

การกำหนดขอบ เขตของย่านการค้ากลางใจ เมืองของ เมือง เชียงใหม่



นางอำไพวรรณ สิหนาทกถากุล

วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาอักษรศาสตรมหาบัณฑิต

ภาควิชาภูมิศาสตร์

บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

พ.ศ. 2530

ISBN 974-567-405-2

ลิขสิทธิ์ของบัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

012469

1 10297960

THE DELIMITATION OF THE CENTRAL BUSINESS DISTRICT
OF CHIANG MAI'S URBAN AREA

Mrs. Ampaiwan Sihanatkathakul

A Thesis Submitted in Partial Fulfillment of the Requirements

for the Degree of Master of Arts

Department of Geography

Graduate School

Chulalongkorn University

1987

ISBN 974-567-405-2

หัวข้อวิทยานิพนธ์

การกำหนดขอบเขตของย่านการค้ากลางใจเมืองของเมืองเชียงใหม่

โดย

นางอำไพวรรณ สิหนาทถากุล

ภาควิชา

ภูมิศาสตร์

อาจารย์ที่ปรึกษา

รองศาสตราจารย์ ดร.ฉัตรชัย พงศ์ประยูร



บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย อนุมัติให้บัณฑิตวิทยาลัยนี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาดำเนินการหลักสูตรปริญญาโทบัณฑิต

..... คณบดีบัณฑิตวิทยาลัย
(ศาสตราจารย์ ดร.ถาวร วัชรภักย์)

คณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์

..... ประธานกรรมการ
(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ สุรศักดิ์ สิริโพบูลย์สินธ์)

..... อาจารย์ที่ปรึกษา
(รองศาสตราจารย์ ดร.ฉัตรชัย พงศ์ประยูร)

..... กรรมการ
(รองศาสตราจารย์ เนตรนภิศ นาควิษระ)

..... กรรมการ
(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ นโรดม ปาลกะวงศ์ ณ อยุธยา)

หัวข้อวิทยานิพนธ์	การกำหนดขอบเขตของย่านการค้ากลางใจเมืองของเมืองเชียงใหม่
ชื่อผู้ผลิต	นางอำไพวรรณ สิธนาทกถากุล
อาจารย์ที่ปรึกษา	รองศาสตราจารย์ ดร.ฉัตรชัย พงศ์ประยูร
ภาควิชา	ภูมิศาสตร์
ปีการศึกษา	2529



บทคัดย่อ

จุดประสงค์ของการทำวิจัยครั้งนี้ เพื่อที่จะกำหนดขอบเขตและศึกษาโครงสร้างของย่านการค้ากลางใจเมืองของเมืองเชียงใหม่ ซึ่งยังไม่เคยปรากฏว่ามีการวิจัยในเรื่องนี้มาก่อนในประเทศไทย ย่านการค้ากลางใจเมืองนี้คือ Central Business District เรียกโดยย่อว่า CBD หรือที่เรียกกันโดยทั่วไปว่า Downtown เป็นหัวใจของเมือง มีความสำคัญในทางธุรกิจ โดยมีปริมาณธุรกิจค้ำหน่วยพื้นที่มากกว่าพื้นที่ใด ๆ ของเมือง มีการเกาะกลุ่มรวมตัวกันของอาคารสูงหลาย ๆ ชั้น ซึ่งเป็นแหล่งรวมของร้านค้าปลีก สำนักงานและการบริการในรูปแบบต่าง ๆ ณ.ที่นี้จะเป็นย่านที่มีราคาที่ดินสูงที่สุด เป็นศูนย์รวมของประชากรในตอนกลางวัน การสัญจรของผู้คนเดินเท้าและของยวดยานพาหนะ

การศึกษาได้เลือกเมืองเชียงใหม่เป็นหน่วยพื้นที่ที่ศึกษา เพราะเป็นเมืองรองที่กำลังมีความสำคัญในการพัฒนาประเทศ และมีแนวโน้มที่จะขยายตัวต่อไปในอนาคต อีกทั้งยังมีขนาดประชากรในเขตเทศบาลประมาณ 1.5 แสนคน ซึ่งเป็นเมืองที่มีขนาดของ CBD เค่นชัดพอที่จะให้ผลดีในการศึกษา การกำหนดขอบเขตนี้ได้ใช้วิธีของเมอร์ฟีและแวนซ์ ซึ่งได้ทำการศึกษากำหนดขอบเขตของย่านการค้าดังกล่าวในเมืองของสหรัฐอเมริกา ตั้งแต่ปี ค.ศ. 1959 วิธีการของเขานั้นเป็นระเบียบมีระบบสามารถใช้ในการเปรียบเทียบระหว่างเมืองได้อย่างดี นอกจากนี้ยังได้ทำการพิสูจน์ทางสถิติ โดยวิธีการวิเคราะห์แบบพื้นที่จำแนก เพื่อพิสูจน์ว่า CBD ที่กำหนดได้นั้น สามารถแยกออกจากพื้นที่การค้าอื่น ๆ ของเมืองได้จริง ข้อมูลที่ใช้ในการกำหนดขอบเขตได้อาศัยแผนที่เป็นหลัก ส่วนข้อมูลที่ใช้ในการพิสูจน์ทางสถิติ ได้จากการสัมภาษณ์ร้านค้าที่อยู่ในขอบเขตที่ได้จากการสุ่มตัวอย่าง

จากการศึกษาปรากฏว่าหลักการของ เมอร์ฟี และ แวนซ์ ที่ใช้ค่าดัชนีความสูงของกิจกรรมย่านกลาง (CBHI) เท่ากับ 1 และค่าดัชนีความเข้มของกิจกรรมย่านกลาง (CBII) เป็นร้อยละ 50 นั้น ไม่สามารถใช้ได้ดีกับพื้นที่ย่านการค้ากลางใจเมืองเชียงใหม่ ดังนั้นจึงต้องปรับเป็นการใช้ค่าดัชนีรวมของ CBHI และ CBII กำหนดขอบเขตโดยกลางเส้นช่วงชั้นค่าดัชนี CBHI และ CBII เท่า เส้นช่วงชั้นที่เป็นเส้นกำหนดขอบเขตของ CBD ของเมืองเชียงใหม่มีค่าเท่ากับ 2 ในด้านโครงสร้างของ CBD นั้นมีความคล้ายคลึงกับ CBD ของเมืองในประเทศตะวันตกอื่น ๆ แต่ข้อที่แตกต่างคือ CBD ของเมืองเชียงใหม่ได้รวมเอาพื้นที่ของตลาดซึ่งเป็นศูนย์กลางการใช้ชีวิตประจำวันของคนไทยไว้ด้วย การพิสูจน์ทางสถิติได้ยืนยันว่า CBD ของเมืองเชียงใหม่สามารถแยกออกจากพื้นที่การค้าอื่น ๆ ได้จริง โดยมีความถูกต้องในการแบ่งแยกกลุ่มถึงร้อยละ 87.21

CBD นั้นมีความสำคัญต่อเมืองโดยรวมจึงควรที่จะรักษาไว้ ทั้งนี้เนื่องจากความเป็นศูนย์กลางนี้จะไม่พบในพื้นที่อื่น ๆ ของเมือง อีกทั้งการลงทุนในพื้นที่นี้อย่างต่อเนื่องมานาน ทำให้พื้นที่นี้มีความสำคัญทางเศรษฐกิจ การโยกย้ายใด ๆ จะต้องใช้เงินทุนอีกมหาศาล ซึ่งจะไม่เป็นผลดีต่อทั้งผู้ลงทุนและต่อเศรษฐกิจของเมือง จึงควรอย่างยิ่งที่จะปรับปรุงพื้นที่ของ CBD ให้มีความคล่องตัวในการสัญจรมากขึ้น อีกทั้งควรปรับปรุงสภาพแวดล้อมให้ดียิ่งขึ้น เพื่อที่จะดึงดูดให้มีการใช้พื้นที่ที่พยายามนี้ให้เกิดประโยชน์ได้สูงสุด

Thesis Title The Delimitation of the Central Business District
 of Chiang Mai's Urban Area.

Name Mrs. Ampaiwan Sihanatkathakul

Thesis Advisor Associate Professor Doctor Chatchai Pongprayoon

Department Geography

Academic Year 1986

ABSTRACT

The objective of this research is to delimit and study the structure of the main business area of Chiang Mai, which has never been done in Thailand before. This main business area is called Central Business District (CBD) or generally called Downtown. It is the heart of the city and is very important for business since the business volume is higher than other areas of the city. In this area, there are cluster of high buildings, retail stores, offices, and all kinds of service. Furthermore, the land value is highest, and it is the center of daytime population, pedestrians and traffic.

Chiang Mai has been selected for this research because it is the secondary city which has great impact on the development of the country, and has tendency to expand in the future. With the population of approximately 150,000 in the municipal area, it is the appropriate size of city to conduct the research. The delimiting method used in this research was initially conducted by Murphy and Vance in delimiting the CBD of many cities in the United States

since 1959. Their method is well organized, systematic, and can be effectively used in comparing between cities. In addition, Discriminant Analysis is utilized to prove that CBD, which has been identified, can really be separated from the other business areas of the city. The main source of information for delimiting the CBD is the map, while the information for statistical test is from the interview with retailers in the area on a random sampling basis.

The study has indicated that Murphy and Vance's principle with the Central Business Height Index (CBHI) of 1 and the Central Business Intensity Index (CBII) of 50 percent cannot effectively be applied with the main business area of Chiang Mai. Therefore CBHI and CBII have to be combined together in delimiting the area by drawing the contour of CBHI and CBII, and the contour which can identify the CBD of Chiang Mai is equivalent to 2. The structure of Chiang Mai's CBD is similar to that of cities in Western countries. The only difference is that Chiang Mai's CBD includes the area of markets which is the center of Thai people's daily living. Statistical test has proved that CBD of Chiang Mai is significantly separated from the other business areas with 82 percent correctness in classification.

CBD should be maintained because of its importance to the city as a whole. Since its central location cannot be found

7

in other areas of the city and there has also been continued investment in this area for a long time, this area is very important economically. Any move would require tremendous investment, and it would not be good to the investor and the economy of the city. Therefore, there should be improvement in the flow of traffic and the environment of CBD in order to induce the usage of the area for maximum benefit.



กิตติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้ได้สำเร็จลุล่วงไปได้ ด้วยความอนุเคราะห์จาก รองศาสตราจารย์ ดร.จักรชัย พงศ์ประยูร อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ ในการให้คำปรึกษา แนะนำ ทางด้านวิชาการมาโดยตลอด ขอขอบคุณ คุณกาญจพันธ์-คุณสุภา ชัยรัตน์ สำนักผังเมือง กระทรวงมหาดไทย ที่ได้ช่วยเหลือทางด้านข้อมูล แผนที่ และข่าวสารเกี่ยวกับผังเมือง ตลอดจนได้กรุณาติดต่อ และให้คำแนะนำในการหาข้อมูลเพิ่มเติมจากแหล่งราชการที่เกี่ยวข้อง ขอขอบคุณผู้อำนวยการสำนักงานกลางประเมินราคาทรัพย์สิน กรมที่ดิน ที่กรุณาอนุญาตให้คัดลอกข้อมูลทะเบียนทรัพย์สิน จังหวัดเชียงใหม่ ซึ่งเป็นประโยชน์อย่างยิ่งต่อการศึกษา ท้ายสุดนี้ ขอขอบพระคุณ คุณพงษ์ศักดิ์ วิจิระปุระ หัวหน้าฝ่ายทะเบียนราษฎร เทศบาลนครเชียงใหม่ ที่ได้ให้ความอนุเคราะห์เกี่ยวกับข้อมูลทางด้านประชากร

ผู้เขียนขอขอบพระคุณทุกท่าน ที่ได้มีส่วนช่วยเหลือให้การทำวิทยานิพนธ์ครั้งนี้สำเร็จได้ด้วยดี

สุดท้ายนี้ผู้วิจัยใคร่ขอกราบขอบพระคุณมารดา และ สามี ซึ่งสนับสนุนในด้านการเงิน และให้กำลังใจแก่ผู้วิจัย เสมอมาจนสำเร็จการศึกษา

อำไพวรรณ สิหนาทกถากุล

เมษายน 2530

สารบัญ



	หน้า
บทคัดย่อภาษาไทย	ง
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ	ฉ
กิตติกรรมประกาศ	ณ
สารบัญตาราง	ญ
สารบัญภาพ	ฉ
สารบัญแผนภูมิ	ท
บทที่	
1 บทนำ	1
1.1 ที่มาของปัญหา	1
1.2 วัตถุประสงค์ของการทำวิจัย	3
1.3 สมมติฐานในการวิจัย	4
1.4 ขอบเขตของการวิจัย	5
1.5 ขั้นตอนในการดำเนินการวิจัย	7
1.6 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับจากการวิจัย	7
1.7 นิยามศัพท์	8
2 เอกสารงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง	9
2.1 การกำหนดขอบเขตของ CBD	11
2.2 ลักษณะการใช้พื้นที่ใน CBD	18
2.3 ลักษณะเฉพาะของ CBD ที่พบโดยทั่วไป	20
2.4 แนวโน้มของ CBD	28
3 วิธีการศึกษา	35
3.1 การจำกัดขอบเขตของพื้นที่ในการศึกษา	35
3.2 วิธีการกำหนดขอบเขตของ CBD	38
3.3 การสุ่มตัวอย่าง	44

บทที่

4	พื้นที่ศึกษา	46
4.1	สภาพโดยทั่วไปของเมืองเชียงใหม่	46
4.2	สภาพเศรษฐกิจของเชียงใหม่	47
4.3	ลักษณะทางด้านประชากร	49
4.4	การคมนาคม	54
4.5	ลักษณะโครงสร้างและการใช้ที่ดินของเมืองเชียงใหม่	57
5	ผลการวิเคราะห์ข้อมูล	65
5.1	การจำกัดขอบเขตของพื้นที่ศึกษา	65
5.2	การกำหนดขอบเขตของ CBD	87
5.3	การวิเคราะห์ความแตกต่างระหว่างพื้นที่ CBD และพื้นที่ การค้าอื่น ๆ โดยวิธีการวิเคราะห์แบบเห็นจำแนก (Discriminant Analysis)	96
5.3.1	การวิเคราะห์การประกอบเชิงเส้น (Linear Combinations) ของตัวแปรเพื่ออ้างถึง ความแตกต่างสูงสุดระหว่างกลุ่ม	99
5.3.2	การวิเคราะห์ความแตกต่างของตัวแปรด้านประชากร โครงสร้างทางกายภาพ และเศรษฐกิจ	106
5.4	ผลของการวิเคราะห์ CBD ของเมืองเชียงใหม่เปรียบเทียบกับ CBD ของเมืองในประเทศตะวันตก	111
6	สรุปและข้อเสนอแนะ	119
	เอกสารอ้างอิง	125
	ภาคผนวก	133
	ประวัติผู้เขียน	141

สารบัญตาราง

ตารางที่	หน้า
1 แสดงสถิติจำนวนประชากร พ.ศ. 2515-2527	51
2 แสดงความหนาแน่นของจำนวนประชากรเป็นรายตำบล พ.ศ. 2524	52
3 แสดงอาชีพในเขตอำเภอเมือง (พ.ศ. 2519)	54
4 แสดงการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินในตัวเมืองเชียงใหม่ ระหว่าง ปี พ.ศ. 2508 และ พ.ศ. 2520	62
5 แสดงความหนาแน่นประชากรเป็นรายตำบล พ.ศ. 2528	72
6 แสดงปริมาณการจราจรบนถนนสายหลักในช่วงโมงเร่งด่วน	80
7 แสดงแหล่งที่มาของผู้โดยสารรถรับจ้าง	83
8 แสดงตัวแปรที่ใช้ในการวิเคราะห์โดยวิธีการเฟ้นจำแนก	97
9 แสดงผลของการจำแนกกลุ่ม	100
10 แสดงค่าของศูนย์กลางของกลุ่ม (Group Centroids)	100
11 แสดงตารางสรุป	101
12 แสดงค่าสัมประสิทธิ์แบบมาตรฐานของสมการเฟ้นจำแนก	102
13 แสดงค่าสัมประสิทธิ์แบบไม่มาตรฐานของสมการเฟ้นจำแนก	103
14 แสดง Canonical Discriminant Function	105
15 แสดงค่าของการเฟ้นจำแนกของแต่ละตัวอย่าง	107
16 แสดงค่า Wilk's Lambda และค่า Univariate F-ratio	108
17 แสดงค่าตัวกลางเลขคณิต (Means) ของแต่ละตัวแปร	109

สารบัญภาพ

ภาพที่	หน้า
1 แผนที่แสดงขอบเขตเทศบาลนคร เชียงใหม่ และย่านพาณิชย์กรรม	6
2 แสดงโครงสร้างราคาที่ดินของ เมืองไทป์กา มลรัฐแคนซัส จากการศึกษาของนอส	26
3 แผนที่แสดงจุดนับปริมาณคนเดินเท้า	37
4 แผนที่แสดงพิกัดกริดครอบคลุมพื้นที่ย่านการค้าหลักบริเวณถนนท่าแพ และถนนใกล้เคียง	40
5 แผนที่แสดงพิกัดกริดครอบคลุมพื้นที่ย่านการค้าประตู เชียงใหม่	41
6 แผนที่แสดงพิกัดกริดครอบคลุมพื้นที่ย่านการค้าเจริญเมือง	42
7 แผนที่แสดงพิกัดกริดครอบคลุมพื้นที่ย่านการค้าประตูช้างเผือก	43
8 แผนที่แสดงโครงข่ายการคมนาคมติดต่อกับจังหวัดใกล้เคียง	56
9 แผนที่แสดงพื้นที่ชุมชนหนาแน่น	60
10 แผนที่แสดงแนวโน้มของการใช้ที่ดินในอนาคต	64
11 แผนที่แสดงความหนาแน่นของประชากร พ.ศ. 2524	69
12 แผนที่แสดงความหนาแน่นของประชากร พ.ศ. 2528	70
13 แผนที่แสดงปริมาณการจราจรบนถนนสายหลักในช่วงโมงเร่งด่วน พ.ศ. 2524	81
14 แผนที่แสดงค่าดัชนีความสูงของกิจกรรมย่านกลาง (CBHI)	88
15 แผนที่แสดงค่าดัชนีความเข้มของกิจกรรมย่านกลาง (CBII)	90
16 แผนที่แสดงตารางกริดที่มีค่าดัชนีตรงตามเกณฑ์	92
17 แผนที่แสดงช่วงชั้นค่าดัชนีรวม CBHI และ CBII	93
18 แผนที่แสดงขอบเขตของ CBD ของเมืองเชียงใหม่	95
19 แผนที่แสดงขอบเขตของ CBD ของเมืองวูสเตอร์	112

สารบัญแผนภูมิ

	หน้า
แผนภูมิที่	
1 ภาพตัดขวางแสดงราคาที่ดินปี พ.ศ. 2521 และ พ.ศ. 2526 ณ. จุดตัดจาก 1-8	66
2 ภาพตัดขวางแสดงราคาที่ดินปี พ.ศ. 2521 และ พ.ศ. 2526 ณ. จุดตัดจาก 9-16	67
3 ภาพตัดขวางแสดงปริมาณคนเดินเท้า (คน/ชั่วโมง) ณ. จุดตัด จาก 1-8	74
4 ภาพตัดขวางแสดงปริมาณคนเดินเท้า (คน/ชั่วโมง) ณ. จุดตัด จาก 9-16	75
5 ภาพแสดงปริมาณคนเดินเท้าตามระยะทางที่ห่างจากจุดศูนย์กลาง	77
6 ภาพแสดงปริมาณคนเดินเท้าสะสมตามระยะทางที่ห่างจากจุดศูนย์กลาง	78
7 ภาพแสดงปลายทางของผู้โดยสารรถรับจ้าง	84
8 ภาพแสดงปลายทางของผู้โดยสารรถรับจ้างและสัดส่วนของเหตุผล ที่ตั้งใจจะไป	86