

บทที่ 1

บทนำ



ความสำคัญของปัญหา

โดยทั่วไปเมืองทำหน้าที่เป็นแหล่งกลาง คือ จัดหาสินค้าและบริการต่าง ๆ ไว้บริการให้แก่ประชากรในตัวเมือง และที่กระจายอยู่โดยรอบ (Lloyd and Dicken, 1972: 12) จากการพัฒนาาระบบเมืองและชุมชน ได้ทำให้เมืองและชุมชนขยายตัวขึ้น บางเมืองมีประชากรเมืองเพิ่มขึ้น การขยายตัวทางเศรษฐกิจและการค้าก็เพิ่มขึ้น ชุมชนบางแห่งก็กลายเป็นเมืองหรือศูนย์กลางทางการค้าและบริการ และบริการต่อพื้นที่โดยรอบได้ดีขึ้น พื้นที่ที่ให้บริการก็จะขยายออกไปกว้างไกลกว่าเดิม ซึ่งไม่ได้บริการเฉพาะประชากรที่อาศัยอยู่ในรัศมีของเมืองหรือใกล้เมืองเท่านั้น นอกจากนี้ เมืองบางเมือง อาจมีหน้าที่อื่น ๆ แยกย่อยออกไปตามลักษณะเด่นของเมือง ซึ่งในการศึกษาบทบาทและหน้าที่ของเมือง เพื่อหาคุณสมบัติบางประการที่เด่นชัดของเมืองนั้น ทำได้โดยอาศัยทฤษฎีแหล่งกลางและฐานเศรษฐกิจของเมือง วิธีแรกนั้นยึดแนวความคิดในด้านของความ เป็นกลางสำหรับบริการแก่ประชาชนที่อยู่บริเวณรอบนอก ส่วนวิธีที่สองพิจารณาโครงสร้างทางด้านอาชีพต่าง ๆ ของประชากรที่อาศัยอยู่ในเมืองจะช่วยให้เข้าใจภาพพจน์ของเมืองได้ดีขึ้น ทั้งนี้ต้องอาศัยข้อมูลการใช้ที่ดินในตัวเมืองทั้งสิ้น (ฉัตรชัย พงศ์ประยูร, 2527: 66-67, 78)

การศึกษาเกี่ยวกับการใช้ที่ดินในเมือง ได้มีผู้ศึกษาไว้หลายคน เช่น บาร์โธโลมิว (Bartholomew, 1955) และ คีเบิล (Keeble, 1969) ได้แบ่งการใช้ที่ดินในเมืองออกเป็นประเภทต่าง ๆ นอกจากนี้ได้มีการศึกษาโครงสร้างการใช้ที่ดินในเมือง โดยแบ่งออกเป็นเขต ๆ ตามลักษณะการใช้ที่ดินโดยทั่วไป คือ เขตย่านการค้าใจกลางเมือง เขตที่อยู่อาศัย เขตการค้ารอบนอก เขตอุตสาหกรรม ลักษณะต่าง ๆ เหล่านี้ได้มีผู้ทำการศึกษาไว้หลายคน เช่น เออร์เนส เบอร์เจสส์ ไฮเมอร์ ฮอยท์ แฮร์ริส และอัลแมน เป็นนักวิชาการกลุ่มแรก ๆ ที่ได้เสนอแบบจำลองหรือทฤษฎีเกี่ยวกับการใช้ที่ดินภายในเมือง

เมื่อพิจารณาถึงการไร้ที่ดินในเมืองแล้ว จะเห็นว่าเมืองนั้น เป็นพื้นที่ที่มีความเข้มของการไร้ที่ดินสูง เพราะเมืองมีหน้าที่เด่นชัด และหน้าที่พื้นฐานของเมืองก็คือ หน้าที่ของความเป็นแหล่งกลาง (Mumford อ้างถึงใน Mayer, 1969: 75) เมืองจึงเป็นศูนย์กลางที่คนส่วนมากต้องมาประกอบกิจกรรมการทั้งทางด้านเศรษฐกิจ สังคมตลอดจนการปกครอง ดังนั้นเมืองจึงเป็นเสมือนภาชนะที่บรรจุกิจกรรมต่าง ๆ เข้าไว้ภายใน หากแต่พื้นที่ภายในเมืองถูกนำไปใช้เพื่อกิจกรรมและวัตถุประสงค์ต่างกันหลายประการ เช่น ที่พักอาศัย อาคารร้านค้าธุรกิจ ถนนหนทาง สถานที่ราชการ สถานศึกษา ศาสนสถาน สวนสาธารณะ และยังมีพื้นที่ในเขตเมืองอีกจำนวนไม่น้อยที่ถูกทิ้งให้เป็นพื้นที่ว่าง (ชัชวี วายลี, 2528: 59) ซึ่งเมื่อพื้นที่ภายในเขตเมืองถูกนำไปใช้ในลักษณะที่แตกต่างกันตามความจำเป็น ความเข้มในการไร้ที่ดินก็ผิดแผกแตกต่างกันไปโดยจุดมุ่งหมายหลักคือ พยายามใช้พื้นที่ดังกล่าวให้ได้ประโยชน์อย่างเต็มที่ พื้นที่ภายในเมืองจึงมีการเปลี่ยนแปลงอยู่ตลอดเวลา ซึ่งเป็นลักษณะปรากฏการณ์เชิงพลวัต (Dynamic Phenomenon) อันมีองค์ประกอบด้านพื้นที่ (Spatial Element) ด้วย กล่าวคือ เมืองมีการเจริญเติบโตตามกาลเวลา พร้อม ๆ กับการขยายตัวทางด้านพื้นที่ ซึ่งแบ่งออกเป็น 2 ลักษณะคือ การขยายตัวขึ้นในแนวตั้ง (upwards) ในรูปของความหนาแน่นเพิ่มขึ้นของชุมชนเมือง และการกระจายตัวออกไปสู่ด้านนอก (outwards) ในรูปของขนาดพื้นที่ของเมืองที่ขยายใหญ่ขึ้น (ประจักษ์ ศกุนตะลักษณ์, 2531: 5)

สำหรับกิจกรรมการค้าและบริการเป็นกิจกรรมทางเศรษฐกิจขั้นตติยภูมิ (Tertiary Sector) ที่มีความสำคัญต่อการดำรงชีพของประชากรเมืองโดยทั่วไปแล้วมีการไร้ที่ดินในบริเวณใจกลางเมืองเฉลี่ยเพื่อกิจกรรมนี้เพียงร้อยละ 5 ของพื้นที่เมืองทั้งหมด นับว่าเป็นพื้นที่เพียงเล็กน้อย เมื่อเปรียบเทียบกับการไร้ที่ดินเพื่อกิจกรรมประเภทอื่น ๆ แต่กิจกรรมด้านการค้าและบริการมีบทบาทสำคัญต่อความเจริญของเมืองมากที่สุด เพราะเกี่ยวข้องกับอาชีพ ซึ่งมีแรงงานเป็นจำนวนมาก และความสัมพันธ์ระหว่างที่ดินกับกิจกรรมการค้าและบริการ ยังแสดงออกถึงการไร้ที่ดินแบบเข้ม รวมทั้งการกระจายของกิจกรรมเหล่านี้จะปรากฏอยู่บนพื้นที่อันจำกัดทำให้บริเวณการค้าและบริการมีลักษณะเป็นตึก หรืออาคารสูงหลายชั้นหนาแน่น เมืองใหญ่ ๆ ทั่วไป จึงมีทิวทัศน์ของตึกสูง ๆ ปรากฏอยู่เป็นจำนวนมาก ซึ่งกิจกรรมการค้า (Commercial) โดยทั่วไปประกอบด้วย การขายปลีก การขายส่ง การเงิน การธนาคาร การจัดสรรที่ดิน บริการส่วนบุคคลและบริการอาชีพ ตลอดจนการบริการทางธุรกิจประเภทต่าง ๆ (ฉัตรชัย พงศ์ประยูร, 2527: 107) ลักษณะทั่วไปของรูปแบบการไร้ที่ดิน เพื่อการค้าและบริการ มีลักษณะที่สำคัญ 2 ประการ คือ รูปแบบตามแนวเส้นทางคมนาคม และการรวมตัวของกิจกรรมในตำแหน่งที่มีความสะดวกในการ

เข้าถึงสูง (High Accessibility) ที่อธิบายได้โดยอาศัยทฤษฎีโครงสร้างการใช้ที่ดินภายในเมือง ซึ่งจะแบ่งพื้นที่ของเมืองออกเป็นส่วน ๆ พื้นที่แต่ละส่วนจะมีคุณค่าและความสะดวกลดหลั่นกันไป กิจกรรมที่มีอำนาจต่อรองสูงจะเข้าครอบครองเขตพื้นที่ต่าง ๆ ตามความเหมาะสมโดยกลไกของตลาด ที่ดิน และอาคาร เช่น การค้าปลีก หรือธุรกิจการเงิน สามารถทำกำไรจะครอบครองพื้นที่ย่านศูนย์กลางธุรกิจการค้าในบริเวณใจกลางเมืองที่มีความสะดวกในการติดต่อสูงที่สุด (Johnson, 1975: 170-172) ดังเช่น เขตธุรกิจย่านกลาง (Central Business District หรือ CBD ตามทฤษฎีวงแหวนร่วม หรือ The Concentric Theory ของเออร์เนสต์ ดับเบิลยู เบอริเจสส์ ที่ปรากฏเป็นวงแหวนชั้นในสุดอันเป็นศูนย์กลางของเมืองทั้งในด้านการค้า สังคมและคมนาคม ภายในวงแหวนก็มีการเปลี่ยนแปลงเคลื่อนไหวตามลำดับ ไปตามความเจริญของเมือง โดยเฉพาะ เมื่อเวลาที่มีการขยายตัวออกของเมือง วงแหวนชั้นในสุด จะขยายขอบเขตลูก้าวงแหวนรอบนอกที่อยู่ติดกันและวงแหวนชั้นถัด ๆ ไป เป็นลักษณะการกระเพื่อมของระลอกน้ำเมื่อโยนก้อนหินลงบนผิวน้ำ ในทำนองเดียวกันกับความเจริญที่เริ่มจากจุดศูนย์กลางของเมือง หรือ CBD ขยายวงออกไปเป็นรัศมีวงกลมซ้อนกันในรูปแบบลักษณะ Concentric Zone แนวความคิดจากทฤษฎีของเบอริเจสส์ มีหลักการที่สำคัญคือ เมืองจะมีศูนย์กลางเพียงแห่งเดียว ซึ่งจะแตกต่างจากแนวความคิดจากทฤษฎีหลายศูนย์กลาง หรือ The Multiple Nuclei Theory ของชอนซี แฮร์ริสและเอ็ดเวิร์ด อัลลันแมน (Chauncy D.Harris and Edward L. Ullman) ซึ่งมีสาระสำคัญคือ เมืองไม่ได้มีเพียงศูนย์กลางเดียว แต่จะมีหลายศูนย์กลางและการใช้ที่ดินของกิจกรรมต่าง ๆ ก็ไม่ได้ถูกจัดไว้ในลักษณะของวงแหวนซ้อนแต่จะปรากฏเป็นย่านของกิจกรรม เช่น ย่านที่อยู่อาศัย ย่านธุรกิจการค้า ย่านขายส่ง ย่านอุตสาหกรรม ฯลฯ ย่านต่าง ๆ ที่ปรากฏจะเกิดขึ้นจากหลายปัจจัยที่มีอำนาจดึงดูดให้เกิดย่านต่าง ๆ ขึ้นมาภายในเมืองหนึ่ง ๆ ย่านต่าง ๆ เหล่านี้ จะกลายเป็นศูนย์กลางที่มีอยู่หลายแห่ง และเป็นจุดเริ่มต้นของการขยายตัว และพัฒนาความเจริญของเมือง ซึ่งมีแนวโน้มแยกออกจากเขตศูนย์กลางเดิมไปยังพื้นที่ที่มีศักยภาพเพียงพอต่อการพัฒนาความเจริญ กลายเป็นศูนย์กลางแห่งใหม่ เพื่อให้บริการแก่ชาวเมืองที่อยู่บริเวณนอกเมือง ดังนั้น เขตพาณิชยกรรม หรือเขตการค้าและบริการจะแยกตัวออกมาจากศูนย์กลางเมืองกระจายอยู่รอบ ๆ เขตชานเมืองมากขึ้น และเชื่อมต่อกับศูนย์กลางเมืองเดิมโดยเส้นทางคมนาคมสายหลัก (จันรรจา ชัยโชมิชัย, 2533: 12-19) โดยทั่วไปแล้ว การเจริญเติบโตและการขยายตัวของบริเวณที่เป็นเขตการค้าและบริการได้เกิดขึ้นและเป็นไปอย่างไม่เท่าเทียมกันในแต่ละพื้นที่ โดยมีปัจจัยสนับสนุนให้มีการขยายตัวได้รวดเร็วแตกต่างกัน กล่าวคือ การตั้งอยู่ในทำเลที่เหมาะสม มีการคมนาคมขนส่งที่สะดวก หรือตั้งอยู่ในบริเวณที่เป็น

เส้นทางผ่าน ซึ่งจะช่วยให้ประหยัดต้นทุนการขนส่ง แต่ปัจจัยประการสำคัญ ก็คือ เป็นพื้นที่ที่มีประชากรมากพอที่จะก่อให้เกิดการขยายตัวของอุปสงค์และอุปทานที่มีต่อสินค้าของ เขตการค้าและบริการในที่ตั้งนั้น ๆ (Boyce, 1974: 82)

ดังนั้น รูปแบบ โครงสร้าง ทำเลที่ตั้งที่เหมาะสม ตลอดจนความสัมพันธ์ระหว่างพื้นที่ในเมืองและกิจกรรมทางด้านการค้าและบริการ จึงเป็นปัญหาที่นักภูมิศาสตร์เมืองให้ความสนใจในฐานะที่เป็นพื้นที่ที่แสดงออกถึงการใช้ที่ดินแบบเข้มข้น และมีการกระจายในพื้นที่อันแคบทางด้านกายภาพ (ฉัตรชัย พงศ์ประยูร, 2527: 107)

จากการที่เมืองเป็นจุดศูนย์รวมระบบของกิจการต่าง ๆ ไม่ว่าจะเป็นระบบเศรษฐกิจ สังคม สาธารณูปโภค และสาธารณูปการ ตลอดจนกิจการอย่างอื่นที่เป็นมูลฐานและโครงสร้างของการพัฒนาชาติบ้านเมือง เป็นต้นว่า ความจำเป็นในการดำรงชีพและยกฐานะของประชาชนให้เจริญก้าวหน้า เพื่อความอยู่ดี กินดีโดยทั่วไป ดังนั้น เมื่อรัฐบาลมีนโยบายที่จะส่งเสริมและเร่งรัดการกระจายความเจริญและรายได้ไปสู่ส่วนภูมิภาคและชนบท ให้ได้รับความเป็นธรรมมากขึ้น แต่ด้วยข้อจำกัดในด้านทรัพยากรที่มีอยู่น้อย เมื่อเปรียบเทียบกับพื้นที่ที่กระจายไปสู่พื้นที่กว้างใหญ่ จึงไม่สามารถพัฒนาพื้นที่ทุกแห่งให้เท่าเทียมกันได้ ซึ่งก่อให้เกิดความจำเป็นที่จะต้องระดมการลงทุนไปในแนวทางที่ก่อให้เกิดประสิทธิภาพสูงสุด ภายใต้ภาวะการณ์เช่นนี้ กลยุทธ์หนึ่งที่ยอมรับกันโดยทั่วไปคือ การนำเอาศูนย์กลางที่มีอยู่แล้วตามธรรมชาติ อันได้แก่ ชุมชนเมือง มาใช้เป็นเครื่องมือในการพัฒนาเพื่อกระจายความเจริญสู่ภูมิภาค เนื่องจากเมืองเป็นสถานที่ที่มีการประหยัดต่อขนาด (Economies of scale) อันเนื่องมาจากการกระจุกตัวทางเศรษฐกิจและสังคม โครงสร้างพื้นฐานต่าง ๆ บริการสาธารณะ ตลอดจนบรรยากาศที่เอื้ออำนวยต่อการเกิดนวัตกรรม

ตามการกำหนดของคณะกรรมการพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ พิษณุโลก เป็นจังหวัดหนึ่ง ที่มีความสำคัญของภาคเหนือตอนล่างในด้านต่าง ๆ โดยเฉพาะอย่างยิ่ง การเป็นศูนย์กลางการค้าและบริการ ซึ่งมีปัจจัยที่ส่งเสริมความสำคัญคือ สภาพความเป็นเมืองที่มีขนาดใหญ่กว่าเมืองที่อยู่ใกล้เคียง และมีแนวโน้มที่จะเจริญเติบโตมากขึ้นในอนาคต มีความได้เปรียบในด้านทำเลที่ตั้ง เนื่องจากตั้งอยู่ในสภาพภูมิศาสตร์อันอุดมสมบูรณ์ สภาพพื้นที่โดยทั่วไปเป็นที่ราบลุ่ม มีแม่น้ำน่านไหลผ่านตัวเมืองจากเหนือลงสู่ใต้โดยแบ่งตัวเมืองออกเป็นสองฝั่ง ภายใต้วัดเมืองเป็นที่ตั้งของสถาบันบริหารของภาค และ เขต สถาบันการศึกษา กองทัพภาคที่ 3 เป็นศูนย์กลางการค้าและบริการที่สำคัญของตัวเมือง กิจกรรมทางเศรษฐกิจส่วนใหญ่ จะอยู่ทางฝั่งตะวันออกของแม่น้ำน่าน ซึ่งเป็นที่ตั้งของศูนย์การค้า โรงแรม ตลาดสด โรงภาพยนตร์ สถาน

บริการบันเทิงต่าง ๆ สถานีขนส่ง สถานีรถไฟ และสนามบิน มีประชากรทั้งในเขตชุมชนเมือง บริเวณรอบนอก และจังหวัดใกล้เคียง เข้ามาใช้บริการ และประกอบกิจกรรมเป็นจำนวนมาก จากสภาพดังกล่าว พิษณุโลกจึงมีบทบาท และหน้าที่ของเมืองแตกต่างจากเมืองอื่น ๆ กล่าวคือ การเป็นเมืองศูนย์กลางที่มีความสำคัญต่อพื้นที่โดยรอบและแผ่อิทธิพลทางการค้าไปยังพื้นที่ห่างไกล ส่วนอื่น ๆ ของภาคด้วย โดยทำหน้าที่เป็นตัวประสานทางการค้าของท้องถิ่น โดยการสะสมรวบรวม และแพร่กระจายสินค้าไปยังแหล่งที่มีความต้องการ ดังนั้นรัฐบาลจึงได้กำหนดบทบาทในการพัฒนาภาคและประเทศของจังหวัดพิษณุโลก โดยจัดลำดับความสำคัญไว้ในลำดับต้น ดังปรากฏในผลการศึกษาของโครงการพัฒนาแห่งสหประชาชาติ (United Nations Development Programme : UNDP) เมื่อปี พ.ศ.2513 ได้เสนอให้พัฒนาพื้นที่ใน 4 จังหวัด คือ พิษณุโลก อุตรดิตถ์ พิจิตร สุโขทัย ให้เป็นพื้นที่เจริญ (Growth Area) ของภาคเหนือตอนล่าง มีเมืองพิษณุโลกเป็นศูนย์กลางความเจริญหลัก (Major Growth Center) ต่อมาแนวนโยบายดังกล่าวนี้ ได้ถูกบรรจุไว้ในแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 4 (พ.ศ.2520-2524) กำหนดให้พัฒนาเมืองพิษณุโลกเป็นเมืองหลักของภาคเหนือตอนล่าง เนื่องจากสภาพภูมิศาสตร์ ตั้งอยู่กึ่งกลางระหว่างภาคกลางกับภาคเหนือและสภาพเศรษฐกิจในปัจจุบัน เอื้ออำนวยให้เมืองพิษณุโลกเจริญเติบโตขึ้นอย่างรวดเร็ว ทั้งนี้ เพราะเมืองพิษณุโลกมีสิ่งอำนวยความสะดวกขั้นพื้นฐานที่สมบูรณ์กว่าเมืองอื่น และระบบการคมนาคมขนส่งก็สามารถติดต่อกับภาคเหนือตอนบน ภาคเหนือตอนล่าง ภาคตะวันออกเฉียงเหนือได้โดยสะดวก ทั้งทางบก ทางน้ำ และทางอากาศ ทำให้เมืองพิษณุโลกกลายเป็นศูนย์กลางการบริหาร และการปกครองเป็นศูนย์กลางพาณิชยกรรม และกิจกรรมบริการ ซึ่งจะช่วยสนับสนุนกิจการท่องเที่ยว เป็นแหล่งจ้างงานในอุตสาหกรรมการผลิตขนาดย่อม และอุตสาหกรรมแปรรูป ผลผลิตการเกษตรที่เน้นการใช้วัตถุดิบท้องถิ่น เป็นศูนย์กลางการคมนาคมขนส่ง รวมทั้งเป็นศูนย์กลางการให้บริการสาธารณสุขและบริการการศึกษาระดับสูงของภาคเหนือตอนล่าง ความเป็นศูนย์กลางต่าง ๆ เหล่านี้ ได้กลายเป็นปัจจัยสำคัญในการเสริมสร้างให้เมืองพิษณุโลกเจริญเติบโตขึ้นอย่างรวดเร็ว ทั้งทางด้าน การปกครอง การคมนาคมขนส่ง วัฒนธรรม และการศึกษา ตลอดจนการขยายตัวทางด้านการใช้ที่ดินภายในเมือง จะเห็นได้จากมีการใช้ที่ดินเพื่อสร้างอาคารมากขึ้น โดยในระหว่างปี พ.ศ.2518-2527 พื้นที่ก่อสร้างอาคาร ซึ่งแต่เดิมมีพื้นที่ 7,737.57 ไร่ ได้มีการขยายพื้นที่เพิ่มเติมจากเดิมเป็น 10,844.59 ไร่ หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 40.15 (ชัยชนะ แสงสว่าง, 2529: 1)

ส่วนการใช้ที่ดินด้านพาณิชยกรรมก็มีการขยายตัวด้วยเช่นกัน จะเห็นได้จากการเพิ่มขึ้นของสถานประกอบการค้าและบริการ จากการสำรวจของกองวิจัย สำนักผังเมือง กระทรวงมหาดไทย เมื่อปี พ.ศ.2533 พบว่า ภายในเขตเทศบาลเมืองพิษณุโลก มีสถานประกอบการค้าและบริการทั้งสิ้น 2,111 แห่ง ส่วนใหญ่จะเป็นการค้าปลีก ซึ่งมี 860 แห่ง หรือร้อยละ 40.74 และการค้าบริการ มี 987 แห่ง หรือร้อยละ 46.76 เมื่อรวมจำนวนสถานประกอบการทั้งสองประเภทแล้วมีจำนวน 1,847 แห่ง หรือร้อยละ 87.50 ส่วนที่เหลืออีก 264 แห่ง หรือร้อยละ 13.50 เป็นสถานประกอบการค้าประเภทอื่น ๆ เมื่อเปรียบเทียบกับสถานประกอบการค้าและบริการที่สำรวจไว้ในระหว่างปี พ.ศ.2523-2527 ซึ่งมีสถานประกอบการค้าและบริการทั้งสิ้น 1,693 แห่ง พบว่าในระหว่างปี พ.ศ.2527-2533 ในเขตเทศบาลเมืองพิษณุโลก มีสถานประกอบการค้าและบริการเพิ่มขึ้น 418 แห่ง คิดเป็นร้อยละ 24.69 ในจำนวนนี้ สถานประกอบการที่เป็นการบริการเพิ่มมากขึ้นเป็นอันดับหนึ่ง รองลงมาคือสถานประกอบการที่เป็นการค้าปลีก ซึ่งการเพิ่มขึ้นของสถานประกอบการต่าง ๆ เหล่านี้ อาจเป็นผลมาจากการท่องเที่ยวที่ขยายตัวเพิ่มขึ้น สถานประกอบการค้าและบริการเหล่านี้ ส่วนใหญ่จะตั้งอยู่บนฝั่งตะวันออกของแม่น้ำน่าน และจะอยู่ระหว่างแม่น้ำน่านกับทางรถไฟสายเหนือมีลักษณะเป็นแถบยาวตามแนวเหนือ-ใต้ พื้นที่ส่วนนี้นับได้มาเป็นที่ที่มีการพัฒนาอย่างหนาแน่นแล้วมาตั้งแต่อดีต ส่วนใหญ่จะเป็นย่านที่อยู่อาศัยหนาแน่นและย่านพาณิชยกรรม มีศูนย์กลางการค้าและบริการหนาแน่นมากที่สุด ในบริเวณสถานีรถไฟพิษณุโลก และกระจายตามแนวถนนสายต่าง ๆ ที่ตัดเลียบริมฝั่งแม่น้ำน่าน

จากลักษณะการเจริญเติบโตของ เมืองพิษณุโลกในอดีตที่ผ่านมาประกอบกับนโยบายของรัฐบาลที่กำหนดให้เป็น เมืองศูนย์กลางของภาคเหนือตอนล่าง ทำให้เกิดความสำคัญและเกิดการขยายตัวของกิจกรรมด้านต่าง ๆ ของเมืองพิษณุโลก มีผลต่อการเปลี่ยนแปลงและการปรับปรุงสภาวะภายในของเมืองพิษณุโลกเป็นอย่างมาก โดยเฉพาะอย่างยิ่ง การใช้ที่ดินเพื่อการค้าและบริการภายในเขตเมืองพิษณุโลก ย่อมมีการเปลี่ยนแปลงที่เป็นผลมาจากการปรับสภาวะให้เข้ากับหน้าที่ของศูนย์กลางนั่นเอง จึงเป็นที่น่าสนใจที่จะศึกษาว่า รูปแบบการใช้ที่ดินเพื่อการค้าและบริการในเขตเทศบาลเมืองพิษณุโลก มีลักษณะอย่างไร โดยเฉพาะอย่างยิ่งมีตัวแปรใดเป็นตัวแปรที่มีอิทธิพลสำคัญในการกำหนดรูปแบบดังกล่าว เมื่อทราบถึงสิ่งที่ต้องการจะศึกษาแล้ว ก็จะสามารถคาดการณ์แนวโน้มรูปแบบการใช้ที่ดินเพื่อการค้าและบริการที่จะเกิดขึ้นในอนาคต ทั้งนี้ เพื่อเป็นแนวทางในการวางแผนพัฒนาจังหวัด ในฐานะ เมืองหลักของภาค และเพื่อรองรับการขยายตัวของชุมชนเมืองในอนาคต

วัตถุประสงค์ของการวิจัย

1. ศึกษารูปแบบของการใช้ที่ดินของ เขตการค้าและบริการใน เขตเทศบาล เมืองพิษณุโลก
2. วิเคราะห์ตัวแปรที่มีอิทธิพลต่อรูปแบบการใช้ที่ดินของ เขตการค้าและบริการใน เขตเทศบาล เมืองพิษณุโลก

สมมติฐานของการวิจัย

องค์ประกอบด้านกายภาพ มีอิทธิพลต่อรูปแบบการใช้ที่ดินเพื่อการค้าและบริการมากกว่าองค์ประกอบด้านวัฒนธรรม

นิยามศัพท์ที่ใช้ในการวิจัย

การใช้ที่ดิน หมายถึง การใช้ประโยชน์จากพื้นดินที่มีอยู่ประกอบกิจกรรมทางเศรษฐกิจและกิจกรรมต่าง ๆ ของมนุษย์ เพื่อให้เกิดประโยชน์และตอบสนองความต้องการการใช้ที่ดินเพื่อการค้าและบริการ หมายถึง การใช้ประโยชน์จากที่ดินบริเวณใดบริเวณหนึ่งในเมือง เพื่อ เป็นสถานที่ตั้งของสถานประกอบการธุรกิจการค้าและบริการ

องค์ประกอบด้านกายภาพ หมายถึง ลักษณะต่าง ๆ ของภูมิประเทศที่เกิดขึ้นเองตามธรรมชาติ เช่น แม่น้ำ พื้นที่ลุ่มน้ำขัง ที่เนิน เป็นต้น

องค์ประกอบด้านวัฒนธรรม หมายถึง ลักษณะต่าง ๆ ของภูมิประเทศที่เกิดขึ้นโดยมนุษย์สร้างขึ้น เช่น เส้นทางคมนาคม สถานที่ราชการ วัด ระบบสาธารณูปโภค เป็นต้น

การค้า หมายถึง การขายสินค้าซึ่งซื้อมาจากแหล่งอื่น โดยไม่ได้เปลี่ยนแปลงสภาพไม่รวมการขายปลีกในร้านอาหาร ร้านเครื่องดื่ม ซึ่งเป็นการบริการ

การค้าปลีก หมายถึง การขายสินค้าและบริการต่าง ๆ ให้แก่ผู้บริโภค ซึ่งนำไปบริโภคโดยตรง มิใช่เข้าไปประกอบธุรกิจอย่างอื่นอีก

การค้าส่ง หมายถึง การขายสินค้าและบริการให้แก่ผู้ค้าปลีก เพื่อนำไปขายหรือนำไปผลิตสินค้าอย่างอื่นอีกต่อไป

การบริการ หมายถึง การบริการความรู้ความสามารถ และแรงงานของคนให้กับผู้อื่น บริการที่อยู่ในคุ่มรวมของการสำรวจ ได้แก่ ธุรกิจบริการเกี่ยวกับการบันเทิงและบริการส่วนบุคคล

ขอบ เขตของการวิจัย

1. การศึกษาวิจัยครั้งนี้ ได้จำกัดขอบเขตพื้นที่ที่ทำการศึกษาเฉพาะในเขตชุมชนเมืองจากการกำหนดเขตการปกครองเป็นเกณฑ์ในการกำหนดชุมชนเมือง ได้แก่ เขตเทศบาลเมืองพิษณุโลก ซึ่งได้มีการเปลี่ยนแปลงขยายเขตตามประกาศพระราชกฤษฎีกา เมื่อวันที่ 26 ธันวาคม พ.ศ.2512 จากพื้นที่เดิม 5.85 ตารางกิโลเมตร ขยายพื้นที่เป็น 18.26 ตารางกิโลเมตร
2. การศึกษาวิจัยครั้งนี้ ต้องการวิเคราะห์ตัวแปรที่มีอิทธิพลส่งผลถึงรูปแบบการใช้ที่ดินเพื่อการค้าและบริการ จากกรณีศึกษา เขตเทศบาลเมืองพิษณุโลก

แหล่งที่มาของข้อมูล

1. ข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่ ที่จะทำการศึกษาจากเอกสาร สิ่งพิมพ์ งานวิจัย วิทยานิพนธ์ หนังสือ บทความ สถิติ ข้อมูลแผนที่ ซึ่งได้มาจากแหล่งค้นคว้าต่าง ๆ ดังนี้
 - สำนักงานเทศบาลเมืองพิษณุโลก
 - สำนักผังเมือง กระทรวงมหาดไทย
 - สำนักงานพาณิชย์จังหวัดพิษณุโลก
 - สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ
 - ภาควิชาภูมิศาสตร์ คณะอักษรศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
 - ห้องสมุดคณะอักษรศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
 - ห้องสมุดคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
 - สถาบันประชากรศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
 - สถาบันวิทยบริการ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
 - ศูนย์เอกสารแห่งประเทศไทย
2. ข้อมูลที่รวบรวมได้จากการสำรวจภาคสนาม การออกแบบสอบถามและการสัมภาษณ์สถานประกอบการการค้าและบริการที่ถูกต้องการศึกษาโดยตรง



ลักษณะของข้อมูล

1. ข้อมูลทุติยภูมิ (Secondary Data) เป็นข้อมูลพื้นฐานต่าง ๆ ทางกายภาพ และทางเศรษฐกิจของพื้นที่ที่ทำการศึกษ จากหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง
2. แผนที่มูลฐาน (Base Map) เขตเทศบาลเมืองพิษณุโลก มาตรฐาน 1:50,000
3. แผนที่การใช้ที่ดินบริเวณผังเมืองรวม อำเภอเมือง จังหวัดพิษณุโลก พ.ศ.2534 มาตรฐาน 1:20,000
4. ข้อมูลปฐมภูมิ (Primary Data) จากการออกแบบสอบถาม และสัมภาษณ์ผู้เป็นเจ้าของสถานประกอบการค้า และบริการ แบบสอบถามมีลักษณะปลายปิด แบ่งสาระสำคัญ ออกเป็น 3 ส่วน คือ
 - 4.1 ข้อมูลเกี่ยวกับคุณลักษณะทั่วไปของสถานประกอบการค้าและบริการ
 - ที่ตั้งของสถานประกอบการค้าและบริการ
 - อายุ และ เพศ ของเจ้าของสถานประกอบการค้าและบริการ
 - ประเภทของสถานประกอบการค้าและบริการ
 - ขนาดของสถานประกอบการค้าและบริการ
 - ระยะเวลาดำเนินการจนถึงปัจจุบัน
 - จำนวนลูกค้า
 - จำนวนคนงาน
 - รายได้จากการประกอบกิจการค้าและบริการ
 - เนื้อที่ของสถานประกอบการค้าและบริการ
 - 4.2 ข้อมูลเกี่ยวกับองค์ประกอบทางกายภาพที่มีอิทธิพลต่อรูปแบบการใช้ที่ดินเพื่อการค้าและบริการ
 - การอยู่ใกล้แม่น้ำน่าน
 - การอยู่ในพื้นที่ลุ่มต่ำ
 - การอยู่บนที่เนิน

4.3 ข้อมูลเกี่ยวกับองค์ประกอบด้านวัฒนธรรมที่มีอิทธิพลต่อรูปแบบการใช้ที่ดินเพื่อการค้าและบริการ

- ราคาที่ดินเช่า/ซื้อ ของสถานประกอบการ
- การอยู่ใกล้เส้นทางรถไฟ
- การอยู่ในเส้นทางคมนาคมหลัก
- การอยู่ในพื้นที่ที่มีการจัดระบบจราจรและโครงข่ายถนน
- การอยู่ในพื้นที่ที่มีระบบการระบายน้ำและการกำจัดน้ำเสีย
- การอยู่ในพื้นที่ที่มีระบบสาธารณูปโภค
- การอยู่ใกล้สถานที่ราชการ โรงเรียน วัด เขตทหาร
- ประโยชน์จากสนามบินจังหวัดต่อสถานประกอบการ
- ประโยชน์จากธนาคารและสถาบันการเงิน
- การอยู่ใกล้ลูกค้าหรือแหล่งตลาดรับซื้อสินค้า
- การมีระยะทางที่เหมาะสมในการให้บริการ

วิธีดำเนินการวิจัย

1. ศึกษาทฤษฎี แนวความคิด และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง จากตำราเอกสาร และวรรณกรรมทั้งในประเทศและต่างประเทศ เพื่อเป็นพื้นฐานในการศึกษาวิจัย
2. รวบรวมข้อมูลพื้นฐานต่าง ๆ ทางกายภาพ การค้าและบริการของพื้นที่ที่ทำการศึกษาจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง
3. สร้างแบบสอบถามและนำไปทดสอบในพื้นที่ที่ทำการศึกษา (Pretest) ทราบถึงปัญหาที่เกิดขึ้นในขณะที่ทำการสัมภาษณ์ แล้วนำมาปรับปรุงแก้ไขข้อบกพร่องต่าง ๆ เพื่อวางแผนป้องกันปัญหาที่จะเกิดขึ้นในการเก็บข้อมูลต่อไป
4. ออกสำรวจภาคสนาม เก็บรวบรวมข้อมูลจากการสัมภาษณ์และออกแบบสอบถามไปยังเจ้าของสถานประกอบการค้าและบริการโดยวิธีสุ่มตัวอย่าง
5. วิเคราะห์ข้อมูลโดยใช้โปรแกรมสำเร็จรูป SPSS-PC (Statistical Package for Social Science) ในทางสถิติต่าง ๆ
6. วิเคราะห์ความหมายของข้อมูลทางสถิติและแสดงผลของการศึกษาวิจัยด้วยการบรรยาย แผนที่ แผนภูมิ และตาราง

ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

1. ทำให้ทราบถึงรูปแบบการใช้ที่ดินเพื่อการค้าและบริการในเขตเทศบาลเมืองพิษณุโลก
2. ทำให้ทราบถึงตัวแปรที่มีอิทธิพลต่อรูปแบบการใช้ที่ดินเพื่อการค้าและบริการ
3. นำไปใช้ประโยชน์ในการวางแผนการใช้ที่ดินเพื่อการค้า และบริการในเมืองอื่นได้