น เพราะอยู่ในแนวที่สะดวกต่อการติดต่อกับพื้นที่เมืองส่วนอื่น ๆ มากกว่า

อย่างไรก็ตามในการวางผังเมืองนั้น จะมีการปรับปรุงผังเมืองทุก ๆ 5 ปี ดังนั้นการศึกษาขอบเขตและโครงสร้างของ CBD ของเมืองเชียงใหม่ในครั้งนี้ซึ่งได้ชี้ให้เห็นถึงย่านการค้าหลัก ก็จะเป็นประโยชน์ต่อการกำหนดพื้นที่พาณิชยกรรมกลางใจเมือง

ให้ถูกต้องต่อความเป็นจริงมากขึ้น เพื่อประโยชน์ต่อจรรยาบรรณระบบสาธารณสุข สาธารณ-
 ูปการ รวมทั้งการกำหนดลักษณะการก่อสร้าง และการใช้อาคารให้ถูกรูปแบบและเหมาะสม
 ต่อการผังเมือง เพื่อประโยชน์สุขต่อผู้ที่อาศัยในเมืองได้ดียิ่งขึ้น

แนวความคิดของ CBD นี้ ควรที่จะรักษาไว้คงอยู่ต่อไป ทั้งนี้เพราะทำเลที่
 เป็นศูนย์กลางของ CBD นี้ทำให้เกิดความสะดวกในการติดต่อจากพื้นที่อื่น ๆ ของเมือง เป็น
 ประการแรก ประการที่สองคือความเป็นศูนย์กลางในด้านธุรกิจการค้าหลักของเมือง ทำให้
 ผู้มาติดต่อสามารถซื้อหาสิ่งของหรือรับบริการได้เกือบครบทุกประเภทจากย่านนี้ ซึ่ง
 ทั้งนี้เป็นความสะดวกที่ลูกค้าได้รับ ในด้านของผู้ลงทุน จะเห็นว่าย่านดังกล่าวนี้เป็นทำเล
 ที่มีศักยภาพของลูกค้าสูง การลงทุนนั้นแม้จะต้องต่อสู้กับราคาที่ดินที่สูง แต่ก็คาดว่าจะ
 ได้รับผลตอบแทนที่คุ้มค่า ประการสุดท้าย นั่นคือภาพพจน์ของ CBD หรือ ดาวทาวน์
 ตามสายตาของบุคคลทั่วไป มักเป็นย่านที่คึกคัก มีชีวิตชีวา ประกอบกับทั้งมีความพร้อมใน
 ด้านสินค้าและบริการ เป็นแหล่งที่จะพบกับความทันสมัยในรูปแบบต่าง ๆ ภาพพจน์เช่นนี้
 จะเป็นความพึงพอใจที่ลูกค้าจะได้รับ ซึ่งในแง่นี้อาจต่างจากพื้นที่การค้ารอบนอก ที่ไม่มี
 ความพร้อมเท่ากับ CBD

สำหรับแนวคิดเกี่ยวกับการกระจายศูนย์กลางนั้น แม้จะมีทางเป็นไปได้เพื่อที่จะ
 ลดความแออัดของย่านการค้ากลางใจเมือง แต่ความสำคัญของย่านการค้ารอบนอกก็คง
 จะมิได้เป็นบางส่วนเท่านั้น เช่น เป็นศูนย์กลางของการติดต่อรอบนอกของเมือง การศึกษา
 ของเมืองในต่างประเทศ ยังคงยืนยันถึงความสำคัญของ CBD ในแง่การเป็นศูนย์กลางของ
 การค้าปลีก และแหล่งของสำนักงานต่าง ๆ อยู่

โดยสรุปแล้วการศึกษา CBD ของเมืองเชียงใหม่ แม้จะเป็นเพียงความรู้
 ความเข้าใจส่วนน้อยของการศึกษาเมืองในทางภูมิศาสตร์ของไทย แต่ก็คาดว่าจะให้
 ประโยชน์ในทางวิชาการเพื่อให้เกิดการเปรียบเทียบกับเมืองอื่น ๆ ที่ได้รับการศึกษาใน
 เวลาก่อนนี้แล้ว และแนวคิดนี้ก็ได้นำความกระจ่างเกี่ยวกับโครงสร้างของเมืองใน
 ส่วนหนึ่ง ซึ่งจะเป็ประโยชน์ในทางผังเมือง เพื่อที่การผังเมืองจะได้นำความรู้ทาง
 ภูมิศาสตร์ไปใช้ได้มากขึ้น